
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Ravelijn 40
ZEEWOLDE

VRAAGPRIJS € 259.500,-- K.K.



DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Brandt Makelaars werkt conform de voorwaarden van de NVM en het daarbij behorende privacyreglement. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website.

KENMERKEN

Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Woonoppervlakte	41 m²
Perceeloppervlakte	niet van toepassing
Inhoud	189 m³
Bouwjaar	2024
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	elektrische verwarming

Omschrijving

LEUK STARTERSAPPARTEMENT met UNIEKE EXTRA'S, GASLOOS en ENERGIELABEL A!

Wil jij wonen direct boven het (winkel-)centrum van Zeewolde? Kom dan beslist kijken bij dit fraaie **2-KAMERAPPARTEMENT** met praktische **ENTRESOL**, een fijne **BUITENRUIMTE** en een gezamenlijke **FIETSENBERGING** op de begane grond.

De ligging is geweldig, op een heerlijke, centrale locatie, direct bij het centrum met al zijn winkels en horeca en het fijne strand aan het Wolderwijd om de hoek. Je kunt parkeren op de openbare parkeerplaatsen rondom het complex en tevens heb je (gratis) toegang tot een parkeerplek in de ondergelegen parkeergarage. Gezamenlijk met de overige appartementseigenaren heb je de beschikking over een (fietsen-)berging op de begane grond.

Het appartement is gelegen op de eerste, maar tevens bovenste verdieping van appartementencomplex "Ravelijn". In 2023 / 2024 heeft men de voormalige bibliotheek getransformeerd naar deze leuke startersappartementen, gebouwd met goede materialen en voorzien van alle isolatie, dubbel glas en een lift- en

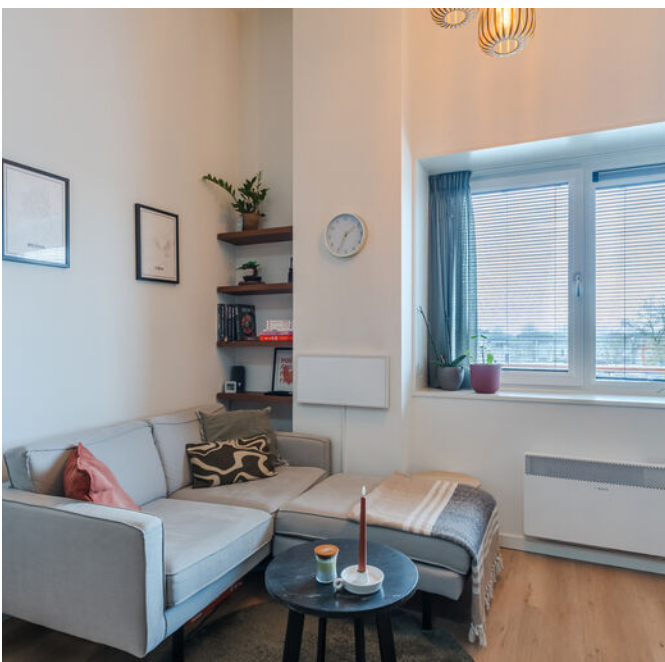
intercominstallatie. Het appartement is in 2024 / 2025 strak afgewerkt en voorzien van gestuukte plafonds en de wanden door een professional afgewerkt met Renovlies behang en geheel geschilderd in een neutrale RAL-kleur. De vloer is voorzien van een hoogwaardige pvc-vloerafwerking en dat maakt dit appartement dan ook instapklaar.

