

KAMELENSPOOR 8

MAARSSSEN

Vraagprijs € 220.000,- k.k.



Meer informatie via onze website:

www.vanscherpenzeel.nl

Inlichtingen via ons kantoor:

Maarsse
Safariweg 68
3605 MA Maarsse
0346 57 51 00
maarsse@vanscherpenzeel.nl

OMSCHRIJVING

Kamelenspoor 8 - Maarssen

KAMELENSPOOR 8 te MAARSSSEN

Deze uitstekend onderhouden vide-hoekwoning ligt met de 10 meter brede achtertuin direct aan een singel. De achtertuin biedt optimale privacy in combinatie met een rustgevend uitzicht. De speels ingedeelde woning heeft op de begane grond een 5,50 meter brede, tuingerichte woonkamer die is voorzien van natuurstenen vloertegels, een open hoekopgestelde keuken en een in pandige berging. Via een open trap in de woonkamer is de vide op de 1e verdieping bereikbaar waar voorts 3 slaapkamers en een badkamer zijn gesitueerd. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is vergroot middels een dakkapel. Vanuit deze kamer is via een vaste trap de op de 2e verdieping gelegen 4e slaapkamer bereikbaar. Voorts bevinden zich op de 2e verdieping extra bergruimte en de opstelplaats voor de CV-combiketel. Aan de voorzijde ligt de woning aan een rustig woonerf. De woning is vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing. Parkeren is mogelijk op een eigen parkeerplaats. Op korte afstand bevinden zich: het overdekte winkelcentrum Bisonspoor, het NS station met directe verbinding naar Utrecht en Amsterdam, diverse scholen, sportaccommodaties en diverse kinderspeelplaatsjes. Op zoek naar een bijzondere woning, gelegen op een unieke plek, maak dan een afspraak.

De woning heeft de volgende indeling:

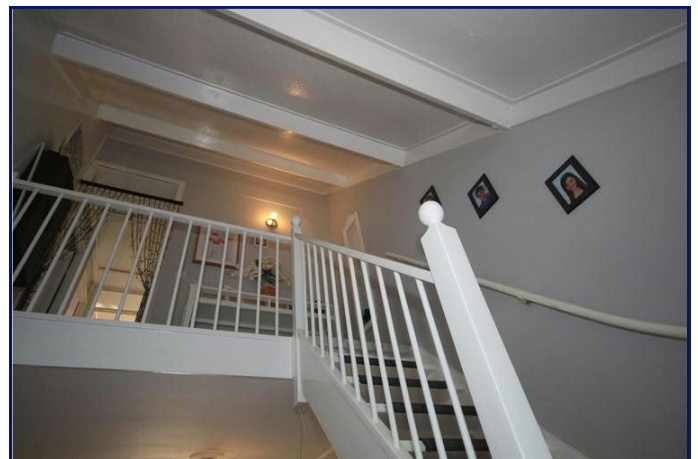
Begane grond: Entree, hal, toiletruimte v.v. zwevend toilet, meterkast, ruime in pandige berging met aansluitingen voor wasmachine en droger, tuingerichte woonkamer (5.50x5.00m) en hoekopgestelde open keuken (2.05x3.50m) met gas kookplaat, afzuigkap, elektrische oven, koel- / vriescombinatie.

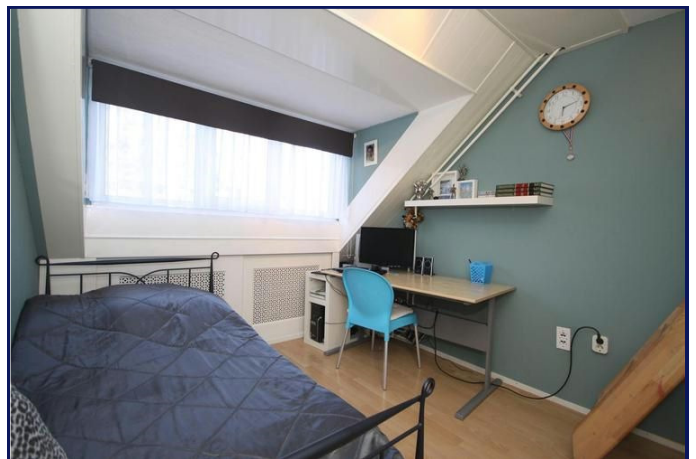
1e verdieping: Vide, 3 slaapkamers (resp. 2.67x2.65, 2.70x4.06 en 2.70x2.10m) en badkamer voorzien van douche, 2e toilet en wastafel.

2e verdieping: Via vaste trap bereikbare 4e slaapkamer, bergruimte is ruimschoots aanwezig op de via een extra vlizotrap bereikbare zolder. Op de zolder bevindt zich CV combiketel (bouwjaar ca. 2010).

Vraagprijs € 220.000,- k.k.

Aanvaarding: In overleg







KENMERKEN

Vraagprijs	:	€ 220.000,- k.k.
Soort	:	Eengezinswoning
Type	:	Hoekwoning
Aantal kamers	:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	:	275 m ³
Perceeloppervlakte	:	227 m ²
Woonoppervlakte	:	100 m ²
Overige inpandige ruimte	:	16 m ²
Externe bergruimte	:	5 m ²
Soort bouw	:	Bestaande bouw
Bouwjaar	:	1978
Ligging	:	Aan water, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	:	achtertuint, voortuint, zijtuint (10 x 10)
Garage	:	parkeerplaats
Verwarming	:	C.V.-Ketel
Bijzonderheden	:	<ul style="list-style-type: none"> - Op een enkele plaats kan, gezien het bouwjaar, in de woning asbest verwerkt zijn. - Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Voorwaarden	:	<ul style="list-style-type: none"> - Koopakte conform NVM-model. - Notariskeuze door koper te bepalen. - Koper dient nadat er mondeling wilsovereenstemming is bereikt over de aankoop van de woning er voor te zorgen dat zijn personaliagegevens binnen 24 uur door Van Scherpenzeel Makelaars zijn ontvangen. Hiervoor kan koper gebruik maken van een personalia formulier dat hem per fax of E-mail kan worden toegestuurd. - Koper dient binnen 3 dagen nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend, deze op het kantoor van Van Scherpenzeel Makelaars te ondertekenen en een afschrift hiervan in ontvangst te nemen. Koper ontvangt gelijktijdig een kopie van een door hem ondertekende ontvangstbevestiging. - De termijn van de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering bedraagt 4 weken en gaat in op het moment dat er mondelinge wilsovereenstemming is over de aankoop van de woning. - Tot zekerheid voor nakoming van de koopovereenkomst wordt door de koper binnen 5 weken na het tot stand komen van de wilsovereenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie in handen van de notaris gesteld ter grootte van 10% van de koopsom. - De kosten die de notaris eventueel in rekening brengt indien gebruik gemaakt wordt van de ontbindende voorwaarden genoemd in de koopakte zijn voor rekening van de koper. - Bovenmatige kosten aflossing en roeyement hypotheeken: Indien de kosten, die door de notaris in rekening zullen worden gebracht, voor de aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rusten
-------------	---	--

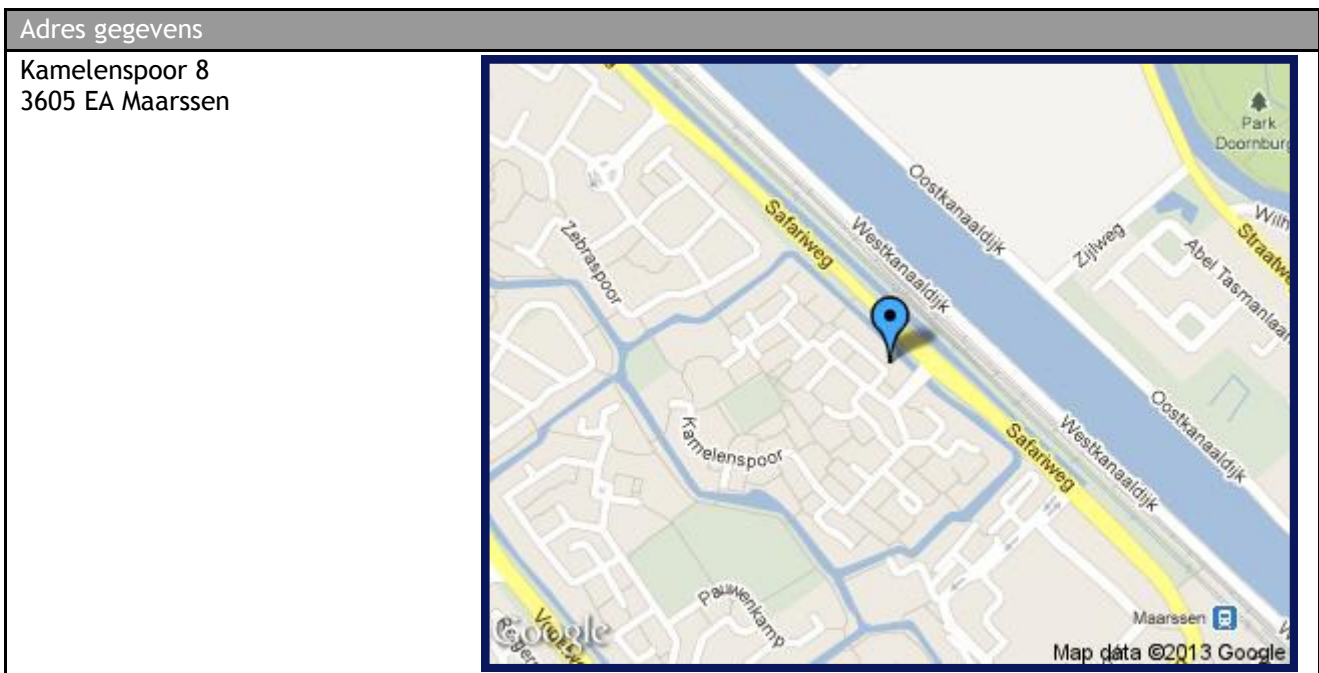
meer bedragen dan:

- € 15,00 per telefonische overboeking
- € 45,00 voor het opvragen van (een) aflosnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
- € 135,00 per akte van gehele doorhaling;
- € 175,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen zijn tevens inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten in rekening worden gebracht.

** Alle informatie in deze brochure is vrijblijvend en slechts bedoeld om u uit te nodigen voor het uitbrengen van een bod. De vermelde maatvoeringen en omschrijvingen zijn slechts indicatief.*

LOCATIE





Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

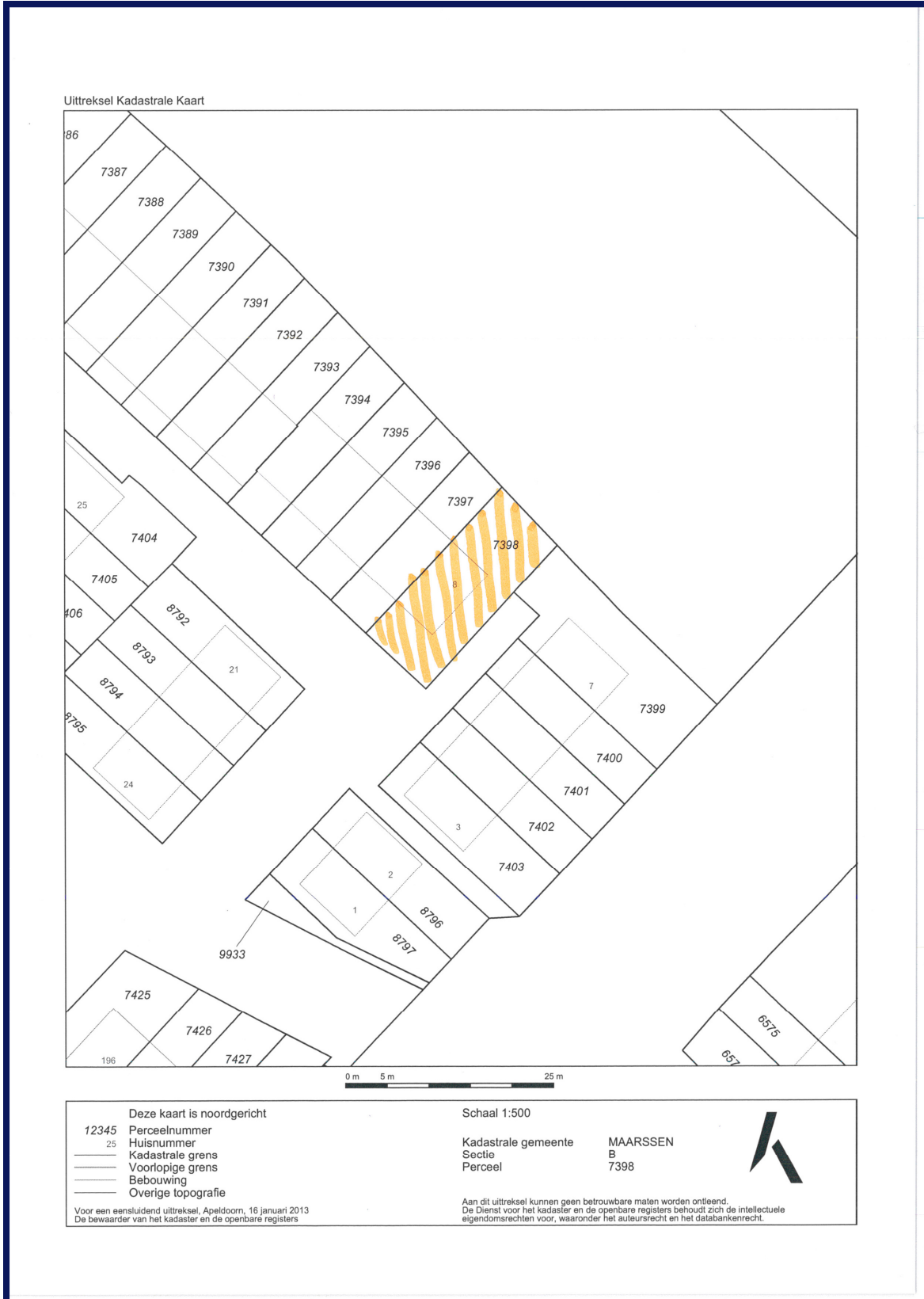
Lijst van zaken

betreffende het perceel:
Kamelenspoor 8 , 3605 EA MAARSSEN

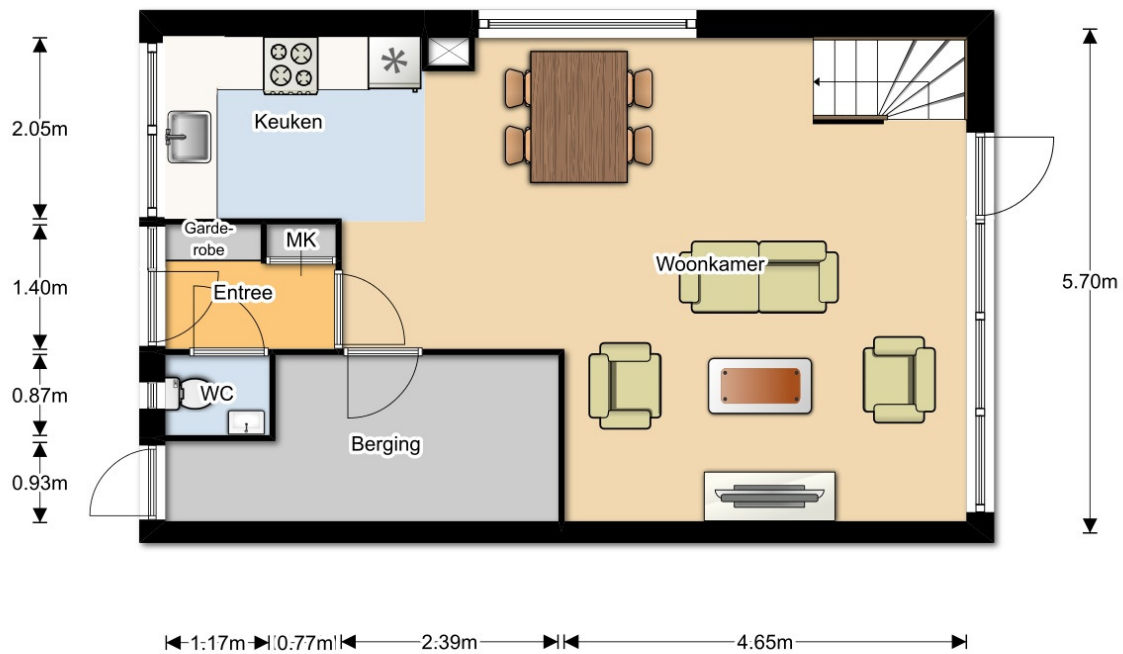
Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
tuinhuisje / buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gaskookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koel/vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenaccessoires				
verlichting, te weten:				
- keuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
- oxio energiemeter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bijzondere opmerkingen:				

