

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

33

THIJS RINSEMASTRAAT DRACHTEN

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Ligging	in woonwijk, aan vaarwater
Bouwjaar	2004
Garage	aangebouwd hout
Berging	vrijstaand hout
Permanente bewoning	ja
Huidig gebruik	eigen
Huidige bestemming	Woonruimte
Woonoppervlakte	265 m ²
Perceeloppervlakte	1050 m ²
Volume	835 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Verwarming	hete lucht verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie, houtkachel
Warm water	elektrische boiler eigendom
Type ketel	
Eigendomsoort	eigen
Isolatie	dubbel glas, volledig geisoleerd
Tuin diepte/lengte	tuin rondom
Achtertuin	aan het water
Ligging	zuiden
Kwaliteit	fraai aangelegd
Achterom	ja

INDRUK

Op een schitterende locatie aan de Drachtster Vaart staat deze onder architectuur gebouwde Zweedse woning met aangebouwde dubbele garage uit 2005. Vanuit de living met tuinkamer heeft u uitzicht over de fraai aangelegde tuin en Drachtstervaart met een eigen aanlegsteiger welke is v.v. walstroom. Dit unieke object is in uitstekende staat van onderhoud en heeft ruime, goede indelingen en staat op een perceel van 1.050 m². Op fietsafstand is er het winkelcentrum De Drait met 2 supermarkten, sporthal en brede basisschool met kinderopvang.

Drachten is qua grootte de vierde stad van Noord Nederland en met alle voorzieningen onder handbereik. Stadshart met een breed winkelaanbod, schouwburg, jachthaven, restaurants en horeca. Binnen 5 minuten zijn de snelwegen N31 en A7 bereikbaar. Golfen, wandelen en fietsen. Beetsterzwaag met zijn bossen en Landgoed Lauswolt ligt op nog geen 10 minuten rijden.

Indeling:

Entree met overkapping. Hal met een ambachtelijk gemaakte essen houten trap, toilet met urinoir, garderobe en toegang naar alle vertrekken, bijkeuken en garage. Royale living (90 m²) met een tuinkamer met elektrische screens. Centraal in de living staat een speksteenkachel die voor langdurige warmte zorgt. Via de openslaande deuren loopt u zo de veranda op en het riante zonneterras, beide zijn georiënteerd op het zuiden. De veranda is deels v.v. glazen schermen zodat er al snel van genoten kan worden. De open keuken (17m²) is luxe uitgevoerd met



INDRUK

composiet aanrechtblad en staat in 3 fronten opgesteld met veel inbouwapparatuur waaronder stoomoven, inductiekookplaat en gas wokplaat. De ouderslaapkamer (20 m²) is tevens op de begane grond en heeft een ruime inloopgarderobe en een vaste kast. De aangrenzende ruime luxe badkamer is uitgevoerd met een Whirlpool, toilet, douche, wastafel en een elektrische sauna. Uiteraard is ook de badkamer v.v. vloerverwarming. Via de in pandige bijkeuken met witgoed aansluitingen is de dubbele garage bereikbaar. 1e Verdieping waar nog 3 slaapkamers zijn (15, 16 en 18 m²) en een ruime badkamer v.v. ligbad, wastafel, toilet en douche. CV-ruimte met grote Daalderop boiler. Vliering.

Bijzonderheden:

- De dubbele garage is evenals de woning geïsoleerd en heeft bovendien een vliering.
- Tuinsproei-installatie met pomp.
- Tuinschuur (4,5 x 2,5 m.) met krachtstroom.
- Opslag voor stookhout.
- Fraai schuurwerk op de plafonds.
- Royale oprit met ruimte voor meerdere auto's.
- Massief eiken vloeren.
- Centraal stofzuigstelsel.
- Heteluchtverwarming, gebalanceerd ventilatiesysteem en airco.
- Meer dan top geïsoleerd en v.v. 3-laags isolatieglas.
- De plavuizenvloeren op de begane grond zijn v.v. vloerverwarming.

Vraagprijs € 735.000,- k.k.

