

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Looijersdijk 14**

**Breukelen**

**Charmante jaren '30 geschakelde  
woning (nagenoeg vrijstaand wonen,  
geschakeld via garage) met  
verrassend veel ruimte.**



**Lyanne Metz Garantiemakelaars**

Straatweg 116

3621 BT Breukelen

0346 565090

[info@lyannemetz.nl](mailto:info@lyannemetz.nl)

[www.lyannemetz.nl](http://www.lyannemetz.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Op een fijne locatie nabij het gezellige centrum van Breukelen staat deze royale en karaktervolle woning uit de jaren '30 met garage/berging, carport en veranda. Een huis met sfeer, een speelse indeling én verrassend veel leefruimte, mede dankzij de uitbouw op de begane grond.

Vraagprijs € 1.129.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Geschakelde woning
<b>Bouwjaar</b>	1930
<b>Inhoud</b>	618 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	161 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	375 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2



# Omschrijving van de woning

Charmante jaren '30 geschakelde woning (nagenoeg vrijstaand wonen, geschakeld via garage) met verrassend veel ruimte.

Op een fijne locatie nabij het gezellige centrum van Breukelen staat deze royale en karaktervolle woning uit de jaren '30 met garage/berging, carport en veranda. Een huis met sfeer, een speelse indeling én verrassend veel leefruimte, mede dankzij de uitbouw op de begane grond.

Bij binnenkomst voel je direct de charme van de woning: licht, ruimtelijk en met een prettige flow tussen de verschillende leefruimtes. De uitgebouwde begane grond biedt een royale woonkamer en een fijne plek om te koken en te eten, met zicht op de tuin. De indeling is speels en onderscheidend, wat deze woning nét even anders maakt dan standaard.

Een groot pluspunt is de berging/garage, ideaal om een praktijk, kantoor aan huis of hobbyruimte te creëren. Dit maakt de woning niet alleen geschikt voor gezinnen, maar ook voor wie wonen en werken wil combineren.

De woning is goed onderhouden en beschikt over een voor- en achtertuin, waarbij de achtertuin is voorzien van een sfeervolle veranda, een heerlijke plek om te ontspannen en lange avonden buiten door te brengen. De woning bevindt zich op slechts enkele minuten loopafstand van het centrum van Breukelen en op enkele minuten loop-/fietsafstand van het treinstation. Breukelen heeft nagenoeg alle voorzieningen: lagere en middelbare scholen, universiteit, winkels, tropisch zwembad en diverse gezellige terrasjes/horecagelegenheden en biedt vele mogelijkheden voor watersport. Voor fietsliefhebbers is dit een waar paradijs: schitterende fietsroutes langs de historische buitenplaatsen van de Amsterdamse kooplieden, gecombineerd met sfeervolle terrasjes en restaurants, maken de Vechtstreek tot een bijzonder aantrekkelijk gebied.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Breukelen ligt op ca. 20 minuten van Amsterdam en 15 minuten van Utrecht. De bushalte ligt op loopafstand, het station van Breukelen ligt op circa 5 minuten fietsen.

## Indeling

### Begane grond

Entree, royale hal met garderoberuimte, meterkast, hangend toilet met fonteintje, vaste trap naar de 1e verdieping, toegang tot de eetkamer en keuken.

De sfeervolle eetkamer met erker is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt een doorloop naar de royale en lichte woonkamer. De woon- en eetkamer zijn voorzien van een mooi balkenplafond. Vanuit de woonkamer en vanuit de hal is de woonkeuken (2020) te betreden, voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, afzuiging, vaatwasmachine, koelkast en oven. Openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin, het is hier heerlijk vertoeven.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met fraaie op maat gemaakte kastenwand en wasmachine- en drogeraansluiting. Vanuit de bijkeuken is eveneens de achtertuin bereikbaar.

### 1e verdieping

Vaste trap naar 1e verdieping met zeer ruime overloop met dakkapel, mooie kastenwand, separaat 2e toilet, trapkast en toegang tot 2 ruime slaapkamers, een badkamer en berg-/technische ruimte. De royale overloop leent zich er goed voor om een extra slaapkamer te creëren.

De ruime betegelde badkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en voorzien van een ligbad met douche, inloopdouche en 2 wastafels.

Slaapkamer I is een ruime kamer, gelegen aan de voorzijde van de woning met op maat gemaakte kastenwand.

Slaapkamer II is eveneens een ruime kamer, voorzien van op maat gemaakte kasten, airco en twee dakkapellen.

Separate bergruimte voorzien van CV-combiketel.

### 2e verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping.

## Tuin

De royale voortuin met oprit, carport en laadpaal voor een elektrische auto, biedt ruimte voor het parkeren van 3 auto's. Vanonder de carport is de achtertuin via een afsluitbare toegangsdeur bereikbaar, alsook de berging. De ruimtelijke achtertuin is gelegen op het noorden, voorzien van terras, gezellige overkapping met vlonderterras en toegang tot de berging. Zowel de voor- als achtertuin zijn fraai aangelegd met grind en diverse beplanting.

## Garage/berging

De ruime garage/berging is opgedeeld in 3 delen en voorzien van elektra.

Bouwjaar: 1930

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 161 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte: circa 6 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte: circa 14 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte: circa 45 m<sup>2</sup>

Bruto inhoud woning: circa 618 m<sup>3</sup>

Kadastrale grootte: 375 m<sup>2</sup>

De oppervlakten en algeheel resultaat zijn opgebouwd conform de Branche Brede Meet Instructie (BBMI) afgeleid van de NEN2580. Aan de oppervlakten en inhoud(en) kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bijzonderheden

- De woning is voorzien van gevelisolatie en HR++ glas (m.u.v. 2 kleine ramen in hal en toilet)
- Vloerisolatie aanwezig in woonkeuken en eetkamer
- Definitief energielabel C
- Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2025
- De meterkast is in 2025 vernieuwd
- De keuken is in 2020 vernieuwd, de inductiekookplaat is uit 2026
- De woning is voorzien van 20 zonnepanelen (september 2022) met afzonderlijke, aan de zonnepanelen gemonteerde, miniomvormers
- De woning is circa 50 jaar geleden uitgebouwd
- Ruime oprit, carport en garage/berging
- 1 airco aanwezig
- CV combiketel Remeha (2024) (voorbereidingen voor hybride warmtepomp aanwezig)
- 10 liter boiler Inventum































# Meetrapport

## *BBMI Meetrapport*

### **Meetcertificaat**

#### ***Conform Branchebrede meetinstructies***

MOOYMEDIA heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Looijersdijk 14
Plaats	Breukelen
Opdrachtgever	Lyanne Metz Garantimakelaars
Opgemaakt door	MOOYMEDIA
Datum opmaak meetrapport	23-04-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	161
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	6.04
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	13.7
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	44.9
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	618

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Mooymedia aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Mooymedia verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Mooymedia binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Mooymedia

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
327679931

Datum registratie  
03-04-2026

Geldig tot  
31-03-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

C



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken	-	+/-	+
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	8100 Wp	

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



**16,9 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Looijersdijk 14  
3621WL Breukelen  
BAG-ID: 0311010000005016

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1933  
Compactheid 1,90  
Vloeroppervlakte 189m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opmnamedetails

### Naam

K.S. Nath

### Vakbekwaamheidsnummer

55151776

### Certificaathouder

Duurzaam Check B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2023-16Wb

### KvK-nummer

92221602

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Plattegrond begane grond



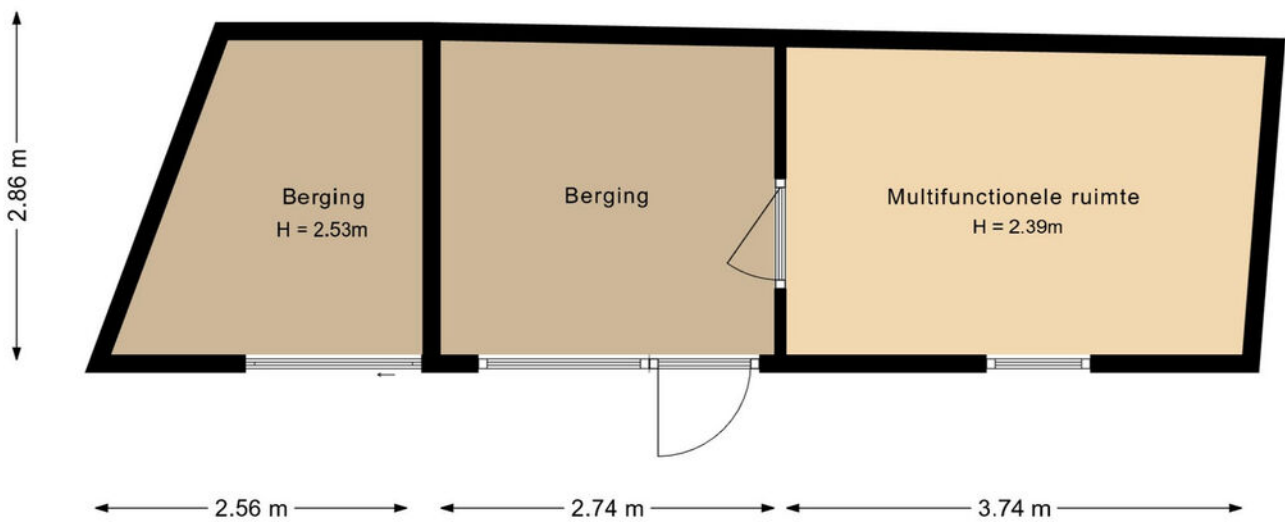
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 1e verdieping



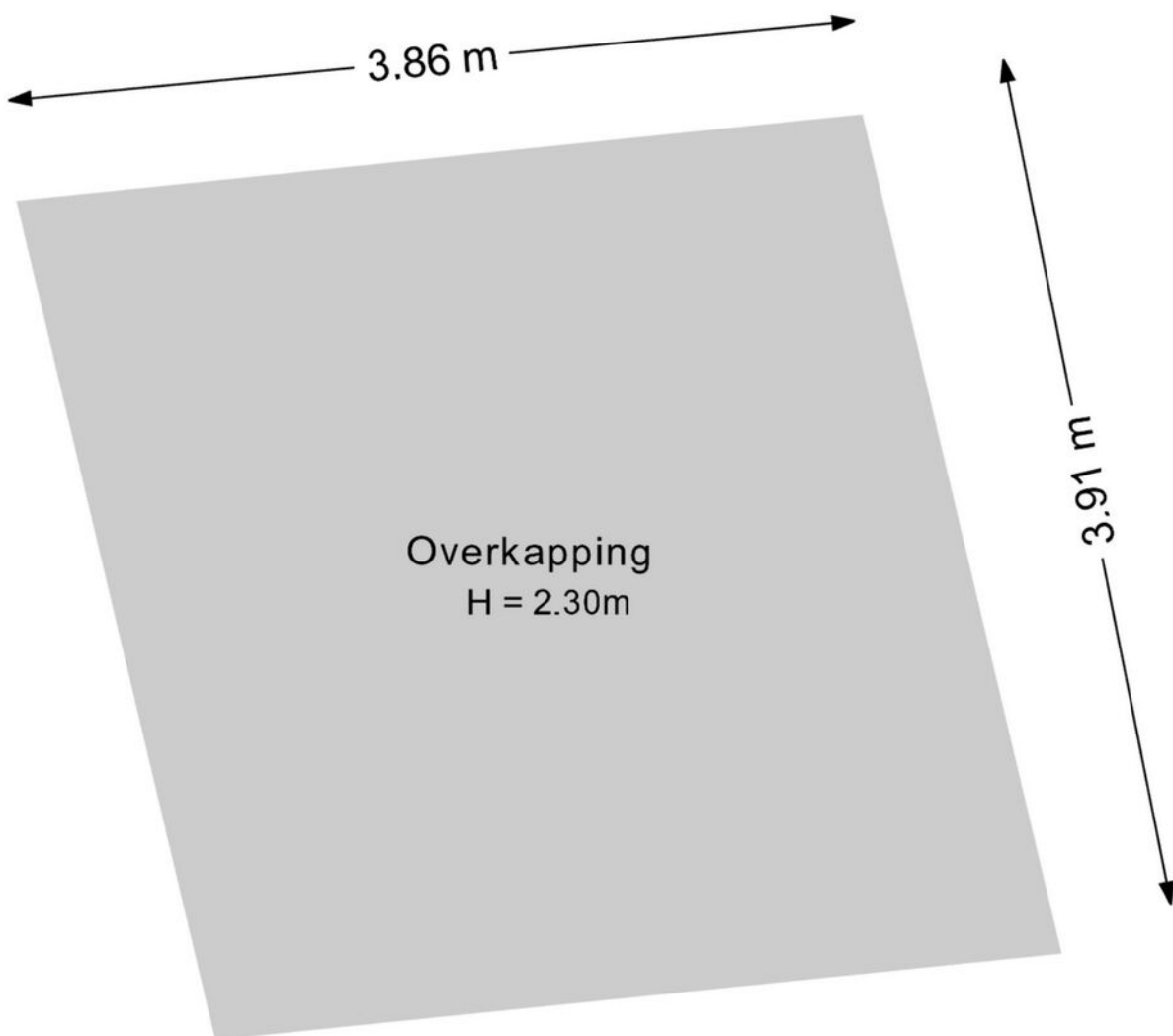
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond bergingen



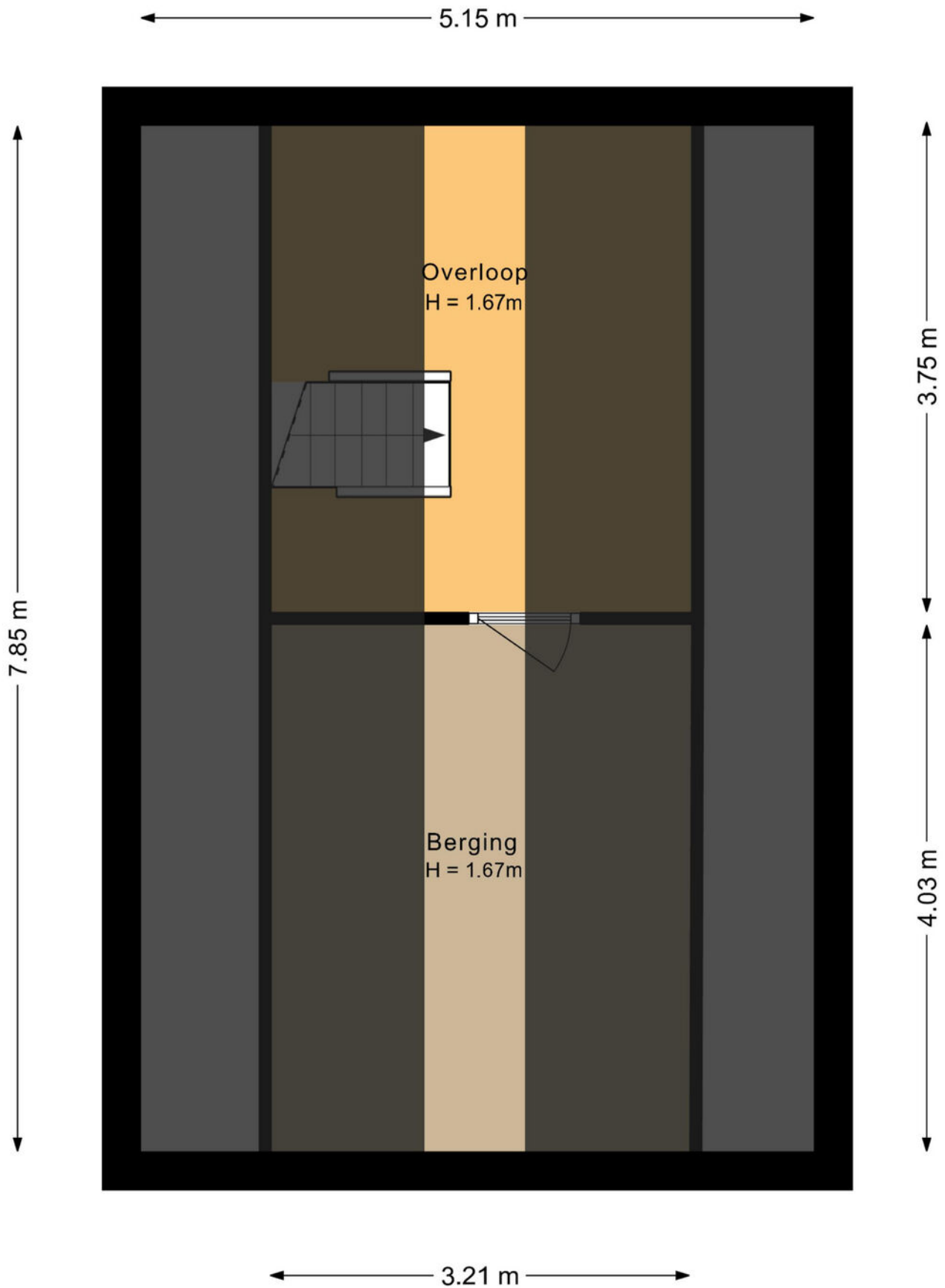
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

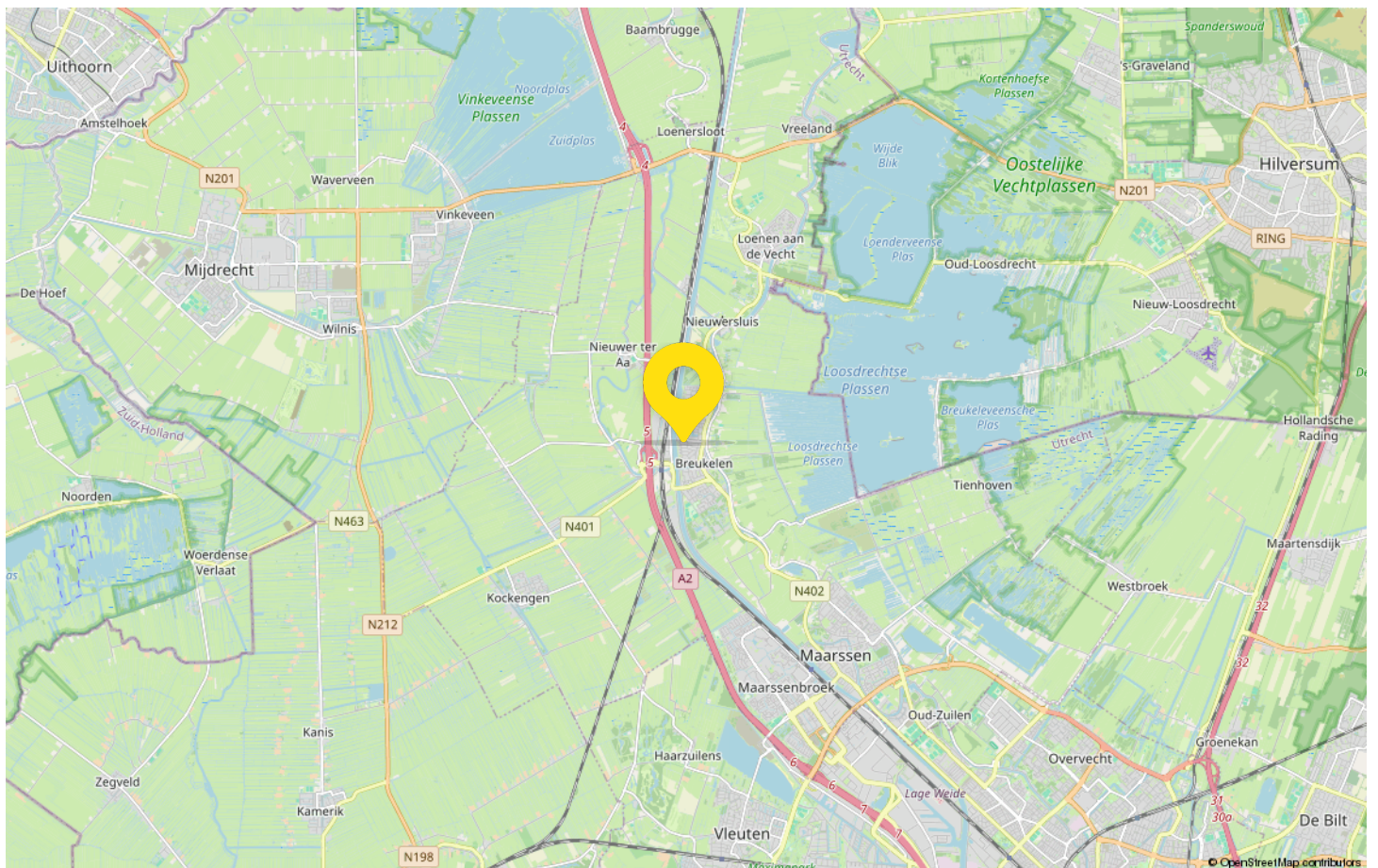
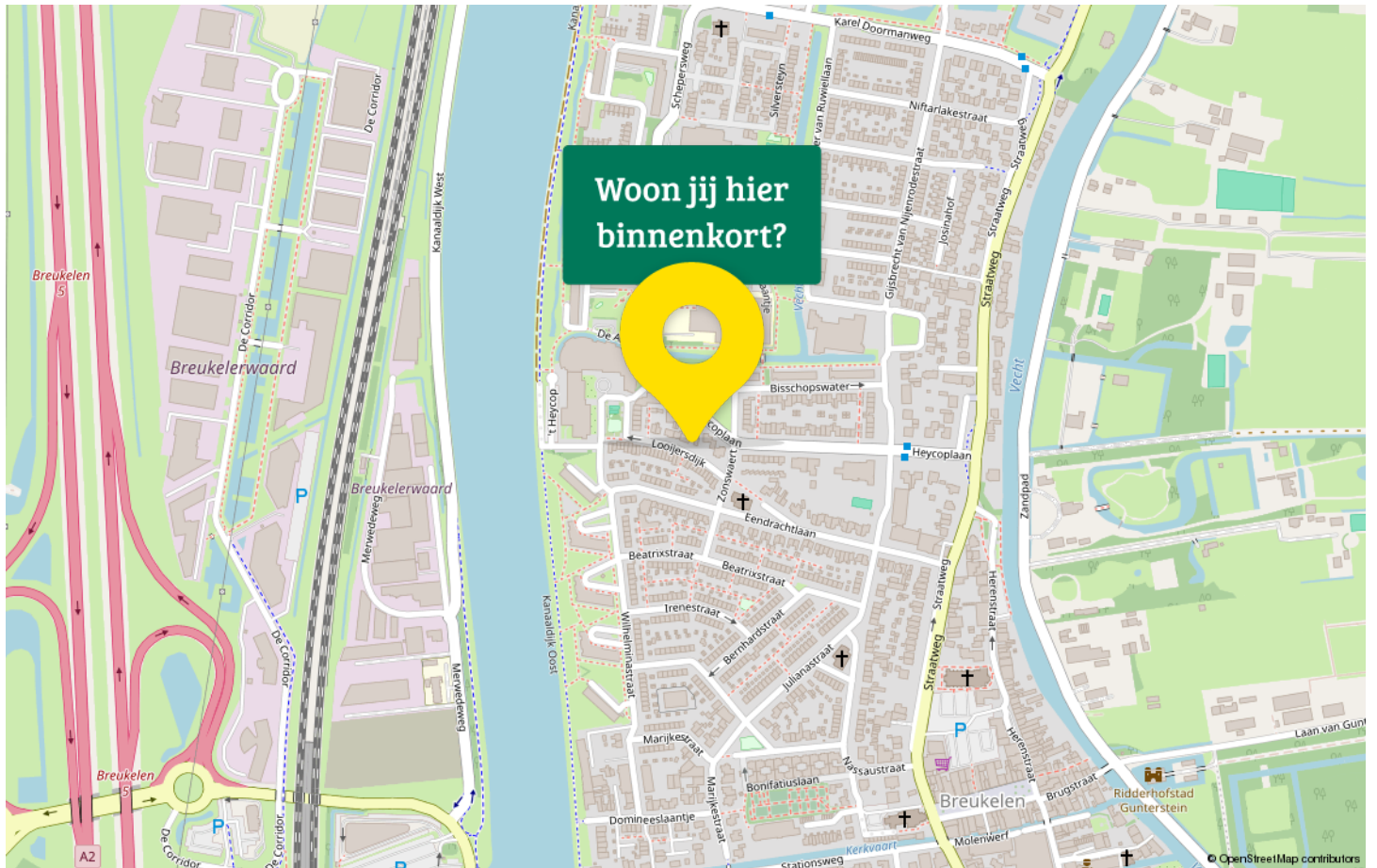
# Plattegrond vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie op de kaart



# Maak kennis met Breukelen



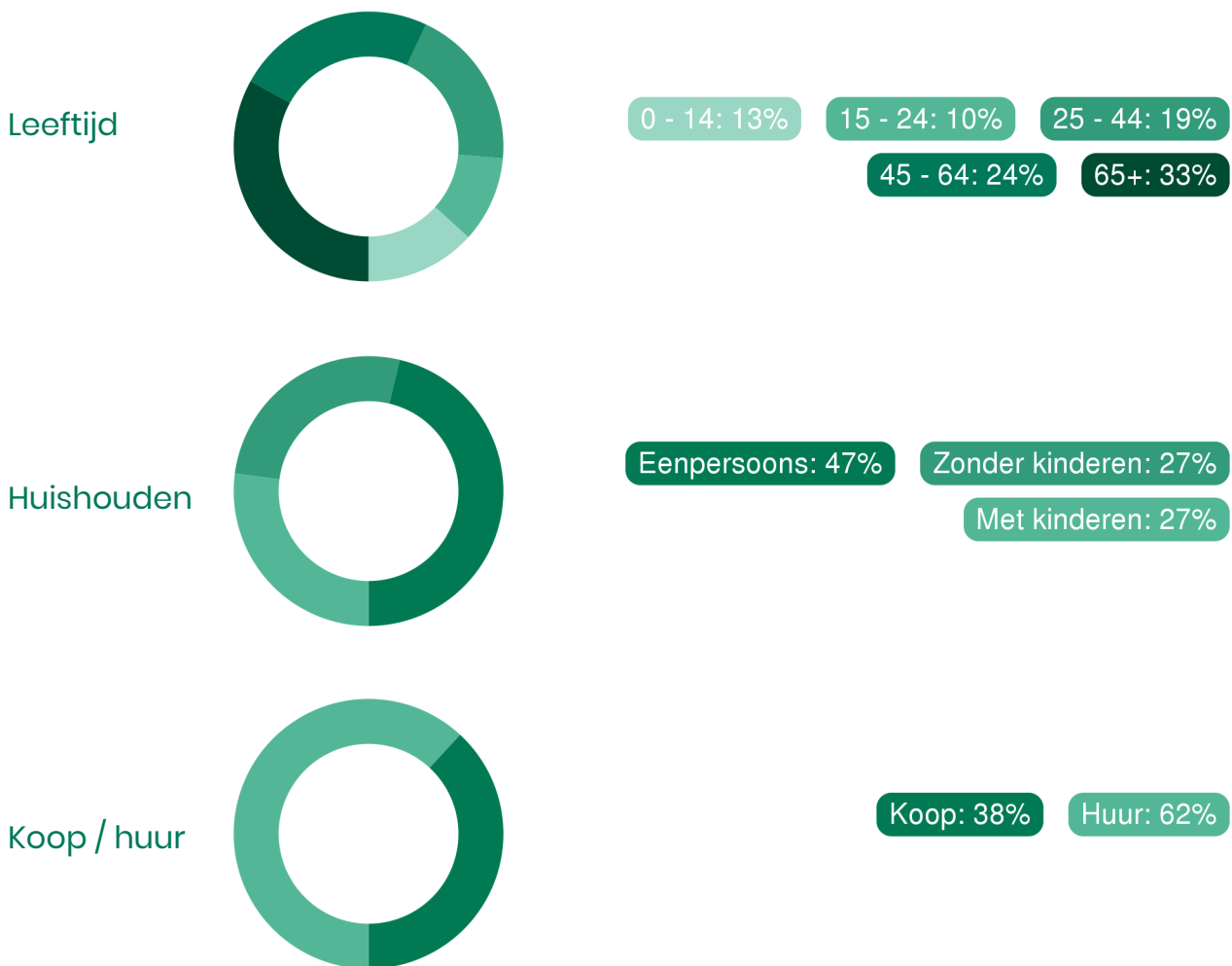
Breukelen is gelegen tussen Amsterdam en Utrecht en heeft een historische kern met als levendig hart de "Kerkbrink". Hier kunt u fijn boodschappen doen, een terrasje pakken, lunchen en dineren. Elke week is er op vrijdag op de Kerkbrink de markt, met zeer divers aanbod. De markt wordt druk bezocht door bewoners vanuit de hele regio.

Ook een fiets,- wandel of boottochtje is zeker de moeite waard. Zoals bijvoorbeeld door het bos "Over Holland". Verder zijn er in Breukelen allerlei sport- gelegenheden zoals een subtropisch zwembad, een tennis,- voetbal-, en

De A2 en de diverse provinciale wegen zijn vanuit Breukelen goed bereikbaar. In circa 20 autominuten bent u in Amsterdam en 15 minuten in Utrecht. Het station van Breukelen heeft directe verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Verder is er een veerpont die u naar het dorp Nieuwer ter Aa brengt.

# Statistieken

## Buurtinformatie – Stichtse Vecht / Breukelen



46%  
man

54%  
vrouw



0,9 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 435.000



# Lyanne Metz jouw Garantiemakelaar

Een eigen huis is een waardevol bezit. Logisch dat je daar aandacht aan besteedt, zeker als het gaat om een aankoop of een verkoop. Wij bieden je alle ondersteuning die je maar wenst. Dekundig, persoonlijk en zorgvuldig. Transparantie daarbij is voor ons essentieel.

Onze aanpak en werkwijze is wezenlijk anders; makelen met aandacht, persoonlijke flair en de female touch. De lat ligt hoog, Ons kantoor wil topkwaliteit en service blijven leveren. En dat kan alleen als wij weten wat jouw woonwensen zijn. Het vergt daarom goed luisteren en horen wat jij zegt. Daar zijn wij goed in en dat levert maatwerk op. Wij zijn gefocust op jouw wensen, want een huis moet jouw thuis zijn, een plek waar jij je veilig en behaaglijk voelt, een plek om gelukkig te wonen.

Je kunt bij ons terecht met al je woonwensen; wij weten waarover we praten en staan je zo goed mogelijk bij in het proces van aan- en/of verkoop. Dat is immers onze dagelijkse bezigheid: wij doen niets bijzonders. Wij zijn alleen succesvol omdat we gewone dingen bijzonder doen.

No nonsense. Daar houden wij van. Wij gaan voor het beste resultaat.



## Adresgegevens

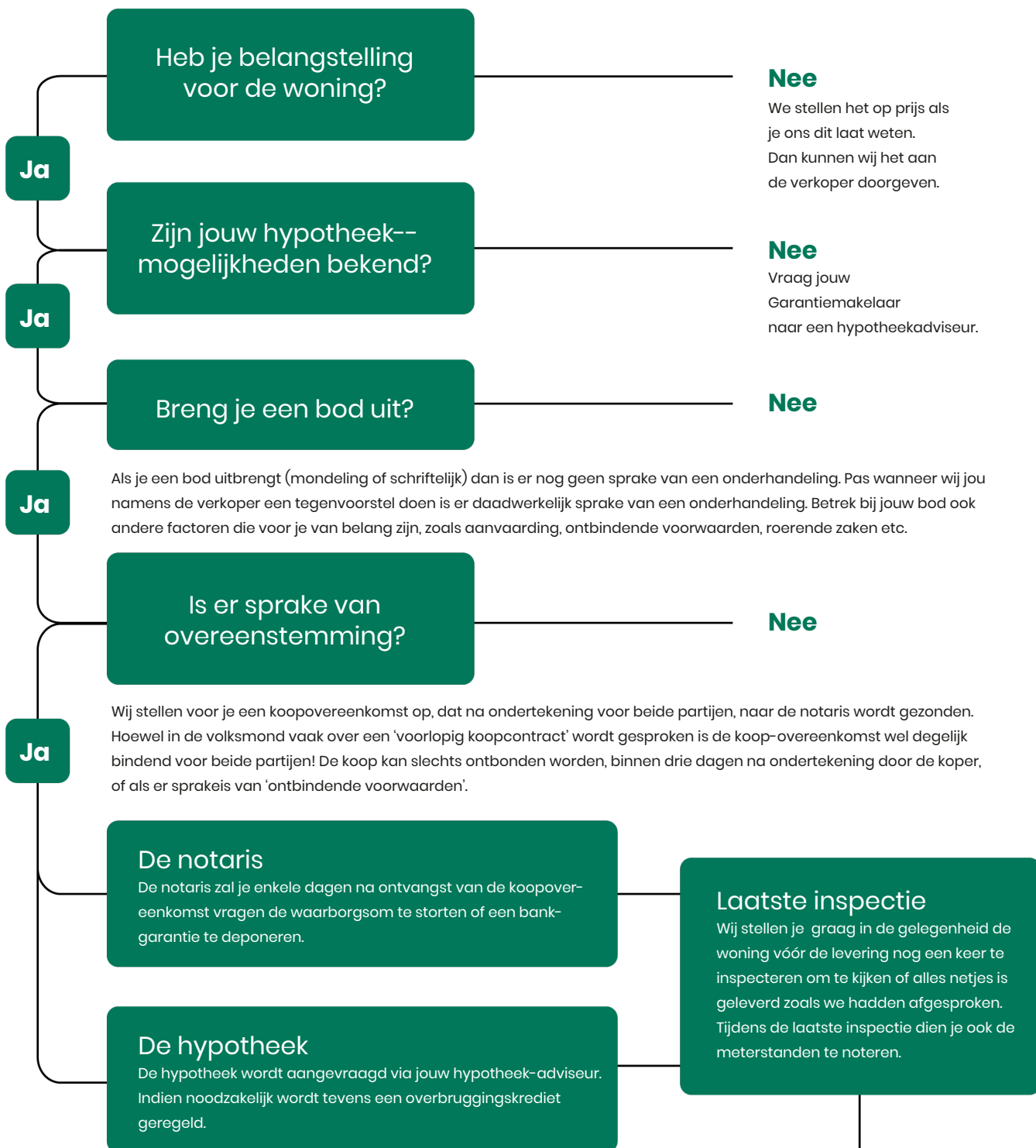
Straatweg 116  
3621 BT Breukelen

## Wij zijn bereikbaar via:

0346 565090  
info@lyannemetz.nl  
www.lyannemetz.nl

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



## Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

### 7. Wat is een optie?

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 voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. 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 NVM-makelaar 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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# Voorwaarden / nadere informatie

## DE BEZICHTIGING

### Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Wij zijn van maandag tot en met vrijdag en ook in overleg 's avonds en op zaterdag beschikbaar.

