

Skelpesbank 9

Workum

Makelaardij P.J. de Jong

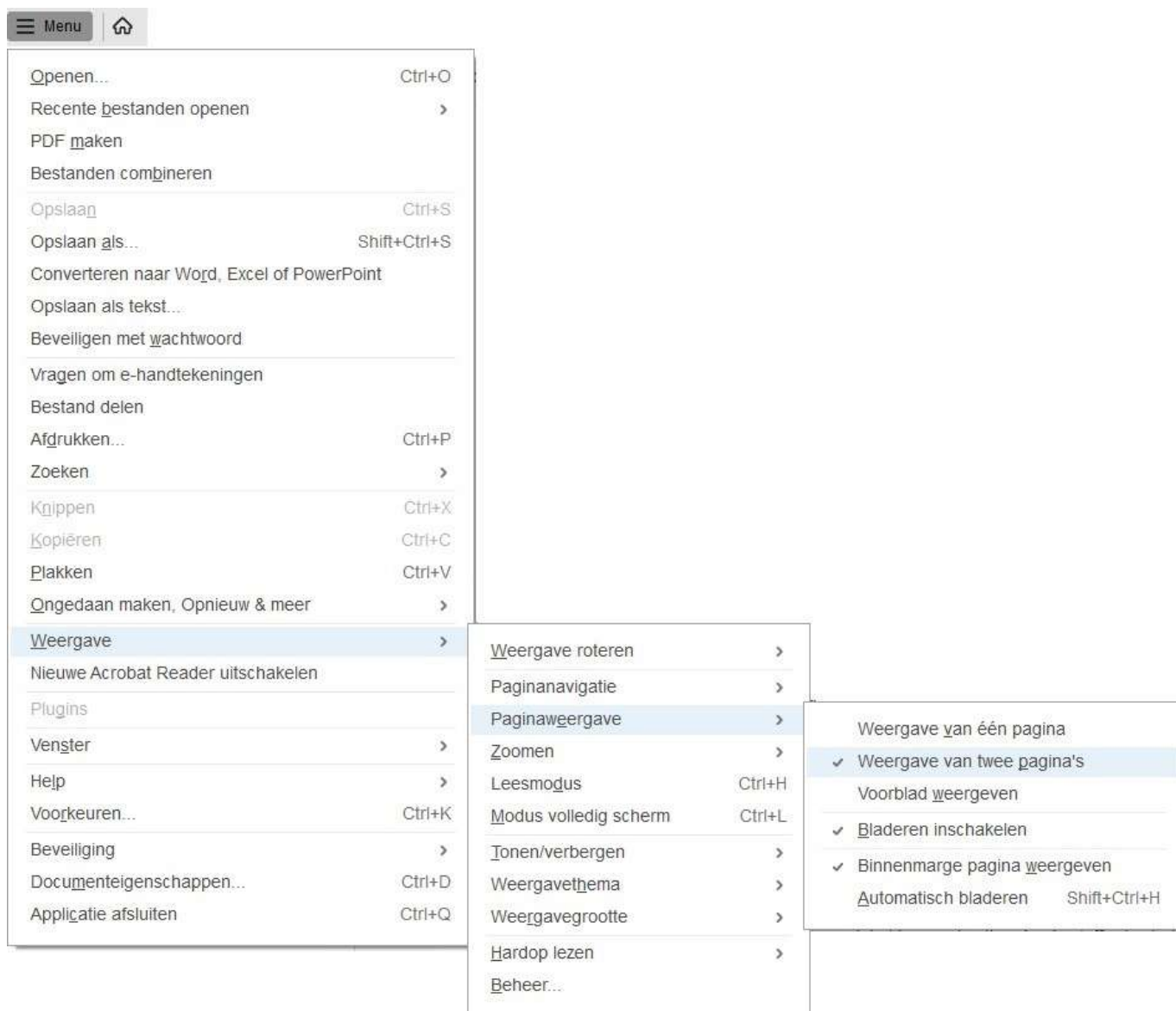


Vraagprijs: € 550.000,— k.k.



MAKELAARDIJ
P.J. DE JONG





Leest u deze brochure op uw computer, telefoon of tablet?

Zorg er dan voor dat de juiste leesweergave is ingesteld. Dit doet u door te klikken op 'menu', vervolgens op 'weergave' dan op 'paginaweergave' en daarna op 'weergave van twee pagina's'.

Lukt het instellen niet? Bel ons gerust, dan proberen wij u telefonisch stap voor stap te begeleiden met het instellen van het bovenstaande. Wij zijn u graag van dienst!



**De verkoper van het pand aan Skelpebank 9 te Workum,
bedankt u voor de getoonde belangstelling.**

Deze verkoopbrochure wordt u geheel vrijblijvend door Makelaardij P.J. de Jong (Lid NVM) en de verkoper verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven de situatie ter plaatse globaal weer. Aan afmetingen c.q. oppervlaktes kunnen geen rechten worden ontleend.

Sinds de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht. Wij vragen u dan ook, uit eigen beweging, bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur/makelaar. Uiteraard kunt u ook de diverse publieke instanties daarvoor aanspreken, onder andere het kadaster, de gemeente (bestemmingsplannen, milieuverordeningen) en de nutsbedrijven.

Wij stellen uitdrukkelijk dat een koop dan wel verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat zowel over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden), als ook over de details (oplevering, roerende zaken), overeenstemming is bereikt.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Een eventueel door de koper te maken voorbehoud (verkrijgen van vergunningen, hypotheek, NHG etc.) wordt alleen vermeld als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken.

De verkoper is uiteraard zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij stellen het daarom zeer op prijs om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.

Indien deze brochure voor u geen waarde meer heeft, dan vragen wij u vriendelijk of u deze aan ons wilt retourneren.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen, telefonisch via 0515-542048 of via e-mail info@makelaardijpjdejong.nl

Makelaardij P.J. de Jong

Súd 16

8711 CV WORKUM



Skelpebank 9, 8711 JK WORKUM

Op vakantie gaan wanneer het jou uitkomt of wanneer je daar aan toe bent, zonder afhankelijk te zijn van de beschikbaarheid?

