



Langenoordstraat 131, 4761 DL Zevenbergen

Vraagprijs € 399.000,00 kosten koper

Omschrijving

Langenoordstraat 131, 4761 DL Zevenbergen

NIEUW IN VERKOOP Langenoordstraat 131 Zevenbergen
Vraagprijs € 399.000,- k.k.

Vier slaapkamers, een eigen garage en verrassend veel ruimte nabij het centrum van Zevenbergen

Aan de Langenoordstraat 131 staat een woning die aan de voorzijde bescheiden oogt, maar achter de gevel een opvallend compleet woonprogramma biedt. Met circa 107 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een vernieuwde badkamer, acht zonnepanelen, een zonnige achtertuin én een eigen garage van circa 18 m² is dit een huis waarin starters, gezinnen en thuiswerkers jarenlang vooruit kunnen. De woning staat op een perceel van 101 m² en wordt aangeboden voor € 399.000 k.k.

Hier woon je ruim, praktisch en centraal. De lange woonkamer, de volwaardige tweede verdieping en de garage maken deze woning veelzijdiger dan je op basis van de voorgevel misschien verwacht. Tel daarbij de ligging nabij het centrum, winkels, station en uitvalswegen op en je hebt een woning waarin wooncomfort en dagelijks gemak prettig samenkomen.

Circa 107 m² wonen | 4 slaapkamers | 8 zonnepanelen | vernieuwde badkamer | volledig geïsoleerd | deels rolluiken | zonnige tuin | garage van circa 18 m²

Een woonkamer met lengte, licht en sfeer

Via de entree kom je binnen in de hal met toiletruimte en trapopgang. Vanuit hier bereik je de royale doorzonwoonkamer. Dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde valt het daglicht diep de ruimte binnen en ontstaat een prettige, open woonsfeer.

Het plafond van circa 2,70 meter hoog versterkt het gevoel van ruimte. De eikenhouten delenvloer geeft de woonkamer warmte en karakter, terwijl de schouwpartij een sfeervol middelpunt vormt. Er is volop plaats voor een royale zithoek, een televisieopstelling en een grote eettafel waar familie en vrienden uitgebreid kunnen aanschuiven.

De woonkamer loopt door naar de halfopen keuken. Daarmee blijven koken en wonen met elkaar verbonden, zonder dat de keuken volledig in het zicht ligt.

Zonnige keuken met toegang tot de tuin

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een hoekopgesteld keukenblok met diverse inbouwapparatuur. Het raam en de directe toegang tot de tuin zorgen voor veel daglicht en maken dit tot een aangename plek om te koken.

Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in. Op zonnige dagen staat de deur uitnodigend open en vormt de tuin een natuurlijk verlengstuk van de woning.

Drie slaapkamers en een vernieuwde badkamer op de eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de

tweede verdieping. De betonnen verdiepingsvloer vormt een degelijke basis en de kamers zijn praktisch van vorm, waardoor ze gemakkelijk zijn in te delen als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of kleedkamer.

De grootste slaapkamer meet circa 4,39 x 2,85 meter en is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond.

De tweede slaapkamer is circa 3,81 x 2,85 meter groot en biedt eveneens voldoende ruimte voor een bed, kast en bureau.

De derde slaapkamer meet circa 3,33 x 2,20 meter en is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is circa 2,72 x 2,20 meter groot en volledig betegeld. De ruimte is gerenoveerd en voorzien van een royale inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Hierdoor hoeft u hier niet eerst te verbouwen, maar kunt u de badkamer direct in gebruik nemen.

Een volwaardige tweede verdieping

De tweede verdieping is veel meer dan alleen een bergzolder. Via de vaste trap bereikt u een ruime voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook is hier plaats voor praktische bergruimte.

Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer. Dankzij de royale opzet kan deze verdieping worden gebruikt als ouderslaapkamer, tienerkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of combinatie daarvan. De drie dakramen brengen veel daglicht binnen en zijn voorzien van verduisteringsschermen.

Juist deze verdieping geeft de woning extra toekomstwaarde. Een groeiend gezin, regelmatig thuiswerken of behoefte aan een rustige eigen verdieping: de ruimte is er al.

