



MOLENSTRAAT 59

ZWAMMERDAM



“Karakteristieke halfvrijstaande woning met diepe en zonnige tuin, met dubbele garage.”

Vraagprijs € 349.000,= k.k.

INTRODUCTIE PAGINA

Geachte geïnteresseerde,

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

In uw handen heeft u de brochure over de woning:

Molenstraat 59, 2471 AA ZWAMMERDAM

Middels deze brochure lichten wij u als verkopend makelaar zo goed (of 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.

Wij bedanken u, ook namens de huidige eigenaar van deze woning, hartelijk voor de getoonde interesse.

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

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**

Alvast heel veel lees- en kijkplezier toegewenst!

DRIEMAN GARANTIEMAKELAARS O.G.

Ad Lugthart
Mohamed Karoum

Drieman Garantiemakelaars o.g.
Marktstraat 6
2411 BE BODEGRAVEN
Tel.: 0172-460800
E-mail: bodegraven@drieman.nl
Internet: www.drieman.nl



ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

“Karakteristieke halfvrijstaande woning met diepe en zonnige tuin, met dubbele garage.”

Aan de Molenstraat van het rustieke dorp Zwammerdam staat deze, recent duurzaam opgeknapte, sfeervolle halfvrijstaande woning, op ruim en vrij perceel van 212 m2 eigen grond, met fraaie uitstraling van karakteristieke gevels en diepe, zonnige achtertuin met dubbele garage.

De woning is al meer dan 100 jaar oud (bouwjaar ca. 1900), en is, zowel van de buitenzijde als de binnenzijde, karakteristiek te noemen, mede door fraaie voor-, zij- en achtergevel, balkon aan achtergevel, schuiframen, originele betimmering van kozijnen, deuren, plafonds, kelder, etc.

Met behoud van het karakter is de woning bovendien in de afgelopen 5 jaar ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd, én daarbij aan de hedendaagse duurzaamheidswensen aangepast. U kunt hierbij denken aan: het reinigen, opnieuw voegen en impregneren van de voor- en zijgevel, het opnieuw stucen van de achtergevel inclusief het vernieuwen van het balkon, het aanbrengen van een geïsoleerde betonnen vloer op de begane grond inclusief vloerverwarming, het aanleggen van een nieuwe groepenkast, het plaatsen van voorzetwanden met isolatie, het vervangen van het platte dak van de woning inclusief isolatie, het plaatsen van 12 zonnepanelen en een zonneboiler, het plaatsen van diverse nieuwe ramen voorzien van HR++ glas, het vernieuwen van de badkamer en (recent) het plaatsen van een nieuwe keuken, etc.

Wonen in Zwammerdam betekent wonen in het groen. Zowel lopend als op de fiets bereikt u snel het agrarisch polderlandschap, terwijl het natuurgebied van de Nieuwkoopse Plassen zich op korte afstand bevindt. Bovendien zijn de ontsluitingswegen naar de snelwegen A-12 en N-11 op korte afstand, waardoor de grote steden van de Randstad binnen ca. 30 minuten te bereiken zijn.

Graag geven wij u alvast een indruk van hetgeen u bij een rondgang in de woning mag verwachten.

Begane grond:

Entree, hal/gang met tegelvloer, berg-/garderobekast met groepenkast (uitgebreid en geheel vernieuwd), modern toilet met wandcloset, en fraai trappenhuis. De leefruimte bestaat uit 2 kamers, door middel van zgn. kamer-en-suite (schuif)deuren (met glas-in-lood) gescheiden. Aan de voorzijde is de eetkamer met inbouwkasten met schouw, originele luiken bij de raamkozijnen en fraai bewerkt sierplafond. De zitkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een (antieke) schouw met (sier)haard, inbouwkasten en openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de achterzijde is tevens de dichte keuken, welke in 2017 geheel vernieuwd is, met een opstelling aan 2 zijden, voorzien van ingebouwde apparatuur o.a. composiet werkblad, grill/oven, 5 pits gasfornuis, afzuigkap en koelkast, en met toegang naar de kelder (stahoogte en droog).

