

ADVOCATS DREEF 13

BREDA



ADVOCAATSDREEF 13

BREDA

Bijzonder sfeervolle villa in landhuisstijl, zeer privé gelegen aan een rustig hofje aan de rand van Princenhage, op een steenworp afstand van de historische en sfeervolle Haagse markt. Deze riante villa biedt, naast maar liefst 7 slaapkamers en 3 badkamers, een prachtig en volledig (met keuken en badkamer!) ingericht bijgebouw, thans in gebruik als B & B. Dit bijgebouw is achter in de fraai aangelegde tuin gebouwd.

Dit riante familiehuis biedt veel gebruiksmogelijkheden, meer dan voldoende ruimte voor bijvoorbeeld grote gezinnen, kantoor-aan-huis of een au pair.

De ligging is zeer gunstig, nabij de vele voorzieningen van Princenhage en uitvalswegen (A16), dichtbij het Liesbos en natuurgebied "de Rith" en op fietsafstand van het centrum van Breda en vele scholen.

Parkeren kan op eigen terrein en onder de carport (waarachter een vrijstaande berging/fietsenstalling).

KENMERKEN

Vraagprijs : € 2.195.000 k.k.
Aanvaarding : in overleg

Bouw

Soort woning : villa
Type woning : vrijstaande woning
Soort bouw : bestaande bouw
Bouwjaar : ca. 2019

Energie

Energietabel : A+, geldig tot 06-05-2036
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming : Geothermische bron warmtepomp
CV-Ketel bouwjaar : 2019
Warm water : Via warmtepomp met warmwaterboiler

Gebruiksoppervlakten (conform NEN 2580)

Woonoppervlakte : ca. 356
Overige inpandige ruimte : ca. 17
Externe bergruimte : ca. 5
Inhoud : ca. 1386 m³

Kadastrale gemeente : Princenhage
Sectie : N
Nummer : 4017
Groot : 1940 m²





BEGANE GROND

BEGANE GROND

Je betreedt de woning via de ruime hal met de imposante hoogte. In deze hal tref je het toilet, de garderobe, de meterkast (met een uitgebreide groepenkast en de waterontharder) en de bordestrap naar verdieping I (waaronder een trapkast met daarin de uiterst stille geothermische warmtepomp). Vervolgens toegang tot het woongedeelte;

WOONKEUKEN

De woonkeuken/eetkamer en tuinkamer staan in open verbinding met elkaar. De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een luxe inrichting, bestaand uit een eiland met composiet blad waarin een vijf-pits gaskookplaat (met voorbereiding voor inductie), een RVS spoelbak met combi-quooker, een vaatwasmachine en diverse kasten en laden. Boven de kookplaat is een in een koof geïntegreerde afzuigkap geplaatst. Onder het werkblad tref je veel bergruimte. In het wandmeubel zijn de koelkast, heteluchtoven, combi-oven, espressomachine, warmhoudlade en vriezer geplaatst, daarnaast is er veel kastruimte aanwezig.

EETKAMER

De eetkamer grenst aan de keuken en staat in open verbinding met de tuinkamer en middels dubbele deuren tot de zitkamer. Een schuifpui verbindt de eetkamer met de tuin.

"Entree via de imposante hal"











BEGANE GROND

TUINKAMER

Vanuit de tuinkamer heb je prachtig zicht op de tuin rondom. Bovendien ervaar je hier een fantastische lichtinval. De woonkamer is aan de rechterzijde van de woning gesitueerd; hier tref je een gashaard voor extra verwarming én sfeer. Aan de voorzijde van deze ruimte is een tv-hoek gecreëerd, aan de tuinzijde een zithoek rondom de haard. Een schuifpui biedt toegang tot de tuin.

Vanuit de eetkamer toegang tot: portaal/tussenkamer met loopdeur naar de tuin en toegang tot:

GARAGE

De garage is verdeeld in 2 delen en is nu in gebruik als hobbyruimte (het voorste deel) en berging (het achterste deel). Beide ruimtes zijn voorzien van elektra en bijzonder geschikt om een extra slaap- of werkkamer (met eigen ingang) te realiseren en/of de woning levensloopbestendig te maken.

