



DE MEERN
Wolweverslaan 19

Vraagprijs
€ 539.500,- k.k.

Wonen aan het park!



030-6776000 | info@beumer.nl
www.beumer.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1976

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
752 m³

Woonoppervlakte:
200 m²

Perceeloppervlakte:
327 m²

Overige inpandige ruimte:
25 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
11 m²

Externe bergruimte:
-

Verwarming:
c.v.-ketel



Omschrijving

Altijd al willen wonen in een zeer ruime, geschakelde 2 onder 1 kapwoning in de rustige wijk "Nijevelt" met een vrije ligging aan de rand van het Kloosterpark? Dan is dit uw kans! Kom snel eens kijken in de goed onderhouden woning aan de Wolweverslaan 19.

De woning kenmerkt zich door de enorme hoeveelheid woonruimte (ca 200m²!), de inpandige garage, de royale oprit waar u met gemak twee auto's op kunt parkeren, het vrije uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde en de verzorgde voor- en achtertuin.

Kijken we vervolgens naar de binnenkant van de woning dan vindt u daar een royale living met schuifpui en een open haard op gas gestookt, een keurige keuken en op de verdieping 3 royale slaapkamers. Op de zolder is nog een slaapkamer en de mogelijkheid voor een extra kamer. Uniek detail is het feit dat de huidige eigenaar ervoor heeft gekozen extra dakramen toe te voegen zodat u in iedere ruimte van meer dan voldoende licht geniet!

OMGEVING

De woning is gelegen op een fijne, rustige locatie in de wijk 'Nijevelt', dichtbij Winkelcentrum Mereveldplein en Vleuterweide, op loopafstand van de bushalte, scholen, kinderdagverblijven, het Maximapark en diverse sportfaciliteiten. Liever een dagje naar de binnenstad van Utrecht? Geen probleem, middels de HOV-verbinding staat u, na een busritje van 20 minuten, midden in de bruisende binnenstad van Utrecht. Tot slot zijn de snelwegen A12/A2 op enkele autominuten bereikbaar.

Qua groen zit u eveneens goed aan de Wolweverslaan: Zoals genoemd ligt het Kloosterpark aan de achterzijde van het huis en loopt naadloos over in het Veldhuizerpark en het Balijepark. Ook het Maximapark is dichtbij. Wandelaars kunnen hun hart ophalen!

DE WONING IN DETAIL

Begane grond

Entree, ruime hal, hangend toilet met fontein, meterkast / garderobe, deur naar woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. De royale woonkamer beschikt over veel lichtinval door de aanwezigheid van grote raampartijen en is uitgerust met een open haard op gas gestookt, praktische trapkast en een schuifpui naar de achtertuin. In de uitbouw aan de achterzijde vindt u de keuken en de eettafelopstelling. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een combioven, een afzuigkap, een koelkast en een vaatwasser. Middels een loopdeur komt u in de achtertuin en kunt u ook de garage bereiken. Deze inpandige garage is voorzien van elektra, verwarming en een garagedeur met loopdeur.

1e Verdieping

Ruime overloop, tweede hangend toilet en trapopgang naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde is een royale slaapkamer aanwezig (nu in gebruik als kantoor / werkruimte). Deze kamer heeft de aansluitpunten voor een vaste wastafel. Verder is aan deze zijde van de woning de badkamer welke is uitgerust met een bubbelbad, douche, wastafel, design radiator en een raam ten behoeve van daglicht en ventilatie.

Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming en mechanische afzuiging. Aan de achterzijde vindt u een slaapkamer met toegang tot het dakterras en een derde grote slaapkamer met aansluitpunten voor een vaste wastafel. Via een deur komt u in een grote inloopkledingkast met veel extra bergruimte. De huidige eigenaar heeft er voor gekozen om hier twee extra dakramen aan te laten brengen, zodat het daglicht hier royaal binnen kan komen. Vanuit deze ruimte is eveneens een extra inpandige berging / klusruimte te bereiken. Tot slot vinden we hier de ruimte ten behoeve van de wasmachine en wasdroger. Via een luik met solide trap is deze ruimte ook vanuit de garage bereikbaar.

