



Vraagprijs
€ 595.000 v.o.n.

194

MOONENLAAN

HARDENBERG

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A+++

BOUWJAAR:
2021-2030

WOONOPPERVLAKTE:
147 m²

INHOUD:
588 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
353 m²



OMSCHRIJVING

Op een hele mooie locatie in de woonwijk De Marslanden wordt deze prachtige vrijstaande woning gerealiseerd. De woning beschikt over een aangebouwde berging/garage, een praktische bijkeuken en is volledig gasloos uitgevoerd. Met onder andere 8 zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming, kunststof kozijnen, mechanische ventilatie en hoogrendement isolatieglas is dit een toekomstbestendige en energiezuinige woning. Uitzondering hierop vormt de garage/berging, die niet volledig geïsoleerd is. Het voorlopige energielabel is A+++.

De woning biedt op de eerste verdieping drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping, die bereikbaar is via een vaste trap, biedt mogelijkheden voor een extra (slaap)kamer of hobbyruimte. Het totale woonoppervlak bedraagt circa 147 m².

Vanaf de voorzijde van de woning heeft u vrij uitzicht op gemeentelijk groen en een waterpartij. Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor circa twee auto's. Het geheel ligt op een royaal perceel van ongeveer 353 m² eigen grond.

KENMERKEN VAN DE WONING:

- Inclusief vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- Voorzien van een lucht-water warmtepomp (geplaatst in de bijkeuken);
- Geïntegreerde boiler van 180 liter;
- Compleet afgewerkte badkamer en toilet, inclusief sanitair en tegelwerk;
- Kunststof kozijnen met HR glas;
- 8 zonnepanelen inbegrepen;
- Mechanische ventilatie in keuken, badkamer en toilet;
- Aangebouwde en geschakelde garage/berging met elektra, elektrische kanteldeur en geïsoleerde betonnen vloer;
- Exclusief keuken;
- Energielabel A+++ (voorlopig).

INDELING

Begane grond: entree/hal met meterkast, toiletruimte voorzien van hangcloset en fonteintje, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim opgezet, met ruimte voor een eethoek en open keuken. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, waar zich de lucht-water warmtepomp, boiler (180 liter) en aansluitingen voor wasmachine en droger bevinden. Vanuit de bijkeuken is zowel de achtertuin als de garage/berging bereikbaar. De garage/berging beschikt over elektra, een elektrische kanteldeur en doorgang naar de tuin. De begane grond is verder voorzien van vloerverwarming (m.u.v. de garage/berging), kunststof kozijnen en stalen binnendeurkozijnen.

Eerste verdieping: ruime overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers en een badkamer. De badkamer is uitgerust met een tweede toilet (hangcloset), een wastafel met spiegel en mengkraan, een douchehoek en een elektrische radiator als extra verwarming. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping: via een vaste trap te bereiken zolderverdieping, met twee dakramen en de omvormer van de zonnepanelen. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor een vierde slaapkamer of hobbyruimte.

LOCATIE

De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk met diverse voorzieningen binnen handbereik, waaronder een supermarkt, scholen en sportfaciliteiten. Het centrum van Hardenberg ligt op fietsafstand en biedt een breed scala aan winkels, horecagelegenheden, theater en medische voorzieningen. Steden als Zwolle en Emmen zijn in ongeveer 30 tot 35 minuten bereikbaar met de auto.

INSCHRIJVINGSPROCEDURE

Heeft u interesse in deze mooie vrijstaande woning? U kunt zich vanaf nu inschrijven via het inschrijfformulier. Het inschrijfformulier kunt u downloaden op onze website of opvragen bij ons kantoor. Toewijzing vindt plaats in overleg met de eigenaar.

DISCLAIMER

Deze onlinepresentatie en eventuele bijlagen zijn samengesteld aan de hand van de ons bekende gegevens en afbeeldingen. Samen met de artist impressions geven zij een indruk van de toekomstige situatie. Zij pretenderen niet een exacte weergave te zijn van het uiteindelijke product. Rechten kunnen dan ook niet aan deze presentatie of bijlagen ontleend worden. Eventueel genoemde of getoonde afmetingen zijn indicatief.

**'Schitterende
nieuwbouw
woning in de
Marlanden!'**













PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil van de woning:

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. De hoogte van het peil zal ter plaatse in overleg met Bouw- en Woningtoezicht worden vastgesteld.

Grondwerk:

De noodzakelijke ontgravingen worden verricht voor fundering en riolering. Na het leggen van de begane grondvloer worden aanvullingen verricht met de uitkomende grond. Er wordt geen grond aan- en/of afgevoerd (gesloten grondbalans). Grond dat na aanvulling nog in depot ligt is eigendom van de opdrachtgever.

Riolering:

De binnen- en buitenriolering worden uitgevoerd in pvc buizen met benodigde hulpstukken uitgaande van een zogenaamd twee-leidingsysteem (vuil water en hemelwater). Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC kleur grijs.

Fundering:

Uitgangspunt voor de fundering is een strokenfundering met een aanlegdiepte van 1.000 mm +/- peil e.e.a. conform berekening en tekening constructeur.

Vloeren:

De begane grondvloer van de woning inclusief garage/ berging is een vrijdragende, geïsoleerde betonnen systeemvloer (ribcassette) met een isolatiewaarde $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De vloer wordt voorzien van een geïsoleerd vloerluik. De 1^e en 2^e verdiepingvloer zijn voorgespannen kanaalplaatvloeren, dik 200 mm voorzien van een gladde onderzijde met de V-naden zichtbaar. De vloeren worden afgewerkt met een cementgebonden afwerkvloer.

Platte daken:

De platte daken van het bijgebouw worden uitgevoerd in kanaalplaatvloeren dik 165 mm welke worden voorzien van een tweelaags gebitumineerde dakbedekking. De platte daken van de uitbouw op de begane grond wordt aan de bovenzijde voorzien van isolatie. De randen worden afgewerkt met een dekstuk. Op de betonnen dakvloeren wordt grind als ballastlaag aangebracht.

Buitengevels:

De gevels van de woning metselen in schoonmetselwerk (halfsteensverband) in gevelsteen conform showroom aannemer. Het voegwerk van het gevelmetselwerk platvol voegen. Dit geldt ook voor de binnenzijde van de ongeïsoleerde garage/ berging. In het gevelmetselwerk de nodige dilataties, spouwankers, lateien en stalen opvangconstructies opnemen evenals de nodige open stootvoegen t.b.v. spouwisolatie en ontwatering. Daar waar nodig loodvervangers aanbrengen (of gelijkwaardig materiaal). Onder alle buitenkozijnen m.u.v. de deurkozijnen en kozijnen tot peil worden verglaasde raamdorpelstenen aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Spouwisolatie:

De isolatie in de spouw van de buitengevels wordt uitgevoerd met minerale wol met een isolatiewaarde $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ (met uitzondering van de wanden van de ongeïsoleerde garages/ bergingen).

Gevelkozijnen, -ramen en deuren:

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden gemaakt van kunststof, uitgevoerd met een verdiept profiel en voorzien van een houtnerffolie aan de buitenzijde. De ramen uitvoeren als naar binnen draaiende en kiepende ramen. De ongeïsoleerde garage/ berging wordt aan de voorzijde voorzien van een stalen kanteldeur. Aan de binnenkant van de gevelkozijnen waar een gemetselde borstwering aanwezig is een composiet vensterbank toepassen in kleur naar keuze, dikte 20 mm. Op de begane grond 300 mm breed en op de verdieping ca. 250 mm breed. De vensterbanken in de betegelde wanden worden voorzien van wandtegels.

Hang- en sluitwerk:

De bereikbare en beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk conform showroom en volgens voorschriften van het bouwbesluit. De houten buitendeuren worden uitgevoerd met een driepuntssluiting met gelijksluitende cilinders, voorzien van kerntrekbeveiliging. De inbraakveiligheid van het hangen sluitwerk voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Hellende daken:

Dakconstructie met een isolatiewaarde $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De dakplaten zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig wit afgewerkt. De windveren en gootboeien worden afgetimmerd met kunststof delen (gladde uitvoering). De schuine dakvlakken worden voorzien van betonnen sneldekpannen met de benodigde hulpstukken.