De gehele woning is voorzien van een gietvloer, met uitzondering van de woonkamer, waar een karakteristieke PVC vloer is gelegd. De begane grond, evenals de badkamers, worden verwarmd met vloerverwarming (en in de zomer gekoeld).





EERSTE VERDIEPING

Verdieping I:

Overloop rondom de vide; trapopgang naar verdieping II, toegang tot diverse kamers.

De hoofdslaapkamer (slaapkamer I) bevindt zich aan de rechterzijde; deze ruimte is verdeeld in meerdere delen: het slaapgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van deze kamer; de garderobe/inloopkast is hierachter gesitueerd; Werkruimte/boudoir aan de tuinzijde; aan deze zijde bevindt zich ook een badkamer met wastafel en inloopdouche (met hand- en regen douche)

Toiletruimte (deels betegeld, deels voorzien van stucwerk), met wandcloset met inbouwreservoir en fonteintje

Badkamer met luxe inrichting, bestaand uit een ligbad met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met dubbele wastafel met wandkranen, een inloopdouche met hand- en regen douche. De wanden zijn uitgevoerd in betonciré; de vloer is als gietvloer afgewerkt.

Achterslaapkamer/slaapkamer II

Voorslaapkamer/slaapkamer III







TWEEDE VERDIEPING

Verdieping II
Overloop met toegang tot diverse vertrekken;

Wasruimte, deze is in een grote kast gerealiseerd.

Voorslaapkamer/slaapkamer IV met dakkapel en FAKRO dakraam

Achterslaapkamer/slaapkamer V met twee Fakro dakramen

Toiletruimte, deels betegeld, met wandcloset met inbouwreservoir en fonteyntje

Badkamer III, aan de achterzijde gesitueerd, met wastafelmeubel met dubbele wastafel en wandkranen, een inloopdouche, eveneens met hand- en regen douche

Achterslaapkamer/slaapkamer VI met daglichttoetreding middels twee Fakro dakramen.

Voorslaapkamer/slaapkamer VII, deze kamer is voorzien van een dakkapel en een Fakro dakvenster.

Vanuit overloop middels een vlizotrap toegang tot de ruime bergvliering.

"Een riant familiehuis met legio gebruiksmogelijkheden "







BIJGEBOUW

Bijgebouw

Bijzonder sfeervol, traditioneel gebouwd bijgebouw, in een prachtige ambachtelijke eikenhouten constructie gebouwd. Door de grote glaspartijen rondom ervaar je fantastisch contact met de tuin/buitenruimte.

De indeling is als volgt:

Leefruimte met licht zitgedeelte aan de voorzijde van dit bijgebouw. De prachtige balken en kapconstructie zijn volledig in het zicht gebleven. In deze kamer is naast de vloerverwarming ook een gashaard geplaatst.

In open verbinding met deze ruimte; de keuken, voorzien van een keukenblok met werkblad met RVS spoelbak, een inductiekookplaat, een combi-oven en diverse kasten en laden.

Naast de woonkamer en keuken tref je een geheel afgesloten en akoestisch geoptimaliseerde zitkamer/thuisbioscoop, een heerlijke plek om 's avonds te ontspannen. De slaapkamer is gelegen op de eerste verdieping.

Badkamer: sfeervolle badkamer met prachtige wand- en vloertegels, een grote inloofdouche met hand- en regendouche en een glazen douchewand, een wastafel (in een meubel) met wandkraan, een wandcloset met inbouwreservoir en designradiator

Achter dit bijgebouw, in een privégedeelte van de tuin gesitueerd, tref je de Wellnessruimte, hier is het in ultieme rust en privacy genieten van de grote houtgestookte hottub en de Finse sauna. In dit gedeelte van de tuin tref je ook een overkapping voor de houtopslag.