In de aanbouw (5,5 x 2,5 meter) treft u de achterentree/tussenhal met granieten vloer, vervolgens komt u in een zgn. wasruimte met lavet, en is er een doorgang naar de bijkeuken met opstelplaats voor cv-ketel (2013) en de zonneboiler en aansluiting vaatwasser/wasmachine.

Verdieping:

Via fraaie trapopgang bereikt u de verdieping. Rondom de ruime hal/overloop zijn alle ruimtes op deze verdieping gecentreerd. Aan de voorzijde zijn 2 praktische slaapkamers, aan de zijkant is een kleinere slaap-/of kastenkamer, terwijl de hoofdslaapkamer met openslaande deuren naar zonnig balkon aan de achterzijde is gelegen. Aan de achterzijde is tevens de moderne en ruime badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en de aansluitingen voor wasmachine en wasdroger gesitueerd, terwijl een separaat, ruim toilet met wandcloset rechtstreeks vanuit de hal te betreden is.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Tuin:

Vanuit de woning bereikt u via de keuken of de openslaande deuren van de woonkamer de prachtige groene tuin. De ca. 15 meter diepe tuin is uitgerust met een schat aan beplanting van kleurrijke planten en bloemen, en biedt dankzij meerdere terrassen gelegenheid om te ontspannen en van de zon te genieten.

Garage:

Aan het eind van de tuin staat een ruime, dubbele garage van ca. 25 m² (5x5 meter). Deze garage is met houten gevels gebouwd op een betonnen vloer, en voorzien van elektriciteit en een stalen kanteldeur en separate loopdeur. Via de eigen opgang is deze garage rechtstreeks vanaf de openbare weg te bereiken.

Bijzonderheden:

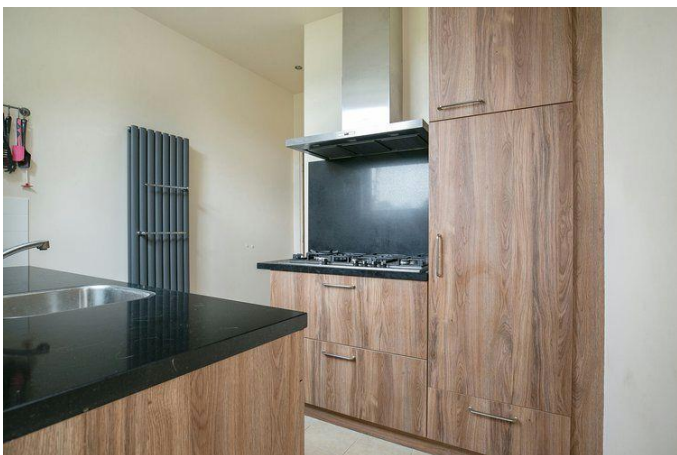
- * Volledig gerenoveerd, karakteristiek woonhuis;
- * Voorzien van vele originele details in combinatie met hedendaagse woonwensen;
- * Verrassend ruim o.a. met riante living van ca. 40 m²;
- * Hoogwaardig en duurzaam onderhoud gepleegd, kosten nutsvoorzieningen ca. € 75,- per maand;
- * Diepe achtertuin (ca. 15 meter) met gunstige ligging op het zuidwesten.
- * Perceeloppervlakte 212 m² eigen grond;
- * Inhoud ca. 502 m³, Woonoppervlakte ca. 129 m², Bouwjaar ca. 1900;
- * Oplevering in overleg, eind 3e/begin 4e kwartaal 2018;

U en uw NVM makelaar zijn van harte welkom!

FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



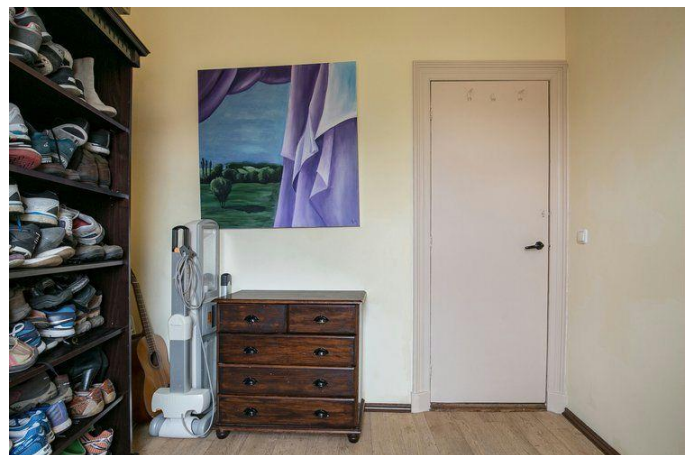
FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



KENMERKEN

VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	6
Aantal Slaapkamers	4
Bouwjaar/-periode	1900
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	502 m ³
Perceelgrootte	212 m ²
Woonoppervlakte	117 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (balkon / terras)	4 m ²
Externe bergruimte (berging)	26 m ²

Details

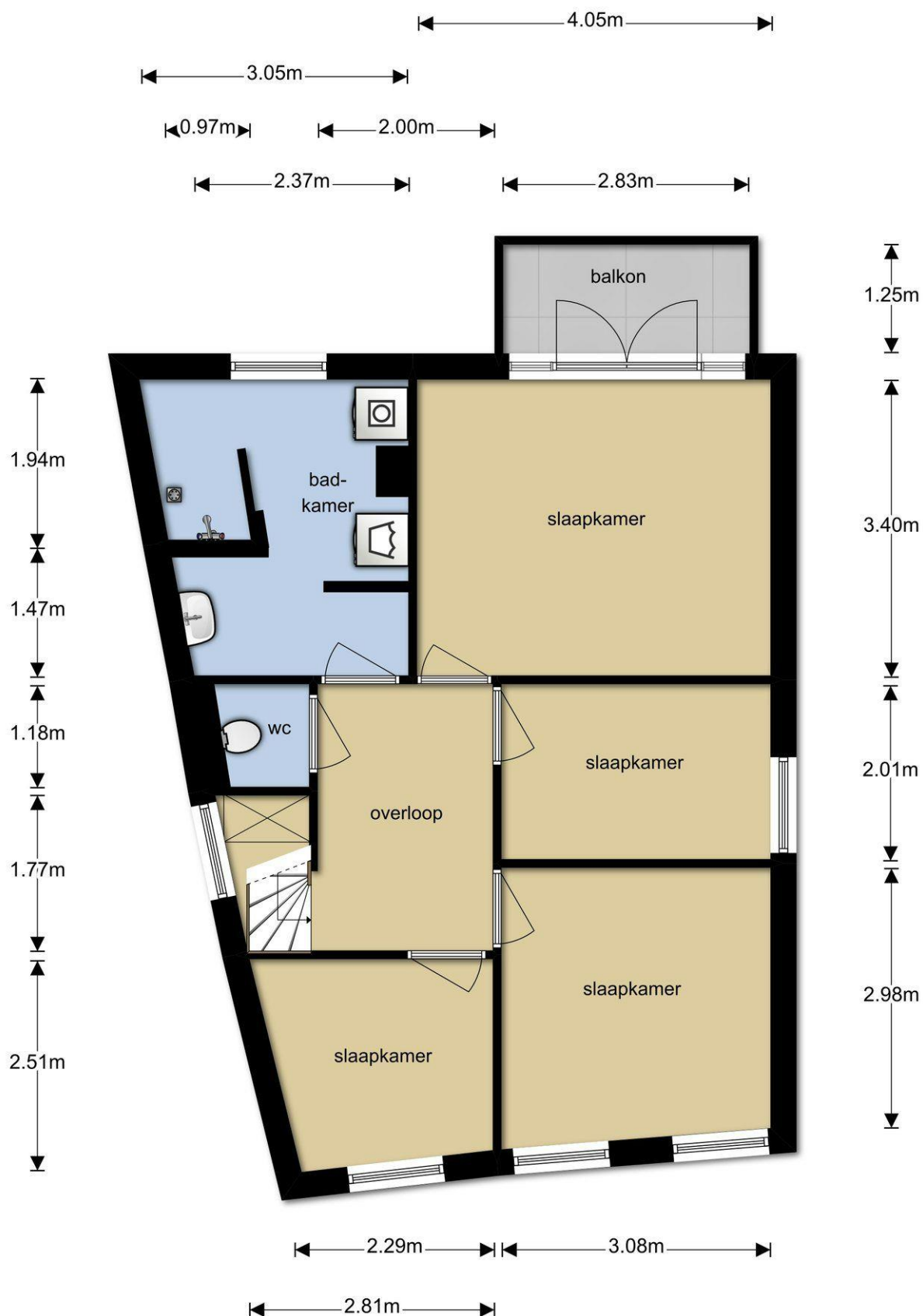
Ligging object	In woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Type dak	Plat dak