Binnenwanden:

De binnenspouwbladen van de woning en de constructieve binnenmuren zijn van kalkzandsteen, 100 mm dik. De niet-dragende binnenwanden worden gelijmd met 70 mm dikke kalkzandsteen blokken.

Binnenkozijnen:

De binnendeurkozijnen zijn stalen inmetSELkozijnen in opdek uitvoering met een gesloten bovenpaneel. De binnendeurkozijnen worden in de grondverf geleverd en kunnen in elke gewenste kleur afgeschilderd worden. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, kleur gebroken wit, voorzien van standaard deurbeslag. De kozijnen van de badkamer en het toilet zijn voorzien van een hardstenen onderdorpel. De overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Trappen:

De open trappen worden uitgevoerd in vurenhout. Langs de open zijden van de trapgaten en trappen wordt een vurenhouten spijlenhekwerk aangebracht, uitgevoerd met ronde spijlen. Trappen en spijlenhekwerk worden eenmaal fabrieksmatig in de witte grondverf geleverd. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een ronde muurleuning. De trapgaten worden afgetimmerd met 15 mm multiplex.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plafond- en wandafwerking:

De binnenmuren in de woning en de geïsoleerde berging worden geschikt gemaakt voor het aanbrengen van behang (niet geschikt voor scanbehang/renovlies o.g. of sauswerk). De wanden in de ongeïsoleerde garage/berging worden niet afgewerkt. In de badkamer en het toilet zijn de wanden gedeeltelijk afgewerkt met tegelwerk. Boven het tegelwerk wordt spuitwerk aangebracht. In de meterkast de achterwand voorzien van plaatmateriaal voor plaatsing van benodigde schakelkasten. Het plafond in de meterkast voorzien van 10 mm multiplex. De betonplafonds van de begane grond en 1e verdieping worden voorzien van spuitwerk met uitzondering van de garage/berging, die worden niet behandeld.

Tegelwerk:

De vloeren en wanden van badkamer en toilet worden voorzien van luxe wand- en vloertegels volgens monster in de showroom. Wandtegels hebben een afmeting 30x60 cm en vloertegels 60x60 cm. De wanden van de badkamer worden betegeld tot plafondhoogte en van het toilet tot 150 cm+.

Ventilatie:

De woning wordt uitgevoerd met een vocht- en CO2-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem, welke de ruimteafzuiging in toilet, badkamer en keuken verzorgt. CO2-sensor bevindt zich in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. In de gevelkozijnen worden zelfregulerende ventilatieroosters aangebracht volgens voorschriften van het bouwbesluit. Er zijn geen voorzieningen voor de afvoer van de afzuigkap naar buiten toe opgenomen.

Beglazing:

De buitenkozijnen worden voorzien van hoog rendement isolatieglas.

Keuken:

Het leveren en plaatsen van de keuken is niet opgenomen. Wel zijn de basis aansluitpunten voor een keuken meegenomen (zie ruimteafwerkstaat)

Sanitair:

Badkamer en toilet worden voorzien van een compleet sanitairpakket in de kleur wit e.e.a. conform showroom. Twee hangende toiletten zijn standaard. In de badkamer wordt een wastafel met mengkraan en spiegel aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer onder afschot naar het afvoerputje gelegd. In het toilet wordt een wastafel met fonteinkraantje aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Centrale verwarmingsinstallatie en warm tapwatervoorziening:

De woning wordt voorzien van een lucht/waterwarmtepompinstallatie bestaande uit een warmtepomp met geïntegreerde 180 liter boiler welke wordt gemonteerd in de bijkeuken en een buitenunit gemonteerd op het platte dak van de garage/berging. Deze warmtepompinstallatie onttrekt warmteenergie uit de buitenlucht en voorziet de woning hiermee van warmte en warm tapwater. Vanaf de warmtepomp wordt de begane grond (exclusief garage/berging), de badkamer en de slaapkamers op de 1^e verdieping voorzien van vloerverwarming. De thermostaat bevindt zich in de woonkamer. Slaapkamers 1e verdieping worden nageregeld (temperatuurdemping). In de badkamer wordt een elektrische radiator geleverd en gemonteerd als bijverwarming. Merk, type en vermogen van de warmtepompinstallatie wordt in overleg met de installateur bepaald.

Elektrische installatie:

Er wordt een complete elektrische installatie aangebracht overeenkomstig de geldende voorschriften. In de woonkamer worden twee loze leidingen opgenomen t.b.v. aansluiting telefoon en CAI. Ten behoeve van een elektrisch kooktoestel in de keuken is een Perilex aansluiting (2x220 V) opgenomen. Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in kleur helder wit.

PV-panelen

De woningen worden voorzien van 8 stuks zonnepanelen te plaatsen op het schuine dakvlak van de woning. De panelen worden in serie geschakeld en op de dakpannen gelegd. De omvormer wordt op de 2^e verdieping geplaatst.

Wet Kwaliteitsborging (WKB):

Per 1 januari 2024 is de Wet Kwaliteitsborging (WKB) ingetreden. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de totaalprijs. Toetsingskader is het Bbl particulier opdrachtgeverschap.

Woningborg:

De woning wordt gebouwd onder de Woningborg Waarborg en Garantieregeling 2024. Dit betekent onder andere het volgende:

- Woningborg biedt de koper van een nieuw te bouwen huis de zekerheid, dat de bouwondernemer het huis dat is gekocht, afbouwt en garandeert. Als de ondernemer om welke reden dan ook niet in staat is het huis af te bouwen, zorgt Woningborg voor begeleiding van de koper en verstrekt een schadevergoeding, waarmee de financieel nadelige gevolgen tot een minimum beperkt worden.
- Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt Van Pijkeren Woningbouw BV zich garant voor de technische kwaliteit van uw woning
- Wanneer er vanaf drie maanden na de oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Stichting Woningborg (als onpartijdige derde) hierin bemiddelen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen:

In de bouwkosten zijn opgenomen:

- Legeskosten omgevingsvergunning;
- Aansluitkosten elektra, water, riolering, kabelnet en telecom
- Kosten kwaliteitsborger;
- Tekenkosten;
- Constructeurkosten;
- CAR-verzekering.

Niet in de bouwkosten opgenomen:

- Aan- en afvoer van zand of grond;
- Keukeninrichting;
- Tuinaanleg en straatwerk;
- Energiekosten na aansluiting nutsbedrijven;
- Binnen- en buitenschilderwerk;

RUIMTEAFWERKSTAAT

RUIMTEAFWERKSTAAT:

VERTREK	VLOER-AFWERKING	WAND-AFWERKING	PLAFOND-AFWERKING	VOORZIENINGEN/INSTALLATIES
Buiten-entree	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	- Buitenlichtpunt zonder armatuur
Hal	Cementdekvloer met kruipluik	Behangklaar	Structuurspuitwerk	- 1 Lichtpunt met schakelaar - 1 Enkel wcd 100 cm+ - 1 Rookmelder 230V - 1 Belinstallatie (drukknop naast voordeur) - Vloerverwarming
Meterkast	Meterkastplaat/afwerkvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	- Invoer CAI en telefoon - Meters, water en electra groepenkast
Toilet	Vloertegels afm. 60x60 cm (volgens monsters showroom)	Wandtegels 30x60 cm tot ca. 150 cm hoog (volgens monsters showroom), boven wandtegels structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	- 1 Lichtpunt met schakelaar - Afzuigpunt MV - Wandcloset - Fonteincombinatie
Woonkamer/eetgedeelte	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	- 2 lichtpunten met schakelaar - 5 dubbele wcd's 30 cm+ - 2 Loze leidingen naar meterkast tbv CAI/ tel. - Vloerverwarming - Kamerthermostaat - CO-2 sensor MV-box
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	- 1 Lichtpunt met schakelaar - 2 dubbele wcd's 110 cm+ - 1 enkel wcd afzuigkap - 1 enkel wcd koelkast - 1 aansluitpunt elektrisch kooktoestel (2x220V) - 1 aansluitpunt spoelbak - Afzuigpunt MV - Vloerverwarming
Bijkeuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	- 1 Lichtpunt met schakelaar - 1 dubbele wcd's 110 cm+ - 1 aansluitpunt wasmachine incl. wcd op aparte groep - Opstelplaats warmtepomp +verdeler vloerverwarming
Berging	Cementdekvloer	N.v.t.	N.v.t. (onderzijde betonplaat in het zicht)	- 1 Lichtpunt met schakelaar - 1 Dubbele wcd 100 cm+
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	- 1 lichtpunt met 2

RUIMTEAFWERKSTAAT

VERTREK	VLOER-AFWERKING	WAND-AFWERKING	PLAFOND-AFWERKING	VOORZIENINGEN/INSTALLATIES
				wisselschakelaars 100 cm+ - 1 enkele wcd op 100 cm+ - Rookmelder 230V
Badkamer	Vloertegels afm. 60x60 cm (volgens monsters showroom)	Wandtegels 30x60 cm tot plafondhoogte (volgens monsters showroom)	Structuurspuitwerk	- 1 lichtpunt met schakelaar - 1 wandlichtpunt met schak. - 1x wastafelcombinatie - 1x douchegarn.+douchepplug - Wandclosetcombinatie - Afzuigpunt MV - Vloerverwarming - 1 Elektrische radiator
Hoofd slaap-kamer 1^e verd.	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	- 1 Lichtpunt met schakelaar - 2 Dubbele wcd's 100 cm+ - Vloerverwarming - CO-2 sensor MV-box
Slaap-kamers 1^e verd.	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	- 1 Lichtpunt met schakelaar - 2 Dubbele wcd's 100 cm+ - Vloerverwarming
Zolder	Cementdekvloer	Behangklaar	Schuine daken fabrieksmatig wit afgewerkt	- 1 Lichtpunt met schakelaar - 1 Dubbele wcd 100 cm+ - 1 wcd voor MV-unit - Rookmelder 230V - Omvormer PV-panelen

Standaard sanitair overzicht

De woning zal in de basis voorzien worden van standaard sanitair, zoals te zien is in onderstaande afbeeldingen.



Vloertegel 60 x 60 cm
Kleur grijs



Vloertegel 60 x 60 cm
Kleur licht grijs



Vloertegel 60 x 60 cm
Kleur antraciet



Wandtegel 30 x 60 cm
Wit mat



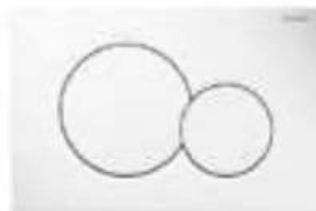
Vloertegel 30 x 60 cm
Wit glans



Spiegel
Uitvoering: Rechthoeking
Afmeting B57xH45 cm



Zitting
Merk Villeroy en Boch
Serie O'Novo
Uitvoering met deksel en softclose



Afdekplaat
Merk Geberit
Serie Sigma 01
Kleur wit



Inbouwreservoir
Merk Geberit
Serie UP320
Type Duofix

Standaard sanitair overzicht

De woning zal in de basis voorzien worden van standaard sanitair, zoals te zien is in onderstaande afbeeldingen.

Douchethermostaatkraan en glijstang

Merk Grohe
Serie Grohetherm 1000
Type Tempesta



Wastafelmengkraan

Merk Hansgrohe
Serie Logis 100 coolstart met waste

Wastafel

Merk Villeroy en Boch
Serie O'Novo
Afmeting B60xD46

ABS - RVS put Merk Aquaberg



Fonteinkraam eenhendel

Merk universeel

Fontein Villeroy en Boch
Merk O'Novo
Afmeting B36 x D25

Bekersifon en muurbuis

Merk Viega
Uitvoering Messing verchroomd

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Hardenberg

Sectie AG

Perceel 1515

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 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.

Inschrijfformulier

Moonenlaan 194 Hardenberg

Persoonlijke informatie

Volledige naam :

Adres :

Telefoonnummer :

E-mailadres :

Geboorte datum :
en geboorteplaats

Burgelijke staat :

Vul ook de gegevens van uw partner in

Volledige naam :

Adres :

Telefoonnummer :

E-mailadres :

Geboorte datum :
en geboorteplaats

Burgelijke staat :

Huidige situatie

Wat is uw huidige woonsituatie (koop, huur of anders)?

Koopt u onder voorbehoud van financiering?

Wilt u graag een vrijblijvende waardebepaling van uw woning door onze makelaars?

Aanvullende opmerkingen

Financiële check meesturen

Wilt u zich inschrijven op deze mooie woning? Dan raden wij u aan om naast dit inschrijfformulier een financiële check mee te sturen als bijlage.

De financiële check kan in uw voordeel werken. Wanneer er bij de toewijzing van de woning meerdere kandidaten zijn, dan kijken wij of er een financiële check is meegestuurd. Deze check kunt u laten opstellen door uw financieel adviseur. Heeft u deze niet? Geen probleem, u kunt nu heel eenvoudig een gratis financiële check door onze hypotheekadviseur laten opstellen. Dit kunt u doen door onderstaande keuze mogelijkheid in te vullen, zodat wij contact met u kunnen opnemen. U kunt ook deze check aanvragen, door contact met ons op te nemen via: 0523-263520 of info@deenmakelaars.nl

Gratis financiële check door onze hypotheekadviseurs

Geef hier aan of u graag een gratis financiële check wenst door onze hypotheekadviseur.

- ☐ Ja ik wil graag een gratis financiële check
- ☐ Nee dit wil ik niet
-  **Vink één van beide vakjes aan**

Toewijzingsprodedure en sluitingsdatum

U kunt dit inschrijfformulier tot uiterlijk **vrijdag 18 juli** inleveren bij ons kantoor (fysiek of digitaal). Indien u de de woning toegewezen krijgt, zult u telefonisch door ons benaderd worden. Wanneer u de woning niet toegewezen hebt gekregen, zullen wij u hiervan per e-mail op de hoogte stellen.

Disclaimer

Aan dit formulier kunnen geen rechten en/of plichten worden ontleend, zowel de ingeschrevene als de verkoper verplicht zich niet tot verkoop/aankoop. De op dit formulier ingevulde personalia zijn na toewijzing ook de personen die de woning mogen kopen. Deze gegevens worden uiteraard met de grootst mogelijke zorg behandeld. Maximaal één inschrijving per toekomstig huishouden. Een dubbele inschrijving komt niet in aanmerking voor de toewijzing, evenmin als een onvolledig of onjuist ingevuld formulier.

VRAAG EN ANTWOORD

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken wordt de koopakte opgemaakt door Deen Makelaars, conform de modelakte van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Ontbindende voorwaarden:

Als u een voorbehoud nodig heeft, voor wat betreft bijvoorbeeld het rondkomen van de financiering en het eventueel verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie, dan dient u dit ons nadrukkelijk mee te delen bij het uitbrengen van uw bieding. Ontbindende voorwaarden worden namelijk alleen in de koopakte opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn besproken.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken periode een waarborgsom te storten op de bankrekening van de notaris of een bankgarantie af te geven aan de notaris. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule:

Wij zullen standaard, bij iedere woning ouder dan 10 jaar, een ouderdomsclausule opnemen. Deze clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Niet zelf-bewoningsclausule:

Wij zullen standaard, bij iedere woning waarbij de verkoper niet zelf in de woning woonachtig is geweest, een niet zelf-bewoningsclausule opnemen. Deze clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Erfdienstbaarheden:

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage en wordt ook als bijlage bij de koopakte opgenomen. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn, die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de mededelingsplicht van verkoper behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken middels een vragenformulier die in deze brochure is verwerkt. Indien deze niet aanwezig is kunt u ons hiernaar vragen voordat u een bod uitbrengt.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken (roerende en onroerende) die in de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Deze lijst van zaken is in deze brochure te raadplegen en is onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Asbestclausule:

Wij zullen standaard, bij iedere woning waar asbesthoudende materialen aanwezig zijn of waar deze gezien de leeftijd van de woning aanwezig kunnen zijn, een asbestclausule in de koopovereenkomst opnemen, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

NEGEN VRAGEN

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. 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 bezichtigen alseralovereenbodonderhandeldwordt?

Dat mag, want een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij al 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3) Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandeling doen de partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper, door dit te aanvaarden, de koop tot standbrengen.

Andersom kan dit 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 der partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4) Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleverdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Een ontbindende voorwaarde is een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud financiering' is.

5) 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 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.

6) Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Het kan voorkomen dat er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7) Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan 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 in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruikersmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsprocedure bepaalde toezeggingen worden gedaan.

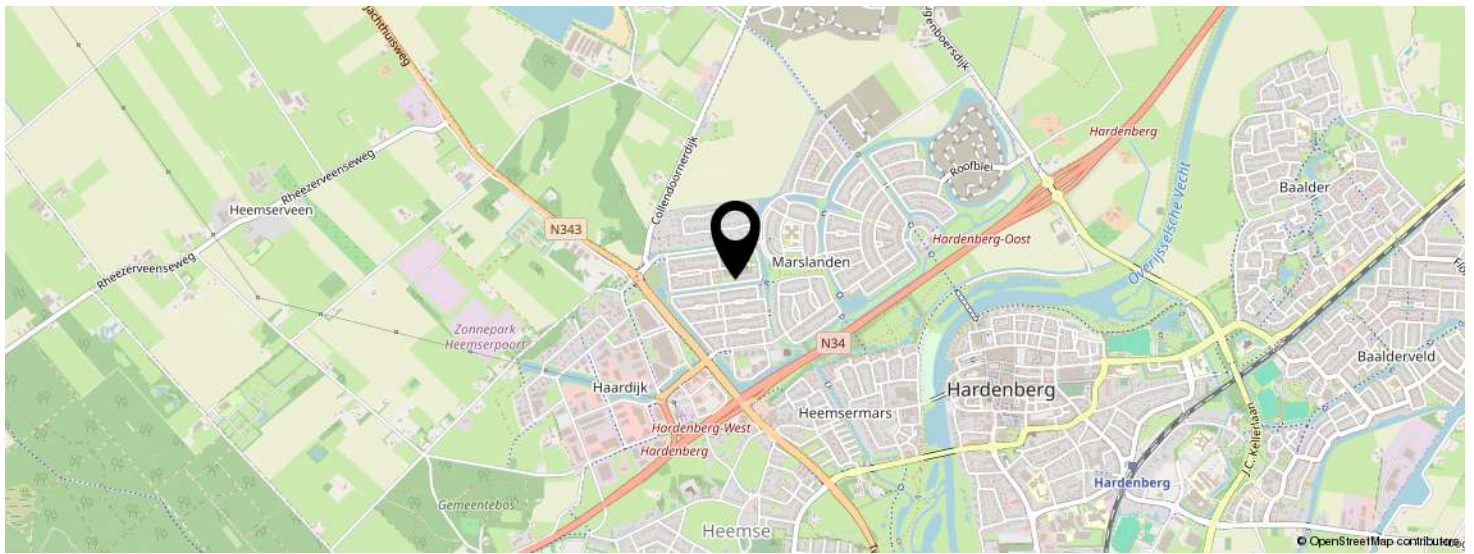
8) Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

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 om, 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.

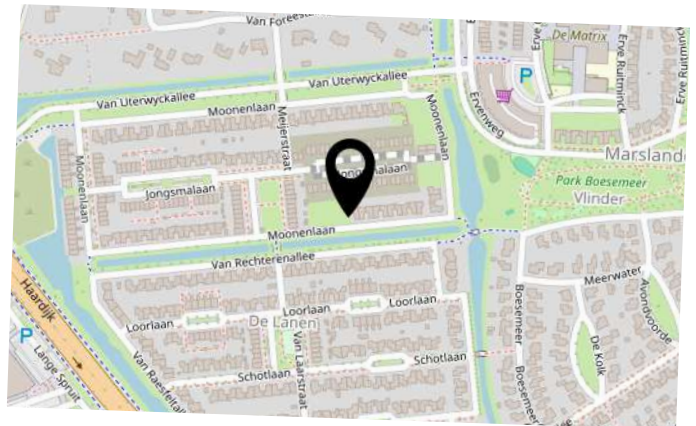
9) Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. 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 verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Voor de koper kan het van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Deen Makelaars

Admiraal Helfrichstraat 7
7772 BV, Hardenberg
0523 263 520
info@deenmakelaars.nl
www.deenmakelaars.nl



Deen
Makelaars