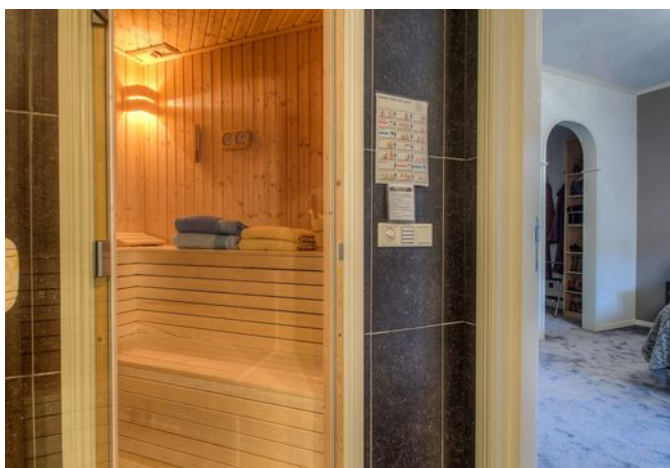












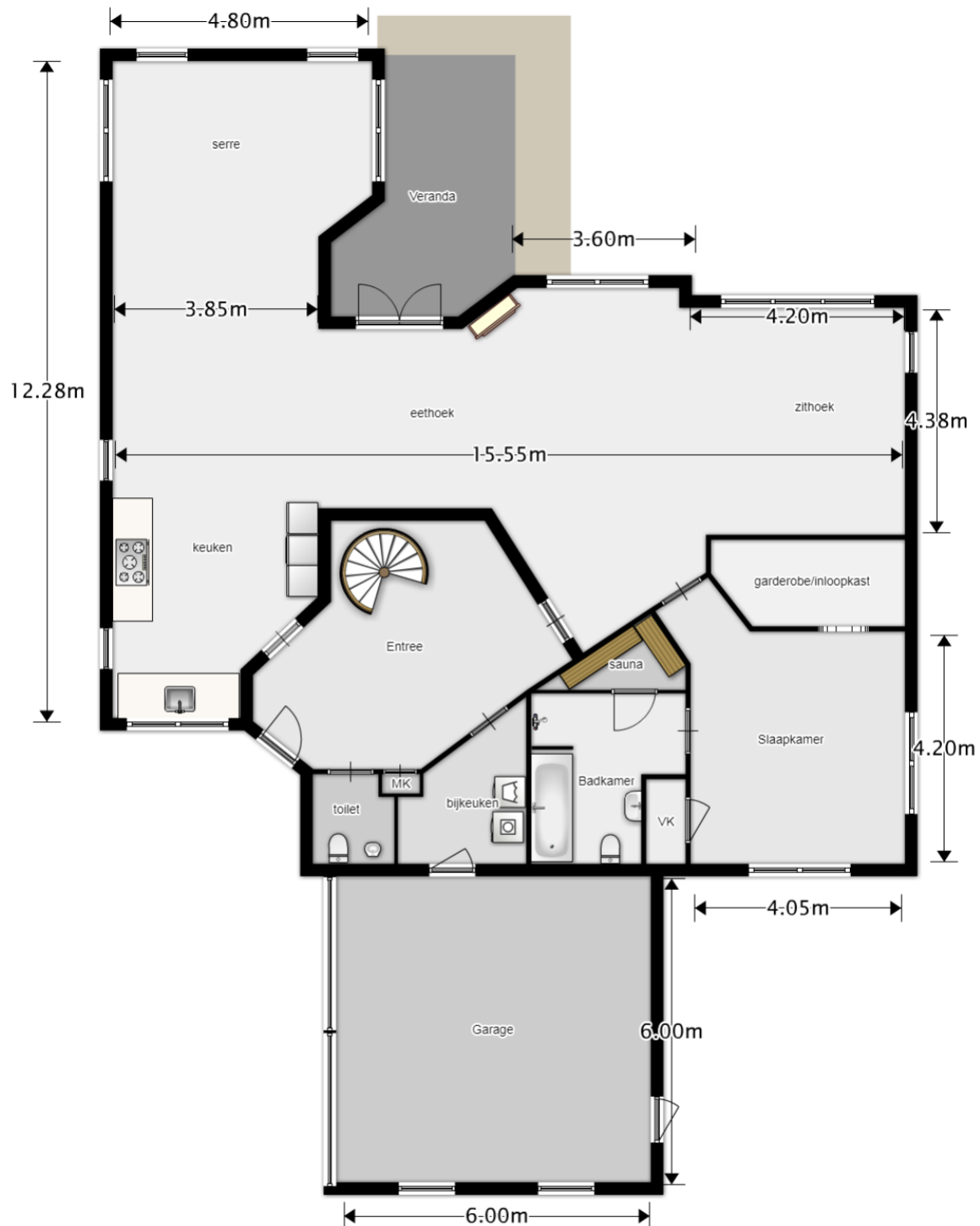








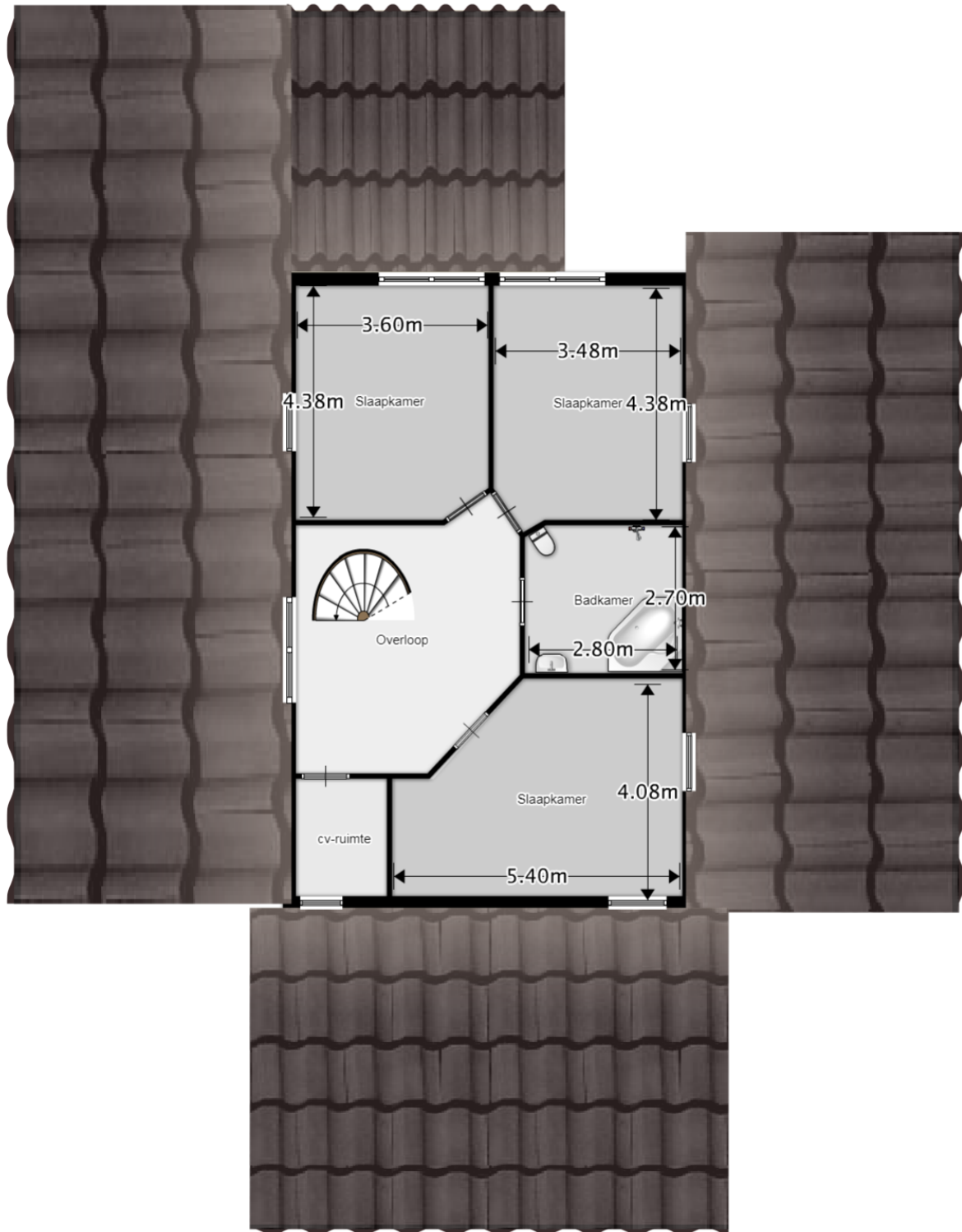
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



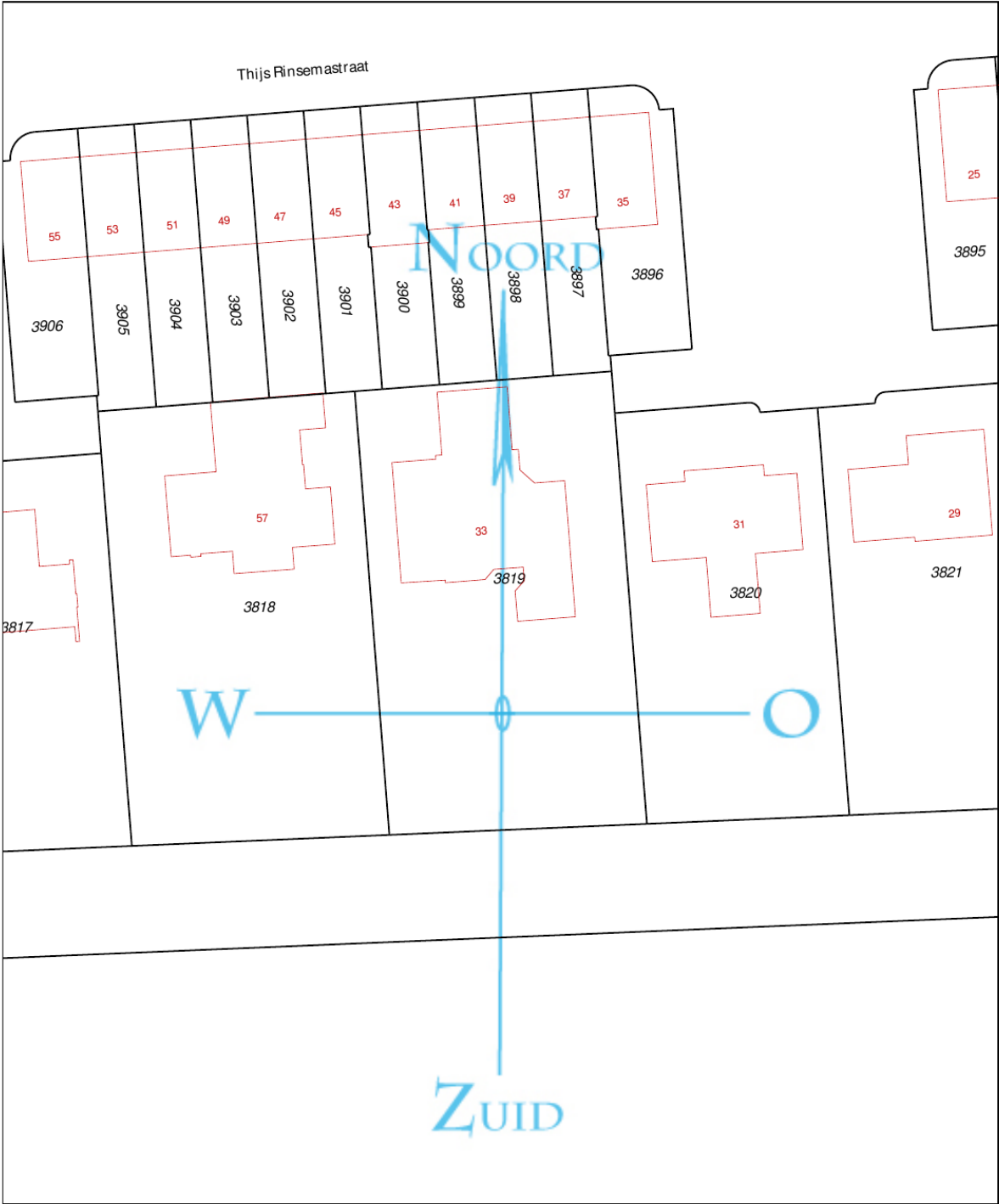
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Thijs Rinsemastr 33



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 december 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente DRACHTEN
Sectie D
Perceel 3819

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.

Informatieformulier

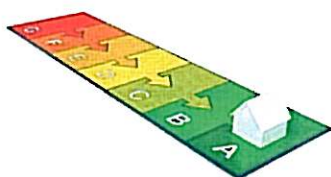
voor de verkoop van een woning / appartement

DEEL B

Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. En vraag het vervolgens aan uw NVM makelaar van Makelaardij Friesland. Indien het een appartement betreft is er een aanvullende vragenlijst inzake de Vereniging van Eigenaren. **Graag ontvangen wij de Notariële Akte van Levering (Eigendomsbewijs), de (bouw)tekeningen en het energielabel.**

1. Gegevens te verkopen object

Adres: THijs RINSEMASTRAT 33
Postcode: 9204 LC Plaats: JAPELHOVEN



Energielabel:

A – B – C – D – E – F – G

2. Bijzonderheden

a. Andere overeenkomsten

- Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? ☐ Ja ☒ Nee
- Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ Ja ☒ Nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerder burens, toezeggingen, erfscheidingen)
Zo ja, welke zijn dat? _____

b. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen

- Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, welke: _____
- Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar? € _____
- Per welke datum kan de canon worden aangepast? _____

c. publiekrechtelijke beperkingen

- Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ Ja ☒ Nee
- Is er een anti-speculatiebeding van toepassing voor de woning? ☐ Ja ☒ Nee Periode: _____

- Is er sprake van ruilverkaveling
- Is er sprake van onteigening?

☐ Ja

☒ Nee

Rente p/jaar: €

☐ Ja

☒ Nee

eventuele toelichting:

d. kadastrale grenzen

- Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureu)

☐ Ja

☒ Nee

Zo ja, welke afwijking?

- Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureu of andersom?
Zo ja, toelichting:

☐ Ja

☐ Nee

- Van wie zijn de erfafscheidingen?

Achterkant

Linkerzijde :

Rechterzijde:

Achterzijde :

Voorkant

Linkerzijde :

Rechterzijde:

EISEN

eventuele toelichting:

e. verhuur

- Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?
- Zo ja:
 - is er een huurcontract?
 - voor welke periode?

☐ Ja

☒ Nee

☐ Ja

☐ Nee

f. procedures

- Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigeningskwesties met bureu)?

☐ Ja

☒ Nee

Zo ja, welke?