Deze luxe ingerichte recreatievilla, gelegen in het populaire Waterpark 'It Soal' in Workum, mogen wij te koop aanbieden. De villa heeft een fraai aangelegde tuin, twee eigen parkeerplaatsen, een eigen wal van maar liefst 45 meter en wordt inclusief meubilair aangeboden. In de woning vind je een royale living, drie slaapkamers, twee badkamers en een royaal balkon.

Vanuit het recreatiepark is er een directe open verbinding met het IJsselmeer en via de Elfstedenstad Workum ook met de omliggende Friese Meren. De diepgang in het Waterpark It Soal varieert van ca. 2 tot 2,5 meter. Waterpark It Soal is een prachtig park met een eigen karakter. Het park beschikt over verschillende faciliteiten en diverse woningtypen.

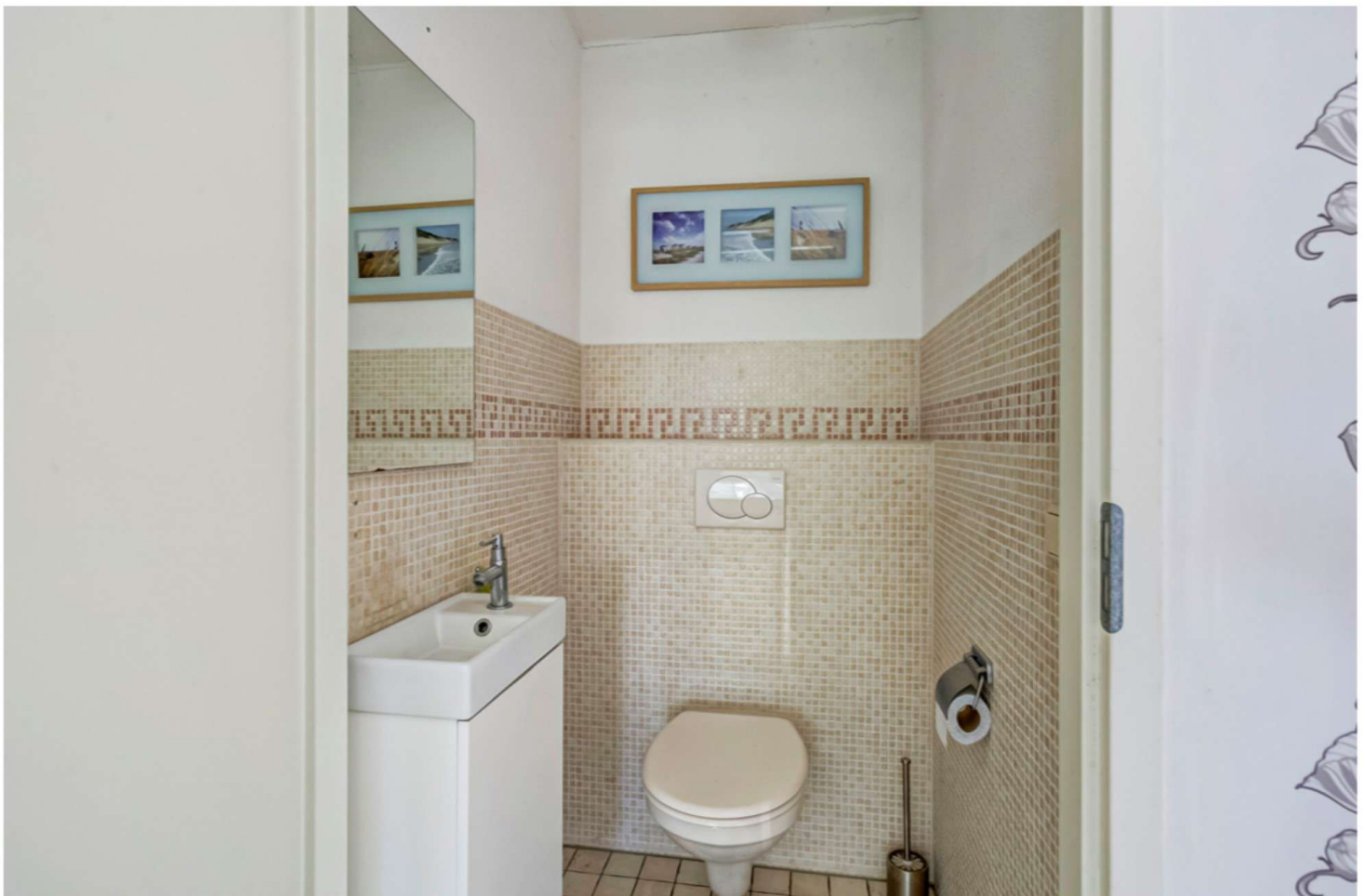
Dankzij de gunstige ligging van het waterpark "It Soal" direct aan het IJsselmeer en de Friese meren, de nabijheid van de Gaasterlandse bossen en de goede weg- en treinverbinding is Workum een heerlijke vakantiebestemming. Of je ontspanning zoekt of een actieve vakantie wilt beleven, er is voor ieder wat wils. Op het nabij gelegen strand kun je bijvoorbeeld heerlijk wandelen en (kite)surfen. Om te zwemmen hoef je er niet heen want dat kun je zo vanaf jouw eigen steiger doen!

Skelpebank 9 staat op een ruim perceel eigen grond van 782 m² eigen grond. Wanneer je niet op het strand bent, kun je genieten in de eigen tuin waar je altijd een plekje in de schaduw of de zon kunt vinden. Het recreatiepark ligt net buiten het Elfstedenstadje Workum, waar je alle nodige voorzieningen vindt.

De woning is van het type "Waterlelie" bouwjaar 2001, waarbij er een compositie is gemaakt van drie onderdelen, te weten glas, steen en hout. Er is zodoende een recreatievilla gecreëerd met een frisse uitstraling en een heldere indeling.







ENTREE EN BEGANE GROND

Aan de voorzijde geeft de overdekte entree toegang tot de hal. In de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, heb je toegang tot het toilet, meterkast, de slaapkamer op de begane grond en de living.

De master bedroom heeft een privé badkamer welke is voorzien van een Whirlpool, douche en wastafel. Een badkamer beneden is ontzettend praktisch wanneer je net van een boottocht terugkomt en even snel wilt opfrissen.





WOONKAMER EN KEUKEN

In de living met een sfeer-/gashaard, ervaar je het gevoel van licht en ruimte. Aan de linkerzijde bevindt zich de serre met aan twee zijden plafondhoge ramen, waardoor dit een heerlijke plek is om 's ochtends te ontbijten of de krant te lezen.

De open keuken in hoekopstelling, is voorzien van een 6-pits kooktoestel en diverse inbouwapparatuur. Aansluitend kom je de bijkeuken/ berging met de witgoedaansluitingen. Via de buitendeur stap je zo de tuin in.









VERDIEPING

De trapopgang in de hal brengt ons op de overloop van de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot de twee zeer ruime slaapkamers en de tweede badkamer. De badkamer is ingericht met een ruime douchecabine, twee wastafels, designradiator en een tweede toilet.

Vanuit de slaapkamer aan de waterzijde, is er toegang tot een ruim balkon, van waar je een geweldig uitzicht hebt over het park! Het balkon is een heerlijke plek om tot rust te komen.

De tweede slaapkamer beschikt over een vaste kast met CV-opstelling.





BUITENRUIMTE

De onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning heeft een eigen wal van maar liefst 45 meter en diverse terrassen! De walbeschoeiing is vernieuwd in 2022/2023.





In een oase van rust, gelegen bij het Elfstedenstadje Workum, vindt u Waterpark It Soal. In deze hectische wereld biedt Waterpark It Soal een uitstekende plek voor ontspanning. Het waterpark is gebouwd in de periode van 2000 – 2002. De villa's staan stuk voor stuk op ruime kavels. Naast het strand en de directe vaarverbinding met het IJsselmeer, bevindt Waterpark It Soal zich in een veelzijdige omgeving in de Zuidwesthoek van Friesland. Niet alleen is er een keur aan vaarwegen, maar ook bosrijke gebieden en eindeloze vergezichten bevinden zich op korte afstand. De omgeving leent zich er dan ook uitermate voor om te varen, wandelen, fietsen, et cetera.

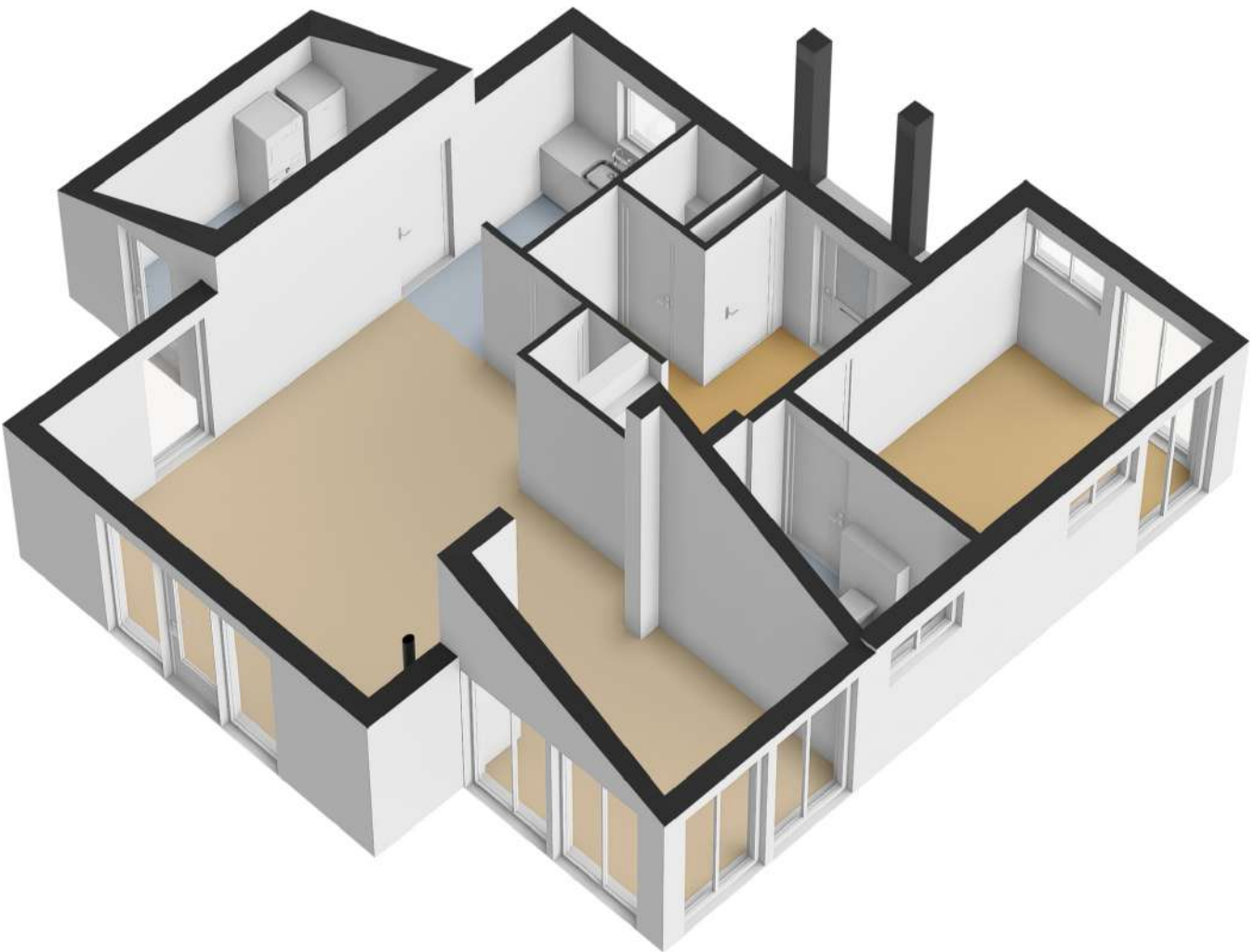
Bijzonderheden:

- ♦ De woning wordt inclusief inventaris aangeboden;
- ♦ Parkkosten/ Vereniging van Eigenaren (inclusief zuiveringsheffing en huisvuil-afvoer) € 1.800,-- per jaar.
- ♦ Indien gewenst zijn er prima verhuurmogelijkheden met interessant rendement. Op het park zijn verschillende verhuurorganisaties actief.



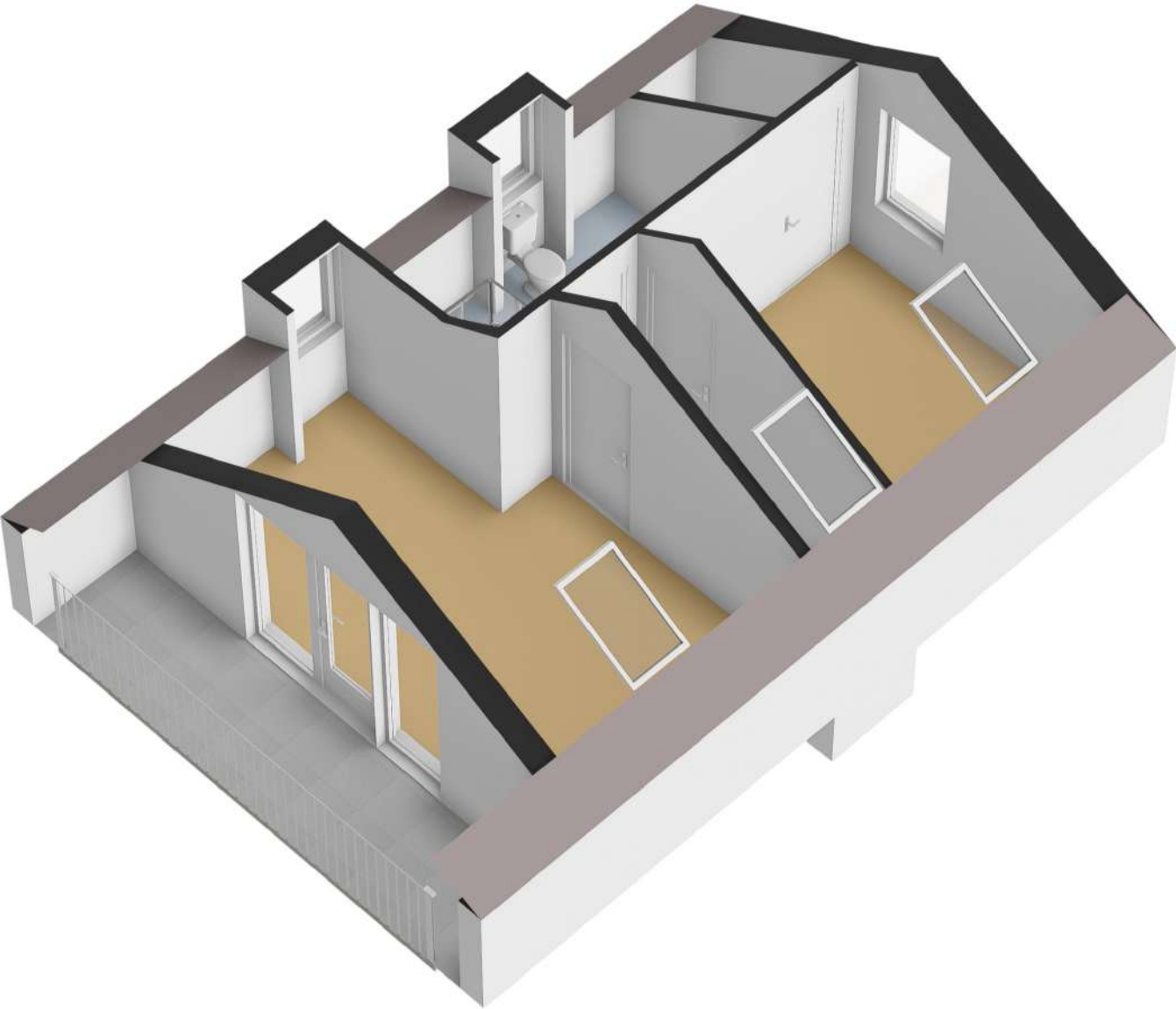


Begane Grond





1e Verdieping



Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: 418 m ³
Perceel oppervlakte	: 782 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 119 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2001
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, aan vaarwater
Hoofdtuin	Tuin rondom
Energie label	: C, geldig tot 14-05-2034
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel (eigendom)

Locatie

Skelpebank 9
8711 JK Workum



Extra kosten recreatiewoningen “It Soal” te Workum

Vaste kosten:

Parkkosten / Vereniging van eigenaren € 1.800,-- per jaar

Dit bedrag is inclusief:

- Waterschapslasten;
- Verontreinigingsheffing;
- Huisvuilafvoer.

Van de parkkosten wordt tevens een gedeelte gereserveerd voor het onderhoud van het park. Indien u een woning koopt, bent u voor een gedeelte eigenaar van het park. Om deze reden betaalt u hier dan ook een gedeelte voor.

Met deze opbrengsten wordt o.a. het park onderhouden.

(Voor meer informatie verwijzen wij u naar het bijgevoegde reglement.)

Van de Nutsbedrijven ontvangt u separate afrekeningen (indien u niet verhuurt) met betrekking tot de verbruikte energie.



Aan onvolkomenheden in bovenstaande kunnen geen rechten worden ontleend.

