Woonhuis
te koop

De Til 58

Koudekerk aan den Rijn

Vraagprijs € 745.000,- k.k.

Drieman Garantiemakelaars
Anne Frankkade 25
2406 DH, Alphen Aan Den Rijn

0172-473351
alphen@drieman.nl
www.drieman.nl

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Bijzonderheden:
- Royale twee-onder-één-kapwoning in rustige straat
- Maar liefst 176 m² woonoppervalakte
- Inpandige garage/bijkeuken
- Parkeermogelijkheid op eigen terrein
- Royale en fraai aangelegde tuin aan het water
- Walk-in closet
- 14 zonnepanelen en Energielabel A

Vraagprijs € 745.000,- k.k.

Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1994
Inhoud	689 m³
Woonoppervlakte	176 m²
Perceeloppervlakte	250 m²
Tuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	83 m²
Energielabel	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Omschrijving van de woning

Royale twee-onder-één-kapwoning met vijf slaapkamers, zonnige tuin aan het water en parkeren op eigen terrein.

Op een fijne plek in de rustige en kindvriendelijke woonwijk De Til staat deze verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning. Dankzij de royale uitbouw op de begane grond en de gerealiseerde opbouw boven op de oorspronkelijke garage is er maar liefst 176 m² woonoppervlakte ontstaan. Met vijf slaapkamers, een ruime woonkamer, royale keuken en een heerlijke tuin aan het water is dit een woning met volop ruimte voor het hele gezin.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit u hier goed. De woning beschikt over energielabel A en maar liefst 14 zonnepanelen. Daarnaast is de woning goed onderhouden en voorzien van diverse praktische en sfeervolle voorzieningen zoals een gashaard, walk-in closet en een terras aan het water. Op eigen terrein is er bovendien ruimte om de auto te parkeren.

Wonen aan De Til betekent wonen in een rustige en kindvriendelijke omgeving. De straat is ruim opgezet en in de omgeving zijn verschillende speelvoorzieningen te vinden. Koudekerk aan den Rijn is een gemoedelijk dorp in het Groene Hart, gelegen aan de Oude Rijn. Het dorp beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen waaronder winkels, basisschool en kinderopgang, sportverenigingen en buitenzwembad. Ook voor recreatie en sport zijn er volop mogelijkheden. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Alphen aan den Rijn, Leiden en de Randstad goed bereikbaar.

Graag geven wij u, vooruitlopend op een vrijblijvende bezichtiging, alvast een idee van de indeling en afwerking van de woning.

Begane grond
Via de voortuin bereikt u de entree. Op de eigen oprit is voldoende ruimte om de auto te parkeren. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, toilet, garage trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is de door de uitbouw bijzonder ruim en biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel natuurlijk lichtinval en een fijne verbinding met de achtertuin. De sfeervolle gashaard vormt een gezellige blikvanger in de woonkamer en zorgt op koudere dagen voor extra warmte en sfeer. Daarnaast treft u net om het hoekje nog een fijne plek. Ideaal voor het creëren van een thuiswerkplek of speelplek voor de kids. Vanuit hier is tevens de inpandige garage te bereiken.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime open keuken. Door de uitbouw is de oorspronkelijke keuken aan de achterzijde verplaatst naar de voorzijde van de woning. De keuken is ruim opgezet en biedt veel werkruimte en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:
- Inductie kookplaat
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Koelkast
- Combi-oven/magnetron
- Oven

De keuken is daarnaast uitgevoerd met een bar, een gezellige plek om te ontbijten of tijdens het koken even aan te schuiven. Aan de andere zijde is een hoge kastenwand geplaatst waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Tussen de kasten is een leuk koffiehoekje gecreëerd.

Achtertuin
Via de openslaande deuren bereikt u de heerlijke achtertuin. De tuin is fraai aangelegd en heeft dankzij de ligging aan het water een vrij en groen karakter. Zodra u de tuin in stapt bereikt u een sfeervol terras met zonwering, waar u heerlijk kunt genieten van de tuin. Via de trap kom u uit in het lagergelegen gedeelte van de tuin met een tweede terras aan het water. Kortom, een heerlijke buitenruimte om ieder moment van de dag van de zon te genieten.

Eerste verdieping:
Via een vaste trap in de hal komt u op de overloop. De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, de badkamer en een walk-in closet.

De royale ouderslaapkamer bevindt zich in de opbouw op de garage. De kamer biedt volop ruimte voor een groot bed een ruime kastopstelling. Vanuit de kamer heeft u toegang tot het balkon en de praktische bergzolder.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog eens twee slaapkamers van goed formaat. Ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer. Aan de voorzijde van de woning vindt u de vierde slaapkamer en de badkamer. De badkamer beschikt over witte tegels en is uitgevoerd met een ligbad, douche, dubbele wastafel met meubel, toilet en design-radiator.

Inpandig is de walk-in closet te vinden.

Tweede verdieping:
Via de vast trap bereikt u de tweede verdieping. Via de overloop heeft u toegang tot de vijfde slaapkamer en wasruimte.