Dit bijzondere bijgebouw ademt een unieke sfeer, dit gevoel wordt nog versterkt door de prachtige rieten kap.









TUIN

De volgroeide tuin is fraai aangelegd en volledig omheind, paden en terrassen zijn deels uitgevoerd in grind, deels in hout en deels in prachtige tegels. Voorts tref je een groot gazon, een kleine vijver, een prachtige veelheid en variatie aan bloemen, heesters en bomen. De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie met grondwaterput, verlichting en een robotmaaier.

In de gehele tuin ervaar je vrijheid en optimale privacy. Aan de achterzijde van het huis is een groot terras aanwezig, voorzien van luifels, met diverse zitjes.













WAT U VERDER NOG MOET WETEN

De woning verkeert in een zeer goede staat, is optimaal geïsoleerd en instapklaar.

De woning is voorzien van 27 zonnepanelen.

Door de indeling zijn er vele gebruiksmogelijkheden.

Unieke extra gebruiksmogelijkheden door de aanwezigheid van een volwaardig bijgebouw.

Zeer gunstige en private ligging.

De ruime oprit biedt meer dan voldoende parkeergelegenheid, evenals een carport waar je 2 auto's overkapt kunt parkeren. Ook is er een laadpunt voor elektrische auto's.



PLATTEGRONDEN



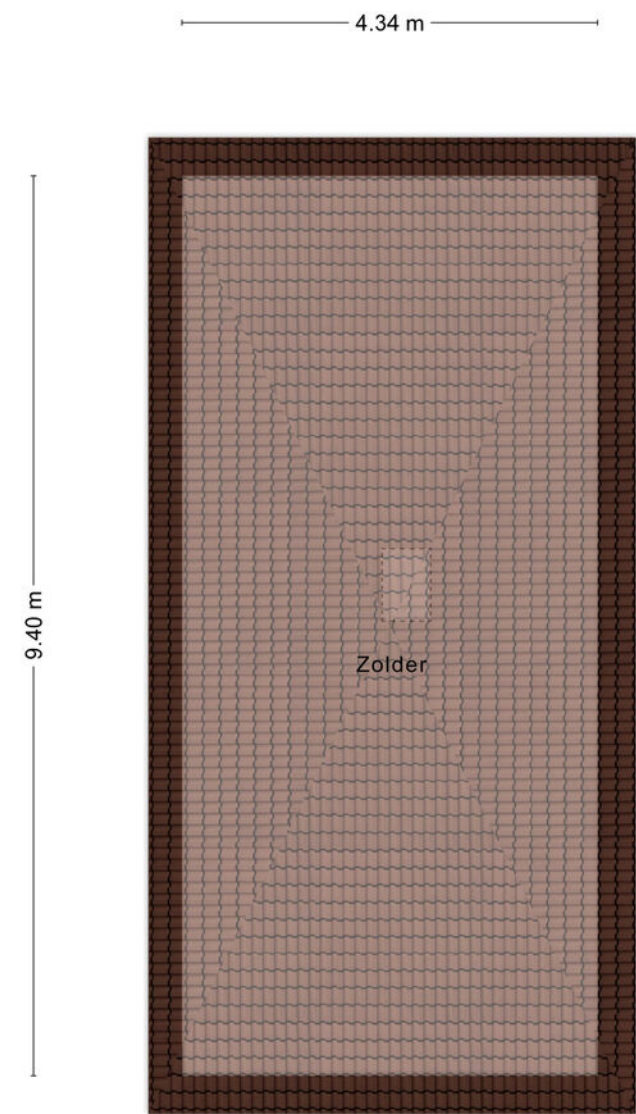
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

