



Zwanenbalg 28, 8754 DD Makkum

Vraagprijs € 390.000,00 k.k.

Omschrijving

Vanuit de woonkamer en het terras heerlijk vrij uitzicht naar het IJsselmeer, dat kan vanaf dit prachtige plekje!

Op circa 100 m van een (surf)strandje en het IJsselmeer en met vrij uitzicht richting het IJsselmeer ligt deze goed onderhouden Duinvilla (recreatiewoning) met onder andere een woonkamer met veel glas en meerdere tuindeuren (optimale beleving van de vrije ligging en het mooie uitzicht), terrassen op het zuiden, westen en noordwesten en een aangebouwde ruime garage.

Deze luxe, fraai gelegen 6-persoons Duinvilla heeft meerdere terrassen waarvan 1 vrij uitzicht heeft over een duinvallei naar het IJsselmeer. Verder is deze woning o.a. v.v. luxe keuken, sauna, grote inloepdouche en hoek-bubbelbad. Kortom een heerlijke plek om te genieten. De achtertuin ligt vrij aan een groenstrook (duinvallei) met schelpenpadje naar het privé-strandje van het park en bij deze vakantiewoning hoort totaal 646 m² eigen grond.

Indeling begane grond:

Ruime entree/hal met meterkast (9 automatische groepen, kookgroep, krachtstroom t.b.v. sauna en 3 aardlekschakelaars) en hardhouten trap naar 1e verdieping.

Geheel betegeld (hangend) toilet met fonteintje.

Grote, gezellige en lichte woonkamer (van circa 36,2 m²) met schouw v.v. gashaard, vloerverwarming, dubbele tuindeuren naar het terras op het zuidoosten en een enkele tuindeur naar de terras op het zuidoosten. De woonkamer heeft extra ramen op het zuidwesten zodat ook vanuit de woonkamer optimaal genoten kan worden van het prachtige vrije uitzicht.

Luxe open keuken (van ± 10,4 m²) in U-opstelling met zwart composiet aanrechtblad en v.v. inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser, grote koelkast en grote vriezer.

Aangebouwde bijkeuken (van ± 7,3 m²) met traditionele sauna, wasmachine en cv-combiketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 A, 2018, eigendom). De bijkeuken heeft ook een buitendeur naar het terras op het zuidoosten.

Aangebouwde garage (afm. ± 5.82 x 2.83 m) met stalen kanteldeur en betonnen vloer. De garage is v.v. elektra.

1e Verdieping:

Overloop met inspectieluik naar niet bevoordelede lage vliering. Hierop staat de mechanische ventilatie-unit met warmte-terug-win-unit (balansventilatie).

Luxe, grote en geheel betegelde badkamer (van ca. 11,4 m²) met grote inloepdouche, hoek-bubbelbad en wastafelmeubel met dubbele wastafel. De vloer in de badkamer wordt verwarmd middels de retourleiding van de cv-installatie.

1e Slaapkamer (ruim 12,5 m²) op het zuidenwesten met dakkapel.

2e Slaapkamer (ruim 12,5 m²) op het noordwesten.

Hangend 2e toilet met fonteintje, geheel betegeld.

3e Slaapkamer (ruim 8,5 m²) op het noordoosten.

Tuin:

De ruime tuin is rondom de woning gelegen en loopt over in het algemene groen van het park. En door de grote voortuin staat de woning ook heerlijk rustig.

Bij de woning liggen 3 terrassen, op het zuidoosten, het zuidwesten en op het noordwesten.

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum

Voorstraat 1

8754 EV, MAKKUM

Tel: 0515-233664

E-mail: makkum@kingmawalinga.nl

www.kingmawalinga.nl

Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Altijd dus een plekje om heerlijk van de zon genieten of lekker in de schaduw te gaan zitten. Vanaf de terrassen op het zuidwesten en noordwesten heb je dat heerlijke vrije uitzichting richting het privé-strandje en het IJsselmeer.

Vanuit de zij- en achtertuin loopt u in 1 minuut via een schelpenpaadje naar een privé-standje van het park. Vanaf dit strandje kan bijvoorbeeld ook gesurft, gesupt of gezeild worden. De grote oprit aan de voorzijde biedt ruimte voor 3 tot 4 auto's.

Algemeen:

Deze zeer fraai gelegen recreatiewoning heeft een woonoppervlakte van $\pm 112 \text{ m}^2$ en de inhoud bedraagt circa 406 m^3 .

De volledig geïsoleerde en omstreeks 2002 gebouwde woning beschikt over betonnen vloeren met plavuizen vloer en houten kozijnen v.v. dubbel glas. Verder is deze woning v.v. een ventilatiesysteem met warmte-terugwin-unit (balansventilatie) en een cv-installatie uit 2018. Naast de voordeur zit nog een buitenkraan.

Ligging:

Deze recreatiewoning is ook een perfecte uitvalsbasis om bijvoorbeeld te gaan windsurfen of wingen, het IJsselmeerstrand van het park ligt namelijk recht tegenover deze woning. Je hoeft alleen de straat over te steken en je bent op het privé-strand van het Beach Resorts Makkum, dit strand loopt over in het gemeentelijke strand.

Maar het IJsselmeer en haar strand is ook een ideale plek o.a. voor (kleine) kinderen om te spelen, voor surfers of catamaranzeilers om het IJsselmeer op te gaan of voor de jeugd om lekker te chillen. Uiteraard kan je vanaf de boulevard en het strand ook heerlijk genieten van de zon die in het IJsselmeer ondergaat.

Verhuur en parkkosten:

Deze woning wordt momenteel recreatief verhuurd. Verhuur is echter niet verplicht en deze kan opgezegd worden. Als je wilt verhuren dan mag je dit zelf doen of professioneel via Beach Resorts Makkum. Helemaal eigen gebruik, zonder verhuur, mag uiteraard ook.

De jaarlijkse parkkosten voor 2026 zijn vastgesteld op € 3.415,62. Deze kosten zijn voor o.a. (toekomstig) onderhoud aan vaarwater, bruggen en wegen, verlichting, openbaar groen en dergelijke.

Omgeving:

Deze recreatiewoning is gelegen op het Beach Resorts Makkum, één van de mooiste recreatieparken van Nederland. Op loopafstand liggen o.a. het IJsselmeerstrand met boulevard, winkels en horecagelegenheden.

Op het Beach Resort zelf is een centrale receptie gerealiseerd met o.a. winkeltjes, een speelhoek voor de kinderen en een (buiten) tennisbaan. Ook is het mogelijk om hier (elektrische) fietsen en boten te huren.

Makkum is niet alleen een populaire surfspot of een mooie plek om bijvoorbeeld te gaan catamaranzeilen, door het ondiepe water is het strand ook uitermate kindvriendelijk. Verder ligt het gezellige watersportdorp Makkum op circa 2,5 tot 3 kilometer afstand van deze recreatiewoning.

Bekijk ook de digitale presentatie en plattegronden voor de indeling en maatvoering. De foto's geven een reëel beeld van deze mooie 6 persoons Duinvilla met vrij uitzicht naar het IJsselmeer en het privé-strandje van het park.

Aanvaarding: In overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2002

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	406 m ³
Perceel oppervlakte	646 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	112 m ²
Woonkamer	36 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater, zeezicht
Bijzonderheden	Gestoffeerd, gemeubileerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Sauna, Openslaande deuren
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Aangebouwd steen 16 m ² (582 bij 283 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	CV-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warmwater	CV-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuin diepte (cm)	3.500
Tuin breedte (cm)	1.000
Hoofdtuint	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

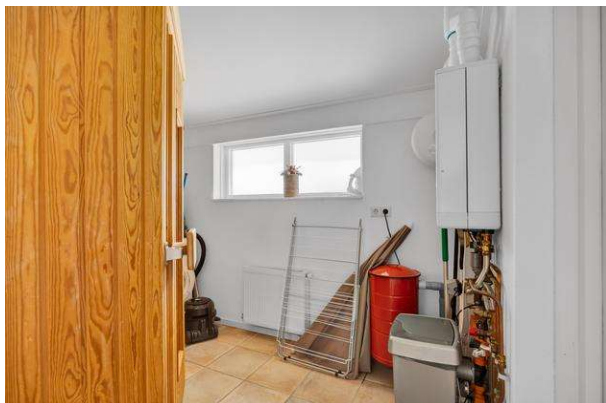
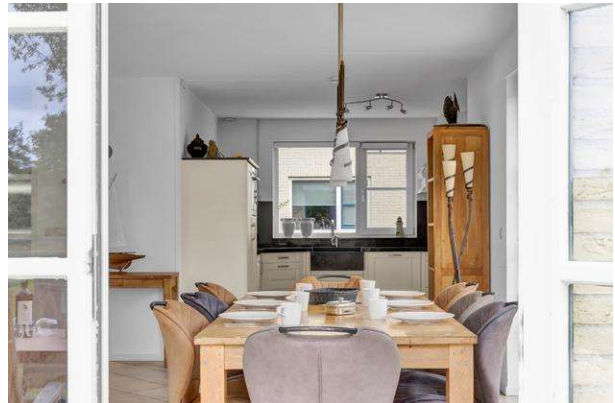
Foto's



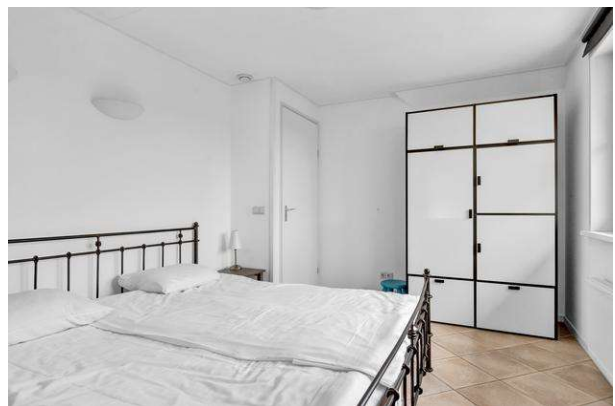
Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Foto's



Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

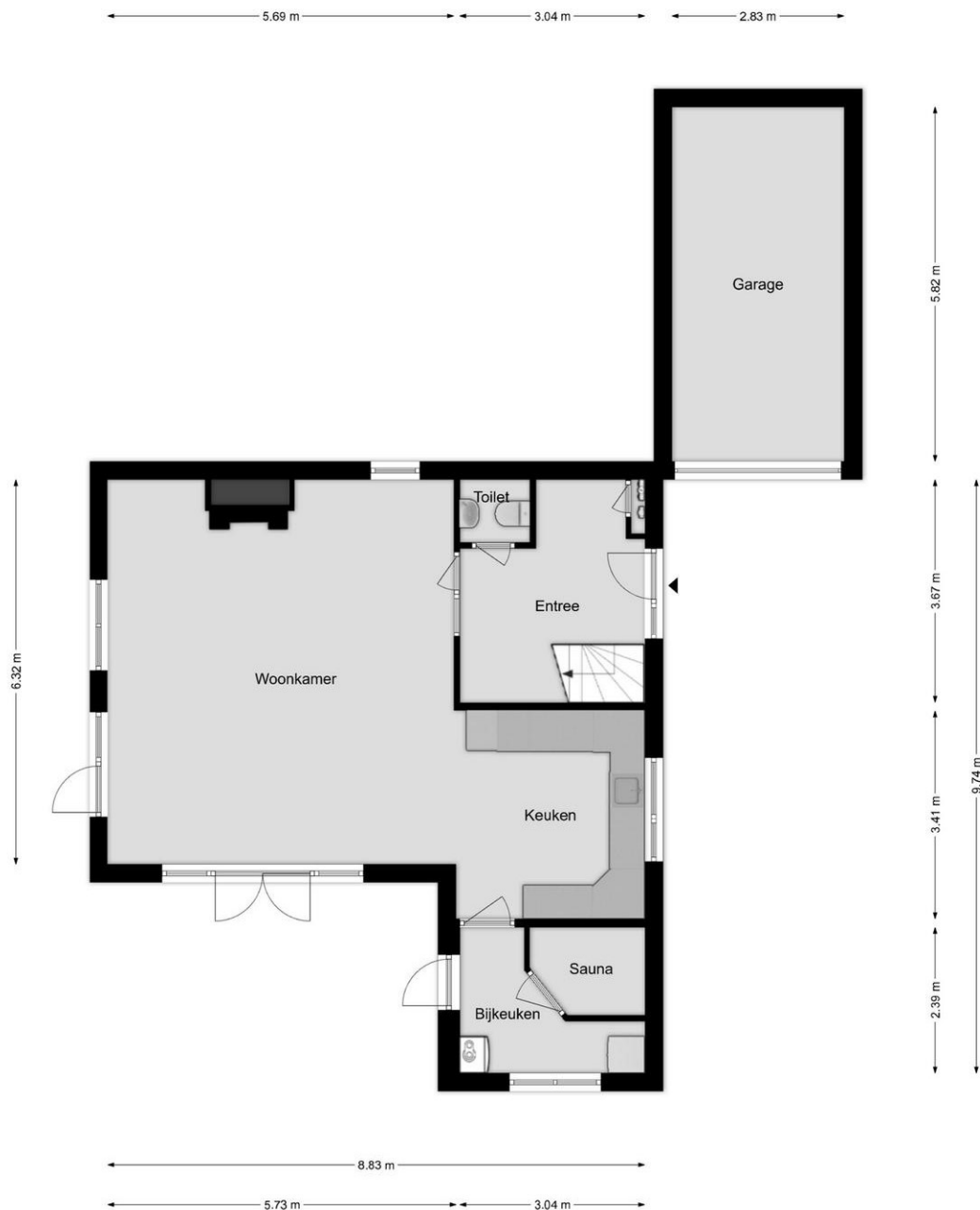
Foto's



Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Plattegrond begane grond

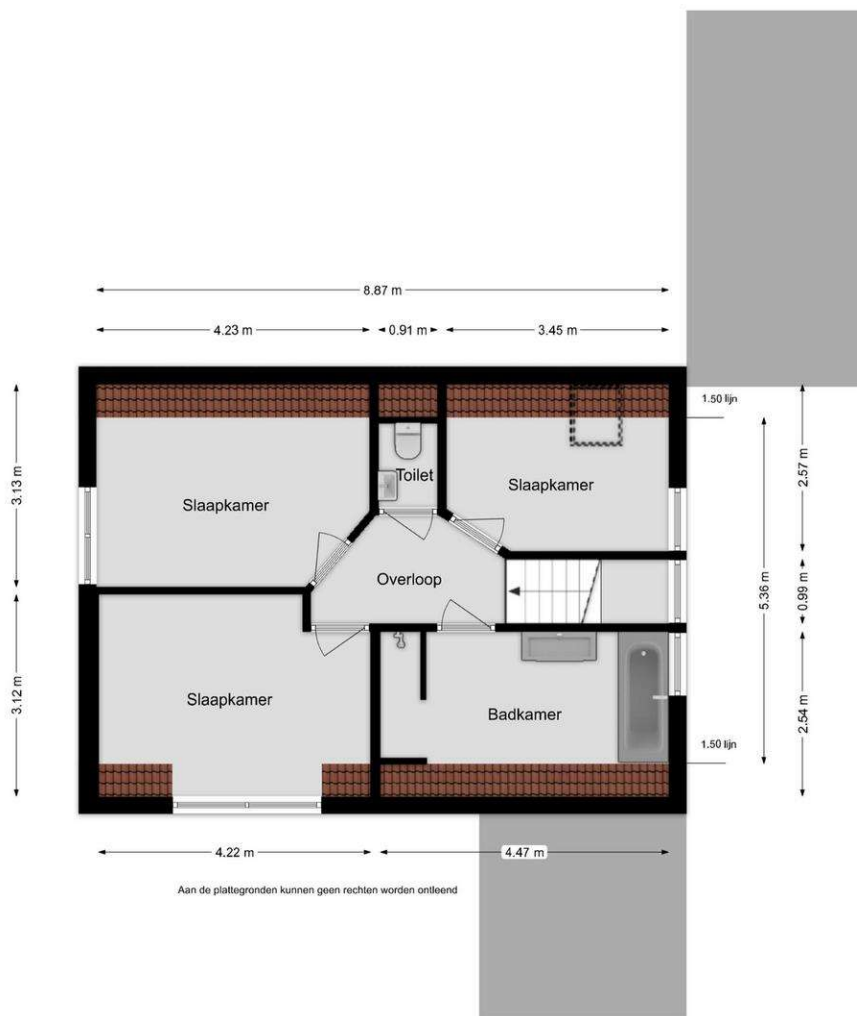


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Plattegrond 1e verdieping



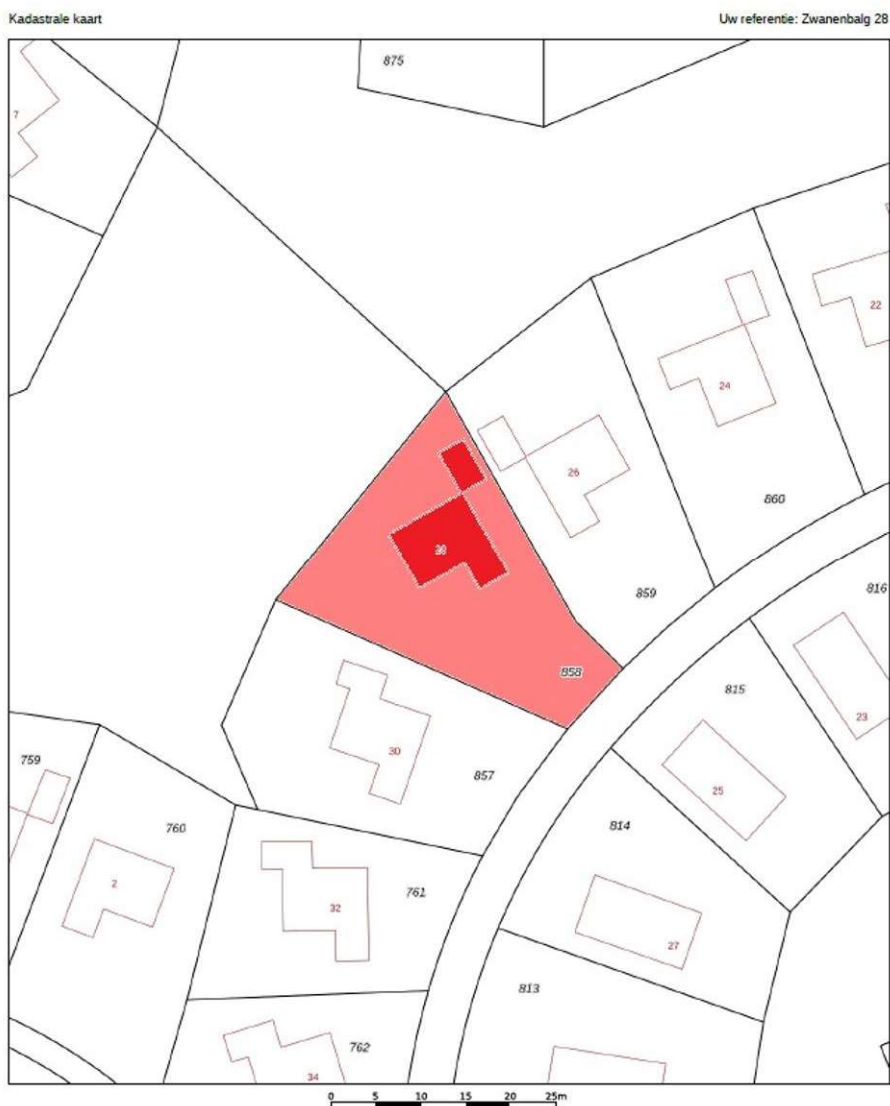
Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Zwanenbalg 28
Postcode / Plaats	8754 DD Makkum
Gemeente	Makkum
Sectie / Perceel	D / 858
Oppervlakte	646 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