2e Verdieping

Wat op de zolder direct opvalt is de enorme hoeveelheid licht. Dit komt door het feit dat de eigenaar ook hier ervoor heeft gekozen extra lichtkoepels te plaatsen. Deze kunnen bovendien worden geopend voor extra ventilatie. Op deze verdieping vinden we een vierde slaapkamer met vaste wastafel, alsmede een vrij indeelbare ruimte. Mocht u hier nog een extra kamer willen creëren, dan zijn de aansluitpunten voor een vaste wastafel al aanwezig. Op de overloop is de CV ketel geplaatst.

Tuin

Zowel de voor- als de achtertuin zijn door een tuinarchitect ontworpen en aangelegd. De diepe voortuin met oprit biedt ruimte aan twee auto's. De achtertuin is een heerlijke plek om in alle rust van de zon en het groen te genieten. De tuin ligt fraai aan het water en is voorzien van twee terrassen: één bij de woning en één bij het water. Het terras bij de woning is voorzien van elektrisch bedienbare zonwering. Overigens is ook aan de voorzijde elektrisch bedienbare zonwering aanwezig.

Bijzonderheden

- bouwjaar ca. 1976;
- woonoppervlakte ca. 200m², inhoud ca. 752m³;
- perceeloppervlakte 327m²;
- Woning voorzien van alarminstallatie;
- De woonkamer beschikt over een gashaard en over een schuifpui naar de royale achtertuin;
- volledig voorzien van dubbel glas;
- verwarming en warm water middels c.v.-combiketel;
- oplevering in overleg.

Interesse in deze prachtige woning? Kom gerust eens kijken samen met uw NVM aankoopmakelaar.















Plattegrond

Wolweverslaan 19 - De Meern
Begane Grond

















Plattegrond

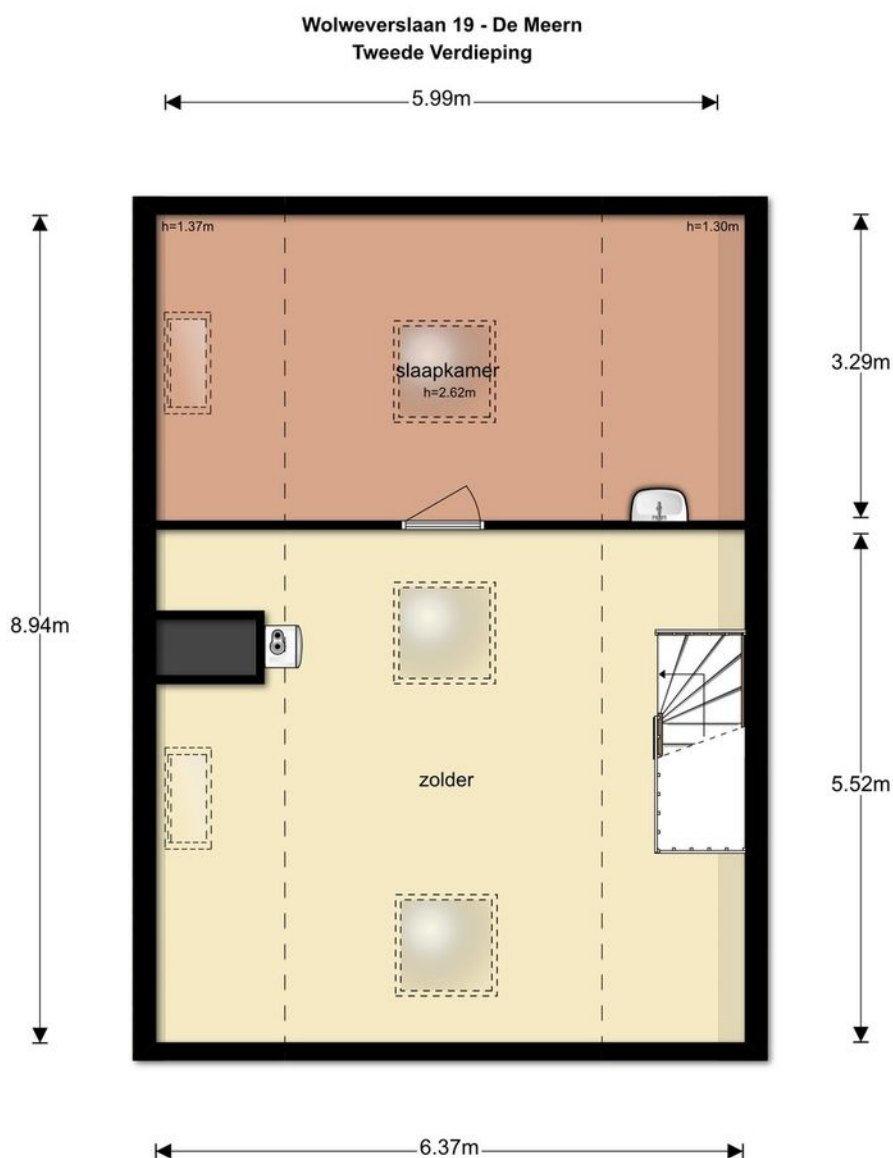
Wolweverslaan 19 - De Meern Eerste Verdieping







Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Plattegrond



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Vleuten	
	Vastgestelde kadastrale grens	F	
	Voorlopige kadastrale grens	1970	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluitend uittreksel, Y, 2 januari 2019			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Locatie
op de kaart

Lijst van zaken behorende bij: Wolweverslaan 19 te De Meern

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
Roerende zaken buiten				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- losse plantenbakken	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi	☐	☐	☐	☒
- buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☒
- broeikas	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus (niet in de voordeur verwerkt)	☐	☐	☐	☒
- rolluiken / screens	☐	☐	☐	☒
- zonneschermb	☐	☐	☒	☐
Raambekleding en toebehoren				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- lamellen	☐	☐	☒	☐
- luxaflex	☐	☐	☒	☐
Vloerbedekking				
- vloerbedekking / tapijt	☒	☐	☐	☐
- massief parket	☐	☐	☐	☒
- lamelparket (opgebouwd uit meerdere lagen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- zeil	☐	☐	☐	☒
- linoleum	☒	☐	☐	☐
- kurk	☐	☐	☐	☒
Verlichting binnen				
- inbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
- dimmers	☒	☐	☐	☐
- hanglampen	☐	☒	☐	☐
- plafonnières	☒	☐	☐	☐
-				
Beveiliging				
- veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken behorende bij: **Wolweverslaan 19 te De Meern**

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
Sanitair				
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel, etc.)	☒	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, etc.)	☒	☐	☐	☐
- stoomcabine	☐	☐	☐	☒
Keuken				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
Keukenapparatuur				
- oven	☐	☐	☐	☒
- combi magnetron	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☐	☐	☐	☒
- stoomoven	☐	☐	☐	☒
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- separate vriezer	☐	☒	☐	☐
- afzuigkap (recirculatie of buitenafvoer)	☒	☐	☐	☐
- wasemkap (aangesloten op mechanische ventilatie)	☐	☐	☐	☒
- inductie-, keramische-, gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- inbouw koffieapparaat	☐	☐	☐	☒
- cooker	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening				
- boiler eigendom	☒	☐	☐	☐
- boiler huur	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler eigendom	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler huur	☐	☐	☐	☒
Verwarming				
- c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
- open haard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- houtkachel	☐	☐	☐	☒
- gaskachel	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken behorende bij: Wolweverslaan 19 te De Meern

- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
- cv ketel	☐	☐	☐	☒
- keuken	☐	☐	☐	☒
- kozijnen	☐	☐	☐	☒
- openhaard	☐	☐	☐	☒

Verdere toelichting:

Voor akkoord,

Verkoper

Koper

Plaats en datum:

Plaats en datum:

Deel B Woning

Gegevens

Adres: Wolweverslaan 19

Postcode : 3454 GK

Plaats: De Meern

1 Bijzonderheden

- A Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft verkregen nog andere eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- B Is dat eventueel het geval met aangrenzende percelen? ☐ ja ☒ nee
(Denkt u hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomst met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen).

Zo ja, welke?

- C Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

- D Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ ja ☒ nee

- E Wat is de gezinssamenstelling van de naast gelegen burens?
(Met uw gezicht naar de voorzijde van de woning)

Links: man en vrouw

Rechts: gezin

Onder:

Boven:

- F Zijn er noodzakelijk te vermelden bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, vruchtgebruik? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke bijzonderheden?

