

Breksdyk 45

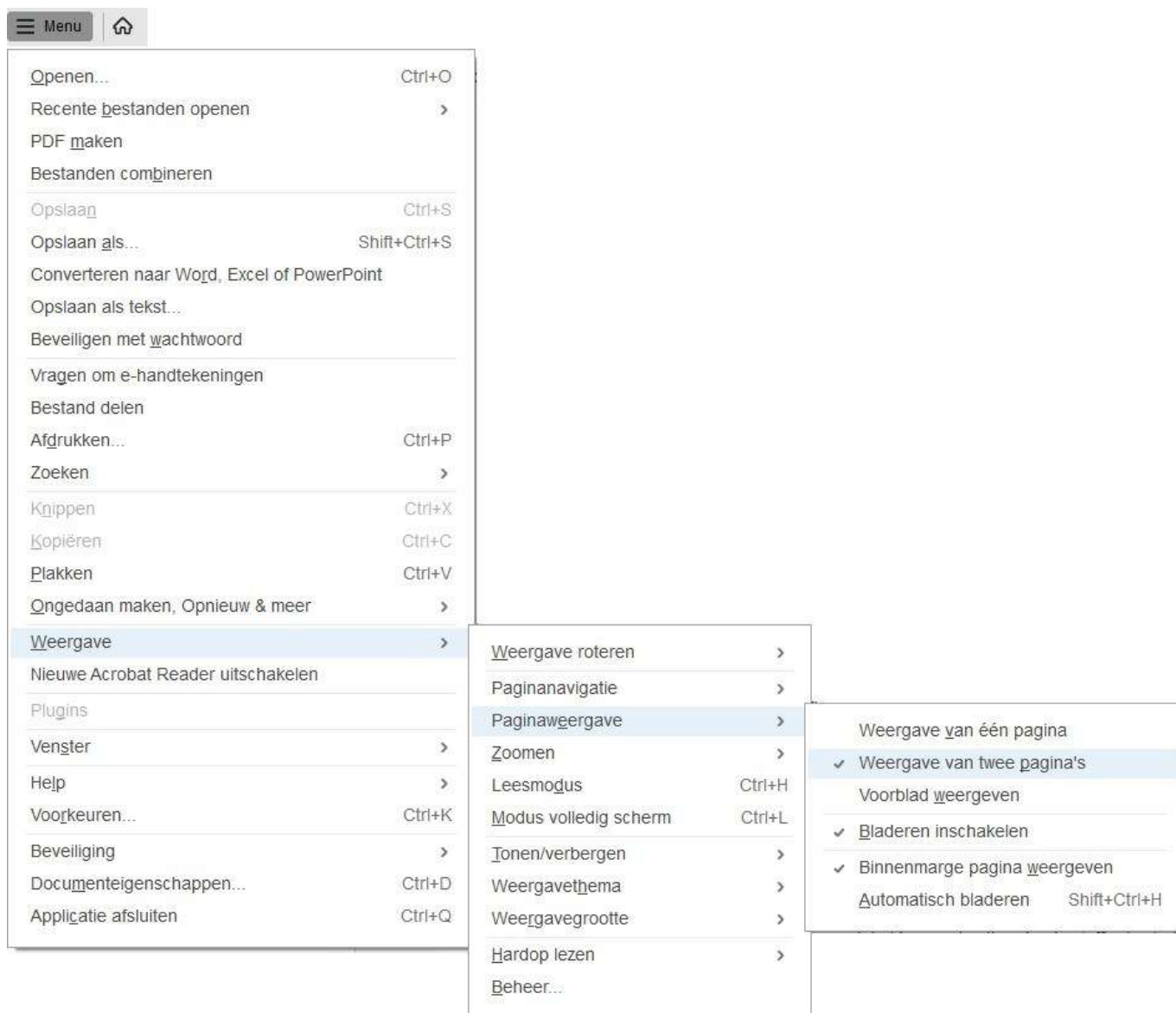
Oudega

Makelaardij P.J. de Jong



Vraagprijs € 499.500,— k.k.





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 Breksdyk 45 te Oudega, 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

Sud 16

8711 CV WORKUM



Breksdyk 45, 8614 AX Oudega

Karaktervolle jaren '20 villa met bosachtige tuin in het hart van Oudega (Fr.)

Stap binnen in deze unieke vrijstaande woning, doordrenkt met de charme van de jaren '20 en liefdevol gerenoveerd door de huidige eigenaren sinds 2008.

Bij de modernisering is voortgebouwd op karakteristieke elementen die in de jaren '60 door de toenmalige dierenarts zijn toegevoegd, zoals de flagstone-schouw met houtkachel en houten schrootjes in de woonkamer, blauwe kamer en gastenbadkamer – details die tegenwoordig weer helemaal in de smaak vallen.

Gelegen op een royaal perceel in het centrum van Oudega, biedt deze voormalige dierenartswoning een oase van rust dankzij de natuurlijke afscherming en de ligging naast een uitgestrekte tuin.

Over Oudega

Oudega, gelegen in de gemeente Súdwest-Fryslân, is een pittoresk dorp met circa 730 inwoners. Het dorp ligt aan de oevers van de Oudegaaster Brekken, wat het tot een geliefde bestemming maakt voor watersportliefhebbers. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor zeilen, kanoën, wandelen en fietsen. Historische bezienswaardigheden zoals de oude kerk en de windmolen Doris Mooltsje dragen bij aan de charme van het dorp. Voorzieningen zoals een basisschool, peuteropvang en diverse horecagelegenheden zijn aanwezig. Grote steden zoals Sneek, Bolsward, Lemmer en Heerenveen zijn binnen een half uur bereikbaar.

Samenvatting

Deze karaktervolle woning combineert het beste van twee werelden: de authentieke sfeer van de jaren '20 en het comfort van moderne voorzieningen. Of u nu op zoek bent naar een ruim familiehuis of een locatie voor een Bed & Breakfast, deze woning biedt talloze mogelijkheden.

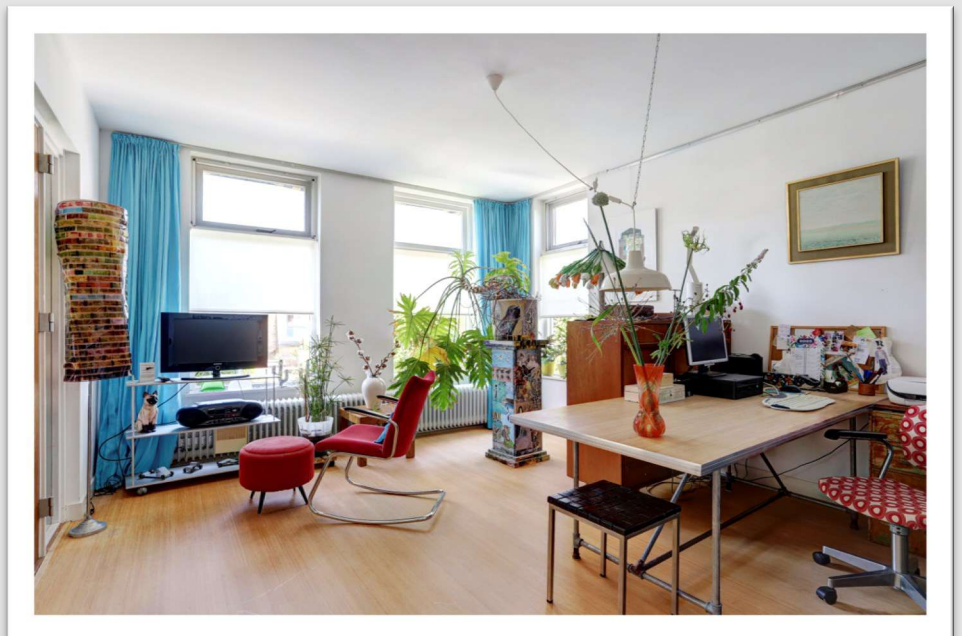
Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer van deze bijzondere woning in Oudega.





