DE SMETHSTRAAT 21
ALPHEN AAN DEN RIJN

Karakteristieke Jaren-30 tussenwoning op steenworp afstand van het gezellige centrum!

Vraagprijs € 325.000,= k.k.

DRIEMAN GARANTIEMAKELAARS

NVM

INTRODUCTIE PAGINA

Geachte geïnteresseerde,

Een huis kopen doet u niet zomaar even. Het is een grote beslissing die u zorgvuldig overweegt. Waar wilt u wonen? Waar moet een woning aan voldoen? Wat is uw budget? Dit zijn zomaar wat vragen die om de hoek komen kijken wanneer u op zoek gaat naar een nieuwe woning.

Met plezier overhandigen wij u de brochure betreffende:

De Smethstraat 21, ALPHEN AAN DEN RIJN

Met deze brochure lichten wij u als verkopend makelaar zo goed en volledig mogelijk in over de mogelijkheden die deze woning biedt. U vindt uiteraard een omschrijving van de woning met een aantal foto's. Daarnaast zijn ook de kadastrale gegevens, de lijst van zaken en de kenmerken van de woning opgenomen in deze brochure.

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben over deze woning, neemt u dan contact op met één van onze medewerkers.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Helga Moerman, Anouk Groenendijk en Gerben Hak.
Femke Veenstra assisteert hen hierbij en zorgt op kantoor samen met Loes van der Pijl, Marieke Anker en Jeanet Hooftman voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning. John Wijling verzorgt de taxaties voor ons kantoor.

Ook wanneer deze woning niet volledig aansluit bij uw woonwensen, verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor. Wij hebben een zeer uitgebreid woningaanbod, waar vast en zeker uw droomhuis tussen zit!

Bezoek ook onze website: **www.drieman.nl**

Wij bedanken u, ook namens de huidige eigenaar van deze woning, hartelijk voor de getoonde interesse en wensen u veel lees- en kijkplezier!

DRIEMAN GARANTIEMAKELAARS O.G.

Drieman Garantiemakelaars o.g.
Anne Frankkade 25
2406 DH ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel.: 0172-473351
E-mail: alphen@drieman.nl
Internet: www.drieman.nl

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Karakteristieke Jaren-30 tussenwoning gesitueerd op steenworp afstand van het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn!

Deze leuke en zeer sfeervolle woning heeft een ruime voortuin, nette vrolijke achtertuin, 4 slaapkamers en twee balkons.

De omgeving:
Gesitueerd op een toplocatie, namelijk op steenworpafstand van het centrum vindt u deze sfeervolle woning. Gezellige woonomgeving met in de directe omgeving veel winkels, restaurants en cafés. Gelegen in relatief rustige straat nabij het burgemeester Visserpark maar op loopafstand van het centrum! Dit is mogelijk voor u de droomlocatie om te wonen. Naast de leuke eettentjes en cafés heeft het centrum u ook een bioskoop en theater te bieden. Vervelen is hier dan ook absoluut niet nodig en u heeft alles binnen handbereik.
Naast het leuke centrum zijn er in de directe omgeving verschillende scholen, speeltuinen en uitvalswegen te vinden. Voor een kleine wandeling kunt u in het mooie achtergelegen Bospark terecht waar de kleintjes zich ook goed zullen vermaken op de kinderboerderij.
Naast dit heeft Alphen aan den Rijn u ook een mooi groot recreatiegebied te bieden met sportvelden, het meer Zegersloot met waterskivereniging , mooie fiets- en/of wandelroutes en nog veel meer.
Bent u op zoek naar een woning in een centraal gelegen woonplaats? Ook dan bent u hier op het juiste adres. Alphen aan den Rijn is namelijk het middelpunt van vele grote steden welke allen in ca. 30 minuten te rijden zijn. Denkt u hierbij aan: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Gouda en Leiden.

Rondleiding door de woning:
Begane grond:
Nette voortuin met entree. Entreehal met meterkast, trapopgang, toegang naar de voorraad kelder, het toilet en woonkamer.

Sfeervolle, knusse woonkamer met strakke wanden en sierlijsten en een houten vloer welke wit geverfd is.