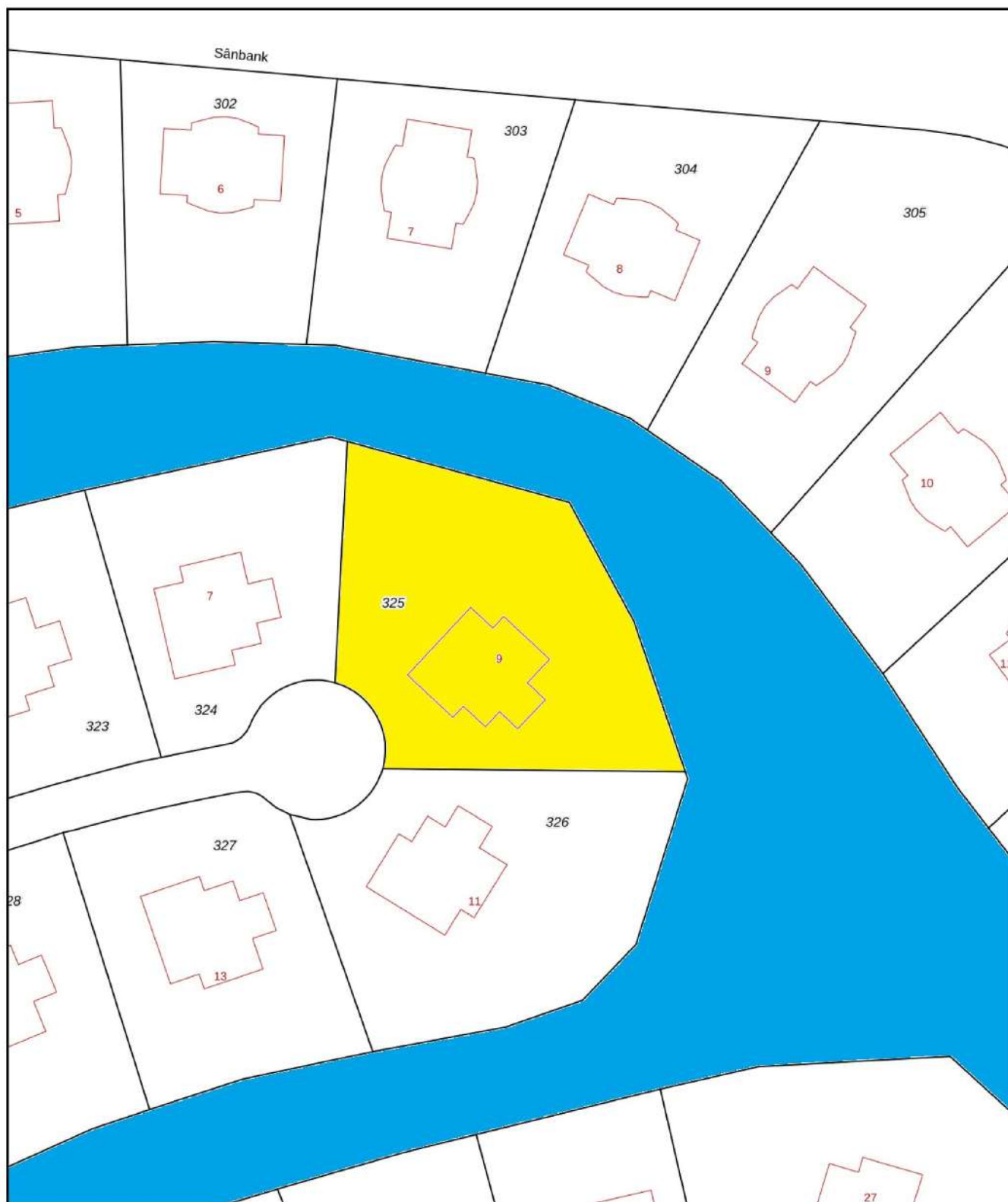
Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Workum F 325
	Kadastrale objectidentificatie: 053080032570000
Locatie	Skelpebank 9
	8711 JK Workum
	BAG identificatie: 0104010000139801
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	782 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	157262 - 553553
Omschrijving	Wonen (recreatie)
Ontstaan uit	Workum F 316

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10230/33 Leeuwarden	Ingeschreven op 18-12-2000
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10174/46 Leeuwarden	Ingeschreven op 01-11-2000



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Workum

Sectie F

Perceel 325

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken behorende bij: Skelpebank 9, 8711 JK Workum

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen. **Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

Tuin														
Blijft achter	Gaat mee	Overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Overname	NVT	
	X			Tuinaanleg/bestrating					Gaskachel(s) / houtkachel(s)				X	
	X			Buitenverlichting					(Voorzet) open haard / pelletkachel				X	
			X	Tijd- of schemerschakelaar					Voorzetramen/radiatorfolie				X	
			X	Bewegingsmelder					Schilderijophangstelsysteem				X	
			X	Tuinhuis/buitenberging					Keukenblok met kasten/verlichting	X				
			X	Kasten/werkbanken					Keuken (inbouw)apparatuur	X				
			X	Voet droogmolen					- Vaatwasser	X				
			X	Vlaggenmast					- (Combi)magnetron los	X				
				Overige tuin, te weten					- Oven, inbouw	X				
	X			- Tuinstoelen en tafel					- Kookplaat, 4-pits gas	X				
									- Afzuigkap	X				
									- Koelkast	X				
									Verlichting, te weten					
									- Opbouwverlichting	X				
									- Inbouwverlichting	X				
	X			Schotel/antenne					(Losse) kasten, legplanken, te weten					
	X			Brievenbus					-					
	X			(voordeur)bel					Vast bureau				X	
			X	Alarminstallatie					Spiegelwanden				X	
	X			Veiligheidssloten					Wastafels met accessoires	X				
			X	Rookmelders					Toilet accessoires	X				
			X	Rolluiken/zonwering buiten					Badkamer accessoires	X				
			X	Zonwering binnen					Sauna met toebehoren				X	
				Raamdecoratie, te weten										
	X			- Gordijnrails										
	X			- Gordijnen										
	X			- Houten jaloezieën										
	X			- Rolgordijnen										
			X	- Horren				Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen, bijv. keukens, open haarden, cv ketels, boilers, geisers: te weten,						
				Vloerdecoratie, te weten										
			X	- Vloerbedekking										
	X			- Laminaat										
	X			- Plavuizen										
				Warmwatervoorziening,										
	X			- via cv					Overige zaken, te weten					
			X	- via boiler					-Inclusief inventaris, behoudens	X				
	X			CV met toebehoren					persoonlijke spullen					
	X			Thermostaat					-					
			X	Airconditioning					-					
			X	Zonnepanelen					-					
			X	Waterontharder					-					

Vragenlijst over de woning

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Skelpebank 9, 8711 JK Workum

1. Bijzonderheden

- 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? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
- Om het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het waterpark optimaal te kunnen regelen, is de gemeenschappelijke grond en het water eigendom van de Coöperatie Woningeigenaren 'Waterpark It Soal' U.A. Er zijn erfdienstbaarheden van (vaar)weg, voor het hebben, houden, herstellen en vernieuwen van de nodige nutsvoorzieningen etc. gevestigd. Meer informatie is te vinden in de akte van levering en in het 'blauwe boek'.*
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : *Woonhuis voor recreatieve bewoning.*
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : *Bouwjaar woning.*
- b Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ja ☒nee
- c Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ☐niet bekend ☒ja ☐nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : *Hout.*
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : *Niet bekend.*
voor het laatst geschilderd?
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ja ☐nee
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ja ☐nee
- e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ja ☐nee
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ja ☒nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ja ☒nee
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ja ☒nee
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ja ☒nee
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ja ☒nee
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ja ☒nee
- f Is er sprake van vloerisolatie? ☐niet bekend ☒ja ☐nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
- b Is de kruipruimte toegankelijk?
Is de kruipruimte droog? ☐ja ☒nee
☒ meestal ☐ja ☐nee
- c Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van
wateroverlast geweest? ☐ja ☒nee

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : *CV-installatie.*
de woning?
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ja ☐nee
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ja ☒nee
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ja ☒nee
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ja ☒nee
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ja ☒nee
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ja ☒nee
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ja ☒nee
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ja ☒nee
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige :
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren
geveegd/gereinigd? ☒niet bekend ☐ja ☐nee
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen :
voor het laatst gebruikt? ☒niet bekend ☐ja ☐nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☒niet bekend ☐ja ☐nee
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ja ☒nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ja ☐nee

Vragenlijst over de woning

- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ja ☒nee
o Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ja ☐nee

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ja ☒nee
b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : *Bouwjaar woning.*
c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ja ☐nee
d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ja ☐nee
e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ja ☒nee
f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : *Bouwjaar woning.*
h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : *Bouwjaar woning.*
Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ja ☐nee
i Heeft u een kokend water kraan? ☐ja ☒nee

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : *2001.*
b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
g Heeft u elders lekkages gehad? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
h Is de grond verontreinigd? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☐ja ☒nee
k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ja ☒nee
n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

10. Vaste lasten

- a Onroerende zaakbelasting : *€ 487,01*
Waterschapslasten : *€ 88,78*
Zuiveringsheffing : *Bij parkbijdrage inbegrepen.*
Rioolheffing : *€ 132,52 + € 78,72*
Afvalstoffenheffing : *Bij parkbijdrage inbegrepen.*
*belastingjaar : *2025*
Forensenbelasting (indien van toepassing) : *€ 829,46*
b Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ja ☒nee

Vragenlijst over de woning

11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

☐ ja ☒ nee

12. Nadere informatie

a Overige zaken

: *Het gemeenschappelijke terrein is eigendom van de coöperatieve vereniging 'Waterpark It Soal', alle woningeigenaren zijn verplicht lid van deze coöperatie, voor kosten van gemeenschappelijk onderhoud.*

Kosten VvE It Soal 2024 € 1.800,-

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.





Workum

Workum is een stad in de provincie Friesland in Nederland. Het is een van de Friese elf steden, bekend om hun rijke geschiedenis en cultuur.

Geschiedenis

Workum, een van de oudste steden van Friesland, werd voor het eerst genoemd in 1399. Het groeide in de middeleeuwen uit tot een belangrijke handelsstad vanwege zijn ligging aan het IJsselmeer en de toegang tot binnenwateren. De stad kreeg stadsrechten in 1399, wat het belang van Workum in de regio benadrukte. Workum was vroeger een belangrijk centrum voor scheepsbouw, visserij en handel in hout, graan en aardewerk.

Bezienswaardigheden

Jopie Huisman Museum: Dit museum is gewijd aan de werken van Jopie Huisman, een autodidactische schilder die bekend stond om zijn realistische en expressieve kunstwerken. **Grote of Sint Gertrudiskerk:** Een gotische kerk uit de 15e eeuw met een rijke geschiedenis en prachtige architectuur. **De Waag:** Dit historische gebouw uit 1650 werd gebruikt voor het wegen van goederen en is nu een museum dat de geschiedenis van Workum toont.

Natuur en omgeving

Workum ligt aan het IJsselmeer, wat het een uitstekende locatie maakt voor watersporten zoals zeilen, kitesurfen en vissen. Het omringende landschap bestaat uit polders, meren en weilanden, ideaal voor wandel- en fietstochten. Natuurreservaten in de buurt, zoals de Workumerwaard, bieden een thuis aan vele vogelsoorten en andere dieren, en zijn populaire bestemmingen voor natuurliefhebbers.

Cultuur en evenementen

Workum heeft een rijke cultuur die wordt weerspiegeld in zijn vele evenementen, kunstgalerijen en musea. De stad is beroemd om zijn aardewerk. Traditionele ambachten worden nog steeds in ere gehouden. De culturele identiteit van Workum wordt verder versterkt door de aanwezigheid van diverse historische panden en monumenten.

Elfstedentocht: Als een van de elf steden is Workum een belangrijke stad in deze beroemde schaatswedstrijd die alleen plaatsvindt bij strenge vorst. **Srontrace:** Een historische zeilwedstrijd waarbij traditionele zeilschepen mest vervoeren van Workum naar Warmond. **Kunstroute:** Tijdens dit evenement stellen lokale kunstenaars hun ateliers open voor het publiek, wat een unieke kijk biedt op de lokale kunstscène.



Verzekeringsadvies



Geachte heer/mevrouw,

U hebt een brochure opgevraagd van één van de woningen uit het aanbod van Makelaardij P.J. de Jong.

Graag willen wij ons kort aan u voorstellen; Workum Verzekeringen is een assurantiëkantoor dat zich bezighoudt met adviseren van verzekeringen en hypotheeklen voor particulieren en bedrijven.

U bent wellicht al helemaal bezig de woning in gedachten in te richten naar uw eigen smaak en ziet uw meubels al in de kamers staan.

Wij willen u graag helpen uw dromen te realiseren en te behouden d.m.v. een degelijk hypotheekadvies en een goed verzekeringspakket.

Met betrekking tot de verzekeringen willen wij u graag een offerte doen, toegespitst op de recreatiewoning die in deze brochure gepresenteerd wordt.

Skelpebank 9 8711 JK Workum	Woning	€	341,91
	Inboedel	€	139,75
	Assurantiebelasting	€	<u>101,15</u>
	Totale jaarpremie	€	<u>582,81</u>

Met het bovengenoemde verzekeringspakket is uw recreatiewoning verzekerd op basis van Allrisk dekking inclusief Glas. Tevens is er rekening gehouden met verhuur van de recreatiewoning en de aansprakelijkheid die hierbij komt kijken.

(*De voorwaarden nemen wij graag persoonlijk met u door.)

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,
Workum Verzekeringen

Workum Verzekeringen

Uw adviseurs actief in de regio!



in 'n vertrouwd gevoel

**Verzekeringen
&
Hypotheek**

Sud 16 • 8711 CV Workum • 0515 543481
info@workumverzekeringen.nl

DE JONG & WORKUM
MAKELAARDIJ

WORKUM
VERZEKERINGEN

www.workumverzekeringen.nl

Workum Verzekeringen BV ingeschreven bij de KvK te Leeuwarden onder nummer 1157334, AFM vergunningsnummer 12019575, Kifid aansluitingsnummer 300.013.726

 in 'n vertrouwd gevoel
DE JONG & WORKUM
FINANCIËEL ADVIES

 Verzekeringen  Hypotheek  Pensioenen

Stappenplan na een bezichtiging

Voldeed de woning aan uw wensen?

nee →

Laat het ons zo snel mogelijk weten zodat wij de verkoper hiervan op de hoogte kunnen stellen. Dit kan telefonisch via ons telefoonnummer 0515-542048 of per e-mail naar info@makelaardijpjdajong.nl.

ja
↓

Heeft u al gekeken naar uw financiële mogelijkheden?

nee →

Workum Verzekeringen is een zelfstandig bedrijf gevestigd in het pand van Makelaardij P.J. de Jong te Workum. Hier kunt u terecht voor alle advies inzake hypotheek.
www.workumverzekeringen.nl

ja
↓

Wilt u een bod uitbrengen?

nee →

ZOEKOPDRACHT

Geef uw wensen aan ons door zodat wij u kunnen aanmelden als woningzoekende in ons systeem. Wanneer wij of een collega makelaar iets geschikts in de verkoop krijgt, ontvangt u een e-mail.

Schakel evt. een NVM Aankoopmakelaar in!

ja
↓

BIEDEN

&

ONDERHANDELINGEN

Vertel ons wat uw bod voor de woning is. Wij bespreken dit met de verkoper. Wordt uw bod niet geaccepteerd, maar komt de verkoper met een tegenvoorstel en bent u in 'onderhandeling'.

Als u mondeling of schriftelijk een bod uitbrengt is dit bindend wanneer het door de verkoper wordt geaccepteerd. Betrek bij uw bod ook factoren zoals de transportdatum, Nationale Hypotheekgarantie, ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken.

Uw eigen huis nog verkopen? We zijn u graag van dienst!

Is uw bod geaccepteerd?

nee →

ja
↓

KOOPOVEREENKOMST

Nu volgt het opstellen van de koopovereenkomst, die na ondertekening naar de notaris wordt gestuurd. Vanaf het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend geldt echter nog de (wettelijke) bedenktijd.

HYPOTHEEK

Via uw hypotheekadviseur wordt de hypotheek aangevraagd. Indien noodzakelijk wordt tevens een bankgarantie, overbruggingskrediet en/of taxatie verzorgd. Voor de aanvraag van de hypotheek kunt u geheel vrijblijvend met ons een afspraak maken.

WAARBORG SOM

Indien van toepassing, dient u enkele dagen na het vervallen van de ontbindende voorwaarden de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren (bij de notaris).

TRANSPORTAKTE

U ontvangt van de notaris een conceptakte en de nota van afrekening. U krijgt tevens een uitnodiging van de notaris om met de verkopende partij de transportakte te komen ondertekenen.



MAKELAARDIJ
P.J. DE JONG



Ter informatie:

Uw vragen over bezichtigingen,
onderhandelingen, koopovereenkomsten
en meer...

&

Juridische informatie koopovereenkomst

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben wij voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is.

Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden.

Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast hebt u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via u NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

16. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

17. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Als eigenaar moet u bij de verkoop of verhuur van uw woning een geldig energielabel hebben en beschikbaar stellen aan de koper of huurder. Dit geldt ook als u een huis laat bouwen. Heeft u geen geldig energielabel? Dan kunt u een boete krijgen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil u meer weten? Ga dan naar www.makelaardijpdejong.nl of loop eens binnen bij ons kantoor aan Sud 16 te Workum. Wij zijn u graag van dienst.

Juridische informatie koopovereenkomst

Indien een koopovereenkomst tot stand komt wordt u een koopakte ter ondertekening toegezonden. Om misverstanden te voorkomen volgt u hierbij alvast een verkort overzicht van de belangrijkste artikelen uit die akte die voor dit pand van belang kunnen zijn:

Algemeen: De akte wordt opgesteld conform het model zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis". Bij de akte ontvangt u een schriftelijke toelichting.

Artikel 2: De kosten, recht en overdrachtsbelasting komen voor rekening voor de koper. Soms is er na een recente eerdere overdracht, belasting te verrekenen, deze komt dan te goed aan de verkoper.

Artikel 3 en 4: De datum van overdracht (dat is ook het moment van sleuteloverdracht) dient onderling overeengekomen te worden. Er is sprake van een koopovereenkomst als partijen het ook over de (uiterste) datum van overdracht eens zijn. De koper mag de notaris uitzoeken.