(Bijv. recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, anti-speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, etc.).

recht van overpad voor de gemeente

Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar? €

- G Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keukens, koelkasten, c.v.-ketel, etc.? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

- H Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

- I Is er een anti-speculatiebeding of voorkeursrecht gemeente van toepassing op uw woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoelang nog?

Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht?

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?

☐ ja ☒ nee

- J Is er sprake van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

- K Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

- L Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is er een huurcontract? ☐ ja ☐ nee
- Welk gedeelte is verhuurd?
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (b.v. geiser, keuken, lampen)?
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoeveel? €
- Hebt u nog andere afspraken met huurder gemaakt? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- M Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter de huurcommissie of een andere instantie (bijv. onteigening)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke is/zijn dat?
- N Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- O Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- P Is het pand nu of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard/verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- Q Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
- R Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel, etc.)? woning
- Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- S Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?
- onroerende zaak belasting (onroerend goed belasting):**
- | | |
|--|-------|
| - feitelijk gebruik en zakelijk recht: | € 858 |
| - belastingjaar: | 2018 |
- waterschapslasten:**
- | | |
|------------------|-------|
| - belastingjaar: | € 184 |
| | 2018 |
- baatbelasting/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing:**
- | | |
|------------------|-------|
| - rioolrecht | € 197 |
| - belastingjaar: | 2018 |
- T **Welke voorschotbedragen betaalde u maandelijks aan de nutsbedrijven?**
- | | |
|---|-------|
| - gas | € |
| - water | € |
| - elektra | € |
| - gecombineerd (gas, water, elektra) | € 267 |
| - stadsverwarming (warmwater en verwarming) | € |

indien uw woning geen appartementsrecht ("appartement, boven-, benedenwoning") betreft kunt u deze vraag overslaan. Let u wel op een eventuele parkeerplaats, behorende bij uw woning (komt vaker voor in Leidsche Rijn).

- U Is er een actieve Vereniging van Eigenaren? ☐ ja ☐ nee
Is er een gezamenlijke opstalverzekering? ☐ ja ☐ nee

Wie is de administrateur of secretaris/penningmeester van de vereniging?

Naam:

Adres:

Postcode:

Plaats:

Telefoonnummer:

Mobiel:

Hoeveel bedraagt de maandelijkse VvE-bijdrage? € per maand / € per kwartaal

Is deze bijdrage incl. of excl. stookkosten? ☐ incl. ☐ excl.

Zijn er bijzonderheden te verwachten ten aanzien van onderhoud of servicekosten? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

Zijn er afspraken gemaakt of besluiten genomen door de VvE over vernieuwing of onderhoud, die voor de koper van belang zijn? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

2 Gevels

- A Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- B Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- C Is er sprake van gevelisolatie? ☒ ja ☐ nee

Eventuele toelichting:

3 Dak(en)

- A Indien er sprake is van platte daken (dus ook van een uitbouw, garages, bergingen, dakkapel etc.), hoe oud is het dak? ongeveer 20 jaar

- B Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- C Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- D Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen, c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk deel en wanneer? geheel ongeveer 20 jaar geleden

- E Heeft u het dak na de koop nog laten isoleren? ☒ ja ☐ nee

- F Hoe wordt het regenwater afgevoerd? ☒ goed ☐ niet goed
- G In welke staat bevinden zich de dakgoten (bijv. lekkage)? ☒ goed ☐ niet goed

Eventuele toelichting:

4 Kozijnen, ramen en deuren

- A Wanneer zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd? 2012
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee
- B Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- C Zijn alle sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- D Is er overal sprake van dubbelglas? ☒ ja ☐ nee
☐ gedeeltelijk
- E Is er bij dubbelglas sprake van lekke ruiten? ☐ ja ☒ nee

Eventuele toelichting:

5 Vloeren, plafonds en wanden

- A Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- B Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- C Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- D Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- E Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- F Is er sprake van vloerisolatie? ☐ ja ☒ nee

Eventuele toelichting:

6 Kelder, kruipruimte en fundering

- A Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- B Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
☐ niet aanwezig
Zo ja, waar? in de gang en keuken

- C Is de kruipruimte droog? ☒ ja ☐ nee
☐ soms
- D Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ ja ☒ nee
☐ soms
- E Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd?
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? ☐ ja ☒ nee
☐ ja ☐ nee