### Na bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### Uw financiële situatie

Laat u zich bij het kopen van een huis vooraf goed informeren wat uw financiële mogelijkheden zijn. Dit voorkomt teleurstellingen voor u, maar ook voor de verkoper. Indien gewenst kunnen wij u in contact brengen met een financieel adviseur.

## INFORMATIE

### Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de lijst van roerende zaken. Beide lijsten treft u in deze brochure aan.

### Onderzoekplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankopend makelaar. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### Bouwkundige keuring

Koper heeft de mogelijkheid om een woning bouwkundig te laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten. Een bouwkundige keuring kunt u, afhankelijk van de grootte van de woning, al laten uitvoeren voor circa € 375,- inclusief BTW.

### Procedure onderhandeling

Alle informatie door verkoper en door ons aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

### Bij overeenstemming

Koper dient voor het aangaan van een koopovereenkomst, de door ons kantoor aangeleverde stukken te bestuderen. In de koopovereenkomst wordt vermeld welke stukken door de koper zijn ontvangen. Koper verklaart door ondertekening van de koopovereenkomst met de inhoud van deze stukken bekend te zijn.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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

## KOOPVEREENKOMST

De koopovereenkomst wordt opgemaakt conform NVM-model (2023).

### **Kosten Koper**

Bij het kopen van een woning is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten 'kosten koper'.

Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële overdracht van de woning) bestaan uit overdrachtsbelasting (2% van de koopsom bij woonhuizen), de notariskosten voor de levering van de woning en (eventuele) kosten van de hypotheekakte. Bij de aankoop van een perceel grond is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor garages geldt een tarief van 2% of 6%, afhankelijk van de afstand die ligt tussen de eigen woning en de garage.

### **Notariskeuze en volmacht verkoper**

Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld). Indien koper gebruikmaakt van zijn recht een notaris te kiezen die is gevestigd op meer dan 30 kilometer afstand van het verkochte, komen de kosten die verband houden met het verstrekken van een volmacht door verkoper voor rekening van koper. De sleutel(s) van het verkochte worden na het passeren van de akte van levering aan koper ter beschikking gesteld via het makelaarskantoor van verkoper.

### **Notariskosten**

De notaris wordt betaald door de koper, het is dus gebruikelijk dat de koper de notaris mag kiezen. 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 € 10,- (tien euro) per aflossing met telefonische overboeking, respectievelijk meer dan € 200,- (tweehonderd euro) per afgehele of € 200,- (tweehonderd euro) per gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen zijn tevens inclusief kadastraal recht) of € 60,- (zestig euro) voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek-kredietverstrekende instantie per aflossing, 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 administratieve en/of beheerkosten in rekening worden gebracht.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal een koopovereenkomst worden opgesteld. Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door deze uiterlijk binnen de overeengekomen periode na wilsovereenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, dan wel een bankgarantie van een in Nederland gevestigde bank- of verzekeringsinstelling gesteld, welke 10% van de koopsom bedraagt.

### **Financieringstermijn**

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopovereenkomst zal hiervoor een termijn van 6 weken worden opgenomen, gerekend vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

### **Bedenktijd**

Een particuliere koper heeft een bedenkijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenkijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### **Toelichting NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidig manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Ouderdomsclausule**

Bij objecten van 25 jaar en ouder zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

Indien de verkoper de woning niet recentelijk heeft bewoond of niet in de woning heeft gewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In deze gevallen wordt in de koopovereenkomst een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

### **Asbest**

Er kunnen in en om de woning asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Wij noemen onder andere kruipluiken, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder C.V.-ketels of meterkast, vloerbedekking etc. Verkoper aanvaard hiervoor geen aansprakelijkheid. Bij verwijdering en afvoer van asbesthoudende materialen dient rekening gehouden te worden met de wettelijke voorschriften die gelden voor de verwijdering van asbesthoudende materialen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

### **Legitimatie**

Op grond van WWFT zijn verkoper en koper verplicht zich rechtsgeldig te legitimeren.

### **Registratie koopovereenkomst bij het kadaster**

Indien koper gebruik maakt van het recht de koopovereenkomst te laten registreren bij het kadaster, geschiedt dit voor kosten van de koper. De wet verbindt aan die inschrijving de volgende consequenties:

- op de onroerende zaak kan geen beslag meer worden gelegd;
- wel kan beslag bij de notaris op de verkoopopbrengst worden gelegd;
- een onder bewindstelling/faillissement, surséance of schuldsanering van verkoper is niet meer van invloed op de koop;
- de bescherming, die een ingeschreven koopcontract biedt, duurt maximaal 6 maanden. Koper staat verkoper in bovenstaand geval wel toe, dat deze tot aan de overdrachtsdatum een overbruggingshypotheek vestigt.





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0346 565090**

[info@lyannemetz.nl](mailto:info@lyannemetz.nl)

[www.lyannemetz.nl](http://www.lyannemetz.nl)

Tekst