Zonnige en onderhoudsvriendelijke achtertuin

De achtertuin is sfeervol ingericht met verschillende soorten sierbestrating en groene beplanting. Hier kunt u meerdere zitplekken creëren, zodat er altijd een geschikte plaats is voor een kop koffie, een zomerse lunch of een gezellige avond buiten.

De aanwezige braam- en frambozenstruiken en de eigen wijnrank geven de tuin een speels en groen karakter. Tegelijkertijd blijft het onderhoud overzichtelijk. De tuin is volledig omheind en beschikt over een separate achterom via de naastgelegen oprit.

Eigen garage met volop gebruiksmogelijkheden

Achter in de tuin staat de vrijstaande stenen garage van circa 18 m². Deze is bereikbaar via de naastgelegen oprit en biedt veel meer dan alleen plaats voor opslag.

Gebruik de garage voor fietsen, gereedschap, tuinspullen, een motor, een kleine auto of een uitgebreide hobby. Ook voor iemand die graag klust of behoefte heeft aan een eigen werkruimte is dit een waardevolle toevoeging. De combinatie van tuin, achterom en garage is in deze prijsklasse een sterk pluspunt.

Comfortabel en energiezuiniger wonen

De woning is volgens de aangeleverde informatie volledig geïsoleerd en beschikt over acht zonnepanelen. Daarnaast zijn verschillende ramen voorzien van rolluiken. Dit draagt bij aan het wooncomfort, de privacy en het beperken van het energieverbruik.

De betonnen verdiepingsvloeren, vernieuwde badkamer en praktische indeling vormen samen een degelijke basis voor jarenlang woonplezier.

Wonen in Zevenbergen: centraal in West-Brabant

De Langenoordstraat ligt gunstig ten opzichte van het centrum van Zevenbergen. Dagelijkse boodschappen, winkels en horeca bevinden zich in de nabijheid. Voor de Langenoordstraat wordt een afstand van circa 350 meter tot de dichtstbijzijnde supermarkt en circa 700 meter tot station Zevenbergen vermeld. Daardoor zijn veel dagelijkse bestemmingen lopend of per fiets bereikbaar.

Vanaf station Zevenbergen zijn er verbindingen richting onder meer Roosendaal en Dordrecht/Rotterdam. Zevenbergen beschikt bovendien over meerdere basisscholen, kinderopvang en voortgezet onderwijs, waaronder het Markland College. Dat maakt de plaats aantrekkelijk voor zowel forenzen als gezinnen met schoolgaande kinderen.

Ook met de auto is de ligging praktisch. De A16 en A17 doorkruisen de gemeente Moerdijk en vormen belangrijke verbindingen richting Breda, Dordrecht, Rotterdam, Roosendaal en België. Zo woon je in een overzichtelijke plaats met eigen voorzieningen, terwijl grotere steden en belangrijke werklocaties goed bereikbaar blijven.

Waarom deze woning je aandacht verdient

Langenoordstraat 131 combineert eigenschappen die niet altijd gemakkelijk in één woning te vinden zijn: vier slaapkamers, een vernieuwde badkamer, een volwaardige tweede verdieping, zonnepanelen, een zonnige tuin en een eigen garage.

De woning is daarmee geschikt voor uiteenlopende woonwensen. Voor een starter die direct voldoende ruimte wil kopen, een gezin dat vier slaapkamers nodig heeft, een thuiswerker die een rustige werkkamer zoekt of een koper die veel waarde hecht aan een garage en bergruimte.

Dit is geen woning die je alleen vanaf de straat moet beoordelen. De echte verrassing zit achter de voordeur.

Plan een bezichtiging

Benieuwd hoeveel ruimte er werkelijk achter deze gevel schuilgaat? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de lange woonkamer, de vier slaapkamers, de zonnige tuin en de vele mogelijkheden van de garage.

Langenoordstraat 131 in Zevenbergen biedt meer ruimte, meer flexibiliteit en meer woonmogelijkheden dan je op het eerste gezicht verwacht.

TOELICHTING MEETINSTRUCTIE

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.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

KOOPOVEREENKOMST

Van De Kastele Makelaardij maakt bij verkoop gebruik van de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom. U kunt hiervoor eventueel met uw financieel adviseur contact opnemen.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door Van De Kastele Makelaars & Taxateurs wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Namen en/of foto's van personen op onze website kunnen op verzoek van betrokkenen om reden van privacy zijn gewijzigd. Ook kan er gebruik zijn gemaakt van stockfoto's of zijn foto's gemaakt middels het gebruik van Generative AI tools. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van De Kastele Makelaars & Taxateurs heeft het auteursrecht op alle informatie die via de websites van Van De Kastele Makelaars & Taxateurs wordt verstrekt. Dit is van toepassing op teksten, foto's, video's, logo's, beeldmerken, tekeningen, plattegronden, schetsen en illustraties gemaakt via Generative AI tools. Het is daarom niet toegestaan deze informatie te verspreiden, kopiëren of te linken zonder de uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van Van De Kastele Makelaars & Taxateurs.

COPYRIGHT

©2026 Van De Kastele Makelaars & Taxateurs. Alle rechten voorbehouden. Tenzij anders vermeld berusten alle rechten bij Van De Kastele Makelaars & Taxateurs of zijn gelicentieerd aan Van De Kastele Makelaars & Taxateurs. Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke wijze dan ook en/of commercieel gebruik zijn niet toegestaan tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Van De Kastele Makelaars & Taxateurs.

BEELDMERK

Het beeldmerk met wordelementen van Van De Kastele Makelaars & Taxateurs is een geregistreerd handelsmerk ingeschreven in het BOIP Merkenregister onder nummer 1089055.

Kenmerken

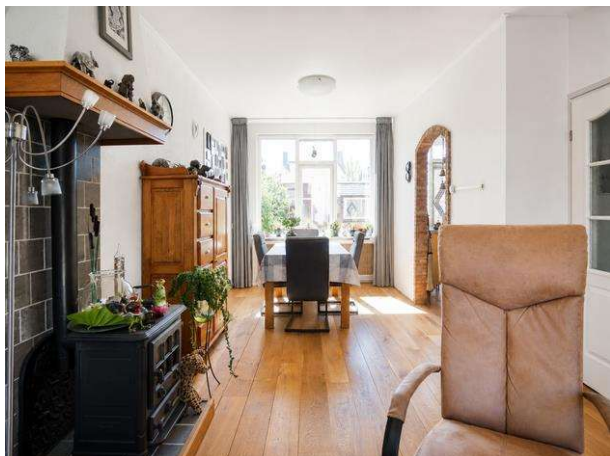
Vraagprijs	: € 399.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 340 m ³
Perceel oppervlakte	: 101 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 107 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1986
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: HR combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

Locatie

Langenoordstraat 131
4761 DL ZEVENBERGEN



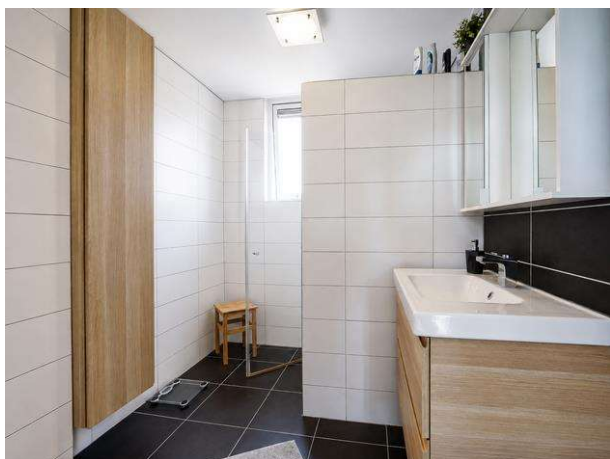
Foto's



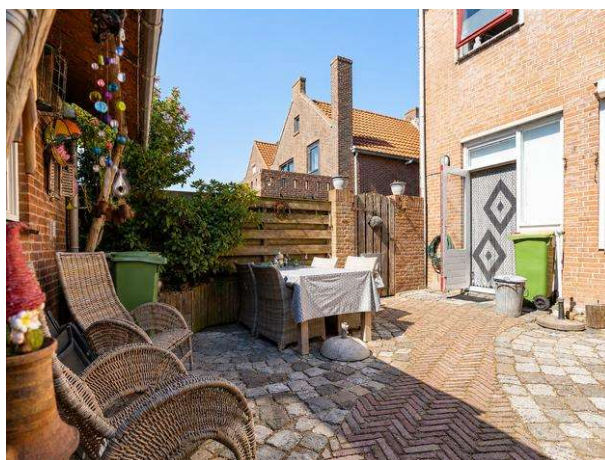
Foto's



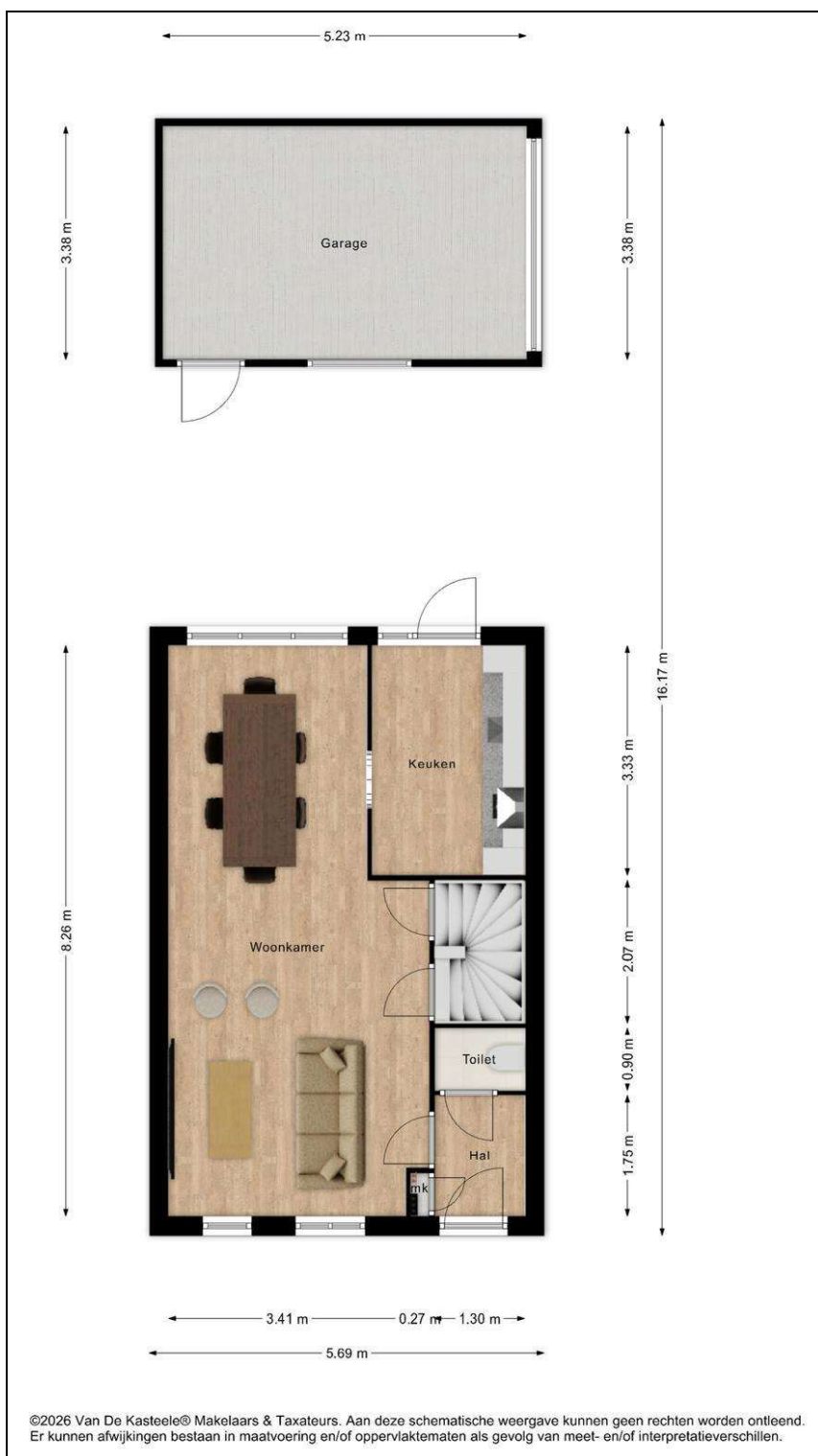
Foto's



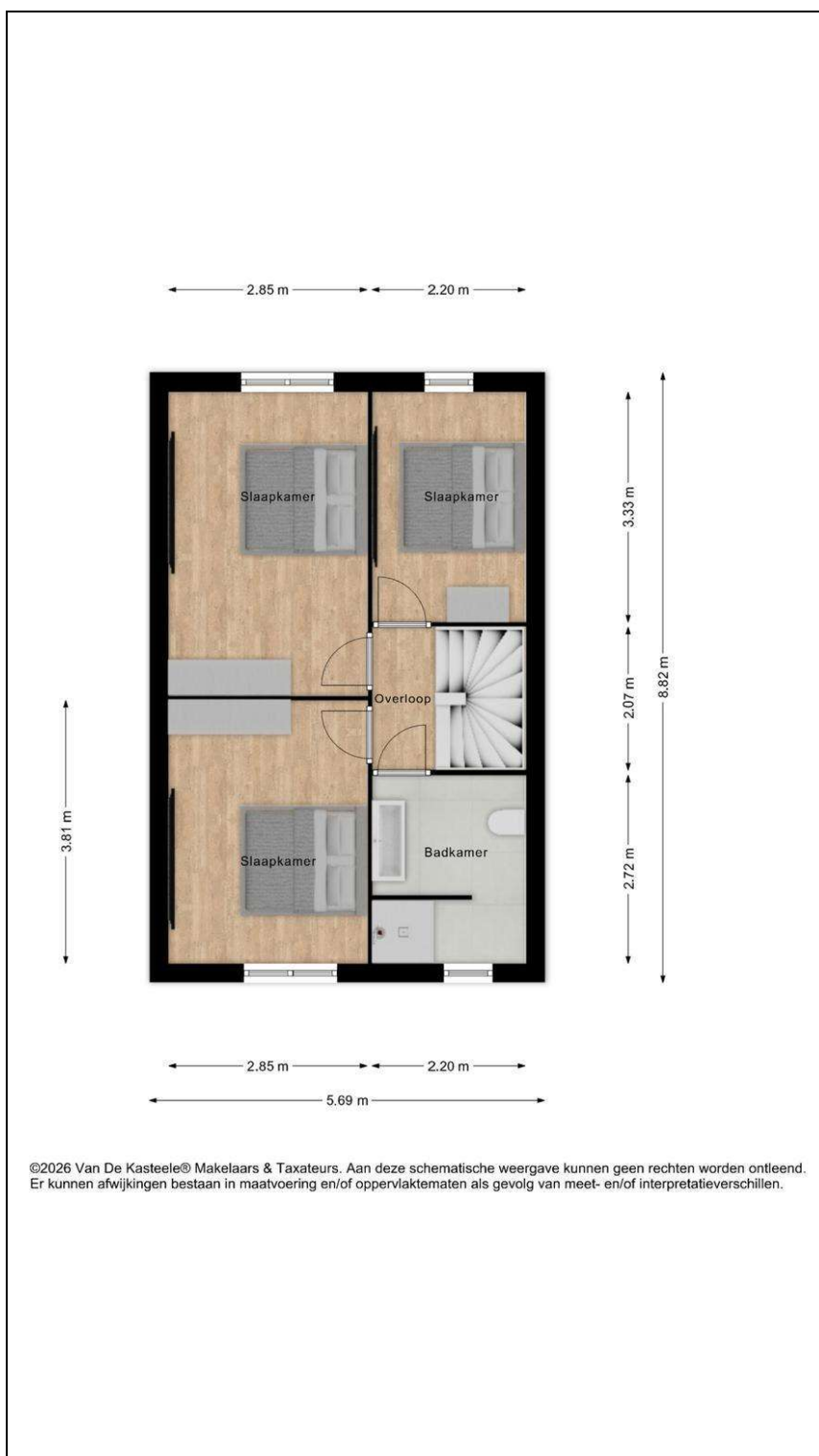
Foto's



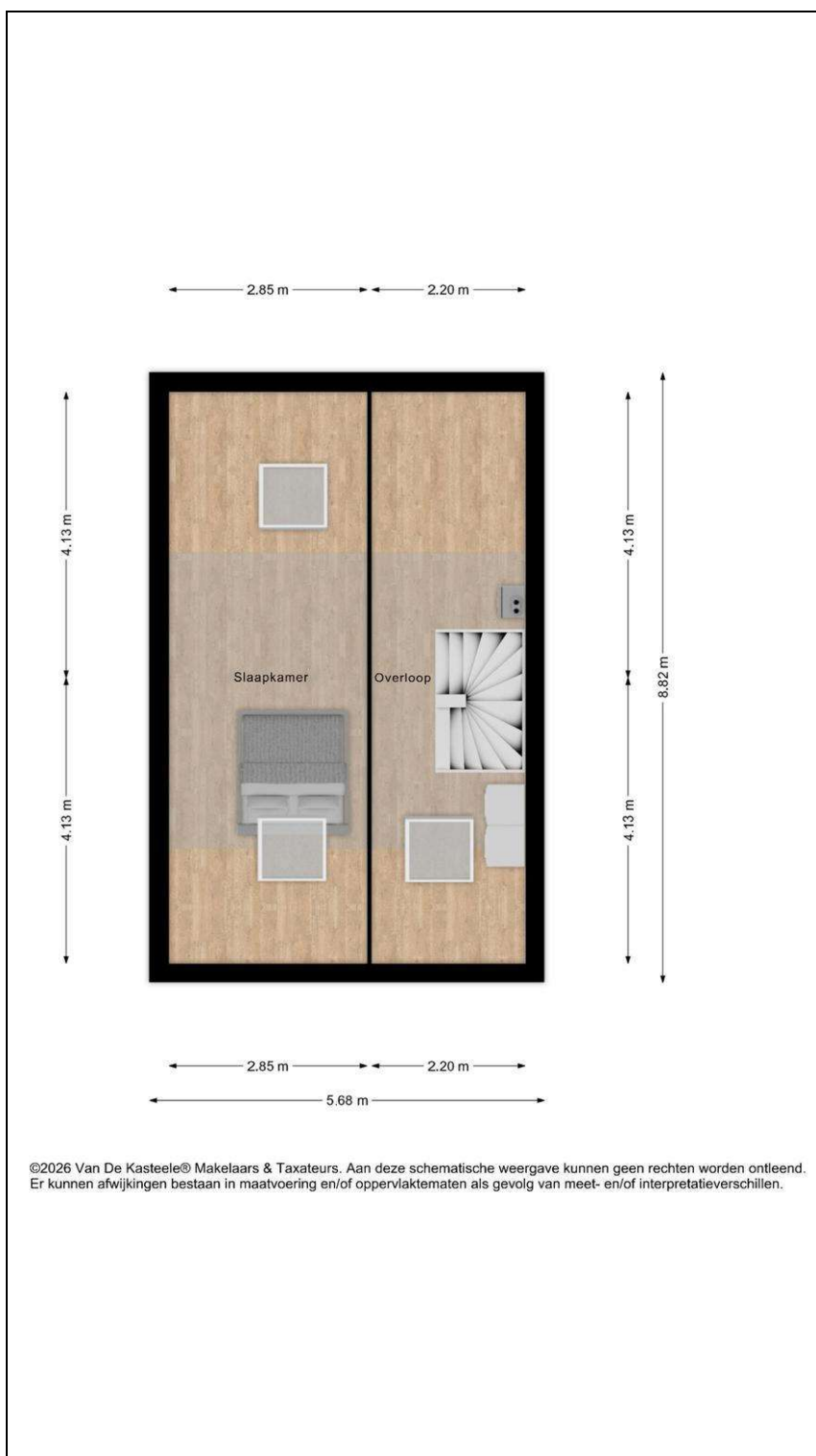
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

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

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

7. Wat is een optie?

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 kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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

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

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

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

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

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

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

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

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

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen

verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

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

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

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekkingkosten genoemd.

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

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

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

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

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

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

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

19. 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

20. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?

Op www.nvm.nl kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast. Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden. Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf €150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op www.nvm.nl bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via info@nvm.nl

21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

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



Van De Kastelee Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737

E-mail: info@vandekastelee.com