Begane grond

De begane grond verwelkomt u met een ruime woonkamer en een erker die via openslaande deuren toegang biedt tot de weelderige tuin. De en-suite indeling zorgt voor flexibiliteit in het creëren van een extra zit-hoek.



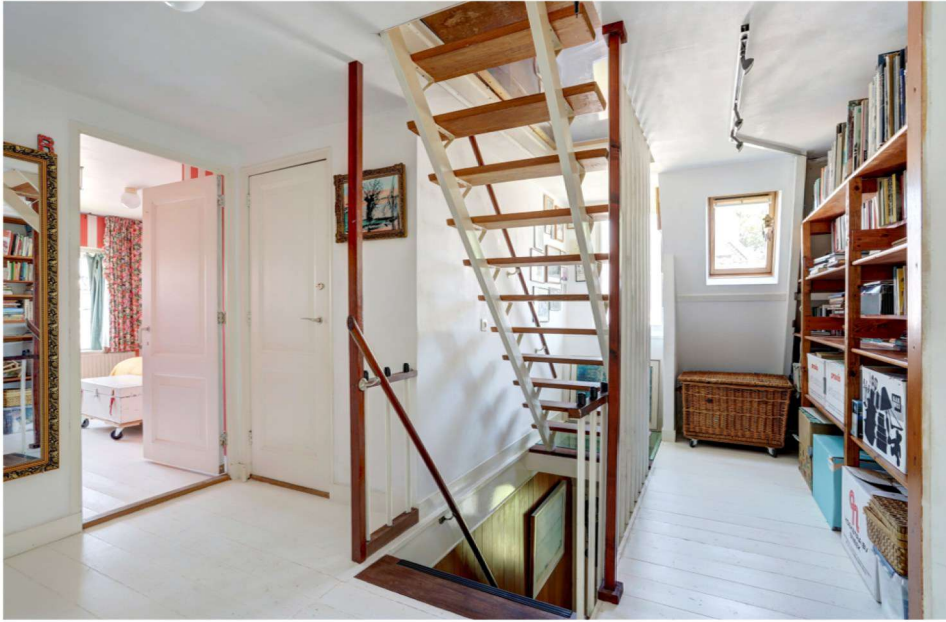




De keuken is uitgerust met een American Kitchen design-opstelling en staat in open verbinding met de woonkamer dankzij een doordachte uitsparing in de tussenmuur.

De voormalige apotheek is omgetoverd tot een praktische bergruimte met witgoedopstelling, waarbij authentieke details behouden zijn gebleven.





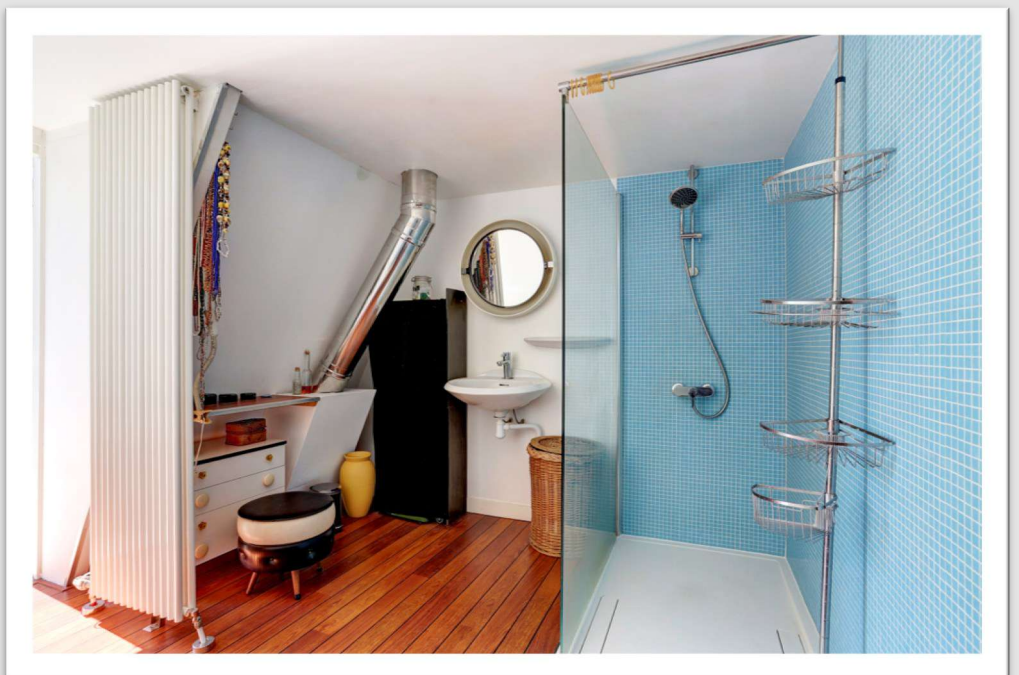


Eerste verdieping

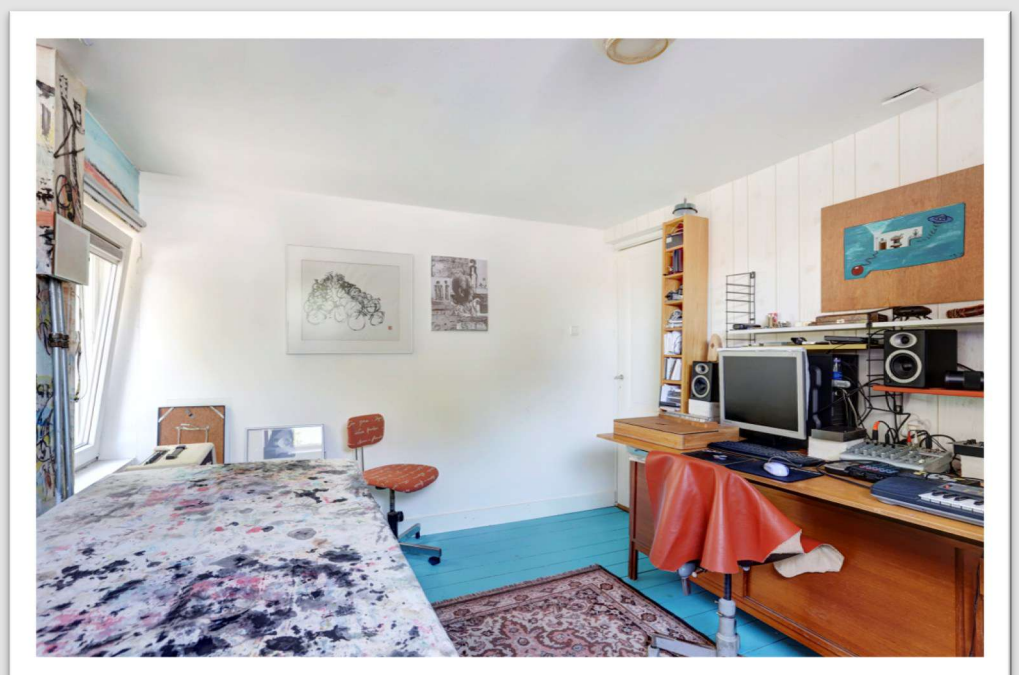
De smaakvol uitgevoerde trap leidt naar de eerste verdieping, waar een ruime overloop toegang biedt tot vier slaapkamers. Twee kamers zijn thematisch ingericht voor een mogelijke Bed & Breakfast met bijbehorende badkamer.