Eventuele toelichting:

7 Installaties

- A Is er een C.V.-installatie aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, hoe oud is deze installatie? 1996
 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2018
- B Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de C.V.-installatie noodzakelijk?
 Zo ja, hoe vaak? ☐ ja ☒ nee
- C Zijn er radiatoren die niet warm worden?
 Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- D Zijn er radiatoren of (water) leidingen die lekken?
 Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- E Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
 Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- F Zijn er vertrekken die niet goed warm worden?
 Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- G In welk jaar zijn voor het laatst de rookgasafvoeren gereinigd?
- H Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?
 Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd? ☒ ja ☐ nee
- I Is de elektrische installatie vernieuwd?
 Zo ja, wanneer? gedeeltelijk 1999 ☒ ja ☐ nee
- J Zijn u gebreken bekend aan technische installaties?
 Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee

(Denkt u hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische installatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon/intercom, ventilator, zonneschermen, thermostaat, kachels)

Eventuele toelichting:

8 Sanitair en riolering

- A Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
 Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- B Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
 Zo nee, welke? ☒ ja ☐ nee

C Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

D Zijn alle afvoeren aangesloten op het hoofriool? ☒ ja ☐ nee

E Is er een septic tank of beerput aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Eventuele toelichting:

9 Diversen

A Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke en waar?

B Is sprake van loden leidingen in uw woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

C Is de grond, voor zover bekend, verontreinigd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ ja ☐ nee

D Is er, voor zover bekend, een olietank aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ ja ☐ nee
Is er een Kiwa certificaat? ☐ ja ☐ nee

E Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982? (Hierin kan asbest verwerkt zijn) ☐ ja ☒ nee

F Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☐ ja ☒ nee

G Is het pand aangetast door houtworm, boktor, of ander ongedierte/zwam? ☐ ja ☒ nee
Is deze aantasting al eens behandeld? ☐ ja ☐ nee

H Is er sprake van geluidsoverlast? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarvan?

I Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden (evt. door zelfwerkzaamheid) en in welk jaartal?

1: Badkamer
jaartal: 1998
door: De Stigter

2: Keuken
jaartal: 1998
door: Morrën

3: Huiskamer
jaartal: 1999
door: De Stigter

4:
jaartal:
door:

5:
jaartal:
door:

- J Zijn er voor ver- en/of aanbouwingen vergunningen afgegeven? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, voor welke?

- K Bent u op de hoogte van lopende bouwvergunningsaanvragen of recent verleende bouwvergunningen van woningen in uw huidige woonomgeving? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

Eventuele toelichting:

- L Bent u op de hoogte van zaken in of om uw woning welke niet of niet juist functioneren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

10 Garanties

- A Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van de dakbedekking, c.v.-installatie, GIW-garantie, etc.? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? cv ketel

- B Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- C *Graag bewijzen van deze garantie (of kopieën hiervan) met dit formulier meesturen!*

11 Toelichting

Beregening in de tuin werkt niet meer. In de kruipruimte liggen ruim 800 stenen. Putje in de garage loopt niet snel genoeg door als de wasmachine draait. Verlichting in de achtertuin werkt niet.



Kies voor een hypotheek die bij uw levensstijl past

Heeft u na lang zoeken uw droomhuis gevonden? Dan volgt nog de spannende zoektocht naar de juiste financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in uw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek. Ga daarom eens langs bij De Hypotheekshop. Wij kijken samen met u welke hypotheekvorm het beste bij uw situatie en levensstijl past. Zo heeft u de zekerheid dat uw hypotheek straks volledig op uw wensen is afgestemd!

Welke voordelen kan De Hypotheekshop u bieden?

- Uiterst gunstige rentetarieven en voorwaarden.
- We doen zaken met alle belangrijke geldverstrekkers.
- De kwaliteit van ons advies wordt door onafhankelijke deskundigen gewaarborgd.
- Betaalbare maandlasten, die passen bij uw persoonlijke situatie en levensstijl.
- We zijn helder over kosten, u weet vooraf precies waar u aan toe bent.
- Ook voor uw verzekeringen en pensioen.
- We nemen u al het papier- en regelwerk uit handen.
- Ook na het afsluiten van de hypotheek kunt u op ons rekenen.