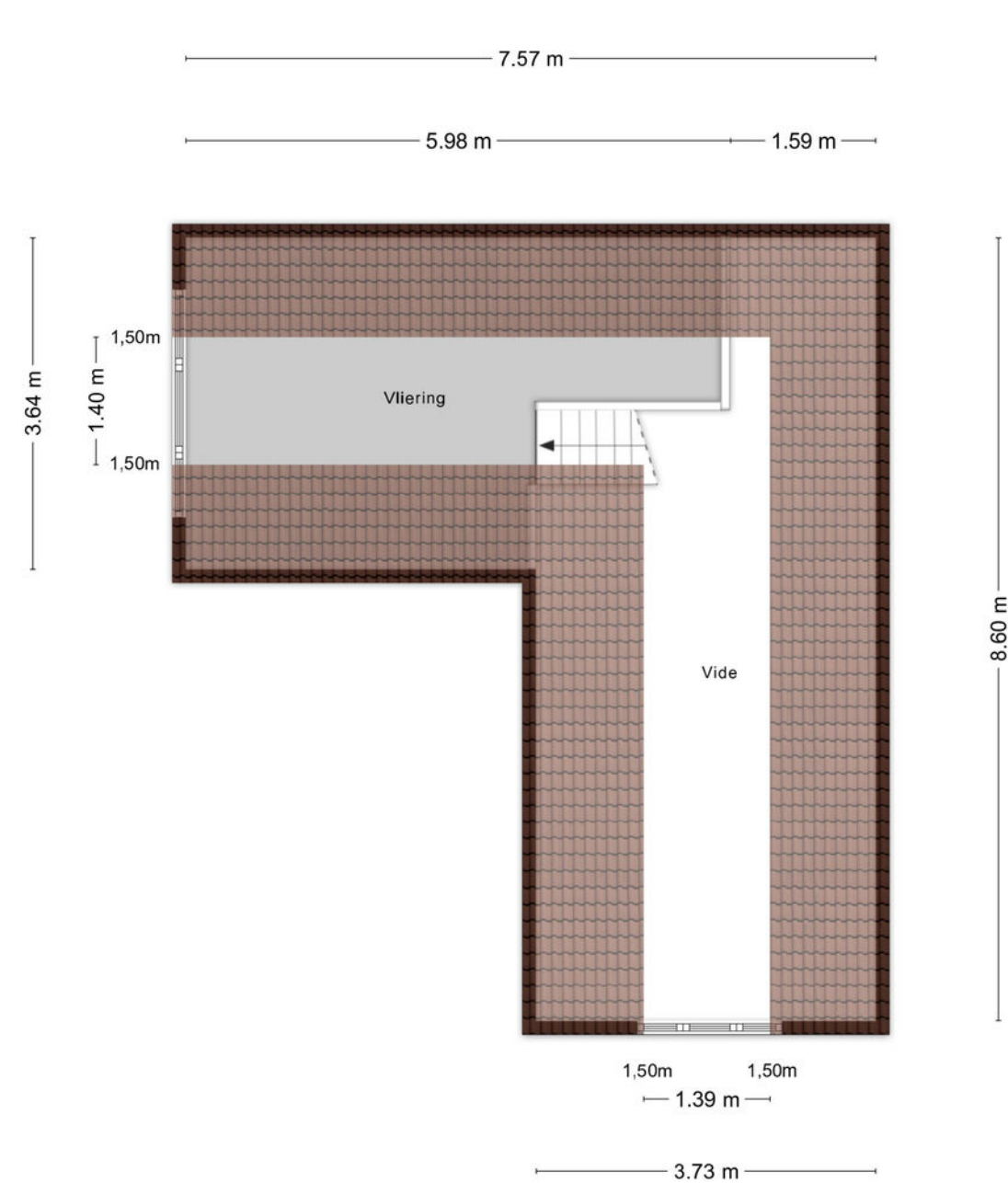


PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



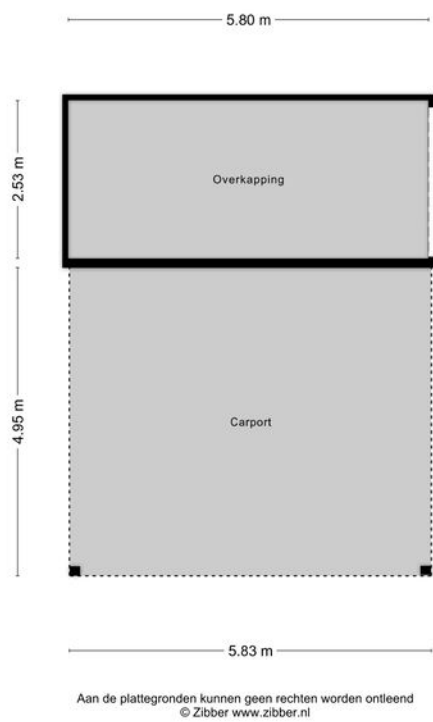
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

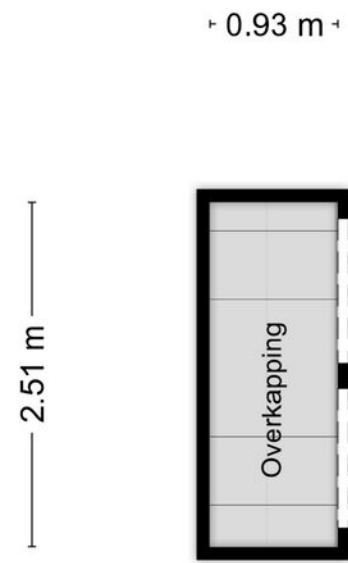


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

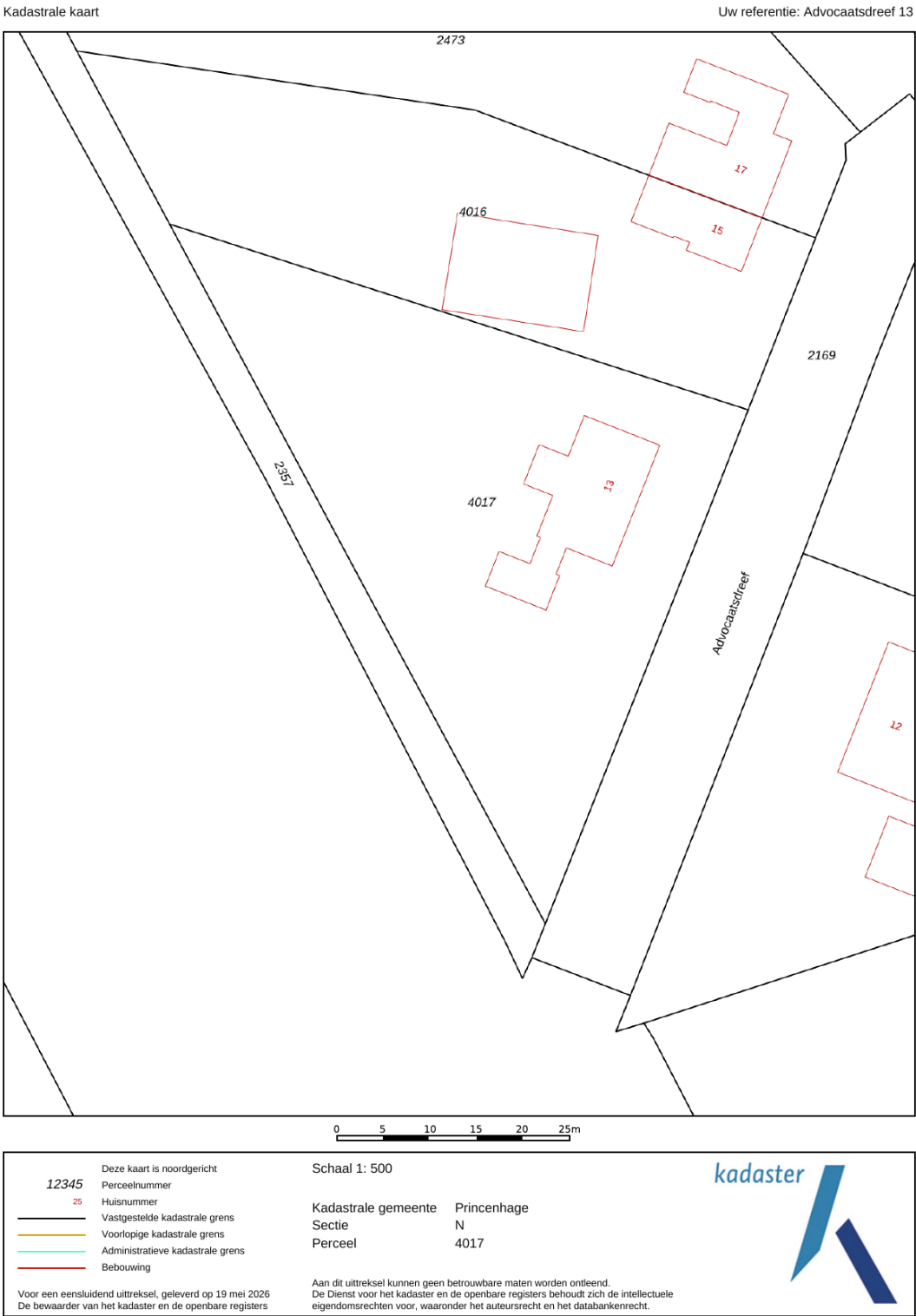


PLATTEGRONDEN

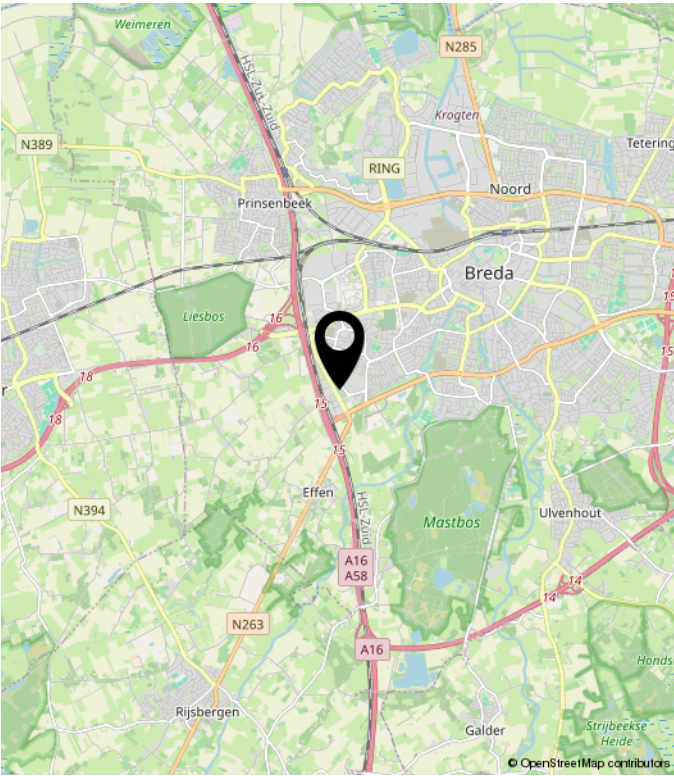
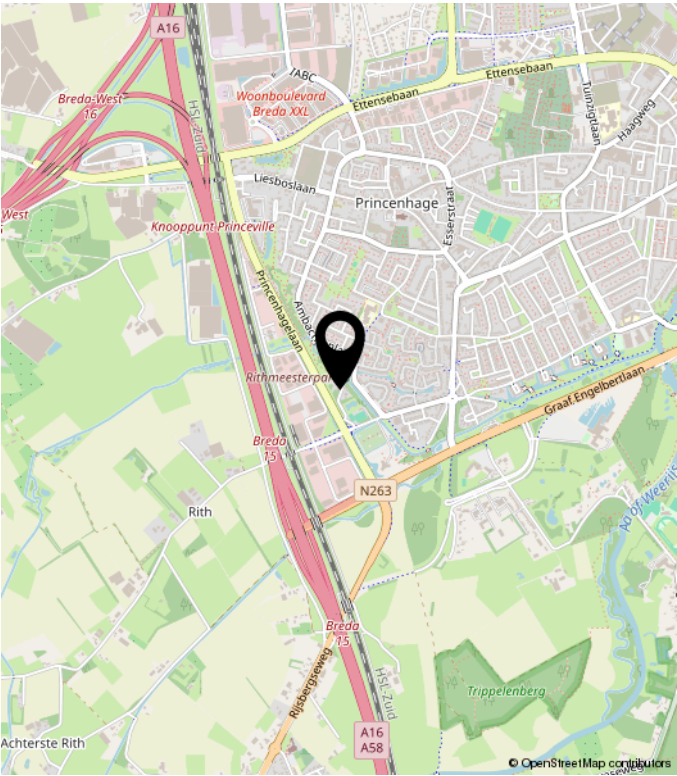
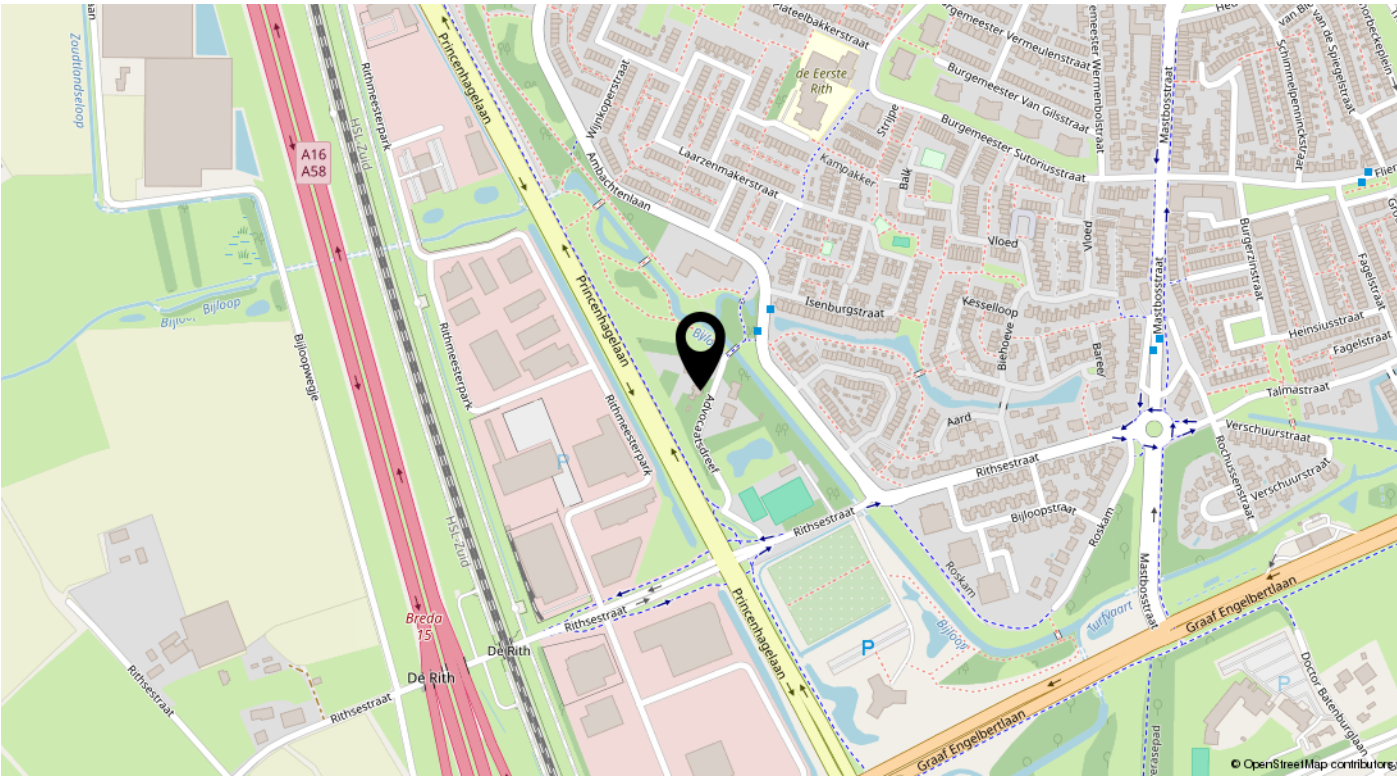


