

Vraagprijs
€ 725.000,-
k.k.

Urkerweg 60A • Urk

De Akkers 34a
8321 BT Urk
0527-687377

www.oveon.nl
makelaardij@oveon.nl

Fantastisch vrij wonen aan de rand van Urk!

Sinds de nieuwbouw van de Oranjewijk ligt deze aan de zijkant fors uitgebouwde arbeidershoekwoning met maar liefst 975 m² eigen grond binnen de woonkern van Urk.
De huidige eigenaar heeft hier maar liefst 67 jaar gewoond, bijna zijn hele leven. Het kan dus niet anders dan dat het een fijn huis is op een prachtig plekje!

Rond de eeuwwisseling is de woning aan de zijkant fors uitgebouwd en daar is nu een grote leefkeuken gerealiseerd, evenals een royale bijkeuken. De kozijnen van de 3 slaapkamers op de 1e verdieping zijn alle van kunststof en voorzien van rolluiken. In 2024 is op de 4e slaapkamer op zolder een nieuwe dakkapel geplaatst.

Het aanrecht in de leefkeuken is in 2022 nog geheel vernieuwd en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. In de bijkeuken is nog een 2e aanrecht en dit beschikt over een 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en vriezer. Ook zijn in dat jaar 16 zonnepanelen geplaatst, waardoor de energielasten aanmerkelijk verminderd kunnen worden.
In hetzelfde jaar als het aanrecht in de keuken is ook de badkamer op de 1e verdieping opnieuw ingericht met een douchecabine, 2e toilet, wastafel en vloerverwarming.

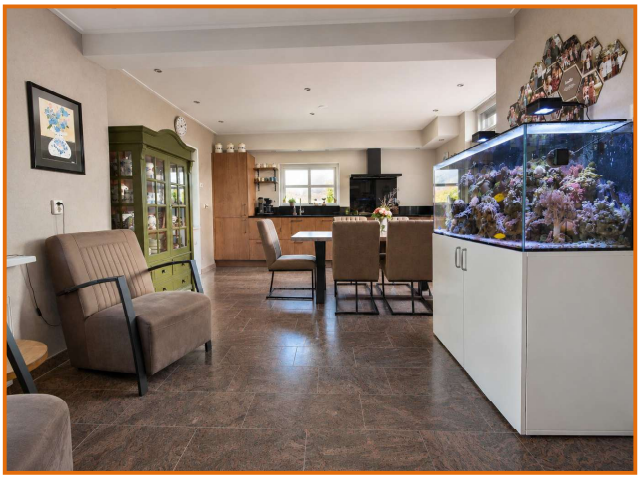
Achter op het perceel staat een bijzonder grote schuur/berging met kunststof gevels, een hoog zadeldak en een betonnen vloer. Dit solide gebouw biedt vele gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als werkplaats, opslagloods, atelier, garage en (met enige aanpassingen) wellicht ook als salon of kantoor aan huis.

Hier kunt u echt ‘buiten’ wonen met volop mogelijkheden voor hobby’s, tuinieren, het houden van dieren of speelruimte voor kinderen. Met name de tuin aan de voorzijde is uitermate geschikt als speelterrein en aan de achterzijde ligt voldoende grond voor een mooie moestuin.
Ideaal voor wie houdt van veel ruimte en buiten wonen.

De indeling is als volgt:
Begane grond: entree/hal met marmeren vloer, meterkast (nieuw), toilet, trapopgang, toegang naar kelder, riante leefkeuken met openslaande deuren naar tuin/terras en aanrecht in hoekopstelling en voorzien van inbouwapparatuur, grote bijkeuken met 2e aanrecht voorzien van apparatuur en hier ook de aansluitingen voor wasmachine/droger. Keuken en bijkeuken beide met vloerverwarming op het c.v systeem, riante doorzonwoonkamer voorzien van marmeren vloer.
1e verdieping: ruime overloop met kastruimte, 3 slaapkamers, royale badkamer voorzien van douchecabine, 2e toilet, wastafel en vloerverwarming (elektrisch), trap naar 2e verdieping en toegang naar groot plat.
2e verdieping: voorzolder, 4e slaapkamer met dakkapel (2024).
Tuin: Grote kunststof garage schuur met verdieping en betonvloer. Aan zijkant schuur een overkapping en achter de schuur een moestuin.

Aanvaarding: in overleg
Vraagprijs: € 725.000,- kosten koper













Kadastrale kaart

Uw referentie: Urkerweg 60a



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Urk
Sectie	C
Perceel	1658

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2026
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.

LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : Urkerweg 60A

Datum : _____

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder 1x	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Vijver + koikarpers	☒	☐	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
~~Schotel/ant~~enne kpn kabel	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders 2x	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Screens voor + achter	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen keuken	☐	☒		
Vitrages	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën / lamellen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☐
Waterontharder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☐	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☐
~~Gaskookplaat / keramische~~ plaat / inductie / ~~fornuis~~ 4-pits	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast / ~~vrieskast~~	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☐	☐
Wasdroger	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☐	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Werkbank in schuur / ~~garage~~ ijzeren	☐	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Sauna met/ zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	☐
- tuinslang	☒	☐	☐	☐
- sommige planten	☐	☒	☐	☐
- zonnedoeken	☒	☐	☐	☐
- volière	☒	☐	☐	☐
- kippenren + kippen	☒	☐	☐	☐
- tuingereedschap		☒	☒	

Voor akkoord:
De verkoper(s)

Naam:
Plaats:
Datum:

Voor akkoord:
De koper(s

Naam:
Plaats:
Datum:

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN ONROERENDE ZAAK

oveon Makelaardij

Deze vragenlijst is samengesteld, omdat bij het kopen en verkopen van een woning (onroerende zaak) op de koper een eigen onderzoeksverantwoordelijkheid rust om zich zo op een goede wijze een beeld te vormen over het woning dat hij wil kopen, terwijl op de verkoper de verplichting rust om aan de koper alle relevante omstandigheden te melden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze informatie van belang is voor de besluitvorming bij de koper.

Een verkoper is in de regel niet alleen verplicht om hem bekende (verborgen) gebreken te melden aan de koper, maar de verkoper is bovendien verplicht om een woning in eigendom over te dragen dat niet belast is met juridische beperkingen, zoals een hypotheekrecht of erfdienstbaarheid, tenzij de koper van dergelijke beperkingen op de hoogte is en deze aanvaardt. Indien achteraf blijkt dat er wel sprake is van dergelijke beperkingen en de koper heeft deze niet aanvaard, dan komt dit als verkoper voor uw risico.

Om uw makelaar in de gelegenheid te stellen om op een zorgvuldige wijze een koopovereenkomst voor te bereiden en op een zorgvuldige wijze te laten regelen welke feitelijke of juridische gebreken voor rekening en/of risico komen van de koper, is deze vragenlijst samengesteld. Het is daarom van belang dat u deze lijst zorgvuldig en naar waarheid invult. Als u vragen heeft, of over bepaalde zaken twijfelt, dan kunt u dat voorleggen aan uw makelaar. Tenslotte is uw makelaar als deskundige in onroerende zaken bij uitstek de aangewezen persoon voor de voorbereiding, begeleiding, advisering en vastlegging van de aan- of verkoop van een woning.

VERSIE 2018

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de "lijst met bijzonderheden/aanvullingen", die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw makelaar.

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:	
Adres:	Urkerweg 60A
Postcode/woonplaats	8322 NB Urk
Bouwjaar	1952

2. Aankoop en gebruik			
a.	Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning?	☐ ja	☒ nee
b.	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? *(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende buren, toezeggingen)*	☐ ja	☐ nee
c.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?	☐ ja	☐ nee
d.	Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw buren helemaal op het eigen perceel ?	☐ ja	☐ nee

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen			
Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:			
a.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander.	☐ ja	☒ nee
b.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel.	☒ ja	☐ nee
c.	U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden).	☐ ja	☐ nee
d.	U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond)	☐ ja	☐ nee

e.	Er is sprake van erfpacht *Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.* *Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:*	☐ ja	☐ nee
	• De te betalen canon bedraagt: €		
	• Per welke datum kan de canon worden aangepast:		
	• Is deze eeuwigdurend?	☐ ja	☐ nee
	• *Zo "nee", wat is de einddatum*:		
	• Is de erfpacht afgekocht?	☐ ja	☐ nee
	• *Zo "ja", wat is de einddatum:*		
	• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	☐ ja	☐ nee
	• *Zo "ja", voor welk bedrag:* €		
f.	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning)	☐ ja	☐ nee
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?	☐ ja	☐ nee
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?	☐ ja	☐ nee
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?	☐ ja	☐ nee
j.	Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? *Zo "ja", welk recht of welke verplichting?*	☐ ja	☐ nee

4. Huur / verhuur

	Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? *Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan.* *Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.*	☐ ja	☐ nee
a.	Verhuurd /gehuurd/ in gebruik gegeven is:		
b.	Is er een huurcontract?	☐ ja	☐ nee
c.	Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐ ja	☐ nee

d.	Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐ ja	☐ nee
e.	Heeft de huurder een waarborgsom gestort? *Zo "ja", welk bedrag: €*	☐ ja	☐ nee
f.	Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*	☐ ja	☐ nee

5. Publieksrechtelijke beperkingen

Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? *Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is* ☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden) ☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied) ☐ onteigening	☐ ja	☒ nee

6. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.*	☐ ja	☒ nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? *Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.*	☐ ja	☒ nee

7. btw-heffing

Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? *(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)*	☐ ja	☒ nee

8. Opstalverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

a.	Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?	☒ ja	☐ nee
b.	Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? Graag het bedrag noteren: €		
	Graag een kopie van het polisblad toevoegen.		

9. Aanschrijvingen

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? *Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.*	☐ ja	☒ nee

10. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? *(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)*	☐ ja	☒ nee

11. Appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

Is er sprake van een appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren (VvE)) of een lidmaatschapsrecht van een Coöperatieve Vereniging? *Zo "nee", dan kunt u de rest van deze vraag overslaan.* *Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.*		☐ ja	☐ nee
a.	Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel:		
b.	Gegevens administrateur/bestuurder: Naam: Adres: Postcode/woonplaats: Telefoonnummer:		
c.	Kosten maandelijkse betalingen: €		
d.	In deze maandelijkse betalingen is begrepen:		
	• Opstalverzekering	☐ ja	☐ nee
	• Glasverzekering	☐ ja	☐ nee
	• Schoonmaakkosten	☐ ja	☐ nee
	• Conciërge/huismeester	☐ ja	☐ nee

	• Voorschot stookkosten	☐ ja	☐ nee
	• Voorschot (groot) onderhoud	☐ ja	☐ nee
	• Andere kosten, te weten:		
e.	MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig	☐ ja	☐ nee
f.	Is er een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandsverzekering van de VvE aanwezig?	☐ ja	☐ nee
g.	Aantal vergaderingen per jaar:		
h.	Andere gegevens die van belang zijn:		
i.	Indien u een "harde" vloer heeft, voldoet deze aan de insolatienorm, die door de VvE is gesteld?	☐ ja	☐ nee
j.	Heeft u toestemming voor de "harde vloer" van de VvE?	☐ ja	☐ nee
k.	Hebben de buren problemen met/overlast van uw vloer?	☐ ja	☐ nee
Graag toevoegen: • *Notulen laatste VvE vergadering* • *Begroting en financiële jaarverslag van het laatste jaar* • *MeerJarenOnderhoudsPlan* • *Akte van splitsing* • *Reglement van splitsing* • *Huishoudelijk reglement*			

12. Onderhoudscontracten, garanties

a.	Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasete dakkapel)	☐ ja	☐ nee
	Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen?	☐ ja	☐ nee
	(zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)		
b.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler). *Zo "ja", welke?*	☐ ja	☐ nee
c.	Bent u in het bezit van een GIW-certificaat	☐ ja	☐ nee
	Zo "ja", dan graag het certificaat toevoegen		
	Zo "ja", staat het op uw naam?	☐ ja	☐ nee

