

COEVORDERWEG 13

ARRIËN



BLIJHUIS
MAKELAARDIJ



WWW.BLIJHUIS.NL



T (0529) 74 80 00

E info@blijhuis.nl

06 10 45 05 29

I www.blijhuis.nl



Vrijstaand wonen met volop ruimte voor het hele gezin, hobby's én werken aan huis! Deze goed onderhouden energiezuinige woonboerderij beschikt onder meer over een royale geïsoleerde hobbyschuur/garage, een inpandig kantoor van 33 m², een in 2021 gebouwde kapschuur met dubbele carport en berging met zolder én een mooie weide van circa 1.300 m² voor bijvoorbeeld hobbydieren of een paard. Heerlijk vrij gelegen in de bosrijke buurtschap Hoogenraven, op nog geen 4 kilometer van Ommen. Een ideale plek voor gezinnen, ruimtevragende hobby's en mensen die comfortabel vanuit huis willen werken. Energielabel B.

Bouwjaar: 1949 | Perceel: 3.150 m² | Woonoppoppervlak.: 173 m² | Externe bergruimte: 202 m²

INDELING:

Begane grond: hal/entree, eetkeuken, woonkamer (28 m²), tussenhal met toegang tot de provisiekelder (hoogte 1,40 m), toilet, badkamer, bijkeuken, wasruimte, royale slaapkamer met vaste kast(en) en een ruim kantoor (33 m²) met daarboven een grote vliering/bergzolder.

Verdieping: overloop, drie slaapkamers, waarvan twee met vaste kast(en), berging/CV-ruimte en een ruim toilet.

BIJZONDERHEDEN:

- De woning is in 1983 verbouwd en in 2001 uitgebreid.
- Het royale kantoor biedt volop mogelijkheden voor thuiswerken, praktijk of hobby. Deze ruimte kan eventueel ook worden ingericht als grote woonkeuken of worden opgedeeld in extra slaapkamer(s).
- Fraaie, geïsoleerde stenen hobbyschuur (1993) van maar liefst 109 m², met twee inpandige garages en een grote beloopbare bergzolder van 52 m². Voorzien van onder meer krachtstroom, een uitgebreide groepenkast, diverse stroomvoorzieningen en een keukenblok met spoelbak.
- In 2021 gebouwde kapschuur met dubbele carport en een praktische berging met zolder.
- Herbouwd tuin-/bakhuisje (2011), voorzien van gas, water, elektra en internet-/tv-aansluiting. Een mooie plek die zich uitstekend leent als zitruimte, werkplek of hobbyruimte.
- Voorzien van 36 zonnepanelen (2012) met een opbrengst van circa 8.640 Wp per jaar.
- De woonkamer beschikt over een Diëlle pelletkachel (2016), die tevens is aangesloten op de cv-installatie.
- De keuken en woonkamer zijn voorzien van een sfeervolle en onderhoudsarme PVC-vloer.
- De voorgevel op het zuiden is voorzien van elektrisch bedienbare screens.
- Op loopafstand bevindt zich het gezellige restaurant De Bootsman. Het centrum van Ommen is in circa vijf minuten per - auto en binnen 10 tot 15 minuten per fiets bereikbaar. Hier zijn alle dagelijkse voorzieningen, scholen en een NS-station met goede verbindingen naar Zwolle en Emmen.
- Ook liefhebbers van wandelen, fietsen, golf en het buitenleven komen hier volop aan hun trekken. De bossen van Arriën en Stegeren, natuurgebied Het Junner Koeland, 18 holes golfbaan Hooge Graven, MTB-routes, de Vecht en de stuw bij Junne liggen vlakbij. Hier woon je iedere dag op een plek waar anderen vakantie vieren!





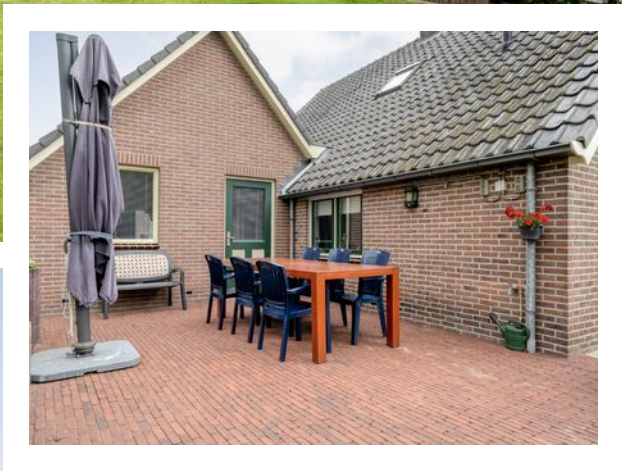




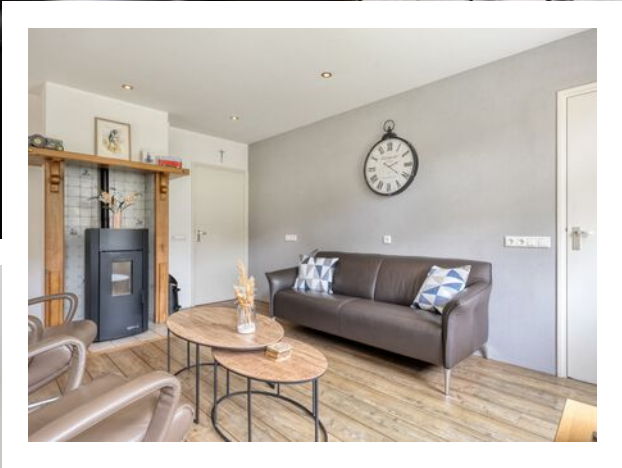


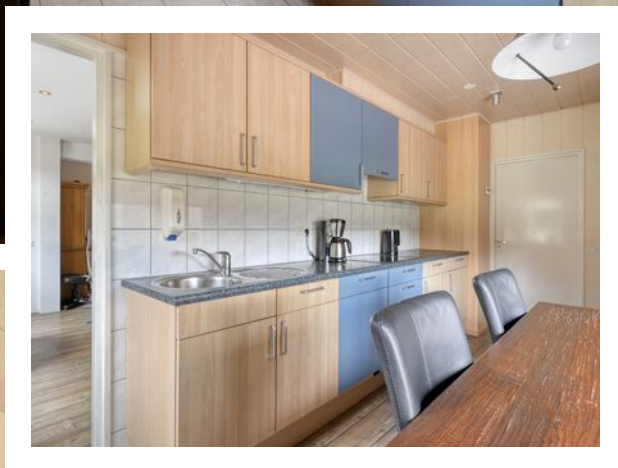










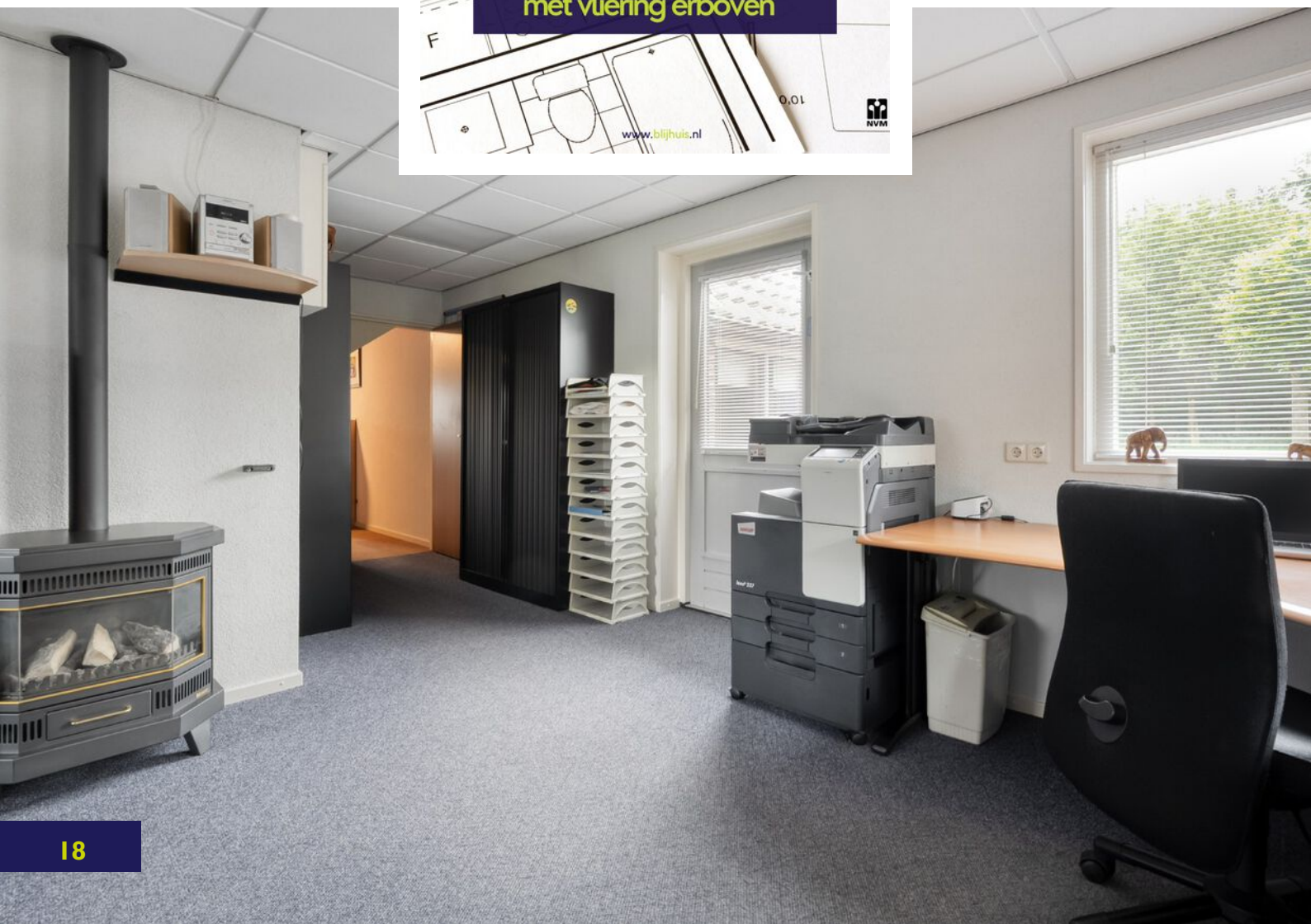


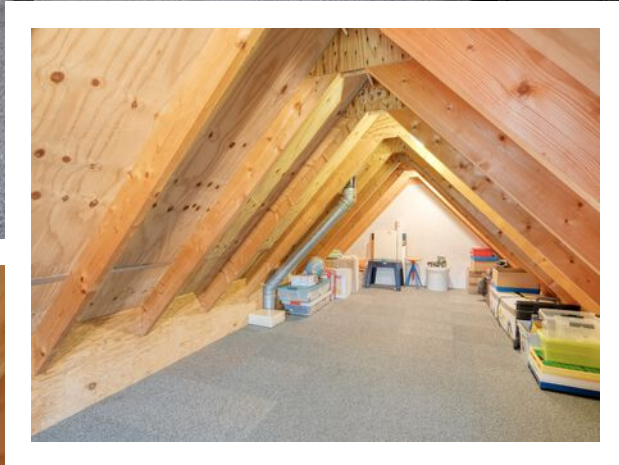
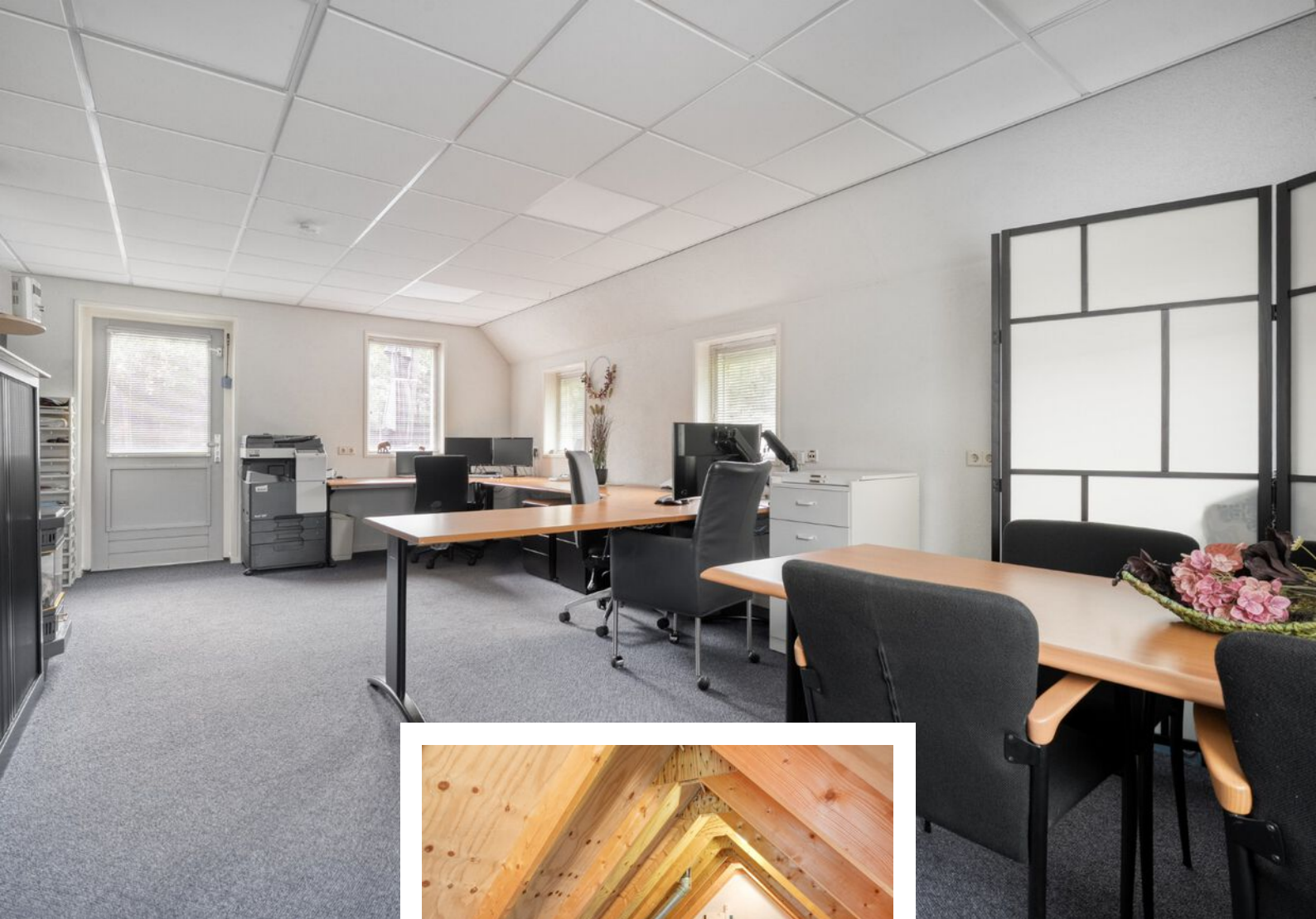


























Kadaster

Aanduiding : Ambt-Ommen
Sectie : O
Perceelnummer : 324
Perceeloppervlakte : 3150 m²
Eigendom : Volle eigendom

Aanvaarding

Aanvaarding : in overleg

Bouwjaar

Soort object : woonboerderij
Type woning : vrijstaande woning
Bouwworm : Bestaande bouw
Bouwjaar : 1949
Bouwjaar 2 : 1993
Bouwjaar 3 : 2001

Toelichting : Stenen schuur-garage
Toelichting : Uitbreiding woning met aanbouw

Bestemming & ligging

Ligging : aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving
Huidige bestemming : Woonruimte

Oppervlakten & inhoud

Perceeloppervlakte : 3150 m²
Inhoud : 654 m³
Gebruiksoppervlakten *
Woonoppervlakte : 173 m²
Woonlagen : 2
Kamers : 6
Slaapkamers : 4
Overige inpandige ruimte : 5 m²
Gebouwgeb. Buitenruimte : 1 m²
Externe bergruimte : 202 m²

Onderhoud

Onderhoud binnen : goed
Onderhoud buiten : goed
Toelichting :
Toelichting : 2021 geschilderd



Verwarming, isolatie en energielabel

Verwarming	: c.v.-ketel, gashaard	pelletkachel
C.V.-Ketel	: Nefit Topline Aquapower	HRC 30 - CW5
Bouwjaar C.V.-Ketel	: 2012	
Combiketel	: ja	
Eigendom	: eigendom	
Warmwater	: c.v.-ketel	
Energielabel	: B	Einddatum : 2036-05-29
Isolatie	: dakisolatie, muurisolatie (deels), vloerisolatie, dubbel glas	

Tuin

Tuin	: tuin rondom	Positie	: zuid en west
Totale oppervlakte	: 720 m ²	Ligging	: zuid en west
Oppervlakte weide	: circa 1.300 m ²	Kwaliteit tuin	: verzorgd
Type hoofdtuin	: tuin rondom	Achterom	: ja

Garage

Garage	: vrijstaand steen, carport
Afmeting garage	: 108 m ²

Schuur/ berging

Soort schuur	: vrijstaand hout
Voorzieningen	: voorzien van elektra, voorzien van water, met vliering

Voorzieningen	: voorzien van elektra, voorzien van water, met vliering
---------------	--

Totaal aantal	: 1
---------------	-----

Isolatie	: geen isolatie	Isolatie	: geen isolatie
----------	-----------------	----------	-----------------

Voorzieningen

buitenzonwering,
mechanische ventilatie,
glasvezel kabel,
rookkanaal

Informatieplicht

Informatieplicht	: Asbest
Toelichting	: Dakbeschot woning

BLIJHUIS
MAKELAARDIJ

funda



WWW.BLIJHUIS.NL

(0522)



Bijzonderheden

- De woning bestaat uit een voorhuis met oorspronkelijk achterhuis/stal uit 1949. In 1983 is het geheel verbouwd tot woonhuis en is onder meer de bovenverdieping gerealiseerd. In 2001 is de woning uitgebreid met een aanbouw, die onder andere in gebruik is als kantoor. Daarnaast zijn een stenen schuur uit 1993/1994, een herbouwd bakhuisje/tuinhuisje uit 2011/2012 en een houten garage/schuur uit 2021 aanwezig.
- Met de gebruiker van het naastgelegen agrarische perceel bestaat de afspraak dat deze de brede inrit mag gebruiken om zijn cultuurgrond te bereiken. Dit gebruiksrecht geldt uitsluitend voor de inrit (voorste stukje); de landbouwer mag de verdere toegangsweg naar de woning niet gebruiken.
- Keuken (1998) v.v. keramische kookplaat, afzuigkap, Miele vaatwasser (2016), Miele koelkast (2015), Siemens combioven/-magnetron (2017).

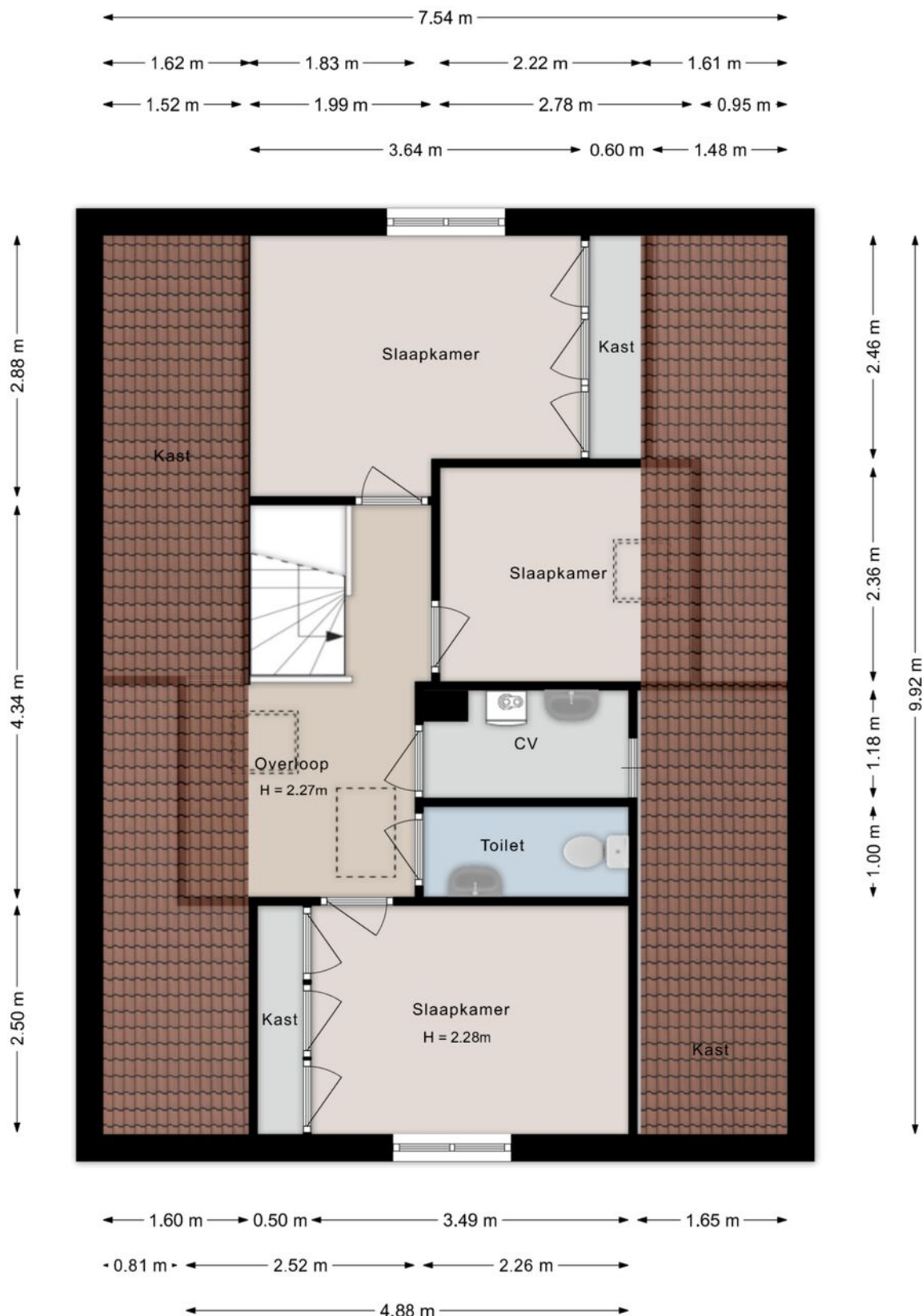
Overige informatie

- Deze brochure en de daarin opgenomen informatie is met de grootste zorg samengesteld en beoogt geen garanties te geven. De brochure en vragenlijst hebben een informatieve strekking en zijn bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van verkoper. De verkoper deelt de koper mee wat hem bekend is omtrent de woning. Daarom kunt u aan deze brochure en vragenlijst geen rechten ontleen.
- Gebruiksoppervlakten*. De getoonde gebruiksoppervlakten* zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer een-duidige 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.
- Zoals bij transacties van woningen gebruikelijk vereisen wij van de koper, ter zekerheidsstelling voor onze opdrachtgevers, een bankgarantie of waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom. Uw financieel adviseur kan dit voor u regelen.
- Bij woningen met een leeftijd van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een "Ouderdomsclausule" op in de koopakte.
- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

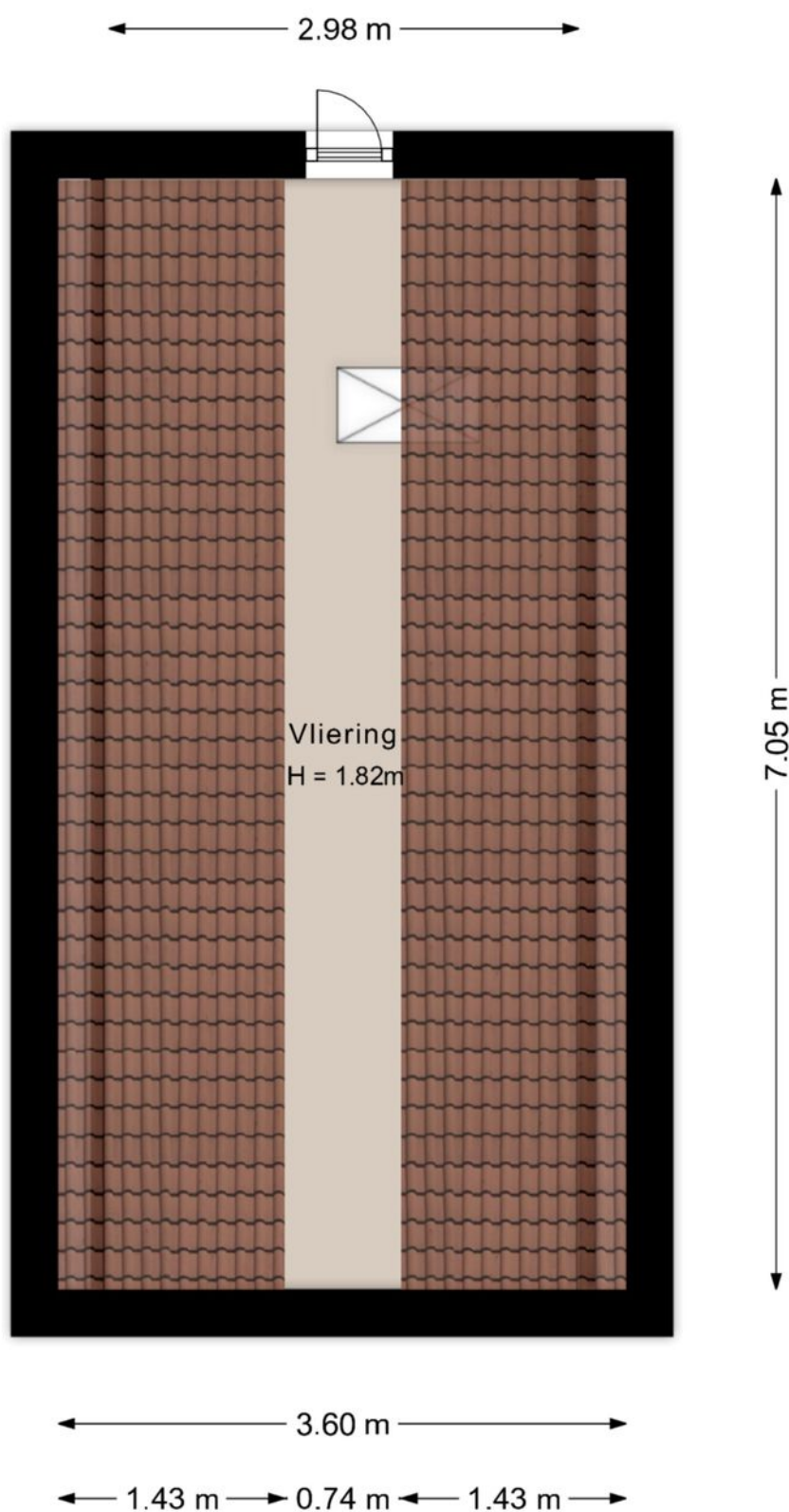


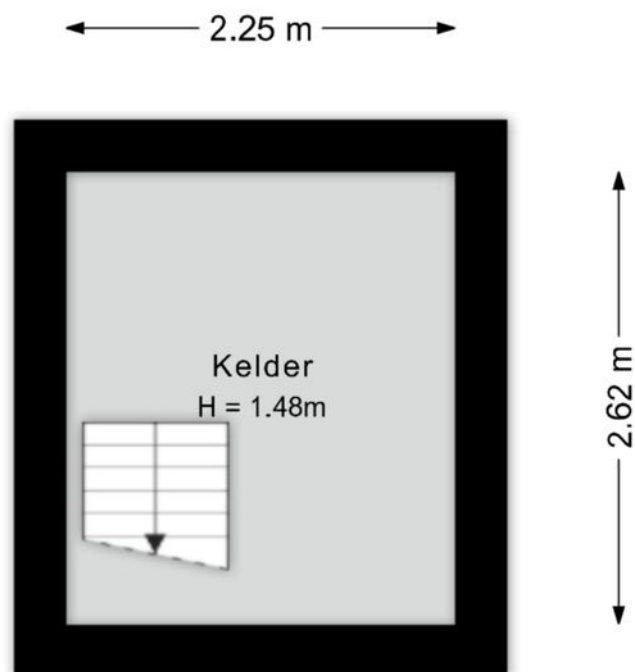
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND

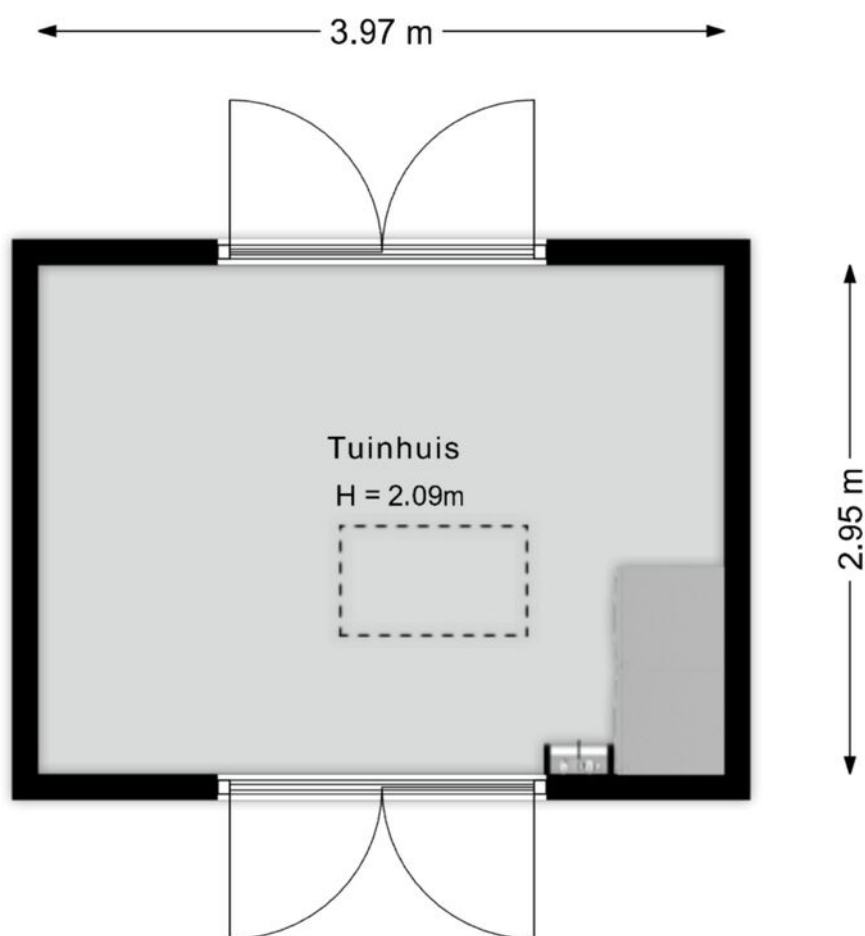


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

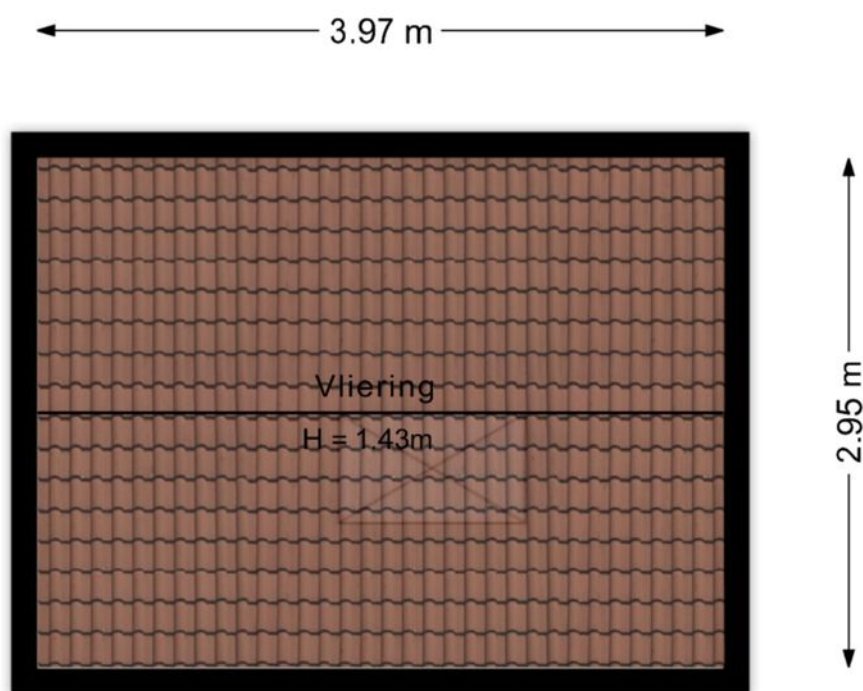




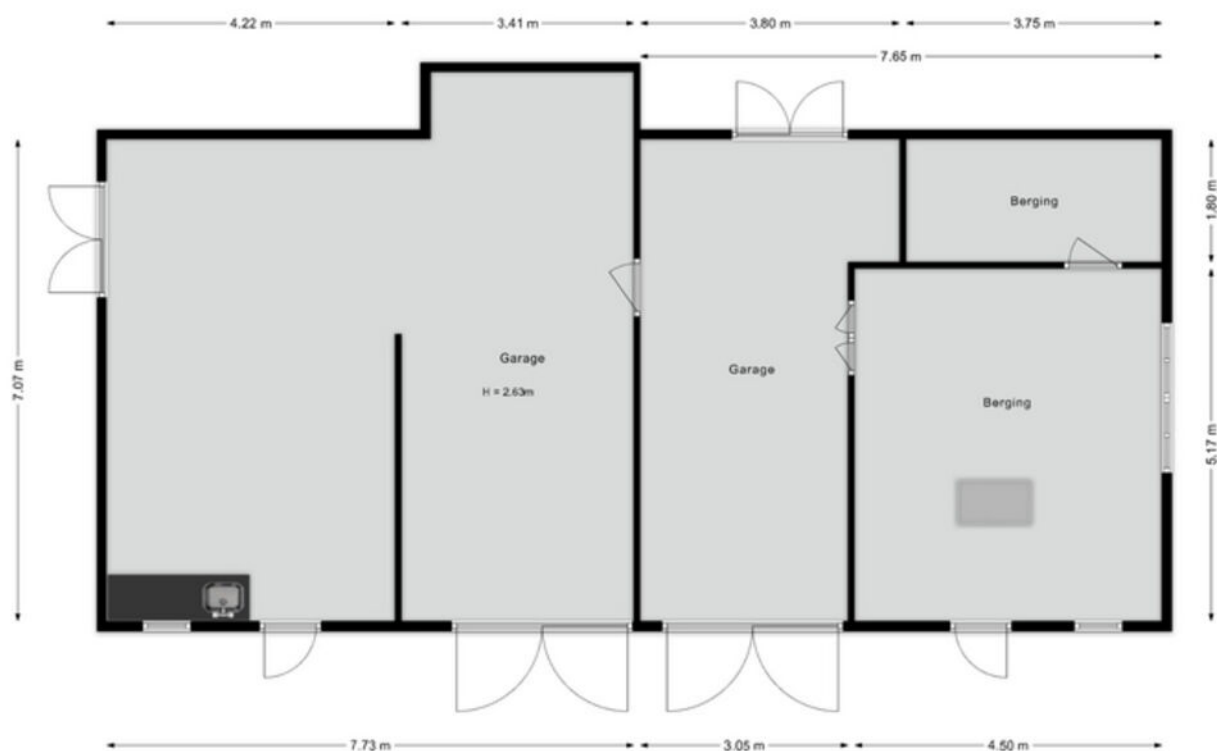
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



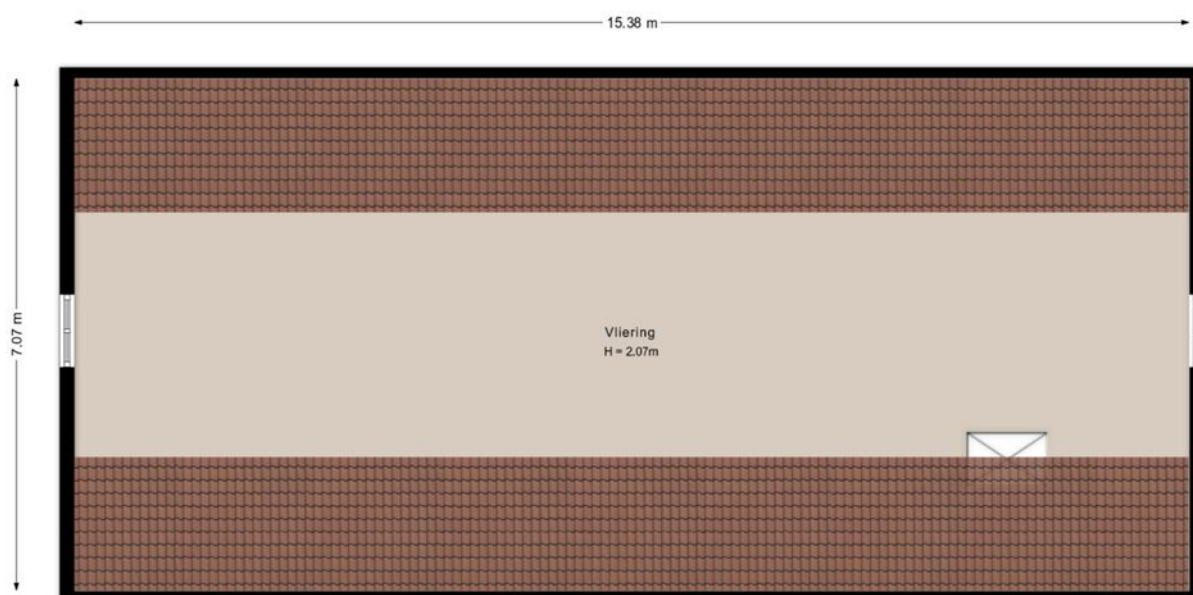
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



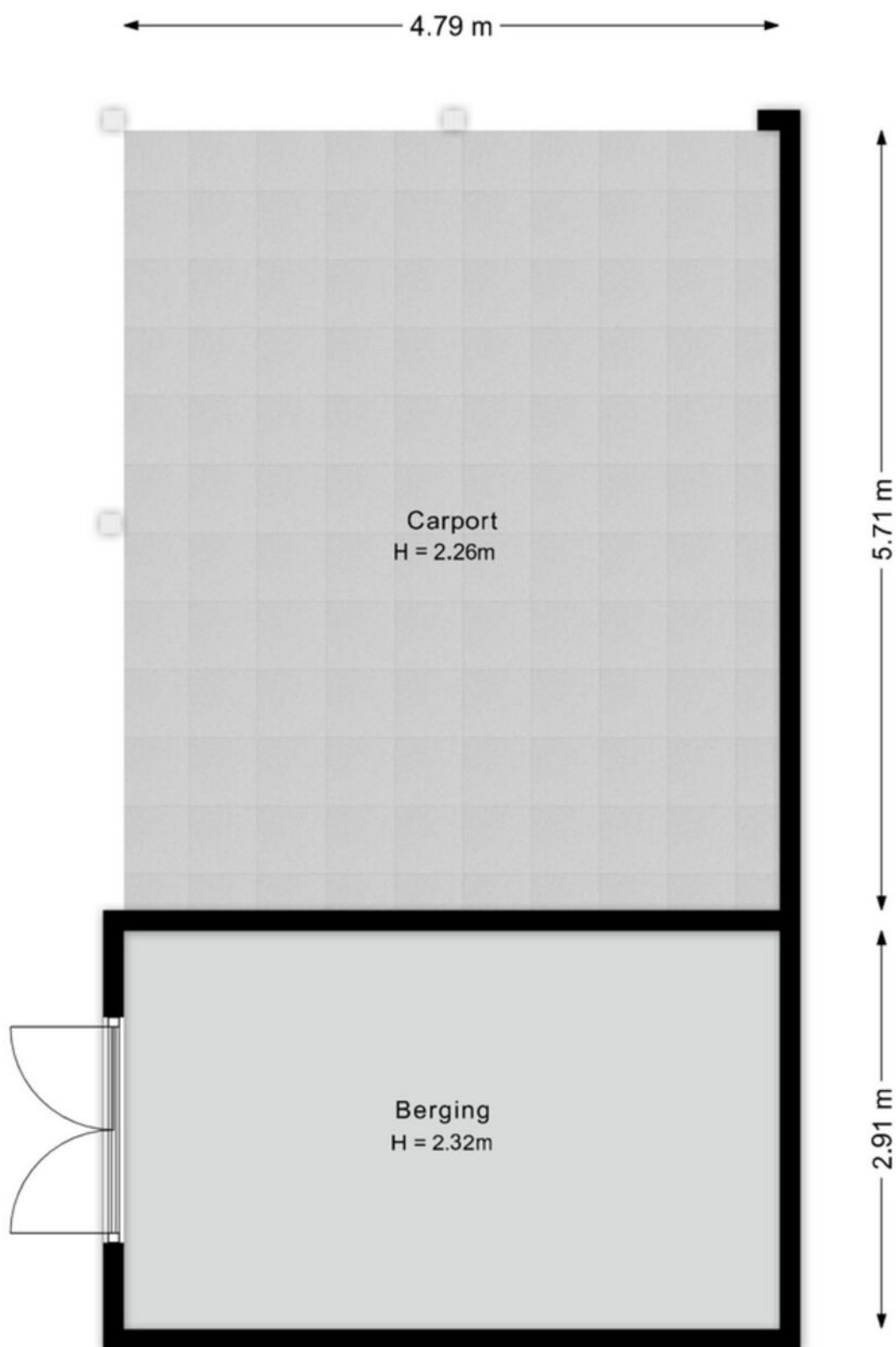
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

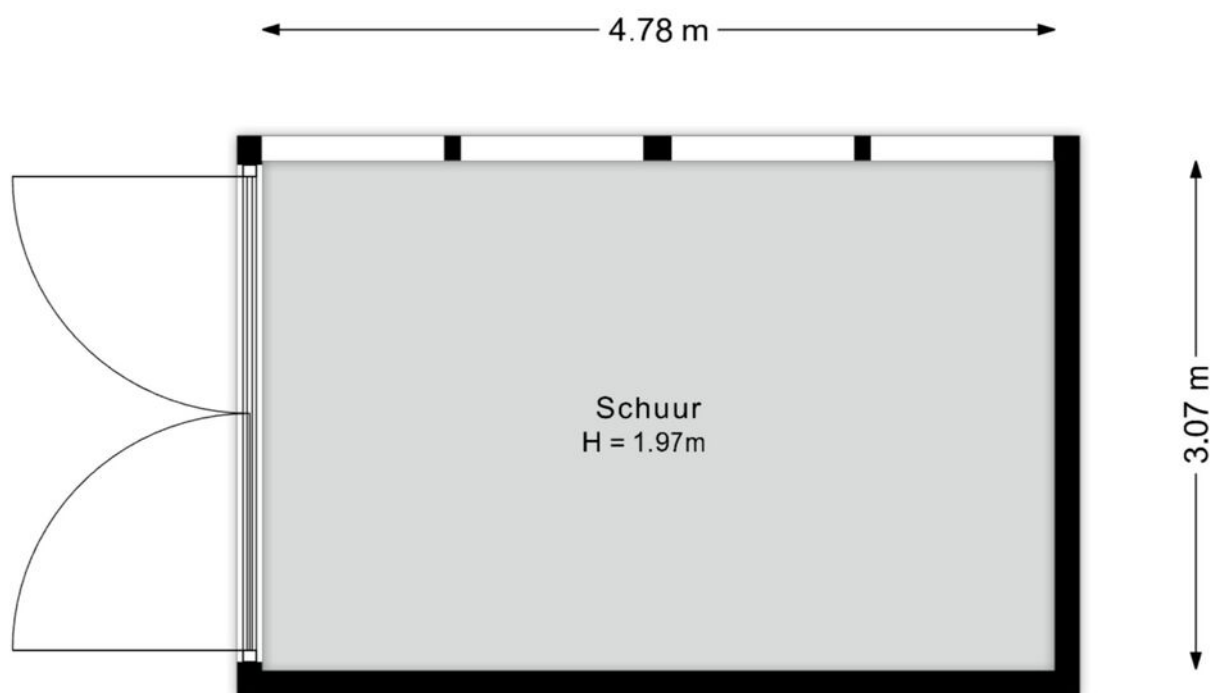


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



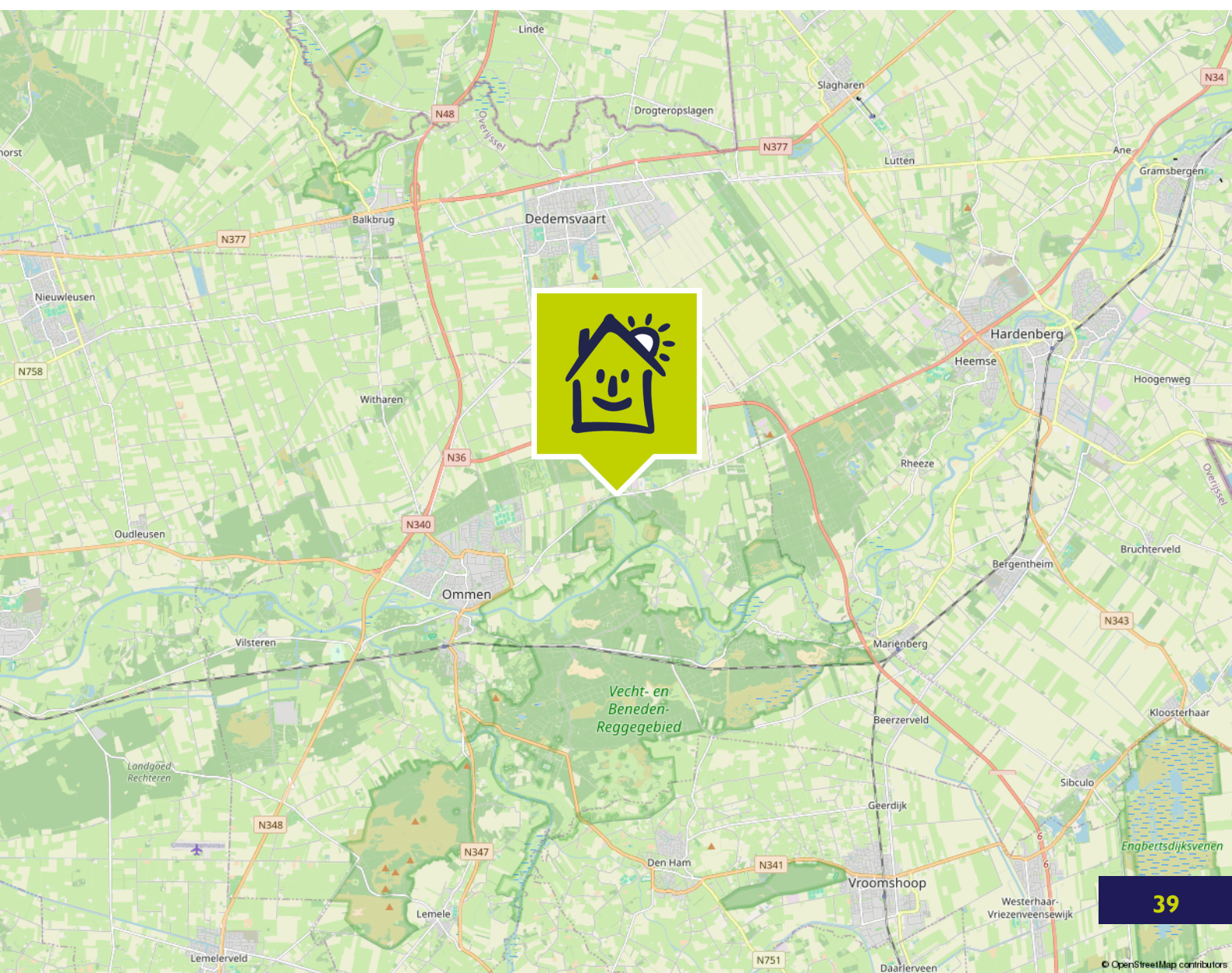
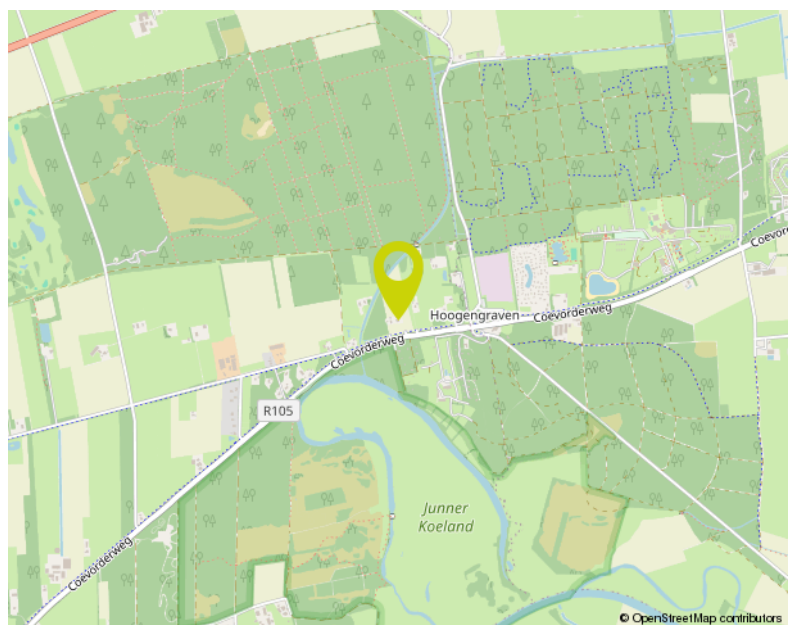
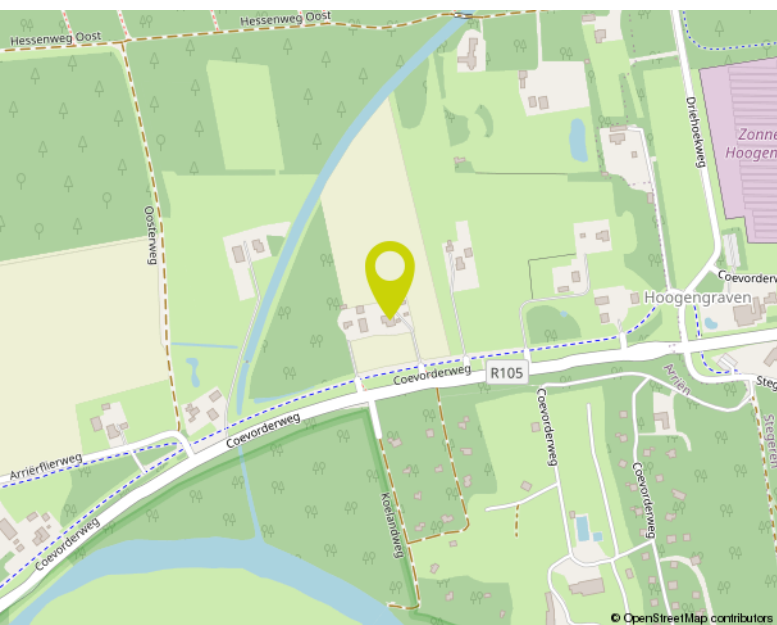


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

LOCATIE OP DE KAART

COEVORDERWEG

3





325

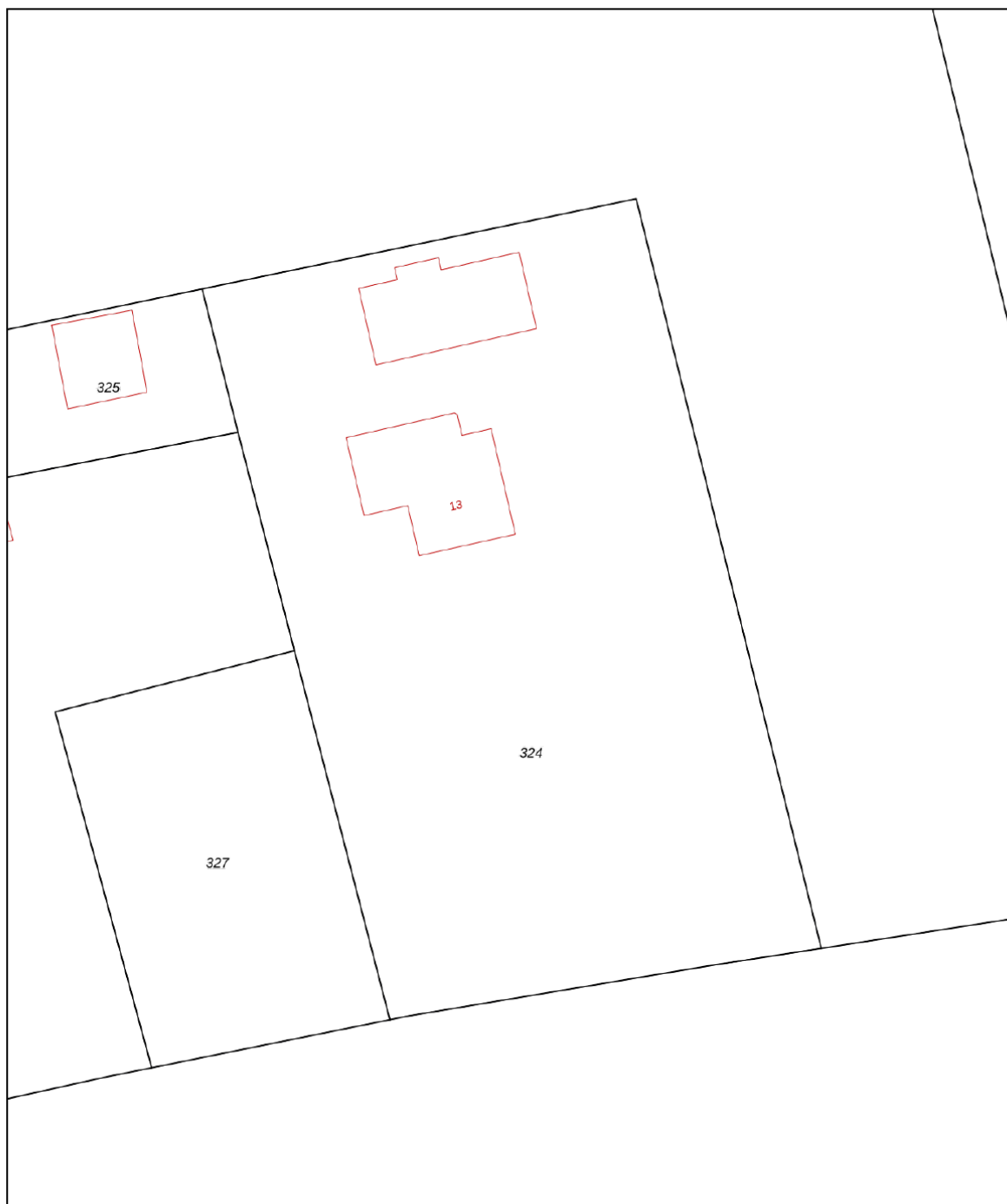
324

327



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing		Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ambt-Ommen Sectie O Perceel 324		kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen			X	
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Luxaflex kantoor	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- PVC Vloer kamer -keuken	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Pelletkachel aangesloten op CV	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus		X		
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Wonen in Ommen staat voor comfortabel leven in een groene, stijlvolle omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Deze charmante stad in de gemeente Ommen biedt een aantrekkelijke mix van rust, ruimte en kwaliteit. Het gevarieerde woningaanbod – van karaktervolle woningen tot moderne nieuwbouw in plannen als “De Vlierlanden” en “De Haven” – maakt Ommen geliefd bij een brede doelgroep.

Op het gebied van onderwijs en bereikbaarheid is alles uitstekend geregeld. Met diverse basisscholen en het Vechtdal College (tot en met vwo) zijn alle niveaus vertegenwoordigd. Daarnaast beschikt

verbindingen naar Zwolle en Emmen.

Wat Ommen werkelijk bijzonder maakt, is de unieke ligging aan de rivier de Vecht, omringd door uitgestrekte bossen en natuurgebieden. Hier geniet u van rust en privacy, terwijl u binnen enkele minuten in het sfeervolle centrum bent met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en terrassen. Of het nu gaat om wandelen, fietsen, golfen of culinair genieten: Ommen biedt een hoogwaardige leefomgeving waarin ontspanning en dynamiek moeiteloos samenkomen.

Meer info: hartvanhetvechtdal.nl / ommen.nl



EVEN VOORSTELLEN

BLIJHUIS MAKELAARDIJ



Reinier van der Boon
Beëdigd Makelaar / Taxateur (RMT)

Irma van der Boon
Administratief medewerkster

Welkom bij Blijhuis Makelaardij

Van huis uit actief in Ommen, Dedemsvaart en omgeving

Vanuit ons kantoor in Ommen in het prachtige Vechtdal, staan we graag voor je klaar om jouw woonwens te realiseren. Wij zijn al vanaf 2006 actief in Ommen, Dedemsvaart e.o. Met succes, tevreden klanten en mooie recensies tot gevolg. Daar zijn we uiteraard trots op en doen we het voor. Ook jou zouden we graag willen helpen jouw doel te realiseren. Of het nu gaat om de verkoop, aankoop of taxatie van een woning. We bieden je een eigentijdse dienstverlening voor een eerlijke prijs. Afhankelijk van jouw wensen.

Weten hoe? Maak nu een afspraak, dan vertellen we je dat graag persoonlijk. We zijn namelijk benieuwd naar jouw verhaal en nemen daar graag de tijd voor.

Telefoon: (0529) 74 80 00

Whatsapp: 06-10450529

E-mail: info@blijhuis.nl

MEEST GESTELDE VRAGEN

EN ANTWOORDEN

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen heeft Blijhuis Makelaardij voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

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

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

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

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de 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?

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 gebruiks-mogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde

partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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

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

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze

opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

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

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbewoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de



koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele

opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

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

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

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 je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.



KOPEN OF VERKOPEN WIJ ZORGEN DAT U SCOORT



WWW.BLIJHUIS.NL



T (0529) 74 80 00

E info@blijhuis.nl

06 10 45 05 29

I www.blijhuis.nl