

Herenhuis te koop



ALPHEN AAN DEN RIJN
Galjoen 1

Vraagprijs € 825.000,-- k.k.



0172 - 473 351 | alphen@drieman.nl
www.driemanalphenaandenrijn.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	215 m ²
Inhoud	954 m ³
Overige inpandige ruimte	100 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Bouwjaar	1989

✓ Aantal kamers	6
✓ Aantal slaapkamers	3
✓ Ligging object	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
✓ Verwarming	c.v.-ketel
✓ Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
✓ Energie label	C

Omschrijving

Vakantie in eigen huis op een werkelijk schitterende locatie aan het water met een eigen ligplaats van ca. 10 meter en aanlegsteiger, garage en oprit!

Laat u verrassen door deze bijzonder sfeervolle en royale woning met een luxe woonkeuken op de 1e verdieping, vanwaar u geniet van een prachtig uitzicht op de “Heijmanswetering”. De hoeveelheid ruimte in de woning zal uw verwachtingen ruimschoots overtreffen. De huidige eigenaren hebben met oog voor detail een luxe woonkeuken gerealiseerd op de 1e verdieping. Doordat de voormalige keuken op de begane grond bij de woonkamer is getrokken, is een unieke en speelse leefruimte ontstaan die deze woning aan het Galjoen echt onderscheidt. Vanuit de keuken loopt u zo het zonnige balkon op, waar u in alle rust kunt genieten van het prachtige uitzicht en adembenemende zonsondergangen. Daarnaast beschikt de woning over een ruim souterrain, dat tal van mogelijkheden biedt, zoals een hobbyruimte, werkplek of extra opslag.

De ligging van deze woning is werkelijk fantastisch, midden in een waterrijk en groen polderlandschap, waar het “vakantiegevoel” dagelijks aanwezig is. De woning bevindt zich op een ruim perceel met een breedte van wel 10 meter. Aan de achterzijde bevindt zich een afgesloten jachthaven met een eigen ligplaats van ca. 10 meter. U stapt vanuit de woning zo op uw eigen houten terras met aanlegsteiger — perfect voor liefhebbers van varen en buitenleven. In de directe omgeving vindt u tal van recreatieve mogelijkheden. Zo vaart u in korte tijd naar het centrum van Alphen aan den Rijn, het Braassemermeer, de Kaag en zelfs naar hartje Leiden. Ook op het gebied van fiets- en wandelroutes heeft deze omgeving ongekend veel te bieden. De woning is bovendien gunstig gelegen, op korte afstand van winkelcentrum de Herenhof, nabij diverse scholen, bushaltes en uitvalswegen. Daarnaast wandelt u zo het Weteringpark in. Hier woont u elke dag alsof u op vakantie bent!

Graag geven wij u, vooruitlopend op uw bezichtiging, een eerste indruk van de indeling en afwerking:

Begane grond

Via de fraai aangelegde en verzorgde voortuin met eigen oprit voor uw auto loopt u richting de voordeur. De entreehal beschikt over een praktische garderobe met inbouwspots en geeft toegang tot het toilet met fonteintje, de gemoderniseerde meterkast, de garage en de woonkamer. De garage is voorzien van een elektrische roldeur, verwarming en een extra deur aan de zijkant, ideaal om bijvoorbeeld met uw fiets gemakkelijk binnen te komen.

De woonkamer, gelegen over de volle breedte van de woning, is heerlijk ruim en licht doordat de voormalige keuken aan de voorzijde bij de woonkamer is getrokken. Dit biedt u de mogelijkheid om eenvoudig een extra zitgedeelte of werkplek te creëren, terwijl u daarnaast beschikt over meer dan voldoende ruimte voor een royale eethoek. Via de openslaande deuren aan de voorkant komt u op een ruim terras grenzend aan de tuin. Hier is ook een glazen windscherm geplaatst.

De gezellige (nu elektrische, maar makkelijk terug te brengen naar houtstook) haard in het midden van de ruimte en het fraaie uitzicht op de jachthaven maken dit tot een bijzonder sfeervolle en comfortabele woonkamer. Via de schuifpui aan de achterzijde bereikt u de steiger, met de mogelijkheid om uw boot aan te meren of in alle rust te genieten van het ochtendzonnetje aan het water. De steiger is tevens direct vanaf de openbare weg/trottoir te bereiken via een afsluitbare poort. Wat is er fijner dan op een zonnige dag zo vanuit uw woonkamer uw boot in te stappen en direct de omgeving te verkennen?

Eerste verdieping

Via de ruime en lichte overloop heeft u toegang tot de royale slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van een praktische vaste kast en een prettige lichtinval dankzij het extra zijraam. Hier wordt u 's ochtends op een natuurlijke manier gewekt door het ochtendzonnetje. Indien gewenst is het mogelijk om deze ruimte weer op te splitsen in twee slaapkamers.

De verzorgde badkamer op deze verdieping, is voorzien van een comfortabele stoomdouche, een wastafelmeubel met twee waskommen en een ligbad. De badkamer beschikt over een aangename lichtinval door de geplaatste lichtstenen en is daarnaast uitgerust met elektrische vloerverwarming voor extra comfort.

Op deze verdieping is daarbij een separaat toilet met fonteintje te vinden.

Aan de voorzijde is op creatieve en stijlvolle wijze een woonkeuken gerealiseerd, voorzien van een aluminium schuifpui met toegang tot het balkon op het westen. Vanuit hier geniet u van een prachtig vrij uitzicht over het water en de omliggende weilanden en kijkt u zo naar de Woubrugsebrug! Dankzij de slimme plaatsing van extra glas zit u hier bovendien comfortabel en beschut uit de wind.

In de keuken is een extra raam gerealiseerd, waardoor u optimaal profiteert van het uitzicht en het levendige beeld van voorbijvarende boten. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met 1,5 spoelbak en heeft daar tegenover nog een bijpassend keukenblok staan. De keuken beschikt over een hoge apothekerskast en heeft erg veel bergruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- Inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Combistoomoven
- Combimagnetron
- Koel-/vriescombinatie.
- Quooker kraan en
- Vaatwasser (2021).

Tweede verdieping

De royale tweede verdieping is opgedeeld in twee zeer ruime slaapkamers, een stookruimte/wasruimte en een praktische vaste kastruimte. De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel ingericht als slaapkamer en biedt een fantastisch vrij uitzicht over de weilanden. De ruimte is heerlijk licht en voorzien van een wastafel. De slaapkamer aan de achterzijde is nog royaler van formaat en wordt door de huidige bewoners gebruikt als kantoor, maar kan uiteraard ook uitstekend dienen als volwaardige slaapkamer.

Tussen de twee slaapkamers bevindt zich de was-/stookruimte. Deze is ruim opgezet en voorzien van de opstelplaats voor de wasmachine, wasdroger, mv-box en C.V.-ketel (Vaillant, 2019). De ruimte is ruim genoeg voor bijvoorbeeld meerdere droogrekken een strijktafel.

Souterrain

Tot slot het souterrain, een absolute verrassing! Met een oppervlakte van ruim 80 m² biedt deze verdieping ongekend veel mogelijkheden en kunt u de ruimte volledig naar eigen wens inrichten. Alle ruimtes beschikken over ruim kamerhoogte en het souterrain is opgedeeld in drie gedeeltes, waardoor iedere ruimte een eigen functie kan krijgen. Denk bijvoorbeeld aan een luxe ontspanningsruimte, thuisbioscoop, fitnessruimte, speelruimte voor de kinderen of royale bergruimte — de mogelijkheden zijn eindeloos.

Bijzonderheden:

- Vrij uitzicht!
- Ruime ligplaats van ca. 10 meter aan eigen aanlegsteiger aan huis
- Parkeren op eigen terrein + inpandige garage
- Perceelbreedte van wel 10 meter
- Extra hoog plafond in de woonkamer
- Vanwege hoekligging extra zijdeur in zijkant garage
- Enorm souterrain met een legio aan mogelijkheden
- Extra lichtinval door zijramen op de begane grond en eerste verdieping
- Vorgevel opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel C
- Verplichte betaling erfpacht aan de verenigingshaven WVA voor de eigen ligplaats van € 350,- per jaar (2026)

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio Alphen aan den Rijn en omgeving vindt u op Funda.

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.









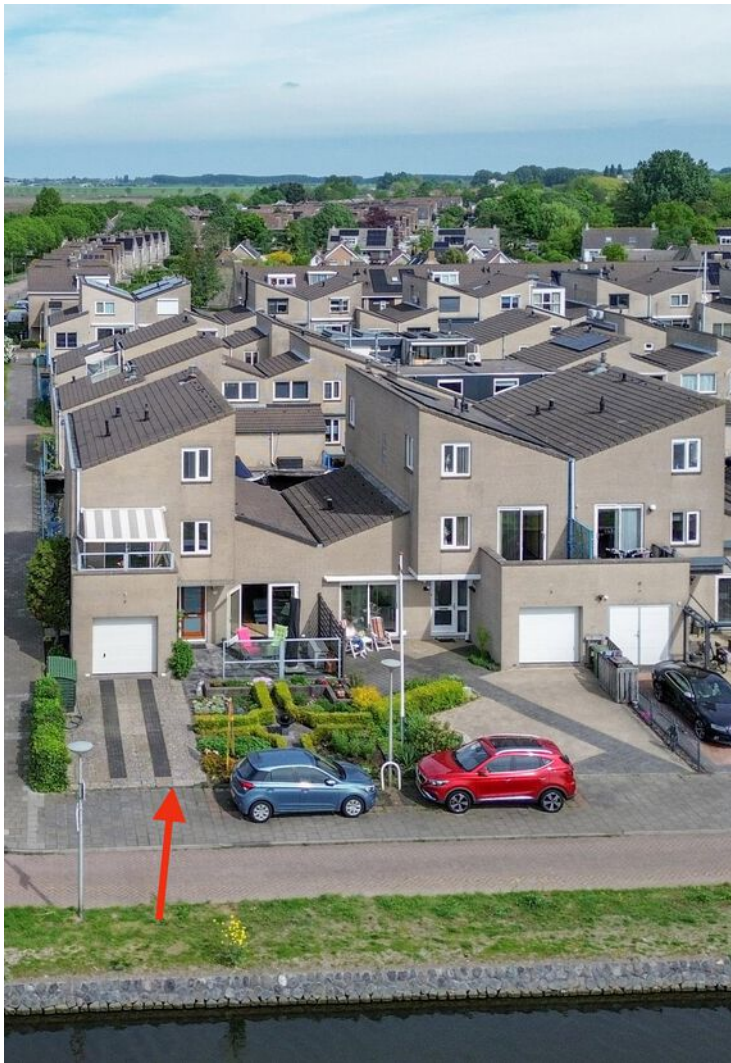














Plattegrond



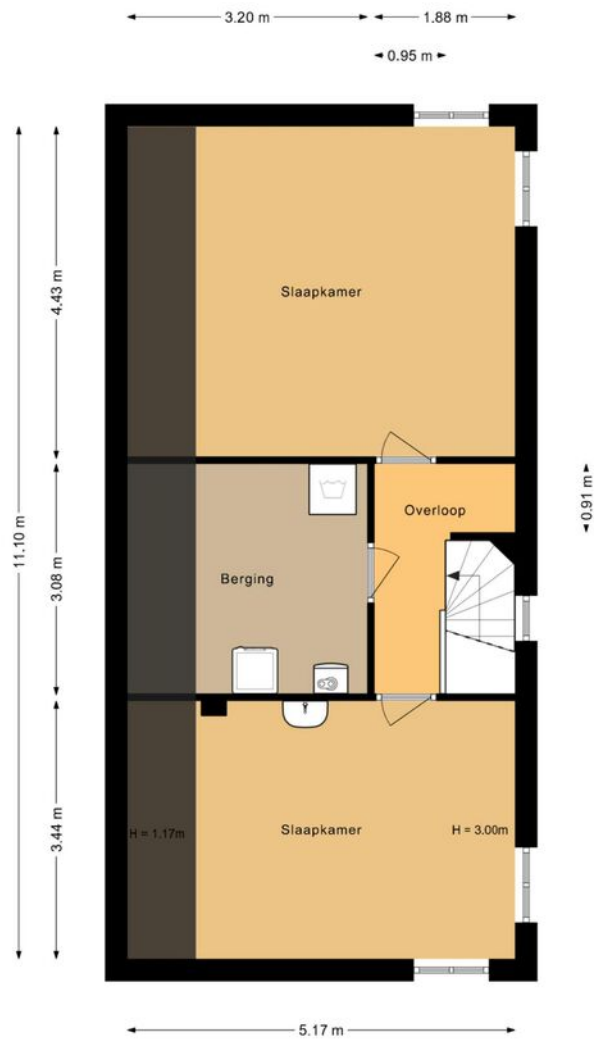
Plattegrond



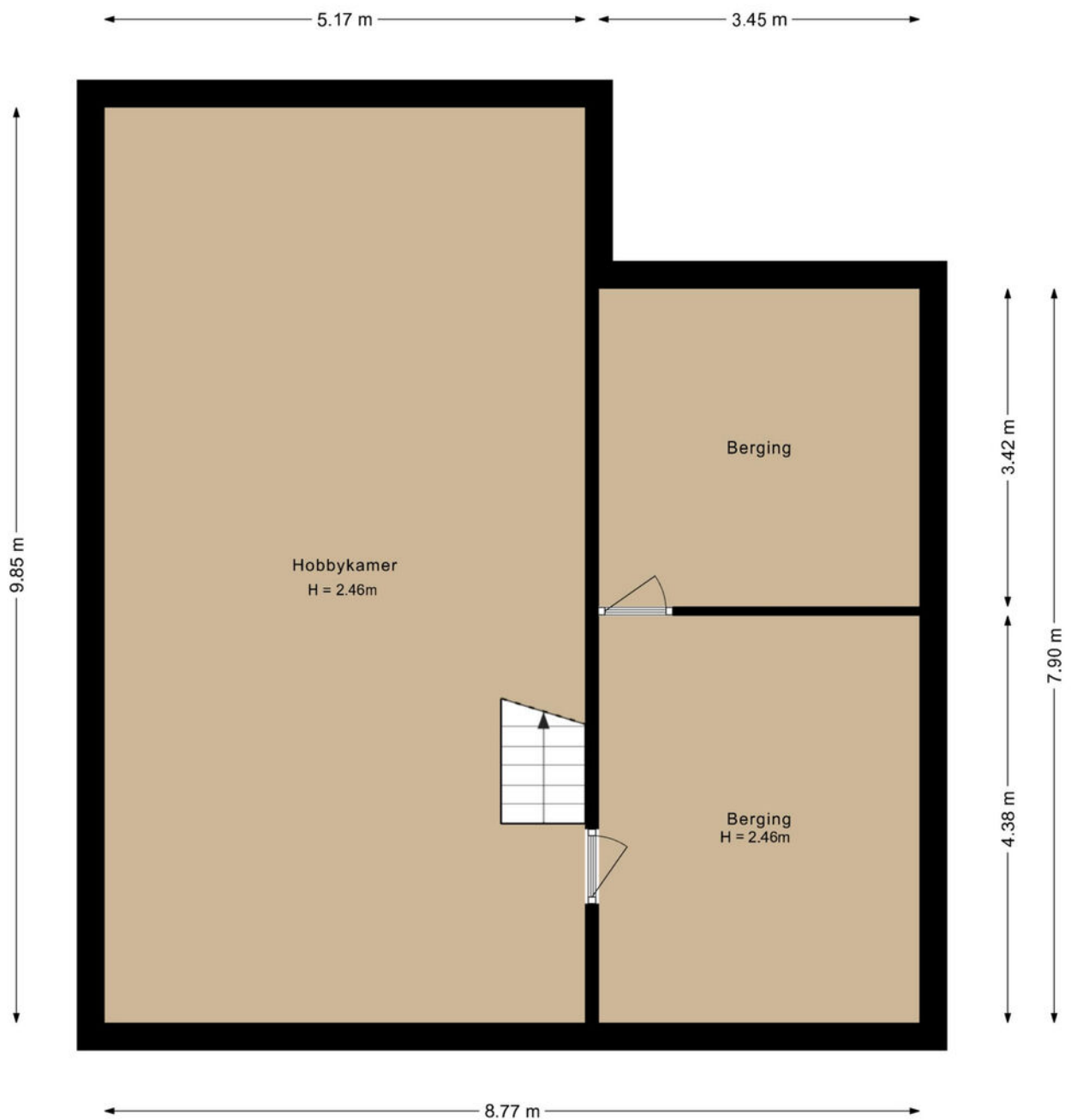
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: AA/GH



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oudshoorn

Sectie B

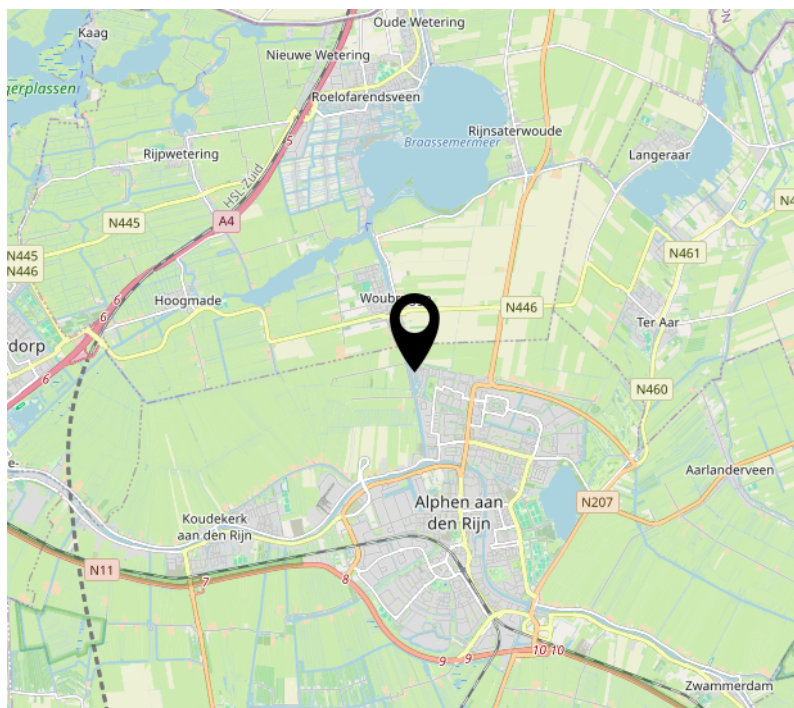
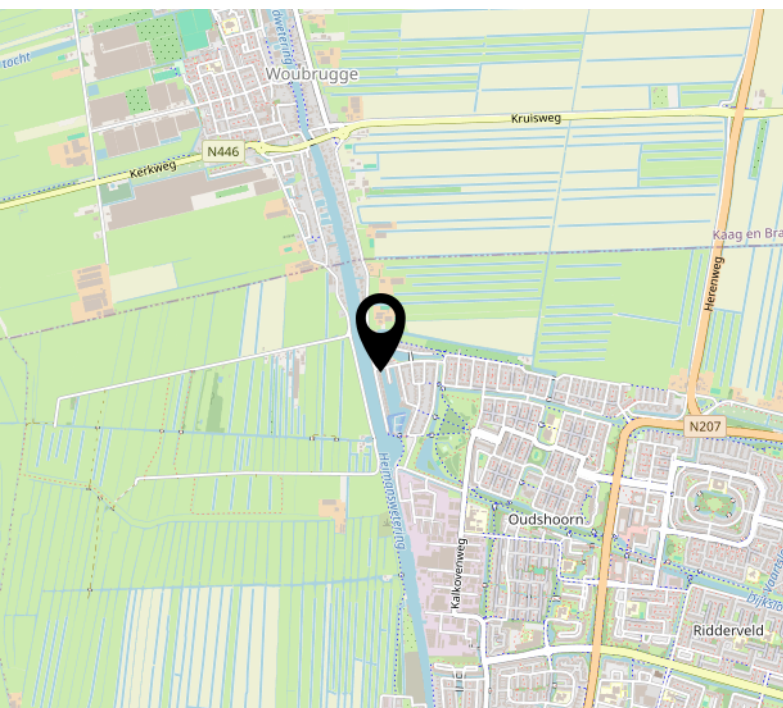
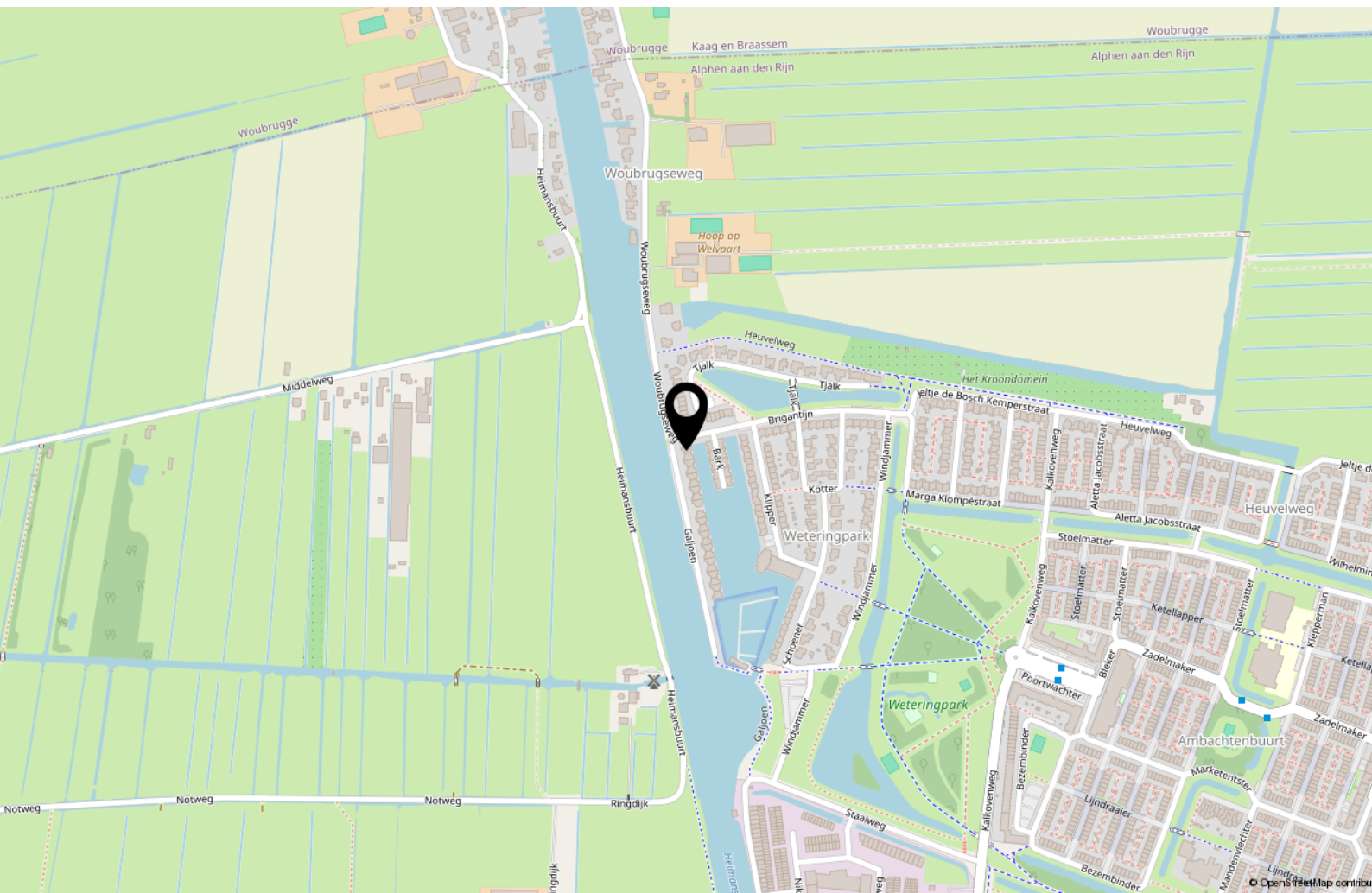
Perceel 4763

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	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		
- Bedlampen e.d.		X		
- Plafondlampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Souterrain en 2e verdieping	X			
- slaapkamer 1e verdieping	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
Infraroodcabine in souterrain			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
- Handdoekenrekken		X		
- Waterglazenarmatuur		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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Dompelpomp met tuinslang	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Glazen windscherm (2x)	X			
- tuingereedschap en fontein	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Over ons

Al ruim 40 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in Alphen aan den Rijn en omstreken. Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering! Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal. Bent u dus op zoek naar een makelaar om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij u graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Anouk Groenendijk, Gerben Hak en Nick van Veen. Femke Veenstra assisteert hen hierbij en zorgt op kantoor samen met Jeanet Hooftman en Annely Aartman voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning. Lisette Kuit en Gerben Hak verzorgen de taxaties voor ons kantoor.

Het Drieman team.

Onze klanten aan het woord:

*"Ik vond vanaf het begin al dat het klikte met de makelaar,
het gaf een goed gevoel"*

*"Klantvriendelijke en zeer behulpzame makelaar.
Zou deze makelaar zeker aanraden bij vrienden en familie"*

*"Zeer deskundige, gemotiveerde begeleiding ervaren bij de verkoop van mijn huis. Van harte
aanbevelen!"*



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

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

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

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

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Informatie voor de aspirant-koper

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot één van onze medewerkers.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

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

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B;
- kadastraal uittreksel;
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement

De inspectie van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden

aangegeven:

- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

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 koopovereenkomst 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'.

Informatie voor de aspirant-koper

Voorwaarden bij aankoop van een woning

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Drieman Garantiemakelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Notariskeuze

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Drieman Garantiemakelaars. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



Vestiging Alphen a/d Rijn

Anne Frankkade 25
2406 DH Alphen aan den Rijn
Tel: 0172 - 473 351
alphen@drieman.nl



Vestiging Woerden

Meulmansweg 1
3441 AT Woerden
Tel: 0348-431919
woerden@drieman.nl



Vestiging Bodegraven

Marktstraat 6
2411 BE Bodegraven
Tel: 0172 - 460800
bodegraven@drieman.nl



Vestiging Leiderdorp

Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp
Tel: 71- 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl



Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop
Tel: 0172-571522
nieuwkoop@drieman.nl

Van een Garantiemakelaar mag u meer verwachten.

www.drieman.nl