13. Particuliere woningverbetering

a.	Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?	☐ ja	☐ nee
	Zo "ja", is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies? *(zo "ja", dan graag documenten toevoegen)*	☐ ja	☐ nee
b.	Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?	☐ ja	☐ nee
c.	Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?	☐ ja	☐ nee
	Zo "ja", bij welke bank:		
d.	De werkzaamheden beginnen op:		

14. Onbewoonbaar

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?	☐ ja	☒ nee

15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument / beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand?	☐ ja	☒ nee

16. Verbouwingen

a.	Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? *Zo "ja", welke?*	☐ ja	☐ nee
b.	Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven? *Zo "nee", waarom niet?*	☐ ja	☐ nee

17. Gebruik

a.	Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)? als woonhuis		
b.	Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?	☒ ja	☐ nee
c.	Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust? wonen		
d.	Informatie over de linker buren (gezien met gezicht kijkend naar de straat) Samenstelling: Leeftijden van linker buren (ook kinderen meenemen): Buurman: jaar Buurvrouw: jaar geen buren Buurkind(eren): jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen)		
e.	Informatie over de rechter buren (gezien met gezicht kijkend naar de straat) Samenstelling: Leeftijden van rechter buren (ook kinderen meenemen): Buurman: jaar Buurvrouw: jaar Buurkind(eren): jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen)		
f.	Heeft u van een van uw buren geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburen)? *Zo "ja" wat voor overlast?*	☐ ja	☐ nee

Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

18. Fundering, kruipruimte, kelder			
a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? *Zo "ja", welke?*	☐ ja	☐ nee
b.	Is de kruipruimte vochtig of met water?	☐ ja	☐ nee
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte?	☐ ja	☐ nee
d.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?	☐ ja	☐ nee
e.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?	☐ ja	☐ nee

19. Gevels			
a.	Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken? *Zo "ja", namelijk:*	☐ ja	☐ nee
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? *Zo "ja", namelijk:*	☐ ja	☐ nee
c.	Zijn de gevels geïsoleerd?	☐ ja	☐ nee
d.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? *(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)*	☐ ja	☐ nee
e.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	☐ ja	☐ nee
f.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? *Zo "ja", volgens welke methode?* ☐ droog (met grit) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☐ anders, nl.	☐ ja	☐ nee
g.	Zijn de gevels in het verleden gereinigd?	☐ ja	☐ nee

20. Kozijnen, deuren en ramen

a.	Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren? *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
b.	Ontbreken er sleutels? *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
c.	Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekke ruiten)? *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
d.	Zijn er kozijnen met houtrot? *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
e.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd?		

21. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag? *Zo "ja", waar:*	☐ ja	☐ nee
b.	Is schimmelvorming aanwezig? *Zo "ja", waar:*	☐ ja	☐ nee
c.	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? *Zo "ja", waar:*	☐ ja	☐ nee
d.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? *Zo "ja", welke en waar:*	☐ ja	☐ nee
e.	Is er sprake van isolatie? *Zo "ja", wat voor isolatie en waar:*	☐ ja	☐ nee

f.	De vloer op de begane grond is van: ☐ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:
g.	De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: ☐ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:
h.	Kwaliteit:

22. Daken			
a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? *Zo "ja", waar:*	☐ ja	☐ nee
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? *Zo "ja", waar en wanneer:*	☐ ja	☐ nee
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? *Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:*	☐ ja	☐ nee
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
e.	Is er sprake van dakisolatie?	☐ ja	☐ nee
f.	Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?	☐ ja	☐ nee
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten?	☐ ja	☐ nee

23. Installaties			
a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? *(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)* *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? *Zo "ja", wanneer en wat:*	☐ ja	☐ nee
e.	Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	☐ ja	☐ nee
f.	Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	☐ ja	☐ nee
g.	Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? *Zo ja, dan overnamecontract opvragen.*	☐ ja	☐ nee
h.	Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?		
i.	Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ nader overeen te komen	☐ ja	☐ nee
j.	Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? *(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)*		
k.	Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend	☐ ja	☐ nee
l.	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? *Zo ja, welke?*	☐ ja	☐ nee

m.	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur:		
n.	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh:		
o.	Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?		
p.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Zo ja, blijft deze achter? ☐ nader overeen te komen	☐ ja ☐ ja	☐ nee ☐ nee

24. Afvoeren

a.	Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in:		
b.	Is het pand aangesloten op de openbare riolering? *Zo "nee", op welke wijze dan:*	☐ ja	☐ nee
c.	Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig?	☐ ja ☐ ja ☐ ja	☐ nee ☐ nee ☐ nee
d.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc? *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
e.	Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
f.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? *Zo "ja", waar:*	☐ ja	☐ nee
	Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.		

25. Verontreinigingen

a.	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? *Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging* *Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?*	☐ ja ☐ ja	☐ nee ☐ nee
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐ ja	☐ nee
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig? *Zo "ja", is deze geleegd / geschoond / verwijderd?* *Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)*	☐ ja ☐ ja	☐ nee ☐ nee
d.	Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? *(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)*	☐ ja	☐ nee

26. Overige zaken / gebreken

a.	Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? *Zo "ja", aangetast door:*	☐ ja	☐ nee
b.	Zijn er aan de woning andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? *(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)* *Zo "ja", welke:*	☐ ja	☐ nee
c.	Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?	☐ ja	☐ nee

27. Bouwtechnische keuring

a.	Is er een bouwtechnisch rapport van de woning? *Zo "ja", graag een kopie toevoegen.*	☐ ja	☐ nee
b.	Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig? *Zo "ja", het Energielabel heeft nummer:* *Zo "ja" het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen* *Zo "nee", overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.*	☐ ja	☐ nee

28. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerend zaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar:	€	
b.	Onroerend zaak belasting bij <u>een niet-woning</u> eigenaarsdeel gebruikersdeel	Aanslagjaar:	 € €	
c.	Waterschapslasten		€	
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar:	€	
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar:	€	
f.	Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?		☐ ja	☐ nee
g.	Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon?		☐ ja	☐ nee

29. Energienota

a.	Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af?	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf	€
c.	Dit bedrag heeft betrekking op: ☐ water ☐ elektriciteit ☐ gas ☐ kabelantenne ☐ anders, nl.:	

30. Boedel bij overlijden

a.	Is een van de eigenaren, nadat het pand destijds is gekocht, overleden? *Zo "ja", zijn er minderjarige kinderen?*	☐ ja ☐ ja	☐ nee ☐ nee
b.	Welke notaris behandelt/behandelde de nalatenschap: Naam: Adres: Postcode/woonplaats: Telefoonnummer:		

31. Boedel bij echtscheiding

a.	Is er sprake van een echtscheiding, nadat het pand destijds is gekocht? *Zo "ja", op welke grond kunt u over het pand beschikken:* ☐ mondelinge afspraak ☐ schriftelijke afspraak ☐ convenant ☐ notariële akte ☐ regeling tussen advocaten ☐ anders, nl.:	☐ ja	☐ nee

32. Gehuwd

a.	Bent u gehuwd of geregistreerd partner?	☐ ja	☐ nee
b.	Wordt het te verkopen pand door u beiden bewoond? *Zo "ja", heeft u toestemming van uw echtgeno(o)t(e)/ partner om het pand te verkopen?*	☐ ja ☐ ja	☐ nee ☐ nee

33. Samenwonend

a.	Bent u ongehuwd samenwonend?	☐ ja	☐ nee
b.	Bestaat er tussen u en uw partner een samenlevingscontract waarin bepalingen zijn opgenomen over de verkoop of bewoning van het pand?	☐ ja	☐ nee

34. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.

Ondertekening

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat/staan verkoper(s) ervoor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis aan koper behoort te worden gebracht. Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft schadevergoeding/reparatie te vorderen.

Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijke verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Persoonlijke gegevens

Achternaam en evt. tussenvoegsel:	
Voornaam/voornamen:	
Straat + huisnummer:	
Postcode:	
Woonplaats:	
E-mail adres:	
Telefoon privé:	
Telefoon mobiel:	
Telefoon zakelijk:	

Plaats en datum:

Handtekening:

Plaats en datum:

Handtekening:

Bijlage:

Lijst met bijzonderheden/aanvullingen

Lijst met bijzonderheden/aanvullingen (n.a.v. bovengestelde vragen)

Om de verkoop op de juiste wijze te laten verlopen, ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk deze lijst, alsmede de door uw makelaar gevraagde documenten (kopieën).

Pas na ontvangst van alle documenten zullen wij met de verkoop beginnen.

vraagnummer	Bijzonderheden/aanvullingen

Wilt u aankruisen welke documenten u ons heeft gestuurd?

Om de verkoop op correcte wijze te laten verlopen ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk (kopieën) van u de volgende stukken/documenten (voor zover deze van toepassing zijn en in uw bezit zijn):

- ☐ Kopie paspoort of identiteitskaart
- ☐ Verkoop vragenlijst
- ☐ Roerende zakenlijst
- ☐ Het eigendomsbewijs waarbij u de eigendom van dit pand verkreeg
- ☐ Bij echtscheiding: echtscheidingsconvenant en de akte van verdeling
- ☐ Bij een nalatenschap: verklaring van erfrecht
- ☐ Aanbieding koop van de grond van de gemeente
- ☐ Alle overige akten waarin rechten gevestigd zijn of worden genoemd met betrekking tot uw pand
- ☐ Energielabel/energieprestatiecertificaat
- ☐ Documenten VvE:
  - ☐ Notulen laatste VvE-vergadering
  - ☐ Begroting en financieel jaarverslag van het laatste jaar
  - ☐ Statuten
  - ☐ MeerJarenOnderhoudsplan
  - ☐ Akte van splitsing
  - ☐ Reglement van splitsing
  - ☐ Huishoudelijk reglement
- ☐ Garantiecertificaten, eigendomsbewijzen
- ☐ Hypotheekakten en saldo restant van de hypotheek
- ☐ Aanslagen gemeentelijke belastingen (onroerende zaakbelasting, verontreinigingsheffingen, waterschapslasten, rioolrechten, polderlasten, precariorechten, etc.)
- ☐ Aanschrijvingen van de gemeente/nutsbedrijven met voorgeschreven herstellingen
- ☐ Plattegrond(en), (ver)bouwtekeningen, verkoopbrochures, bouwtechnisch rapport
- ☐ In geval van premie de laatst afgegeven premiebeschikking
- ☐ Indien u samenwonend bent en in het samenlevingscontract een clausule is opgenomen betreffende de verkoop van de woning: het samenlevingscontract
- ☐ Huurcontracten
- ☐ Overige documenten (welke voor verkoop van het pand van belang kunnen zijn), te weten:

Hartelijk dank voor het invullen van de formulieren en het verstrekken van informatie. Het spreekt vanzelf dat wij deze informatie met de nodige discretie behandelen.

Oveon

Ook voor uw financiering

Deze brochure gaat natuurlijk hoofdzakelijk over de woning waarin u geïnteresseerd bent. En dat is logisch, want daar wilt u toch zo veel mogelijk van weten.

Toch willen wij u graag vermelden dat wij op het gebied van financieringen ook jarenlange ervaring hebben en u dus goed van dienst kunnen en willen zijn bij het zoeken naar de juiste hypotheek.

Dit is natuurlijk een ideale combinatie.

Misschien heeft u nu de brochure van uw favoriete woning in handen, maar weet u niet of deze voor u financieel haalbaar is.
Maakt u gerust een afspraak met ons, zodat wij inzichtelijk kunnen maken welke mogelijkheden er voor u zijn.
Deze afspraken zijn natuurlijk geheel vrijblijvend.

Onafhankelijk

Door onze ervaring en contacten met geldverstrekkers, verzekeraars, banken en notarissen kunnen wij snel en zorgvuldig werken. Als Erkend Hypotheekadviseur kunnen wij u uitstekend adviseren en begeleiden bij het uitzoeken van de hypotheek vorm die het beste bij u past.
U hoeft dus niet zelf al die banken af te lopen en overal offertes op te vragen. Wij doen dat graag voor u.

Onze dienstverlening, uw gemak

Als u ons uw vertrouwen schenkt, zullen wij voor u die hypotheek zoeken die de condities en voorwaarden heeft waar u zich goed bij voelt.
Dan zullen wij correct en zo snel mogelijk alles afwikkelen, zodat u snel van uw woning kunt genieten.

Oveon

Ook voor uw verzekeringen

Na hetgeen wij u verteld hebben over onze mogelijkheden op het gebied van financieringen, willen wij u ook graag wijzen op de mogelijkheden die wij hebben op het gebied van verzekeringen.
Want u wilt de woning die u op het punt staat te kopen, toch graag goed verzekerd hebben?

Ook op dit gebied beschikken wij over een jarenlange ervaring. Van particulier tot bedrijf, van scooter tot vrachtauto, van vakantie tot werk, op elk gebied zijn wij bekend en actief.

Onafhankelijk

Door onze ervaring en contacten met verschillende grotere en kleinere verzekeraars kunnen wij u een breed scala aan verzekeringsmogelijkheden bieden.
Van een eenvoudige aflopende reisverzekering voor uw vakantie tot een uitgebalanceerd advies over uw pensioen, wij kunnen en willen u graag van dienst zijn
U hoeft dus niet zelf al die verzekeringsmaatschappijen te benaderen voor offertes, of al die verschillende dekkingsvormen te vergelijken. Wij doen dat graag voor u.

Onze dienstverlening, uw gemak

Als u ons uw vertrouwen schenkt, zullen wij voor u die verzekeringen zoeken die de condities en voorwaarden heeft waar u zich goed bij voelt.
Uiteraard betekent dat ook dat wij u bij een onverhoopte schade helpen bij de afwikkeling en u zo vlug als mogelijk schadeloos zullen stellen.

Vraag eens vrijblijvend een offerte aan

Om te kunnen vergelijken, moet er ook vergelijkingsmateriaal zijn. Daarom bieden wij u de mogelijkheid om uw verzekeringsmap eens bij ons langs te brengen, zodat wij u een vergelijkbare offerte kunnen leveren.

Kortom: *Bespaar op uw premie, niet op uw dekking!!!!*

Verschillende vragen over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer.

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 Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat het pand, 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 het overbieden kunnen uitlokken.

3 Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), 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.

4 Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

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.

5 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 (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6 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 al wel eens over de voorwaarden 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 al 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 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 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7 Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.
Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8 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 dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen**.

Aanvullende informatie:

Schriftelijke koopovereenkomst

De koop van een woning of appartement moet door een consument schriftelijk worden aangegaan. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een mondelinge overeenkomst is niet meer rechtsgelding. Dit geldt ook voor de koop – aannemingsovereenkomst van een nieuwbouwwoning.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De drie dagen bedenktijd kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper de koopakte heeft ontvangen. Vanwege het opmaken en ondertekenen van de koopakte zullen er al enkel dagen zin verstreken voordat de bedenktijd ingaat. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdagen mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op z'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Koopakte inschrijven bij het kadaster

Behalve de bedenktijd wordt de consument ook beter beschermd doordat de koopovereenkomst ingeschreven kan worden in de openbare registers voor registergoederen. Deze registers worden gehouden door het kadaster. Vanaf de inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning door de verkoper aan een hogere bieder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Nadat deze zes maanden zijn verstreken kan gedurende zes maanden geen koop van hetzelfde onroerende goed tussen dezelfde koper en verkoper worden ingeschreven.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u een toelichting? Wij nemen graag de tijd voor u.