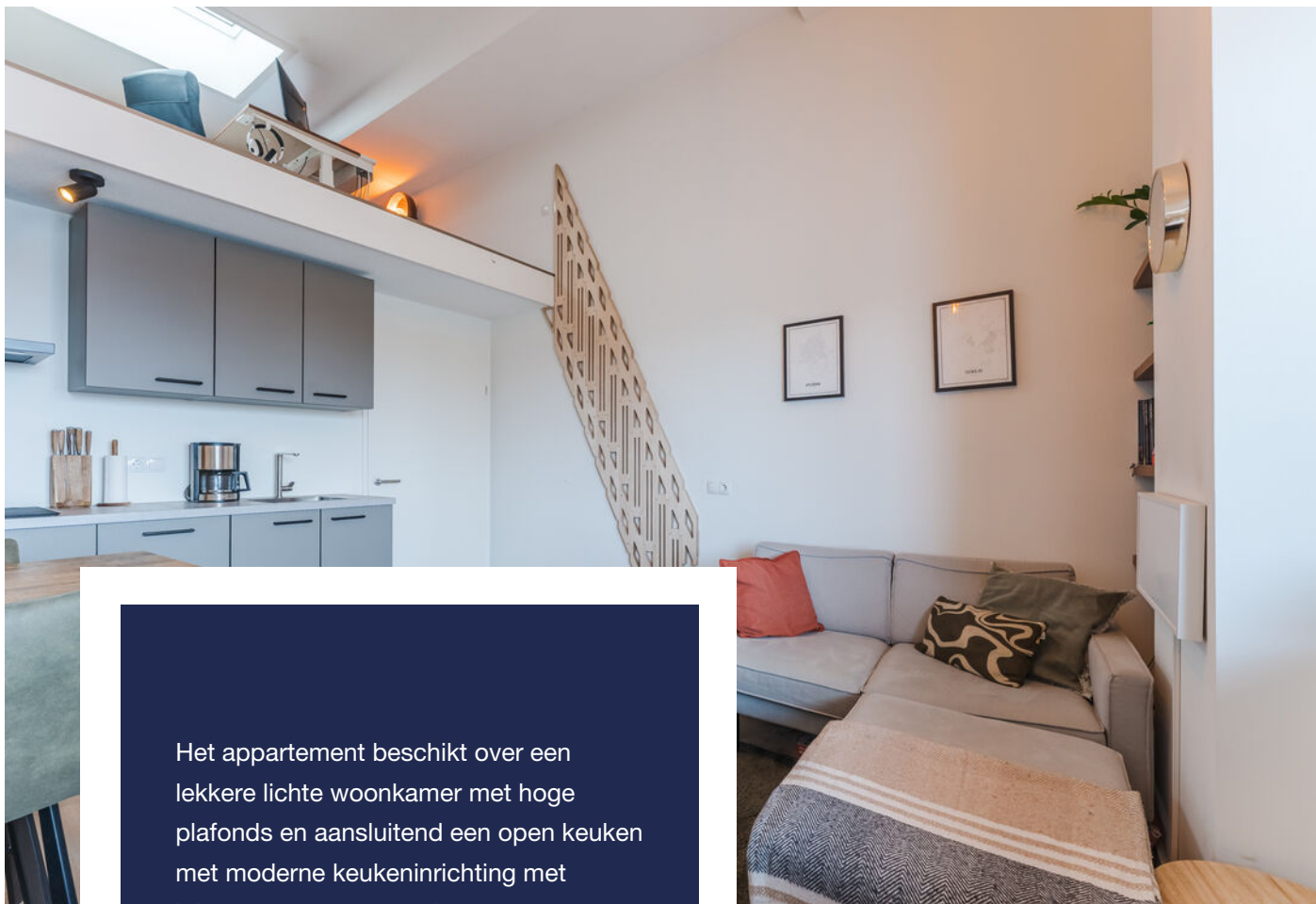
INDELING

Appartement: hal, meterkast, slaapkamer, badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel, inpandige berging met boiler en wasmachine-aansluiting, fijne woonkamer met open keuken v.v. keukeninrichting met inbouwapparatuur en een opklapbare trap naar de entresol.

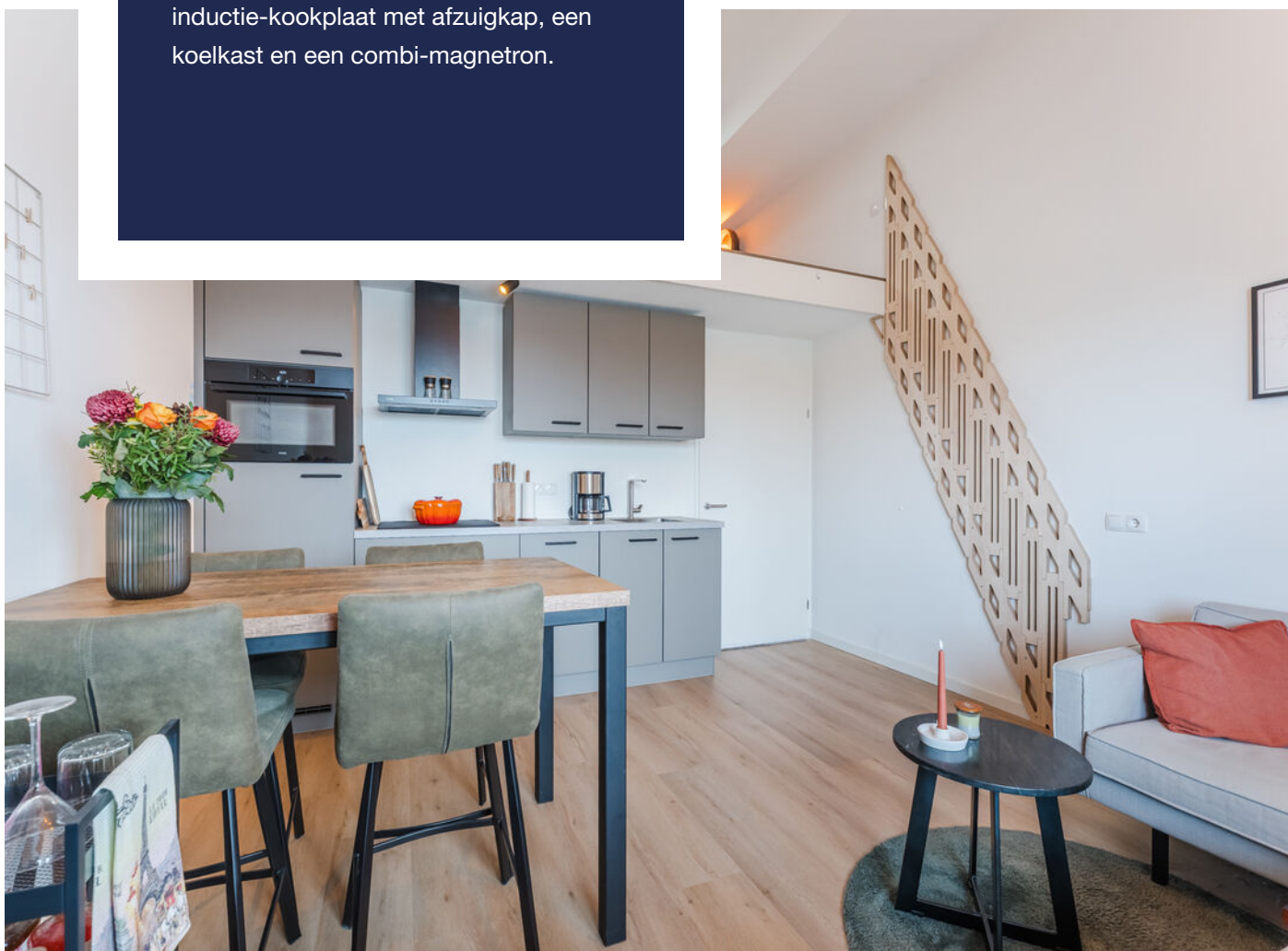
OPVALLEND:

- Fraai afgewerkt 2-kamerappartement
- Gelegen direct bij het centrum en strand
- Lichte woonkamer met pvc-vloer
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Praktische entresol
- Terras op het Noord-Oosten
- Gezamenlijke fietsenberging

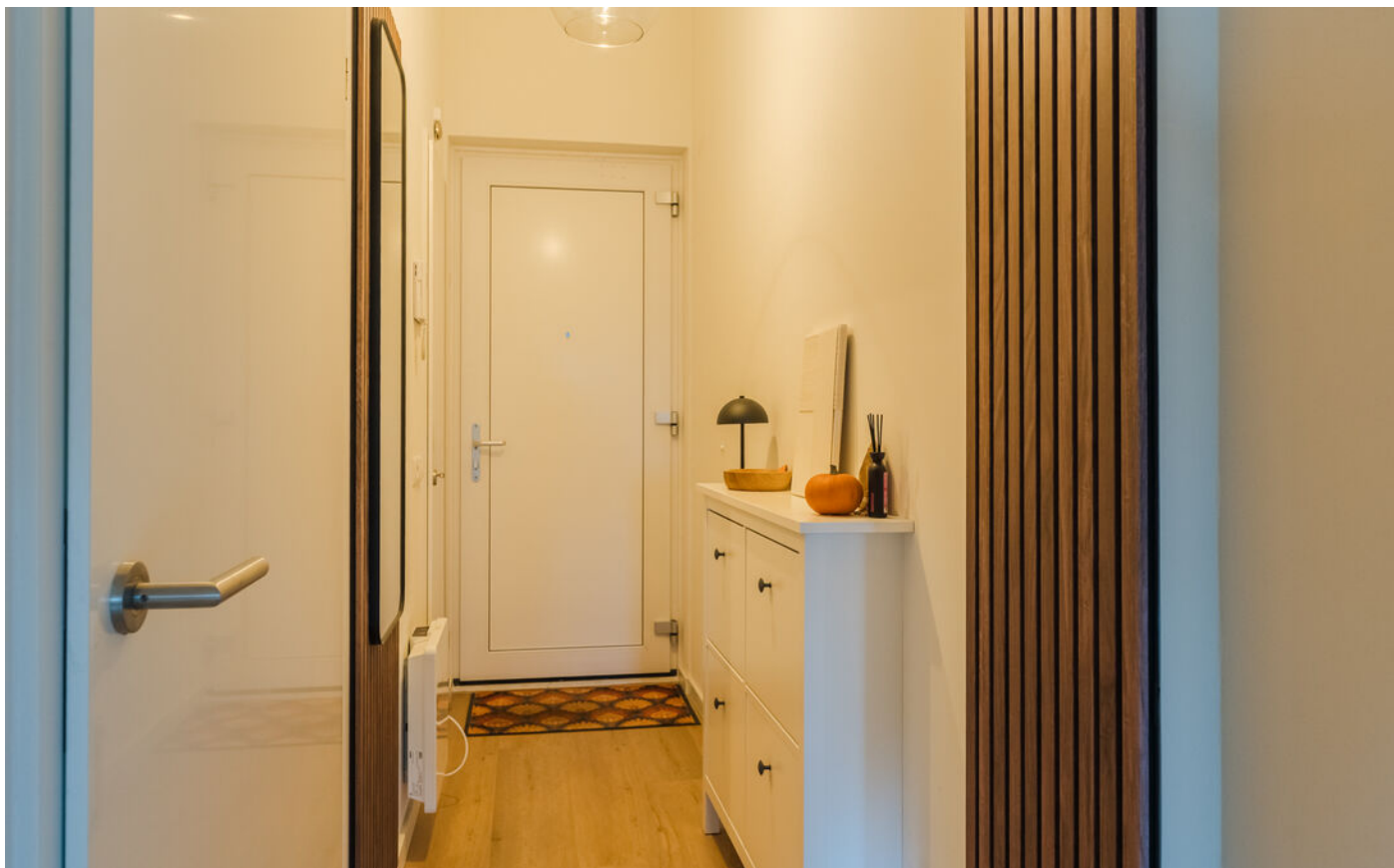




Het appartement beschikt over een lekkere lichte woonkamer met hoge plafonds en aansluitend een open keuken met moderne keukeninrichting met inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, inductie-kookplaat met afzuigkap, een koelkast en een combi-magnetron.





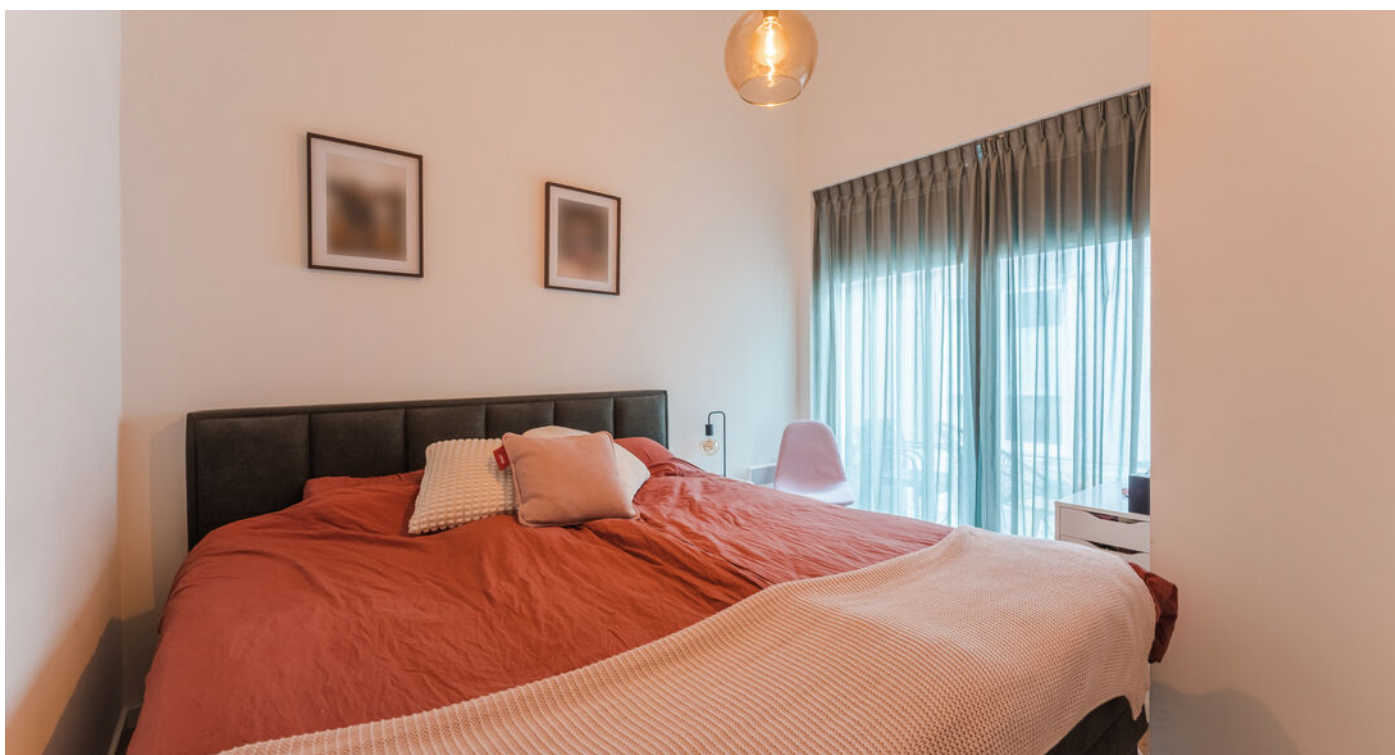


Middels een innovatieve trapconstructie heb je toegang tot de "entresol" met lichtkoepel en daardoor extra bergruimte. Hoewel de stahoogte beperkt is gebruikt de huidige eigenaar dit zelf als een ideale thuiswerkplek.



De badkamer is voorzien van modern tegelwerk en sanitair met een inloopdouche, een wastafel en vrijhangend toilet.

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het complex en geeft middels een deur toeging tot het terras/ balkon (ca. 1.00 x 3.85 meter), naast de voordeur en gelegen op het Noord-Oosten.





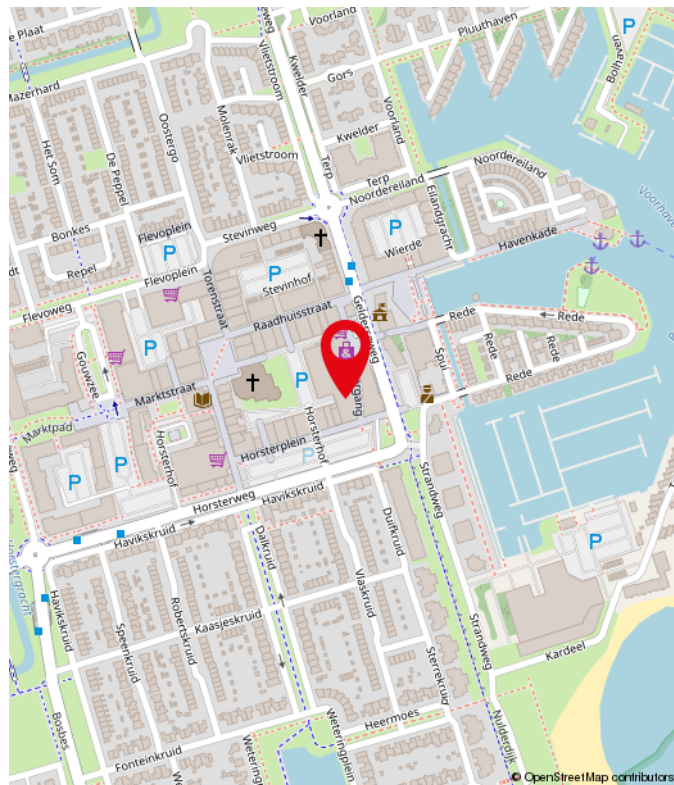


Wil je dit appartement graag bekijken?
Neem dan contact met ons op voor een
afspraak en wij leiden je met alle plezier
rond.

