



MARIASTRAAT 8

KOOG AAN DE ZAAN



Vraagprijs € 275.000,- k.k.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Een fraaie jaren '30 vrijstaande woning met erker, uitbouw, royale stenen schuur aan de Mariastraat in Koog aan de Zaan. Met de karakteristieken uit die tijd, veel lichtinval en inmiddels voorzien van alle denkbare woongemakken. De Mariastraat ligt in Oud-Koog, op loopafstand van de winkels, supermarkten en het NS-station. Koog aan de Zaan heeft een perfecte directe aansluiting op de A8, binnen een kwartiertje zit je met de auto op de A10, de ring van Amsterdam.

Deze goed onderhouden woning is verruimd door een achteruitbouw en twee dakkapellen op de eerste verdieping. De opvallende en authentieke erker is gebleven, dat maakt deze woning ook zo bijzonder. Net als de hoge plafonds en convactorverwarming. Dat geeft ruimte en maakt deze woning chic.

Door de keuken te plaatsen in de uitbouw is heel veel ruimte ontstaan. Ruimte die nu vrijwel volledig benut wordt door de woonkamer. Met openslaande deuren naar de achtertuin en een fraaie houten (eiken) vloer. De grote erker en de extra grote raamoppervlakken in de achtergevel brengen het daglicht naar binnen. Door de openslaande deuren loop je zo de royale achtertuin in. De stenen schuur beslaat de hele breedte van het perceel en is ideaal als klusruimte. Er blijft dan nog ruim voldoende plek over voor.

De keuken, een moderne uitvoering met klassieke uitstraling in warm eiken met granieten werkblad, is luxe afgewerkt en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ook hier geldt dat het daglicht van verschillende kanten kan binnenstromen.

Boven zijn twee flinke slaapkamers, door de dakkapellen is alle beschikbare leefruimte optimaal in gebruik genomen. Een derde kamer is in gebruik als wasruimte, hier is de wasmachine en de kast met de CV-installatie. De ruim bemeten badkamer met ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en tweede toilet heeft een openslaande deur naar het dakterras. Ruimte, licht en lucht... Hoe luxe is dat?

De zolder is nu in gebruik als bergverlating, hier kan een derde slaapkamer worden gerealiseerd.

Indeling.

Begane grond: entree, brede hal met meterkast en trapopgang. Toilet met fontein. Doorzonwoonkamer in L-vorm met eikenhouten vloer en openslaande deuren naar de achtertuin. Keuken met diverse inbouwapparatuur in de achteruitbouw.

Eerste verdieping: overloop. ruim bemeten badkamer met ligbad, aparte douchehoek, luxe wastafelmeubel en tweede toilet. Openslaande deur naar dakterras (16 m²!). Twee slaapkamers waarvan één met kastenwand. Aparte ruimte, momenteel in gebruik als wasruimte, met vlizotrap naar zolder en kast met CV-installatie.

Tweede verdieping: bergverlating.

Bijzonderheden:

- woonoppervlakte 103 m²;
- inhoud 410 m³;
- perceelgrootte 174 m² eigen grond;
- eiken vloer met convactorverwarming;
- keuken in achteruitbouw;
- flinke (klus-)schuur;
- aanvaarding in overleg.

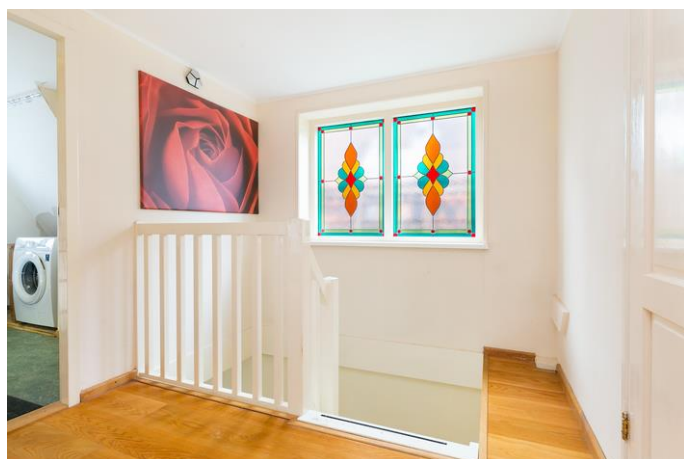
FOTO'S VAN DE WONING



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	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1930
Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	410 m ³
Perceel oppervlakte	174 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	103 m ²
Externe bergruimte (berging)	20 m ²
Overige inpadige ruimte	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee
Type dak	Zadeldak
Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Nefit Smartline HR (Gas gestookt uit 2002, Eigendom)
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.000
Tuin breedte (cm)	540
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Verzorgd
Ligging	Oost

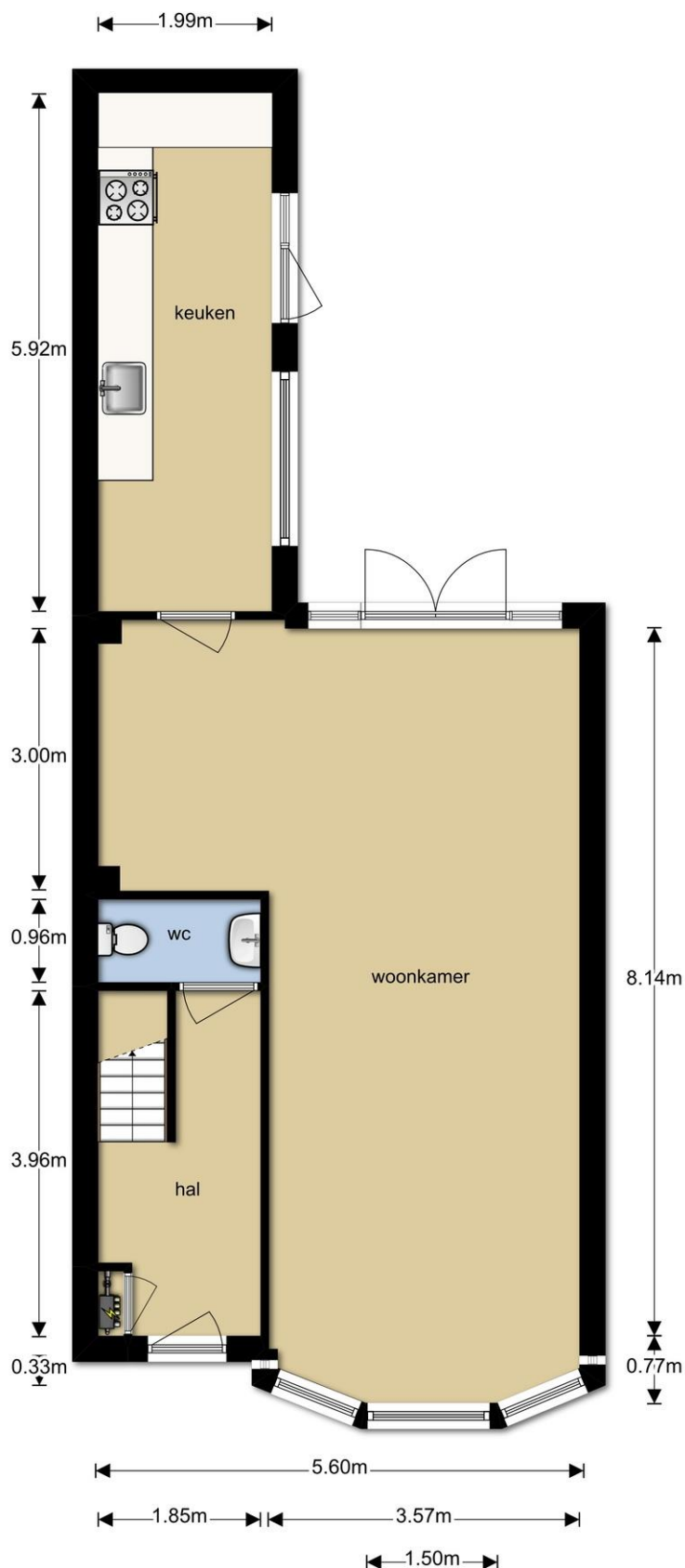
PLATTEGROND KADASTRALE KAART



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	KOOG AAN DE ZAAK
—	Voorlopige kadastrale grens	Streek	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2507
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 2 december 2016 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.	

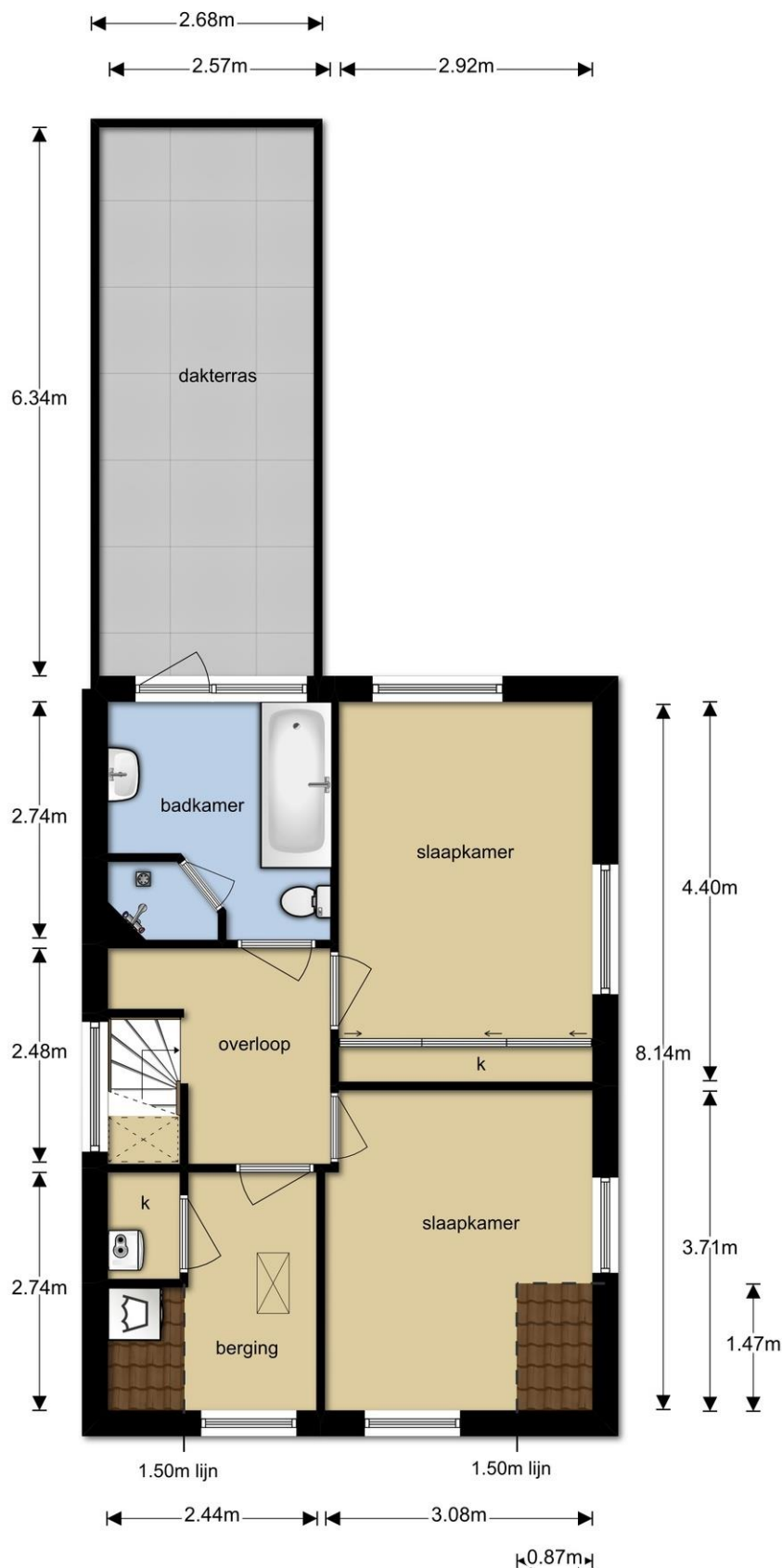
PLATTEGROND

BEGANE GROND



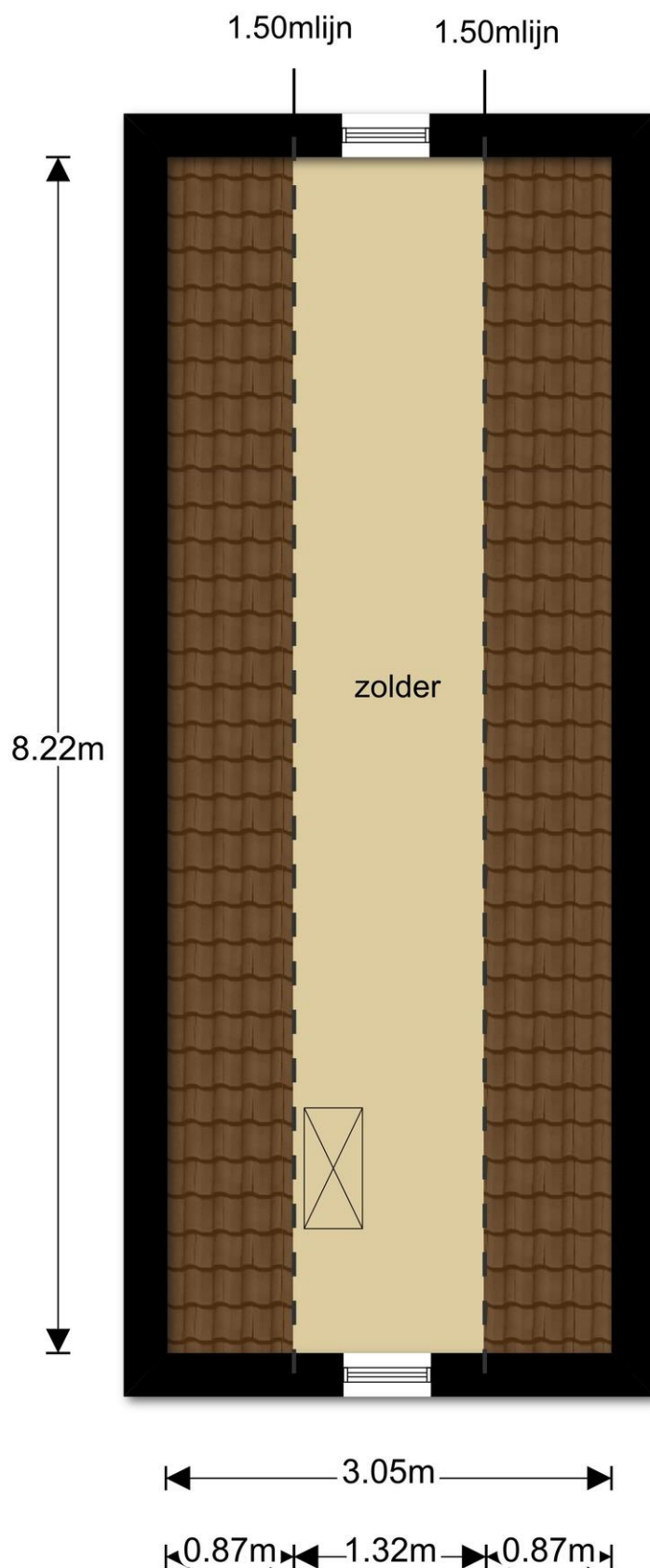
PLATTEGROND

1E VERDIEPING

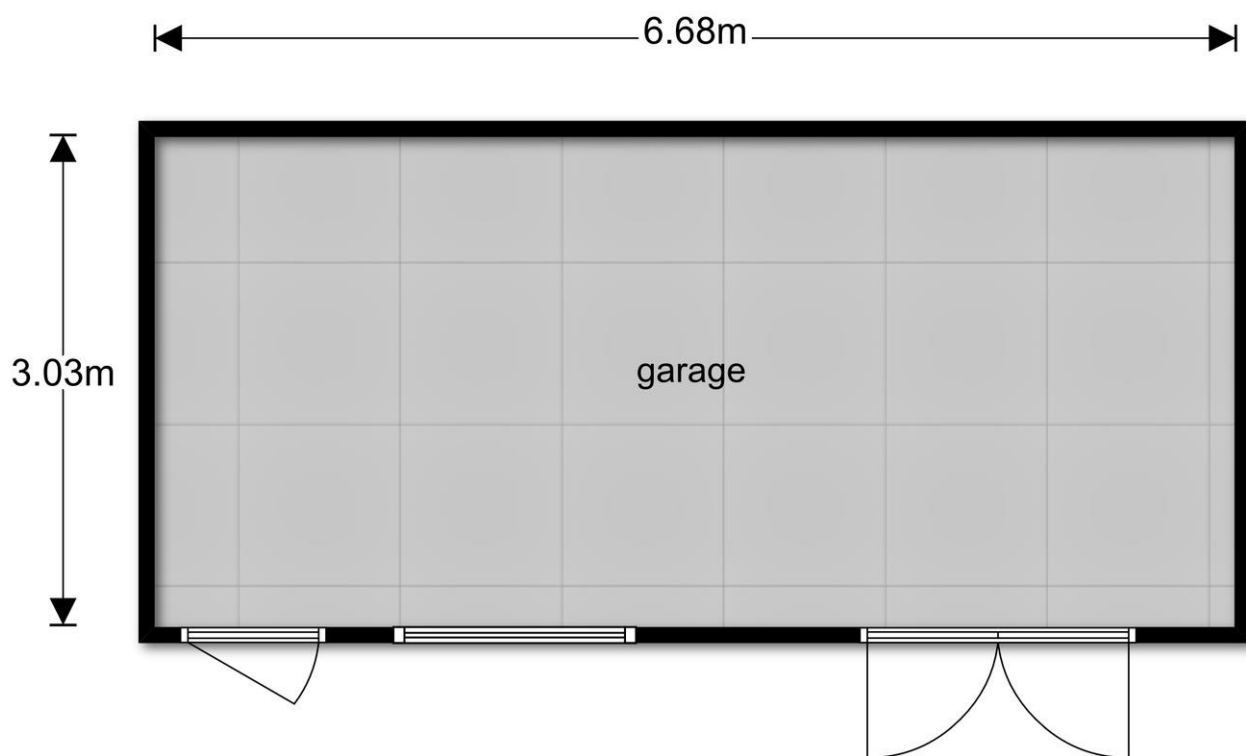


PLATTEGROND

2E VERDIEPING



PLATTEGROND BERGING



LOCATIE KAART

Adres gegevens

Mariastraat 8
1541 GC KOOG AAN DE
ZAAN



KADASTRALE INFORMATIE

Kadastrale gegevens

Adres	Mariastraat 8
Postcode / Plaats	1541 GC Koog Aan De Zaan
Gemeente	Koog aan de Zaan
Sectie / Perceel	C / 2507
Oppervlakte	174 m ²
Soort	Volle eigendom

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin				
- Buitenkraan	☒	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie				
- gordijnrails	☐	☒	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☒	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
Warmtevoorziening				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.)				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
Keuken (inbouw)apparatuur				
- Inbouw-koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Inbouw-combi oven	☒	☐	☐	☐
- Inbouw-afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Inbouw-6-pits gasstel	☒	☐	☐	☐
- Inbouw-vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
- Zeepdispenser	☒	☐	☐	☐
Verlichting				
- Keukenverlichting (rails met spotjes+hanglamp)	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Schuifdeurkast slaapkamer	☐	☐	☒	☐
- Kasten in de schuur	☐	☐	☒	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☒
Toiletaccessoires				
- Toiletborstel, wc-rolhouder, zeepdispenser	☒	☐	☐	☐
- handoekhaakje,	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
- glas+houder badkamer	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel, wc-rolhouder	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Opmerkingen				

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 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!

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 bidder 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 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.

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 (zie ook vraag 8). 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.

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

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 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'.

OVERIGE INFORMATIE

VERKOOPPROCEDURE

Uitnodiging

De door Saen Garantiemakelaars en verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bieding. Verkoper houdt zich het recht voor om bij meerdere kandidaat-kopers, meerdere biedingen aan te horen en in onderhandeling te treden met degene, die een bieding uitbrengt onder de voor de verkoper meest gunstige voorwaarden. Tevens kan verkoper besluiten de woning bij inschrijving te verkopen.

Details

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object en prijs), maar ook over de bijzaken (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt en deze in een door beiden partijen ondertekende koopovereenkomst zijn vastgelegd.

Voorbehouden

Voorbehouden, bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering, Nationale Hypotheek Garantie e.a., kunnen alleen worden opgenomen in de koopovereenkomst, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld en door de verkoper zijn aanvaardt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de 'Vereniging Eigen Huis'. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst, wordt door Saen Garantiemakelaars bovengenoemd model koopovereenkomst opgemaakt. Hierin wordt opgenomen een waarborgsom (of bankgarantie), welke 10% van de koopsom bedraagt. De waarborgsom (of bankgarantie) dient binnen een termijn van 4 weken na mondeling overeenkomen te worden voldaan (of worden gesteld) op een derdenrekening van de notaris.

Onderzoekplicht koper

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, dient er van te worden uitgegaan, dat deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Saen Garantiemakelaars kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instantie(s) en adviseert u uw eigen (NVM)-makelaar te raadplegen.

Erfdienstbaarheden, kettingbedingen

Indien er op het object erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden aan de koper ter hand gesteld, meestal in de vorm van een kopie van het eigendomsbewijs.

Gebondenheid in precontractuele fase

Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Tolk

Bij onvoldoende kennis van de Nederlandse taal zijn wij wettelijk verplicht een tolk in te schakelen voor de overdracht van onroerende zaken. In overleg wordt een gediplomeerde en erkende tolk ingeschakeld. De kosten voor deze tolk zijn voor rekening van koper.

OVERIGE INFORMATIE

AANVULLENDE BEPALINGEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft de fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Bouwkundige keuring

Zonder toestemming van de eigenaar is het niet toegestaan een woning bouwkundig te laten keuren. Tevens is het noodzakelijk vooraf opgaaf te doen welk bedrijf de keuring uit zal voeren en is de verkoper gerechtigd bedrijven hiervan uit te sluiten. Indien er een rapport over de bouwkundige staat van een woning wordt opgesteld is het niet toegestaan dit rapport zonder toestemming van de eigenaar voor publicatie te gebruiken in welke vorm dan ook anders dan ten behoeve van de aankoopkeuring voor de kandidaat-koper. Tevens is beschikbaarstelling van het bouwkundig rapport/aankoopkeuring aan derden niet zonder voorafgaande toestemming van de verkoper toegestaan.

Funderingsonderzoek (geen onderzoeksgebied)

De woning is gebouwd in de periode 1906 -1945 en het is mogelijk dat er grenen heipalen zijn toegepast. Gemeente Zaanstad heeft in een aantal gebieden onderzoek gedaan naar een mogelijke bacteriële aantasting van grenen heipalen. De woning is niet gelegen in een onderzoeksgebied, doch wel in de periode gebouwd, waarin grenen heipalen kunnen zijn toegepast. Koper aanvaardt alle risico's en vrijwaart verkoper van aanspraken inzake eventueel funderingsherstel, nu en in de toekomst.

NEN 2580

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van de woning is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580 normering. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid in deze.

Energielabel

Verkoper zal ten aanzien van het verkochte een energielabel aan koper overhandigen bij het ondertekenen van de leveringsakte.

OVERIGE INFORMATIE

Notaris buiten de Zaanstreek

Indien de gekozen notaris een notaris buiten de Zaanstreek betreft en de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de doorhaling van verkopers hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

€ 10,- per telefonische overboeking;

€ 40,- voor het opvragen van aflossingsnota('s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;

€ 130,- per akte van gehele doorhaling;

€ 150,- per akte van gedeeltelijke doorhaling.

Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct

Doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA en/of VIS in rekening gebracht worden. (Alle bedragen zijn exclusief B.T.W. en de laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht). Genoemde kosten zijn gebaseerd zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de kopers aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan de genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Overbrugging

Koper verleent bij deze onherroepelijke toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk - tot uiterlijk de overeengekomen datum van levering - te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopovereenkomst eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal het bepaalde in artikel 7 : 3 lid 3 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

NVM vragenlijst deel B

Hierbij verklaart verkoper de NVM vragenlijst deel B te hebben ingevuld. Voor een onvolledige of onjuiste beantwoording van de vragen is verkoper slechts aansprakelijk indien hij zich hiervan bewust of redelijkerwijs bewust kon zijn. Beantwoording van de vragenlijst door verkoper ontslaat koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.

OVERIGE INFORMATIE



Finenzo

Misschien denkt u na het lezen van deze brochure: dit is mijn droomwoning, maar kan ik het wel betalen? Wat komt er financieel allemaal bij kijken? Hoe regel ik een hypotheek en blijft er straks genoeg over voor de inrichting? Allemaal vragen die een financieel specialist voor u kan beantwoorden. Daarom verwijzen wij u graag door naar Finenzo Zaanstad. Financieel adviseurs Baldwin Stuvel en Oscar Husslage zijn u graag van dienst.

Professioneel

Vakkennis is in de financiële dienstverlening absoluut noodzakelijk. Regelgeving, wetgeving en producten worden steeds complexer. De belangen van onze cliënten worden daarentegen groter. De financieel adviseurs van Finenzo zijn Erkend Hypotheekadviseur. Zij worden periodiek geschoold om deze kennis van zaken op peil te houden, zodat u altijd verzekerd bent van een up-to-date en kwalitatief hoogwaardig advies.

Financiële keuzes

Finenzo begeleidt u bij het maken van financiële keuzes. Dat kan zijn bij het kopen van een woning, maar ook bij alle andere belangrijke financiële beslissingen in uw leven. Verandert u bijvoorbeeld van baan? Dan kijkt uw adviseur graag met u mee of u voldoende pensioen opbouwt voor een onbezorgde oude dag. Ook voor uw verzekeringszaken bent u bij Finenzo aan het juiste adres. Of het nu gaat om een autoverzekering of de inboedel- en opstalverzekering voor uw nieuwe woning. U ontvangt altijd een voorstel voor een verzekering met goede voorwaarden én een scherpe prijs.

Kortom, bij Finenzo Zaanstad hebt u één onafhankelijk en objectief adres voor al uw financiële zaken. Benieuwd naar de dienstverlening? Neem dan gerust contact op.

-  **Hypotheeken**
-  **Verzekeringen**
-  **Pensioenen**
-  **Sparen & Beleggen**
-  **Lenen**

Finenzo Zaanstad.

Zuideinde 49 • Koog aan de Zaan •
Plein 13 1A • Wormerveer •
T (075) 612 14 17 • E zaanstad@finenzo.nl •
www.FinenzoZaanstad.nl



VOOR ALLES WAT TELT IN JE LEVEN



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 Saen Garantiemakelaars, 075-6161414.

U bent welkom op kantoor:

maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 17.30 uur.



Onze adresgegevens:

Saen Garantiemakelaars
Zuideinde 51
1541 CA Koog aan de Zaan
075-6161414
info@saenmakelaars.nl
www.saenmakelaars.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.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.