

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

35

Wetterkrite in Goutum



Kenmerken

Soort

villa

Type

vrijstaande woning

Ligging

aan rustige weg, in woonwijk,

vrij uitzicht, aan vaarwater

Bouwjaar

2000

Garage

aangebouwd steen

Berging

vrijstaand hout

Permanente bewoning

ja

Huidig gebruik

eigen

Huidige bestemming

Woonruimte

Woonoppervlakte

313 m²

Perceeloppervlakte

1461 m²

Volume

1285 m³

Aantal kamers

8

Aantal slaapkamers

6

Onderhoud binnen

goed

Onderhoud buiten

goed

Verwarming

c.v.-ketel,

vloerverwarming gedeeltelijk

Warm water

c.v.-ketel

Type ketel

REMEHA

Eigendomsoort

eigen

Isolatie

volledig geïsoleerd

Tuin

rondom

Kwaliteit

aangelegd onder architectuur

Achterom

nee



Indruk

Een buitenkans om vorstelijk te wonen en te watersporten.

Op fantastische locatie in de chique woonwijk Goutum Noord, aan open vaarwater gelegen hoogwaardig afgewerkte VILLA met een mooie vormgeving.

De woning is omringd door een fraai aangelegde tuin met diverse zonneterrassen. Er is een eigen oever met nieuwe walbeschoeiing met aanlegsteigers en boothuis. Hier is de mogelijkheid om meerdere boten aan te leggen.

GOUTUM is een leuk en sociaal dorp op amper 15 minuten van het gezellige centrum van Leeuwarden.

De dubbele, geïsoleerde garage met zolder is gedeeltelijk verbouwd tot kantoorruimte. Op de riante oprit is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Het geheel is gelegen op een zeer royaal perceel grond van maar liefst 1461 m² eigen grond.

De meerdere raampartijen in de living laten prachtig daglicht binnen en bieden een weids uitzicht over het water en het groen.

Zoveel fijns op één plek, dat vind je niet zo vaak.





Indruk

Indeling:

Imposante entree/vidé, hal met intercomsysteem en zeer uitgebreide meterkast, vaste kasten en trapopgang, royale smaakvol ingerichte woonkamer voorzien van een combinatie van natuursteen en houtenvloer met vloerverwarming, twee keer openslaande deuren naar de terrassen en een heerlijke draaibare houthaard. Eethoek met aangrenzend de open woonkeuken met diverse inbouwapparatuur waaronder kookplaat met grilplaat, koffiemachine, combimagnetron en vaatwasmachine. Studeer / televisiehoek. Bijkeuken met wasmachine aansluiting, toilet met hangend closet, vaste kastruimte en toegang tot de grote wijnkelder.

Garage met vloerverwarming, vaste kasten, elektrische deur, vlizotrap naar de bergzolder met de Remeha CV-ketel (2010) en boiler.

Het royale kantoor aan huis met meerder werkplekken geeft maximale mogelijkheden voor thuiswerken. Tevens is er een mogelijkheid voor het creëren van een eigen entree.

Houten buitenberging voorzien van elektra en vuilcontainer opslag.

In 2018 gebouwd boothuis.



Indruk

1e verdieping:

Overloop, twee soortgelijke slaapkamers voorzien van marmoleum vloer, vaste wastafels en slaap-nissen. Luxe badkamer met dubbele wastafel, douche, 2e toilet, ligbad en vloerverwarming. Ouderslaapkamer met toegang tot balkon. Slaapkamer, momenteel in gebruik als inloopkast met vaste kastruimte.

2e verdieping: Vaste trap, overloop met garderobe kast, twee ruime slaapkamers voorzien van dakkapellen en extra badkamer met douches, wastafel, 2e toilet en sauna/wellness.

Bijzonderheden:

De woning is in 2000 traditioneel onder architectuur gebouwd op een dubbele kavel van 1461 m² eigen grond

De privacy biedende tuin rondom is eveneens onder architectuur aangelegd

Parkeermogelijkheid voor meerdere auto's op eigen terrein

De woning is voorzien van een centraal stofzuigstelsel, aluminium goten en RVS hemelwater afvoeren

Luxe massief houten trappen

Buitenschilderwerk 2017

14 zonnepanelen

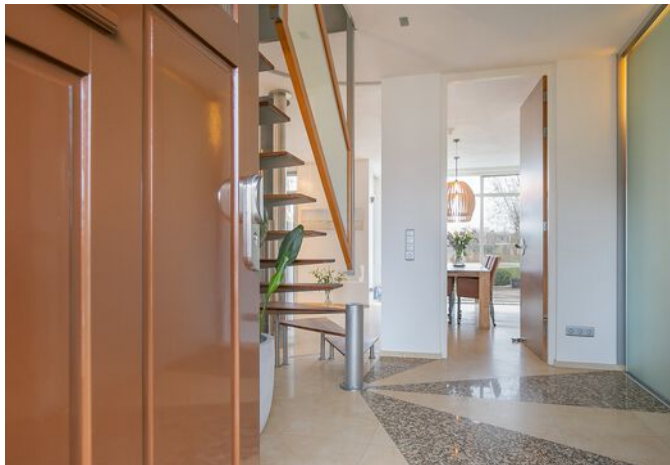
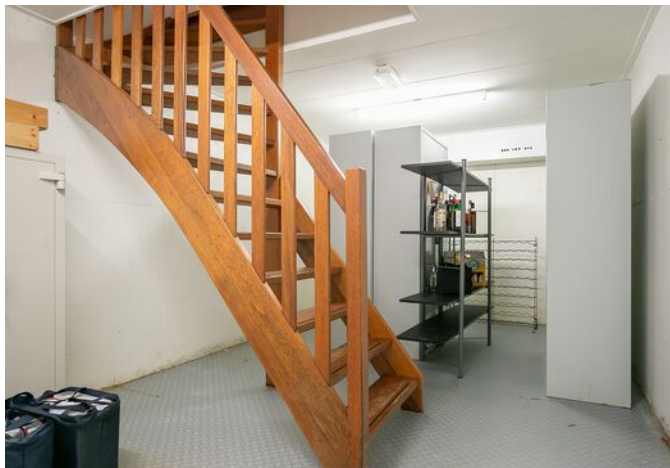
Een extra ijzeren hekwerk is nog aanwezig om langs het water te plaatsen, voor bijvoorbeeld kinderen

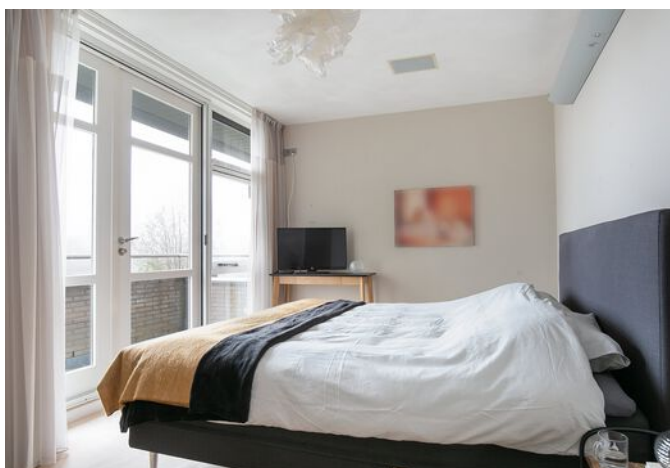
Alarmsysteem

Vloerverwarming

Geweldige inbouw boxen door de gehele woning en inbouw verlichting































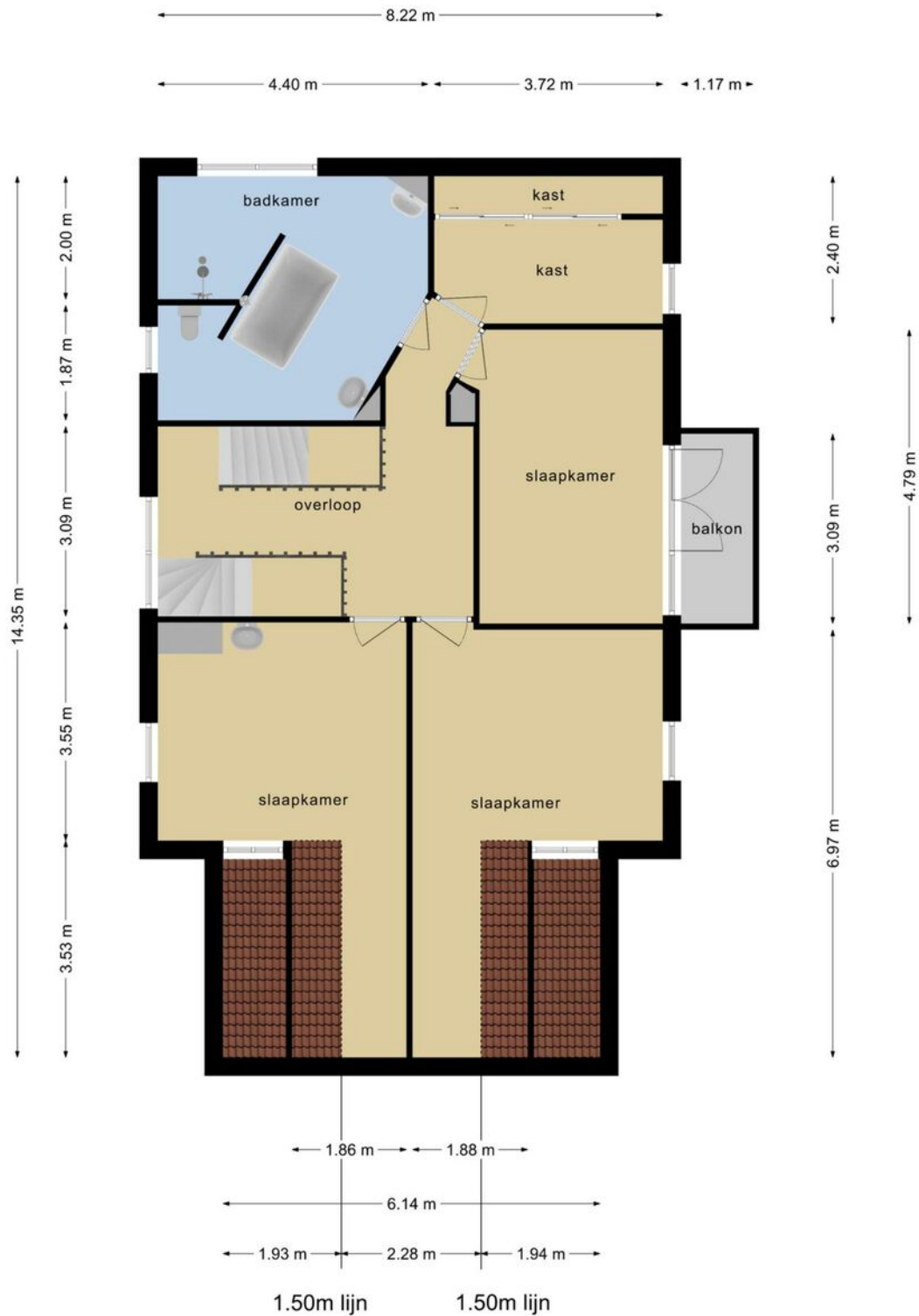
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



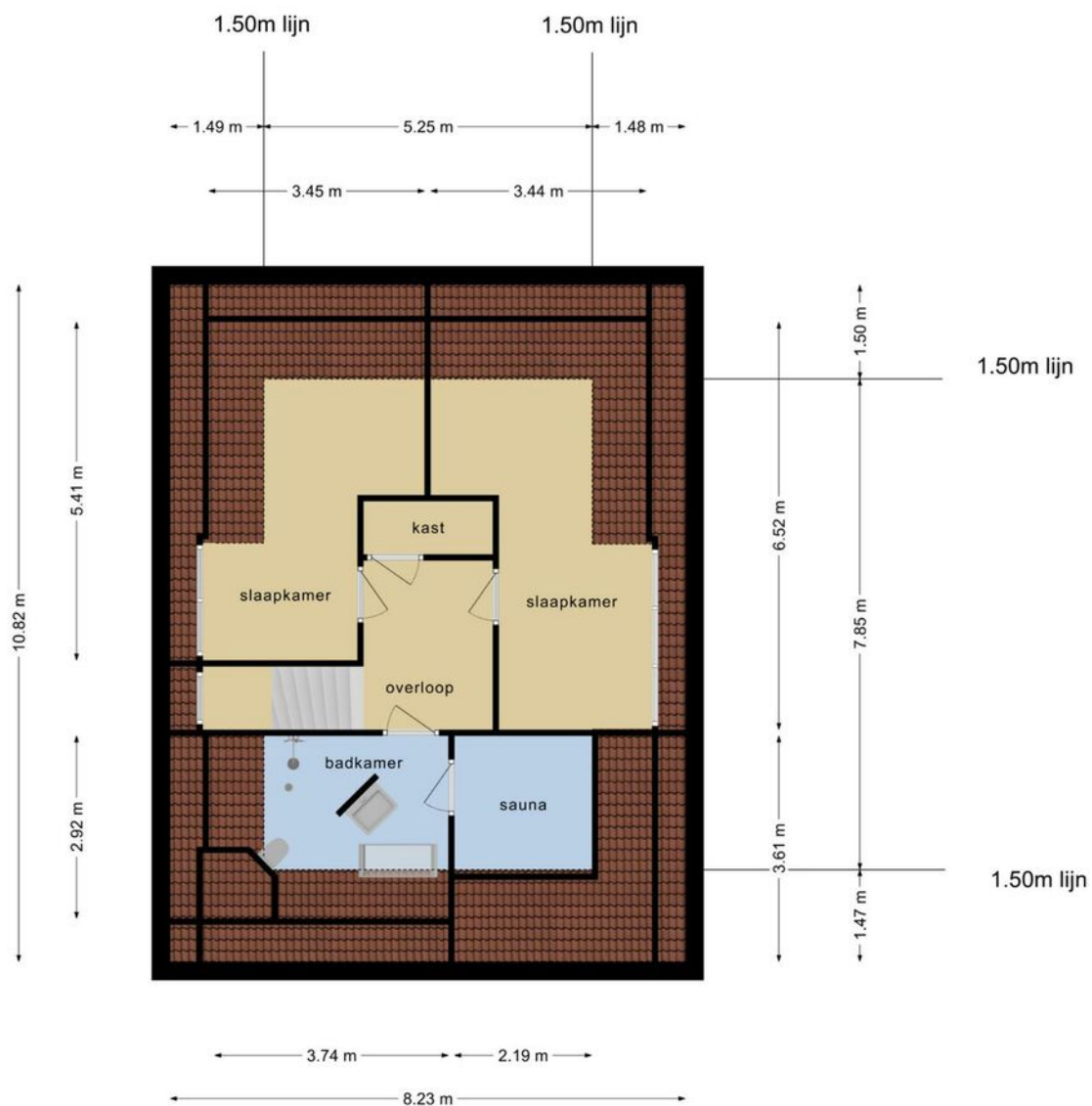
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



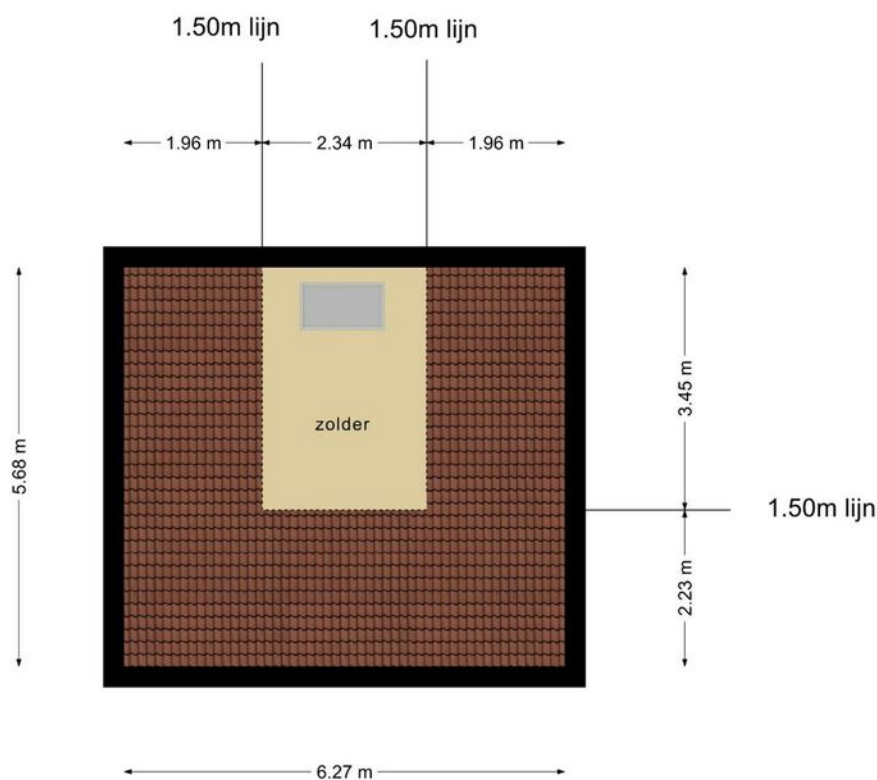
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



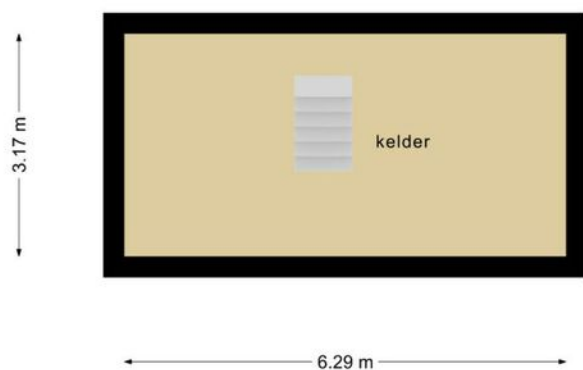
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



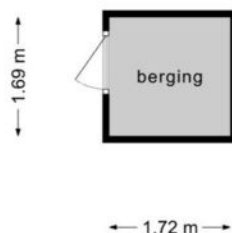
Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Hoge kasten slaapkamer eerste verdieping voorzijde	X			
- Kastenrek zolder boven garage, kasten en bureaus kantoor	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Marmeren vloertegels	X			



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- Vloer verdiepingen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Zonnebank	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires				
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Handoekhouder en houder zeepdispenser	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
- Tweede badkamer met toilet, douche, wastafel, toiletborstelhouder	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
Screens/rolluiken				X
CV met toebehoren				X
(Klok)thermostaat	X			
Mechanische ventilatie				X
Luchtbehandeling				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Zonnepanelen	X			
Airconditioning met toebehoren				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- via CV-installatie	X			
- boiler	X			
- close-in boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse plantenpotten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Boothuis	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV/geiser/boiler				Nee
Keuken/tuin/kozijnen				Nee
Intelligente thermostaten e.d.				Nee
Stadsverwarming				Nee
Zonnepanelen				Nee



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat:

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Nee

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?

Nee

(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

Nee



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?

Nee

Is er sprake van een beeldbepalend object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake van ruilverkaveling?

Nee

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: - is er een huurcontract?

- welk gedeelte is verhuurd?

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

- heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)

Bijzonderheden 1 T.

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:

2000

Overige daken:

2000

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Nee

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren in orde?

Nee

Zo nee, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.)

Nee

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

2017/2018

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn alle sleutels aanwezig?

Ja

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Plafond woonkamer bij de open haard gerepareerd

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.



Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.	
Is de kruipruimte droog?	Ja
Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Kelder, kruipruimte en fundering 6 E.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Installaties 7 A.	
Is er een CV-installatie aanwezig?	
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?	remeha
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	
Installaties 7 B.	
Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?	Nee
Zo ja, hoe vaak?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee



Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar?	warmwater leiding deels vernieuwd 2019
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 G.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2021
Installaties 7 H.	
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 I.	
Is de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, welke onderdelen?	
Installaties 7 J.	
Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 K.	
Zijn er andere installaties met gebreken?	
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?	
Sanitair en riolering 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee



Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	kranen slaapkamer 1e verdieping achterzijde moeizaam
Sanitair en riolering 8 B.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair en riolering 8 C.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair en riolering 8 D.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair en riolering 8 E.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	2000
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is de grond voor zover bekend verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	N.v.t



Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	N.v.t
Diversen 9 F.	
Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	N.v.t
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 I.	
Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)	Nee
Diversen 9 J.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	2018
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
Diversen 9 K.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Diversen 9 L.	
Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?	800
Belastingjaar	2020

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	600000
Peiljaar?	2019

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	523
Belastingjaar?	2020

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	175
Belastingjaar?	2020

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Vaste lasten 10 F.

Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

Garanties 11

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Extra:

Nadere informatie (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):



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 wijzigen?

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

verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de 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
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

[illegible]



Over ons

Bekijk ons exclusieve aanbod op:
makelaardijfriesland.nl



QUALIS

In onze regio is Makelaardij Friesland geselecteerd als Qualis-makelaar. Criteria zijn hierbij een goede reputatie en een sterke marktpositie in het midden- en hogere marktsegment. Als Qualis-makelaar volgen wij een gezamenlijke verkoopstrategie, gebruik makend van het landelijk netwerk van alle Qualis-makelaars. Daarmee is het resultaat meer dan de som der delen!

Weten wat er speelt, in de woningmarkt en bij jou als aankoper of verkoper. Door kennis en ervaring te delen kunnen we een overeenkomst aangaan die goed voelt en realistisch is. Persoonlijke dienstverlening dus in samenspraak met jou. Samen halen we er alles uit wat er in zit! Daarin zijn wij deskundig, gedreven en creatief. Makelaardij Friesland weet wat er leeft, in de mens en in de prijs! Dat is onze kracht!



Beoordelingen

Op Funda worden wij
beoordeeld met...

AANKOOP

9.4

VERKOOP

9

Onze dienstverlening is klantgericht, eerlijk en betrouwbaar. Onze afspraken zijn helder, geen verrassingen achteraf. Op basis van open communicatie met u worden haalbare doelen vastgesteld en een resultaatgericht plan gemaakt. Wij zijn u graag van dienst!

**Wilt u ook een gratis
waardebepaling van uw
woning of appartement?
Neem contact met ons op!**

Heliconweg 6
8914 AS Leeuwarden

Telefoon: 058 - 244 91 00
info@makelaardijfriesland.nl


Makelaardij[®]
Friesland
makelaardijfriesland.nl



Ook uw woning verkopen? Neem contact met ons op!



Heerenveen

0513 - 23 21 80
heerenveen@makelaardijfriesland.nl



Sneek

0515 - 76 80 08
sneek@makelaardijfriesland.nl



Drachten

0512 - 36 80 36
drachten@makelaardijfriesland.nl