

# SPERWER 57

OMMEN



**BLIJHUIS**  
MAKELAARDIJ



**WWW.BLIJHUIS.NL**



T (0529) 74 80 00

E [info@blijhuis.nl](mailto:info@blijhuis.nl)

06 10 45 05 29

I [www.blijhuis.nl](http://www.blijhuis.nl)



In de geliefde woonwijk "Dante Zuid" staat deze verrassend ruime, energiezuinige en modern afgewerkte tussenwoning met maar liefst 4 slaapkamers, dakkapel, aangebouwde geïsoleerde (2021) bijkeuken en een zonnige tuin op het Zuiden met achterom en fraaie houten schuur (2023) met overkapping.

Hier woon je op loopafstand van het centrum van Ommen, scholen en alle dagelijkse voorzieningen, met volop openbare parkeergelegenheid in de straat en o.a. voor de deur.

Een instapklare woning waar je zó in kunt – zonder grote klussen, mét comfort. Dit is zo'n huis dat je gezien moet hebben.

Perceelgrootte: 177 m<sup>2</sup> | Bouwjaar: 1981 | Woonoppervlak: 117 m<sup>2</sup>

#### **INDELING:**

Hal, modern toilet (2015), L-vormige tuingerichte woonkamer (ca. 30 m<sup>2</sup>) met trapkast en sfeervolle houtkachel. De uitgebouwde keuken (2007) sluit mooi aan op de leefruimte en vormt samen met de woonkamer het hart van het huis.

Aangebouwde, volledig geïsoleerde bijkeuken (2.25 x 3.00 m<sup>1</sup>) met praktische schuifdeurkast en bergzoldertje.

1e Verdieping: ruime overloop, nette badkamer (1.90 x 2.85 m<sup>1</sup>), 3 slaapkamers (ca. 6.4, 12 en 15 m<sup>2</sup>).

2e Verdieping: overloop / bergruimte met CV-opstelling en royale 4e slaapkamer met knieschotberging en kunststof dakkapel (gerenoveerd in 2021).

#### **BIJZONDERHEDEN:**

- Woonkamer, hal en keuken v.v. PVC vloer (2021) met comfortabele vloerverwarming
- Onderhoudsarm dankzij grotendeels kunststof kozijnen, ramen en voordeur (2018)
- Strakke hoogglans keuken (2007) v.v. gangbare inbouwapparatuur (deels vernieuwd 2019-2022)
- Energielabel B | volledig geïsoleerd | HR++ beglazing
- CV-ketel vernieuwd in 2024 (Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 CW5)
- Nette badkamer (± 2010) met douche, ligbad, wastafelmeubel en toilet
- Binnendeuren vernieuwd in 2024
- Achtergevel voorzien van screens (2021)
- Zonnige tuin op het Zuiden met nieuwe houten schuur (2023) en overkapping

Interesse? Plan snel een bezichtiging — woningen als deze zijn populair bij starters en jonge gezinnen.













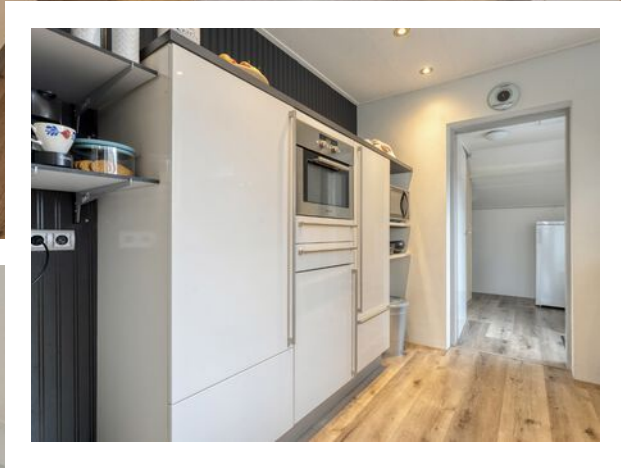












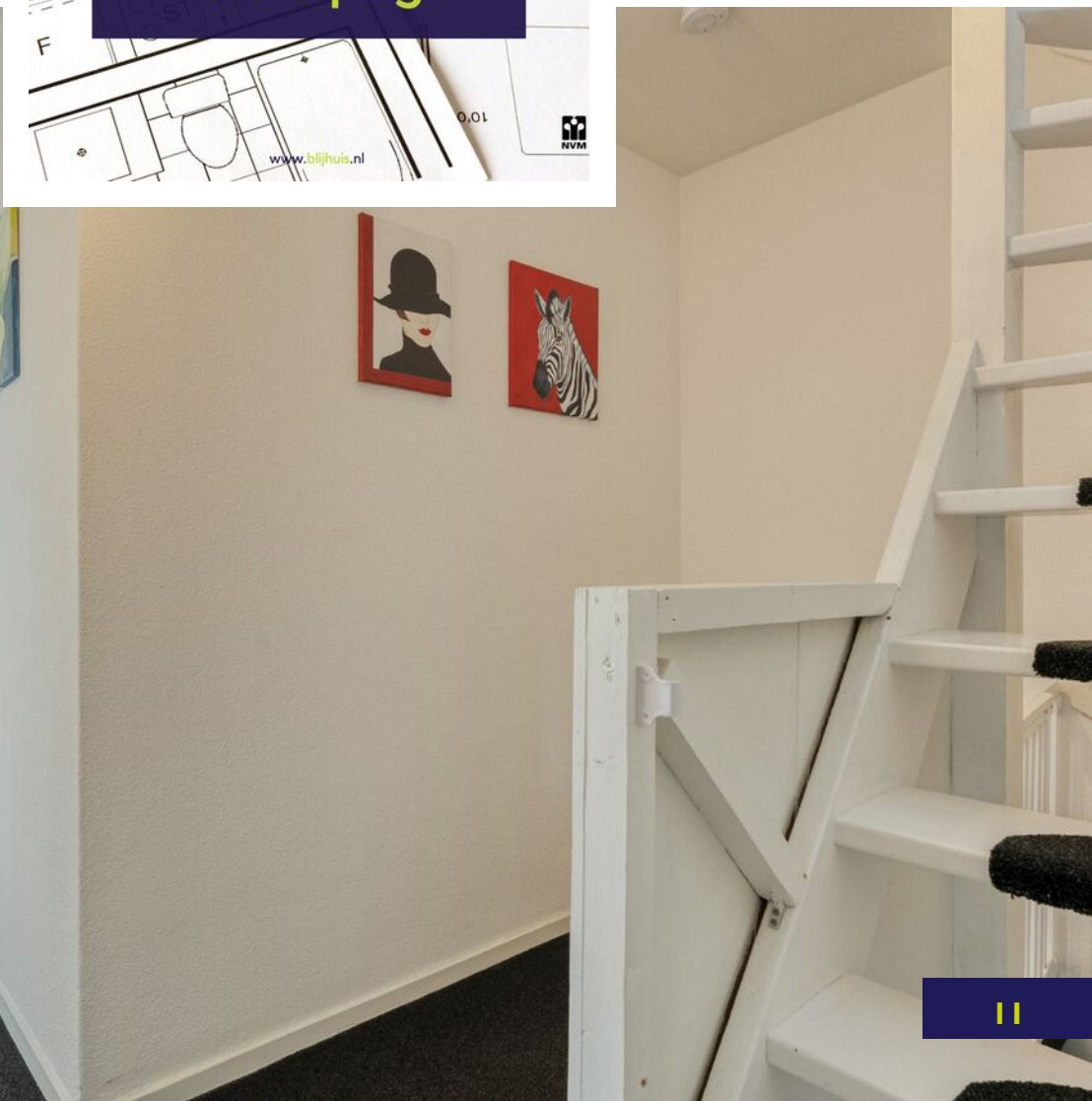




















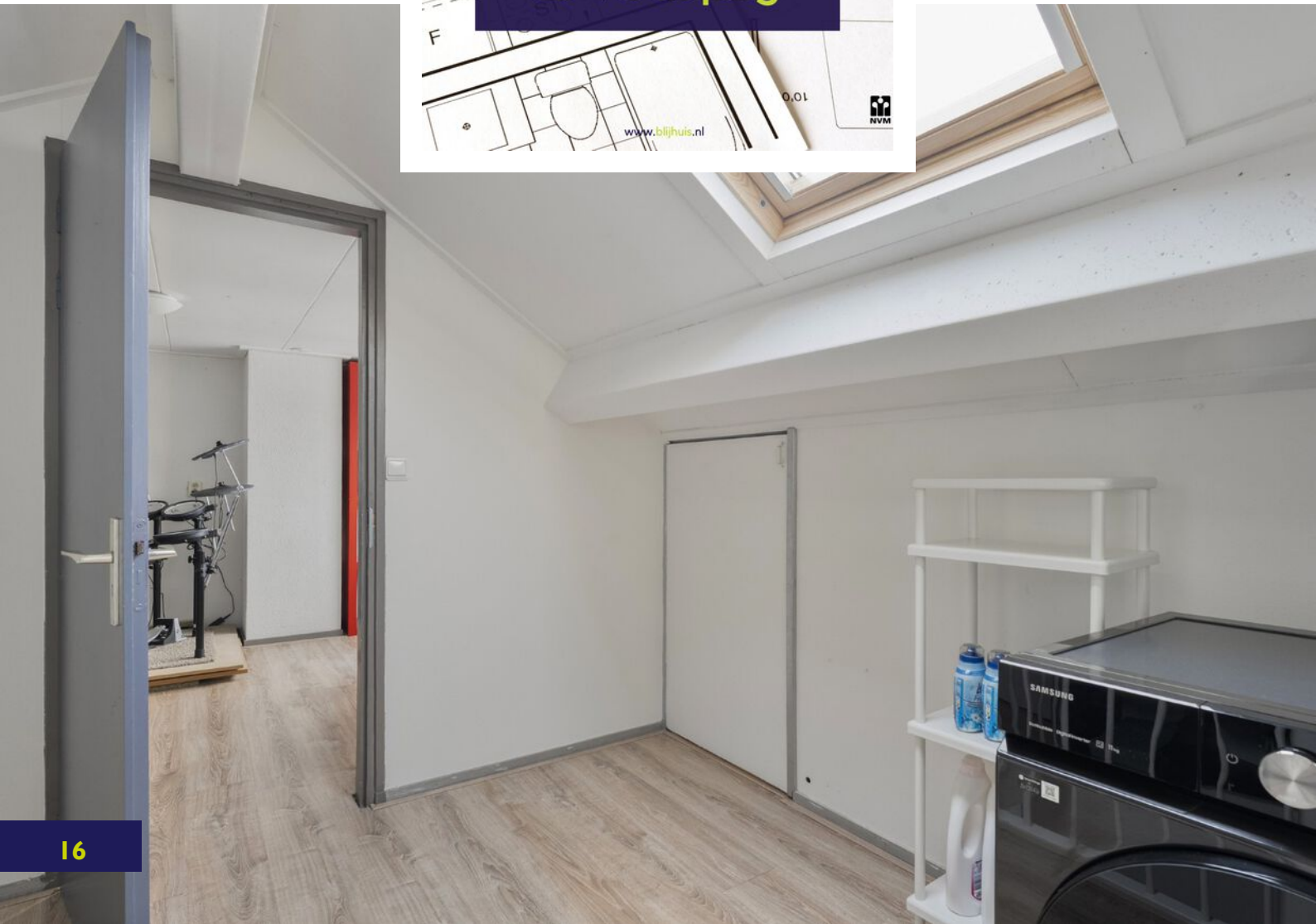








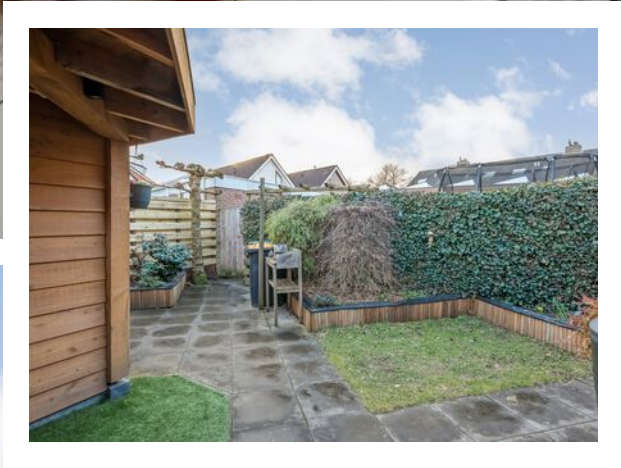
























## Kadaster

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Aanduiding         | : Stad-Ommen         |
| Sectie             | : D                  |
| Perceelnummer      | : 546                |
| Perceeloppervlakte | : 177 m <sup>2</sup> |
| Eigendom           | : Volle eigendom     |

## Aanvaarding

Aanvaarding : in overleg

## Bouwjaar

|              |                   |                                      |
|--------------|-------------------|--------------------------------------|
| Soort object | : eengezinswoning |                                      |
| Type woning  | : tussenwoning    |                                      |
| Bouwworm     | : Bestaande bouw  |                                      |
| Bouwjaar     | : 1981            |                                      |
| Bouwjaar 2   | : 2023            | Toelichting : Schuur met overkapping |
| Bouwjaar 3   | :                 | Toelichting :                        |

## Bestemming & ligging

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Ligging            | : aan rustige weg, in woonwijk |
| Huidige bestemming | : Woonruimte                   |

## Oppervlakten & inhoud

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte       | : 177 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                   | : 410 m <sup>3</sup> |
| Gebruiksoppervlakten *   |                      |
| Woonoppervlakte          | : 117 m <sup>2</sup> |
| Woonlagen                | : 3                  |
| Kamers                   | : 5                  |
| Slaapkamers              | : 4                  |
| Overige inpandige ruimte | : -                  |
| Gebouwgeb. Buitenruimte  | : -                  |
| Externe bergruimte       | : 6 m <sup>2</sup>   |

## Onderhoud

|                  |        |                                               |
|------------------|--------|-----------------------------------------------|
| Onderhoud binnen | : goed | Toelichting :                                 |
| Onderhoud buiten | : goed | Toelichting : 2021 professioneel geschilderd. |





## Verwarming, isolatie en energielabel

|                     |                                                            |           |              |
|---------------------|------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| Verwarming          | : c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel     |           |              |
| C.V.-Ketel          | : Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 CW5                     |           |              |
| Bouwjaar C.V.-Ketel | : 2024                                                     |           |              |
| Combiketel          | : ja                                                       |           |              |
| Eigendom            | : eigendom                                                 |           |              |
| Warmwater           | : c.v.-ketel                                               |           |              |
| Energietabel        | : B                                                        | Einddatum | : 2030-11-17 |
| Isolatie            | : dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing |           |              |

## Tuin

|                       |                        |                |           |
|-----------------------|------------------------|----------------|-----------|
| Tuin                  | : achtertuin, voortuin | Positie        | : zuid    |
| Totale oppervlakte    | : 60 m <sup>2</sup>    | Ligging        | : zuid    |
| Oppervlakte hoofdtuin | : 43 m <sup>2</sup>    | Kwaliteit tuin | : normaal |
| Type hoofdtuin        | : achtertuin           | Achterom       | : ja      |

## Garage

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Garage              | : n.v.t.            |
| Afmeting garage     | : n.v.t.            |
| Voorzieningen       | : n.v.t.            |
| Isolatie            | : n.v.t.            |
| Parkeerfaciliteiten | : openbaar parkeren |

## Schuur

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Soort schuur  | : vrijstaand hout      |
| Voorzieningen | : voorzien van elektra |
| Totaal aantal | : 1                    |
| Isolatie      | : niet geïsoleerd      |

## Voorzieningen

buitenzonwering,  
mechanische ventilatie, tv  
kabel, glasvezel kabel,  
rookkanaal

## Informatieplicht

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Informatieplicht | : Geen bijzonderheden |
| Toelichting      | : n.v.t.              |

BLIJHUIS  
MAKELAARDIJ

WWW.BLIJHUIS.NL

(0522)





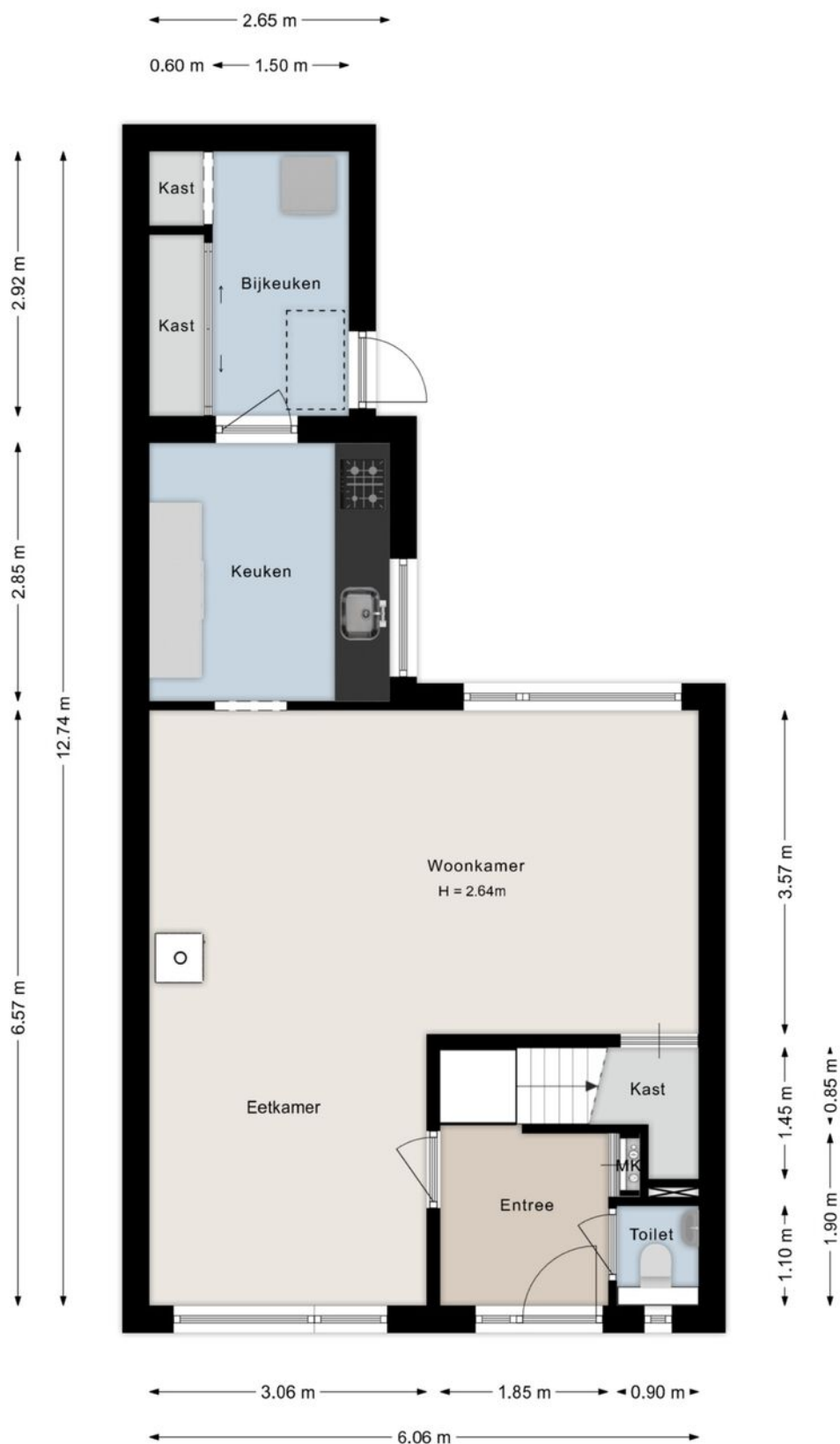
## Bijzonderheden

- Aanvaarding. Wens verkoper week 26 (22-26 juni).
- Begane grondvloer in 2018 v.v. Tonzon kruipruimte isolatie (bodemfolie, noppenfolie en thermokussens).
- CV bediening via Intergas Comfort Touch thermostaatsysteem (2024).
- In 2021 is een deel van de elektrische installatie vernieuwd (bijkeuken, begane grond en delen eerste verdieping).
- Koelkast vernieuwd in 2019. Vaatwasser 2022.
- Gasverbruik 1.163 m<sup>3</sup>. Elektraverbruik 2.339 Kwh (2024).
- Bijkeuken geïsoleerd en gerenoveerd in 2021.

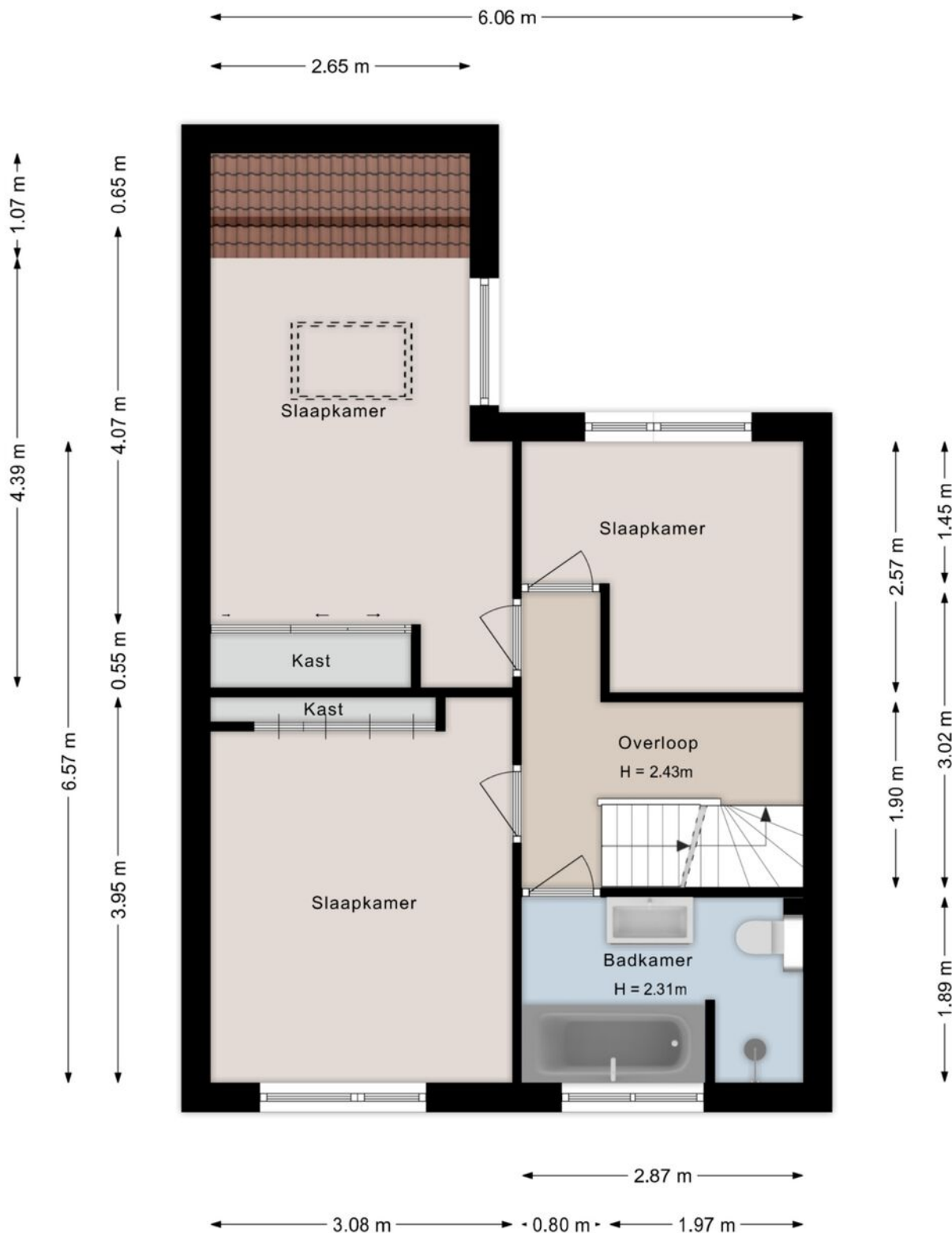
## Overige informatie

- Deze brochure en de daarin opgenomen informatie is met de grootste zorg samengesteld en beoogt geen garanties te geven. De brochure en vragenlijst hebben een informatieve strekking en zijn bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van verkoper. De verkoper deelt de koper mee wat hem bekend is omtrent de woning. Daarom kunt u aan deze brochure en vragenlijst geen rechten ontlenen.
- Gebruiksoppervlakten\*. De getoonde gebruiksoppervlakten\* zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer een-duidige 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.
- Zoals bij transacties van woningen gebruikelijk vereisen wij van de koper, ter zekerheidsstelling voor onze opdrachtgevers, een bankgarantie of waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom. Uw financieel adviseur kan dit voor u regelen.
- Bij woningen met een leeftijd van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een "ouderdomsclausule" op in de koopakte.
- 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'.

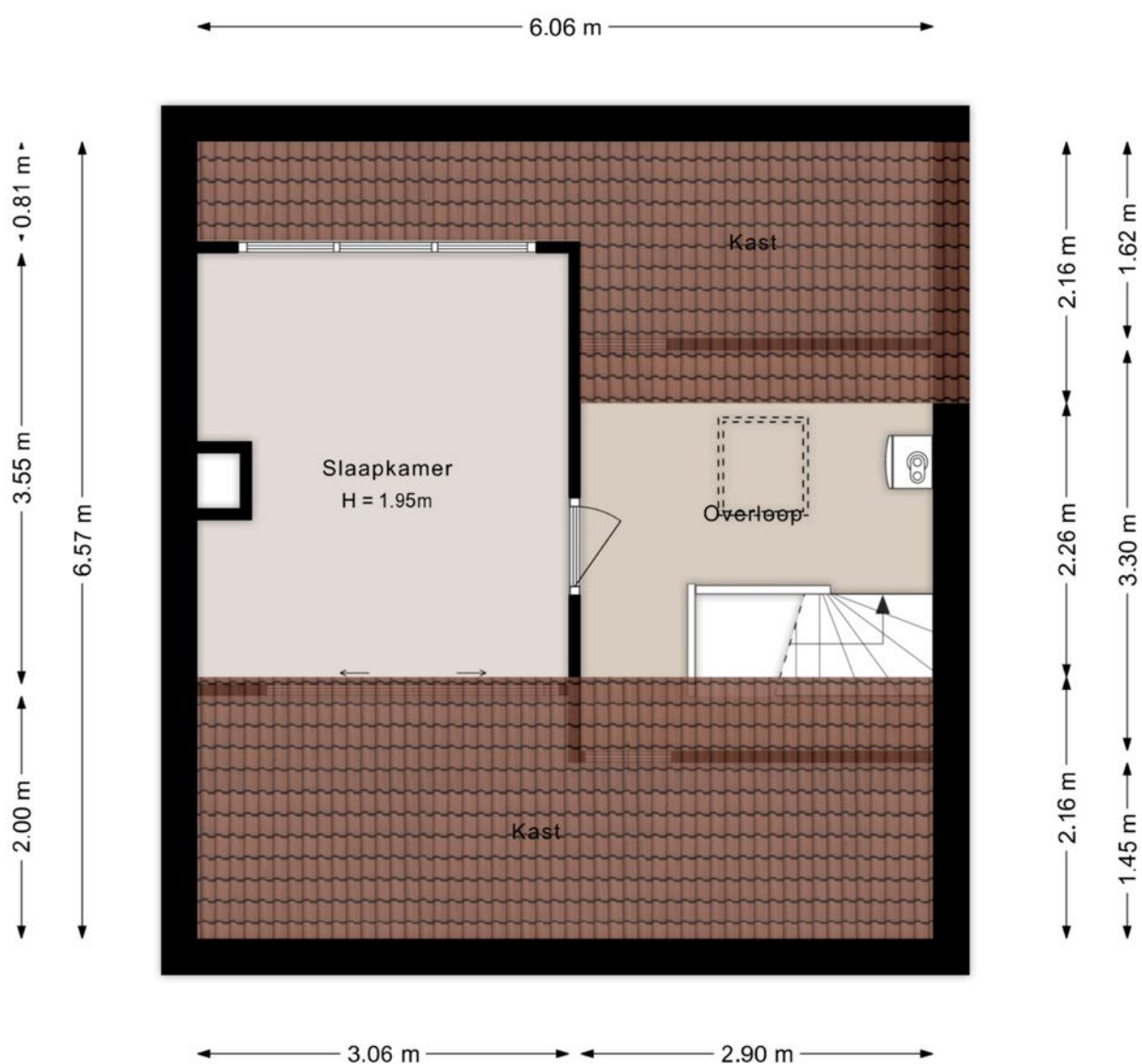






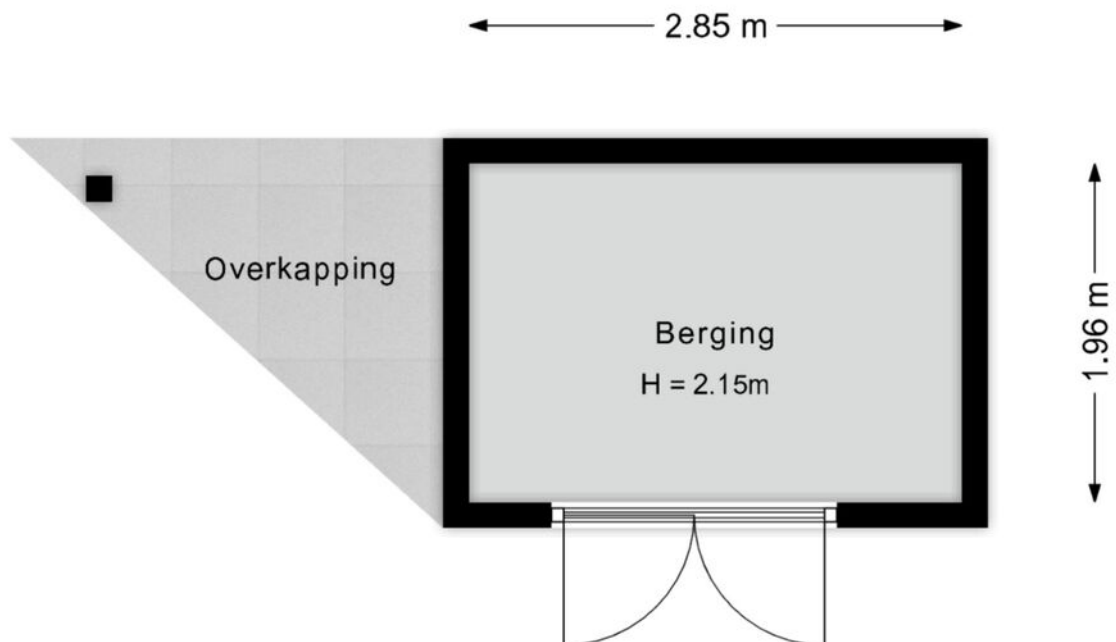






©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



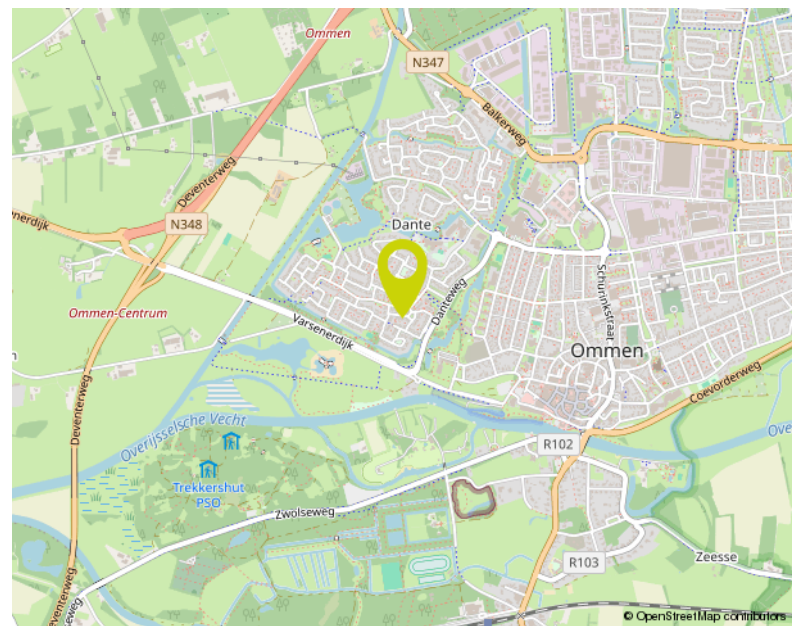
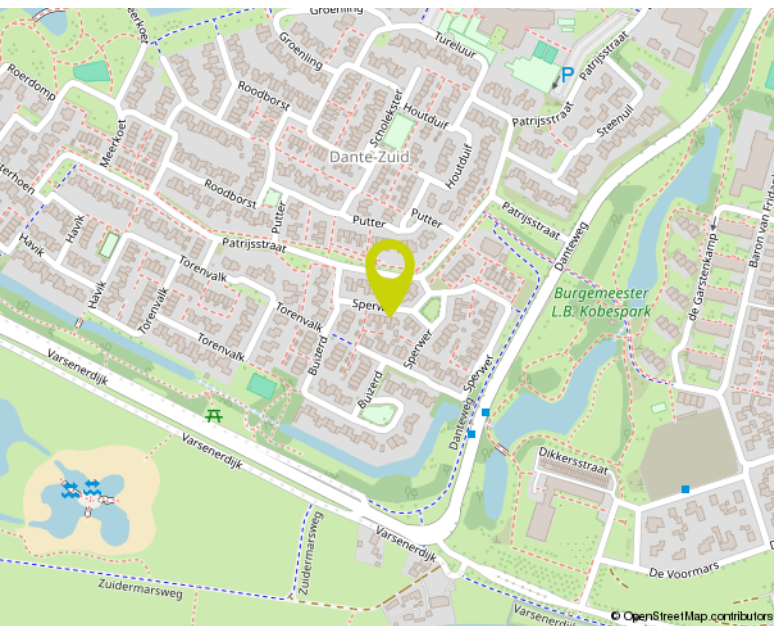


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



# LOCATIE OP DE KAART 57

SPERWER





Uw referentie: ---







## Sperwer 57, 7731 KC Ommen

Auteur: Blijhuis Makelaardij  
Datum: 6-2-2026

Schaal: 1: 562



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.







|                                           | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------|------------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                 |                  |          |              |     |
| (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        |              |     |
| -                                         |                  |          |              | X   |
| -                                         |                  |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten       |                  |          |              |     |
| - Zwarte Ikea-kast naast zoldertrap       | X                |          |              |     |
| - Groene kledingkast slaapkamer voorzijde |                  | X        |              |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten  |                  |          |              |     |
| - gordijnrails                            | X                |          |              |     |
| - gordijnen                               |                  | X        |              |     |
| - overgordijnen                           |                  | X        |              |     |
| - vitrages                                |                  |          |              | X   |
| - rolgordijnen                            | X                |          |              |     |
| - lamellen                                |                  |          |              | X   |
| - jaloezieën                              |                  |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren                | X                |          |              |     |
| - Plisseegordijn kleine slaapkamer        | X                |          |              |     |
| -                                         |                  |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                  |                  |          |              |     |
| - vloerbedekking                          | X                |          |              |     |
| - parketvloer                             |                  |          |              | X   |





|                                     | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|------------------|----------|--------------|-----|
| - houten vloer(delen)               |                  |          |              | X   |
| - laminaat                          | X                |          |              |     |
| - plavuizen                         |                  |          |              | X   |
| -                                   |                  |          |              | X   |
| -                                   |                  |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |                  |          |              |     |
| - spiegelwanden                     | X                |          |              |     |
| - schilderij ophangsysteem          |                  |          |              | X   |
| -                                   |                  |          |              | X   |
| -                                   |                  |          |              | X   |
| -                                   |                  |          |              | 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                |          |              |     |
| - koelkast                          | X                |          |              |     |
| - vriezer                           |                  | X        |              |     |
| - koel-vriescombinatie              |                  |          |              | X   |
| - vaatwasser                        | X                |          |              |     |
| - Quooker                           |                  |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat                 |                  | X        |              |     |
| -                                   |                  |          |              | X   |
| -                                   |                  |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |                  |          |              |     |



33





|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|--------------|-----|
| -                                                                       |                  |          |              | X   |
| -                                                                       |                  |          |              | X   |
|                                                                         |                  |          |              |     |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                         |                  |          |              | X   |
| Brievenbus                                                              |                  |          |              | X   |
| Kluis                                                                   |                  |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |          |              |     |
| Alarminstallatie                                                        |                  |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X                |          |              |     |
| Rookmelders                                                             | X                |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |          |              |     |
| Airconditioning                                                         |                  |          |              | X   |
| Screens                                                                 | X                |          |              |     |
| Rolluiken                                                               | X                |          |              |     |
| Zonwering buiten                                                        |                  |          |              | X   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                       |                  |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                                                   |                  |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                                            |                  |          |              | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                             |                  |          |              | X   |
|                                                                         |                  |          |              | X   |
|                                                                         |                  |          |              | X   |
|                                                                         |                  |          |              | X   |
|                                                                         |                  |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |          |              |     |
| - CV-installatie                                                        | X                |          |              |     |
| - boiler                                                                | X                |          |              |     |
| - geiser                                                                |                  |          |              | X   |
| -                                                                       |                  |          |              | X   |
| -                                                                       |                  |          |              | X   |
| -                                                                       |                  |          |              | X   |





|                                                                   | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|----------|--------------|-----|
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |                  |          |              |     |
| - Radiatorfolie                                                   | X                |          |              |     |
| -                                                                 |                  |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |                  |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                             | X                |          |              |     |
| Beplanting                                                        | X                |          |              |     |
|                                                                   |                  |          |              | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                            |                  |          |              |     |
| Buitenverlichting                                                 | X                |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                        | X                |          |              |     |
|                                                                   |                  |          |              | X   |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                           |                  |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                                            | X                |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                               | X                |          |              |     |
| (Broei)kas                                                        |                  |          |              | X   |
| Houthok                                                           | X                |          |              |     |
|                                                                   | X                |          |              |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                                              |                  |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                                            |                  |          |              |     |
| - (sier)hek                                                       |                  |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)                                             |                  |          |              | X   |
| - Regenton                                                        | X                |          |              |     |
| -                                                                 |                  |          |              | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>                                        |                  |          |              |     |
| CV: Nee                                                           |                  |          |              |     |
| Boiler: Nee                                                       |                  |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                                                 |                  |          |              |     |









Wonen in Ommen combineert het beste van twee werelden; dorpse rust én stadse voorzieningen. Ommen biedt kansen voor zowel starters, doorstromers als medioren. Er is voldoende aanbod in betaalbare rijwoningen, royale twee-onder-een-kapwoningen en levensloopgeschikte patiowoningen. Ommen is de laatste jaren flink aan het uitbreiden, met o.a. nieuwbouw aan de oostkant in het plan "De Vlierlanden", in het centrum (appartementen) en de inbreidingslocatie "De Haven" nabij het centrum van Ommen.

Ook de schoolvoorzieningen voor de kinderen zijn in Ommen goed geregeld. Op het Vechtdalcollege

kan jouw kind voor vrijwel alle niveaus (tot en met VWO) terecht. Ook is er een goede treinverbinding naar Zwolle en Emmen.

Ommen ligt verscholen tussen de bossen en aan de oever van de Vecht. Een oude Hanzestad met een rijke geschiedenis, schitterende natuur en met name in de zomermaanden een bruisend centrum. Wandelen, shoppen, culinair genieten, fietsen, ATB routes, 18 holes golfbaan, een droomhuis bouwen, ondernemen of op avontuur? Het kan in Ommen!

Meer info: [www.hartvanhetvechtdal.nl](http://www.hartvanhetvechtdal.nl)  
[www.ommen.nl](http://www.ommen.nl)



# EVEN VOORSTELLEN

BLIJHUIS MAKELAARDIJ



**Reinier van der Boon**  
**Beëdigd Makelaar / Taxateur (RMT)**

**Irma van der Boon**  
**Administratief medewerkster**

## **Welkom bij Blijhuis Makelaardij**

### **Van huis uit actief in Ommen, Dedemsvaart en omgeving**

Vanuit ons kantoor in Ommen in het prachtige Vechtdal, staan we graag voor je klaar om jouw woonwens te realiseren. Wij zijn al vanaf 2006 actief in Ommen, Dedemsvaart e.o. Met succes, tevreden klanten en mooie recensies tot gevolg. Daar zijn we uiteraard trots op en doen we het voor. Ook jou zouden we graag willen helpen jouw doel te realiseren. Of het nu gaat om de verkoop, aankoop of taxatie van een woning. We bieden je een eigentijdse dienstverlening voor een eerlijke prijs. Afhankelijk van jouw wensen.

Weten hoe? Maak nu een afspraak, dan vertellen we je dat graag persoonlijk. We zijn namelijk benieuwd naar jouw verhaal en nemen daar graag de tijd voor.

Telefoon: (0529) 74 80 00

Whatsapp: 06-10450529

E-mail: [info@blijhuis.nl](mailto:info@blijhuis.nl)



# MEEST GESTELDE VRAGEN

## EN ANTWOORDEN

**Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen heeft Blijhuis Makelaardij voor je op een rij gezet.**

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je 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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je 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?

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 gebruiks-mogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde

partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je 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 je deze

opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je 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. Financieringsvoorbewoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

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 11). Binnen deze tijd kun je 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 je 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. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je 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](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl) of verkrijgbaar via je 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 jouw belangen behartigen. Als je 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 kun je 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 voorkom je dat je 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 m<sup>2</sup> worden genegeerd.

Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.





# KOPEN OF VERKOPEN WIJ ZORGEN DAT U SCOORT



[WWW.BLIJHUIS.NL](http://WWW.BLIJHUIS.NL)



T (0529) 74 80 00

E [info@blijhuis.nl](mailto:info@blijhuis.nl)

06 10 45 05 29

I [www.blijhuis.nl](http://www.blijhuis.nl)