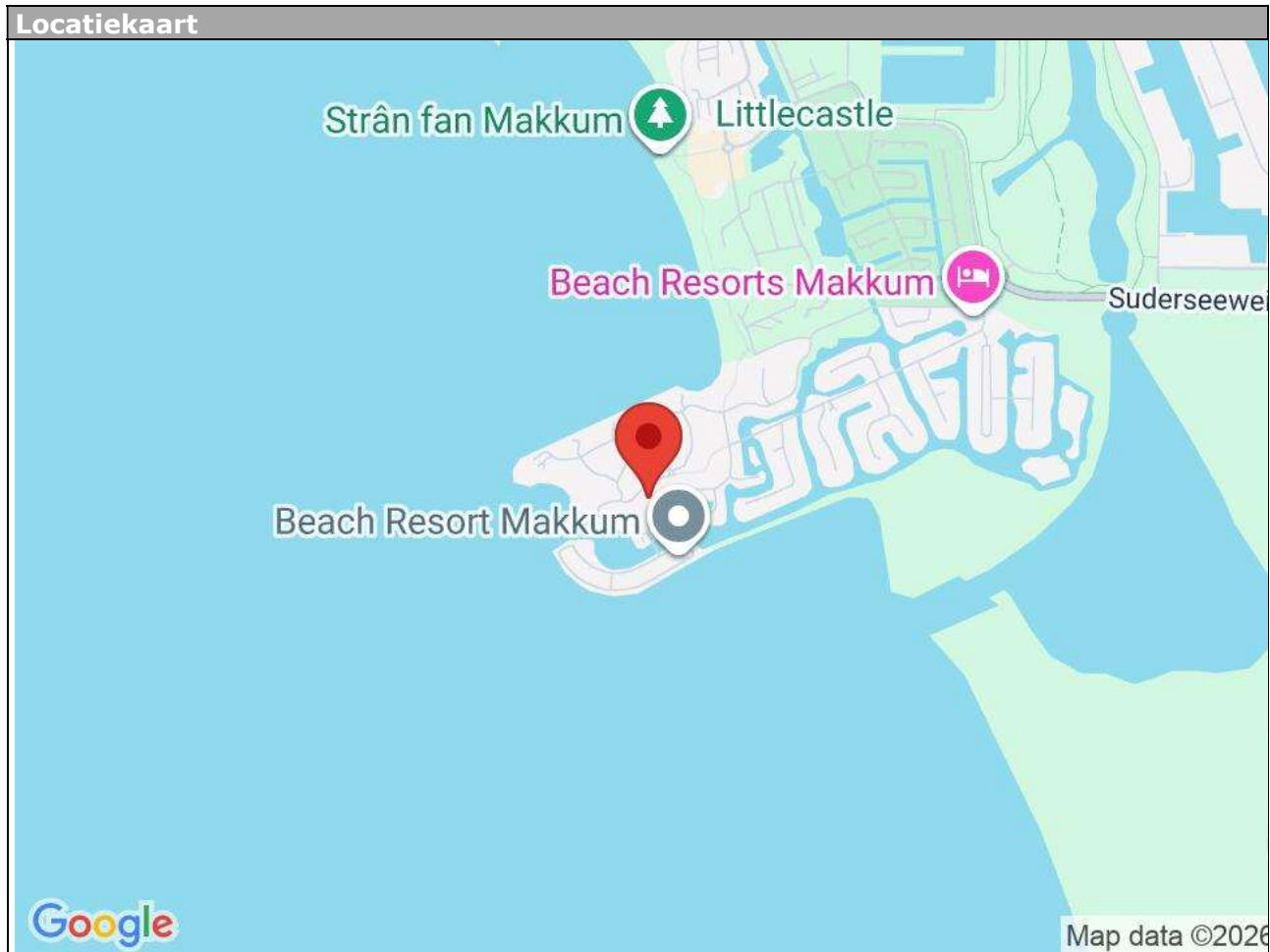


Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Zwanenbalg 28
Postcode / plaats	8754 DD Makkum
Provincie	Friesland



Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
- 2 Afgesloten losse kasten garage	☐	☒	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Compleet ingerichte woning met groot en klein inventaris	☒	☐	☐	☐
- Persoonlijke spullen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Potten, pannen, servies, bestek	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum

Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664

E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Tuin meubilair	☒	☐	☐	☐

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)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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**
- Zo ja, welke? : -
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.) **Nee**
- Zo ja, welke zijn dat? : -
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) **Nee**
- Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : -
- d. Is een gedeelte van de woning, 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? **Ja**
- Zo ja, welke grond? : -
- 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) **Ja**
- Zo ja, welke? : **Gebruikelijke parkbepalingen van Beach Resorts Makkum, o.a. handhaving kleurstelling buitenzijde, geen losse bouwwerken in de tuin, instandhouding open karakter park, etc.**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
- Zo ja, hoe lang nog? : -
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**

Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? **Nee**
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: **€ 0,00**
- Duur: : -
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? **Nee**
- Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: **: De vakantiewoning wordt verhuurd voor kortstondig vakantie verblijf door Beach Resorts Makkum.**
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : -
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : -
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) : -
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? **Nee**
- Zo ja, hoeveel? **€ 0,00**
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? **Nee**
- Zo ja, welke? : -
- 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.) **Nee**
- 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**

Zo ja, welke? : -

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : -

- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : -

- 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.) **Nee**

Zo ja, waarom? : -

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) : **Verhuur als vakantiewoning.**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **Nee**

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij : -
u aangekaart?

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**

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Nee**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels : **Niet bekend, tijdens de bouw.**
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet : **N.v.t.**
geïsoleerd?

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Ja**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **Henkel Hydrosealant RB 2013 en 2023.**

3 Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **Bouwjaar woning ± 2002.**

Overige daken: : **Bouwjaar woning ± 2002.**

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? **Ja**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **Rietendak, wordt jaarlijks beoordeeld en waarnodig bijgewerkt.**

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**

Overige daken: **Ja**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Nee**

Overige daken: **Nee**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Niet bekend, tijdens de bouw.**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Ja**

Overige daken: **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **N.v.t.**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : -

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Zo ja, toelichting: : -

4 Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) : **Hardhout.**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2019**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Onder regie van Makkum Rent b.v.**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting: : -

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : -

e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Zo ja, welk type glas? : **Waarschijnlijk HR+.**
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Ja**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **N.v.t.**

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) **Ja**

Zo ja, waar? : **Raam begane grond bij terras, naast openslaande deuren.**

5 Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de 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? **Nee**
- Zo ja, waar? : -
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**
- 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? **Ja**
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Niet bekend, tijdens de bouw.**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **N.v.t.**

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
- Zo ja, waar? : -
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
- Is de kruipruimte droog? Ja / Nee / Meestal
- Zo nee of meestal, toelichting: : **Niet bekend.**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Ja / Nee / Soms
- Zo ja of soms, toelichting: : -
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
- Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.
- Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : -

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **CV-installatie en WTW-systeem.**
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
- Zo nee, toelichting: : -
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)
- Merk van de installatie(s): : **Intergas Kombi Kompakt**
- Type(nummer) van de installatie(s): : **HRE 36/30**
- Installatiedatum van de installatie(s): : **September 2018**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor : **2025 (jaarlijks).**
het laatst onderhouden?
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
- Zo ja, door wie? : **Feenstra**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? : -
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- Zo ja, welke? : -
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- Zo ja, waar en welke? : -
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
- Zo ja, waar? : -
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: **Nee**

warm water: **Nee**

overig, namelijk : -

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : -

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : -

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : -

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : -

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. **Nee**

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **N.v.t.**

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **N.v.t.**

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : -
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? Ja / Nee / Niet bekend

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : -

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Ja / Nee

Zo ja, welke? : -

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: -

Installateur: : -

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : -

Aantal kWh: : -

Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de : -
zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee /
n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? **€ 0,00**

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

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

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische **Nee**
installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast
e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : -

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**

Zo ja, welke? : -

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**

Zo ja, waar bevindt deze zich? : -

Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader
overeen te komen

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : -

Wanneer is dit systeem voor het laatst : **Niet bekend.**
onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **Vermoedelijk bouwjaar woning, ca. 2002.**

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem **Nee**
bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : -

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : -

- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

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? **Nee**

Zo ja, welke? : -

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **Bouwjaar woning ± 2002.**

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

Zo nee, welke niet? : -

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

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

Zo ja, welke? : -

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

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : -

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **Bouwjaar woning ± 2002.**

- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Bouwjaar woning ± 2002.**

Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : -

- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : -

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **Volgens BAG 2002.**

Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **Nee**
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)
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 er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Nee**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? **n.v.t.**
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? **n.v.t.**
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? **n.v.t.**
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op : -
het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
Zo ja, waar? : **Er zijn wel veel konijnen op het park.**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
Zo ja, waar? : -
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **n.v.t.**
Zo ja, wanneer? : -
Zo ja, door welk bedrijf? : -

- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (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 beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**
- Zo ja, waar? : -
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
- Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : -
- Zo ja, in welk jaartal? : -
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgeoerd? : -
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgeoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
- Zo ja, welke? : -
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
- Zo ja, welke label? : **A**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 372,75**
- Belastingjaar? : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 375000,-**
- Peiljaar? : **01-01-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 298,99**
- Belastingjaar? : **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 216,98**
- Belastingjaar? : **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 117,00**
- Elektra: **€ 27,00**
- Water: **€ 13,00**
- Stadsverwarming: **€ 0,00**

Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Anders: : **Verbruik gas, water en elektra is afhankelijk van de bezetting/verhuur.**

Te weten: € 0,00

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): -

Elektriciteit hoog (kWh): -

Elektriciteit laag (kWh): -

Elektriciteit totaal (kWh): -

Water (m³): -

Stadsverwarming (GJ): -

Anders: -

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: -

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? : -

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper.
Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: € 0,00

Duur: : -

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,00

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : **N.v.t.**

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : **N.v.t.**

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : **N.v.t.**

Zwanenbalg 28 - 8754 DD Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs

Makkum

Voorstraat 1

8754 EV, MAKKUM

Tel: 0515-233664

E-mail: makkum@kingmawalinga.nl

www.kingmawalinga.nl

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€ 0,00

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

: **CV-installatie.**

12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper : -
naar uw mening moet weten)

Verkoopprocedure

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. Wij als NVM-makelaar doen dat wel, daarom hebben wij hieronder de meest gestelde vragen en voorkomende begrippen beantwoord. Indien u nog vragen hebt, schroom niet en neem contact met ons op.

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. Alle onderhandelingen lopen uitsluitend via de verkopende makelaar. Wij volgen het NVM-protocol Transparant Bieden Woonruimte waarbij wij in beginsel uitgaan van "Bieden zonder biedtermijn" (één op één onderhandelen). De verkoopmethode kan tussentijds gewijzigd worden als bijvoorbeeld sprake is van veel belangstelling.

Kosten Koper (k.k.):

Als u een bestaande woning koopt, krijgt u te maken met kosten koper. Deze betaalt dus de koper en bestaan o.a. uit: de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in het kadaster. Daarnaast komen nog de eventuele kosten voor een financiering voor rekening van de koper.

Met betrekking tot de overdrachtsbelasting geldt éénmalig een vrijstelling voor kopers onder de 35 jaar die een woning voor eigen bewoning kopen (hierbij geldt wel een maximale koopsom), 2% voor woningen die gekocht worden voor eigen bewoning en 8% voor onder meer recreatiewoningen en woningen die niet voor eigen bewoning gebruik worden. Voor bedrijfsmatig vastgoed, garageboxen e.d. geldt een tarief van 10,4%.

Vrij op naam (v.o.n.):

Bij de koop van een nieuwbouwwoning staat vaak de term vrij op naam (v.o.n.). Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen. Echter de kosten voor een eventuele financiering zijn nog steeds voor rekening van de koper.

Koopakte/schriftelijkheidsvereiste:

Wanneer de onderhandelingen succesvol zijn verlopen, stelt de verkopende makelaar een koopovereenkomst op waarin de gemaakte afspraken schriftelijk worden bevestigd (zoals prijs en opleveringsdatum) en de eventuele ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Als alle handtekeningen op de koopakte zijn gezet, dan is pas de koopovereenkomst gesloten. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Drie dagen bedenktijd:

De consument die een woning koopt heeft drie dagen wettelijke bedenktijd, waarin hij alsnog van de aankoop kan afzien. De bedenktijd gaat in op het moment dat de koper een kopie heeft ontvangen van de door alle partijen getekende koopakte.

Bankgarantie/waarborgsom:

In de koopovereenkomst zal opgenomen worden dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10% van de koopsom. De waarborgsom wordt gestort op een bankrekening (derdengelden) van de notaris.

Ouderdomsclausule:

Als het een al wat oudere woning betreft zal in de koopovereenkomst ook de algemene ouderdomsclausule opgenomen worden. In deze clausule staat o.a. dat de woning X-jaren oud is en dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Asbest:

Bij woningen die gebouwd zijn tot 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Verkoper verklaart dat tenminste gedurende de periode dat hij eigenaar/gebruiker was, voor zover bekend op of in de onroerende zaak geen asbesthoudende materialen zijn aangebracht anders dan in die tijd gebruikelijk was. Als het bouwjaar van voor 1993 is, is het wel mogelijk dat in de onroerende zaak asbesthoudende materialen zijn verwerkt, hetgeen voor rekening en risico komt voor koper.

Opstellen brochure:

Ondanks dat wij met zorg de brochure samenstellen, is het mogelijk dat de informatie en eventueel aanwezige tekeningen af kunnen wijken van de werkelijkheid. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte, ook op eventueel bijgevoegde indelingstekeningen, zijn indicatief.

Meetinstructie:

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM-leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaar, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen. Ondanks dat de Meetinstructie ruimte laat voor interpretatie, volgen wij deze branchebrede Meetinstructie zo goed als mogelijk.

Meldings- en onderzoeksplicht:

Naast de meldingsplicht van de verkoper, heeft u als koper ook een plicht tot onderzoeken. Indien u dat nodig acht, kunt u uit eigen beweging een aantal zaken nader (laten) onderzoeken. Bijvoorbeeld door een eigen adviseur/ (NVM) makelaar of een bouwkundige. Ook kunt u zelf informatie inwinnen bij het Kadaster, de Gemeente, de Nutsbedrijven, accountants/fiscalisten, eventuele Vereniging van Eigenaren of bouwkundige bureaus.



Kingma & Walinga makelaars en taxateurs Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl