



TE KOOP

Laan van Wervenhove 6 | **Serooskerke**

Vraagprijs: € 429.000- k.k.



Wij zijn Makelaarskantoor Zwaan. Een bekende speler op de Walcherse woningmarkt. Al heel wat jaren zijn wij actief op de dorpen, aan de kust en in de steden van het Zeeuwse eiland Walcheren.

Onze dienstverlening bestaat uit de verkoop van (recreatie)woningen, aankoopbegeleiding en taxaties. Door de jaren heen hebben wij een goede en stabiele positie in weten te nemen, in zowel de permanente als de recreatieve woningmarkt.

Daarnaast is ons lidmaatschap van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) een garantie voor een eerlijke en adequate manier van werken.

www.zwaanmakelaars.nl

Makelaarskantoor Zwaan

Duinstraat 2

4371 AZ Koudekerke

T. (0118) 55 32 88

info@zwaanmakelaars.nl

MAKELAARSKANTOOR ZWAAN





Welkom!

Op zoek naar de juiste woning? Persoonlijke aandacht vinden wij bij Makelaarskantoor Zwaan heel belangrijk. Op alle terreinen van de woningmarkt zijn wij u graag van dienst.

Kan ik u **ergens mee helpen?**
Aarzel niet en neem **contact op!**

Wilco Wisse

RM RT

Eigenaar Makelaarskantoor Zwaan

w.wisse@zwaanmakelaars.nl

T 0612824655



Emma Welleman

Vastgoedadviseur

e.welleman@zwaanmakelaars.nl

T 0683112609



Laan van Wervenhove 6 Serooskerke

Gezellig wonen in Serooskerke. Een lichte woonkamer, praktische (slaap)kamer op de begane grond en een ruime garage zijn slechts enkele pluspunten van deze veelzijdige woning. Kom vooral eens binnenkijken!

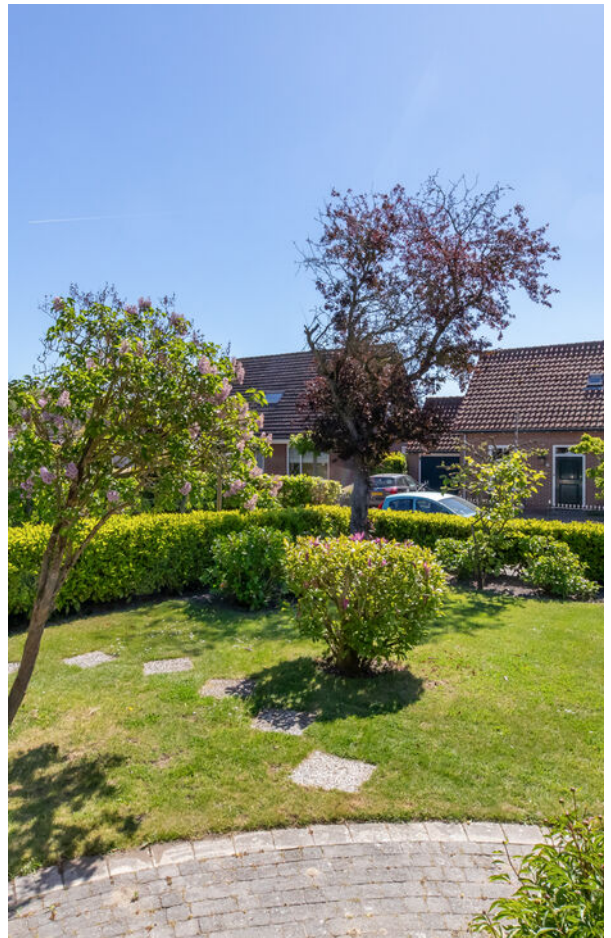
GOED OM TE WETEN

- Voorzien van 6 zonnepanelen
- Energielabel C
- Buiten zonwering aan voor-, en achterkant van de woning
- Oplevering in onderling overleg

OMGEVING

Serooskerke ligt centraal op Walcheren en biedt verrassend veel voorzieningen, waaronder een grote bouwmarkt, supermarkt, basisschool, fitnesscentrum en kerken. Binnen 10 minuten sta je op het strand van Vrouwenpolder of Oostkapelle. Ook de natuurgebieden en het pittoreske stadje Veere liggen vlakbij – ideaal voor liefhebbers van rust én recreatie.





Jaarlijkse vaste lasten

Onroerende zaakbelasting	€ 294,14
Rioolheffing eigenaar	€ 74,43
Rioolheffing gebruiker	€ 70,99
Waterschapsbelasting	€ 436,39

Belangrijkste kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 429.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1979

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	ca. 110 m ²
Perceeloppervlakte	318 m ²
Inhoud	ca. 419 m ³

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Energie

Warm water d.m.v.	c.v.-ketel
Verwarming d.m.v.	c.v.-ketel
Energie label	C

Buitenruimte

Ligging	zuidoost
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin

Bergruimte

Garage	in pandig steen
--------	-----------------



Wonen

Dankzij de grote ramen is de woonkamer heerlijk licht. De open keuken zorgt voor een fijne verbinding tussen koken en wonen en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, koelkast en vaatwasser. Op de begane grond bevindt zich een extra kamer. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als slaapkamer, kantoor of speelkamer. Een interessante mogelijkheid is om een deel van de garage bij deze kamer te betrekken voor het realiseren van een badkamer. Zo ontstaat een volledig gelijkvloers woonprogramma









De eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat uit twee ruime slaapkamers, een badkamer en een overloop. De grootste slaapkamer is voorzien van een dakraam en wastafel en met een roomdivider verdeeld in twee gedeeltes. Vanaf de overloop is er tevens toegang tot de ruimte waarin de cv-ketel is opgesteld. Mocht u het wenselijk vinden dan is het zelfs mogelijk om deze slaapkamer in tweeën te splitsen zodat er een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. De tweede slaapkamer is eveneens goed bruikbaar en beschikt over een dakraam, wastafel en bergruimte.











De tuin

Het grootste deel van de tuin ligt aan de voorzijde van de woning. Ook aan de achterzijde is er nog een fijne plek om buiten te zitten. Doordat er geen directe bebouwing achter de woning aanwezig is, geniet je hier van veel privacy. De tuin is netjes aangelegd met een combinatie van borders, gras en terras. Parkeren kan op de eigen oprit aan de voorzijde van de woning.

De garage is ruim en voorzien van een roldeur, elektra en water. Ook de witgoedaansluitingen bevinden zich hier.

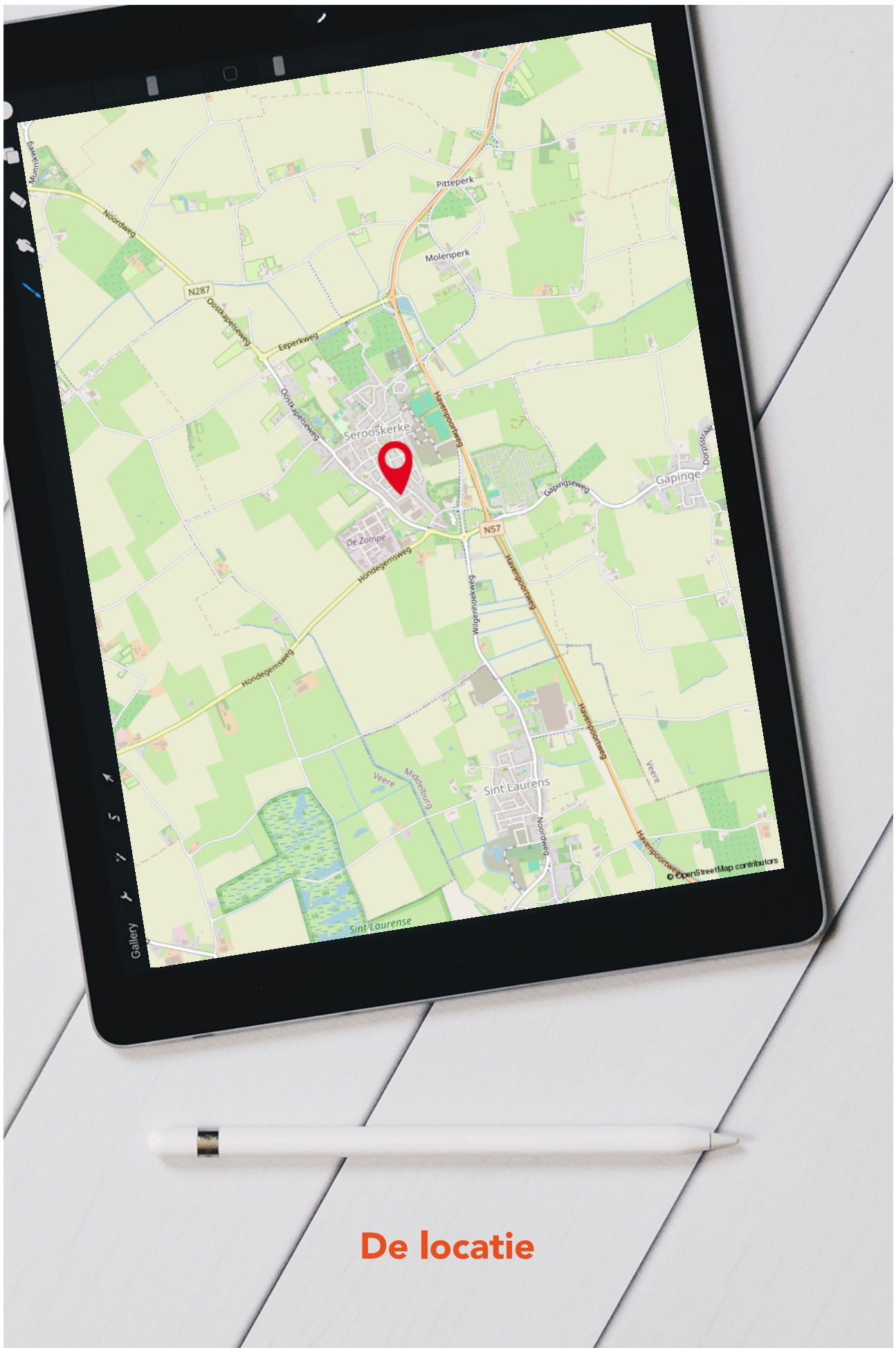






'De tuin is netjes aangelegd met een combinatie van borders, gras en terras.'





De locatie

4.08 m 2.20 m 3.08 m

3.00 m 2.30 m 4.01 m



4.25 m
3.14 m
1.00 m
2.60 m
5.10 m
2.50 m

150 lijn

150 lijn

DE BEGANE GROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Impressie mogelijke extra slaapkamer
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Stroskerke of Seros zoals Serooskerke genoemd wordt is een typisch Walchers dorp met een kleine dorpskern, bestaande uit een kerk met kerkplein en een aantal boerderijen eromheen. Serooskerke ligt tussen Middelburg en Vrouwenpolder aan de doorgaande N57. Hier vindt u ook de molen “de Jonge Johannes”. Een korenmolen, met daarbij een restaurant en een speelparadijs voor kinderen. In 1966 kreeg het dorp Serooskerke nationale faam door een waardevolle historische vondst. Een boerenknecht stuitte bij het graven in een preiveldje op een gouden munt. De schat bestond uiteindelijk uit ruim duizend gouden munten. De goudschat leverde ruim 340.000 euro op, waar de gemeente voor de helft aanspraak op kon maken. Als cadeau aan het dorp werd het zwembad De Goudvijver gebouwd.



MAKELAARSKANTOOR ZWAAN

Een typisch Walchers dorp

Serooskerke





Serooskerke kreeg landelijke bekendheid in 1966 toen er duizend gouden munten werden gevonden. Een boerenknecht vond een gouden munt bij het graven in een preiveldje en de rest is historie.

Serooskerke heeft een eigen supermarkt, bouwmarkt, basisschool en een zwembad. Het dorp heeft jaarlijks allerlei evenementen. Zoals het ringrijden, waarbij een ruiter op een (zadelloos) paard in galop in een baan draaft en onderweg een ring moet steken.



Molen de Jonge Johannes staat aan de doorgaande weg N57. De houten achtkante molen dateert uit 1835. De korenmolen maalt nog af en toe graan op vrijwillige basis, maar is voornamelijk blikvanger voor het bijbehorende restaurant en speelparadijs.

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
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten wand boven	X			
- Kasten slaapkamer	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
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Marmer vloer hal	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Schuifdeuren grote slaapkamer	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				
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				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			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Wastafels op slaapkamers	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuus/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (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				



Belangrijke informatie

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 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 vraag-

prijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

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

7. Wat is een optie? Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



Belangrijke informatie

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. Niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 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, op te vragen via 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.



Belangrijke informatie

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 notaris-kosten 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 eind-afrekening 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 zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen.

De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen.

Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

17. 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.

18. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.



Belangrijke informatie

19. Heeft mijn woning een energielabel nodig? Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

20. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio? Op www.nvm.nl kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast. Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden. Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf €150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op www.nvm.nl bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via info@nvm.nl

21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar? De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

22. Wat is een waarborgsom? Tot zekerheid van de nakoming van de koper zal in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt

in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van een waarborgsom zal ook een bankgarantie gesteld kunnen worden.

Overige zaken:

Belangrijke aspecten bij aankoop. Voor u als koper zijn er bij de aankoop van een woning nog een aantal zaken van belang. Te denken valt een eventuele taxatie, een advies bij verkoop van de huidige woning, eventueel een waardebeoordeling, advisering voor een optimale hypotheek afgestemd op de persoonlijke situatie, opstellen van een testament of samenlevingscontract. En het afsluiten van een opstal-, inboedel-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering voor uw nieuwe woning.

Documentatie Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Meetinstructie Makelaarskantoor Zwaan gebruiksooppervlakten van haar aangeboden objecten conform de Meetinstructie van de NVM. 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.

Meldingsplicht verkoper De verkoper van een woning heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Aan de koopovereenkomst zal de NVM-vragenlijst, deel B worden gehecht. Deze vragenlijst is door verkoper ingevuld waarin hij melding kan maken van eventuele gebreken en/of bijzonderheden.



Belangrijke informatie

funderingsrisico Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Onderzoeksplicht koper De koper van een woning heeft een onderzoekplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij kunt u denken aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (Dit worden ook wel erfdiensdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige bestemmingsplannen enzovoorts). Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeks-plicht betreft, raden wij u aan een 'eigen deskundige' in te schakelen.

Wwft Indien er aangekocht wordt zonder (een deel van de) financiering, wij vanuit de Wwft verplicht zijn om de herkomst van de financiële middelen op te vragen. Pas nadat hier duidelijkheid over is, kan er worden overgegaan tot schriftelijke ondertekening van de koopovereenkomst.

Informatie Tenslotte, een woning koopt u maar een paar keer in uw leven; wij willen u daarom graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met ons.