WONEN IN Zeewolde

De gemeente Zeewolde bevindt zich in het zuidelijke gedeelte van de provincie Flevoland. Het dorp Zeewolde ligt aan het Wolderwijd, tegenover Harderwijk. Op het meest noordoostelijke punt van de gemeente ligt Harderhaven, het oudste gedeelte van Zeewolde. Buurgemeenten van Zeewolde zijn Almere, Lelystad en Dronten. Buurgemeenten op het oude land, aan de overkant van het Wolderwijd, zijn Harderwijk, Ermelo en Putten.

De huidige polder zoals we deze nu kennen bestaat sinds 1968, het jaar waarin Zuidelijk Flevoland is drooggelegd. In eerste instantie was het nieuwe dorp Zeewolde gepland tussen Dronten en Lelystad. Later is besloten om het dorp te bouwen op de locatie waar het nu is. Eind jaren '70 vestigden zich de eerste agrariërs en ondernemers in de polder, en kwam er een multifunctioneel gebouw: De Trekker. Nu heet dat gedeelte van Zeewolde 'Bedrijfventerrein Trekkersveld'



In 1983 werd begonnen met de eerste gebouwen en woningen en in 1984 vestigden de eerste Zeewoldenaren zich. Zeewolde is ontstaan uit een deel van Lelystad en het OL ZIJP. De gemeente Zeewolde werd bij wet ingesteld op 1 januari 1984.

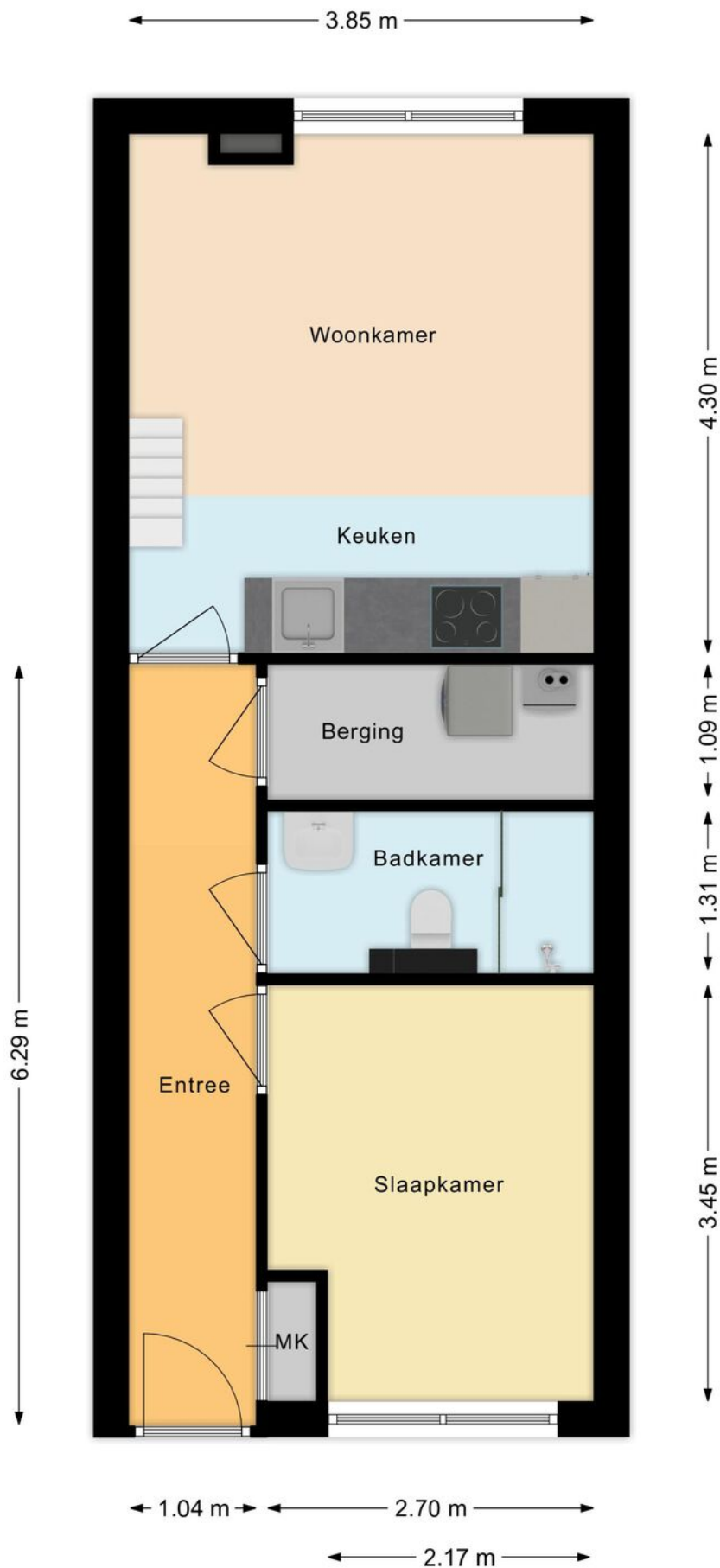
De gemeente Zeewolde had oorspronkelijk als doel om het dorp klein te houden en stelde daarom ook een bepaald aantal inwoners vast, waarbij de gemeente de huisvesting zou stoppen. Hoewel dit aantal (5.000) inmiddels al fors hoger is geworden, heeft Zeewolde nog altijd een ruime opzet en een dorps karakter. Dit is met name terug te zien in de jongste wijk, de Polderwijk. Ook deze wijk is weer ruim van opzet, met veel oog voor natuur. Een bijkomend effect van het gestegen inwonersaantal is dat er meerdere grote(re) winkelketens zijn gevestigd in Zeewolde. Toch is Zeewolde nog altijd een van de dunstbevolkte gemeenten van Nederland.

Bron: Wikipedia

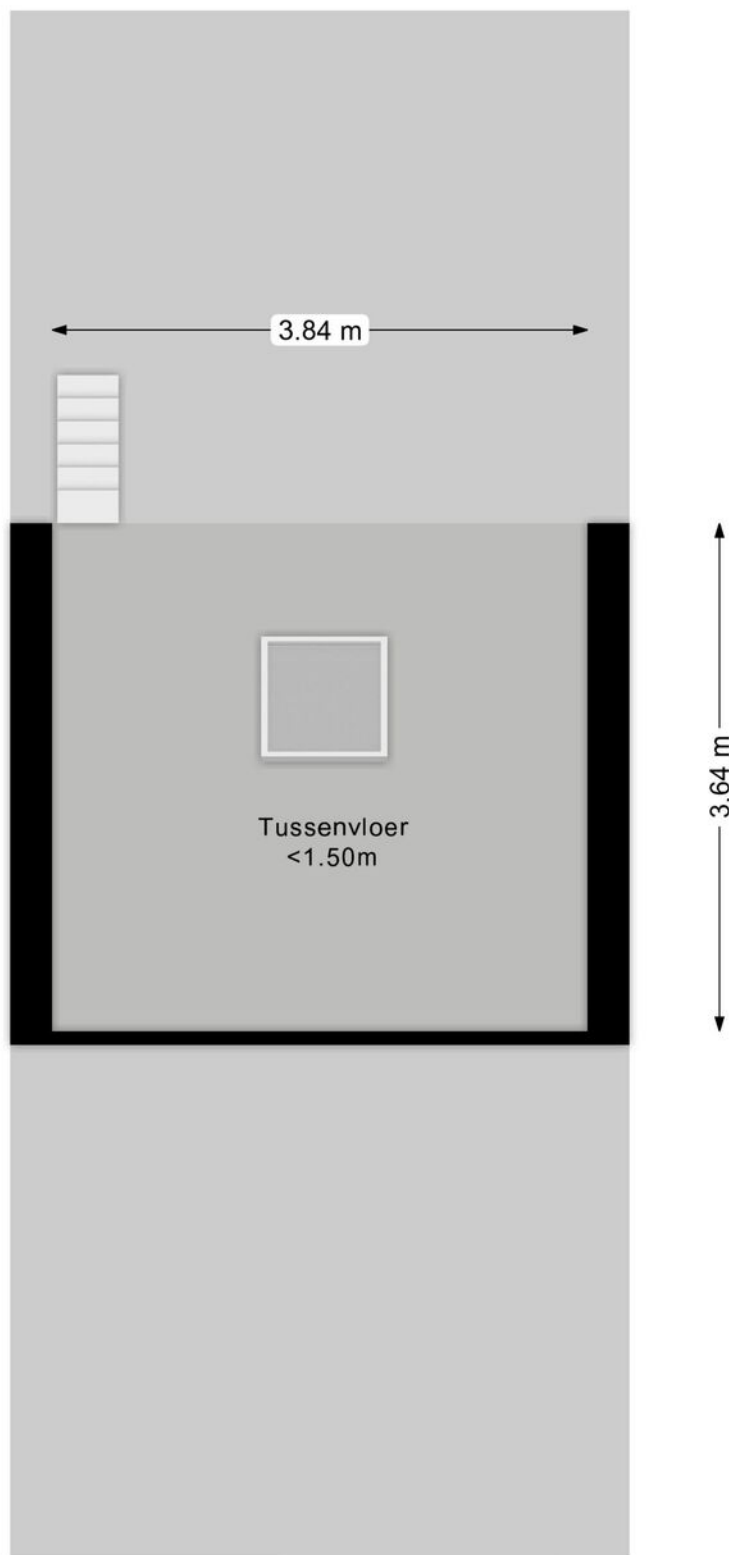




PLATTEGROND



PLATTEGROND



INFORMATIELIJST

1. Bouwkundige zaken / onderhoud

1.1 Gebreken

Welke (zichtbare en/of onzichtbare) gebreken (zowel klein als groot) aan uw onroerende zaak zijn u bekend (bijvoorbeeld: houtrot, lekkage, houtworm, boktor, problemen met vloeren of dak)?

- *Appartement is in 2024 nieuw opgeleverd;*
- *Door het gebruik kan er een beschadiging zijn;*
- *Verder geen bijzonderheden bekend voor een appartement van dit type en deze leeftijd.*

1.2 Reparaties

Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?
Zo ja, welke?

- *Normaal onderhoud uitgevoerd en grotendeels door de VVE.*

1.3 Kosten

Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?

- *Er wordt onderhoud uitgevoerd (deels voor rekening van de V.V.E.). Voor het overige afhankelijk van de wensen van de koper en passend bij het type en de leeftijd van de woning.*

1.4 Bouwaard

Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?

- Gevels : *spouwmuren met voorzetwanden;*
- : *voorzetwanden;*
- Woningscheidende muur : *betonnen vloer;*
- Begane grond vloer : *betonnen vloer;*
- Verdiepingsvloeren : *plat dak met bitumin-euze dakbedekking.*
- Kap

1.5 Betonvloeren

Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat "Kwaaitaal", "TBI" of "Manta" toegepast?
Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?

- *Nee.*

1.6 Kruipluik

Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?

- *Nee.*

1.7 Technische installaties

Zijn er gebreken en/of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties (bijv.: elektrische installatie/bedrading, leidingwerk voor gas/water/riolering/centrale verwarming/warmwatertoestel)?

- *Geen bijzonderheden.*

1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

- *In 2024 nieuw opgeleverd, wordt door de VVE onderhouden.*

1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- *Buitenzijde wordt regelmatig nagelopen en geschilderd door de VVE (2024 voor het laatst).*

1.10 Garanties

Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?
Zo ja, welke en tot hoe lang?

- *Voor zover van toepassing gaan deze over op de nieuwe eigenaar.*

INFORMATIELIJST

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem?	- <i>Verwarming met elektrische radiatoren;</i>
2.2 Boiler / geiser - Welk systeem? - Bouwjaar? - Inhoud?	- <i>Elektrische boiler (Velis);</i> - <i>2024;</i> - <i>60 liter.</i>
2.3 Mechanische ventilatie - Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing?	- <i>2024;</i> - <i>Keuken en badkamer.</i>
2.4 Elektrische installatie - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?	- <i>9 groepen en 1 kookgroep;</i> - <i>Ja, 3 aardlekschakelaar.</i>
2.5 Aansluitingen Is de onroerende zaak aangesloten op: - Water / elektra / glasvezel? - Riolering? - Internet / TV. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing? - Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- <i>Ja;</i> - <i>Ja;</i> - <i>Ja, via glasvezel in de woonkamer;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.7 Keukeninrichting Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?	- <i>2025;</i> - <i>2025.</i>
2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- <i>Eind 2024.</i>
2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	- <i>Bij de bouw;</i> - <i>Bij de bouw;</i> - <i>Bij de bouw;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Geheel voorzien van dubbel glas (HR++).</i>

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren ? - Links (42) - Rechts (38)	- <i>Alleenwonende;</i> - <i>Alleenwonende.</i>
3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen ?	- <i>Niet voor zover bekend.</i>
3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	- <i>Prettige woonomgeving, boven (winkel)centrum, nabij het strand.</i>
3.4 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplan-wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?	- <i>Geen bijzonderheden bekend.</i>

4. Milieuhygiëne

4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dak-beschoot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)? NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen.	- <i>Nee.</i>
4.2 Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (KIWA)?	- <i>Nee.</i>
4.3 Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	- <i>Nee.</i>

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Zeewolde - Sectie: A - Nummer: 4744 A 78
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erf-grenzen met de kadastrale grenzen?	- <i>Ja, voor zover bekend wel.</i>
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Met de buren rechts? - Met de buren links?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- <i>Nee.</i>

INFORMATIELIJST

6. Kwalitatieve Zaken

6.1 Rusten er op uw onroerende zaak erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- <i>Koper heeft verplichting tot zelf bewoning en huidige verkoper heeft een terugbetalingsverplichting aan de Gemeente Zeewolde.</i> - <i>Voor exacte bepalingen en vedere erfdienstbaarheden, etc verwijzen wij naar de eigendomsakte.</i>
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- <i>Ja, deze ligt ter inzage op het kantoor van de makelaar.</i>
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- <i>Nee, de Vereniging van Eigenaars dient wel geïnformeerd te worden.</i>
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- <i>Nee.</i>
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- <i>Nee.</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- <i>Nee, woonbestemming.</i>
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- <i>Nee.</i>
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer ?	- <i>Ja.</i>
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven ?	- <i>Nee.</i>

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- <i>WOZ-waarde (peildatum 01-01-2024) is onbekend.</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- <i>Ja, verzekerd door de V.V.E. (inclusief glasverzekering).</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- Eigenaarsdeel per jaar: € volgt per jaar; - € 217,21 per jaar; - € 381,33 per jaar en € 1,80 per aanbieding (2026). - € 121,32,- per jaar (2025).
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- <i>Nee.</i>

INFORMATIELIJST

8. Appartementsrechten

8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- <i>Bijdrage V.V.E. € 147,94 per maand (2025). Wordt jaarlijks geïndexeerd (in 2026 met 5%).</i>
8.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- <i>Ja.</i>
8.3 Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- <i>Voor zover beoordeelbaar redelijk. VVE is reserves aan het opbouwen.</i> - <i>Ja.</i>
8.4 Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- <i>MJOP is men nog aan het opstellen.</i> - <i>MJOP is men nog aan het opstellen.</i>
8.5 Heeft de Vereniging van Eigenaars een huishoudelijk reglement opgesteld? Zo ja, zijn hierin nog beperkingen m.b.t. de verkoop opgelegd? Is hiervan een exemplaar beschikbaar?	- <i>Nee.</i> - <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.6 Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- <i>Nee.</i>
8.7 Zijn de splitsingsakte en het bijhorende model-reglement ter inzage?	- <i>Ja.</i>

INFORMATIELIJST

9. Overige informatie

9.1 Wat is de **bouwaard** van de **overige opstallen**?

- Berging
 - Parkeerplaats
 - Carport
 - Anders
- Zijn hierin bijzondere **voorzieningen** aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?

- *Inpandig op de begane grond een gezamenlijke fietsenberging;*
- *Openbaar parkeren. Parkeren in de parkeer-garage is toegestaan (dicht tussen 21.30-06.00);*
- *Niet van toepassing;*
- *Niet van toepassing;*
- *Niet van toepassing.*

9.2 Zijn er **buitenkransen**?

Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?

- *Niet van toepassing;*
- *Niet van toepassing.*

9.3 Hoe is de **ligging van de tuin / het balkon**?

- *Terras voor gelegen op het Noord-oosten. Tot ± 12.30 uur zon in de zomer.*

9.4 Wat is de **gemiddelde breedte** van het terras?

Wat is de **gemiddelde diepte** van het terras?

- *Men mag de ruimte naast de voordeur van ongeveer 1,00 meter diep privé als terras gebruiken.*

9.5 Hoe is de **parkeervoorziening** in de omgeving?

Is er een **parkeervergunning** nodig in uw straat of in de omgeving?

- *Voldoende in de omgeving;*
- *Nee.*

9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?

- *Appartement heeft een energielabel A. geldig tot en met 25 maart 2035.*
- *Verbruik elektra ca. 4000 KWH (2024) in de 11 maanden dat men er woont.*

INFORMATIELIJST

De hierboven gegeven informatie is afkomstig van verkoper(s). De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie zoveel mogelijk geverifieerd maar kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid hiervan.

Bij de hierboven gegeven informatie is geprobeerd een nauwkeurig beeld te schetsen van de onroerende zaak. De bij verkoper bekende **zichtbare en onzichtbare gebreken** zijn zoveel mogelijk vermeld, hieronder worden niet verstaan kleine beschadigingen en/of slijtages door normaal gebruik. Met betrekking tot relevante zichtbare en onzichtbare gebreken is geprobeerd een beeld te schetsen van de situatie waarin de onroerende zaak zich bevindt, er is echter niet getracht een tot in detail en compleet overzicht van alle gebreken, bijzonderheden en/of beschadigingen te geven.

Op verzoek, voor rekening en onder verantwoording van koper en in overleg met verkoper kan koper in bepaalde gevallen **nader onderzoek** aan de onroerende zaak laten verrichten door een terzake deskundige, voordat tot koop van de onroerende zaak is overgegaan. Hierbij dient koper zich te realiseren dat afspraken in dit kader vrijwel altijd op korte termijn dienen te worden gemaakt en plaats te hebben en dat de uitslag en/of rapportage van de ingehuurde deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt.

Bij de gegeven informatie is uitgegaan van het gegeven dat koper de onroerende zaak voor **hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken** als verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben dan dient koper zelf te onderzoeken en na te gaan of dit afwijkende gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een (wettelijke) **bedenktijd van drie dagen** om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint op de dag nadat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte in ontvangst heeft genomen. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

I en behoefte van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 1 erkende geldverstrekker een originele met redenen omklede verklaring kan overleggen waarom hem geen hypothecaire geldlening kan worden verstrekt.

Door verkoper zal in de op te stellen koopakte worden opgenomen dat koper binnen enkele weken na het overeenkomen van koop en verkoop van de onroerende zaak, een **waarborgsom** dient te storten of een **bankgarantie** dient te (laten) stellen bij de notaris, die door koper is aangewezen voor de verdere afhandeling van de overdracht van de onroerende zaak, ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom van de onroerende zaak inclusief eventuele roerende zaken. Indien koper hieraan niet binnen de afgesproken termijn voldoet zal er een boete van toepassing zijn ter grootte van 10% van de koopsom inclusief eventuele roerende zaken. Koper kan in dat geval eveneens gehouden worden een schadevergoeding aan verkoper te betalen.

Betreft: Ravelijn 40, Zeewolde

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten / kast in berging		X	
- Planken in woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Klik PVC vloer (verdieping)	X		
- Plak PVC vloer (begane grond)	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonwering in lichtkoepel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

MEESTGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Een verkoopmakelaar mag dan ook doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. 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.

2. 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.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft 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.

4. Mag een makelaar van de NVM 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.

5. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

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

6. 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.

7. 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 een financieringsvoorbehoud of het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

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. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



Samen met onze collega's van **Brandt Bedrijfshuisvesting** en **Brandt Hypotheken & Assurantiën** hebben wij alle disciplines in huis om u optimaal van dienst te kunnen zijn op het gebied van wonen, werken en financieren. Wij zijn u graag van dienst!



(0341) 416 426 | info@brandtmakelaars.nl | www.brandtmakelaars.nl