Landelijke keuken gesitueerd aan de tuinzijde, uitgerust met: lichtgele kastdeuren/ lades, zwart graniet aanrechtblad, 5-pits gas-op-glaskookplaat, afzuigschouw en vaatwasser.

Achtertuin:
Gezellige, nette en vrolijke achtertuin met klein niveau verschil, veel leuke planten, bloemen en links achterin de berging.

1e verdieping:
Overloop, 3 royale slaapkamers met witte originele houten vloer en de badkamer. De 2 ruimste slaapkamers hebben beiden een grote vaste kast en de kamer aan de voorzijde biedt u toegang tot het balkon middels een schuifpui.
Stoere, modern/ industriële badkamer met vloerverwarming, een inloopdouche met rainshower, toilet, wastafelmeubel en toegang tot het balkon.

2e verdieping:
Tot slot is er nog een ruime zolderverdieping met op de voorzolder de wasmachine/ droger aansluiting, cv- ketel, bergruimte achter de knieschotten en toegang tot de 4e slaapkamer met ook bergruimte achter de knieschotten. Tevens is er nog een bergvliering te bereiken via een luik op de voorzolder.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Bijzonderheden:
- Op steenworpafstand van het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn;
- Voortuin, achtertuin, twee balkons;
- In totaal 4 slaapkamers;
- Nabij alle belangrijke voorzieningen;

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio Alphen aan den Rijn en omgeving vindt u op Funda.

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mocht er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

FOTO'S
VAN DE WONING

FOTO'S
VAN DE WONING

FOTO'S
VAN DE WONING

FOTO'S
VAN DE WONING

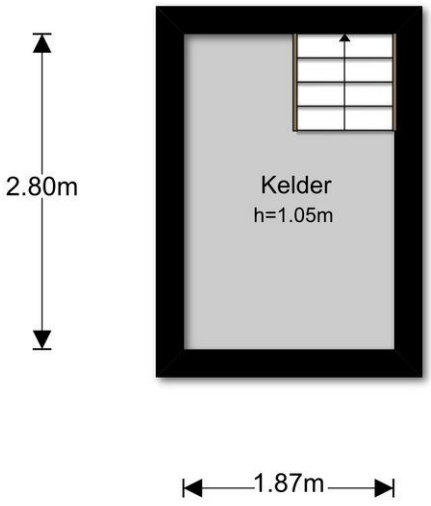
FOTO'S
VAN DE WONING

KENMERKEN VAN DE WONING

Object gegevens	
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal Slaapkamers	4
Bouwjaar/-periode	1938
Bouwvorm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja
Energielabel	F
Energielabel geldig tot	23-04-2028
Maten object	
Inhoud	434 m^3
Perceelgrootte	125 m^2
Woonoppervlakte	125 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m^2
(balkon / terras)	
Externe bergruimte (berging)	4 m^2
Details	
Ligging object	In centrum
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Kabel	Ja
Type dak	Zadeldak
Tuingegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuindiepte	7 m
Tuinbreedte	6 m
Ligging	West

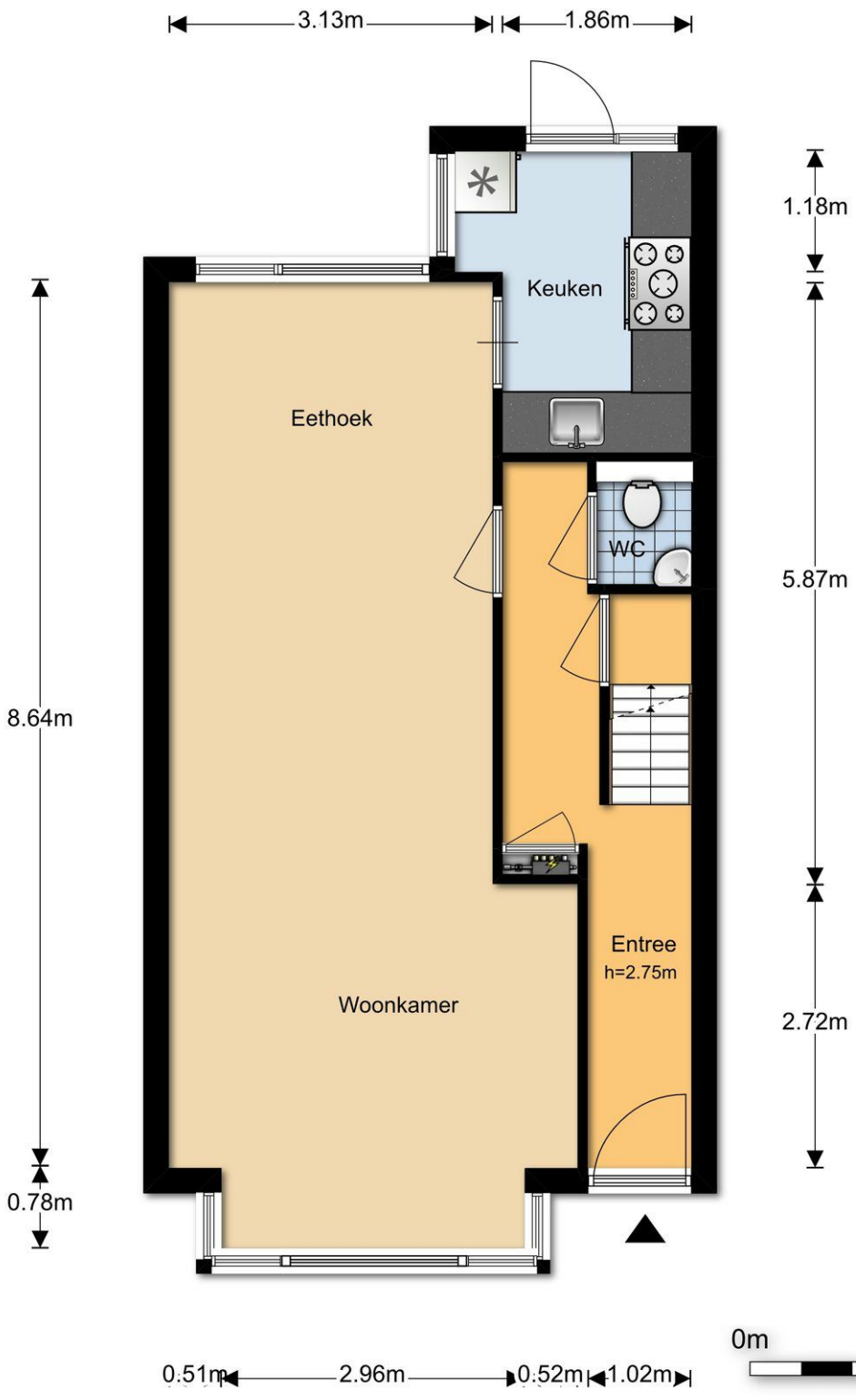
PLATTEGROND
KELDER

De Smethstraat 21 - Alphen aan den Rijn
Kelder



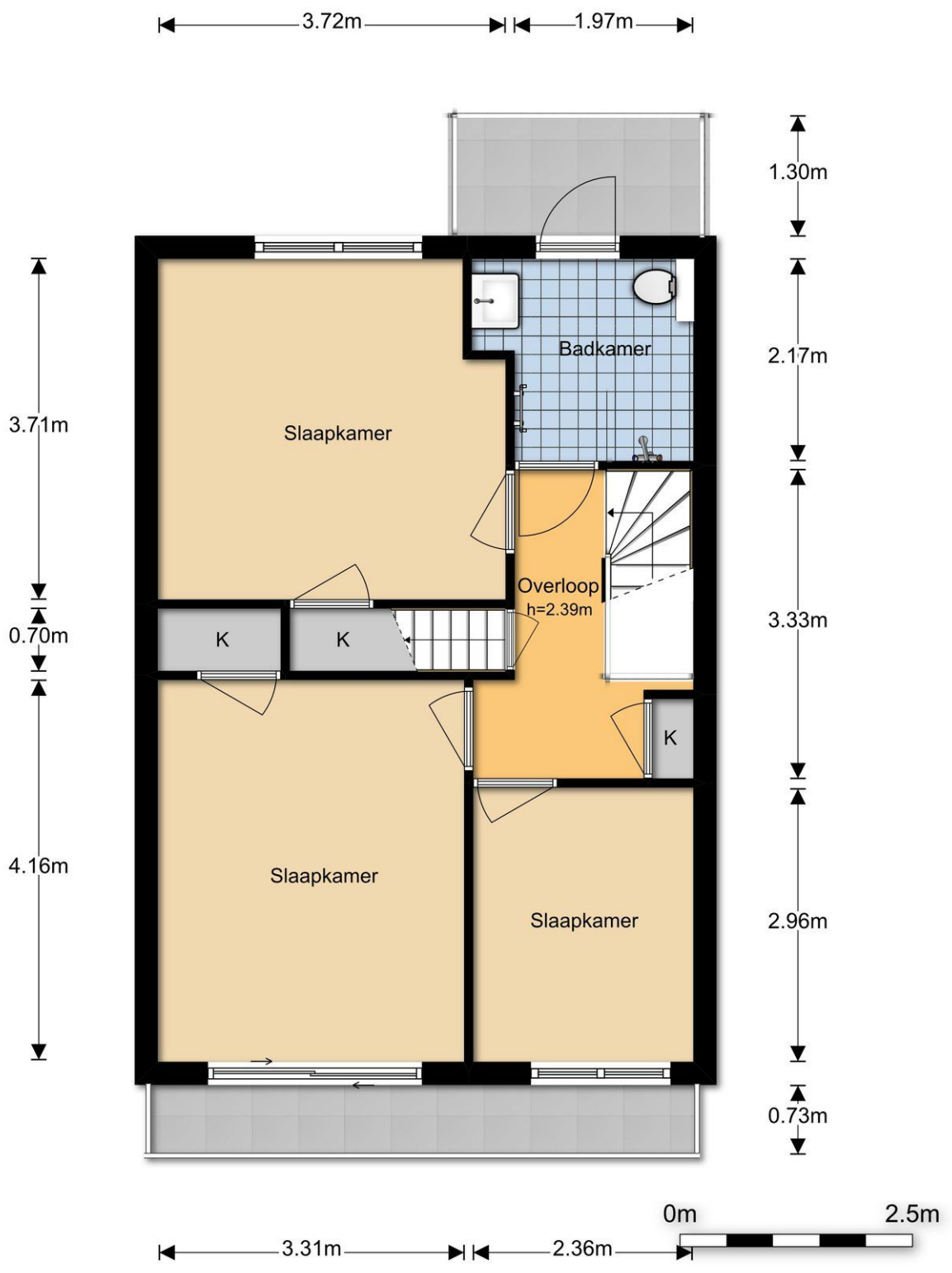
PLATTEGROND
BEGANE GROND

De Smethstraat 21 - Alphen aan den Rijn
Begane Grond



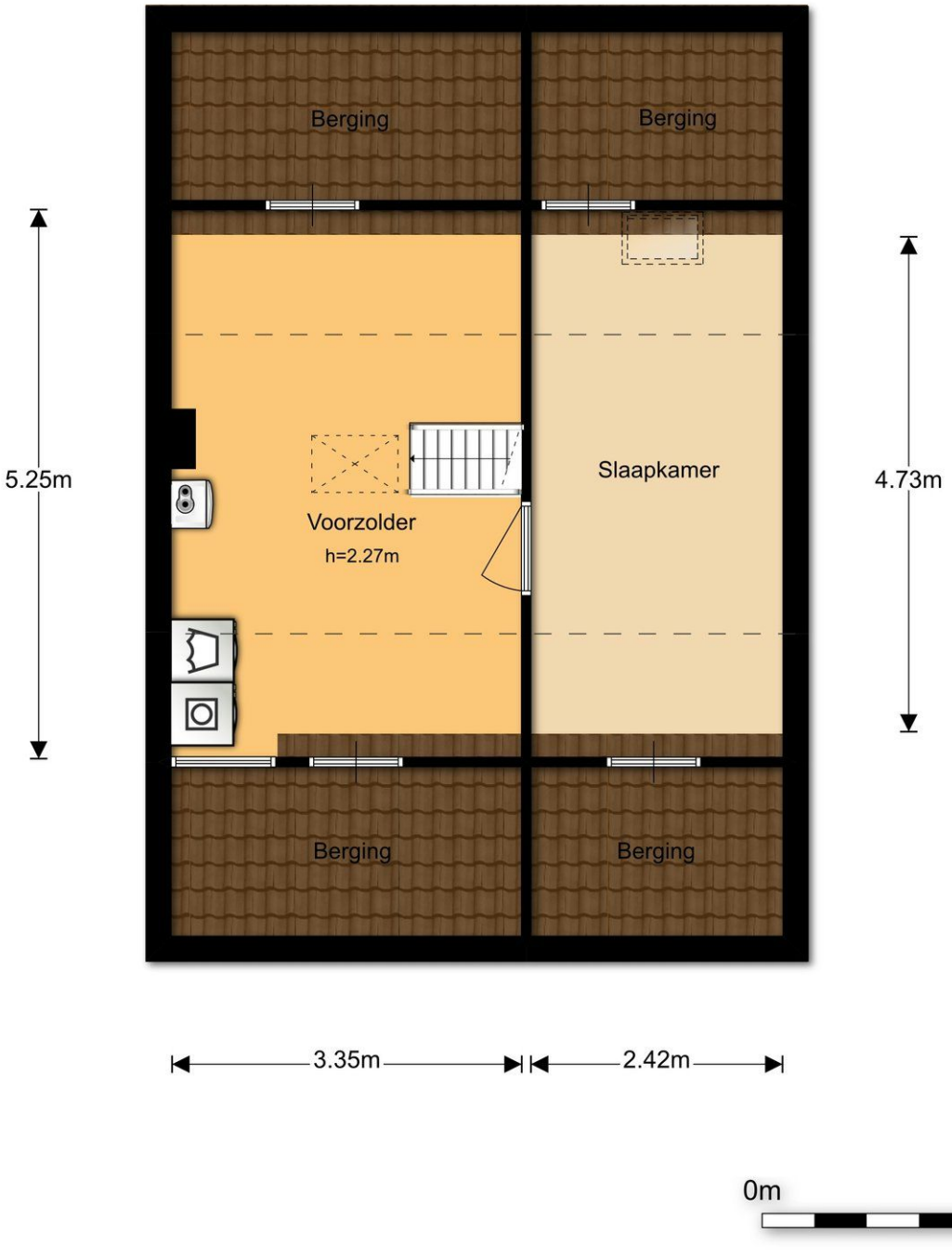
PLATTEGROND
1E VERDIEPING

De Smethstraat 21 - Alphen aan den Rijn
1e Verdieping



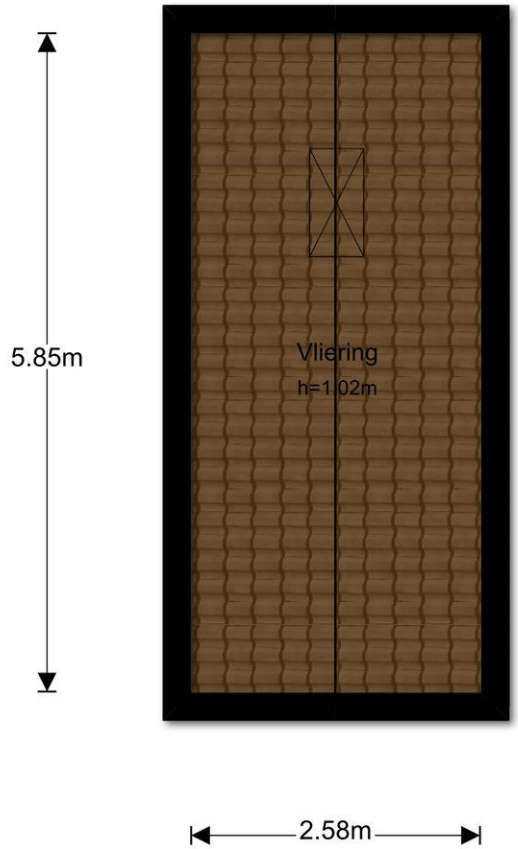
PLATTEGROND
2E VERDIEPING

De Smethstraat 21 - Alphen aan den Rijn
2e Verdieping



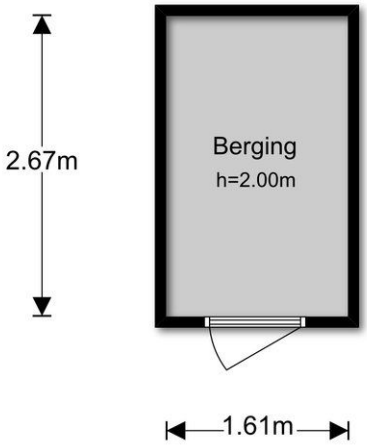
PLATTEGROND
VLIERING

De Smethstraat 21 - Alphen aan den Rijn
Vliering



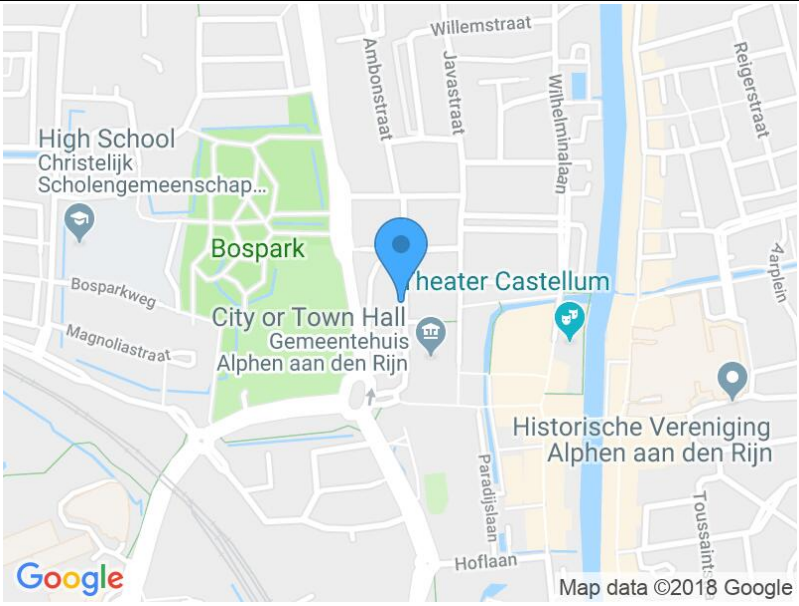
PLATTEGROND
BERGING

De Smethstraat 21 - Alphen aan den Rijn
Berging



LOCATIE KAART

Locatiekaart



KADASTRALE KAART

Adres:	***De Smethstraat 21***
Postcode / plaats:	***2405 CN Alphen Aan Den Rijn***
Kadastrale gemeente:	***Alphen aan den Rijn***