Artikel 5: De waarborgsom / bankgarantie is 10 % van de koopsom. In overleg tussen verkoper en koper zal de datum van deponeren van de waarborgsom / bankgarantie worden vastgesteld. Als richtlijn wordt aangenomen dat zonder een financieringsvoorbehoud deze datum 2 weken na ondertekening van de koopovereenkomst zal zijn. Indien een financieringsvoorbehoud is opgenomen, dan zal de datum gelijk zijn aan het einde van het financieringsvoorbehoud.

Artikel 6.1: De woning wordt overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zichtbare en onzichtbare gebreken. Veel kopers denken dat bij gebreken achteraf de verkoper sowieso aansprakelijk gesteld kan worden. Dat is onjuist. Dat kan alleen als aantoonbaar is dat de verkoper op de hoogte was van de betreffende gebreken of als artikel 5.3 van toepassing is.

Artikel 6.3: Indien u achteraf een gebrek aantreft waardoor het pand "niet meer de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik nodig zijn" kunt u de verkoper aansprakelijk stellen. Het moet dus gaan om grote gebreken waardoor u eigenlijk het huis niet meer kunt bewonen. Uiteraard kan hierover veel discussie ontstaan.

Indien gewenst kan, tegen betaling, een bouwkundige keuring met NVM huisgarantie worden verstrekt. Dit dient voor het sluiten van de "voorlopige" koopovereenkomst afgesproken te worden.

Artikel 6.4.1, 6.4.2 en 6.4.3: In deze artikelen wordt vastgelegd of de verkoper bekend is met de aanwezigheid van olietanks, septic tanks, vervuiling en/ of asbest. Deze informatie wordt vooraf verstrekt in de brochure van de woning in de door verkoper ingevulde vragenlijst.

Artikel 11: Voor beide partijen geldt als extra zekerheid dat er een boete verschuldigd is van 10 % van de koopsom als de overeenkomst niet nagekomen wordt. Dit kan pas na het verstrijken van 8 dagen.

Artikel 15: Alleen indien dit uitdrukkelijk overeengekomen wordt gelden ontbindende voorwaarden. Een gangbare ontbindende voorwaarde is die voor de financiering. Indien overeengekomen geldt deze voor een termijn van enkele weken. Om een ontbinding in te kunnen roepen dient aantoonbaar te worden dat minimaal twee geldverstrekkers niet bereid zijn om hypotheek te verstrekken.

Artikel 16: De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Extra artikelen en aanvullende clausules: Bijzondere afspraken worden vastgelegd in aanvullende artikelen. Dit kan per overeenkomst verschillen.

Hierna volgen aanvullende clausules welke door verkoper per woning (kunnen) worden bedongen en in de op te stellen overeenkomst (kunnen) worden opgenomen.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Makelaardij P.J. de Jong treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Het ondertekenen van de koopakte:

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

Notaris:

De keuze van de notaris voorbehouden aan de koper (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure). De verkoper en diens makelaar zijn graag aanwezig bij de eigendomsoverdracht. Voorafgaand aan de eigendomsoverdracht vindt de inspectie plaats waarbij de meterstanden worden opgenomen.

Indien de notaris is gevestigd buiten een straal van 30 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object, zijn de volgende restricties van toepassing:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- Is de verkoper wél aanwezig, dan is koper gehouden tot de vergoeding voor de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,23 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van de hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 275,-- excl. BTW (per leningdeel) zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

Toelichting meetinstructie:

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. In de koopovereenkomst zal het volgende artikel worden opgenomen: Partijen constateren hierbij dat verkoper c.a. diens makelaar in het kader van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woning de gebruiksoppervlakten en bruto vloeroppervlak en – inhoud van het verkochte heeft vastgesteld. Deze gegevens zijn in de verkoopbrochure opgenomen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de verkoopbrochure en geen gebruik te hebben gemaakt van de mogelijkheid om de gebruiksoppervlakten en bruto vloeroppervlak en – inhoud van het verkochte door een eigen deskundige te laten toetsen. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de in deze koopovereenkomst genoemde prijs.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG):

Verkoper en Koper geven hierbij uitdrukkelijk toestemming om aan de notaris en (indien gewenst) aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs terzake de onderhavige transactie zoals een (financieel) tussenpersoon / makelaar / taxateur een afschrift van deze koopovereenkomst met bijlagen toe te zenden. Voorts geven zij hierbij uitdrukkelijk toestemming aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt om aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs terzake onderhavige transactie een concept van de leveringsakte, (eventueel) een concept van de hypotheekakte, alsmede een kopie van de respectievelijke nota van afrekening (met bijlagen) toe te zenden

Algemene Ouderdomsclausule:

Deze clausule wordt standaard bij elke woning, ouder dan 10 jaar, opgenomen en wordt derhalve niet vermeld in de verkoopbrochure. Bij woningen ouder dan 10 jaar:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gekochte een oudere woning betreft, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe objecten.

De volgende clausule wordt standaard bij elke woning, ouder dan 25 jaar, opgenomen en wordt derhalve niet vermeld in de verkoopbrochure:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ouder is dan 25 jaar, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanmerkelijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water, gas en de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven 'woongebruik'.

Onderzoeksplicht Koper en mededelingsplicht verkoper:

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling 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 er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

NIET ZELF-BEWONING:

Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. In de koopakte zal de volgende tekst worden opgenomen: De genoemde informatie is beperkt doordat de verkoper van de woning niet in staat is de vragen te beantwoorden en de overige betrokkenen daardoor niet van alle zaken op de hoogte zijn en deze informatie ook niet kunnen verstrekken.

ASBESTCLAUSULE:

Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing zijn:

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, namelijk (plaatsen). Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Milieuclausule:

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

Latere levering:

Verzoekt koper de akte van levering later dan de in artikel 4.1 van deze overeenkomst genoemde datum te passeren en de verkoper gaat hiermee akkoord, dan is koper minimaal € 20,-- per dag verschuldigd aan verkoper, te voldoen bij passeren van de akte.

Voorbehouden Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen, plattegronden enz.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.



DE JONG WORKUM
FINANCIEEL ADVIES

Sud 16 8711 CV Workum
www.dejongworkumfa.nl

'n fertroud gevoel



♥ Makelaardij

♥ Verzekeringen

♥ Administratie

♥ Hypotheken