

Snoekeblêd 10

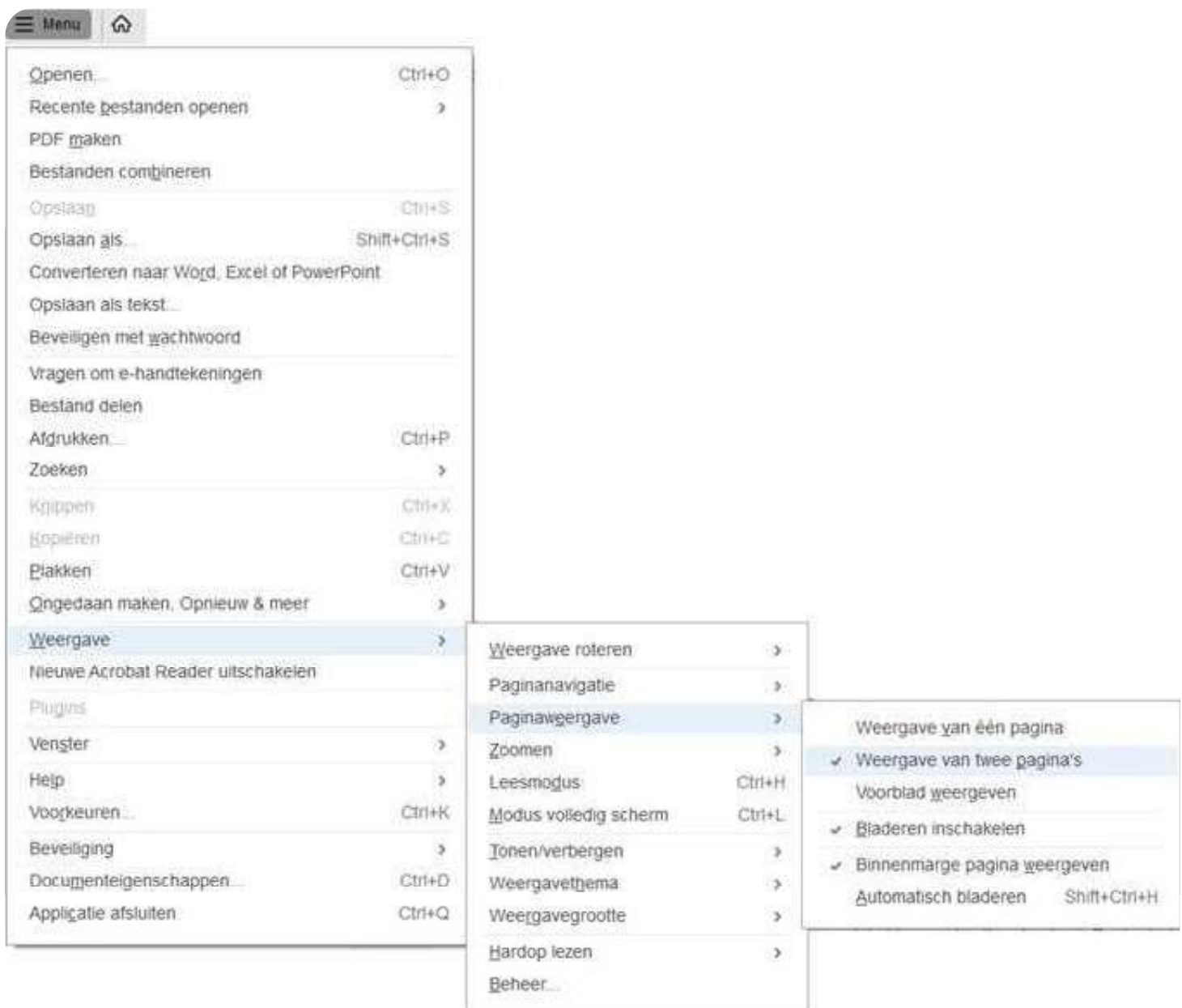
Koudum

Makelaardij P.J. de Jong



Vraagprijs: € 785.000- K.K.





Leest u deze brochure op uw computer, telefoon of tablet?

Zorg er dan voor dat de juiste leesweergave is ingesteld. Dit doet u door te klikken op 'menu', vervolgens op 'weergave' dan op 'paginaweergave' en daarna op 'weergave van twee pagina's'.

Lukt het instellen niet? Bel ons gerust, dan proberen wij u telefonisch stap voor stap te begeleiden met het instellen van het bovenstaande. Wij zijn u graag van dienst!

De verkoper van het pand aan Snoekeblêd 10 8723 HE Koudum bedankt u voor de getoonde belangstelling.

Deze verkoopbrochure wordt u geheel vrijblijvend door Makelaardij P.J. de Jong (Lid NVM) en de verkoper verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven de situatie ter plaatse globaal weer. Aan afmetingen c.q. oppervlaktes kunnen geen rechten worden ontleend.

Sinds de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht. Wij vragen u dan ook, uit eigen beweging, bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur/makelaar. Uiteraard kunt u ook de diverse publieke instanties daarvoor aanspreken, onder andere het kadaster, de gemeente (bestemmingsplannen, milieuverordeningen) en de nuts-bedrijven.

Wij stellen uitdrukkelijk dat een koop dan wel verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat zowel over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden), als ook over de details (oplevering, roerende zaken), overeenstemming is bereikt.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Een eventueel door de koper te maken voorbehoud (verkrijgen van vergunningen, hypotheek, NHG etc.) wordt alleen vermeld als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken.

De verkoper is uiteraard benieuwd naar uw oordeel. Wij stellen het daarom op prijs om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen, telefonisch via 0515-542048 of via e-mail info@makelaardijpjdejong.nl

Makelaardij P.J. de Jong
Súd 16
8711 CV WORKUM



Snoekeblêd 10 8723 HE Koudum

Wonen aan het water

Comfortabel en luxe wonen met ligging aan vaarwater, het Friese Merengebied is binnen 15 vaarminuten te bereiken, ook met staande mast.

Deze ruime en comfortabel ingedeelde woning ligt op een prachtige locatie aan het water en biedt volop woonplezier, zowel binnen als buiten. Dankzij de grote raampartijen geniet u vanuit de woonkamer van het zicht op het vaarwater, terwijl de openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de tuin. Met een slaapkamer op de begane grond, meerdere slaapkamers en badkamers op de verdieping en een eigen aanlegsteiger is dit een woning met veel ruimte, comfort en mogelijkheden.

