

Te koop aangeboden:



De Bilt, Soestdijkseweg-zuid 87 C-27

Bewoning mogelijk vanaf 50 jaar

Op een goede locatie in De Bilt ligt Serviceflat "De Akker". In dit appartementencomplex is een 2-kamerappartement, gelegen op de 2^e verdieping met balkon op het oosten, beschikbaar. Het appartement heeft een fraai uitzicht over het prachtige gazon en uitzicht op het natuurgebied 'Houdringe'. Het complex is voorzien van 2 liften en voorzien van cv-gas blokverwarming.

Voor nadere inlichtingen kunt U contact opnemen met: Ing Jo Rijkssen Makelaardij o.g. B.V., Hessenweg 151, 3731 JG DE BILT, Telefoonnummer: 030-2204262
Email: info@jorijkssen.nl en www.jorijkssen.nl

DE BILT, SERVICEFLAT “DE AKKER” C-27

Bewoning mogelijk vanaf 50 jaar.

Op een goede locatie in De Bilt ligt Serviceflat “De Akker”. In dit appartementencomplex is een 2-kamerappartement, gelegen op de 2^e verdieping met balkon op het oosten, beschikbaar. Het appartement heeft een fraai uitzicht over het prachtige gazon en uitzicht op het natuurgebied ‘Houdringe’. Het complex is voorzien van 2 liften en voorzien van cv-gas blokverwarming.

Ligging: centraal gelegen nabij het bos, uitvalswegen en op loopafstand van winkelcentrum “De Hessenweg-Looydijk”, diverse restaurants en op fietsafstand van Utrecht Sciencepark, het UMC, Prinses Maxima Ziekenhuis en het centrum van Bilthoven met NS-station. Binnen 15 minuten bent u in het centrum van Utrecht. Ook de uitvalswegen A2, A12, A27 en A28 zijn op korte afstand bereikbaar.

Woonoppervlakte: 53,6m², inhoud 175,42m³, gebouw gebonden buitenruimte 2,7m³
Conform branche brede meetinstructie gebaseerd BBMI/Nen 2580.

Indeling: entree, hal met garderobe- en vaste kast, lichte woonkamer met weids uitzicht over het grote gazon en naar het bos, deur naar balkon, open keuken met groot raam, slaapkamer met vaste kaste en deur naar balkon, ruime badkamer met toilet, inloopdouche, wastafel, boiler en aansluiting voor de wasmachine. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.
Het gehele appartement is voorzien van laminaatvloeren.

Berging: Het appartement heeft een eigen berging op de zolder van het complex.

Parkeerplaats: Bewoners met auto krijgen een eigen parkeerplaats op eigen terrein.

Servicekosten:

De servicekosten bedragen thans € 437,-- + € 90,-- voorschot verwarming.
Er is eenmalige entreegeld verschuldigd van € 918,-- en een waarborgsom van € 500,-- voor verwarmingskosten. Ook wordt er een borg van € 500,-- gevraagd voor de verhuizing en/of verbouwing, die men na de verhuizing en/of verbouwing geretourneerd krijgt.

Oplevering: per direct mogelijk

VRAAGPRIJS € 209.000, -- k.k.

- De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.

Bijzonderheden:

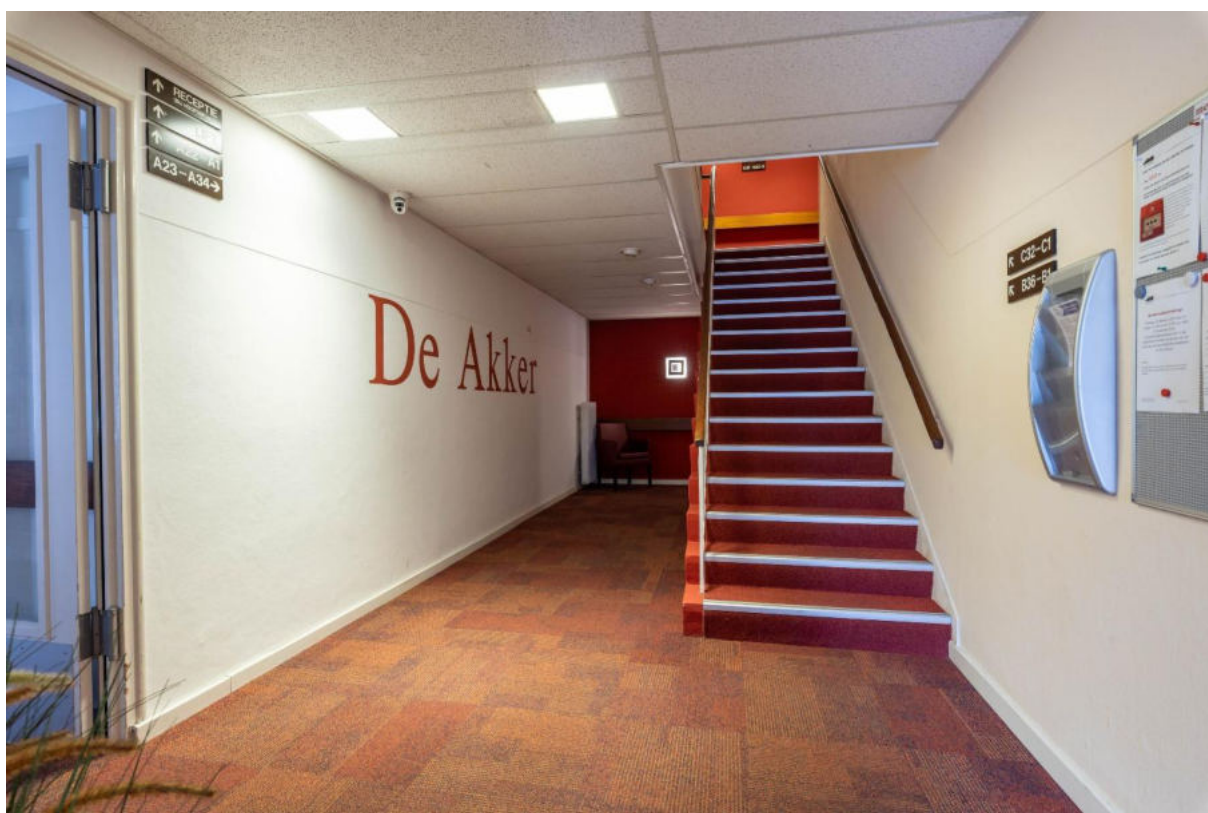
- Het betreft hier een lidmaatschapsrecht, **het vestigen van een hypotheek is om die reden niet mogelijk**
- **Bewoning met minimale leeftijdsgrens van 50 jaar**
- **Geen verhuur mogelijk; uitsluitend bestemd voor eigen bewoning**
- In 2009 is het appartement geheel verbouwd en voorzien van de nieuwe indeling
- Warm watervoorziening: via boiler (eigendom), verwarming via blokverwarming
- Open keuken met keramische kookplaat, recirculatiekap en koelkast
- Meterkast (vernieuwd 2009) met 5 groepen
- 3x elektrische bedienbare zonwering voor woon- en slaapkamer en balkon
- Energielabel C
- Glasvezel aansluiting
- Gemeenschappelijke afgesloten fietsenberging en parkeerplaats op eigen terrein
- Voor gasten is er tegen betaling een logeerkamer beschikbaar
- Er zijn centrale voorzieningen aanwezig zoals een receptie, foyer, gemeenschappelijk terras en een bibliotheek

Voor nadere informatie of het maken van een afspraak voor bezichtiging kunt U contact opnemen met: Ing Jo Rijkse Makelaardij o.g. B.V., Hessenweg 151, 3731 JG De Bilt
Telefoonnummer: 030-2204262 email: info@jorijkse.nl

- **De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.**







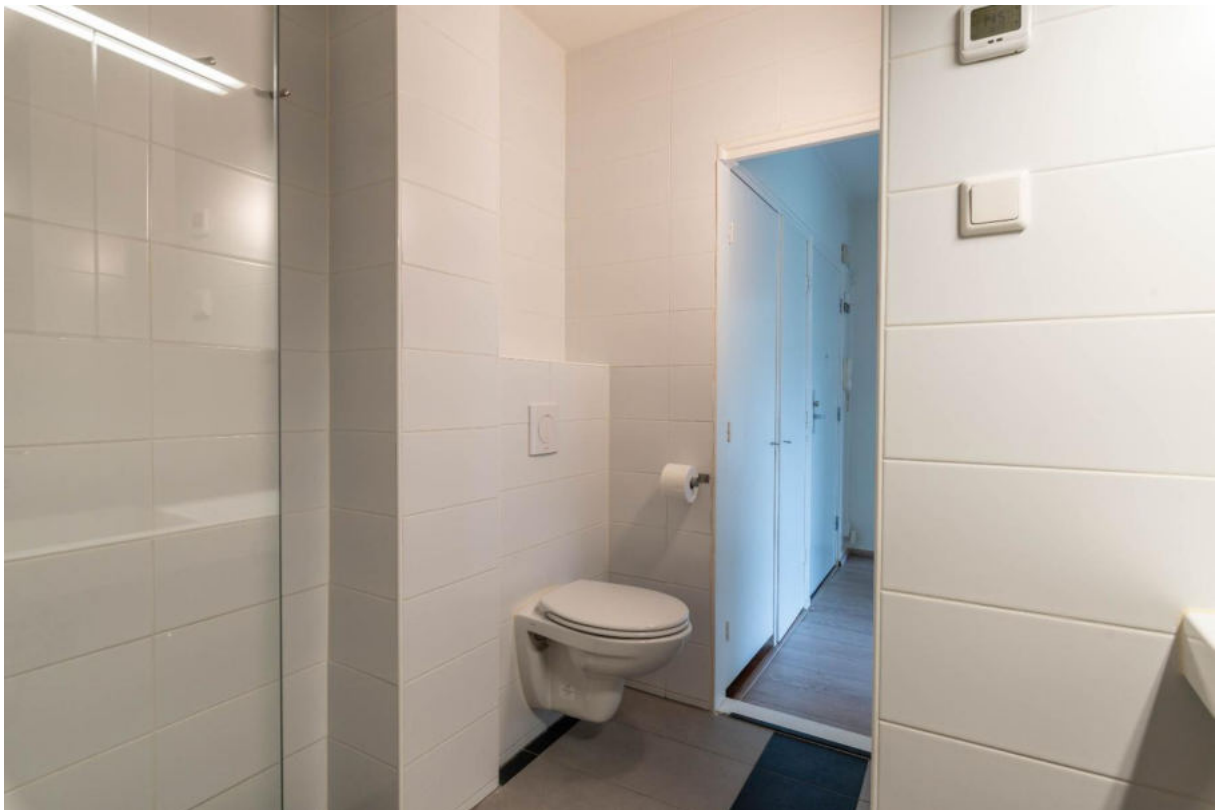


















Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	n.v.t.			
4 Vloeren	n.v.t.			
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-100 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Soestdijkseweg Zuid 87 C-27
3732HE De Bilt

BAG-ID: 0310010000711461

Detailaanduiding

Bouwjaar 1953
Compactheid 0,62
Vloeroppervlakte 54m²

Woningtype

Tussenwoning op
tussenverdieping



Opnamedetails

Naam

D de Wilt

Vakbekwaamheidsnummer

6334.7818.7400

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2015-34

KvK-nummer

74391976

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Soestdijkseweg Zuid 87 C27 - De Bilt
Tweede Verdieping



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Soestdijkseweg Zuid 87 C 27, 3732 HE De Bilt

Datum:

09-02-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– toiletkast met spiegel en met verlichting boven wastafel; Apart bedienbare heater.	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Houten vlonder op balkonvloer blijft achter	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

**Vereniging Serviceflat “De Akker”
Soestdijkseweg-zuid 87
3732 HE DE BILT**



Welkom bij SF De Akker!

In deze brochure kunt u informatie vinden over actuele gebeurtenissen, besluitvorming en wonen in ons wooncomplex.

De Akker bevindt zich tegenover het beschermd natuurgebied "[Houdringe](#)" aan de Soestdijkseweg Zuid in De Bilt en is gebouwd in 1955.

Met deze brochure geven wij u graag een indruk van het wonen in De Akker aan de hand van informatie en wat foto's.

Al het verenigingsnieuws wordt gecommuniceerd via bestuursberichten en via de nieuwsbrief van de bewonerscommissie

Algemeen

Het wooncomplex onderscheidt zich door de faciliteiten, de dienstverlening en de relatief lage servicekosten.

De Akker is bestemd voor mensen vanaf ongeveer 50 jaar die zelfstandig willen blijven wonen, zonder inwonende kinderen.

Het wonen in De Akker komt tegemoet aan de behoefte om alle beslommeringen van een eigen huis, zoals alle onderhoud te verruilen voor het gemak van een comfortabele flat.

Zelfstandigheid en privacy voor de bewoners van de schitterend gelegen appartementen zijn belangrijke aspecten voor het wonen. Door verschillende, niet verplichte activiteiten is er een goede mogelijkheid tot het leggen van sociale contacten.

Ligging

Het gebouw bestaat uit 98 appartementen en een aantal gemeenschappelijke ruimten. Alle appartementen hebben een eigen berging op de zolder. Ook zijn er op een tweetal plekken fietsenstallingen. Een aantal appartementen is de laatste jaren ingrijpend veranderd en aangepast aan de luxe en eisen van deze tijd.

De prachtige park tuin maakt de uitstraling compleet.

De bewoners vormen een gemengde woongemeenschap met een hoge mate van betrokkenheid bij het wonen.

De Akker is gelegen op loopafstand van het winkelgebied in De Bilt met haar goede voorzieningen (w.o. de wekelijkse markt bij de Planetenbaan). In het tegenovergelegen Houdringe" bos kunt u prachtige wandelingen maken.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed. Er is een treinverbinding in Bilthoven en busverbindingen naar Zeist en Utrecht zijn op loopafstand. De uitvalswegen A27, A28, A12 en A2 zijn op zeer korte afstand gelegen.

Organisatie

De Akker is een vereniging met een bestuur.

De leden van de vereniging kiezen in een Algemene Ledenvergadering een bestuur. Het bestuur heeft onder andere tot taak te zorgen voor het beheer van het complex.

Verder zijn door de bewoners enige commissies gevormd, die het bestuur met raad en daad terzijde staan. De exploitatiekosten worden betaald uit de servicekosten.

Door doelmatige planning, ook op lange termijn, van alle noodzakelijke kosten en uitgaven, worden de kosten voor groot onderhoud en renovatie, gelijkmatig verdeeld over de servicekosten. In de servicekosten zit steeds ook een reservering ten behoeve van bestemmingsreserve en onderhoudsreserve. De servicekosten worden jaarlijks aangepast aan inflatie.

Vereniging

Men koopt het woonrecht van een serviceappartement, waarmee het economische, doch niet het juridische eigendom van het appartement wordt verkregen. Een makelaar kan u inlichten over de koopsom.

Na kennismaking met het bestuur kan men als lid van de Vereniging worden ingeschreven. De financiële situatie van de toekomstige bewoner moet zo zijn, dat men ook in de toekomst de servicekosten kan blijven betalen.

Woonrecht

Wonen in De Akker kan door het kopen van een woonrecht, waardoor men lid wordt van de Vereniging Serviceflat De Akker.

Het is niet mogelijk een hypotheek te vestigen op een woonrecht.

Koopsommen

De koopsommen van de appartementen zijn afhankelijk van de grootte, ligging en de staat van onderhoud van het appartement.

De overdracht van het lidmaatschapsrecht wordt door een notaris verleden. Aan de Belastingdienst is overdrachtsbelasting verschuldigd.

Aan de vereniging betaalt men een éénmalig bedrag van € 918, - zijnde entreekosten plus een waarborgsom stookkosten van € 500, --.

Beschikbaarheid

Voor beschikbaarheid checkt u Funda.nl!

Meer informatie kunt u vinden op de volgende locaties:

Makelaar: **Ing Jo Rijksen makelaardij og bv of Funda.nl**

Financieel

Via de makelaar ontvangt u een aantal documenten die inzage geven over de financiële situatie van de Vereniging Serviceflat De Akker

Indeling appartementen

De appartementen zijn verdeeld over 3 woonlagen. In het gebouw zijn 2 liften aanwezig.

Standaard indeling:

entree, toilet, woonkamer met deur naar terras of balkon, keuken, slaapkamer met aangrenzende badkamer. Er zijn vaste kasten in de woonkamer, de slaapkamer en in de hal, en bij elk appartement is een afsluitbare bergruimte op de zolderverdieping.

Enkele hoekappartementen (6 in totaal) zijn iets groter door een inpandige aanbouw (zogenaamde “3 kamer”-flats), drie appartementen zijn iets kleiner. De appartementen op de begane grond beschikken over een kleine tuin met terras, die op de 1^e en 2^e etage hebben een balkon (dit geldt niet voor de drie kleinere appartementen). Elk appartement heeft een eigen elektriciteitsmeter en kabel of glasvezelaansluiting. De appartementen zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonweringen voor de woonkamer en de slaapkamer. (en soms ook bij het balkon)

De ramen van de woon- en slaapkamer zijn voorzien van aluminium kozijnen met kunststof buiten laag met isolatieglas.

Service

De Akker biedt de volgende servicemogelijkheden:

Veiligheid

Ieder appartement heeft een aansluiting op het intercomsysteem. Vanuit uw appartement krijgt u contact met degene die bij u aanbelt en kunt u de voordeur openen.

Activiteiten

De Akker beschikt over een mooie foyer met terras op het zuiden. Deze ruimte wordt voor talrijke doeleinden gebruikt: koffie-ochtenden, filmavonden, speciaal georganiseerde diners en borrelavonden, muziekmiddagen en vergaderingen of persoonlijk gebruik. Regelmatig worden er films, documentaires of t.v.-uitzendingen vertoond op groot scherm. In de tweede foyer is een bibliotheek aanwezig.

Logeerkamer

Er is een logeerkamer (met eigen douche en toilet) tegen betaling beschikbaar.

Internet

In de foyer is een Wi-Fi verbinding door alle bewoners te gebruiken.

Servicekosten

De servicekosten bedragen € 437,-- per maand

De kosten voor verwarming (voorschot ca. € 90,-- pmd), elektra en telefoon/internet en rioolrechten en watersysteemheffing ingezetenen komen voor rekening van de bewoner.

In de servicekosten doorberekende zaken:

Exploitatiekosten

Belastingen:

Onroerendzaakbelasting

Zuiveringsheffing

Afvalverwijdering:

(2x per week ophalen van huishoudelijk afval)

Verzekeringen:

Opstalverzekering (uitgebreide dekking incl. stormschade)

Aansprakelijkheidsverzekering particulieren

Inboedelverzekering particulieren

Toelevring per flat:

Water

Glasbewassing (buitenzijde, binnen alleen de algemene ruimten)

Algemene toelevering:

Onderhoud van het gebouw, inventaris en installaties (waaronder 2 liften)

Onderhoud tuin

Watergebruik algemene ruimten

Verwarming algemene ruimten

Verlichting algemene ruimten en veiligheidsverlichting

Schoonhouden van de algemene ruimten

Glasbewassing

Fitnessruimte

Fietsenbergingen

Parkeerplaats

Biljart

Foyer

Externe post bij ingang

Gastvrouw (op werkdagen van 09.00 - 12.00uur)

Parkeergelegenheid

Auto's kunnen op het eigen terrein van "De Akker" worden geparkeerd.

Fietsen kunnen worden gestald in de inpandige fietsenstalling of buitenberging

Huisdieren

Leden/bewoners mogen één huisdier in bezit hebben. Honden dienen te behoren tot de zogenaamde "kleine hondenrassen". Uiteraard mogen huisdieren niet loslopen in de gangen en andere algemene ruimten, en mogen zij niet worden uitgelaten op het eigen terrein.

www.sfdeakker.nl









Verkoopbrochure

Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. De informatie is voor u van belang wanneer u de woning wilt kopen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld en naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Wij kunnen ten aanzien van de juistheid ervan echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De informatie is dan ook geheel vrijblijvend.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers (bijvoorbeeld in geval van nalatenschap) niet alle 'ins' en 'outs' van een woning.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek moet verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het kopen van een huis. Gezien deze complexe materie raden wij u aan uw eigen NVM Aankoopmakelaar in te schakelen.

Gebruiksoppervlakte woning

NVM Makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Energielabel woning

Het Energielabel geeft met klassen (A++ t/m G) en kleuren (donkergroen t/m rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Makelaar verkoper

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM Makelaar in de schakelen.

Droomhuis gevonden?

Wat fijn dat u uw droomhuis gevonden heeft en een bod wilt doen! Wij vragen u vriendelijk uw bod en uw eventuele voorwaarden, naar ons te mailen. Zo voorkomen we misverstanden en is alles voor iedereen duidelijk.

Bezichtigingen tijdens onderhandelingen?

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. De NVM Makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Als eerste bezichtigen of bieden

De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij als eerste in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wanneer in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bod doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Verkoopprocedure

Soms zijn er zo veel belangstellenden dat de verkoper kan 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.

Vraagprijs bieden

Ook al biedt u de vraagprijs, de verkoper is niet verplicht de woning aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Bouwkundige keuring

Koper mag op zijn kosten een keuring laten verrichten om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Deze kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling of na het tot stand komen van de overeenkomst (eventueel als ontbindende voorwaarde). In het laatste geval wordt de keuring uitgevoerd na het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

Koopovereenkomst

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. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge overeenkomst is dus niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan dus geen koop.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de Koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de Koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbehoud en een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

Bespreek tijdens de onderhandeling ook de termijn die wordt opgenomen in de Koopovereenkomst voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde.

Ouderdomsclausule

In de Koopovereenkomst wordt soms een Ouderdomsclausule opgenomen. Dat houdt in dat bij de koper bekend is uit welk bouwperiode de woning dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Wanneer deze clausule wordt opgenomen, 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 de koper.

Drie dagen bedenktijd

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende Koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Wij leggen u de verdere details over de bedenktijd graag uit. Na de bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Registratie Koopovereenkomst

U heeft de mogelijkheid de Koopovereenkomst te laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster. Dit heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen.

Notaris

De koper bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. De reden hiervoor is het motto 'wie betaalt, bepaalt'. Verkoper heeft echter ook enkele kosten, namelijk voor de doorhaling van zijn hypotheek. Om verkoper te beschermen tegen onredelijk hoge kosten voor deze doorhaling nemen wij een aanvullende clausule op in de Koopovereenkomst. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 15 km van de woning gevestigd is, neemt de koper de kosten van een eventuele volmacht voor verkoper op zich.

Waarborgsom/bankgarantie

Om verkoper zekerheid te geven dat koper zijn verplichtingen nakomt, wordt door koper één week na het verstrijken van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet.

Financiering

Het kan zijn dat u uw nieuwe woning uit eigen geld kunt en wilt betalen. Uw hypotheek kunt u regelen via een bank of een tussenpersoon. Het is belangrijk dat u dit op tijd regelt. Het is verstandig alvast een berekening te laten maken als u op zoek gaat naar uw droomhuis. Dan weet u precies wat u kunt en wilt uitgeven. Wij kunnen u van harte Dierks Financieel Advies aanraden, een tussenpersoon waarmee wij al jaren samenwerken en goede ervaringen hebben. Of kijk eens op zijn website: www.dierksfinancieeladvies.nl Hij begeleidt u graag in het vinden van de meest passende hypotheek, zodat u zich vrij kunt voelen uw leven in te richten zoals u dat wenst.

Tarieven NVM Makelaars

De verkoper van uw huis heeft ons als NVM Makelaar ingeschakeld. Het is verstandig zelf uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee te nemen. Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voor de dienstverlening van de makelaar voorgeschreven. Iedere NVM Makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt.

Kosten koper

Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting, de notariskosten (onder andere voor het opmaken van de Leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster). Naast deze 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.

Nutsbedrijven

Wij maken u erop attent dat u zelf minimaal twee weken voor de verhuisdatum contact moet opnemen met het energiebedrijf van uw keuze om de verhuizing te melden. Als u ervoor zorgt dat de juiste meterstanden binnen vijf dagen na de sleuteloverdracht binnen zijn bij het energiebedrijf, dan zorgt dit bedrijf er voor dat de overschrijving van de nutsvoorzieningen op de juiste manier wordt afgehandeld.

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van uw huis. Op onze website vindt u meer informatie. Heeft u vragen? Wij beantwoorden ze graag!