Sectie:	***A***
Perceel:	***3774***
Oppervlakte:	***125 m²***

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☑	☐	☐	☐
buitenverlichting	☑	☐	☐	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☑
tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☑
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☑
broeikas	☐	☐	☐	☑
voet droogmolen	☐	☐	☐	☑
overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	☑
schotel/antenne	☐	☐	☐	☑
brievenbus	☐	☐	☐	☑
(voordeur)bel	☐	☐	☐	☑
alarminstallatie	☐	☐	☐	☑
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☐	☐	☐	☑
rookmelders	☑	☐	☐	☐
rolluiken / zonwering buiten	☑	☐	☐	☐
zonwering binnen	☐	☐	☐	☑
vliegenhorren	☑	☐	☐	☐
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails	☐	☐	☐	☑
gordijnen / vitrages	☑	☐	☐	☐
rolgordijnen	☑	☐	☐	☐
losse horren/rolhorren	☑	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☑
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☑
- parketvloer / laminaat	☐	☐	☐	☑
- plavuizen	☐	☐	☐	☑
- houtenvloeren	☑	☐	☐	☐
warmwatervoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
c.v. met toebehoren	☑	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
thermostaat	☐	☐	☐	☑
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☑
airconditioning	☐	☐	☐	☑
open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☑
allesbrander	☐	☐	☐	☑
kachels	☐	☐	☐	☑
isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☑
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
radiatorafwerking	☐	☐	☐	☑
schilderijophangsysteem	☐	☑	☐	☐
keukenblok met bovenkasten	☑	☐	☐	☐
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser	☑	☐	☐	☐
- gas kookplaat	☑	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
verlichting, te weten:				
- plafondlampen	☐	☑	☐	☐
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- boekenplanken zolder	☐	☑	☐	☐
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
vast bureau	☐	☐	☐	☑
spiegelwanden	☐	☐	☐	☑
wastafels met accessoires	☑	☐	☐	☐
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☑	☐	☐	☐
- wc rol houder	☑	☐	☐	☐
- wc borstel houder	☑	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☑
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
- wc rol houder	☑	☐	☐	☐
- zeep pompje	☑	☐	☐	☐
- wc borstel houder	☑	☐	☐	☐
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☑
veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☑
waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☑
overig 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):				
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
bijzondere opmerkingen:				
Close-in boiler keuken is defect				