Tuingegevens

Tuin	Achtertuin
Balkon	Ja
Tuindiepte	15 m
Tuinbreedte	10 m
Ligging	Zuid, west

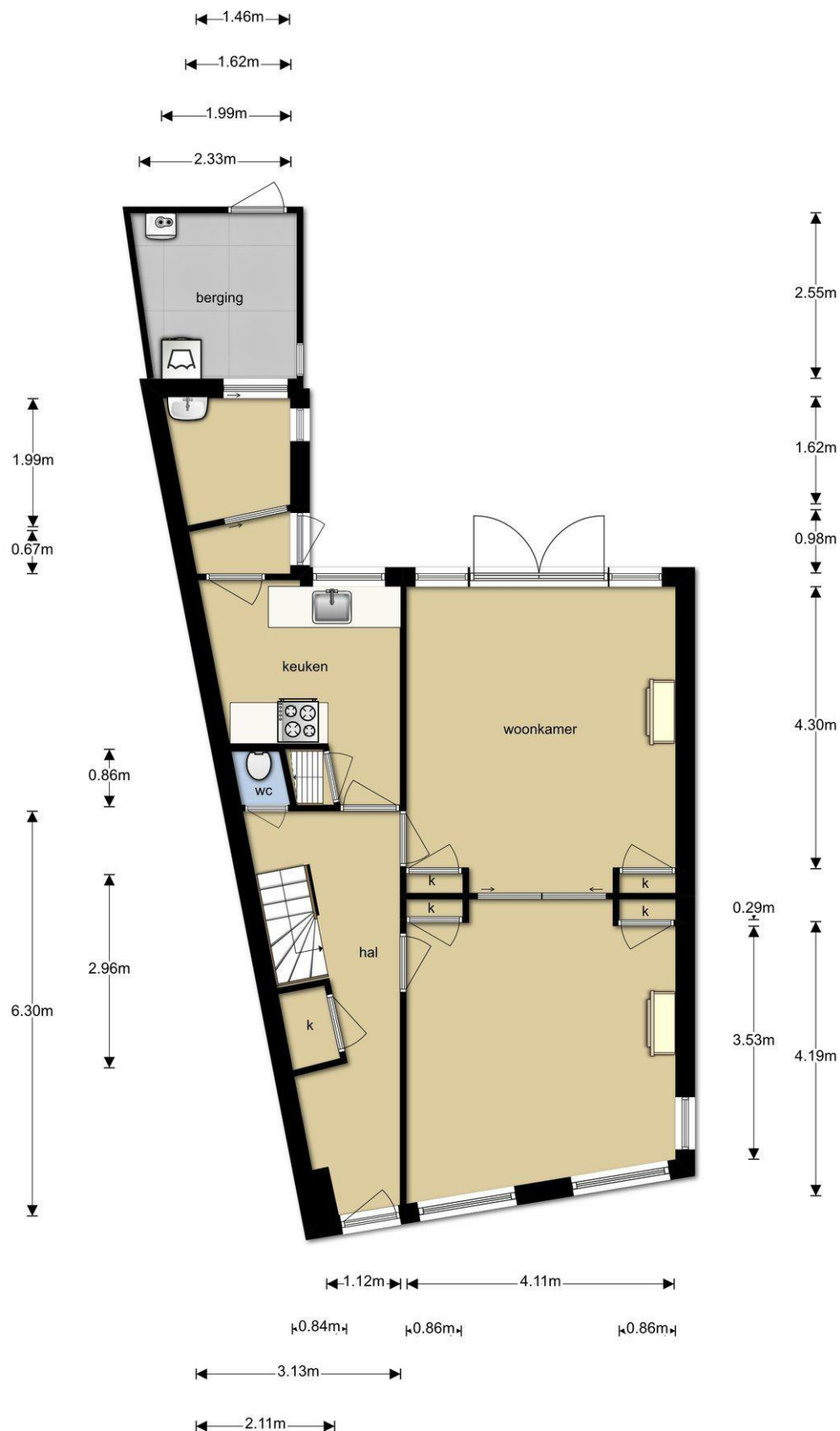
PLATTEGROND

VERDIEPING



PLATTEGROND

BEGANE GROND



LOCATIE KAART

Locatiekaart



KADASTRALE KAART

Adres:	Molenstraat 59
Postcode / plaats:	2471 AA Zwammerdam
Kadastrale gemeente:	Alphen aan den Rijn
Sectie:	F
Perceel:	3933
Oppervlakte:	212 m²



12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Voor een esluïdend uittreksel, Apeldoorn, 2 juni 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente ALPHEN AAN DEN RIJN
Sectie F
Perceel 3933

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.

LIJST VAN ZAKEN



Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen NVM

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ: OPDRACHT TOT DIENSTVERLENING BIJ VERKOOP / KOOPAKTE
betreffende het perceel:

Molenstraat 59 te Zwammerdam

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
<u>Woonkamer:</u>				
Vloerbedekking, parketvloer, kurkvloer, laminaat, etc.	☒	☐	☐	☐
Raambekleding, te weten:				
- luxaflex	☐	☐	☐	☒
- rolgordijn	☐	☐	☒	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- vitrage	☐	☐	☒	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