KADASTRALE KAART



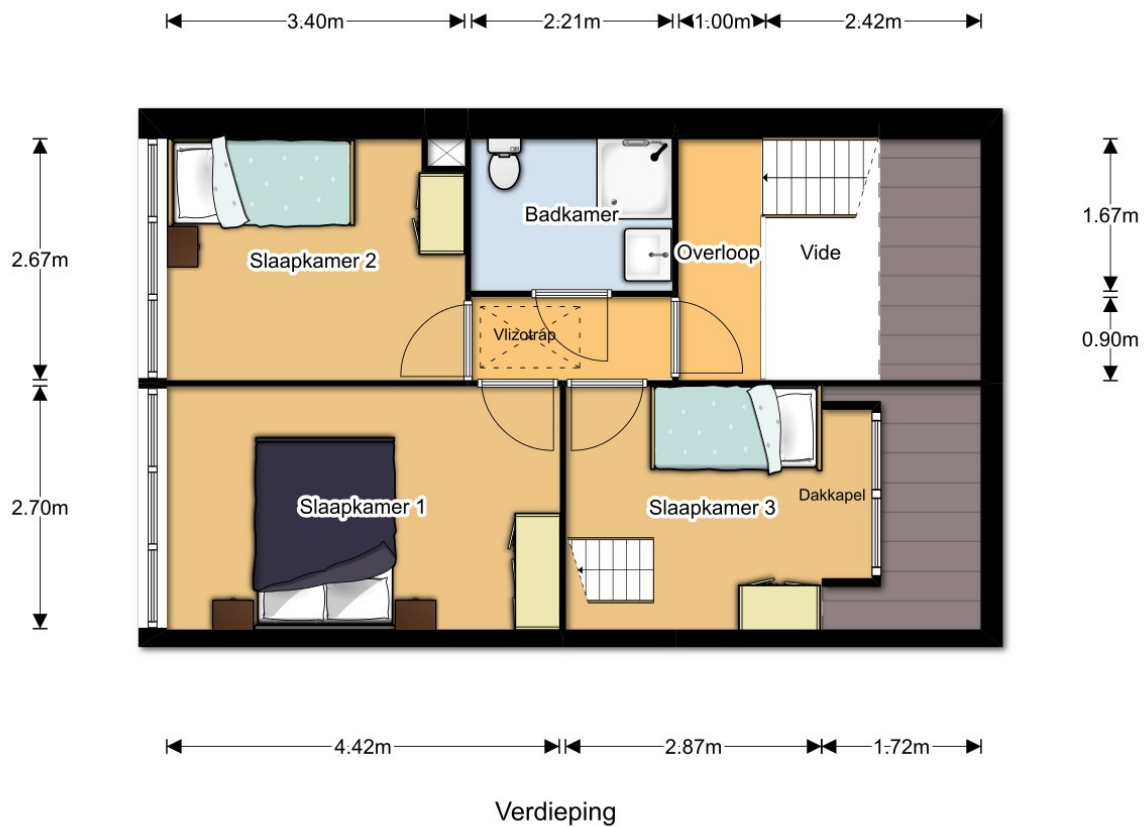
PLATTEGROND BEGANE GROND



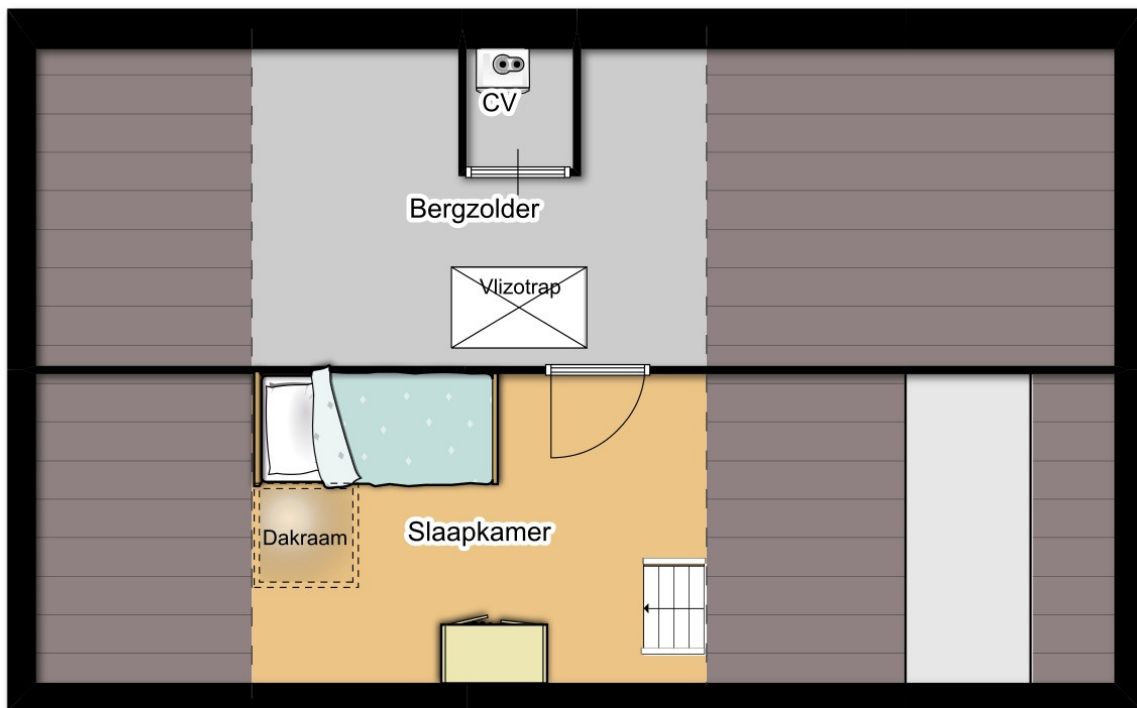
Begane Grond



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND ZOLDER



← 2.03m → ← 3.90m →

Zolder

0m 2m



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Adres te verkopen perceel Kamelenspoor 8 te Maarssen

1. Bijzonderheden

- A. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
- B. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)
Zo ja, welke zijn dat:

- C. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Ja / Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

- D. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten:

- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke?

- F. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? **Nee**
(bijv. recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)
Zo ja, welke?

- G. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog?

- I. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? **Nee**

Is er sprake van een beeldbepalend object? **Nee**
- J. Is er sprake van ruilverkaveling? **Nee**
- K. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- L. Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Ja**
Zo ja:
- is er een huurcontract? **Ja**
- welk gedeelte is verhuurd?

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

 - welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?(bijv. geiser, keuken, lampen)

 - heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee
- zo ja, hoeveel?
- hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
 - zo ja, welke?

- M. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? **Nee**
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens)
Zo ja, welke is/zijn dat?

- N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
Zo ja, toelichting:

- O. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- P. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
- Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfs-onroerendgoed is, of een woon huis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt) **Nee**
- S. Hoe gebruikt u de woning nu? *(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)*
woning
- S. Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? **Ja**
- 2. Gevels**
- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
Zo ja, waar?

- B. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
Zo ja, waar?

- C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
C. Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Nee**
- D. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**
Zo ja, volgens welke methode?

- 3. Dak**
- A. Is er sprake van platte daken? (dus ook uitbouwen, garages, bergingen etc) Ja / Nee
Zo ja, hoe oud zijn deze daken?

- B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar?

- C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar?

- D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**

- E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee

- F. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? **Ja**

Zo nee, toelichting:

- G. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? **Ja**

Zo nee, toelichting:

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2010

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja / Nee

- B. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting:

- C. Zijn alle sleutels aanwezig? **Nee**

- D. Is er sprake van isolerende beglazing? **Gedeeltelijk**

- E. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar?

- B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar?

- C. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar?

- D. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Nee**

(bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc)

Zo ja, waar?

- E. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
Zo ja, waar?

- F. Is er sprake van vloerisolatie? **Nee**
- 6. Kelder, kruipruimte en fundering**
- A. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
Zo ja, waar?

- B. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
- C. Is de kruipruimte droog? **Meestal**
- D. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
- E. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Ja / Nee**
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Nee**
- 7. Installaties**
- A. Is er een CV-installatie aanwezig? **Ja**
Zo ja, welk type c.v. ketel is het en hoe oud is deze? **2010**
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

- B. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? **Nee**
Zo ja, hoe vaak?

- C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Ja / Nee**
Zo ja, welke?

- D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
Zo ja, waar?

- E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
Zo ja, waar?

- F. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
Zo ja, welke?

- G. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

- H. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja / Nee**
- I. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
Zo ja, wanneer?
2009
En welke onderdelen?

- J. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **Nee**

Zo ja, welke?

8. Sanitair en riolering

A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke?

B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet?

C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc? **Nee**
Zo ja, welke?

E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

9. Diverse

A. Wat is het bouwjaar van de woning?

B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**
Zo ja, welke en waar?

C. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**

D. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
Zo ja, waar?

E. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? **Nee**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee

F. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? **Nee**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja / Nee

G. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc)? **Nee**

H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
Is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee

Zo ja, wanneer? _____

Zo ja, door welk bedrijf? _____

I. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn)

J. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

K. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder bouwvergunning? Ja / Nee

10. Vaste lasten

A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? €

Belastingjaar

B. Wat is de WOZ-waarde? € 216000

Peiljaar?

1-1-2011

C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €

Belastingjaar?

D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? €

Belastingjaar?

E. Maandelijks voorschotbedrag gas €

Maandelijks voorschotbedrag elektra

€

Maandelijks voorschotbedrag blokverwarming.

€

F. Zijn er leasecontracten (bijv. keuken, kozijnen, cv ketel etc.)? Nee

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

G. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €

Heeft u alle canons betaald?

Nee

Is de canon afgekocht?

Ja / Nee

Zo ja, tot wanneer?

Heeft u alle gemeenschappelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja / Nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Ja / Nee

Zo ja, hoe hoog?

Zo ja, waarvoor?

I. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? €

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals Ja / Nee

dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc?

Zo ja, welke?

12. Extra

Nadere informatie (bijvoorbeeld, overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

- Energiemeter is van Oxxio (€ 4,00 per maand) - 2 deurtjes in keuken worden vervangen (via Verdonk).

ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er bij de verkoop van een woning overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Van Scherpenzeel Makelaars o.g. b.v. een koopovereenkomst worden opgesteld conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Naast de gebruikelijke voorwaarden, zijn de hierna vermelde punten in deze overeenkomst van belang:

- Notaris: Ter keuze van de kopende partij, tenzij anders is overeengekomen.
- Personalia: Koper dient nadat er mondeling wilsovereenstemming is bereikt over de aankoop van de woning er voor te zorgen dat zijn personaliagegevens binnen 24 uur door Van Scherpenzeel Makelaars zijn ontvangen.
- Ondertekenen: Koper dient, binnen 3 dagen, nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend, deze op het kantoor van Van Scherpenzeel Makelaars te ondertekenen en een afschrift hiervan in ontvangst te nemen. Koper ontvangt gelijktijdig een kopie van een door hem ondertekende ontvangstbevestiging.
- Bedenktijd: Als een consument een woning of appartement koopt, heeft de koper drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Koper tekent een ontvangstbevestiging voor ontvangst van de kopie. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemene erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemene erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
- Ontbindende voorw. De termijn van de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering bedraagt 4 weken en gaat in op het moment dat er mondelinge wilsovereenstemming is over de aankoop van de woning, tenzij anders is overeengekomen.
- Waarborgsom: Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 5 weken na overeenstemming (tenzij anders is overeengekomen), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bank instelling.
- Oplevering: In de huidige staat met daarbij alle behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkopende partij niet bekend), heersende en/of lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Baten en lasten: Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen de partijen door de notaris naar rato worden verrekend.
- Plattegronden: Eventuele bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

HYPOTHEEK!



www.hypotheekshop.nl

Kies voor een hypotheek die bij uw levensstijl past

Heeft u na lang zoeken uw droomhuis gevonden? Dan volgt nog de spannende zoektocht naar de juiste financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in uw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek. Ga daarom eens langs bij De Hypotheekshop. Wij kijken samen met u welke hypotheekvorm het beste bij uw situatie en levensstijl past. Zo heeft u de zekerheid dat uw hypotheek straks volledig op uw wensen is afgestemd!

Welke voordelen kan De Hypotheekshop u bieden?

- Uiterst gunstige rentetarieven en voorwaarden, doordat we de grootste zijn.
- We doen zaken met alle belangrijke geldverstrekkers.
- De kwaliteit van ons advies wordt door onafhankelijke deskundigen gewaarborgd.
- Betaalbare maandlasten, die passen bij uw persoonlijke situatie en levensstijl.
- We zijn helder over kosten, u weet vooraf precies waar u aan toe bent.
- Ook voor uw verzekeringen en pensioen.
- We nemen u al het papier- en regelwerk uit handen.
- Ook na het afsluiten van uw hypotheek kunt u op ons rekenen.

Kom gerust eens binnen bij onderstaande vestiging voor een kennismakingsgesprek. Wij zijn u graag van dienst.



Vleutenseweg 273, Utrecht, (030) 754 06 50
www.hypotheekshop.nl

DUIDELIJK VERHAAL

01080102/11-08

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een NVM-makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken -roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is een optie gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet.

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (6%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.