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?
Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:
- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. 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 een 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. 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 rechtscollege, 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één 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. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?
Het antwoord op deze vraag is 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.

INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

Verantwoording
De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot een van onze medewerkers.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580
De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. 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.

Onderzoeksplicht van de koper
Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:
- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B
- kadastraal uittreksel;
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:
- akte van splitsing en reglement van splitsing
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement

De inspectie van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

Biedingen
Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:
- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Desgewenst kan er worden gevraagd een recente hypotheekofferte bij het bod te overleggen. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
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 koopovereenkomst 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’.

INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

Voorwaarden bij aankoop van een woning
De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Drieman Garantiemakelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor.
Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

Bankgarantie of waarborgsom
Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Notariskeuze
Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Drieman Garantiemakelaars. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

Tenslotte
Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken, ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.nl.

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 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
Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt 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 de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper
De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. 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.

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

AANKOOP INFORMATIE

Is deze woning niet helemaal de woning waar u naar op zoek bent?

Een nieuwe woning kopen doet u niet iedere dag. Waarschijnlijk heeft u alle eisen waar uw nieuwe thuis aan moet voldoen duidelijk op een rij, maar hoe vindt u nu die ene woning? En als u hem vindt, betaalt u dan eigenlijk een reële prijs en wat is de bouwkundige staat van de woning? Deze en al uw andere vragen worden stuk voor stuk beantwoord als u uw eigen aankoopmakelaar inschakelt.

Van zoekopdracht tot overdracht!

Graag nodigen wij u uit om op kantoor al uw woonwensen door te spreken en te 'matchen' aan de huidige en de toekomstige woningmarkt. We zullen dan uitvoerig ingaan op alle mogelijkheden van aankoopbegeleiding en u adviseren over het zoekproces. Niet alleen kunt u ervoor kiezen om Drieman te laten zoeken naar geschikte woonruimte, maar denkt u ook eens aan:

- Het verrichten van grondig vooronderzoek
- Begeleiden bij bezichtigingen
- Waardebepaling van uw huidige en mogelijk toekomstige woning
- Prijsonderhandelingen
- Regelen van juridische zaken
- Begeleiding bij de notaris

Graag nodigen wij u uit op kantoor voor een vrijblijvend gesprek. Om alles in alle rust door te kunnen spreken vragen wij u vriendelijk hiervoor een afspraak te maken.

Meer weten? Kijk op www.drieman.nl of haal de informatieset op kantoor

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met DRIEMAN GARANTIEMAKELAARS.

Onze vestigingen

Anne Frankkade 25
2406 DH ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel. 0172-473351
E-mail. alphen@drieman.nl

Achterweg 54
2421 EB NIEUWKOOP
Tel. 0172-571522
E-mail. nieuwkoop@drieman.nl

Oosterschans 1
2352 DG LEIDERDORP
Tel. 071-8200020
E-mail. leiderdorp@drieman.nl

Marktstraat 6
2411 BE BODEGRAVEN
Tel. 0172-460800 s
E-mail. bodegraven@drieman.nl

Meulmansweg 1
3441 AT WOERDEN
Tel. 0348-431919
E-mail. woerden@drieman.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.