

Kastanjelaan 29, 1161 VA Zwanenburg

Vraagprijs € 585.000,- k.k.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Omschrijving

NIEUW! Karakteristieke hoekwoning (type 3-onder-1-kap) met royale vrijstaande garage, diepe tuin en eindeloze mogelijkheden in het geliefde Oud-Zwanenburg
Sommige woningen hebben direct een verhaal. Deze karakteristieke hoekwoning uit 1925 is daar een prachtig voorbeeld van. Gelegen op een royaal perceel van 284 m² eigen grond, ademt deze sfeervolle woning authenticiteit, ruimte en potentie. De charmante gevel, de indrukwekkende hoge plafonds op de begane grond en de royale indeling vormen samen de perfecte basis om een eigentijdse droomwoning te realiseren, met behoud van alle karakteristieke elementen.
Een absolute eyecatcher is de vrijstaande garage van maar liefst 33 m². Deze multifunctionele ruimte biedt ongekende mogelijkheden. Ideaal als garage voor meerdere voertuigen, maar ook perfect geschikt als atelier, praktijkruimte, kantoor aan huis, hobbyruimte of werkplaats. Met enkele aanpassingen behoort zelfs het realiseren van een zelfstandige woonruimte, gastenverblijf of mantelzorgwoning tot de mogelijkheden.
De woning is jarenlang met zorg en liefde bewoond en onderhouden. Hoewel modernisering wenselijk is, biedt dit juist de kans om de woning volledig naar eigen smaak en woonwensen in te richten. Een unieke kans voor liefhebbers van karakter én ruimte. De diepe, groene achtertuin vormt een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven. Of u nu droomt van een royale veranda, een sfeervolle buitenkeuken of een prachtige tuin vol groen; hier is alle ruimte aanwezig. Op de royale oprit naast de woning is bovendien plaats voor meerdere auto's op eigen terrein.
Ook de zolder biedt volop potentie. Momenteel bereikbaar via een vaste trap vanuit de badkamer, maar door deze trap naar de overloop te verplaatsen ontstaat een volwaardige vierde en vijfde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Locatie:
Oud-Zwanenburg is geliefd vanwege de unieke combinatie van een rustige, dorpse woonomgeving en de uitstekende bereikbaarheid van de Randstad. Hier woont u in een groene, vriendelijke omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
In het gezellige dorpscentrum vindt u diverse winkels, supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. Daarnaast beschikt Zwanenburg over meerdere basisscholen, sportverenigingen, recreatievoorzieningen en fraaie groenvoorzieningen. De karakteristieke bebouwing en ruime opzet maken het dorp bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen én rustzoekers.
De bereikbaarheid is uitstekend. Binnen enkele autominuten bereikt u zowel Amsterdam als Haarlem. Station Halfweg-Zwanenburg ligt op circa tien minuten loopafstand, waardoor u binnen enkele minuten op Amsterdam Centraal of Haarlem Centraal arriveert. Ook Schiphol is uitstekend bereikbaar.
Op korte afstand bevindt zich bovendien Amsterdam The Style Outlets, met een uitgebreid aanbod van meer dan 115 premium winkels, restaurants en gezellige terrassen.

Indeling
Begane grond:
Entree aan de zijkant van de woning, ruime hal/gang met meterkast, bergkast en toiletruimte, Ruime doorzon woonkamer met erker, hoge plafonds en deur naar de achtertuin, gesloten keuken aan de achterzijde met deur naar de achtertuin.
Eerste verdieping:
Overloop met separaat toilet, badkamer aan de voorzijde met douche, wastafel en trap naar zolderverdieping. 2 ruime slaapkamers waarvan 1 met een eigen balkon aan de achterzijde. Kleine slaap/werkkamer.
Zolderverdieping
De ruime bergzolder is momenteel bereikbaar via een vaste trap vanuit de badkamer. Grote open ruimte met een dakkapel.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Buitenruimte
De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin met veel privacy en volop zon. De diepe achtertuin biedt alle ruimte om heerlijk te ontspannen en vormt een verlengstuk van de woning.
Naast de woning bevindt zich de royale vrijstaande garage van 33 m², een unieke extra ruimte die tal van gebruiksmogelijkheden biedt.
De brede oprit biedt daarnaast parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Bijzonderheden
Vraagprijs: € 585.000, - k.k.
Oplevering in overleg
Bouwjaar: 1925
Woonoppervlakte: 130 m²
Perceeloppervlakte: 284 m² eigen grond
Karakteristieke hoekwoning (type 3-onder-1-kap)
Authentieke uitstraling met hoge plafonds
Vrijstaande garage van 33 m²
Ideaal voor praktijk, kantoor, atelier, hobbyruimte of mantelzorg
Mogelijkheid tot realiseren van extra slaapkamer op zolder
Diepe, groene achtertuin met veel privacy
Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's
Uitstekende ligging nabij winkels, openbaar vervoer, Amsterdam, Haarlem en Schiphol

Een woning als deze komt zelden op de markt. Authentieke charme, verrassend veel ruimte, een royaal perceel en een multifunctionele garage maken dit een unieke kans voor wie op zoek is naar een woning met karakter én toekomstwaarde. Laat u verrassen tijdens een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer, ruimte en talloze mogelijkheden die deze bijzondere woning te bieden heeft.

ENGLISH:

NIEUW! Characterful Corner House (Semi-Detached Style) with Spacious Detached Garage, Deep Garden and Endless Possibilities in Desirable Oud-Zwanenburg
Some homes have a story to tell. This charming 1925 corner house is a wonderful example. Situated on a generous 284 m² plot of freehold land, this atmospheric property radiates authenticity, space and potential. Its charming façade, impressive high ceilings on the ground floor and spacious layout provide the perfect foundation for creating a contemporary dream home while preserving its distinctive character.
A true standout feature is the 33 m² detached garage. This versatile space offers endless possibilities. It is ideal as a garage for several vehicles, but could also be used as a studio, practice, home office, hobby room or workshop. Subject to the relevant permits and regulations, there may even be potential to create independent accommodation, a guest suite or a home for a family member requiring care.
The property has been lovingly occupied and well maintained for many years. Although modernization is desirable, this also provides the opportunity to renovate and finish the home entirely according to your own taste and lifestyle. A unique opportunity for those who appreciate character, space and potential.
The deep, green rear garden is a wonderful place to enjoy outdoor living in peace and privacy. Whether you dream of a spacious veranda, an outdoor kitchen or a beautifully landscaped garden, there is plenty of room to make your vision a reality. The generous driveway alongside the house also provides parking for several cars on private property.
The attic offers additional potential. It is currently accessed via a fixed staircase from the bathroom, but by relocating the staircase to the landing, the space could potentially be transformed into a fully-fledged fourth and fifth bedroom, home office or hobby area, subject to the necessary alterations and permissions.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Location
Oud-Zwanenburg is highly regarded for its unique combination of a peaceful, village-like residential environment and excellent accessibility to the wider Randstad region. Here, you can enjoy a green and friendly setting while having all everyday amenities close at hand.
In the pleasant village centre, you will find a variety of shops, supermarkets, specialist stores and restaurants. Zwanenburg also offers several primary schools, sports clubs, recreational facilities and attractive green spaces. Its characteristic architecture and spacious layout make the village particularly appealing to families and those looking for peace and tranquillity. The location is exceptionally convenient. Both Amsterdam and Haarlem can be reached within a few minutes by car. Halfweg-Zwanenburg railway station is approximately a ten-minute walk away, providing convenient connections to Amsterdam Central Station and Haarlem Central Station. Schiphol Airport is also easily accessible. Nearby, you will also find Amsterdam The Style Outlets, offering more than 115 premium shops, restaurants and inviting terraces.

Layout
Ground floor:
Side entrance leading into a spacious hallway with meter cupboard, storage cupboard and separate toilet. Generous through lounge with bay window, high ceilings and a door leading to the rear garden. Separate kitchen at the rear with a door providing direct access to the garden.
First floor:
Landing with separate toilet. Bathroom at the front featuring a shower and washbasin, with the staircase to the attic. Two spacious bedrooms, one of which has its own balcony at the rear. A smaller bedroom/study suitable for use as a child's room, home office or hobby room.
Attic:
Spacious storage attic currently accessed via a fixed staircase from the bathroom. Large open-plan space with a dormer window and considerable potential for additional living or working space.
Outdoor Space
The property features well-maintained front, side and rear gardens, offering plenty of privacy and sunshine. The deep rear garden provides ample space for relaxing and enjoying outdoor living, effectively extending the living space of the home. Next to the house is the generous 33 m² detached garage, a rare additional space with numerous potential uses. The wide driveway provides parking for several cars on private property.

Key Features
Asking price: €585,000 buyer's costs
Completion: by mutual agreement
Year of construction: 1925
Living area: 130 m²
Plot size: 284 m² freehold
Characterful corner house, semi-detached style
Authentic character with high ceilings
Detached garage of approximately 33 m²
Ideal for a home office, practice, studio, hobby room or workshop
Potential for additional bedrooms or living space in the attic
Deep, green rear garden with plenty of privacy
Parking for several cars on private property
Excellent location close to shops, public transport, Amsterdam, Haarlem and Schiphol
A property like this rarely comes onto the market. Its authentic charm, surprisingly generous space, substantial plot and multifunctional garage make this a unique opportunity for anyone looking for a home with character and future potential.
Come and discover this special property for yourself and experience the atmosphere, space and countless possibilities it has to offer.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 585.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Hoekwoning
Aantal kamers	:	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	460 m^3
Perceel oppervlakte	:	284 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	130 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1925
Ligging	:	In centrum
Tuin	:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin		Achtertuin 120 m^2
Garage	:	Vrijstaand steen 33 m^2 (990 bij 336 cm)
Energielabel	:	D
Verwarming	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Dubbel glas
Voorzieningen		Glasvezel kabel
C.V.-ketel	:	Gas gestookt, HR combiketel in eigendom

Locatie

Kastanjelaan 29
1161 VA ZWANENBURG



NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's









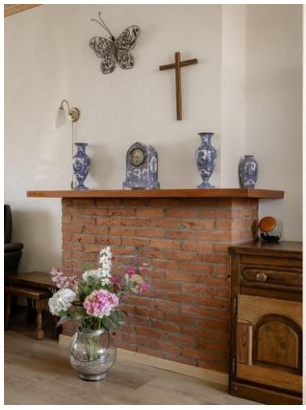




NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's

















NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's













NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's













NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's















NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's








NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's



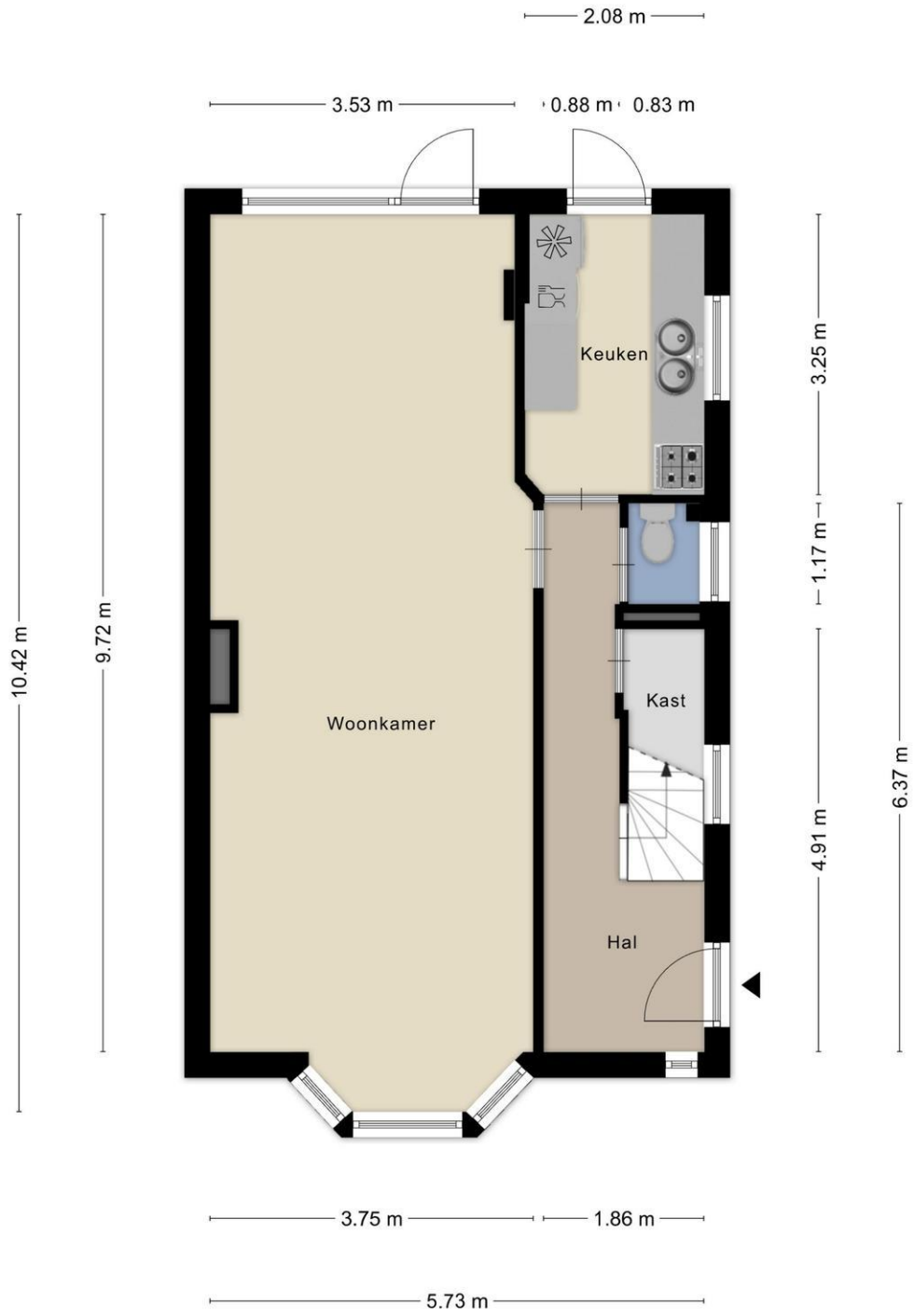






NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Plattegrond



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

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

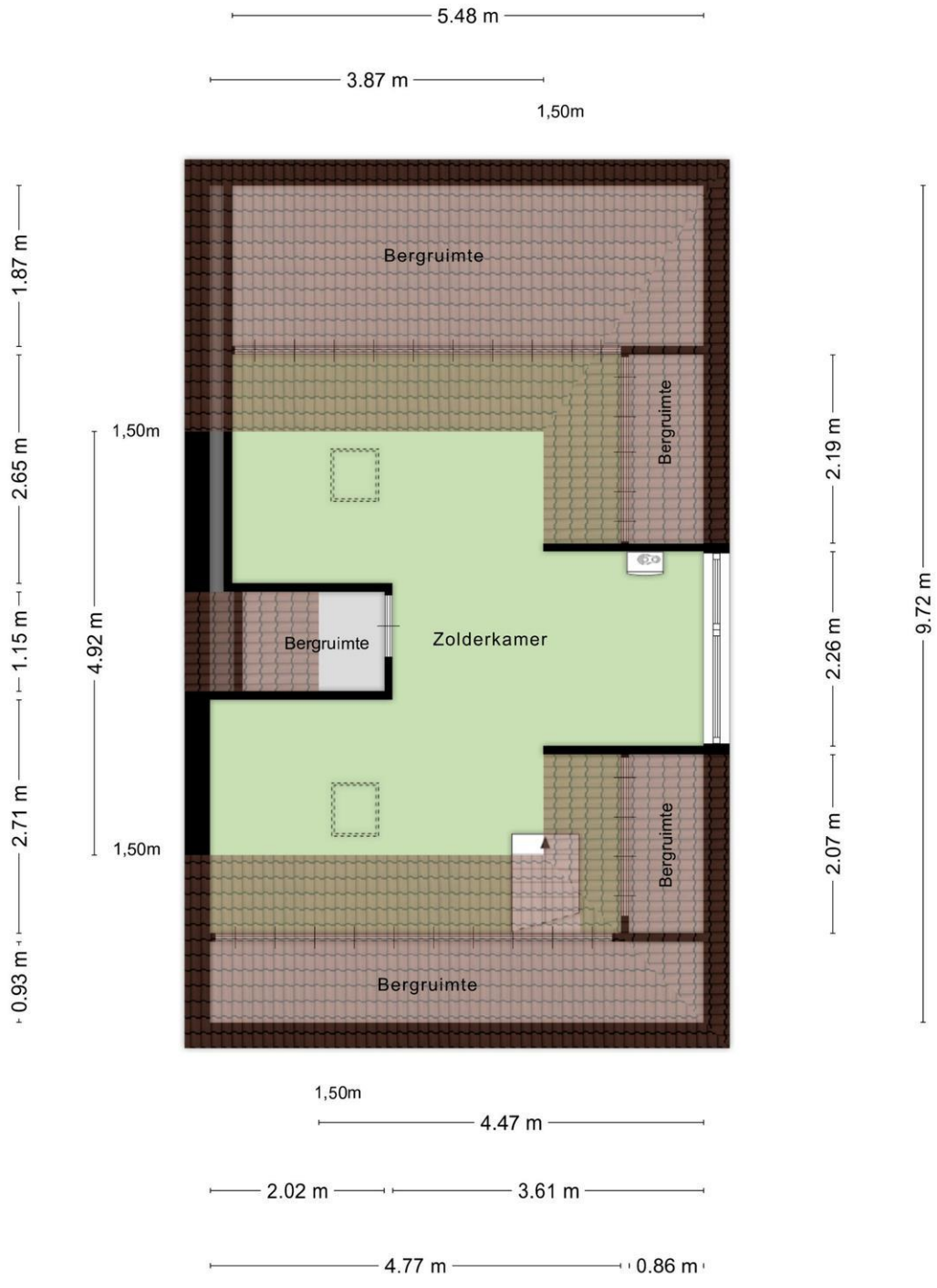
Plattegrond



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

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

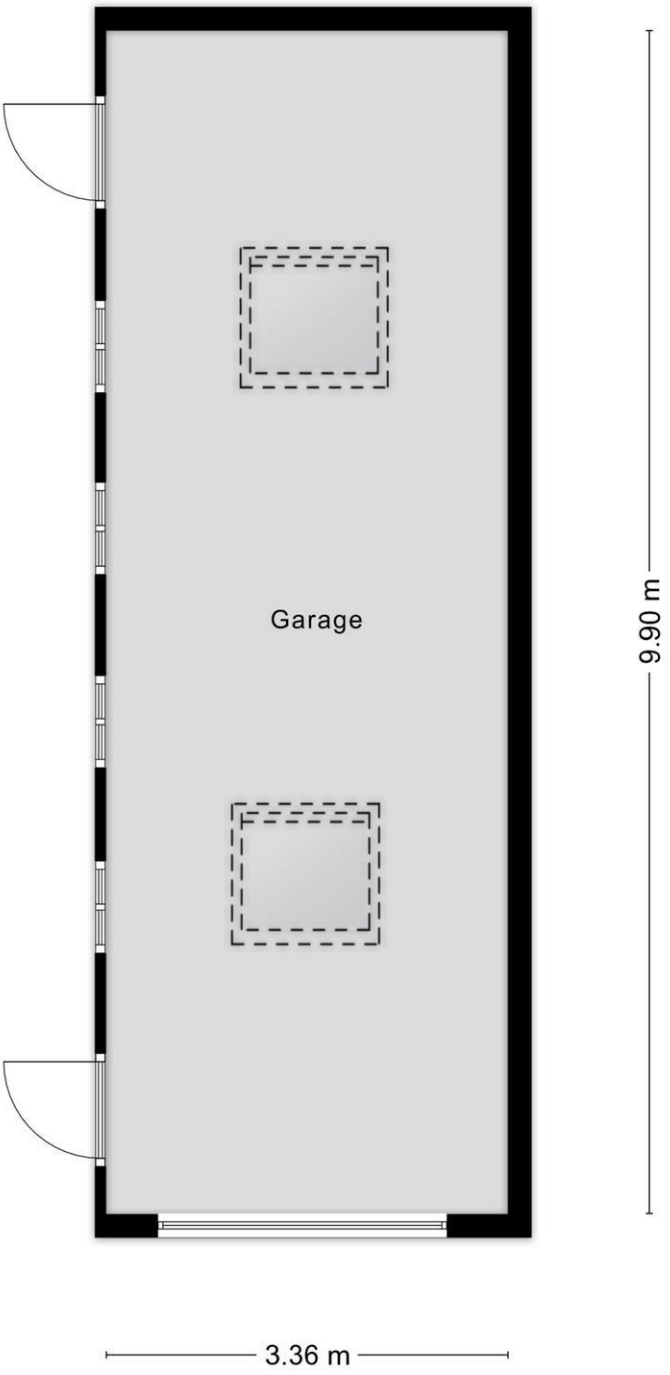
Plattegrond



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

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Plattegrond



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

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Algemene hypotheek informatie

U gaat toch ook voor een hypotheek op maat? Er zijn tientallen hypotheekvormen en nog veel meer hypotheek - producten. De rente die u betaalt is daarvan maar één aspect. Flexibiliteit, financiële zekerheid, rendement en perspectief zijn vaak minstens zo bepalend. Voor u, voor nu en voor later. Want een hypotheek is in veel gevallen de 'ruggengraat' van uw financiële planning. Een hypotheek die is toegesneden op uw specifieke situatie. NIEUW! Makelaardij brengt u graag in contact met een deskundige hypotheekadviseur. Op basis van uw wensen krijgt u offertes van verschillende geldaanbieders, waaruit u dan zelf kunt kiezen.

Energieprestatie certificaat

Verkoper beschikt vaak (nog) niet over een energieprestatie certificaat als bedoeld in de regeling energieprestatie gebouwen zgn. EPA certificaat. Koper gaat hiermee akkoord! Dit certificaat zal wel bij de levering aanwezig zijn.

NEN 2580

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. Hoewel wij met de grootste zorgvuldigheid dit object hebben ingemeten, volgens de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (NEN 2580), kunnen wij hier geen aansprakelijkheid voor aanvaarden

Biedverloop:

Voor de juiste afwikkeling van de biedingsprocedure en de algemene gang van zaken, kunnen wij u aanraden in overleg te treden met uw makelaar of de verkopend makelaar.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien schriftelijk overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en de oplevering als wel de roerende zaken e.d.

Voorbehouden:

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge of schriftelijke informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft een onderzoeksplicht naar alle persoonlijke relevante zaken en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die opvraagbaar zijn uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper (In geval van Kosten Koper) aan te wijzen notaris kantoor-houdende in de regio Amsterdam, Haarlem of Hoofddorp (Haarlemmermeer). Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 15 eurocent per kilometer.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Roerende zaken:

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken, die in de aangehechte lijst van zaken zijn aangekruist, in de kolom “blijft achter”, bij de koopsom zijn inbegrepen en zullen achterblijven. Indien volgens deze lijst, zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Voor zover er een lijst van zaken aan de brochure is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Omgeving Haarlemmermeer en Schiphol:

Haarlemmermeer en Schiphol. Het wonen in een luchthavenomgeving brengt positieve effecten als werkgelegenheid en bereikbaarheid met zich mee, maar kan soms ook geluidshinder opleveren vanwege het vliegverkeer en de nabijheid van uitvliegroutes. Het is zaak om u van tevoren goed te informeren over dit onderwerp, zodat u weet wat u kunt verwachten. Omdat hinder een kwestie van beleving is, raden wij – toekomstige bewoners aan – om op verschillende dagen en tijdstippen een bezoek te brengen aan de woning of wijk die u op het oog heeft, zodat u zelf de situatie ter plekke kunnen beoordelen.

Voor al uw vragen over vliegverkeer, baangebruik en aanvliegroutes kunt u terecht bij het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS) www.bezoekbas.nl. Dit informatiecentrum voor omwonenden is een gezamenlijk initiatief van LVNL en Amsterdam Airport Schiphol (AAS) en wordt vanuit de overheid gesteund door de provincie Noord-Holland. BAS is dagelijks telefonisch bereikbaar op 020-6015555. Op de website van 8 BAS kunt u alle achtergrond informatie over het gebruik van de luchthaven vinden. Daarnaast kunt u aan de hand van dagelijkse radartracks en gegevens van het geluidmeetsysteem NOMOS onder meer zien, hoe vliegtuigen in de omgeving van Schiphol vliegen en hoeveel geluid zij op verschillende plaatsen maken. Bovendien is informatie beschikbaar over 9 regio’s in de omgeving van Schiphol en over huidige en toekomstige woonlocaties in die regio (op basis van postcode of straatnaam of het aangeven van de locatie op een kaart).

Aan een mondelinge overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend!

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

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Clausules die u in de koopakte gaat tegenkomen mits van toepassing op de woning;

Bodemverontreiniging

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bericht m.b.t. het onderhavige pand, welke is afgegeven door de Gemeente. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was. Een kopie van de bodemrapportage (Bodemloket) is op te vragen via ons kantoor.

Fundering

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

Waterhuishouding

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Ouderdom

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen, van tenminste .. jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebruik (De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis. 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. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst).

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen en/of materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 één 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 de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico koper.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Gebruikersclausule
Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van c.q. de gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper.

Overbruggingshypotheek
Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Royement van hypotheken en beslagen
De koopovereenkomst kan door verkoper ontbonden worden, indien blijkt dat de verkoper geen royement verkrijgt van zijn hypothecaire inschrijving(en) en beslagen op de onroerende zaak. Verkoper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde dat royement te verkrijgen.

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

Verkoopbrochure
Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning. AAN MATEN EN GEGEVENS ZOALS VERMELD IN DEZE BROCHURE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis (NVM)

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. We beantwoorden hier de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenvoorstel te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de koper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt een notaris (bij voorkeur kantoorhoudende in Amsterdam e.o.) de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte.
Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel 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 – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 daarom vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van een bepaalde toezegging 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 makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2 %), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

De brochure "De 10 meest gestelde vragen" is een uitgave van de NVM

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl