

Zonnelaan 16

7771 ES Hardenberg



Vraagprijs:
€ 265.000,- k.k.



Specificaties

Woonoppervlakte:	122 m ²
Inhoud:	424 m ³
Perceeloppervlakte:	459 m ² na inmeting ca. 180 m ²
Bouwjaar:	1972
Aantal kamers:	5
Soort woonhuis:	Eengezinswoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Aantal woonlagen:	3
Isolatie:	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warm water:	C.v.-ketel
Verwarming:	C.v.-ketel
Voorzieningen:	Dakraam, tv kabel, glasvezel kabel
Berging:	Ja
Locatie:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin

Energielabel

C

Bijzonderheden van de woning

- Heemse is een geliefde woonwijk met diverse voorzieningen en natuurgebieden binnen handbereik. Daarnaast is het centrum van Hardenberg eenvoudig per fiets bereikbaar voor alle dagelijkse voorzieningen, horeca en winkels.
- In de diepe achtertuin kunt u genieten van het ochtendzonnetje en een ontspannen start van de dag.
- Het perceel moet nog ingemeten worden, deze kosten zijn voor de koper. Na de inmeting zal de perceelsooppervlakte ca. 180 m² zijn.
- De woning wordt opgeleverd hoe deze er bij de bezichtiging uitziet, u kunt uw eigen creatieve ideeën in deze woning realiseren.
- Projectnotaris: Hermans & Schuttevaer Notarissen in Utrecht.



Zonnelaan 16

Indeling:

Begane grond:

hal met meterkast en toiletruimte; Z-vormige woonkamer; keuken.

Eerste verdieping:

overloop met vaste kast; drie slaapkamers en badkamer.

Tweede verdieping:

overloop met berguimten waarvan één opstelling van de CV ketel heeft; slaapkamer met vaste kast.



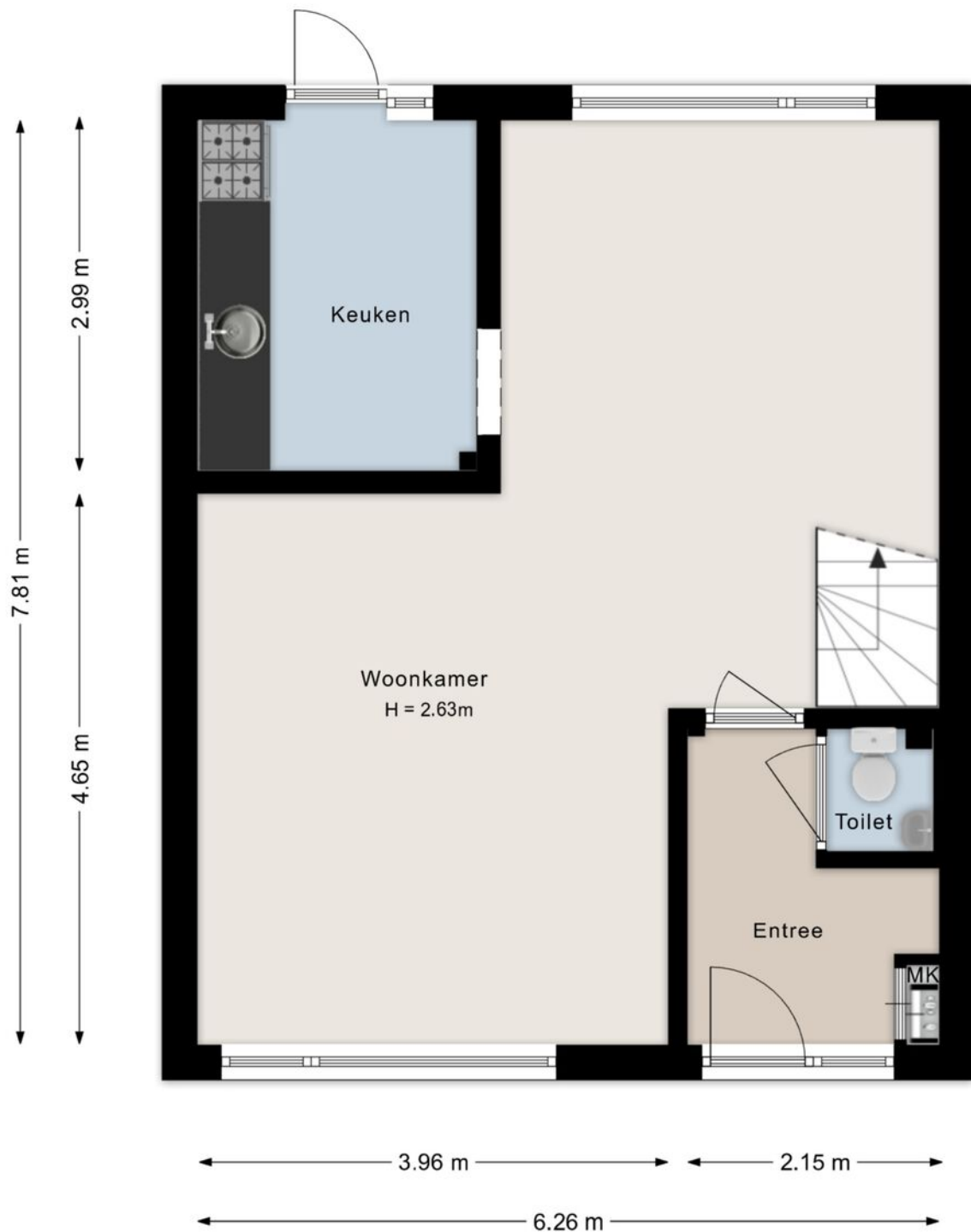








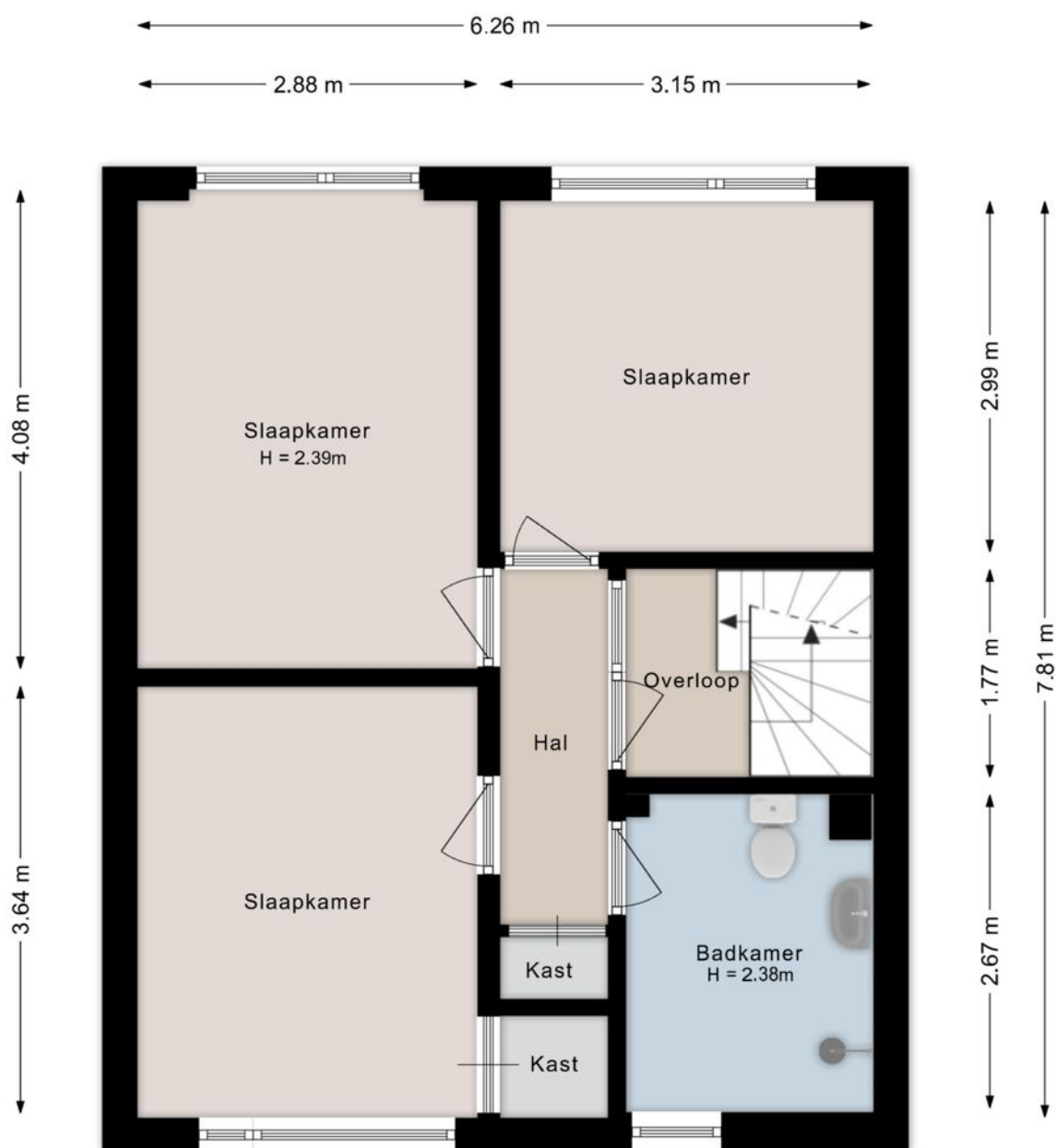
Plattegrond



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



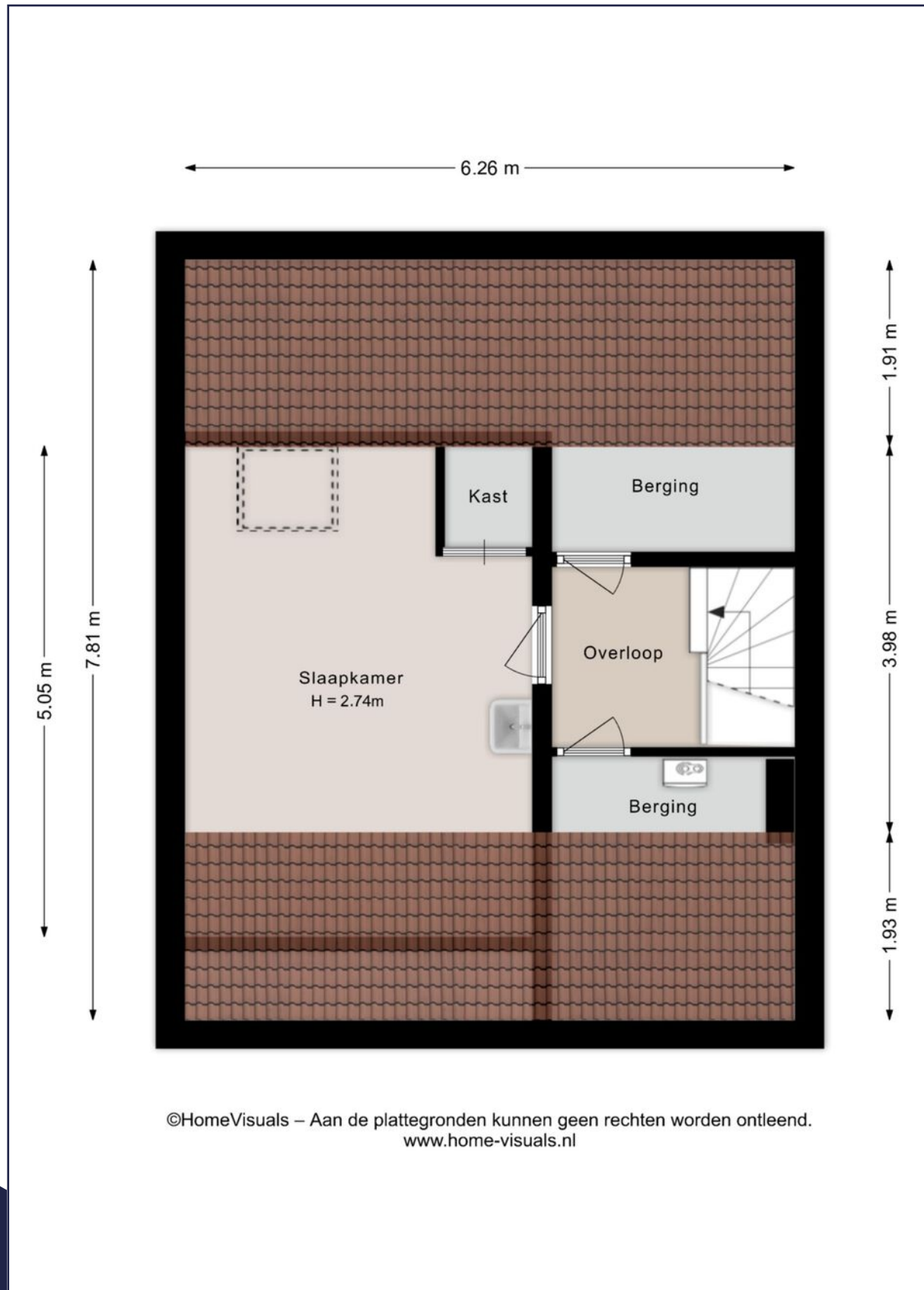
Plattegrond



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

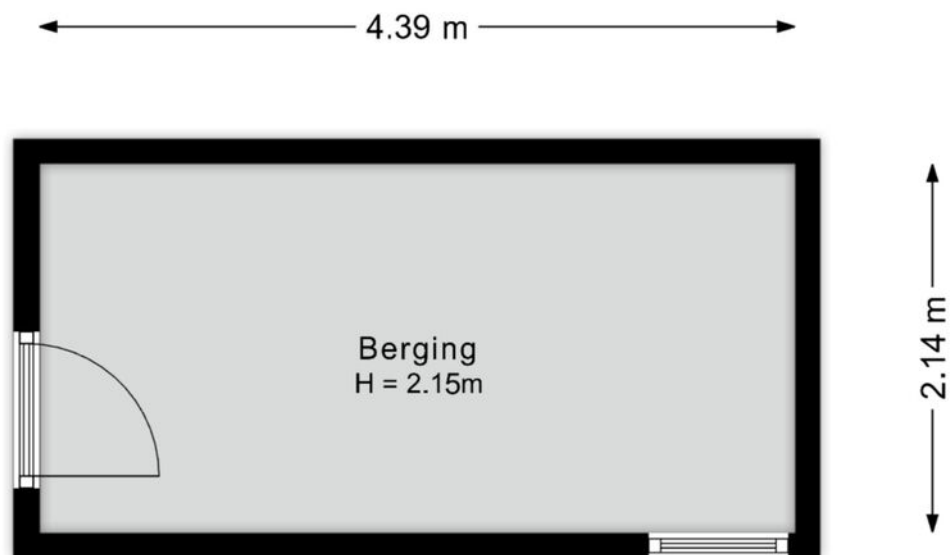


Plattegrond





Plattegrond

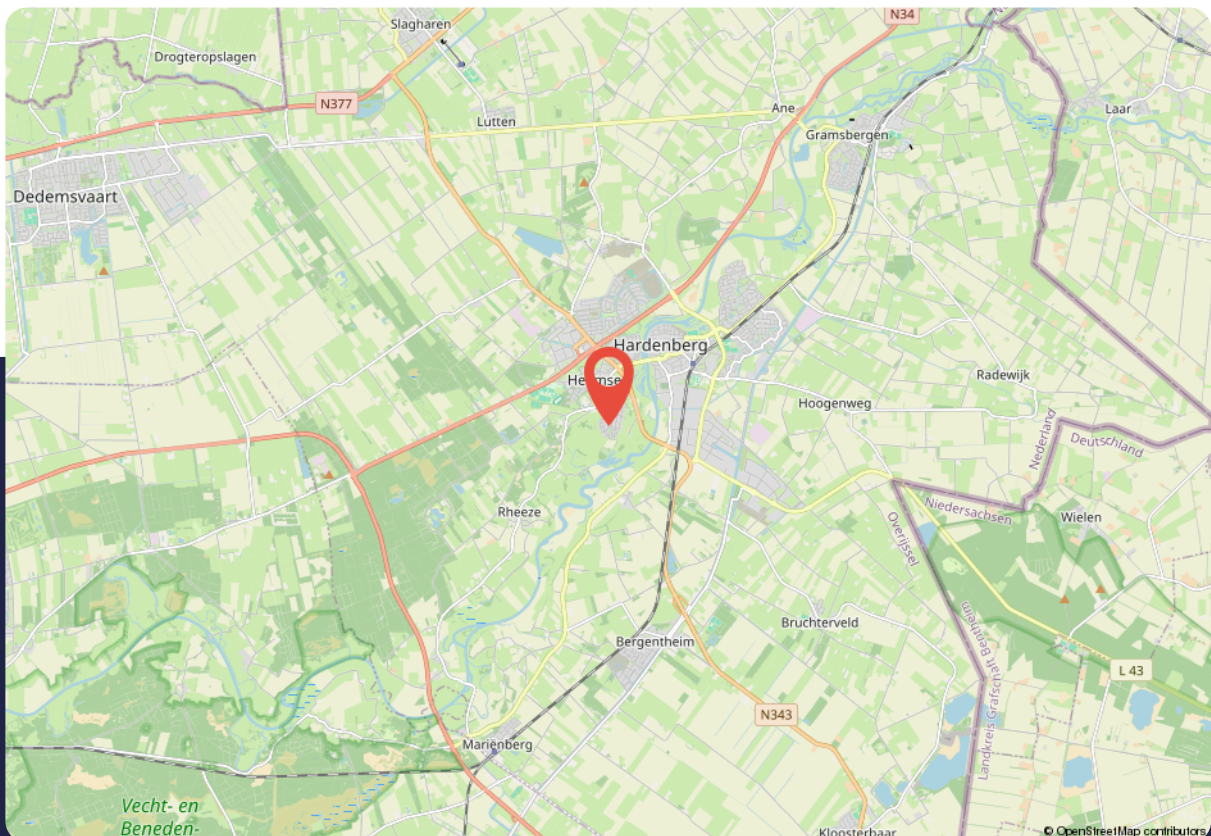


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl





Locatie op de kaart





Vrieling Makelaardij

Ben je op zoek naar een makelaar die echt met je meedenkt? Die de juiste woning voor je vindt of verkoopt voor een goede prijs? Dan zit je goed bij Vrieling Makelaardij! Wij regelen alles voor je.

Of het nu gaat om aankoop, verkoop, taxatie of verhuur van je woning, wij staan voor je klaar. Ook voor hypotheek- en verzekeringsadvies kun je bij ons terecht. We begeleiden je persoonlijk en geven je het advies dat je nodig hebt op belangrijke momenten. Zo kun jij ontspannen stappen zetten op de huizenmarkt

Kortom, betrouwbare en vakkundige makelaars met een persoonlijke aanpak. Jij als klant staat centraal.



CONTACT

0523 – 28 25 28

makelaardij@vrieling.nl





Alles voor jouw financiële leven onder één dak

Jouw geldzaken, daar sta je niet dagelijks bij stil. Maar je wilt het wel goed geregeld hebben. Want dat is belangrijk, zeker op de momenten dat jouw leven verandert. Van jouw eerste baan tot je pensioen, van je eerste woning tot je zoveelste verhuizing, van samenwonen tot trouwen. Maar ook van echtscheiding tot het overlijden van een dierbare. Ingrijpende gebeurtenissen die jouw leven veranderen, én jouw financiën. In al die situaties is het goed om te weten dat er iemand is waar je op kunt vertrouwen.

Van hypotheeken tot verzekeringen, van pensioenen tot makelaardij en van bankzaken tot financieel advies op maat: wij zijn er voor jou in elke fase van jouw leven. Onze adviseurs staan altijd voor je klaar, zowel bij jou thuis als in één van onze vestigingen in Dedemsvaart, Hardenberg en Zwolle.

Ons volledige team





Algemene informatie

Algemene informatie

Tijdens de bezichtiging krijgt u van ons relevante informatie. De verstrekte gegevens waaronder de gegevens in deze brochure, zijn met zorg verzameld. Voor de juistheid, waarvoor wij voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch verkoper, enige aansprakelijkheid. Alles wat van belang is kunt u vragen. Als potentiële koper heeft u ook een eigen 'onderzoeksplicht'. Dat wil zeggen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Het meenemen van een eigen deskundige is wellicht aan te bevelen. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Biedingen/onderhandelingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u koper wordt. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van 'gunning' gemaakt. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is informeert u desgevraagd naar de te volgen procedure. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar de aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het lezen van de bij dit huis behorende brochure, het eventueel inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en gegadigden worden niet tegen elkaar uitgespeeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere zaken van belang, zoals opleveringsdatum, waarborgsom en de lijst van roerende zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals 'financieringsbeding' worden meegewogen. Als op alle punten overeenstemming is bereikt, is de koop in principe gesloten.

Waarborgsom/bankgarantie

Wanneer de koop tot stand is gekomen wil de verkoper graag zeker weten of u aan uw (financiële) verplichtingen kunt voldoen. De verkoper zal om die reden een waarborgsom of bankgarantie van u verlangen. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in onze overeenkomst, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen. Voor de waarborgsom of bankgarantie dient u, nadat de koop van de woning tot stand is gekomen, bij de notaris een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom. U kunt in plaats van een waarborgsom ook een bankgarantie laten stellen voor hetzelfde bedrag. In dat geval staat uw geldverstrekker garant voor de waarborgsom en hoeft u niet daadwerkelijk geld te storten. U kunt de bankgarantie regelen via uw hypotheekadviseur.

De koop gesloten

Als de woning is gekocht worden de gemaakte afspraken door ons vastgelegd in de koopovereenkomst volgens het model vastgelegd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken NVM, de Consumentenbond en de 'Vereniging Eigen Huis'. U krijgt hiervan een concept met toelichting toegestuurd. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te tekenen, waarna u een (digitale) kopie van het getekende exemplaar ontvangt. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de notaris op de hoogte brengen.

Toelichting meetinstructie

Aan de hand van meest recente meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen en gebruiksoppervlakte bruto inhoud woningen hebben wij deze meetstaat laten opstellen. Deze instructie wordt ook wel de Branche Brede Meetinstructie genoemd. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Clausules

Indien van toepassing worden de volgende clausules opgenomen in de koopovereenkomst:

Niet bewonersclausule

De NVM vragenlijst is niet (volledig) ingevuld. De reden hiervan is dat de verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond. Tevens attenderen wij u erop dat het een oudere woning betreft. De volgende artikelen zullen derhalve in de koopovereenkomst worden toegevoegd:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”.

Ouderdomsclausule

Wij attenderen u erop dat het een oudere woning betreft. Het volgende artikel zal derhalve in de koopovereenkomst worden toegevoegd:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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 ouderdom voor rekening en risico van koper.

Asbest

Wij attenderen u erop dat in de onroerende zaak mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Het volgende artikel zal derhalve in de koopovereenkomst worden toegevoegd:

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

KOOPOVEREENKOMST WONING

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Coöperatieve Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.

De ondergetekende(n):

- A. **XXXXXXXXXXXX**, statutair gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, kantoorhoudende te 3971 KE Driebergen, Hoofdstraat 87, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en Omstreken onder nummer **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, vertegenwoordigd door _____

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "verkoper".

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van diens echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.

- | B. | Koper(s) | Echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner of andere medekoper |
|-------------------------|---|--|
| Naam: | | |
| Voornamen: | | |
| Geboorteplaats: | | |
| Geboortedatum: | | |
| Woonplaats: | | |
| Postcode: | | |
| Straat: | | |
| E-mailadres: | | |
| Telefoon: | | |
| Burgerlijke staat: | Gehuwd/geregistreerd
partnerschap/ongehuwd geen
geregistreerd partnerschap* | |
| Huwelijksgoederenrecht: | Gemeenschap van
goederen/huwelijkse voorwaarden* | |

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "koper".

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van diens echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1. Verkoop en koop.

Eigendom

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** te **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, kadastraal bekend als gemeente **XXXXXXXX**, sectie **X**, nummer **XXXX**, groot **XXXX** are en **XXXXXXXX** centiare;

Indien van toepassing

2. het XXXXXXXX onverdeeld aandeel in een mandelig pad, plaatselijk bekend als XXXXXXXX, kadastraal bekend als XXXXXXXXXXXX, sectie X nummer XXXXXX, groot XXXXX en XXXXX centiare.

hierna te noemen: "de onroerende zaak",
tegen een koopsom van € **XXXXXX** zegge **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** EURO met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst. De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door koper/~~verkoper~~/partijen gewaardeerd op € **0,00**, zegge **NIHIL** EURO.

Optie B: Erfpacht*

1.1. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het recht van erfpacht op het perceel grond met de woning en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode):
- kadastraal bekend gemeente, sectie nummer
- grootm2 ,

hierna te noemen: "de onroerende zaak",
tegen een koopsom van € , zegge
met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.
De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op € , zegge

1.2. Op de onroerende zaak zijn de volgende erfpachtvoorwaarden van toepassing:

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de van toepassing zijnde voorwaarden, die aan de koopovereenkomst zijn toegevoegd.

1.3. Het recht van erfpacht is eeuwigdurend / voortdurend / tijdelijk en loopt tot en met *

Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per

1.4. De canon is eeuwigdurend afgekocht / De canon is reeds vooruitbetaald tot en met /

De canon dient bij vooruitbetaling te worden voldaan en bedraagt thans € per *

De canon kan voor het eerst worden aangepast op

De canon kan voor het eerst worden geïndexeerd op

artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting

2.1. De kosten die op de juridische overdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper/~~verkoper~~*. De notaris wordt aangewezen door koper/~~verkoper~~*.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak, zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/~~niet~~* uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil'). Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn

geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 3. Betaling.

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

artikel 4. Eigendomsoverdracht.

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op <nog in te vullen>, of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van (Let op: wijziging notaris indien H&S niet de project notaris is) notaris mr. J. Bolhaar of diens plaatsvervanger, verbonden aan kantoor: Notariskantoor Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V., Jutfaseweg 1, 3522 HA te Utrecht, telefoon 030-2336699, fax: 030-23366 77, contactpersoon mw. Y. Hemmer, e-mail: yhemmer@herschut.nl, hierna verder te noemen notaris.

4.2 Verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

4.3 Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.

artikel 5. Bankgarantie. Waarborgsom.

5.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op xxxxxxxxxxxxxxxxx een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € xxxxxxxxx zegge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx EURO. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan diens verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening, (Let op: derdenrekening wijziging indien H&S niet de project notaris is) Rabobank: NL83 RABO 0384 2270 07, BIC-code RABONL2U. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra koper aan diens verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: **Zie de aangehechte stukken zoals opgenomen in artikel 19 en zie voorts artikel 20. Koper verklaart met de inhoud van deze bijlagen en artikelen bekend te zijn en met de inhoud hiervan in te stemmen.**

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als:

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

6.4.1. Aan verkoper is **niet bekend of/Aan koper is bekend dat*** de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen. **In aanvulling hierop verklaart koper inzage te hebben gehad in het bodemonderzoek d.d.uitgevoerd door Zie voorts artikel 19 en 20.**

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak **wel/geen*** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart verkoper met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/ of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:

6.4.3. Aan verkoper is **niet bekend of/Aan koper is bekend dat*** in de onroerende zaak asbest is verwerkt. **In aanvulling hierop verklaart koper inzage te hebben gehad in het asbestinventarisatie rapport d.d.uitgevoerd door Zie voorts artikel 19 en 20.**

6.4.4. Aan verkoper is **niet bekend of/Aan koper is bekend dat*** ten aanzien van de onroerende zaak beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak vanbinnen en vanbuiten te inspecteren.

6.6. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat verkoper deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1. Aan verkoper is **niet bekend of/Aan koper is bekend dat*** de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.7.2. Aan verkoper is **niet bekend of/Aan koper is bekend dat*** de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak **wel/niet*** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

6.10. In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. ~~In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen:~~

6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/ of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7. Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.

7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1 tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: n.v.t.

Indien huurder koopt, dan artikel 7.1. als volgt: De feitelijke levering en aanvaarding heeft reeds voor de ondertekening van de akte van levering plaats gevonden krachtens de tussen verkoper en koper (s) bestaande huurovereenkomst <verwijzen naar extra artikelen die van toepassing zijn wanneer huurder koopt>

7.2 Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3 Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

- a.** staat verkoper ervoor in dat verkoper ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;
- b.** staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en
- c.** verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.4 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich al bij de feitelijke levering de aan verkoper bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8. Baten, lasten en canons.

8.1. De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van datum notariële akte.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

8.2. In aanvulling op artikel 8.1 komen verkoper en koper hierbij overeen dat indien de zakelijke lasten over het lopende jaar nog niet beschikbaar zijn, dan zullen de zakelijke lasten tussen verkoper en koper ter gelegenheid van het ondertekenen van de leveringsakte verrekend worden op basis van de zakelijke lasten over het vorige jaar. Na het passeren van de leveringsakte zal geen nadere verrekening meer tussen partijen plaatsvinden.

artikel 9. Hoofdelijkheid.

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a.** de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b.** de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c.** de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10. Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren

gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor diens rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het aan koper onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11. Ingebrekestelling. Ontbinding.

11.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van diens uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van diens recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog diens verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5 De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;

b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of

er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluitende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.

11.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12. Woonplaats.

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 13. Registratie koopovereenkomst.

Partijen geven de notaris hiermee **wel/niet** opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan **na afloop termijnen voor inroepen ontbindende voorwaarden**. Voor het geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen partijen bij deze aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers.

De aan deze inschrijving en doorhaling van de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **koper**.

artikel 14. Identiteit partijen.

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 15. Ontbindende voorwaarden.

15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van ~~koopsom plus kosten koper met een maximum van 100% van de koopsom~~ geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan **benodigd voor de financiering**, of een rentepercentage niet hoger dan **gangbaar**, bij de volgende hypotheekvorm: **zulks tegen de algemeen geldende voorwaarden van geldlening en hypotheekverstrekking bij de door de Nederlandse bank erkende geldverstrekende instellingen**.

Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

b. op koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of

c. ~~op uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door (naam keurder) / nader te bepalen * blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van €....., zegge....., te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.~~

15.2 Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat verkoper ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan diens verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

15.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toestemming en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd.

In aanvulling hierop / in afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd' **de kopie van de hypotheek aanvraag en tenminste 1 schriftelijke afwijzing**. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 15.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te

~~worden overgelegd.~~ Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

15.4 *Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft), Santiewet (Sw) aanverwante wet- en regelgeving, is de notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen. Partijen verplichten zich, ieder voor zover het hem betreft, de notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijk belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de notaris gevraagde medewerking c.q. het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de notaris zijn dienst moet weigeren. De overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de uitkomst van de door verkoper te verrichten due diligence screening - naar uitsluitend oordeel van verkoper - verkoper niet convenieert. Hiervan is in ieder geval sprake als de notaris zijn dienst weigert onder verwijzing naar de Wwft, Santiewet (Sw) aanverwante wet- en regelgeving. Verkoper kan een beroep doen op deze ontbindende voorwaarde en wel uiterlijk vóór de levering van het verkochte, bij gebreke waarvan deze ontbindende voorwaarde vervalt.*

artikel 16. Bedenktijd.

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

artikel 17. Schriftelijke vastlegging.

17.1 Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

17.2 De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat deze partij uiterlijk op de ~~xxxxxx~~ werkdag nadat deze partij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor deze partij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 18. Nederlands recht.

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 19. Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;

~~-lijst van zaken;~~

~~-vragenlijst verkoop woning;~~

- ontvangstbevestiging;

* kadastrale gegevens

* akte van levering

* Energielabel

* asbestinventarisatierapport

* bodemonderzoek

* Eigendomsbewijs

* offerte renovatie

artikel 20. Nadere afspraken

artikel 20.1 Onderhoudstoestand woning/niet-zelfbewoning clause

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt (voormalige huurwoning) en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van 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 de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt. Verkoper heeft uitdrukkelijk vermeld dat door huurders diverse soorten vloerbedekking (waaronder al dan niet asbesthoudend linoleum, vinyl enz.) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend zijn. Eventueel aanwezige vloerbedekking behoeft niet door verkoper te worden verwijderd; verwijdering komt voor rekening en risico van koper.

artikel 20.2 Rente vergoeding

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad 6% per jaar verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vorenomschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

artikel 20.3 Kadastrale uitmeting

Voor zover van toepassing komen de kosten voor het kadastraal uitmeten van het hierbij verkochte voor rekening van de koper.

artikel 20.4 Asbest clause

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte het normaal was asbest c.q. asbestcement houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan ten algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte. Indien de in het verkochte aanwezige asbest(houdende stoffen/materialen) dienen te worden verwijderd, dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de alsdan geldende (publiekrechtelijke) regelgeving voorschrijft.

Koper verklaart daarmee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid - uit welken hoofde dan ook - die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering van de asbest(houdende stoffen/materialen) kan voortvloeien.

Artikel 20.5 Ouderdomsclausule

1. Het is koper bekend dat de woning gebouwd is omstreeks <nog in te vullen> hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor:

- de kwaliteit van de fundering, de vloeren, de gevel(s), het/de dak(en), de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, (het hang- en sluitwerk van) ramen en deuren en het daarbij behorende kozijnwerk, eventuele (elektro)technische installaties en -mede met inachtneming van het in artikel 20 van de onderhavige koopovereenkomst bepaalde- gebruikte materialen; en
- de afwezigheid van ongedierte casu quo schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc) alsmede de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik van de woning.

2. Partijen verklaren verder ermee bekend te zijn wanneer het hierbij verkochte en/of het complex waarvan het verkochte deel uitmaakt is gebouwd en/of gerenoveerd in de periode 1960-1985 er in het verkochte vloeren van het type/merk Kwaaitaal, Manta, Dato, Flevo en/of Pakka kunnen zijn toegepast. Koper is bekend dat bij vloeren van dit type/merk er sprake kan zijn van calciumchloride aantasting waardoor de draagkracht van een dergelijke vloer op lange termijn niet kan worden gegarandeerd. De eventuele aanwezigheid van dergelijke vloeren wordt niet geacht in de weg te staan aan het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte en wordt evenmin geacht afbreuk te doen aan de eigenschappen die koper op grond van de overeenkomst ten aanzien van het verkochte mag verwachten. Verkoper is jegens koper op geen enkele wijze aansprakelijk - uit welken hoofde dan ook - verband houdende met de aanwezigheid en/of herstel van eventuele aanwezige Kwaaitaal, Manta, Dato, Flevo en/of Pakka vloeren.

Bij zekerheid aanwezigheid kwaaitaal of manta vloeren dan lid 2 als volgt opnemen:

2. Partijen verklaren verder ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte vloeren van het type/merk Kwaaitaal/ Manta/ Flevo/ Dato/ en/of Pakka in de bouw werden toegepast. Bij vloeren van dit type/merk kan er sprake zijn van calciumchloride aantasting waardoor de draagkracht van een dergelijke vloer op lange termijn niet kan worden gegarandeerd. Het is koper bekend dat in het verkochte en/of het complex waarvan het verkochte deel uitmaakt dergelijke vloeren zijn verwerkt. De aanwezigheid van dergelijke vloeren wordt niet geacht in de weg te staan aan het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte en wordt evenmin geacht afbreuk te doen aan de eigenschappen die koper op grond van de overeenkomst ten aanzien van het verkochte mag verwachten. Verkoper is jegens koper op geen enkele wijze aansprakelijk - uit welken hoofde dan ook - verband houdende met de aanwezigheid en/of herstel van eventuele aanwezige Kwaaitaal, Manta, Dato, Flevo en/of Pakka vloeren.

artikel 20.6 Anti-speculatiebeding

1. Het is koper zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper niet toegestaan het verkochte te vervreemden gedurende een termijn ingaande heden en eindigend zeven (7) maanden na de datum van juridische levering. Onder "vervreemden" wordt in deze overeenkomst verstaan:

- a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);
 - b. levering;
 - c. huurkoop;
 - d. vestigen van een beperkt genotsrecht;
 - e. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het verkochte op enig moment behoort, met toedeling aan een ander dan koper;
 - f. inbreng in een rechtspersoon of personenvennootschap;
 - g. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij koper verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze overeenkomst;
 - h. iedere handeling, zowel mondeling als schriftelijk, die leidt of kan leiden tot de vervreemding van het verkochte in de zin van deze overeenkomst, ongeacht het moment waarop de feitelijke en/of juridische levering zal plaatsvinden.
- Bij overtreding of niet-nakoming van het vorenbepaalde verbeurt koper ten behoeve van verkoper een onmiddellijke opeisbare boete gelijk aan 20% van de genoemde koopsom, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Een eventuele latere ontbinding of vernietiging van de overeenkomst tot vervreemding laat de verschuldigdheid van de boete onverlet (boete blijft in stand), nu de boete is verbeurd op het moment dat de niet toegestane handeling heeft plaatsgevonden.

2. Het in lid 1 gestelde is niet van toepassing in geval van:

- a. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerd partner of partner met wie koper een notariële samenlevingsovereenkomst heeft gesloten;
- c. ontbinding van het huwelijk casu quo geregistreerd partnerschap van de koper door echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap dan wel opzegging/ontbinding van een notariële samenlevingsovereenkomst.

3. Een verzoek om toestemming als bedoeld in lid 1 dient schriftelijk bij verkoper te worden ingediend. Verkoper kan aan een door haar te verlenen toestemming nadere voorwaarden verbinden. Verkoper zal de toestemming, eventueel onder nadere voorwaarden, in beginsel verlenen in geval van:

- a. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. noodzaak van verhuizing op grond van de gezondheid van koper of van een van zijn gezinsleden.
- 4.a. Ingeval van vervreemding door koper van het verkochte binnen de bovengenoemde termijn, verleent koper hierbij een onherroepelijke volmacht zoals bedoeld in artikel 3:74 van het Burgerlijk Wetboek aan de handelend notaris om de benodigde schriftelijke toestemming van verkoper te vragen.
- b. Koper verklaart hierbij zich te realiseren dat ingeval van het ontbreken van de benodigde schriftelijke toestemming van verkoper de notariële overdracht geen doorgang mag vinden.

5. Het in artikel 20.6 bepaalde zal ten behoeve van de kenbaarheid woordelijk in de akte van levering worden geciteerd.

artikel 20.7 Vestiging erfdiensbaarcheden.

Verkoper en koper komen hierbij overeen dat in de leveringsakte erfdiensbaarcheden zullen worden gevestigd, onder andere zijnde:

- 1. een mandeligheid, indien van toepassing
- 2. een erfdiensbaarchheid van voetpad, indien van toepassing;
- 3. diverse erfdiensbaarchheden om te dulden dat de toestand, waarin het verkochte zich ten opzichte van de aangrenzende woningen bevindt blijft gehandhaafd, in het bijzonder voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels, filters, peilbuizen ten behoeve van telefoon, centraal antennesysteem, water, elektriciteit, afvoer van hemelwater, gootwater, fecaliën, eventuele inbalking, inankering, over-, onder- en inbouw, toevoer van licht en lucht, het hebben van ramen en vensters e.d.

artikel 20.8 Energieleveranciers

Verkoper en koper zijn bekend met het feit dat uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht de energiemaatschappijen op de hoogte dienen te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energiemaatschappijen.

artikel 20.9 Energielabel.

Aan deze koopovereenkomst is een kopie van het energielabel gehecht. Koper stemt hiermee uitdrukkelijk in en zal verkoper in dit verband nimmer aanspreken.

Indien van toepassing artikel 20.10 en 20.11 (bij verkoop aan een huurder)

artikel 20.10

Afstand aansprakelijkheid verhuurder

Na het moment van het sluiten van deze overeenkomst zal koper in zijn hoedanigheid van huurder van het verkochte geen aanspraken meer doen gelden tegenover verkoper in hoedanigheid van verhuurder van het verkochte inzake de staat van het verkochte en de eventuele daaraan verbonden zichtbare en onzichtbare gebreken en alle overige daarmee verband houdende rechten, waaronder onder meer begrepen aanspraken op verbetering van en/of herstelling aan het verkochte door verkoper.

artikel 20.11

Beëindiging huurovereenkomst

Koper doet zonder enig voorbehoud afstand van zijn rechten voortvloeiende uit de lopende huurovereenkomst en de wettelijke bepalingen hieromtrent om de in de vorige paragraaf bedoelde aanspraken jegens verkoper uit te oefenen, welke afstand doening verkoper in hoedanigheid van verhuurder aanvaardt. Voor het overige geldt dat de huurovereenkomst pas juridisch zal zijn beëindigd en komen te vervallen per het moment van ondertekening van de leveringsakte van het verkochte. In de betreffende akte van levering zullen partijen verklaren dat de huurovereenkomst op dat moment wordt beëindigd.

Artikel 21 Verbod Airbnb, Short Stay, Kamerverhuur etc.

Partijen komen bij dezen ten aanzien van het verkochte een beding met kwalitatieve werking in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overeen met de volgende inhoud:

1. Koper verbindt zich jegens verkoper om het verkochte niet kamergewijs te verhuren, dan wel dienovereenkomstig te bewonen, zulks op straffe van een boete ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist..
2. Koper verbindt zich jegens verkoper om het verkochte niet te verhuren middels Airbnb, of vergelijkbare aanbieders, zulks op straffe van een boete ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.
3. De onder 1. en 2. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
4. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1.en 2. omschreven verplichtingen gebonden.

Artikel 22 Compliance

1. Koper verklaart tot op de datum van ondertekening van de onderhavige akte geen onderwerp te zijn (geweest) van negatieve publicaties dan wel zich op zodanige wijze te hebben gedragen in die zin dat de onderhavige Koop het imago van Verkoper kan schaden op welke manier dan ook.
 2. Koper verklaart dat met betrekking tot zijn persoon geen faillissement is aangevraagd of uitgesproken, noch surseance van betaling is aangevraagd of verleend dan wel dat een dergelijk verzoekschrift is ingediend door een of meerdere schuldeisers van Koper.
 3. Koper verklaart voorafgaand aan de Koop niet bij een rechterlijke uitspraak veroordeeld te zijn voor een delict dat de professionele integriteit van Koper raakt en/of aantast en is in ieder geval niet bij een rechterlijke uitspraak veroordeeld om een of meer van de hieronder voormelde redenen:
 - deelneming aan een criminele organisatie;
 - omkoping;
 - fraude; en/of
 - witwassen van gelden.
- Voorts verklaart Koper ook niet te zijn betrokken in een lopend onderzoek en/of lopende procedure in verband met de delicten zoals bedoeld in dit lid.
4. Koper verklaart de transactie te financieren met rechtmatig verkregen vermogen en zal te allen tijde betalingen doen en dienen te verrichten in het kader van de Koop via rekeningen die worden aangehouden bij (een) financiële instelling(en) die een vergunning bezit(ten) van de Nederlandsche Bank.

Artikel 23 Uitwisseling persoonsgegevens

Verkoper en koper verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie.

Bij door VSN gerenoveerde woningen

Artikel 24 Renovatie woning

Koper is op de hoogte dat de onderhavige woning conform de aan deze koopakte gehechte bijlage met de omschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden en materialen is gerenoveerd. De gebruikelijke garanties op deze werkzaamheden en materialen gaan bij notariële levering over van verkoper op koper. Voor het overige verwijst verkoper koper naar de in deze koopakte nader overeengekomen afspraken zoals opgenomen in artikel 20, in het bijzonder de artikelen 20.1 en 20.5. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en te aanvaarden dat eventuele overige herstellingen voor rekening en risico van koper zullen komen. **(let op: offerte renovatie toevoegen in artikel 19).**

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper(s)

De koper(s)

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner koper

Naam:

Plaats:

Datum:

Voor gezien NVM-lid optredende voor de verkoper*:

Voor gezien NVM-lid optredende voor de koper:

*Identificatie koper(s)

De makelaar optredend voor verkoper verklaart door middel van ondertekening hierbij dat de koper(s) door hem zijn geïdentificeerd aan de hand van de aan hem overgelegde kopie legitimatiebewijzen waarmee onomstotelijk is gebleken dat deze koopovereenkomst daadwerkelijk door de in deze koopovereenkomst genoemde koper(s) is getekend.

Ontvangstbevestiging

Behorende bij Model koopovereenkomst (model 2023).

De ondergetekende(n):

Koper(s)

Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner
of andere medekoper

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Straat:

Postcode:

Woonplaats:

E-mailadres:

Telefoon:

Burgerlijke staat:

gehuwd/geregistreerd partnerschap

Huwelijksgoederenrecht

Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap*

gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden*

hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart dat op (datum) een afschrift van de op (datum) door
verkoper en op (datum) tevens door koper ondertekende koopovereenkomst aan koper ter
hand is gesteld waarbij is verkocht: door:

A. **XXXXXXXXXXXXXX**, statutair gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, kantoorhoudende te 3971 KE Driebergen,
Hoofdstraat 87, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en Omstreken onder nummer
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vertegenwoordigd door _____

De koper(s)

Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere
medekoper

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

*) Doorhalen wat niet van toepassing is, zie de koopakte



Aantekeningen

Ben je al verkocht?
Noteer hier jouw vragen
en/of opmerkingen
over de woning.



KANTOOR HARDENBERG

Stelling 5

7773 ND, Hardenberg

0523 - 28 25 28

makelaardij@vrieling.nl

Jouw eigen woning verkopen?

Heb je een eigen woning die verkocht moet worden? Dat is een ingrijpende beslissing. Dan is het goed om mensen in te schakelen met verstand van zaken, je staat er dan immers niet alleen voor! Wij komen graag bij je thuis om de mogelijkheden te bespreken.

Hoe gaat het met jouw hypotheek? Wat worden de maandlasten? Het kopen van een woning begint met een goed hypotheekadvies. Wij hebben een onafhankelijke hypotheekafdeling, waar jij antwoord krijgt op al je vragen. Jouw mogelijkheden worden uitgebreid besproken en wij zoeken samen met u naar de hypotheekvorm die het beste bij jou past.

Benieuwd naar jouw mogelijkheden?

Plan dan een vrijblijvende waardebepaling, hypotheekgesprek en/of verzekeringscheck in met een van onze adviseurs via 0523 - 28 27 26 of via onze website.



NEEM CONTACT MET ONS OP.