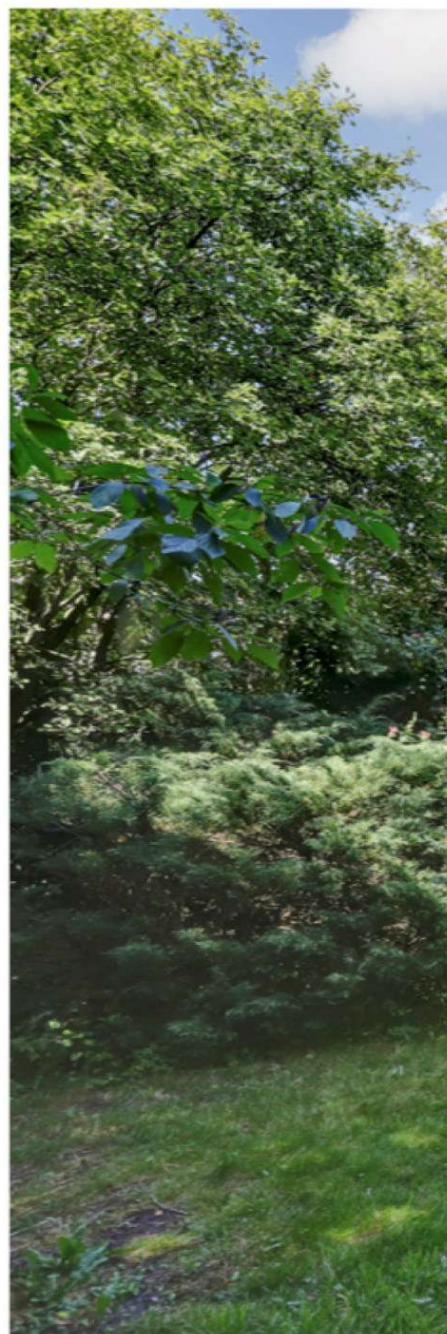




De ouderslaapkamer beschikt over een eigen badkamer met douche, toilet en ligbad, terwijl een tweede badkamer beschikbaar is voor gasten. Een vierde kamer dient momenteel als werkkamer, maar kan eenvoudig als extra slaapkamer worden gebruikt.



De vaste trap brengt u naar de volwaardige tweede verdieping, dankzij een verhoogde nok. Hier geniet u van veel lichtinval en een prachtig uitzicht over de Oudegaaster Brekken richting Workum.



De bosachtige tuin is een waar paradijs met diverse bijzondere planten, struiken en bomen. Een aangebouwde serre verbindt de woning met de garage en biedt tevens toegang tot de tuin.







Duurzaamheid en comfort

De woning is goed geïsoleerd met Tonzon-vloerisolatie, voorzetwanden als muurisolatie en geïsoleerd dak. Alle ramen zijn voorzien van dubbel glas.

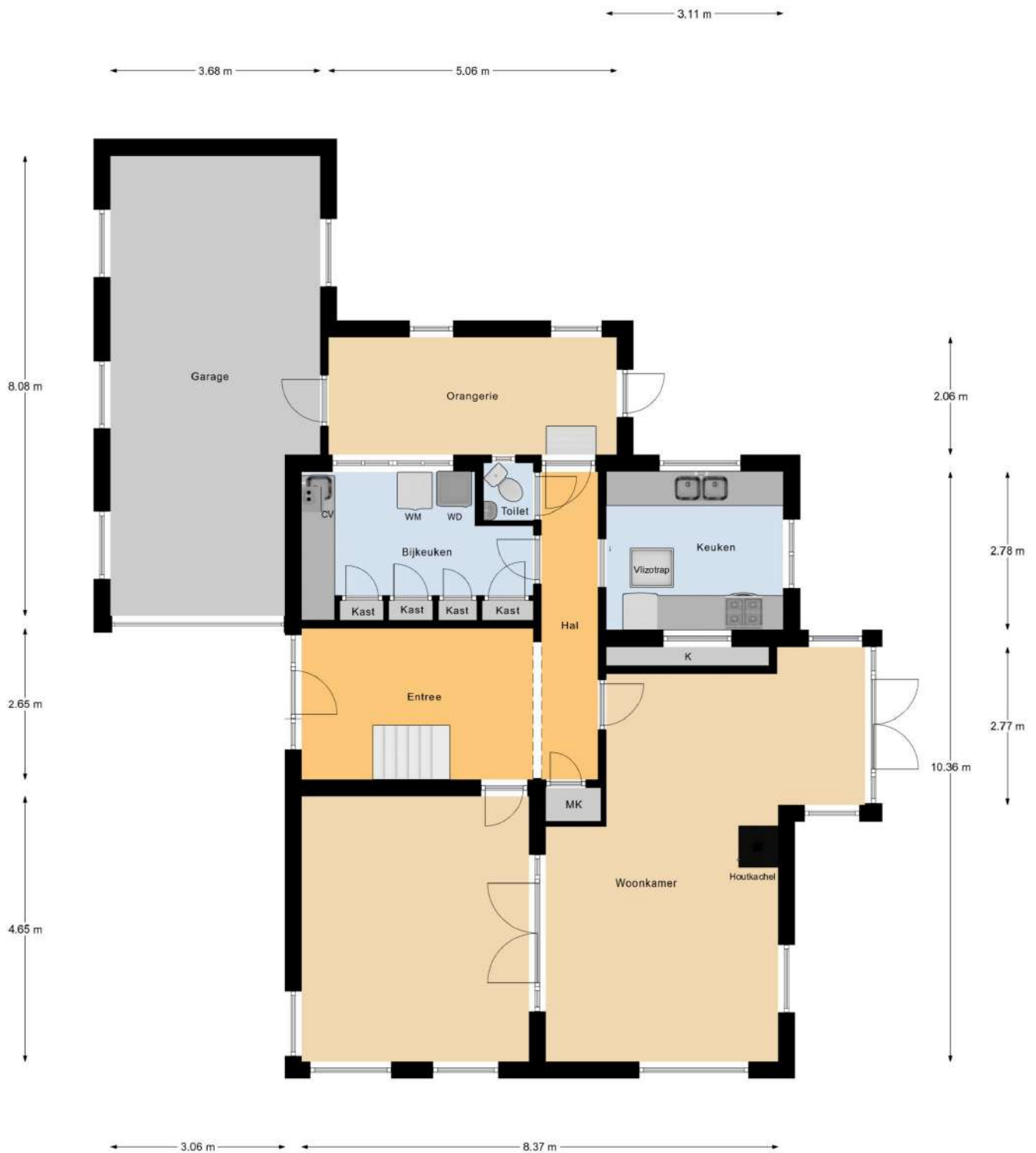
Voor de energieopwekking liggen er twaalf zonnepanelen (2013) op het dak.

Daarnaast zorgen twee zonnecollectoren met een 240-liter boiler voor warm water. Een comfortabel en energiezuinig huis, zonder verlies van karakter.

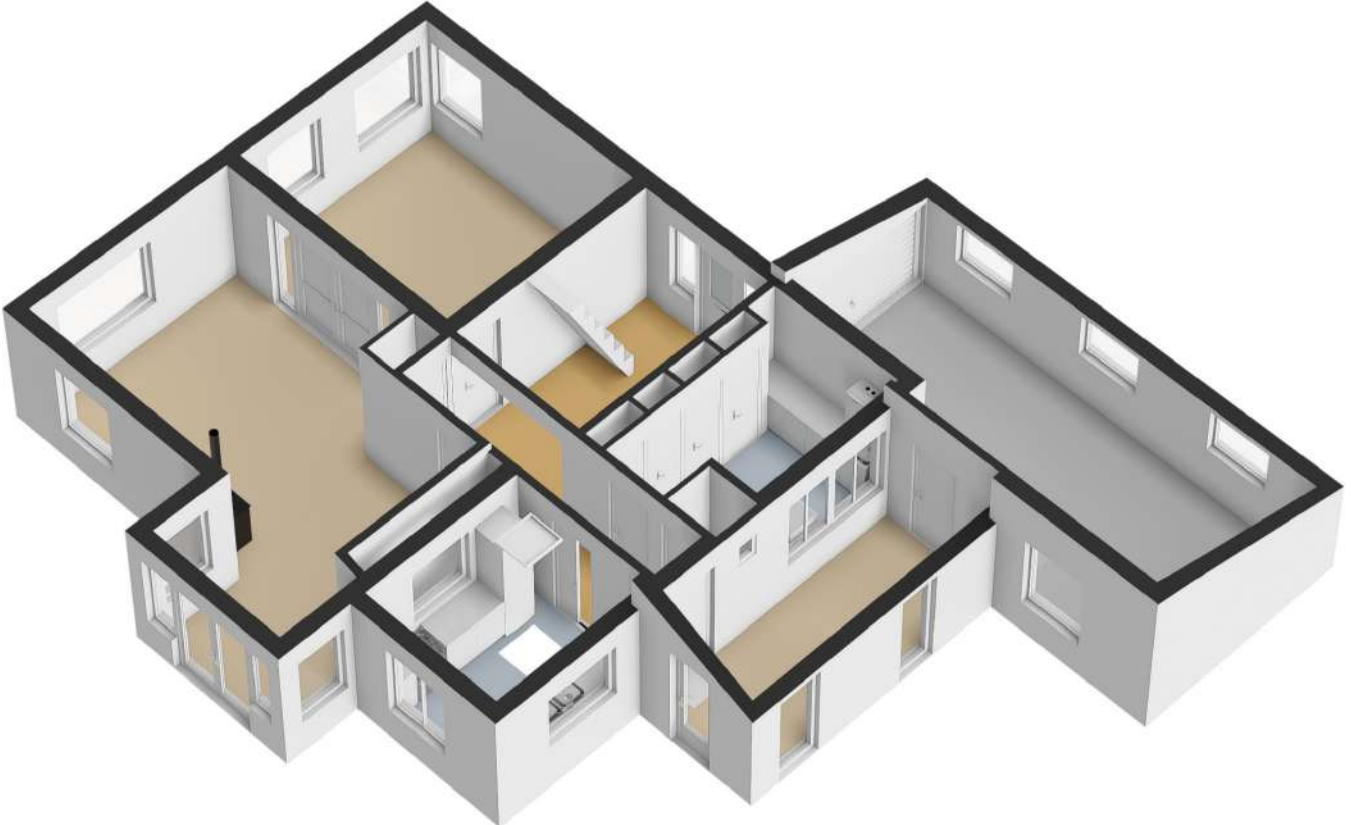


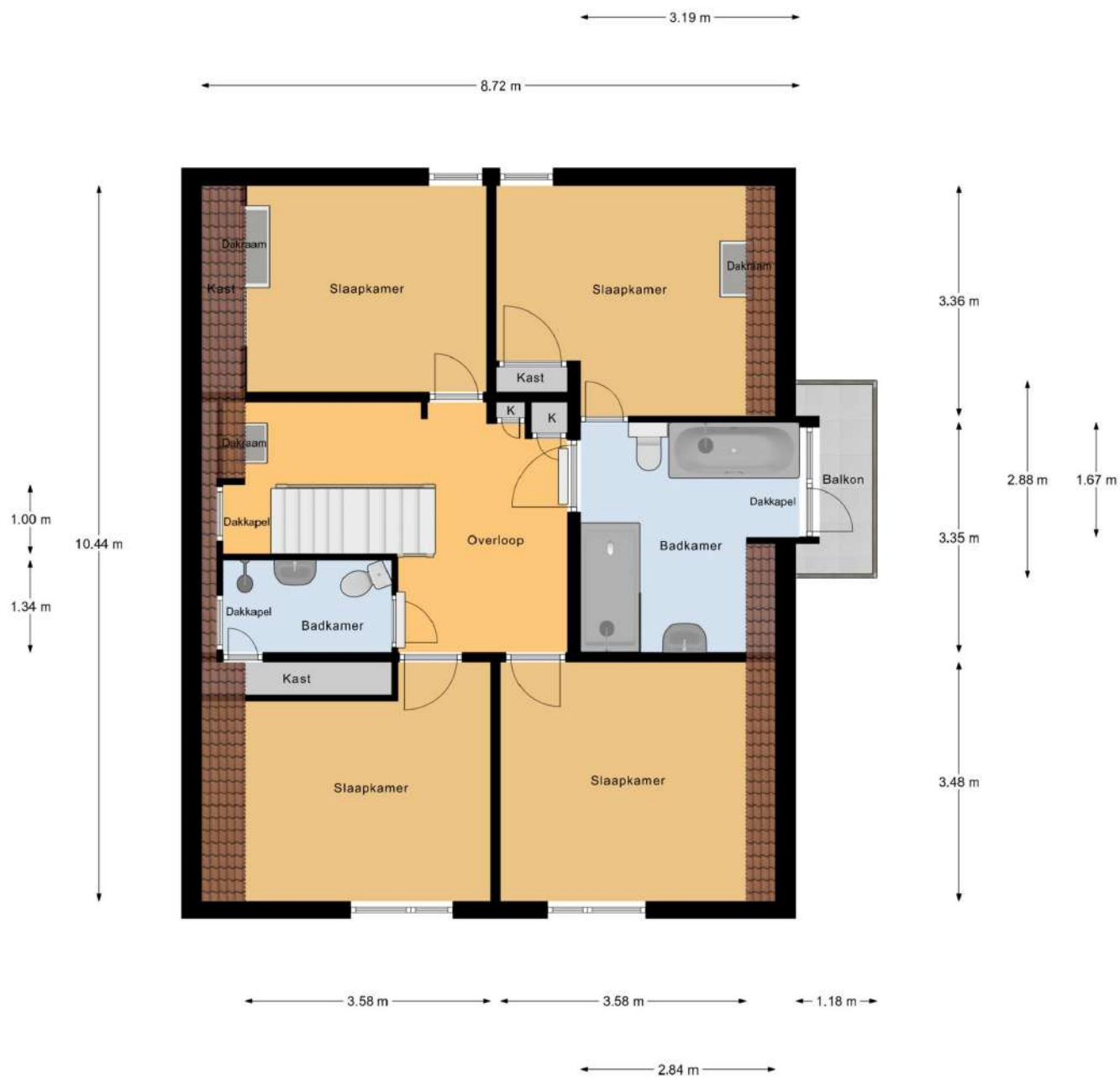






Begane Grond

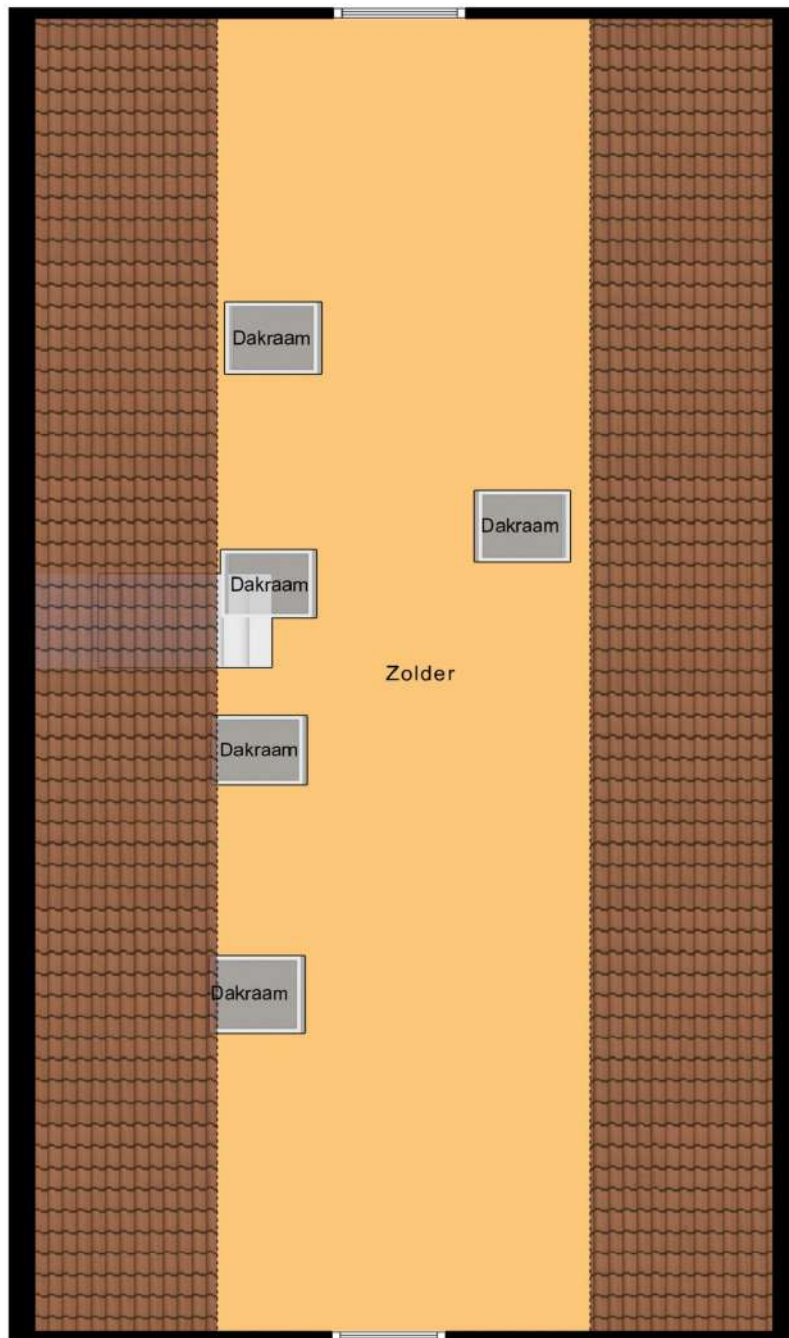




1e Verdieping



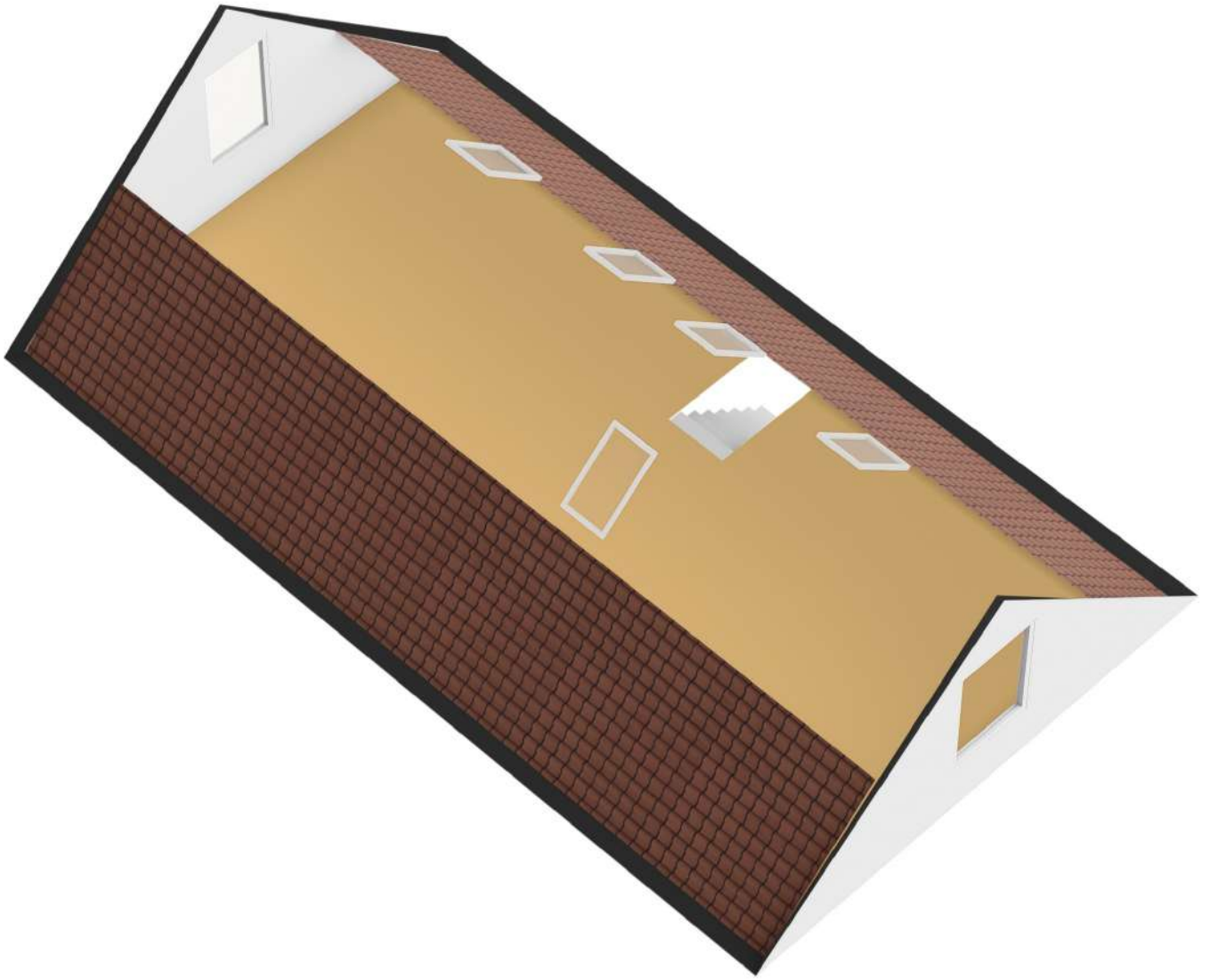
3.12 m



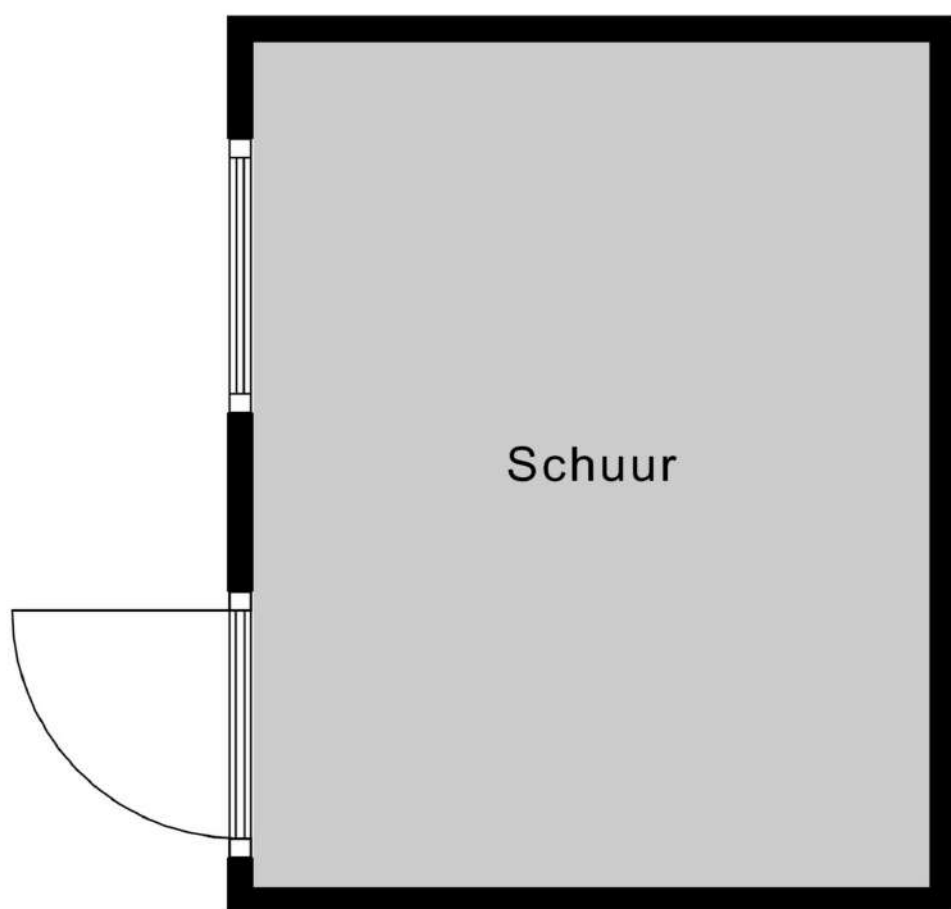
10.96 m

6.16 m

Zolder

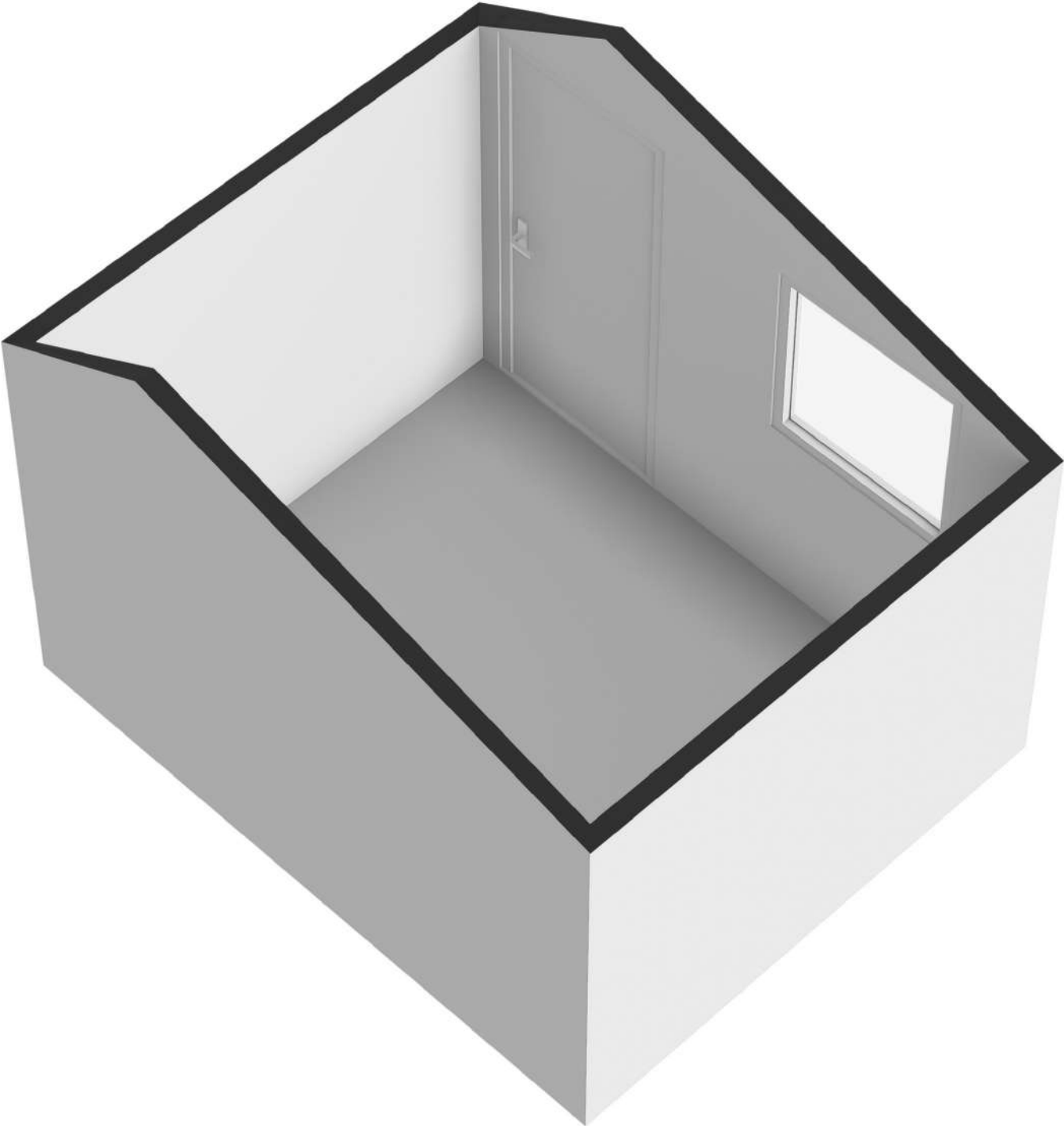


← 2.52 m →



3.15 m

Schuur



Kenmerken

Vraagprijs	
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 842 m ³
Perceel oppervlakte	: 485 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 217 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1925
Ligging	: Aan water, aan rustige weg
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: uit 2024

Locatie

Breksdyk 45
8614 AX OUDEGA



Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Breksdyk 45, 8614 AX Oudega

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
Aan de voorzijde loopt een deel van de oprit over de grond van de burens. Een deel van de garage is over de sloot gebouwd en daarmee op het perceel van de burens achter.
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zie 1.b.
- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zie 1.b.
- e Heeft u grond van derden in gebruik? *Zie 1.b.* ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
- 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
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ 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
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☒ nee
Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☒ nee
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ 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
Zo ja, toelichting: : 2008, protest tegen hoge WOZ, gegrond verklaard, dus nu "lage" WOZ.
- 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 permanente 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

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, waar? : In de voorgevel
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : In 2008 alle buitenwanden begane grond met 8 cm steenwol. In 2010 de buitenwanden van de 1^e verdieping met 10 tot 12 cm isovlas. De zolder met Pir-isolatie 60 mm.
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Warm water door W. Gras, gevelreinigingsbedrijf 2024

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Onbekend
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: N.v.t. ☒ nvt ☐ ja ☐ nee
- Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Overige daken ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : 2010 met PIR isolatie 60 mm
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Hout
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2019, planning = 2025 maar te volle agenda schilders.
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? : R.J. Walinga
- c Functioneren alle schamieren 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
- Zo ja, welk type glas? : HR+
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : Oude raampjes op het oosten, daarna komt "orangerie", geen buitenmuur.
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Uitbouw raampje op het westen.