<u>Keuken:</u>				
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten				
- gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
- elektrische/keramische/inductie- kookplaat, ca. 1. jaar oud	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap, ca. 1. jaar oud	☒	☐	☐	☐
- koel-/vrieskast, ca. 1. jaar oud	☒	☐	☐	☐
- vaatwasmachine, ca. ... jaar oud	☐	☒	☐	☐
- (combi-) magnetron, ca. ... jaar oud	☐	☒	☐	☐
- elektrische oven, ca. 1. jaar oud	☒	☐	☐	☐
- close-in boiler, ca. ... jaar oud	☐	☐	☐	☒
Vloerbedekking, parketvloer, kurkvloer, laminaat, zeil	☒	☐	☐	☐
Raambekleding, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
<u>Bijkeuken:</u>				
- <i>Zonneboiler</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
<u>Overloop:</u>				
Vloerbedekking, parketvloer, kurkvloer, laminaatvloer, etc.	☒	☐	☐	☐
<u>Slaapkamer (1) voor / achter / links / rechts*</u>				
Vloerbedekking, parketvloer, kurkvloer, laminaat, etc.	☒	☐	☐	☐
Raambekleding, te weten:				
- luxaflex	☐	☐	☐	☒
- rolgordijn	☐	☐	☒	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- vitrage	☐	☐	☐	☒
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
Kasten	☐	☒	☐	☐

Pagina : 1

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

LIJST VAN ZAKEN



ZAKEN	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
<u>Slaapkamer (2) voor / achter / links / rechts*</u>	<i>idem. als slaapkamer 1</i>			
Vloerbedekking, parketvloer, kurkvloer, laminaat, etc.	☐	☐	☐	☐
Raambekleding, te weten:				
- luxaflex	☐	☐	☐	☐
- rolgordijn	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- vitrage	☐	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☐
- gordijnrails	☐	☐	☐	☐
Kasten	☐	☐	☐	☐
<u>Slaapkamer (3) voor / achter / links / rechts*</u>	<i>idem. als slaapkamer 1</i>			
Vloerbedekking, parketvloer, kurkvloer, laminaat, etc.	☐	☐	☐	☐
Raambekleding, te weten:				
- luxaflex	☐	☐	☐	☐
- rolgordijn	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- vitrage	☐	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☐
- gordijnrails	☐	☐	☐	☐
Kasten	☐	☐	☐	☐
<u>Slaapkamer (4) voor / achter / links / rechts*</u>	<i>idem. als slaapkamer 1</i>			
Vloerbedekking, parketvloer, kurkvloer, laminaat, etc.	☐	☐	☐	☐
Raambekleding, te weten:				
- luxaflex	☐	☐	☐	☐
- rolgordijn	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- vitrage	☐	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☐
- gordijnrails	☐	☐	☐	☐
Kasten	☐	☐	☐	☐
<u>Badkamer:</u>				
Wastafel met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel, etc.)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm, etc.)	☒	☐	☐	☐
<u>Zolderkamer:</u> <i>nvt.</i>				
Vloerbedekking, parketvloer, kurkvloer, laminaat, etc.	☐	☐	☐	☐
Raambekleding, te weten:				
- luxaflex	☐	☐	☐	☐
- rolgordijn	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- vitrage	☐	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☐
- gordijnrails	☐	☐	☐	☐
Kasten	☐	☐	☐	☐

Pagina : 2

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

LIJST VAN ZAKEN



ZAKEN	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
<u>Overige zaken:</u>				
Inbouwverlichting/dimmers, te weten:				
- diverse dimmers	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Lampen/spotjes, te weten:				
- Keuken / trap / slaapkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige (losse) kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken en legplanken	☐	☒	☐	☐
Rolluiken/screens	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Klokthermostaat/thermostaat	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) open haard met toebereiden, te weten:				
- Kachel voorkamer	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Kachels	☐	☒	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie, etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Tuinaanleg/(sier-)bestrating/ beplanting/erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tuinhuysje	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggemast	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Telefooncentrale	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, openhaarden, c.v.-ketels, boilers, geisers): <i>nvt</i>				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Bijzondere opmerkingen:

losse planten in potten in de tuin gaan mee.

* De ligging van de slaapkamers wordt vanaf het punt gezien dat men met het gezicht naar de woning staat gericht.

Voor akkoord,
De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)),
Bodegraven,

[Handwritten signature]

Voor akkoord,
De koper,
(en echtgeno(o)t(e)),
Bodegraven,

[Handwritten signature]

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.

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

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 aanvraagd 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!

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 verkopende 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 bidders 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;
- lijst roerende zaken (indien van toepassing);
- inlichtingenformulier van de verkoper;
- 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.

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 kan 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 bouwkwiteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan 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](https://www.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
Fax. 0172-490004
E-mail. alphen@drieman.nl



Achterweg 54
2421 EB NIEUWKOOP
Tel. 0172-571522
Fax. 0172-574801
E-mail. nieuwkoop@drieman.nl



Oosterschans 1
2352 DG LEIDERDORP
Tel. 071-8200020
Fax. 071-8200028
E-mail. leiderdorp@drieman.nl



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



Meulmansweg 1
3441 AT WOERDEN
Tel. 0348-431919
Fax. 0348-431871
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.