

TE KOOP



Rottumeroog 188, Hoofddorp

Vraagprijs € 225.000 k.k.

Meermakelaars
Nijverheidsstraat 5 C
2132 AZ Hoofddorp

023 62 000 42
www.meermakelaars.nl
info@meermakelaars.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
31 m²

Perceeloppervlakte
0 m²

Inhoud
106 m³

Energietabel
B

> Omschrijving

Starters opgelet, we hebben weer een leuk studio appartement! De huidige eigenaar is heel creatief geweest met leuke oplossingen qua indeling maar het is ook mogelijk een wand te plaatsen voor een apart slaapgedeelte.

Gelegen op de 2e verdieping van het moderne appartementencomplex 'Stadspoort' in de jonge wijk Floriande, kun je het hier helemaal naar je eigen zin maken. De locatie is heel praktisch, het Haarlemmermeerse Bos en de bushalte van R-net (o.a. naar NS-stations) liggen op loopafstand en voor de dagelijkse boodschappen zijn zowel winkelcentrum 't Paradijs' als winkelcentrum Floriande gelegen op fietsafstand. Uitvalswegen richting Amsterdam, Haarlem, Schiphol, Leiden en Den Haag zijn eenvoudig bereikbaar. Kortom een leuke plek voor veel woonplezier.

Bekijk de 3D bezichtiging van deze woning op onze eigen website en Funda. Loop online door de hele woning heen. De nieuwe manier van online bezichtigen en zonder 3D bril. Ideaal ter voorbereiding of achteraf! Deze supermoderne tool wordt je aangeboden door de actieve en meest moderne makelaar van Haarlemmermeer en is standaard bij al onze woningen beschikbaar!



Indeling:

Begane grond: Afgesloten entree, hal met bellentableau en brievenbussen, toegang tot de lift en het trappenhuis. Buiten bevindt zich de afgesloten fietsenberging

2e Verdieping: entree, woon-/slaapkamer, keukenblok met bovenkasten en losse apparatuur. De badkamer is voorzien van douche, toilet en vaste wastafel. Separate opbergruimte met de wasmachine opstelplaats en meterkast. De wanden zijn geschilderd, de grote draai/kiepramen zorgen voor veel lichtinval.

Bijzonderheden/kenmerken/aanvaarding:

- Energie label "B"
- Bouwjaar 2006
- Servicekosten bedragen € 159,- maand inclusief water-en stookkosten.
- Inhoud ca. 106 m³ gebruiksoppervlakte wonen ca. 31 m²
- Aanvaarding in overleg, voorkeur medio februari

Persoonlijke noot van de verkoper:

" Dit was mijn eerste woning en ik heb hier meer dan 13 jaar met plezier mogen wonen.

Een knus appartement met genoeg mogelijkheden om met een beetje creativiteit er je eigen stekje van te maken. Ook toen mijn partner mij kwam vergezellen hebben we fijn hier samen kunnen wonen.

De mobiliteitsmogelijkheden zijn geweldig met Schiphol en OV dichtbij en overal goede wandel en fietspaden.

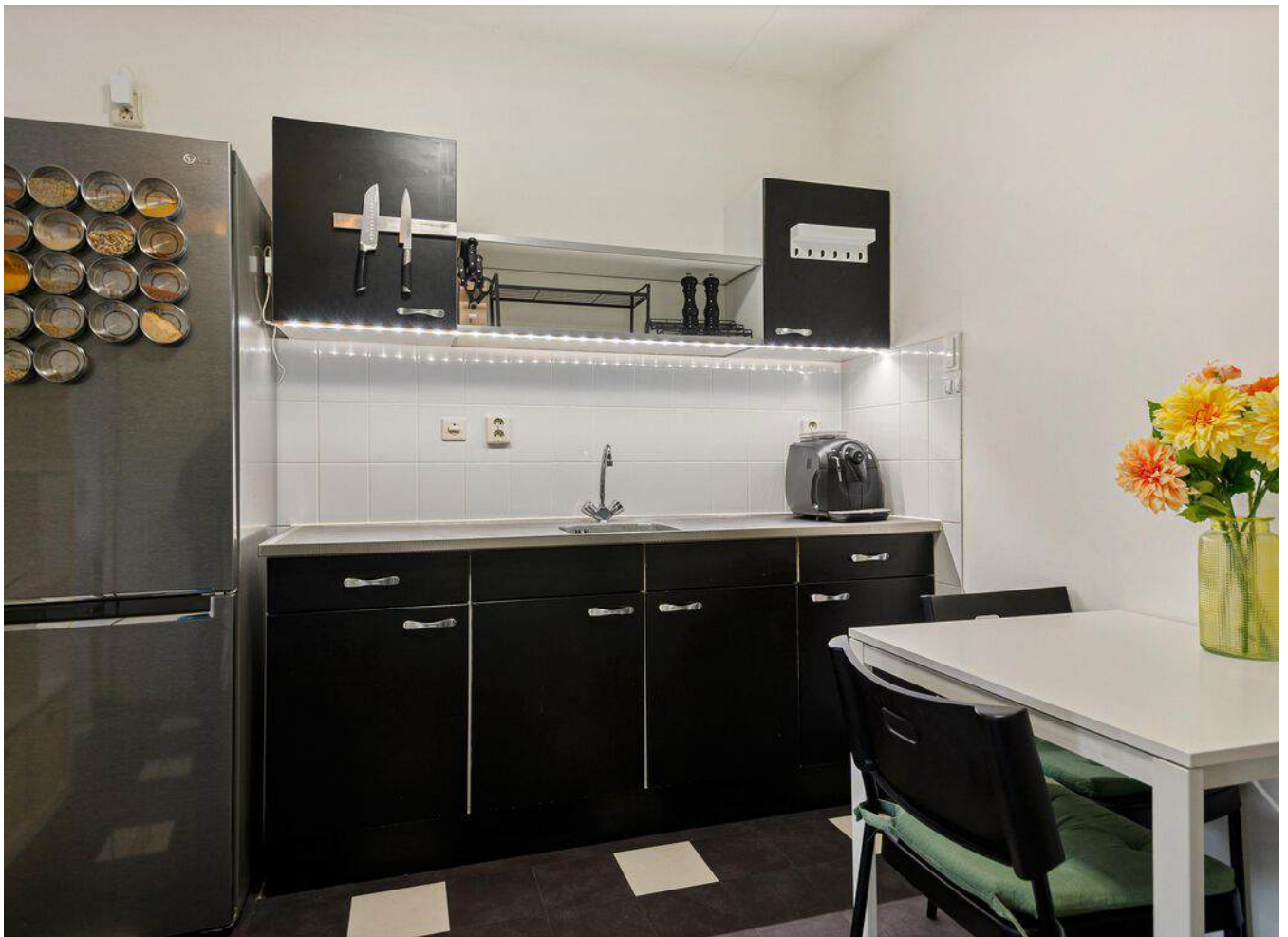
Het is geweldig om binnen 10 minuten lopen in het Haarlemmermeerse Bos te zijn of in dezelfde tijd in de bus naar Haarlem te zitten.

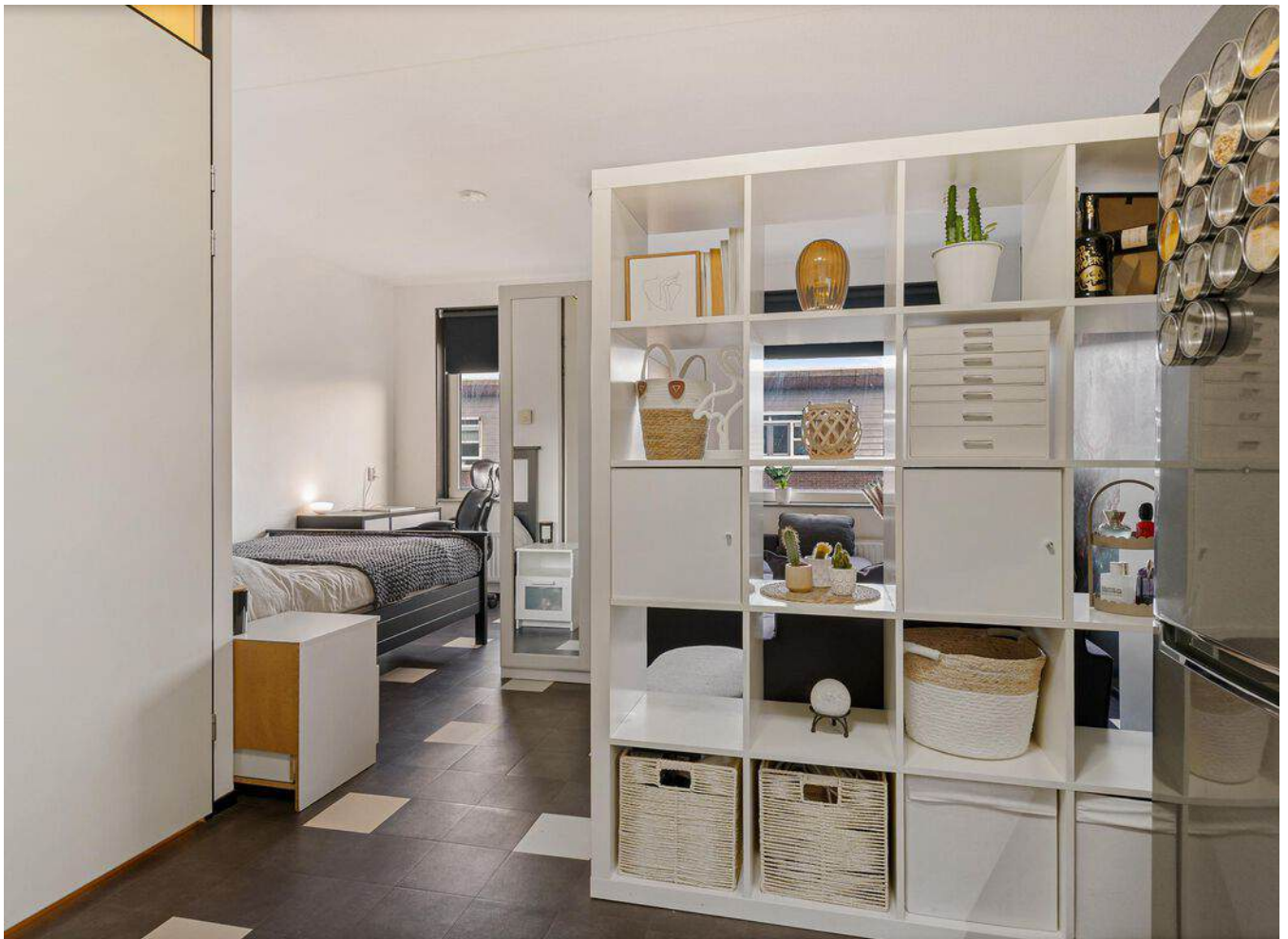
Kortom: klein maar fijn en alles dichtbij."

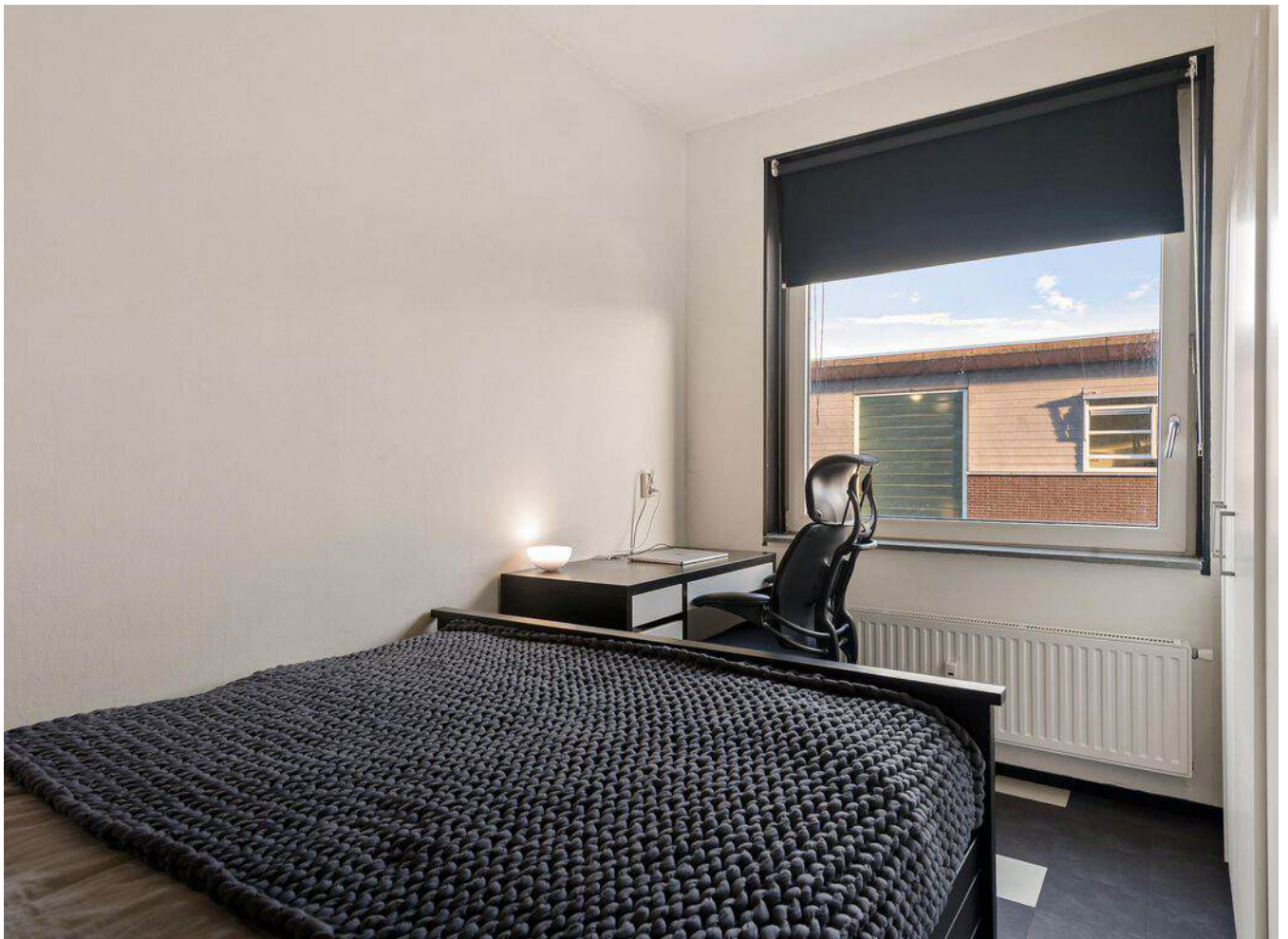
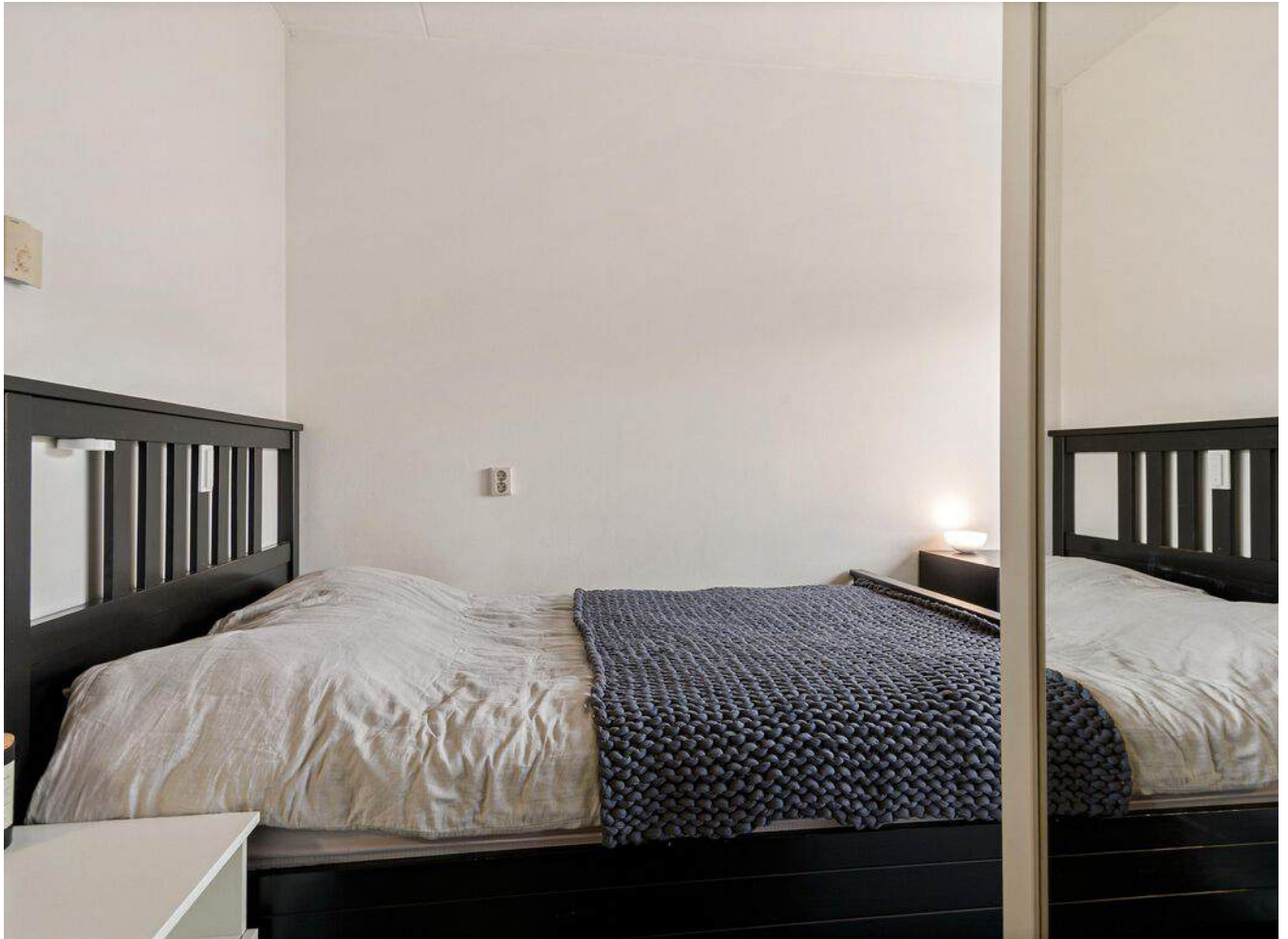
Foto's, video & socials:

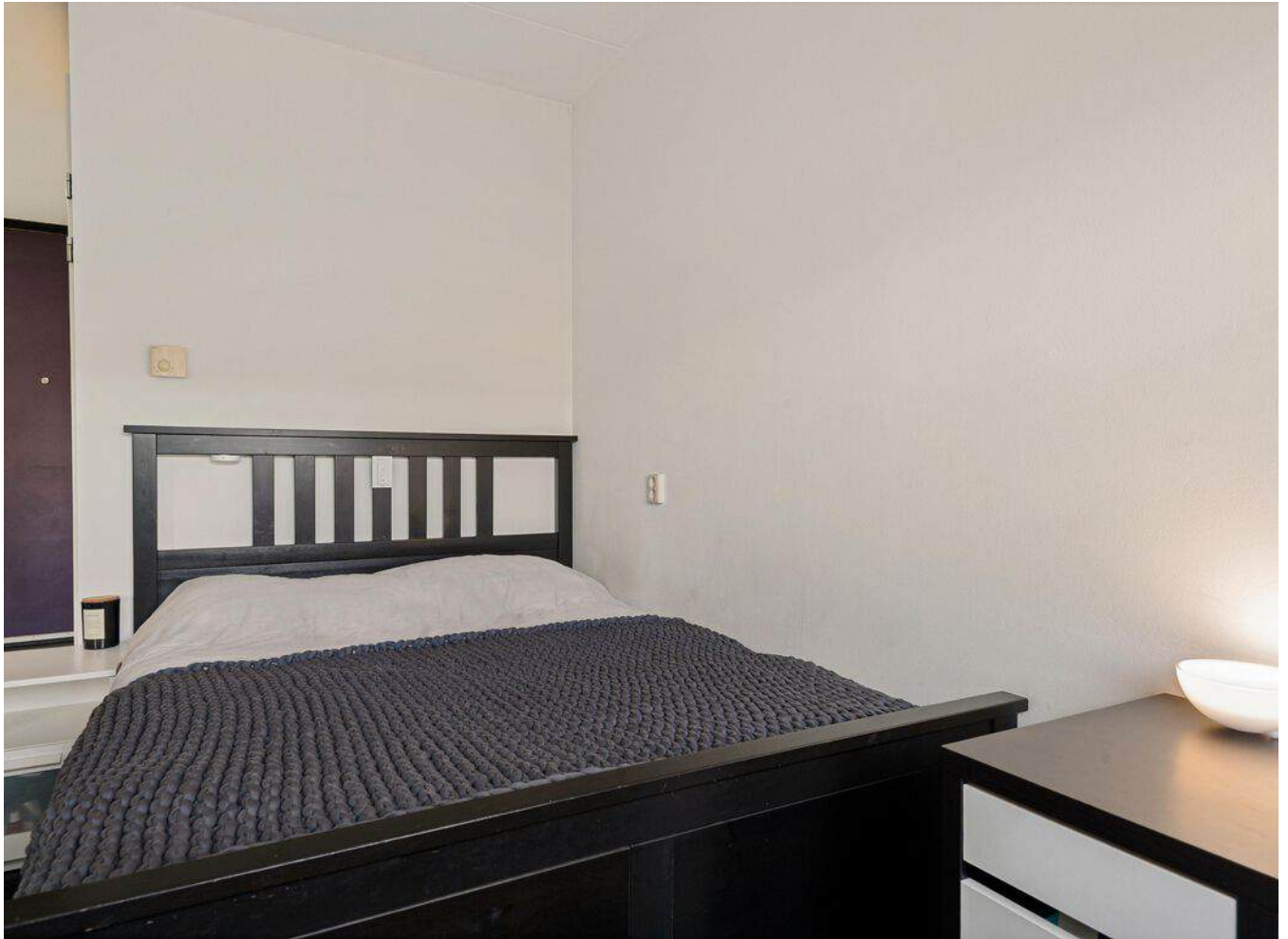
"Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de eigenaar en/of Meermakelaars, gebaseerd op de privacywetgeving, om foto's en/of video opnamen te maken in de woning ten tijde van de bezichtiging. Meermakelaars heeft voor u zoveel mogelijk beelden (onder meer een 3D) laten maken om een goede indruk van de woning te verkrijgen. Tevens is het niet toegestaan om (buiten)beelden van de woning te delen via Social media behoudens de gangbare deelfuncties van Funda".



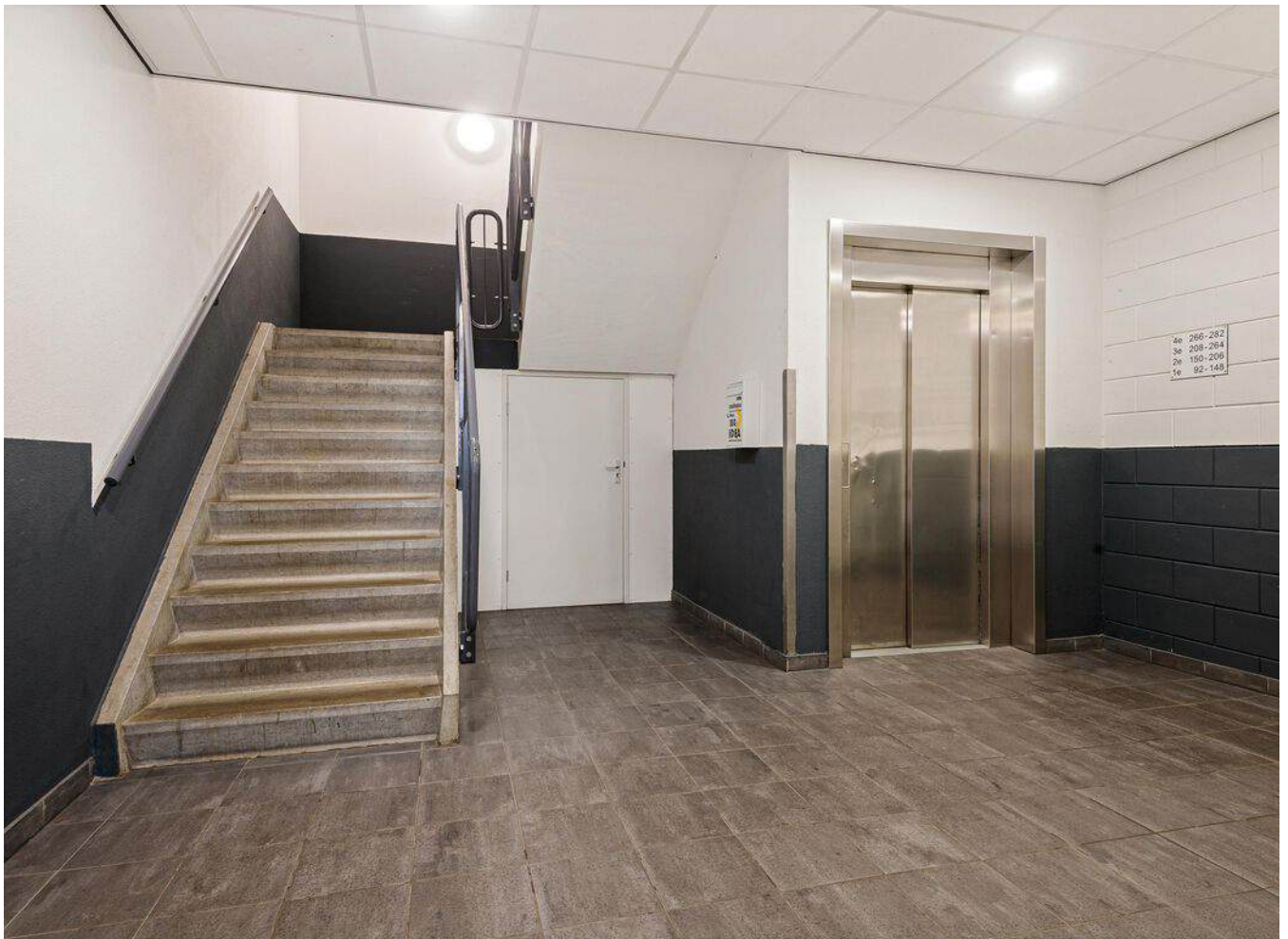




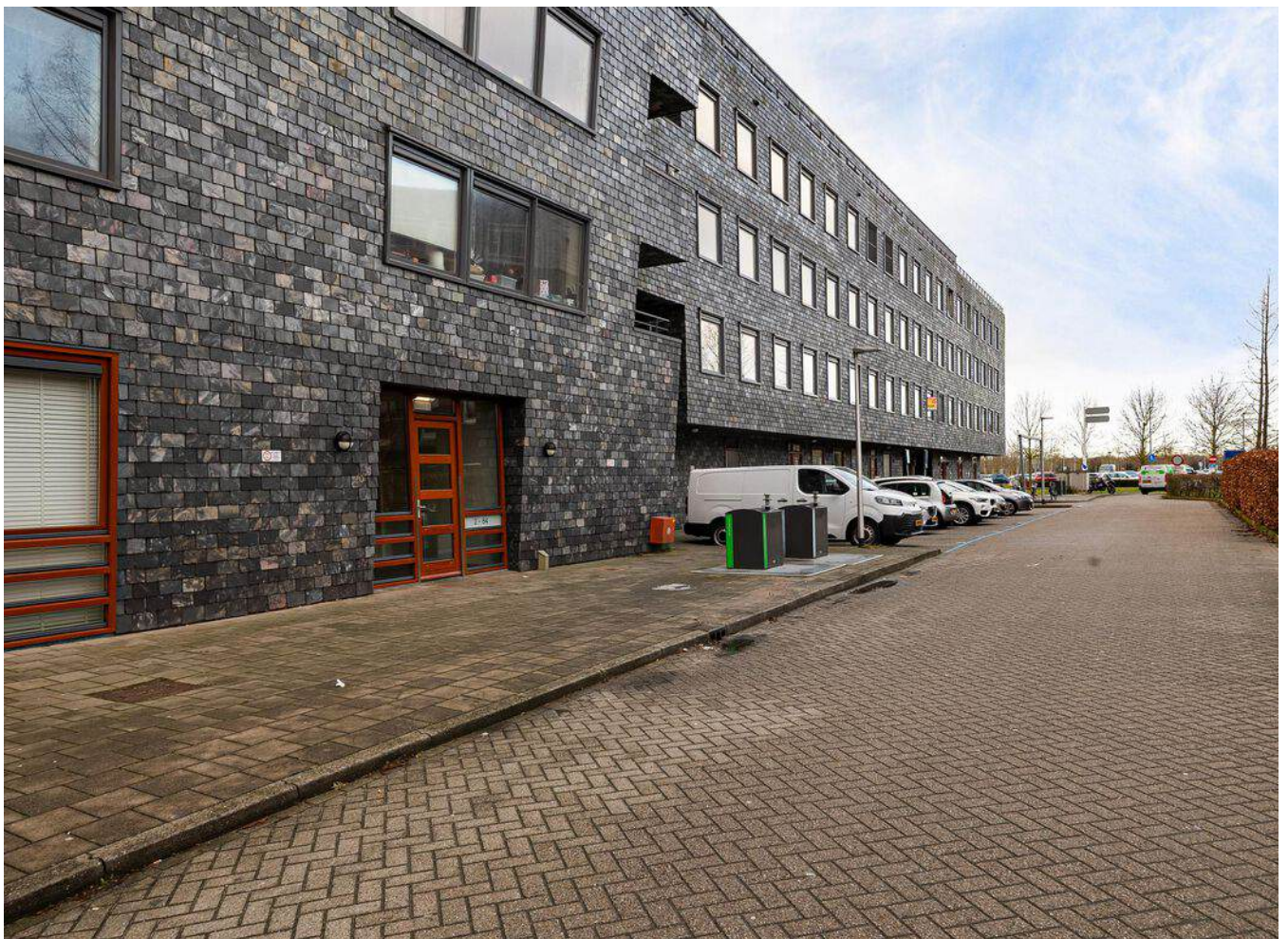












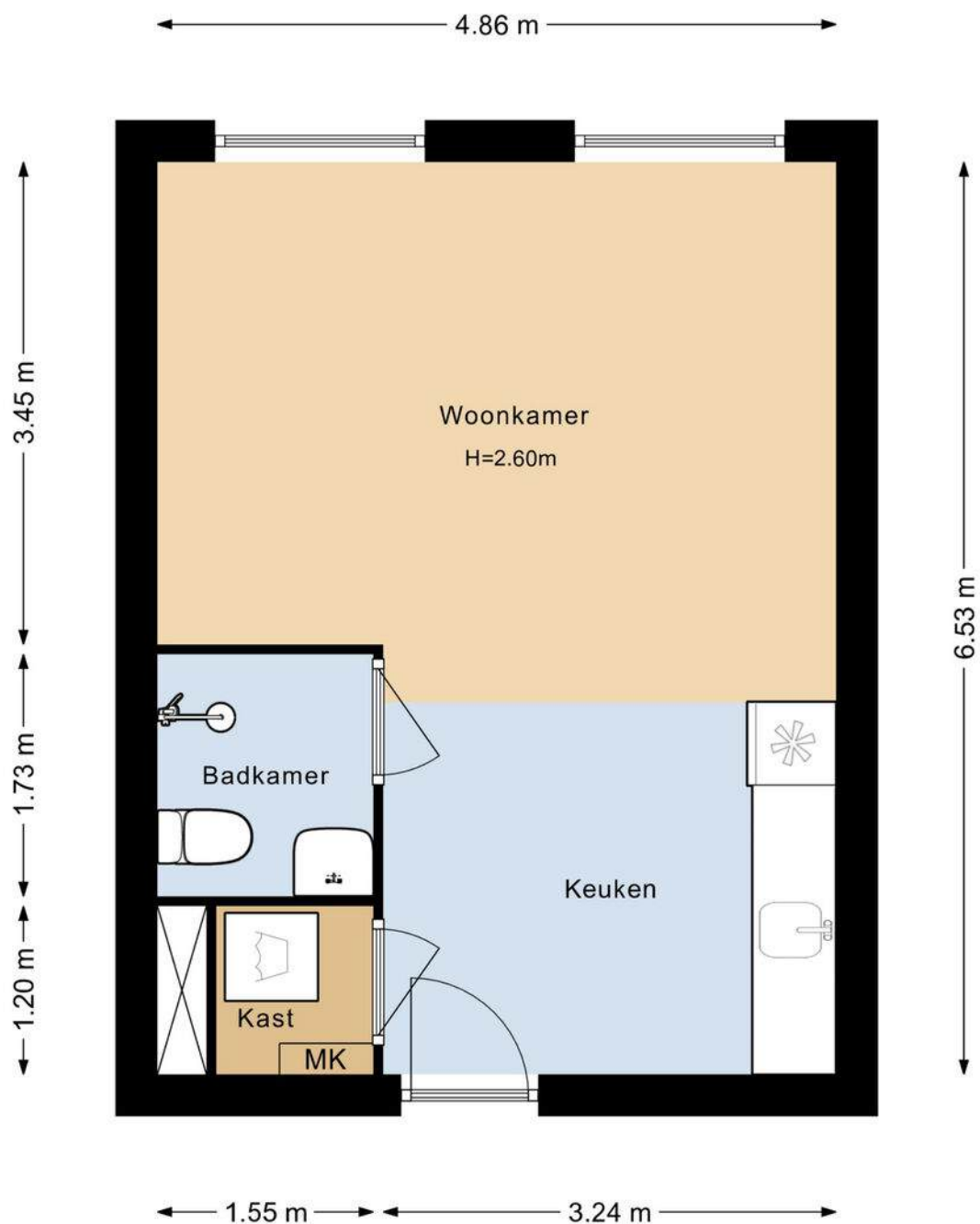




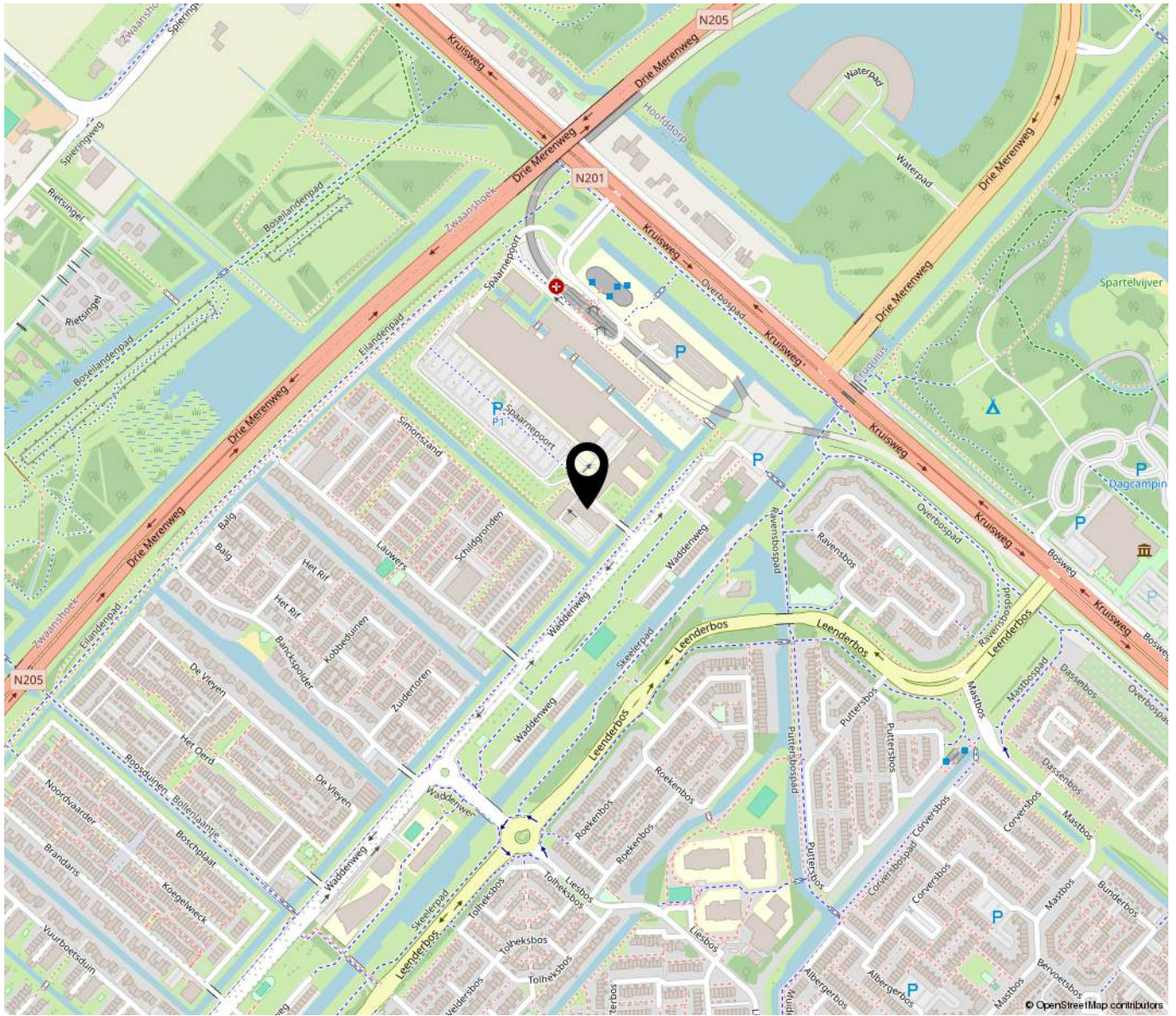




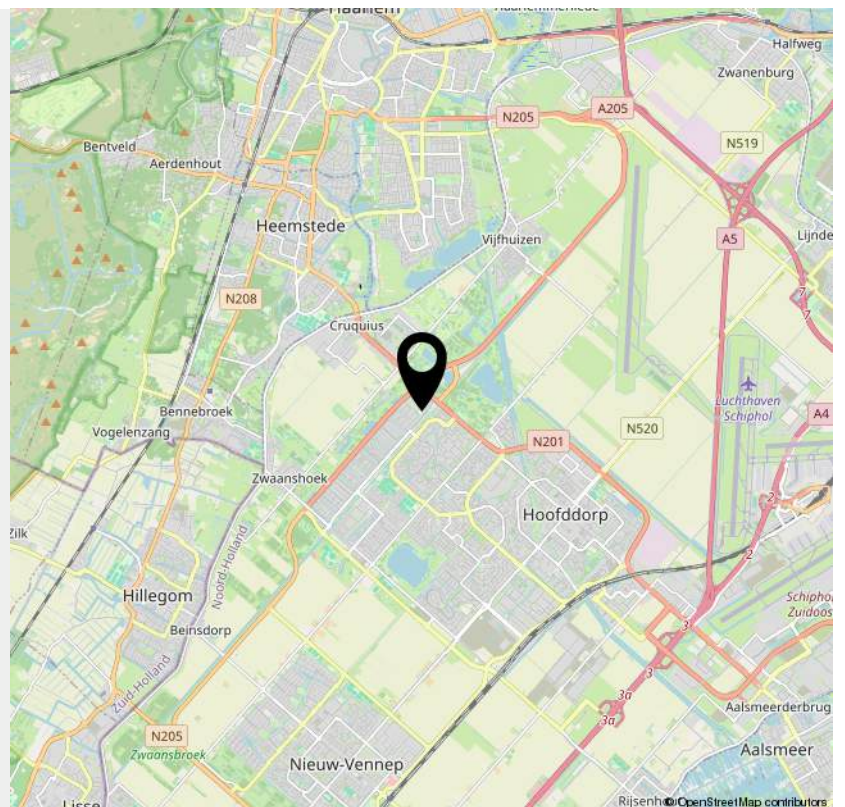
> Plattegrond



Appartement
Rottumeroog 188
Hoofddorp



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Philips Hue		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Boekenkast	X			
- Kledingkast groot	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Extra tegels	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Bed		X		
- Kast met spiegel		X		
- Overige IKEA meubels	X			
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat		X		
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Douchegordijn	X			
- Spiegel	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oploadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Doel vragenlijst

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

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Rottumeroog 188, 2134 ZR Hoofddorp

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

- f Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ☐ ja ☒ nee
(*'Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende)*)

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? :

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

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ ja ☒ nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf :
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker
is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij
verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? :

m Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

(Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

- n Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

- o Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

- p Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- q Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- r Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

- s Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? :

- t Hoe gebruikt u het appartement nu? : Bewoning
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- b Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels bij het appartement 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? : Niet bekend

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : Niet bekend

d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Niet bekend

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : 19 jaar

Overige daken: : n.v.t.

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

e Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Niet bekend

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

f Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Kunststof
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een
andersoortig materiaal)

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : 21-07-2021
van het appartement voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : PPG Coatings Nederland B.V. te Uithoorn ("PPG")
en
Schildersbedrijf Plat en Plat b.v.

c Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :

e Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? : HR+
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke
type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren,
plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of
wanden? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Badkamer

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- c Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Woonkamer

- d Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☒ ja ☐ nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Zo ja, waar? : Badkamer

- e Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- f Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer 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

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- b Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ☐ ja ☒ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

- 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

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? : Blokverwarming
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp,

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

:

Merk van de installatie(s):

: Niet bekend

Type(nummer) van de installatie(s):

: HR 100-200 KW atmosferisch

Installatiedatum van de installatie(s):

: 2022

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

: Niet bekend

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

: Feenstra BV

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

:

c Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

:

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke?

:

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

:

f Heeft u vloerverwarming in het appartement?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?
Elektrisch:

☐ ja ☐ nee

warm water:

☐ ja ☐ nee

overig, namelijk

:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

:

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

:

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

:

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

:

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- h Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ☐ ja ☒ nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: :
- Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Niet bekend
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : N.v.t.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Niet bekend
- Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : Niet bekend
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: Niet bekend
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 19 jaren oud
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 3 jaren oud

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 19 jaren oud
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke niet? :
- d Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : Niet bekend
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2006
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2006
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :
- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)
- Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van het appartement? : 2006
- b Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke en waar? :
- c Blijft er in het appartement 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 het appartement? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Is de grond van het appartementencomplex 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
- h Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het :
perceel gesitueerd?
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- i Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? :
- j Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- k Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)
- Zo ja, waar? :
- l Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? :
- Zo ja, in welk jaartal? :
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :
- m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
- Zo ja, welke? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

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? : B

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 155,-

Belastingjaar? : 2025

b Wat is de WOZ-waarde? € 227.000,-

Peiljaar? : 2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 473,-

Belastingjaar? : 2025

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 623,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2025

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 0,-

Elektra: € 0,-

Water: € 0,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : Voorschot energie- en waterkosten

Te weten: € 69,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 0

Elektriciteit hoog (kWh): 0

Elektriciteit laag (kWh): 0

Elektriciteit totaal (kWh): 1430

Water (m³): 96

Stadsverwarming (GJ): 0

Anders: 0

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

☐ ja ☐ nee

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €.....

Duur: :

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-

Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer? :

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

Zo ja, hoe hoog? :

Zo ja, waarvoor? :

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☒ ja ☐ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : 2
worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € 40,-

11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

a Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : 34065127

b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 147

c Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ☐ ja ☒ nee

d Breukdeel van het aandeel in het : vierduizend éénhonderd
appartementencomplex: Woning: zesentachtig/éénmiljoenste (4.186/1.000.000)

Berging: : 0

Parkeerplaats: : 0

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

e Aantal stemmen voor dit appartement: : 3

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

a Is er een professionele bestuurder? ☐ ja ☒ nee

b Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee

Toelichting:

Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

14. De vergadering van eigenaars

a Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ☒ ja ☐ nee

b Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ☒ ja ☐ nee

c Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het? :

15. Verzekeringen

a Is er een collectieve opstalverzekering? ☒ ja ☐ nee

b Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☐ ja ☒ nee

c Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☒ ja ☐ nee

Toelichting:

Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

a Is er een reservefonds? ☒ ja ☐ nee

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € 394.971,-

Datum: 31-12-2024

b Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : 2025

Periode: : 2025 - 2054

c Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? :

d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 159,-
Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten) € 90,-

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Reservering voor onderhoud € 0,-

Stookkosten (voorschot) € 69,-

e Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer :
moeten deze worden betaald?

Bedrag: €.....

Te voldoen per:

f Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke niet? : Daadwerkelijke stookkosten

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

17. Nadere informatie

a Overige zaken :
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Bekijk de 3D bezichtiging van deze woning op onze eigen website en Funda. Loop online door de hele woning heen. De nieuwe manier van online bezichtigen en zonder 3D bril. Ideaal ter voorbereiding of achteraf! Deze supermoderne tool word je aangeboden door de actieve en meest moderne makelaar van Haarlemmermeer en is standaard bij al onze woningen beschikbaar!



"Kijk op onze website voor een 3D-bezichtiging!"



Ben je enthousiast en wil je een bod doen op deze woning?

Vraag ons vooraf wat de biedingsprocedure is. Een bod uitbrengen doe je bij ons gewoon online. Ga naar je Move.nl account en klik op “Bod uitbrengen”:



Je komt dan in het biedingsformulier, vul deze s.v.p. zo uitgebreid mogelijk in.

Heb je geen Move.nl account dan is er de mogelijkheid om het digitaal biedingsformulier op onze eigen website www.meermakelaars.nl te gebruiken.

Biedingsformulier

Objectgegevens

*Gewenste woning:

Het is aan te raden vooraf overleg te hebben met je financieel adviseur om je voorstel zo volledig mogelijk aan te leveren. Specificeer in het bod ook duidelijk eventuele (ontbindende) voorwaarden wanneer je deze wilt opnemen. Wij kunnen dan een goed beeld krijgen. Bij de velden “toelichting” is genoeg ruimte voor extra uitleg.

Als je het bod hebt ingevuld en verzonden, krijg je van ons altijd een ontvangstbevestiging. Heb je deze niet gekregen (controleer ook je spam), neem dan contact met ons op.

Bij een verkoop bij inschrijving verzoeken wij je de bieding op tijd te versturen. Kort voor de inschrijftermijn bevestigen wij geen ontvangst meer.

Na de inschrijvingstijd geven wij vaak dezelfde dag of uiterlijk de volgende werkdag een reactie op je voorstel.

Aankoopmakelaar

Je hebt ons nu ontmoet optredend voor de verkoper. Maar Meermakelaars is er natuurlijk ook voor de aankoop van een woning. Wij helpen je graag met veel persoonlijke aandacht, onze goede contacten in de regio en jarenlange ervaring met daadkrachtig handelen! Op deze wijze vinden wij wat je zoekt. Een aankoopmakelaar kan je bovendien veel kosten en zorgen besparen. Wij verdienen onszelf altijd terug door jou te helpen aan de juiste woning tegen de beste voorwaarden. Weten wat je koopt is heel belangrijk zodat je later geen spijt krijgt van je aankoop!

Vooraf bespreken we al je wensen en krijg je het woningaanbod direct doorgestuurd. Vaak al voordat deze op Funda staat. Wij gaan met je mee naar de woning en adviseren je onder meer over waarde, ligging, afwerking en onderhoud. Wij bieden en onderhandelen voor jou en zorgen dat de koopakte passend is met de gemaakte afspraken. We doen een eindinspectie voor de oplevering en gaan mee naar de notariële overdracht en helpen je als er achteraf problemen zouden ontstaan. Kortom, wij zijn er voor jou!



Meermakelaars			
Beoordelingen			
Verkoop	94	Aankoop	96
In de afgelopen 2 jaar beoordeelde(n) 78 klanten deze makelaar:		In de afgelopen 2 jaar beoordeelde(n) 25 klanten deze makelaar:	
Lokale marktkennis	9,4	Bereikbaarheid en c...	9,6
Deskundigheid	9,4	Deskundigheid	9,6
Service en toegankelijkheid	9,5	Onderhandeling en s...	9,6
Prijs / kwaliteit	9,2	Prijs / kwaliteit	9,4
Alle beoordelingen (224)		Alle beoordelingen (81)	

Bekijk onze reviews op Funda!

Huidige woning verkopen?

Heb je een eigen woning te verkopen dan begeleiden we je graag met de verkoop. Wij zijn het meest moderne makelaarskantoor van de Haarlemmermeer maar wel met echt persoonlijke aandacht. Samen met een zeer ervaren team ontzorgen wij je volledig en dat is toch wat je mag verwachten?

Enkele van onze "USP'S":

- Iedere woning verkoopstyling inbegrepen
- Standaard 3D presentatie, de volledige woning virtueel te bezichtigen voor kopers
- Hoogtefotografie, brengt jouw huis mooier in beeld
- Natuurlijk ook hoge kwaliteit foto's, 360-graden, plattegronden etc.
- Goed bereikbaar per 06, mail en app, ook ons kantoor heeft Whatsapp & Signal
- Digitaal 24/7 klantenintranet, online bieden en digitaal ondertekenen, dus niet afhankelijk van kantoor tijden
- Maar vooral... duidelijke communicatie en aandacht, wij kennen onze klanten!!

Ben je enthousiast over ons team en onze werkwijze?

Wij maken graag nader kennis met je. Kijk voor meer informatie op onze website of bel ons voor een afspraak. Het eerste gesprek is altijd vrijblijvend.

Algemene informatie en voorwaarden Meermakelaars

Algemene Consumentenvoorwaarden NVM

Op al onze opdrachten zijn van toepassing de voorwaarden zoals weergegeven in de brochure "Algemene Consumentenvoorwaarden NVM", mede vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en de makelaar nader omschreven. Indien u een exemplaar wilt ontvangen kunnen wij u deze per e-mail toezenden.

Merknaam en afbeeldingen

Zowel Meermakelaars® als MeerMKLRS® is een geregistreerde en beschermde merknaam voor de gehele Benelux en mag niet gebruikt worden door derden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar. Dit is eveneens van toepassing op afbeeldingen van ons kantoor, het personeel, Social media en de website. Indien dit toch gebeurt zijn wij genoodzaakte juridische stappen te ondernemen en zijn de alle kosten in de gehele procedure voor de overtreder.

Aankoopmakelaar

Meermakelaars dient bij de verkoop van een woning de belangen van de verkoper. Wij adviseren iedere koper een eigen, lokale NVM aankoopmakelaar in te schakelen om uw belangen te dienen. Niet alleen voor de onderhandeling maar ook om voor u alles in goede banen te leiden. Kijk voor meer informatie over aankoopmakelaars op de website van de NVM of Funda. Een verkopend makelaar zoals Meermakelaars is niet verplicht u te begeleiden bij problemen of om bijvoorbeeld de koopovereenkomst aan u uit te leggen, denkt u goed na voordat u besluit een woning te kopen zonder professionele begeleiding!

Voorwaarden en condities:

Meermakelaars streeft naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens maar men moet ervan uitgaan dat het slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, plattegronden ed.) zijn soms verkregen door mondeling 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. Aan bijna iedere onroerende zaak zijn bijzondere bepalingen of zogenaamde erfdienstbaarheden verbonden. Deze staan gewoonlijk in de akte van levering (het zogenaamde "eigendomsbewijs") welke kan worden opgevraagd bij Meermakelaars of het kadaster.

Informatie

Van belang zijnde informatie is bij Meermakelaars digitaal opvraagbaar zoals de lijst van zaken en de door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst B. In veel gevallen worden deze gegevens aan u verstrekt of toegezonden (met uitzondering van privacygevoelige informatie). De informatie van deze woning wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Meermakelaars accepteert geen biedingen als men de woning niet van binnen gezien heeft.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard bepalingen zoals deze voorkomen in de modelakte die is opgesteld door de NVM, VBO, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien een koper afwijkende wensen heeft hieromtrent zijn eventuele kosten altijd voor de koper.

Digitaal ondertekenen met DocuSign

Meermakelaars werkt met een digitaal ondertekeningsprogramma "DocuSign". De NVM koopovereenkomst wordt vooraf in concept aan partijen toegestuurd. Na akkoord van beide partijen wordt deze in het programma

klaargezet en kunnen zowel koper als verkoper de koopovereenkomst digitaal ondertekenen. Belanghebbenden krijgen automatisch een kopie gemaild zodra de laatste partij getekend heeft. Tevens wordt alles doorgezonden aan de transportnotaris.

Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden of ontbindende voorwaarden worden alleen opgenomen wanneer deze bij aanvang van of tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Bijvoorbeeld het verkrijgen van financiering, Nationale Hypotheek Garantie, verkoop eigen woning of verkrijgen van een starterslening. Voor de termijn voor een voorbehoud van financiering wordt standaard vijf weken na het tekenen van de koopovereenkomst opgenomen. Bij het verkrijgen van een starterslening kan dat langer zijn. Indien de koopsom boven de vraagprijs ligt behouden wij ons het recht voor dit te limiteren tot maximaal de getaxeerde marktwaarde of het voorbehoud financiering te maximeren op de vraagprijs. Behoudens het geval dat kandidaat-koper of zijn of haar aankopend makelaar aannemelijk kan maken dat een ander bedrag een gerechtvaardigd voorbehoud is, is dit bespreekbaar. In alle andere gevallen zal maximaal de vraagprijs het maximum voorbehoud bedrag zijn (mits de koopsom hoger is) en een eventuele afwijzing in een later stadium met een hoger aangevraagd bedrag niet geaccepteerd worden.

Markt(taxatie)waarde (let op!)

Wij attenderen kandidaat-kopers er op dat een woning na het tekenen koopovereenkomst nog getaxeerd moet worden, voor de financieringsaanvraag bij de geldverstrekker, door een externe taxateur die niet bij de transactie betrokken is. Indien de koopsom boven de vraagprijs ligt, moet u er serieus rekening mee houden dat de taxatiewaarde niet persé gelijk is aan de koopsom. Dat houdt in dat u maximaal kan financieren voor de getaxeerde waarde en de rest uit eigen middelen moet worden gefinancierd. Wij verzoeken u hier goed over na te denken voordat u een bieding uitbrengt op een woning en dit vooraf bespreekt met uw financieel adviseur en (hopelijk) uw aankopend NVM makelaar!

Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Het feit dat iemand het "hoogste bod" heeft uitgebracht wil ook niet zeggen dat deze de koop gegund krijgt, afwijkende voorwaarden en gunning kunnen bepalend zijn voor een verkoper.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij iedere koopovereenkomst is een bankgarantie of waarborgsom vereist van 10% van de overeengekomen koopsom. Bij een standaard koopovereenkomst wordt een termijn van vijf à zes weken na het tekenen van de koopovereenkomst opgenomen. Dat kan ook een kortere termijn zijn en is onder meer afhankelijk van het moment van levering.

Bouwkundige keuring

U heeft het recht een bouwkundige keuring van de woning te laten uitvoeren. Meermakelaars kan u verwijzen naar betrouwbare onafhankelijke keuringsinstanties. Meermakelaars adviseert u dit te laten doen na mondelinge overeenkomst, voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst om discussies achteraf te voorkomen. Meermakelaars accepteert in principe geen voorbehouden voor bouwtechnische keuring in de koopovereenkomst tenzij expliciet anders overeengekomen wordt.

Biedingen

Een bieding op een woning wordt uitsluitend in behandeling genomen als deze schriftelijk wordt uitgebracht (dat mag bij ons ook online via Move.nl, onze biedingswebsite of per e-mail in geval van gesloten biedingen). Een bieding dient minimaal de navolgende zaken te bevatten: uw n.a.w. gegevens plus telefoonnummer(s) en mailadres, het bedrag van de koopsom, uw wens voor de overdrachtsdatum van de woning, roerende zaken volgens de verstrekte lijst of afwijkend daarvan en alle eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden die u wilt opnemen. Vooraf dient u bij Meermakelaars te informeren of de woning "vrij van onderhandeling" is. U bent pas in onderhandeling als u van de verkoper een tegenvoorstel heeft ontvangen. U bent niet in onderhandeling als Meermakelaars aangeeft dat zij uw bod met de verkoper zal overleggen. Totdat er een tegenvoorstel wordt uitgebracht acht Meermakelaars (en de verkoper) zich vrij te onderhandelen met iedere gegadigde van zijn keuze. Meermakelaars accepteert geen biedingen als men de woning niet van binnen gezien heeft.

Meermakelaars hanteert standaard het zogenaamde Amsterdams onderhandelingsstelsel ook wel "stelsel A" genoemd. De verkopend makelaar onderhandelt met degene die een naar zijn oordeel serieus en onderhandelbaar voorstel heeft uitgebracht. Het is mogelijk dat een zogenaamde "tweede of meerdere bidders" inbreken op de onderhandeling. Deze volgende bidders mogen uitsluitend een uiterst voorstel indienen. In zo'n situatie geeft Meermakelaars de eerste gegadigde waarmee de onderhandeling gestart is de gelegenheid hetzelfde te doen. Meermakelaars communiceert niet aan de verschillende gegadigden de hoogte van de biedingen. De verkoper kiest uit de uitgebrachte biedingen het voor hem meest geschikte aanbod.

Indien een woning verkocht wordt bij inschrijving met termijnen van inschrijving wordt dat vermeld, u kunt dan bij de makelaar vragen naar de voorwaarden van de inschrijfstelsel. Voor de uitleg van ons online biedingsselsel zie aan het eind van dit document.

Financiering

Meermakelaars zal uitsluitend een koopovereenkomst tot stand brengen als de koper kenbaar gemaakt heeft wie hem begeleidt bij het verkrijgen van een hypotheekaire geldlening. Meermakelaars behoudt zich het recht voor de onderhandeling niet te starten of te staken indien koper dit weigert of de betreffende adviseur in de ogen van Meermakelaars een bedenkelijke reputatie heeft.

Clausules koopakte

Aanvulling op financieringsvoorbehoud "vereiste goed gedocumenteerd"

Meermakelaars neemt aan aanvulling op het financieringsvoorbehoud bij het vereiste van "goed gedocumenteerd" de navolgende bepaling op in de koopovereenkomst:

"Dit moet met een afwijzing van een in Nederland erkende geldverstrekker, inclusief de hoogte van het bedrag waar de financiering voor is aangevraagd. Indien de afwijzing geen bedrag vermeld, dient ten minste een kopie van de financieringsaanvraag te worden overlegd. Indien er sprake is van gerede twijfel heeft de verkoper en/of de makelaar het recht om de koper meer bewijsstukken te laten aanleveren voordat tot ontbinding kan worden overgegaan. Koper verklaart dat, indien er gebruik gemaakt wordt van deze ontbindingsmogelijkheid, dit schriftelijk gebeurt en wel per aangetekende post of per e-mail met ontvangstbevestiging aan Meermakelaars op uiterlijk de eerste werkdag na het inroepen van de mededeling. Als koper niet aan deze eis voldoet en/of de afwijzing op andere gronden gebaseerd is dan een reguliere hypotheekaanvraag, zal de koopovereenkomst onherroepelijk zijn en zal nakoming gevorderd worden door verkoper. Alle gevolgen zoals schade, extra kosten en gerechtelijke invorderingskosten zijn ten laste van koper."

Meermakelaars neemt bij iedere woning gebouwd voor 1993 standaard de algemene asbestclausule op:

"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. 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."

Meermakelaars neemt bij iedere woning gebouwd voor 1995 de standaard ouderdomsclausule op:

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit <bouwjaar>. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. 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 voor rekening en risico van koper. Indien het verkochte in een matige bouwkundige staat verkeert zal een zwaardere variant van de ouderdomsclausule worden opgenomen (conform NVM clausules).

Indien woningen gebouwd zijn voor 1970, in een slechte staat van onderhoud verkeren, technisch matig of te renoveren zijn, dan nemen wij de zwaardere variant van de ouderdomsclausule op:

“Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan.... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.”

Notarisclausule

Koper mag een notaris van zijn/haar keuze bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de notaris van zijn/haar keuze buiten de gemeente Haarlemmermeer valt, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper uiterlijk twee werkdagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst zijn/haar notariskeuze bekend gemaakt te hebben. Indien de keuze niet na deze termijn kenbaar is gemaakt is verkoper vrij de notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze.

Indien de verkoper niet de bewoner is wordt de “clausule verkoper nooit gewoond” opgenomen:

Koper is op de hoogte van het feit dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).

Toelichting meetinstructie NEN2580

Iedere woning die door Meermakelaars wordt verkocht beschikt over een meetcertificaat van de plattegrondenleverancier. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontlenen aan de opgegeven maatvoering. Iedere koper heeft op verzoek het recht en krijgt ook de gelegenheid om zelf de maatvoering te controleren in de woning of aan de hand van beschikbare tekeningen.

Er zijn gevallen van restschuld, indien dit het geval is kan Meermakelaars, de geldverstrekker of de verkoper zelf onderstaande voorbehouden opnemen:

Royement van hypotheek en beslagen (ontbindende voorwaarde)

De koopovereenkomst kan door verkoper ontbonden worden, indien op (datum) blijkt dat de verkoper geen royement verkrijgt van zijn hypothecaire inschrijving(en) en beslagen op de onroerende zaak. Verkoper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde dat royement te verkrijgen. Het gestelde onder 16.3. (bij koopakte appartementsrecht 19.3.) is van overeenkomstige toepassing.

Restschuld Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Deze koopovereenkomst kan uiterlijk op[datum ontb. voorwaarde.] door verkoper worden ontbonden indien de bestaande hypotheekhouder geen akkoord tot verkoop krijgt van de NHG in verband met een eventuele kwijtschelding van de restschuld NHG. Eveneens kan verkoper deze koopovereenkomst ontbinden indien op[datum ontb. voorwaarde.] nog geen akkoord tot verkoop is verleend door de bestaande hypotheekhouder in verband met een eventuele kwijtschelding van de restschuld NHG. Het gestelde onder artikel 16.3. (bij koopakte appartementsrecht: 19.3.) is van overeenkomstige toepassing.

Online bieden via “NVM bieden online

www.nvmonlinebieden.nl

Het kan zijn dat een woning verkocht wordt via NVM online bieden. Een woning wordt dan online aangeboden en direct vanaf het bezichtigen tot aan de aangegeven deadline kan u bieden. Iedereen kan uw bod met voorwaarden inzien maar u ook de biedingen van een ander. Men kan dus open en transparant bieden op de woning tot de deadline verstrijkt. Deze schuift op indien op het laatste moment kandidaten nog gaan bieden. Na de sluiting zullen wij met verkoper de juiste koper kiezen aan de hand van het uitgebrachte bod en condities.

Als een woning verkocht wordt via NVM online bieden dan laten wij u dat weten en krijgt u van ons een instructie per mail of op de bezichtiging zelf. Wij beantwoorden graag uw vragen als er nog onduidelijkheden zijn. Op de website van NVM Online bieden zelf staat ook informatie. Bekijkt u deze zorgvuldig en laat u anders adviseren door een NVM aankoopmakelaar.

Disclaimer online bieden

Het doen van het hoogste bod impliceert niet dat u de koper wordt! Verkoper kiest op basis van voorwaarden en zoals vermeld behoudt deze te allen tijde het recht van "gunning". Meermakelaars zal direct aan u, uw aankoopmakelaar of via het systeem bekend maken of de verkoper met u een koop wil gaan sluiten of dat deze voor een andere gegadigde gekozen heeft. U bent en blijft zelf aansprakelijk voor het juist invoeren van een bieding en dient bij twijfel te verifiëren of het bod goed is aangekomen. Meermakelaars aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid in deze procedure voor het niet juist communiceren en/of ontvangen van biedingen plus voor fouten van kandidaten of falen van technische toepassingen, zowel per mail als van het online biedingssysteem. Kandidaat-koper blijft altijd zelf verantwoordelijk voor het juist overbrengen van informatie.

Meermakelaars streeft naar een zo nauwkeurig mogelijke informatievoorziening maar kan het zijn dat het niet volledig is of niet duidelijk. Hebt u vragen over het online bieden bel of mail ons vooraf.

Tot slot, de verkopers van de woning die u heeft bezichtigd zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van u horen. Een kleine moeite, maar waardevol voor onze opdrachtgever en ons. Een telefoontje of mailtje hierover stellen wij zeer op prijs.

Overal waar u hem leest kan vanzelfsprekend ook haar gelezen worden.

Mocht u aanvullende vragen hebben? Neem dan contact met ons op.

Meermakelaars

Nijverheidsstraat 5C
2132 AZ Hoofddorp
023 62 000 42
info@meermakelaars.nl



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Meermakelaars
Nijverheidsstraat 5 C
2132 AZ Hoofddorp

023 62 000 42
www.meermakelaars.nl
info@meermakelaars.nl