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

Vragenlijst over de woning

- 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
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer : Tonzon 2011
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☒ja ☐nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐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? ☒ja ☐nee
- Is de kruipruimte droog? ☐meestal ☒ja ☐nee
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐soms ☐ja ☒nee
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ja ☒nee
- Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☒n.v.t ☐ja ☐nee

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : CV installatie
de woning? zonneboiler 240 liter (17-06-2010) tbv warm water.
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ja ☐nee
- Merk van de installatie(s): : ATAG
Type(nummer) van de installatie(s): : TIJ36B50H
Installatiedatum van de installatie(s): : 27-05-2024
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het : Factuurdatum: 27 mei 2024
laatst onderhouden?
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ja ☐nee
- Zo ja, door wie? : Energiewacht
- 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
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ja ☒nee
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 12
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐nader overeen te komen ☒ja ☐nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 250 WP
Functioneren alle zonnepanelen? ☐niet bekend ☒ja ☐nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : Mono upt solar
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ja ☐nee
- Zo ja, welke? : Solarman Smart
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : Drost Solar Systemen 2013
wie? Jaar:
Installateur: : T. Drost
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ja ☐nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: Onbekend, had terugdraaiende meter.
Jaar:
Aantal kWh: : 2800 kwh.

Vragenlijst over de woning

- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : n.v.t.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☒ja ☐nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐n.v.t. ☐ja ☒nee
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2025
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Mei 2025
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐niet bekend ☒ja ☐nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐niet bekend ☒ja ☐nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Alles in 2008, 2009, leidingen, stopcontacten, schakelaars, wandcontactdozen, 1^e verdieping-nieuwe bedrading.
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐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
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ja ☒nee
- o Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ja ☐nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : Kwantum.birds, gaan mee 2009 - zolder, "apotheek" blijven 2024.

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? : 2009/1961 + renovatie in 2011 (er zijn meerdere badkamers)
- 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
Zo ja, welke? : Tak in riool, op gemeentelijk niveau. (dit is opgelost)
- 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? : 2008
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2023 de afwasmachine
2008 het overige apparatuur
Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ja ☐nee

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1925
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐niet bekend ☒ja ☐nee
Zo ja, welke en waar? : Garagedak-golfplaten.
- 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
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☒n.v.t. ☐ja ☐nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☒n.v.t. ☐ja ☐nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐niet bekend ☒ja ☐nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐n.v.t. ☒ja ☐nee

Vragenlijst over de woning

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : Is verwijderd 12 mei 1997.

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee

j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?

☐ ja ☒ nee

(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

: Zoldervloer en balk garage = behandeld

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer?

: 2009

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

: Verhoging dak

Zo ja, in welk jaartal?

: 1972

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

: Onbekend

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

o Is er sprake van glasvezel internet?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label?

: C

10. Vaste lasten

a Onroerende- zaakbelasting

€ € 428,27

Watersysteemheffing

- € 407,14

Zuiveringsheffing

- 1 persoon € 72,59 bij 2 of meer personen € 217,77

Rioolheffing

- € 132,52 + € 78,72

Afvalstoffenheffing

- 1 persoon € 244,44, bij 2 of meer personen € 292,68

* Belastingjaar

2025

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas+Elektra

€ 166,--

Water:

€ 14,--

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas(m³): 1.400

Elektriciteit totaal (kWh): 112 kWh (oude meter)

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?

☐ ja ☒ nee

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

N.v.t.

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

☒ ja ☐ nee

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

☐ ja ☒ nee

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

☒ ja ☐ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : N.v.t. parkeren kan op eigen oprit.
worden aangevraagd?

11. Garanties

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

: Er loopt een onderhoudscontract bij Energiewacht voor de CV-installatie, € 15,33 p.m.

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.

Lijst van zaken behorende bij: Breksdyk 45, 8614 AX Oudega

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
Tuinaanleg/bestrating	X				Gaskachel(s) / houtkachel(s)	X			
Buitenverlichting	X				(Voorzet) open haard / pelletkachel				X
Tijd- of schemerschakelaar	X				Voorzetramen/radiatorfolie	X			
Bewegingsmelder	X				Schilderijophangstelsysteem	X			
Tuinhuis/buitenberging	X				Keukenblok met kasten/verlichting	X			
Kasten/werkbanken	X				Keuken (inbouw)apparatuur	X			
Voet droogmolen				X	- Vaatwasser	X			
Vlaggenmast (houder)	X				- (Combi)magnetron		X		
Overige tuin, te weten	X				- Oven	X			
- Waslijn	X				- Gasfornuis met elek. oven	X			
Woning					- Afzuigkap	X			
	Blijft achter	Gaat mee	Overname	NVT	- Koelkast/vriezer/combinatie	X			
Schotel/antenne				X	Verlichting, te weten				
Brievenbus	X				- Opbouwverlichting	X			
(voordeur)bel	X				- Inbouwverlichting				X
Alarminstallatie				X	(Losse) kasten, legplanken, te weten	X			
Veiligheidssloten				X	- Ikea ladekasten, 3 x 6 laden zolder en 2 x 3 laden slaapkamer				
Rookmelders (2 bijzondere gaan mee)	X	X			Vast bureau				X
Rolluiken/zonwering buiten	X				Spiegelwanden				X
Zonwering binnen				X	Wastafels met accessoires	X			
Raamdecoratie, te weten					Toilet accessoires	X			
- Gordijnrails	X				Badkamer accessoires	X			
- Gordijnen / Vitrages	X				Sauna met toebehoren				X
- Plissé gordijnen				X	Overig				
- Rolgordijnen	X					Blijft achter	Gaat mee	Overname	NVT
- Horren	X				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					-				
- Vloerbedekking				X	Overige zaken, te weten				
- Parket/laminaat/PVC/bamboe/marmoleum	X				- 2 x regenton, 3 ^e gaat mee				
- Plavuizen				X	-				
Warmwatervoorziening,					-				
- via cv	X								
- via zonneboiler	X								
CV met toebehoren	X								
Thermostaat	X								
Airconditioning				X					
Zonnepanelen	X								
Waterontharder				X					



BETREFT	Heeg C 1384	
UW REFERENTIE	Breksdyk 45	
GELEVERD OP	09-04-2025 - 14:58	PRODUCTIEORDERNUMMER S11202754561
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	09-04-2025 - 10:38	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 09-04-2025 - 10:38
BLAD	1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heeg C 1384](#)

Kadastrale objectidentificatie: 048890138470000

Locatie Breksdyk 45

8614 AX Oudega

BAG identificatie: [0683010000306388](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 280 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 165828 - 556233

Omschrijving Wonen

Koopsom

Koopjaar 2008

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



BETREFT

Heeg C 1401

UW REFERENTIE

Bredsdyk 45

GELEVERD OP

14-04-2025 - 09:14

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11203005217

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

11-04-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

11-04-2025 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heeg C 1401](#)

Kadastrale objectidentificatie: 048890140170000

Kadastrale grootte 205 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 165823 - 556222

Omschrijving Wonen

Koopsom

Koopjaar 2008

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend


Status van het energielabel: DEFINITIEF

Registratienummer	-
BAG verblijfsobject id	0683010000306388
BAG pand id	0683100000290218
Provisional id	-
Labelklasse	C
Status	Bestaand
Registratiedatum	11-07-2025
Opnamedatum	03-07-2025
Geldig tot	03-07-2035
Certificaathouder	BuildingLabel B.V.
Ingetrokken	-
Soort opname	Basisopname
Berekening volgens	NTA 8800:2024
Gebr. opp. thermische zone	202,59 m ²

	BEREKEND	EIS
Energiebehoefte	159,06	- kWh/m ² ·jr
Prim. fossiel energiegebruik	198,59	- kWh/m ² ·jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-	kWh/m ² ·jr
Aandeel hernieuwbare energie	8,9	- %
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-
Warmtebehoefte	160,34	kWh/m ² ·jr

Algemene informatie gemeente Súdwest Fryslân

Postadres: Postbus 10.000 • 8600 HA Sneek

Tel.: 0515 48 90 00 • e-mail info@gemeentesudwestfryslan.nl

Omgeving Oudega:

Oudega is een sfeervol en waterrijk dorp in de gemeente Súdwest-Fryslân, prachtig gelegen aan de Oudegaaster Brekken. Met zo'n 730 inwoners biedt het een rustige, landelijke woonomgeving met volop mogelijkheden voor watersport, wandelen en fietsen. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen zoals een basisschool, dorpshuis, supermarkt en sportverenigingen. De historische kerk en molen geven Oudega een authentiek karakter. Dankzij de ligging nabij de N354 en N359 is het dorp goed bereikbaar per auto; Sneek en Bolsward liggen op slechts 15 minuten rijden en via de A7 zijn ook de Randstad en Noord-Holland goed bereikbaar. Er is een busverbinding met o.a. Sneek, en voor fietsers zijn er veilige routes richting omliggende dorpen en steden. Oudega is daarmee een ideale plek voor wie landelijk wil wonen met stad en natuur binnen handbereik.