Bijzonderheden

- Gelegen aan open vaarwater op slechts 15 vaarminuten van het Friese Merengebied
 - Vaardiepte ca 1,50 meter.
- Eigen kade van ca. 12 meter, "ca 4 meter eigen water"
 - 16 zonnepanelen van circa 3 jaar oud
 - CV installatie uit 2019
 - Begane grond vloerverwarming
 - Onder architectuur aangelegde tuin





De royale hal met trapopgang, meterkast en toilet begroet u bij binnenkomst. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een grote slaapkamer, die tevens uitstekend kan functioneren als werkkamer. Aan de overzijde van de hal is via openslaande deuren de royale woonkamer bereikbaar.





Dankzij de grote raampartijen geniet u vanuit elke hoek van de tuin en omgeving, terwijl u in de wintermaanden heerlijk kunt genieten van de open haard. Door de openslaande deuren richting de tuin kan ook de buitenruimte optimaal bij de woonkamer worden betrokken.





Aansluitend op de woonkamer ligt de ruime keuken met bijkeuken. De keuken is gesitueerd in een U-vormige opstelling met kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, koelkast en kookplaat met afzuiging. Daarnaast is de bijkeuken in gebruik als provisieruimte en uitgerust met een koel-vriescombinatie.





Via de trapopgang komt u op de ruim opgezette overloop. Deze biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en twee badkamers. De grootste badkamer, gelegen aan de rechterzijde van de woning, is uitgerust met een whirlpool, douche, toilet en dubbele wastafel. De kleinere badkamer, gesitueerd aan de linkerkzijde van de woning, is in gebruik als extra badkamer met douche en wastafel.





Tevens bevinden zich hier de witgoedaansluitingen. Eén van de slaapkamers is voorzien van een royale inloopkast. De riante zolderverdieping is bereikbaar via een vlizotrap.





De tuin is rondom de woning gelegen. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's, waarna u via een pad de achtertuin bereikt. De royale achtertuin heeft van alles te bieden: zo kunt u uw boot aanleggen aan uw eigen aanlegsteiger van 12 meter lang, of heerlijk van de zon genieten op het terras





Naast de woonkamer beschikt ook de keuken over openslaande deuren. Met het nette terras direct naast de keuken is dit de perfecte plek voor een ontbijt of diner in de buitenlucht. Voor de opslag van uw tuinspullen zijn er twee bergingen aanwezig één inpandig die via buiten bereikbaar is en één vrijstaande houten hokje.

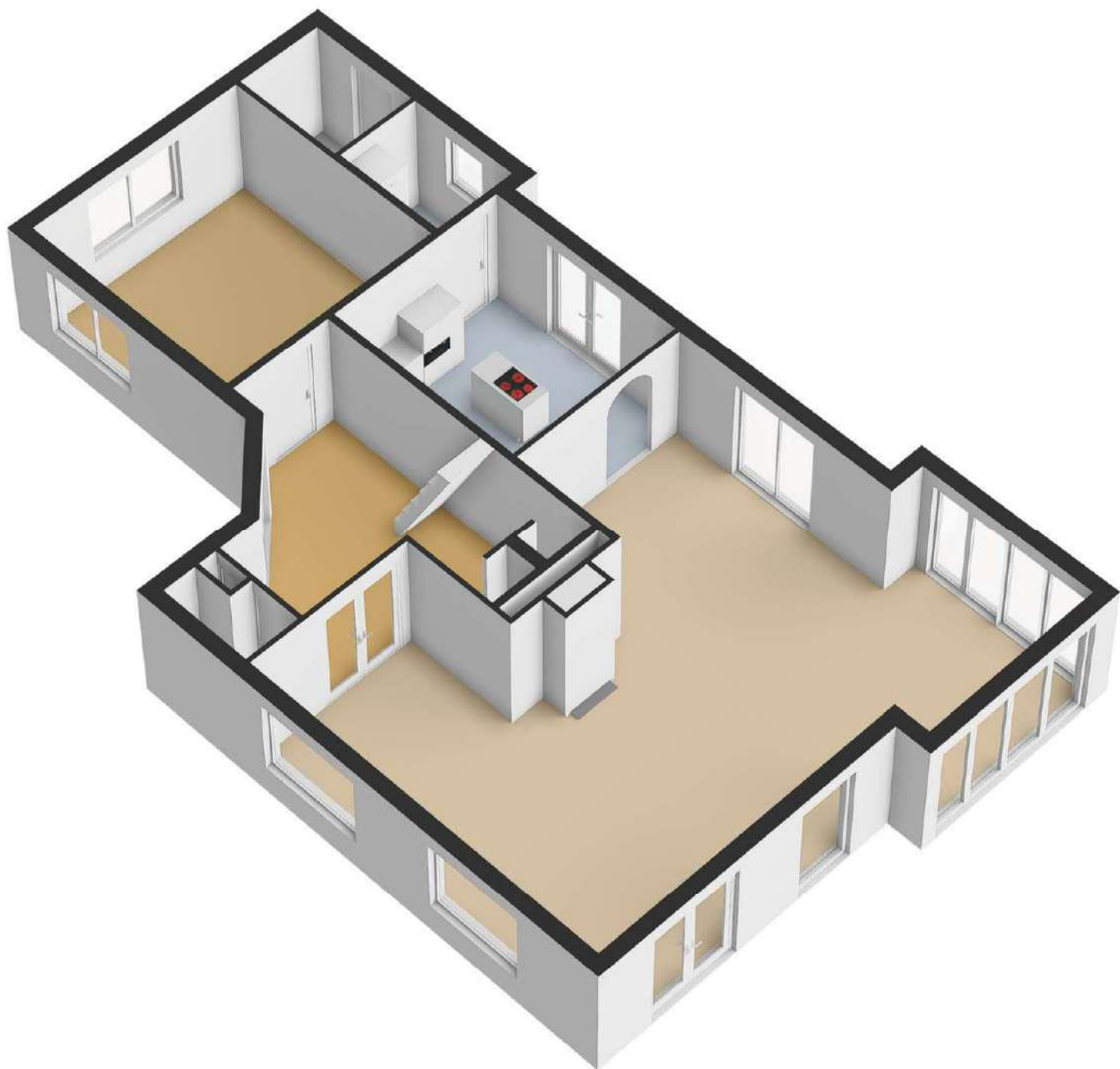


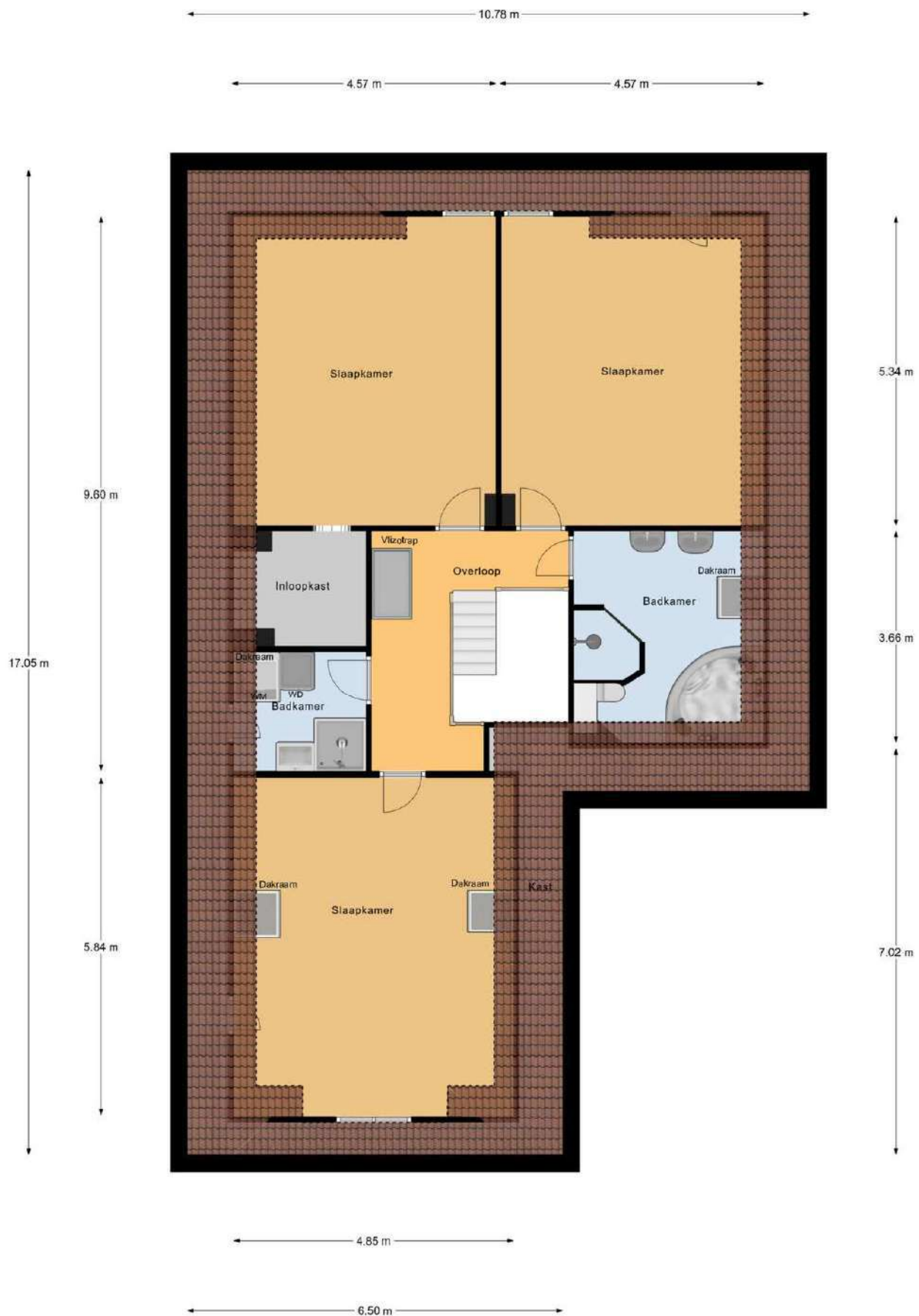




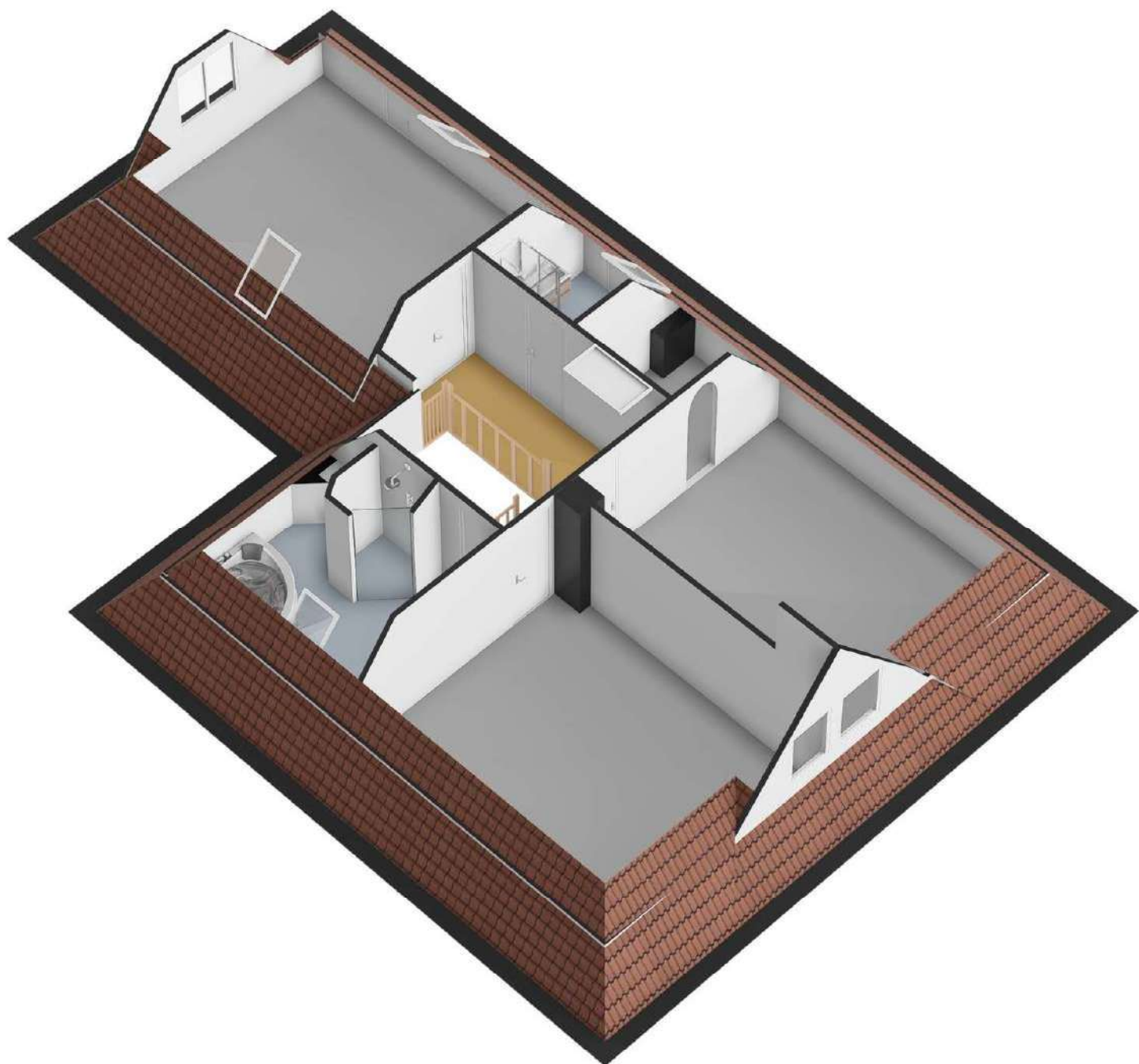


Begane Grond

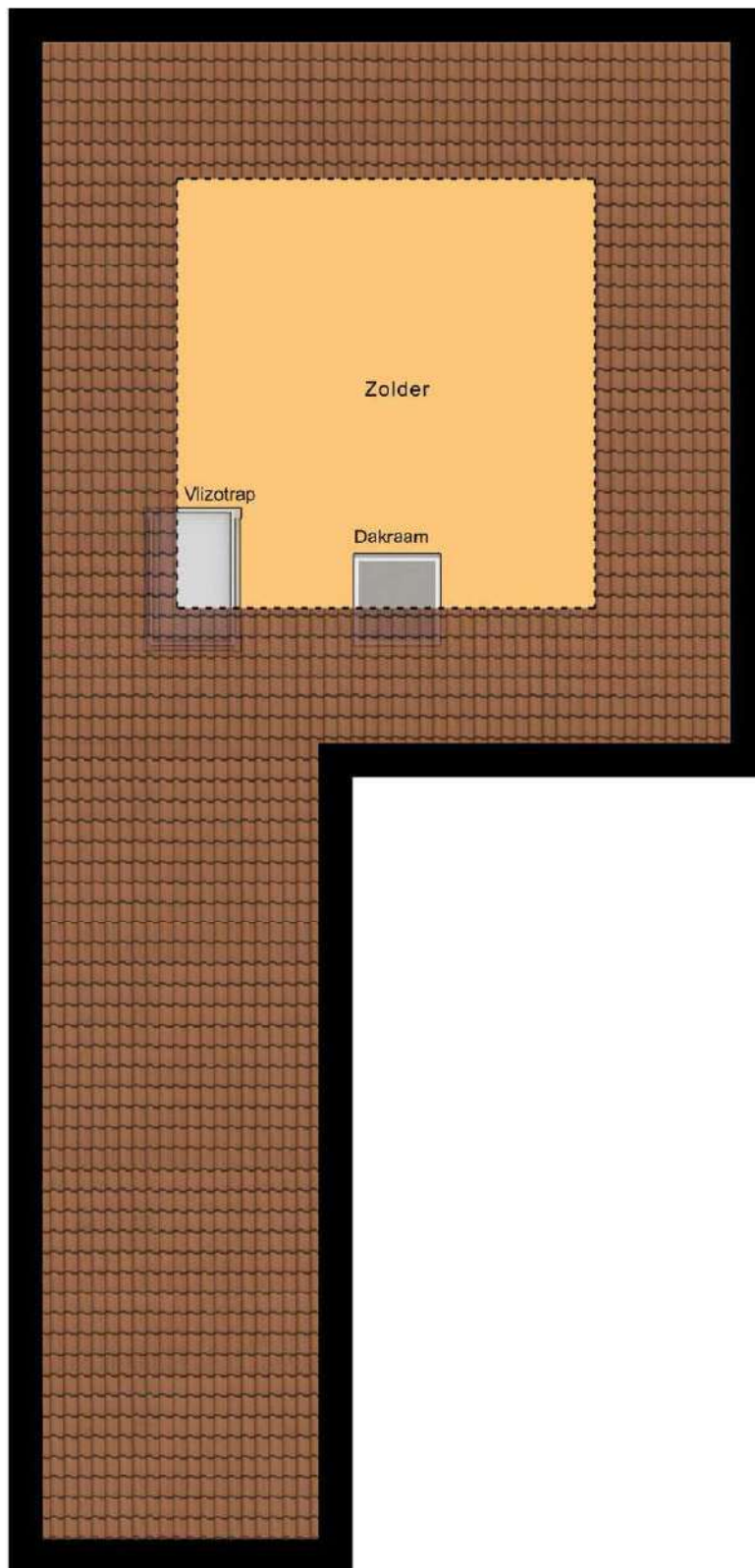




1e Verdieping



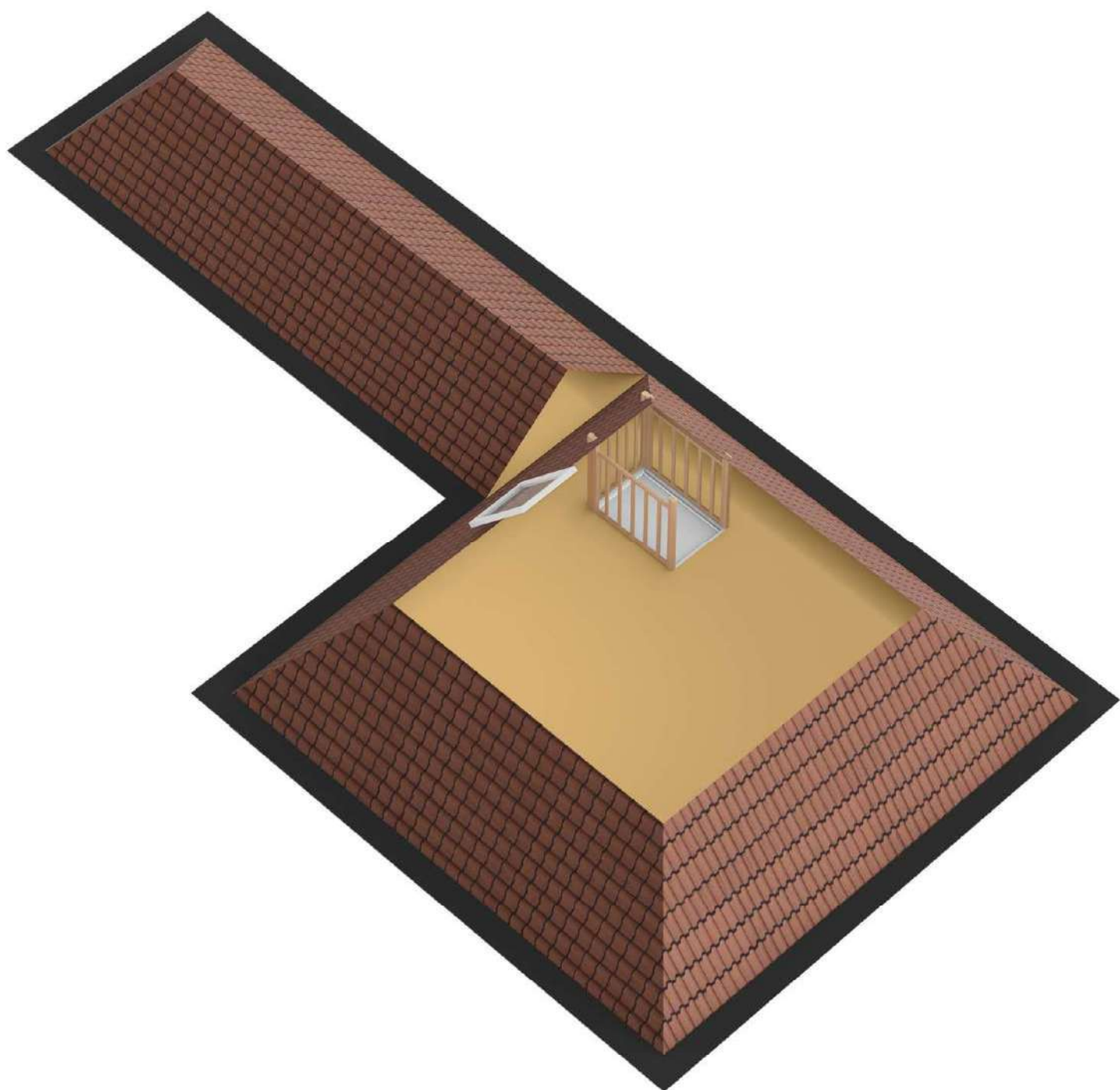
13.12 m



6.14 m

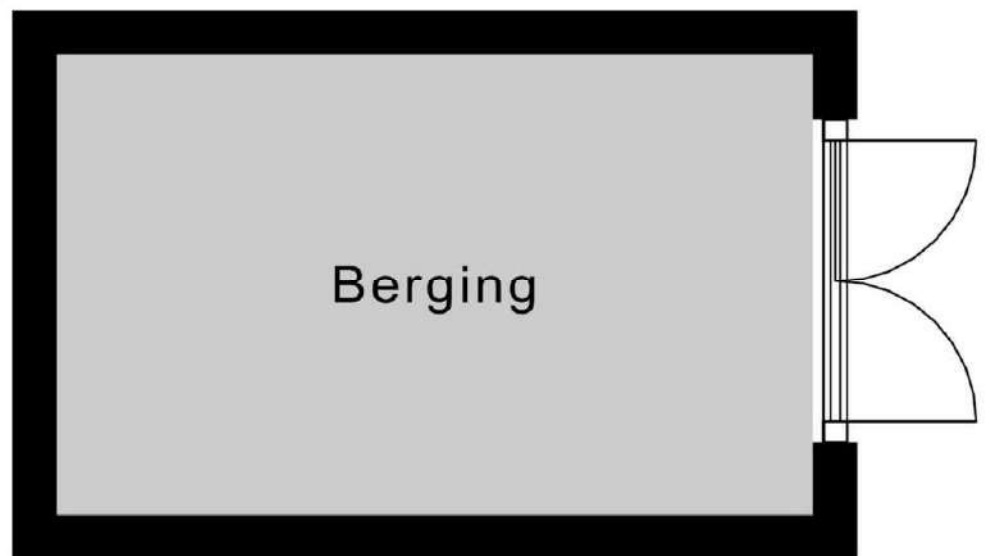
6.03 m

Vliering

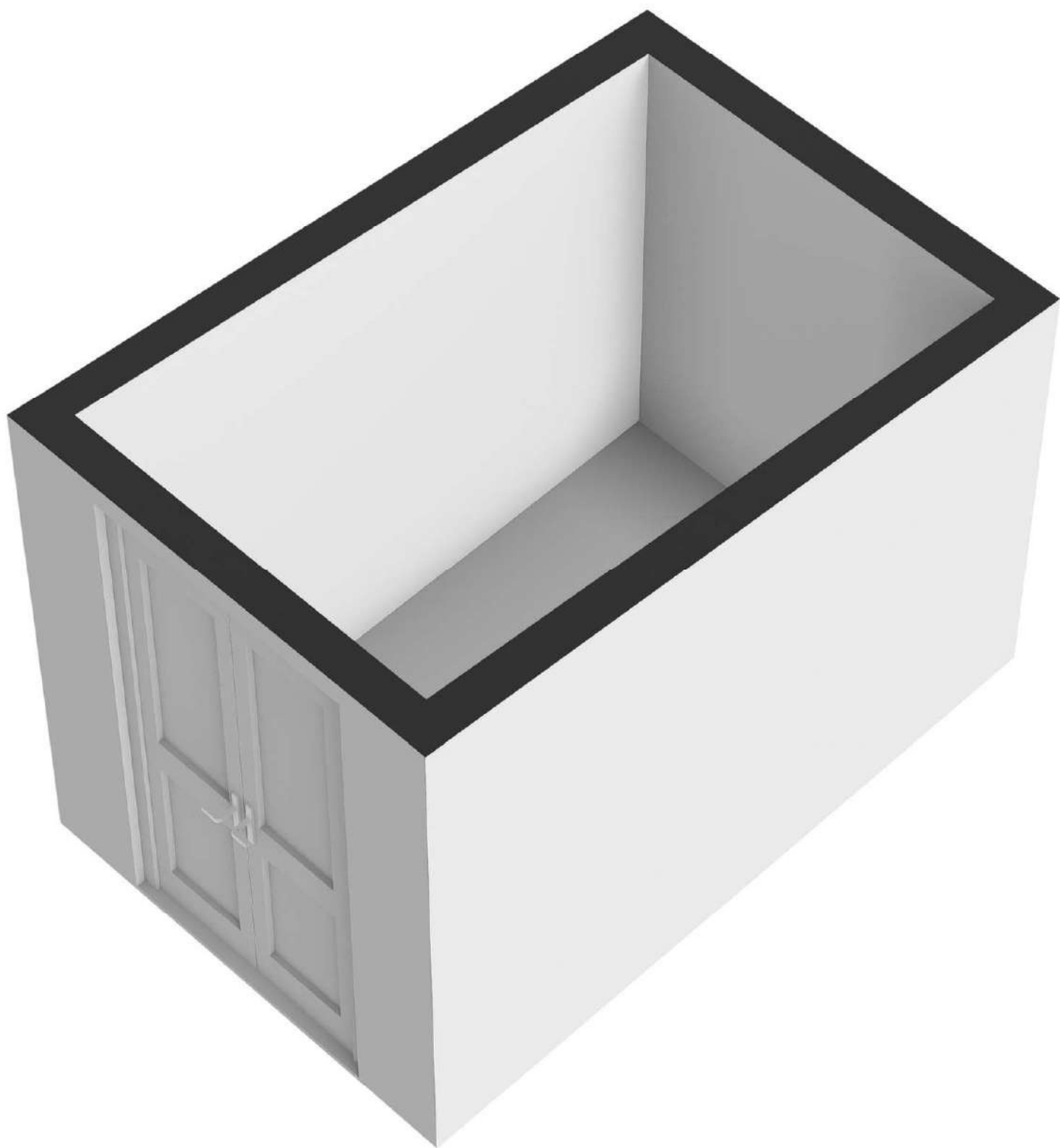


← 2.55 m →

↑
1.55 m
↓



Berging







Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 815 m ³
Perceel oppervlakte	: 577 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 224 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1999
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Snoekeblêd 10
8723 HE KOUDUM



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopenwoning:

Snoekeblêd 10, 8723 HE Koudum

Datum:

10-07-2026

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

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

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken(inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombi. in bijkeuken	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met devolgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpuntelektrische auto	☐	☐	☐	☒
Houten tafelen bank in tuin	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Overig

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

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n)over te nemen contracten:				
- Full-service All-Inn Abonnement voor de airconditioning				
-				

Voorakkoord,

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

plaats en datum:

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

plaats en datum:

Vragenlijst over de woning

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Snoekeblêd 10, 8723 HE Koudum

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? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☒ niet bekend ☐ 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.)
- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)
Zo ja, welke? : Niet bekend ☐ ja ☐ nee
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☒ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☒ nee
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) ☐ ja ☒ nee
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Permanente bewoning
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Niet bekend
Overige daken: : Niet bekend
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Hout
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : Niet bekend
voor het laatst geschilderd?
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f Is er sprake van vloerisolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : De CV-installatie schijnt na 2019 nog vervangen te zijn, de rest is ons niet bekend. Airco
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Merk van de installatie(s): : Niet bekend
Type(nummer) van de installatie(s): : Niet bekend
Installatiedatum van de installatie(s): : Niet bekend
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : Niet bekend
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: ☒ ja ☐ nee
- warm water: ☒ ja ☐ nee
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Beneden
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 16
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : Niet bekend
- Functioneren alle zonnepanelen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : Niet bekend
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : De zonnepanelen zijn circa drie jaar oud
- Installateur: : Niet bekend
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: Niet bekend
- Jaar:

Vragenlijst over de woning

Aantal kWh: : Niet bekend
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : Niet bekend

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Niet bekend

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Niet bekend

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : Niet bekend

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : De kleine badkamer is van na 2019

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

☒ ja ☐ nee

e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : Niet bekend

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : De apparatuur is van 2019

Functioneert alle inbouwapparatuur?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

i Heeft u een kokend water kraan?

☐ ja ☒ nee

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1999

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

g Heeft u elders lekkages gehad?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

h Is de grond verontreinigd?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke label? : B; is wel verouderd omdat nadien zonnepanelen zijn geplaatst

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Niet bekend
- b Wat is de WOZ-waarde? Niet bekend
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Niet bekend
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? Niet bekend
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: Niet bekend
- Elektra: Niet bekend
- Water: Niet bekend
- Stadsverwarming: Niet bekend
- Anders: Niet bekend
- Te weten: Niet bekend
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): Niet bekend
- Elektriciteit hoog (kWh): Niet bekend
- Elektriciteit laag (kWh): Niet bekend
- Elektriciteit totaal (kWh): Niet bekend
- Water (m³): Niet bekend
- Stadsverwarming (GJ): Niet bekend
- Anders: Niet bekend
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? ☒ niet bekend
- Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

11. Garanties

- a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : Fullservice all-inn abonnement voor de airconditioning bij Nukoel

12. Nadere informatie

- a Overige zaken : Niet zelf bewoning clause: De genoemde informatie is beperkt doordat de verkoper van de woning niet in staat is de vragen te beantwoorden en de overige betrokkenen daardoor niet van alle zaken op de hoogte zijn en deze informatie ook niet kunnen verstrekken.
- (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Verzekeringsadvies



Sud 16
8711 CV Workum
T 0515-543481
E info@workumverzekeringen.nl
I www.workumverzekeringen.nl

Geachte heer/mevrouw,

U hebt een brochure opgevraagd van één van de woningen uit het aanbod van Makelaardij P.J. de Jong.

Graag willen wij ons kort aan u voorstellen; Workum Verzekeringen is een assurantiekantoor dat zich bezighoudt met adviseren van verzekeringen en hypotheeklen voor particulieren en bedrijven.

U bent wellicht al helemaal bezig de woning in gedachten in te richten naar uw eigen smaak en ziet uw meubels al in de kamers staan.

Wij willen u graag helpen uw dromen te realiseren en te behouden d.m.v. een degelijk hypotheekadvies* en een goed verzekeringspakket.

Met betrekking tot de verzekeringen willen wij u graag een offerte doen, toegespitst op de woning die in deze brochure gepresenteerd wordt

Snoekeblêd 10 8723 HE Koudum	Woning	€	428,76
	Inboedel	€	139,92
	Aansprakelijkheid	€	58,80
	Assurantiebelasting	€	<u>131,77</u>
	Totale jaarpremie	€	<u><u>759,25</u></u>

Bovengenoemde premies zijn inclusief alle kortingen en 21% assurantiebelasting.

Met het bovengenoemde verzekeringspakket zijn uw woning, inboedel en aansprakelijkheid verzekerd*
Op basis van gezin met kinderen, bij andere gezinssamenstelling zal de premie hierop worden aangepast.
(*De voorwaarden en condities nemen wij graag persoonlijk met u door.)

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,
Workum Verzekeringen



Workum Verzekeringen BV ingeschreven bij de KvK te Leeuwarden onder nummer 1157334, AFM vergoedingsnummer 12019575, Kifid aansluitingsnummer 300.013.726





Registratienummer	-
BAG verblijfsobject id	0104010000143361
BAG pand id	-
Labelklasse	B
Registratiedatum	07-06-2018
Opnamedatum	-
Geldig tot	07-06-2028
Certificaathouder	Holland Property Service B.V.
Ingetrokken	-



BETREFT

Koudum L 883

UW REFERENTIE

8723 HE 10

GELEVERD OP

07-07-2026 - 15:33

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11245796869

VOLLEDS GESIGNALEERD TM

07-07-2026 - 09:59

VOLLEDS INGEWERKT TM

07-07-2026 - 09:59

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Koudum L 883

Kadastrale objectidentificatie: 049680088370000

Locatie Snoekeblêd 10

8723 HE Koudum

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie 0104010000143361**Kadastrale grootte** 414 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 158614 - 547421**Omschrijving** Wonen**Koopjaar** 2020**Ontstaan uit** Koudum A 5350

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid**Afkomstig uit stuk** Hyp4 8414/18 Leeuwarden**Ingeschreven op** 31-07-1996



BETREFT

Koudum L 890

I/V REFERENTIE

8723HE 10

GELEVERD OP

01-06-2026 - 11:02

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11241625906

VOLLEDIG DESIGNALEERD TIM

29-05-2026 - 14:59

VOLLEDIG SUGEWERKT TIM

29-05-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Koudum L 890

Kadastrale objectidentificatie: 049880089070000

Locatie Snoekeblêd 10

8723 HE Koudum

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0104010000143361](#)**Kadastrale grootte** 163 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 158595 - 547439**Omschrijving** Perceel grond - gebruik onbekend**Koopjaar** 2020**Ontstaan uit** Koudum L 632

AANTEKENINGEN

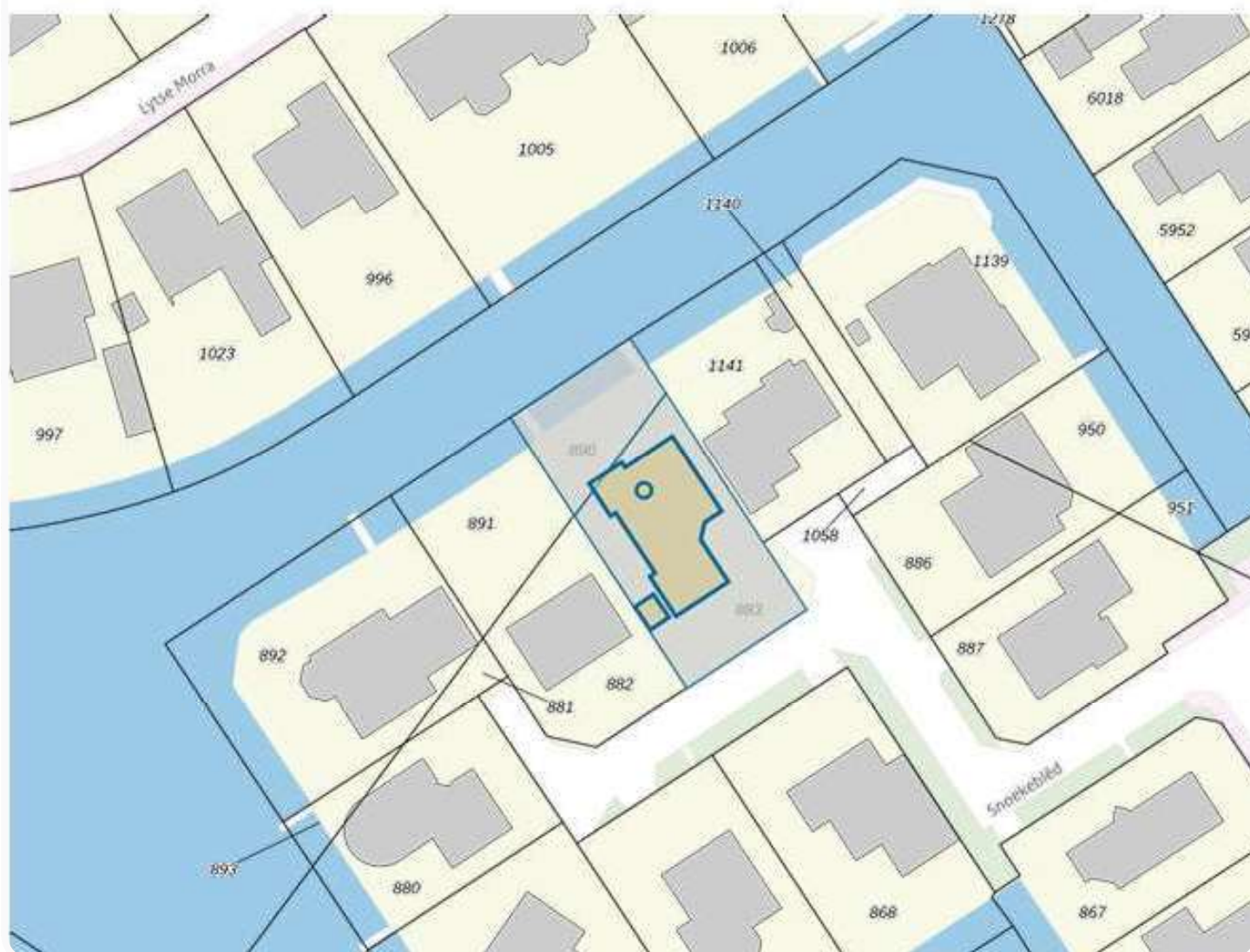
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid**Afkomstig uit stuk** Hyp4 8414/18 Leeuwarden

Ingeschreven op 31-07-1996



Rijksoverheid



Koudum

Koudum is bekend om de heerlijke Koudumer beantsjes en ook om de Koudumer bloemkool. Koudumers worden dan ook vaak “beantsjes” genoemd. Het geheim van deze lekkere groente zit waarschijnlijk in de zeer geschikte Koudumer grond, waarop de boontjes uitstekend groeien. Koudum vervult een centrale functie in de regio door voorzieningen op gebied van onderwijs, dienstverlening, detailhandel, sport en recreatie.

Meer informatie over Koudum vind je op Koudum.nl

Bent je benieuwd of je de stap naar deze woning kunt zetten?
Plan dan snel een bezichtiging in.



Stappenplan na een bezichtiging

Voldeed de woning aan uw wensen?

nee →

Laat het ons zo snel mogelijk weten zodat wij de verkoper hiervan op de hoogte kunnen stellen. Dit kan telefonisch via ons telefoonnummer 0515-542048 of per e-mail naar info@makelaardijpjdejong.nl.

ja
↓

Heeft u al gekeken naar uw financiële mogelijkheden?

nee →

Workum Verzekeringen is een zelfstandig bedrijf gevestigd in het pand van Makelaardij P.J. de Jong te Workum. Hier kunt u terecht voor alle advies inzake hypotheek. www.workumverzekeringen.nl

ja
↓

Wilt u een bod uitbrengen?

nee →

ZOEKOPDRACHT

Geef uw wensen aan ons door zodat wij u kunnen aanmelden als woningzoekende in ons systeem. Wanneer wij of een collega makelaar iets geschikts in de verkoop krijgt, ontvangt u een e-mail.

Schakel evt. een NVM Aankoopmakelaar in!

ja
↓

BIEDEN

&

ONDERHANDELINGEN

Vertel ons wat uw bod voor de woning is. Wij bespreken dit met de verkoper. Wordt uw bod niet geaccepteerd, maar komt de verkoper met een tegenvoorstel en bent u in 'onderhandeling'.

Als u mondeling of schriftelijk een bod uitbrengt is dit bindend wanneer het door de verkoper wordt geaccepteerd. Betrek bij uw bod ook factoren zoals de transportdatum, Nationale Hypotheekgarantie, ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken.

Uw eigen huis nog verkopen? We zijn u graag van dienst!

Is uw bod geaccepteerd?

nee →

ja
↓

KOOPOVEREENKOMST

Nu volgt het opstellen van de koopovereenkomst, die na ondertekening naar de notaris wordt gestuurd. Vanaf het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend geldt echter nog de (wettelijke) bedenktijd.

HYPOTHEEK

Via uw hypotheekadviseur wordt de hypotheek aangevraagd. Indien noodzakelijk wordt tevens een bankgarantie, overbruggingskrediet en/of taxatie verzorgd. Voor de aanvraag van de hypotheek kunt u geheel vrijblijvend met ons een afspraak maken.

WAARBORG SOM

Indien van toepassing, dient u enkele dagen na het vervallen van de ontbindende voorwaarden de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren (bij de notaris).

TRANSPORTAKTE

U ontvangt van de notaris een conceptakte en de nota van afrekening. U krijgt tevens een uitnodiging van de notaris om met de verkopende partij de transportakte te komen ondertekenen.

Ter informatie:

Uw vragen over bezichtigingen,
onderhandelingen, koopovereenkomsten
en meer...

&

Juridische informatie koopovereenkomst

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden.

De meest voorkomende vragen hebben wij voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

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 hebt u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

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

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

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

7. Wat is een optie?

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 kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

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

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het 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 10). Binnen deze tijd kunt u 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 u 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. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u 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 of 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 u NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

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

15. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u 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 voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

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

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

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

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

Op www.nvm.nl vind u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

17. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Als eigenaar moet u bij de verkoop of verhuur van uw woning een geldig energielabel hebben en beschikbaar stellen aan de koper of huurder. Dit geldt ook als u een huis laat bouwen. Heeft u geen geldig energielabel? Dan kunt u een boete krijgen. 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

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil u meer weten? Ga dan naar www.makelaardijpdejong.nl of loop eens binnen bij ons kantoor aan Sud 16 te Workum. Wij zijn u graag van dienst.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Makelaardij P.J. de Jong treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Het ondertekenen van de koopakte:

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

Notaris:

De keuze van de notaris voorbehouden aan de koper (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure). De verkoper en diens makelaar zijn graag aanwezig bij de eigendomsoverdracht. Voorafgaand aan de eigendomsoverdracht vindt de inspectie plaats waarbij de meterstanden worden opgenomen. Indien de notaris is gevestigd buiten een straal van 30 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object, zijn de volgende restricties van toepassing:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- Is de verkoper wél aanwezig, dan is koper gehouden tot de vergoeding voor de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,23 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van de hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 275,-- excl. BTW (per leningdeel) zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

Toelichting meetinstructie:

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige 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. In de koopovereenkomst zal het volgende artikel worden opgenomen: Partijen constateren hierbij dat verkoper c.a. diens makelaar in het kader van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woning de gebruiksoppervlakten en bruto vloeroppervlak en – inhoud van het verkochte heeft vastgesteld. Deze gegevens zijn in de verkoopbrochure opgenomen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de verkoopbrochure en geen gebruik te hebben gemaakt van de mogelijkheid om de gebruiksoppervlakten en bruto vloeroppervlak en – inhoud van het verkochte door een eigen deskundige te laten toetsen. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de in deze koopovereenkomst genoemde prijs.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG):

Verkoper en Koper geven hierbij uitdrukkelijk toestemming om aan de notaris en (indien gewenst) aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs terzake de onderhavige transactie zoals een (financieel) tussenpersoon / makelaar / taxateur een afschrift van deze koopovereenkomst met bijlagen toe te zenden. Voorts geven zij hierbij uitdrukkelijk toestemming aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt om aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs terzake onderhavige transactie een concept van de leveringsakte, (eventueel) een concept van de hypotheekakte, alsmede een kopie van de respectievelijke nota van afrekening (met bijlagen) toe te zenden

Algemene Ouderdomsclausule:

Deze clausule wordt standaard bij elke woning, ouder dan 10 jaar, opgenomen en wordt derhalve niet vermeld in de verkoopbrochure. Bij woningen ouder dan 10 jaar: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gekochte een oudere woning betreft, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe objecten.

De volgende clausule wordt standaard bij elke woning, ouder dan 25 jaar, opgenomen en wordt derhalve niet vermeld in de verkoopbrochure:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ouder is dan 25 jaar, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanmerkelijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water, gas en de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven 'woongebruik'.

Onderzoeksplicht Koper en mededelingsplicht verkoper:

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

NIET ZELF-BEWONING:

Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. In de koopakte zal de volgende tekst worden opgenomen: De genoemde informatie is beperkt doordat de verkoper van de woning niet in staat is de vragen te beantwoorden en de overige betrokkenen daardoor niet van alle zaken op de hoogte zijn en deze informatie ook niet kunnen verstrekken.

ASBESTCLAUSULE:

Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing zijn:

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, namelijk (plaatsen). Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Milieuclausule:

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

Latere levering:

Verzoekt koper de akte van levering later dan de in artikel 4.1 van deze overeenkomst genoemde datum te passeren en de verkoper gaat hiermee akkoord, dan is koper minimaal € 20,-- per dag verschuldigd aan verkoper, te voldoen bij passeren van de akte.

Voorbehouden Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen, plattegronden enz.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.



DE JONG WORKUM
FINANCIËEL ADVIES

Sud 16 8711 CV Workum
www.dejongworkumfa.nl

in 'n vertrouwd gevoel



♥ Makelaardij

♥ Verzekeringen

♥ Administratie

♥ Hypotheken