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



LOCATIE



WELKOM BIJ STORIMANS EN PARTNERS

Storimans en Partners woningmakelaardij bestaat meer dan 35 jaar. Dan heb je het niet meer over een nieuwkomer. Toch mag u ons kantoor in alle opzichten jong en dynamisch noemen. Dat heeft niet alleen met de gemiddelde leeftijd te maken, maar vooral met de instelling en de aanpak van de medewerkers. De aanduiding "gedreven" komt nog het meest in de richting. Anders gezegd: ook "buiten kantooruren" gaan we voor u aan de slag. Houdt u het er maar op dat we niet graag stilzitten.

Diezelfde gedrevenheid, het vertrouwen van relaties en opdrachtgevers, maar ook de aanpak van de professionals waarmee wij werken, hebben ertoe bijgedragen dat het kantoor een forse groei kon doormaken. Een kantoor dat met de tijd meegaat. Vandaar dat we ons, als één van de "oudere", zo u wilt "ervarener" (NVM-)makelaars in de regio Breda mogen verheugen in het vertrouwen van oudere én jongere particulieren, van notarissen, accountants, woningcoöperaties

en financiële instellingen, zoals banken en pensioenfondsen. Tja, als we het kantoor dan toch moeten kwalificeren: gedegen, efficiënt, doortastend, klantvriendelijk. En duidelijk. Uiteraard zijn wij gelukkig met een trouwe en brede schare opdrachtgevers, een aardige naamsbekendheid, een goede marktpositie, maar dat is voor ons geen enkele reden om het wat kalmer aan te doen. Vandaar ook dat we onze reputatie van 'slagvaardige makelaars' elke dag, of beter nog, elk uur van de dag weer proberen te bewijzen.

Door de betrokkenheid en inzet van alle medewerkers, een zeer uitgebreid netwerk én zorgvuldig gekozen samenwerkingspartners kunt u met recht spreken van een all-round makelaarskantoor.

Voor bemiddeling bij aan- of verkoop, aan- of verhuur, waarderingen of advies kunt u bij ons terecht. Of om gewoon eens te "klankborden".

**voor een
dat-is-
precies-wat-
we-zoeken-
huis.**



Ginnekenweg 161
4818 JD Breda
T 076 522 60 90
info@storimansenpartners.nl



ALGEMEEN

Voorbehoud:

Hoewel we gestreefd hebben naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. Wij, noch de eigenaar van dit object aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Deze gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan de koper desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Uitnodiging:

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Opschortende voorwaarden:

De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, welke is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10%

van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper.

Toelichtingsclausule NEN2580:

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verbod op asbestdaken of asbestgolfplaten:

Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Voorwaarden NVM:

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, respectievelijk de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

Reactie:

Tot slot een verzoek: Storimans en Partners en de verkoper(s) stellen het zeer op prijs indien u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

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

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

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

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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

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

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

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

7. Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een

geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

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

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koop overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

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

11. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

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

12. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'? Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de

leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

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

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

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

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen komt te staan.

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

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

meterkast.

b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.

c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.

d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

17. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

Meer informatie? Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil u meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij u in de buurt. Hij helpt u graag.



Ginnekenweg 161
4818 JD Breda
T 076 522 60 90
info@storimansenpartners.nl
www.storimansenpartners.nl