Treinstation

Treinstation IJlst 11 min. 8,1 km.

Treinstation Workum 19 min. 17,3 km.

Basisscholen:

Oudega: CBS Klaver Fjouwer' 0515-469897

Voortgezet- en beroepsonderwijs:

Balk: Christelijke scholen gemeenschap Gaasterland voor LWOO, VMBO, HAVO, VWO.

Bolsward: Marne College voor LWOO, VMBO, HAVO, VWO

Sneek: Bogerman voor LWOO, VMBO, HAVO, Atheneum, Gymnasium

RSG Magister Alvinus voor VMBO, HAVO/ Atheneum, Gymnasium

Nordwin College voor VMBO en MBO

ROC Friese Poort voor MBO

Huisartsen:

Huisartsenpraktijk Koijsenga, Konvintsdyk 1, 8711 GB Workum 0515-541234

Huisartsenpraktijk Gerling, Prystershoek 4, 8711 HA Workum 0515-541535

Huisartsenpraktijk Gietema & Van Kapel, Tollewei 113, 8621 CX Heeg 0515-442292

Tandartsen:

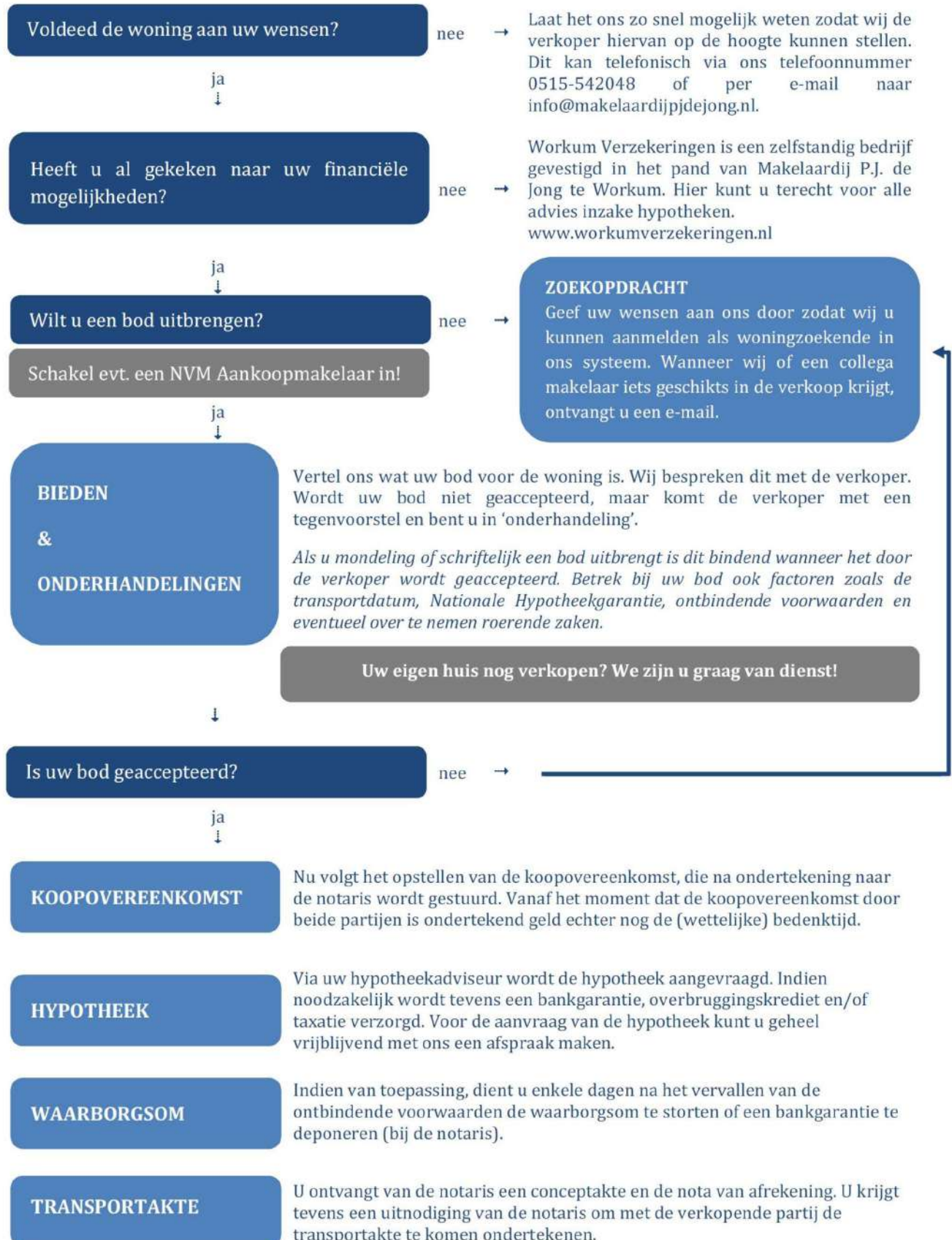
Dent-Work Tandartsen, Hammole 13, 8711 BZ Workum 0515-541345

Tandartspraktijk Heeg, Tollewei 115, 8621 CX Heeg 0515-442 208

Ziekenhuis:

Antonius Ziekenhuis te Sneek 0515-488888

Stappenplan na een bezichtiging



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 hypotheek 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 woning die in deze brochure gepresenteerd wordt

Breksdyk 45 8614 AX Oudega	Woning	€	345,36
	Inboedel	€	141,72
	Aansprakelijkheid	€	58,80
	Assurantiebelasting	€	114,63
	Totale jaarpremie	€	660,51

Bovengenoemde premies zijn inclusief alle kortingen en 21% assurantiebelasting.

Met het bovengenoemde verzekeringspakket zijn uw woning, inboedel en aansprakelijkheid verzekerd*
Op basis van gezin met kinderen, bij andere gezinssamenstelling zal de premie hierop worden aangepast.
(*De voorwaarden en condities nemen wij graag persoonlijk met u door.)

Wij vertrouwen erop u hiernede voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,
Workum Verzekeringen

Workum Verzekeringen

Uw adviseurs actief in de regio!



in vertrouwd gevoel

Verzekeringen
&
Hypotheek

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

www.workumverzekeringen.nl



Workum Verzekeringen BV is gereguleerd bij de KvK te Leeuwarden onder nummer 1157334, AFM vergoedingsnummer 12019575, Kifid aansluitingsnummer 300.013.726

DE JONG & WORKUM
in vertrouwd gevoel

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen

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.makelaardijpjdejong.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 fertraud gevoel



♥ Makelaardij

♥ Verzekeringen

♥ Administratie

♥ Hypotheken