- Is er bezwaar gemaakt tegen de beschikking WOZ?
Zo ja, toelichting:

☐ Ja

☒ Nee

eventuele toelichting:

g. monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

- Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand:
 - a. als beschermd monument
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht
 - c. gemeentelijk monument
 - d. "beeldbepalend pand"

☐ Ja	☒ Nee
☐ Ja	☒ Nee
☐ Ja	☒ Nee
☐ Ja	☒ Nee

h. onderhoudscontracten, garanties

- Zijn u onderhoudscontracten en / of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden? ☒ Ja ☐ Nee
- Zijn daarvan contracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Zo ja, welke? ☒ Ja ☐ Nee

(Voorbeelden: G.I.W.-garantie, c.v.-ketelonderhoud-abonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, cv-ketel)

ADMINISTRATIE
EN AIRCO.

eventuele toelichting:

i. premies/ subsidies

- Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling? ☐ Ja ☒ Nee
- Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Zo ja, welke? ☐ Ja ☒ Nee

(Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie. Deze gelden vooral bij monumentenpanden)

j. diversen

- Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ Ja ☒ Nee
 - Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden Ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ Ja ☒ Nee
 - Is er bij verkoop sprake van heffing omzetbelasting (BTW)? ☐ Ja ☒ Nee
- Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfs-onroerend goed is, of een woonhuis met praktijk-gedeelte, of omdat u onlangs ingrijpend verbouwd hebt.

- Hoe gebruikt u de woning nu?
(bijv. woning, praktijk, winkel etc.)

Woning

- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

3. Bouwkundige toestand

a. gevels

- Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?
☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, waar?

- Zijn er (gerepareerde) scheuren / beschadigingen in / aan de gevels aanwezig?
☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, welke?

- Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?
☒ Ja ☐ Nee
Zo nee, zijn de gevels achteraf geïsoleerd?
☐ Ja ☐ Nee
- Zijn de gevels ooit gereinigd?
☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, volgens welke methode?
☐ droog (met grit)
☐ nat (chemisch, met water nagespoeld)

eventuele toelichting:

b. daken

- Hebt u last van lekkages?
☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, waar?

- Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/ of aangetaste dakdelen?
☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, waar?

- Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garages, bergingen, etc.) hoe oud is het dak?
Leeftijd plat dak:

- Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?
☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, waar en wanneer?

- Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
☒ Ja ☐ Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
☐ Ja ☐ Nee
- Zijn de hwa / goten in orde (bijv. lekkage)?
☒ Ja ☐ Nee
Zo nee, toelichting:

- Wat is de leeftijd van de hwa / goten?
2005
- Zijn de goten regelmatig schoongemaakt?
☒ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

c. kozijnen, ramen en deuren

- Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

+ 2013

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☐ Ja ☒ Nee

- Zijn er zwakke plekken in het houtwerk geconstateerd?

☐ Ja ☒ Nee

- Zo ja, is dit behandeld en hoe is het behandeld?

- Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ Ja ☐ Nee

SILVERAERK.

Zo nee, toelichting:

- Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ Ja ☐ Nee ☐ Gedeeltelijk

- Wat is de leeftijd van het isolatieglas?

3-LAAGS ISOLATIEGLAS.

- Is er bij isolerende beglazing sprake van lekke ruiten?

☐ Ja ☒ Nee

- Zijn alle sleutels aanwezig?

☒ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

d. vloeren, plafonds en wanden

- Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/ of wanden?

☐ Ja ☒ Nee

Zo ja, waar?

- Is er sprake (geweest) van schimmelvorming of zwam op de vloeren, plafonds en/ of wanden?

☐ Ja ☒ Nee

Zo ja, waar?

- Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/ of beschadigingen in/ aan de vloeren, plafonds en/ of wanden aanwezig?

☐ Ja ☒ Nee

Zo ja, waar?

- Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc?)

☐ Ja ☒ Nee

Zo ja, waar?

- Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende beschadigde en/ of aangetaste vloerdelen?

☐ Ja ☒ Nee

Zo ja, waar?

- Zijn er in de afgelopen jaren nog reparaties geweest?

☐ Ja ☒ Nee

Zo ja, waar?

- Is er sprake van vloerisolatie?

☒ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

e. kelder, kruipruimte en fundering

- Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, waar?
- Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ Ja ☐ Nee ☐ N.v.t.
Zo ja, waar? VOORDEUR
- Is de kruipruimte, voor zover u gezien heeft, droog? ☐ Ja ☐ Nee ☒ Meestal ☐ N.v.t.
- Is er sprake van vochtdoorslag in de kelderwand? ☐ Ja ☐ Nee ☐ Soms ☒ N.v.t.
- Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren
waarneembaar gewijzigd of is er wateroverlast geweest?
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? ☐ Ja ☐ Nee
- Is de kruipruimte goed geventileerd? ☒ Ja ☐ Nee
- Zijn de openingen in de gevels voor ventilatie van de
kruipruimte goed open? ☒ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