Kom gerust eens binnen voor een gratis kennismakingsgesprek. Wij zijn u graag van dienst.



De Hypotheekshop
Roland Luijer & Jeroen Landzaat
Erkend hypotheekadviseurs

Meerndijk 7
3454 HM De Meern
030 - 677 58 00
demeern870@hypotheekshop.nl

DUIDELIJK VERHAAL

“Wat doet zo’n aankoopmakelaar nu eigenlijk?”



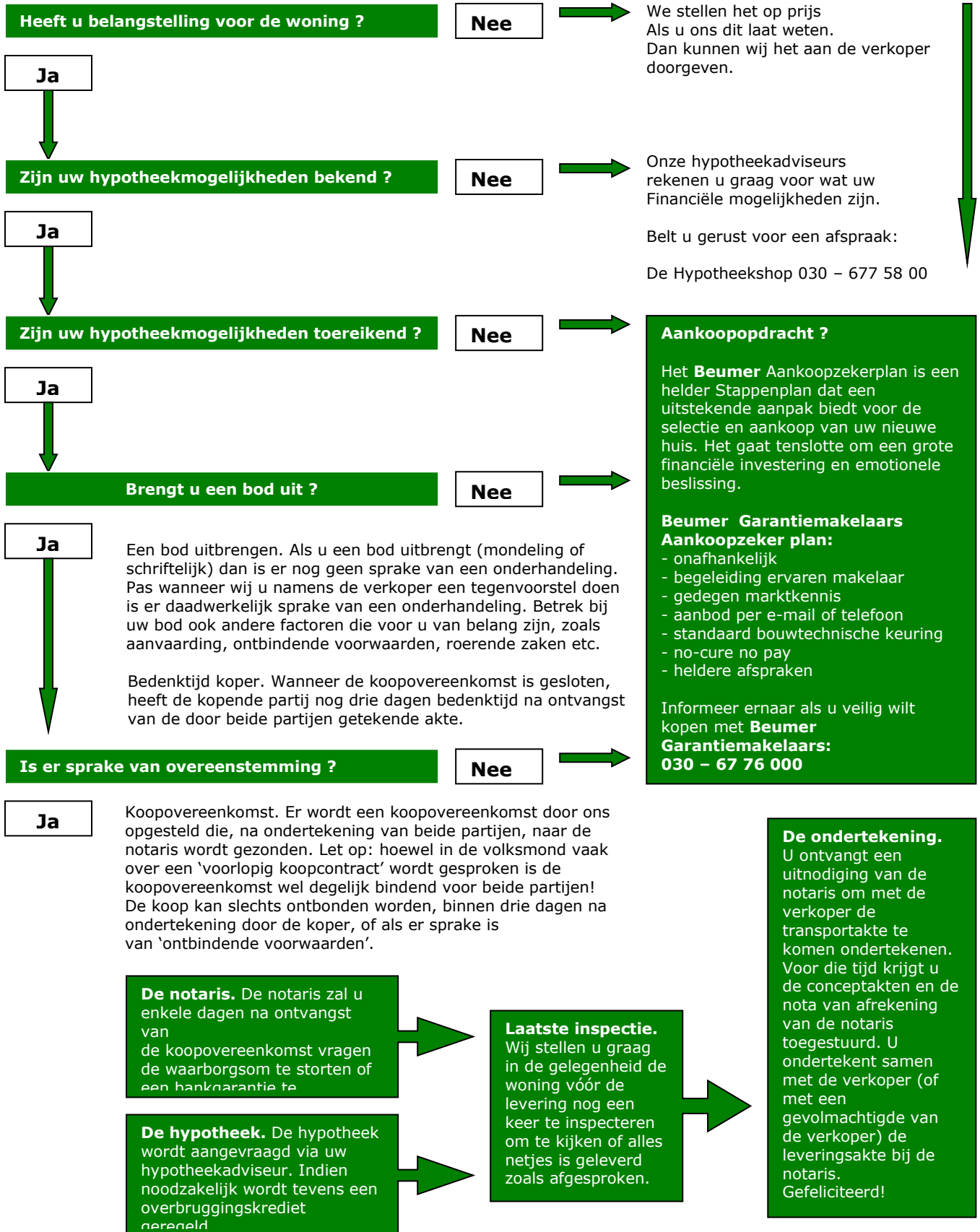
Een NVM-aankoopmakelaar bespaart u veel tijd, geld en zorgen