f. installaties

- Is er een CV-installatie aanwezig? ☒ Ja ☐ Nee
- Merk / type: HELLER/BRINK
- Combiketel? ☐ Ja ☒ Nee Bouwjaar: 2005
- Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2017
- Hoe vaak per jaar is bijvullen van de cv-installatie
noodzakelijk? N.V.T.
- Eventuele andere warmwatervoorzieningen: Geiser / (zonne)Boiler / Close-in boiler
- Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn
bevroren en / of lekken? ☐ Ja ☐ Nee N.V.T.
- Zijn er vertrekken die niet verwarmd zijn of niet goed
warm worden? ☐ Ja ☒ Nee
- Zijn alle radiatorknoppen goed te bedienen? ☐ Ja ☐ Nee N.V.T.
- Materiaal waterleidingen? Leed Koper/kunststof
- Zijn er wijzigingen geweest in
gas/water/elektraleidingen? ☐ Ja ☒ Nee
- Zo ja, toelichting:
- Wanneer zijn de aanwezige schoorsteenkanalen/
rookgasafvoeren voor het laatst geveegd/ gereinigd? 2017. MET CERTIFICAAT
- Is de elektrische installatie vernieuwd? ☐ Ja ☒ Nee
- Zo ja, wanneer (geheel, gedeeltelijk)
- Materiaal elektrische bedrading? Vinyl Canvas
- Zijn u gebreken aan de technische installatie bekend?
Zo ja, welke (bijv. gebreken aan leidingen, niet goed
werkende (keuken)apparatuur/(klok) thermostaat etc.) ☐ Ja ☒ Nee
- Hoe ontvangt u radio en televisie? Kabel Schotel Antenne of Digitenne
- Is er een telefoon/internetaansluiting beschikbaar? ☒ Ja ☐ Nee
- Zo ja, is een breedband aansluiting ook beschikbaar? DSL Kabel Beide

g. sanitair en riolering

- Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Zo ja, welke?
☐ Ja ☒ Nee
- Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten en gootstenen goed door?
Zo nee, toelichting
☒ Ja ☐ Nee
- Is de woning aangesloten op de gemeentelijke riolering?
☒ Ja ☐ Nee
- Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.?
Zo ja, welke?
☐ Ja ☒ Nee
- Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijke aanwezig?
Zo ja, toelichting
☐ Ja ☒ Nee

eventuele toelichting:

h. diversen

- Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig (bijvoorbeeld eternietplaten)?
Zo ja, waar?
☐ Ja ☒ Nee
- Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982?
Zo ja, waar?
☐ Ja ☒ Nee
- Is de grond -voor zover bekend- verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?
Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
☐ Ja ☒ Nee
☐ Ja ☐ Nee
☐ Ja ☐ Nee
- Is er, voor zover bekend, een olietank aanwezig (geweest)?
Zo ja, is deze gesaneerd / verwijderd?
☐ Ja ☒ Nee
☐ Ja ☐ Nee
- Is er een Kiwa certificaat?
☐ Ja ☐ Nee
- Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?
Zo ja, toelichting
☐ Ja ☒ Nee
- Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
Zo ja, toelichting
Is deze aantasting al eens behandeld?
Zo ja, wanneer?
Door welk bedrijf?
☐ Ja ☐ Nee

- Is er, voor zover bekend, sprake van chloridenschade of te wel betonrot? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen bijvoorbeeld balkons kunnen aangetast zijn)

☐ Ja ☒ Nee

- Is er sprake van geluidsoverlast?

Zo ja, waarvan?

☐ Ja ☒ Nee

- Wat is het bouwjaar van de woning?

2005

- Wat is de leeftijd van de keuken?

"

- Wat is de leeftijd van de inbouwapparatuur?

"

(Kwaaitaal vernieuwd)

- Wat is de leeftijd van de badkamer?

"

- Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/ of bij de woning?

☐ Ja ☒ Nee

Zo ja, welke en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

(evt. zelf verbouwd)

1. _____

door: _____ jaar: _____

2. _____

door: _____ jaar: _____

3. _____

door: _____ jaar: _____

- Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder bouwvergunning?

☐ Ja ☒ Nee

Zo ja, welke

- Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd of gebreken uitgevoerd?

☐ Ja ☒ Nee

Zo ja, welke

- Zit er nog garantie op de reparaties?

☐ Ja ☐ Nee

Heeft u de nota's nog?

☐ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

i. vaste lasten

- Hoeveel betaalde u totaal voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting (onroerend goedbelasting) en de baat- /bouwgrondbelasting / verontreinigingsheffing / rioolrecht?

€ 1307,-

Belastingjaar: 2017

- Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

€ 600,-

Belastingjaar: 2017

- Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks in totaal aan de nutsbedrijven? (gas, elektra, ~~warmte~~, water)

€ 171,-

- Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.

☐ Ja

☒ Nee

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

- Hebt u alle gemeentelijke belastingen die zijn verschuldigd al betaald?

☒ Ja

☐ Nee

- Zijn er vaste of variabele bijdragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

☐ Ja

☒ Nee

€

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

eventuele toelichting:

Samenstelling buurt / straat:

• Woningtype (overwegend):	Appartement / geschakeld	2/1 kap	Vrijstaand
• Gemiddelde leeftijd volwassenen (circa)	20-40	40-60	60+
• Kinderrijk	Ja	Gemiddeld	Nee
• Gemiddelde leeftijd kinderen (overwegend)	Basis school	Voortgezet onderwijs	

Motivatie:

Waarom heeft u destijds deze woning gekocht?

ALS BOUWLAAT EN LIGPLAATS.

Algemene toelichting:

Ondertekening:

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar/hen bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper(s) verklaart/verklaren de woning tot notariële overdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden, welke in het maatschappelijke verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verklaar(t)(en) voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Handtekening(en):



LIJST VAN ZAKEN

Voor 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? Ook kunt u aangeven welke zaken een koper van u kan overnemen en welke prijs u daarvoor in gedachten heeft. Graag doorhalen wat tussen haakjes staat indien dit niet van toepassing is.

Adres: Thijs Rinsemastraat 33 Drachten

	Toelichting	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.	Ter overname	Vraagprijs
Tuin						
Bepanting		■	0	0	0	
Bestrating		■	0	0	0	
Erfafscheiding /(sier)hekwerk		■	0	0	0	
Tuinhuisje / Berging / Overkapping		■	0	0	0	
Broeikas		0	0	■	0	
Tuinverlichting		■	0	0	0	
Speeltoestellen		0	0	■	0	
Vijver (met pomp en filterinstallatie)		0	0	■	0	
Overig	steiger + stroomaansluiting	■	0	0	0	

Objecten exterieur

Buitenverlichting (aan de gevel)		■	0	0	0	
Bewegingsmelder/tijd-/schemerschakelaar		0	0	0	0	
Vlaggenmast (in de tuin)		0	0	■	0	
Schotelantenne (met LNB kop)		0	0	■	0	
Brievenbus		■	0	0	0	
Deurbel		■	0	0	0	
Zonwering (schermen/markiezen)		0	0	■	0	
Rolluik(en) / Screen(s)		■	0	0	0	
Overig		0	0	■	0	

Beveiliging

Alarminstallatie (incl. melders)		■	0	0	0	
Hang- en sluitwerk		■	0	0	0	
Rookmelder(s)		■	0	0	0	
Overig		0	0	■	0	

Vensters, ramen etc.

Lamellen / Luxaflex		■	0	0	0	
Gordijnrails		■	0	0	0	
Gordijnen		0	0	0	0	
Vitrage / Inbetweens		0	0	■	0	
Rol- / Vouwgordijnen		■	0	0	0	
Losse horren / Rolhorren		0	0	■	0	
Overig		0	0	■	0	

		Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.	Ter Overname	Vraagprijs
Vloerbedekking						
Vloerbedekking		■	0	0	0	
Linoleum / Marmoleum		0	0	■	0	
Parket / Laminaat / PVC-vloer	Massief eiken Vloer	■	0	0	0	
Natuursteen- / Plavuizenvloer		■	0	0	0	
Kurkvloer		0	0	■	0	
Overig		0	0	■	0	

Verwarming / warmwatervoorziening

Keuken- / Badgeyser		0	0	■	0	
(Close-in)(zonne)boiler		■	0	0	0	
Zonnepanelen (met omvormer)		0	0	■	0	
Centrale verwarming	Hete Lucht	■	0	0	0	
(Klok)thermostaat		■	0	0	0	
Mechanische-/balansventilatie		0	0	0	0	
Inbouw /-Open-(gas)haard		■	0	0	0	
Houtkachel / Allesbrander		0	0	■	0	
Gas- / Electrische kachel		0	0	■	0	
Overig		0	0	■	0	

Keuken

Keukenblok en bovenkast(en)		■	0	0	0	
Keukenverlichting		■	0	0	0	
(Inbouw)koelkast		■	0	0	0	
(Inbouw)vriezer		0	0	■	0	
(Inbouw)vaatwasser		■	0	0	0	
(Inbouw)fornuis		0	0	■	0	
(Inbouw)kookplaat	gas / keramisch / inductie	■	0	0	0	
(Inbouw)(combi-)oven	en stoomoven	■	0	0	0	
(Inbouw)(combi)magnetron		0	0	■	0	
(Inbouw)afzuigkap		■	0	0	0	
(Inbouw)koffie/espressomachine		0	0	■	0	
(Inbouw)Quooker		0	0	■	0	
Waterontharder		■	0	0	0	
Overig		0	0	■	0	

Verlichting

Inbouwverlichting		■	0	0	0	
Opbouwverlichting		0	■	0	0	
Dimmers		■	0	0	0	
Overig		0	0	■	0	

		Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.	Ter Overname	Vraagprijs
Meubilair						
Kastenwand(en)	garage	■	0	0	0	
Losse kast(en) / Meubels		0	■	0	0	
Boeken- / Legplanken		0	■	0	0	
Ophangrails (voor bijv. schilderijen)		0	0	■	0	
Spiegelwanden		0	0	■	0	
Overig		0	0	■	0	

Sanitair						
Toiletaccessoires (rolhouder/borstel etc.)		■	0	0	0	
Badkameraccessoires (spiegel/planchet etc.)		■	0	0	0	
Badkamermeubel(s)		0	0	■	0	
Spiegelkast		0	0	■	0	
Sauna (en toebehoren)	(Fins / infrarood / combi/ electrisch)	■	0	0	0	
Overig		0	0	■	0	

Installaties						
(Huis)telefoon toestel(len)		0	0	■	0	
Intercom / Videofoon		0	0	■	0	
(Inbouw)geluidsboxen		0	0	■	0	
Automatische/electrische (garage)deuren		0	0	■	0	
Airco(s)		■	0	0	0	
Overig		0	0	■	0	

Contracten (lease/huur)						
Keuken		0	0	■	0	
Zonnepanelen (met omvormer)		0	0	■	0	
CV-ketel / geiser/ (zonne)boiler		0	0	■	0	
Kozijnen		0	0	■	0	
Overig		0	0	■	0	

Overige zaken						
		0	0	0	0	
		0	0	0	0	
		0	0	0	0	
		0	0	0	0	

Voor akkoord
Verkoper(s)
Handtekening

Koper(s)
Handtekening



Uw 11 vragen

Uw vragen over onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?' en 'Wanneer komt de koop tot stand?' zijn vragen waar vele misverstanden over bestaan. U krijgt van ons antwoord op al deze vragen. Tijdens het gehele traject, van nieuwsgierigheid naar en interesse in een woning, tot en met het eventuele bod dat u hierop doet. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

2. Wat is kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De totale kosten koper bedragen met de huidige verlaagde overdrachtsbelasting tussen de 4 tot 5 % van de overeengekomen koopprijs.

Onder deze kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting: 2%
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving voor de 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 van de hypotheekakte

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

3. Wat is vrij op naam?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan "vrij op naam" (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

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

De koper betaalt bij "vrij op naam" zelf de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte. Onder "vrij op naam" 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.

4. Wat houdt een taxatieopdracht in?

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waardeoordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport op dat gebied. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

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

Het antwoord is: ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder: "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de 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.



Uw 11 vragen

6. Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Vaak worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer. De overdracht zal dan op de afgesproken opleveringsdatum plaatsvinden bij de notaris.

7. 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 namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u 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.

8. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de

verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele 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. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

9. De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken 'roerende zaken bijvoorbeeld' pas te onderhandelen als ze het over de hoofd-zaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aan-gegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

10. 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 nieuwbouw woning is een dergelijke optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelings-proces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De 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 gebruiks-mogelijkheden van de woning.



Uw 11 vragen

Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er bepaalde toezeggingen worden gedaan in een onderhandelingsproces.

11. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Overige, voor u belangrijke informatie:

Een huis kopen doet u niet elk jaar, althans de meeste mensen niet. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen, en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Onderzoek naar uw financiële mogelijkheden is natuurlijk een eerste vereiste, u moet tenslotte weten hoeveel u te besteden hebt. Ook het inwinnen van informatie bij de gemeente is essentieel. Uit deze gegevens blijkt o.a. wat er in het bestemmingsplan staat over de woning die u op het oog hebt, hoe het zit met eventuele vervuiling e.d. Daarnaast raden wij u aan om bovenstaande informatie goed door te lezen. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Maak hiervan eventueel een lijstje, zodat u niets kunt vergeten. Indien u vragen hebt over de woning, schroom dan niet deze aan ons te stellen. Wij zijn ervoor om u van dienst te zijn!

Bankgarantie/waarborgsom

Volgens de algemene richtlijnen van de NVM wordt er een bankgarantie / waarborgsom in de koopovereenkomst opgenomen. Ook in bijzondere gevallen, omstandigheden of op verzoek van de verkoper kan een dergelijke bepaling in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voor het verstrekken van een bankgarantie kan uw bank hiervoor mogelijk kosten berekenen. U dient hier bij het opstellen van de hypotheekofferte rekening mee te houden.

De verkopers zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw oordeel. We stellen het dan ook bijzonder op prijs spoedig van u een reactie te mogen ontvangen!

Makelaardij Friesland

Stationsweg 23
9201 GG Drachten

Tel. 0512 – 36 80 36
drachten@makelaardijfriesland.nl



Makelaardij[®]
Friesland
makelaardijfriesland.nl



Algemene voorwaarden

Voor de verkoop van een woning of appartement.

Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koop- overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

Verkoop bij inschrijving:

Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):

Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na

(mondelinge) overeenstemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

Notariskeuze:

Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning / appartement die u gekocht heeft.

Waarborgsom / Bankgarantie:

Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondelinge) overeenstemming te gebeuren.

Onderzoeksplicht koper:

De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/ verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

Bouwkundige keuring:

Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te



Algemene voorwaarden

overeenkomst te ontbinden als de direct noodzakelijke herstellkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbrengen van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

Gebruiksoppervlakte:

NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiks- oppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:

Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

Overige bijzondere bepalingen:

Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 40 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.

- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.

- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.


Makelaardij
Friesland
makelaardijfriesland.nl

Stationsweg 23
9201 GG Drachten

0512 - 36 80 36
drachten@makelaardijfriesland.nl
www.makelaardijfriesland.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