Als u een huis koopt krijgt u vrijwel altijd te maken met de makelaar van de verkopende partij. Neem daarom een eigen NVM-aankoopmakelaar in de arm die alleen uw belangen behartigt. Hij wijst u op eventuele minpunten van het huis, beoordeelt de vraagprijs, checkt belangrijke gegevens en bestemmingsplannen, onderhandelt voor u en helpt u bij de afwikkeling. Kortom, een NVM-aankoopmakelaar verdient zich altijd terug. Kijk voor meer informatie op www.nvm.nl.

Goed gevoel
NVM



van bezichtiging tot aankoop



Gefeliciteerd ! Beumer Garantiemakelaars wenst u veel woonplezier

UW TIEN VRAGEN



Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. LET OP!

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule.

Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

UW TIEN VRAGEN



6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.
7. De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?
De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt, in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.
8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.
9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.
10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

Wijzigingen voorbehouden

OVERIGE INFORMATIE



De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom of bankgarantie

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Overdracht binnen 6 maanden

Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen zes maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet-aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Wat is kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper is ongeveer 6 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wijzigingen voorbehouden

AANVULLING BROCHURE/ KOOPAKTE



Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notarissen

Indien de kosten, die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 20,00 per telefonische overboeking;
- € 60,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
- € 185,00*) per akte van gehele doorhaling;
- € 240,00*) per akte van gedeeltelijke doorhaling

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.

Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

*)kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen).

Notaris keuze

Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavig adres heeft verkozen, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper binnen 1 kalenderweek, na het ondertekenen van de koopovereenkomst, zijn/haar notaris keuze bekend te hebben gemaakt. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 25 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 "omschreven woongebruik". Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

Asbest gezien bouwjaar (wordt toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Wijzigingen voorbehouden

Hoewel de inhoud van deze brochure met zorg is samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig is, kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van de juistheid ervan. Het is mogelijk dat bepaalde informatie na enige tijd verouderd of niet meer correct is.

BENT U GOED VERZEKERD?

Bij ons verzekeren heeft veel voordelen

PERSOONLIJK CONTACT

Een huis kopen is een belangrijk moment in uw leven. Een huis is een kostbaar bezit. U wilt uw huis natuurlijk goed beschermen tegen de gevolgen van bijvoorbeeld brand, storm en blikseminslag. Maar welke verzekering moet u daarvoor afsluiten? Daar wil onze verzekeringsspecialist u graag in een vrijblijvend gesprek over informeren.

GRATIS ASSURANTIECHECK



U krijgt van ons jaarlijks GRATIS een assurantiecheck. Samen met u wordt gekeken of de lopende verzekering nog wel voldoen aan de maatstaven die u wenst. Past u verzekering wel bij uw woonsituatie, of bent u onder of over verzekerd?

PAKKETKORTING

Naast de verplichte opstalverzekering is het verstandig om ook de inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering in één pakket af te sluiten. U profiteert hiermee van **pakketkorting** en bovendien vermijdt u hiermee de discussie onder welke dekking de schade valt.



Meer weten of interesse in een vrijblijvend gesprek?
Bel naar 030-6776000 of mail naar verzekeringen@beumer.nl



Erik Bosman

Register makelaar/taxateur



06-46350977



ebosman@beumer.nl



linkedin.com/in/bosmanerik



Niek Maathuis

Kandidaat makelaar



06-50625711



nmaathuis@beumer.nl



linkedin.com/in/niekmaathuis



Xander Groot

Kandidaat makelaar



06-44118030



xgroot@beumer.nl



linkedin.com/in/xandergroot



Joyce de Wolff

Assistent makelaar



030-6776000



jdewolff@beumer.nl



Sandra Schijf

Assistent makelaar / commercieel medewerker



030-6776000



info@beumer.nl



Manon Pieterse

Commercieel medewerker



030-6776000



info@beumer.nl

Heeft u interesse?



Meerndijk 7
3454 HM De Meern

030-6776000
info@beumer.nl
www.beumer.nl