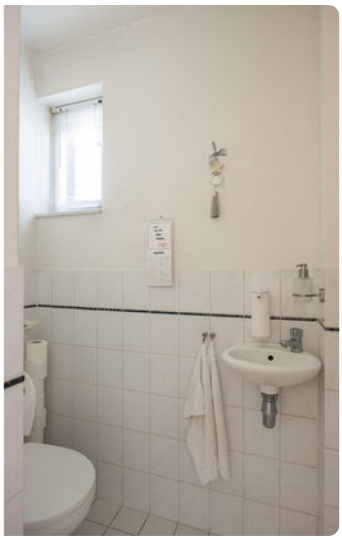
De slaapkamer is tevens van goed formaat. Dankzij de dakkapel en twee dakramen is er veel natuurlijk lichtinval. De ruimte is geschikt als volwaardige slaapkamer, maar is uiteraard ook ideaal als werk-, hobby of logeerkamer en is zelfs ruim genoeg voor een combinatie van deze. Vanuit deze kamer is ook nog toegang tot een handige extra bergruimte.

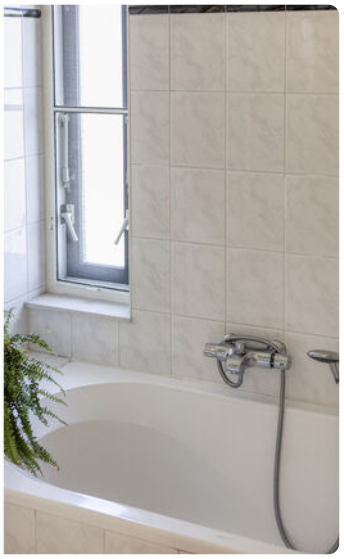
In de separate wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats voor cv-ketel. Tevens is hier nog ruimte om spullen op te bergen.

Bijzonderheden:
- Royale twee-onder-één-kapwoning in rustige straat
- Maar liefst 176 m² woonoppervalakte
- Inpandige garage/bijkeuken
- Parkeermogelijkheid op eigen terrein
- Royale en fraai aangelegde tuin aan het water.
- Walk-in closet
- 14 zonnepanelen
- Energielabel A

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.





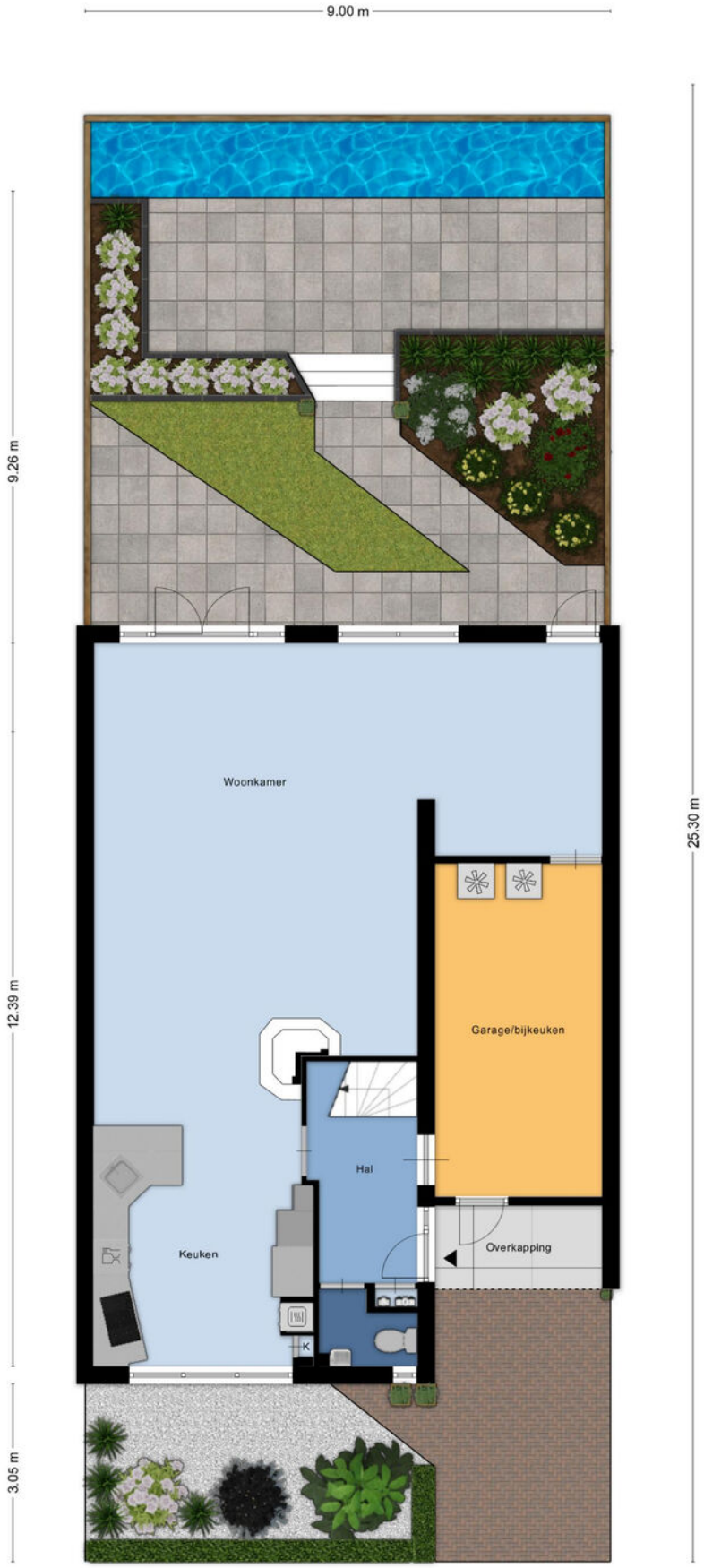
SOOS

uitgezonderd

Plattegrond Begane grond

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

Plattegrond met tuin

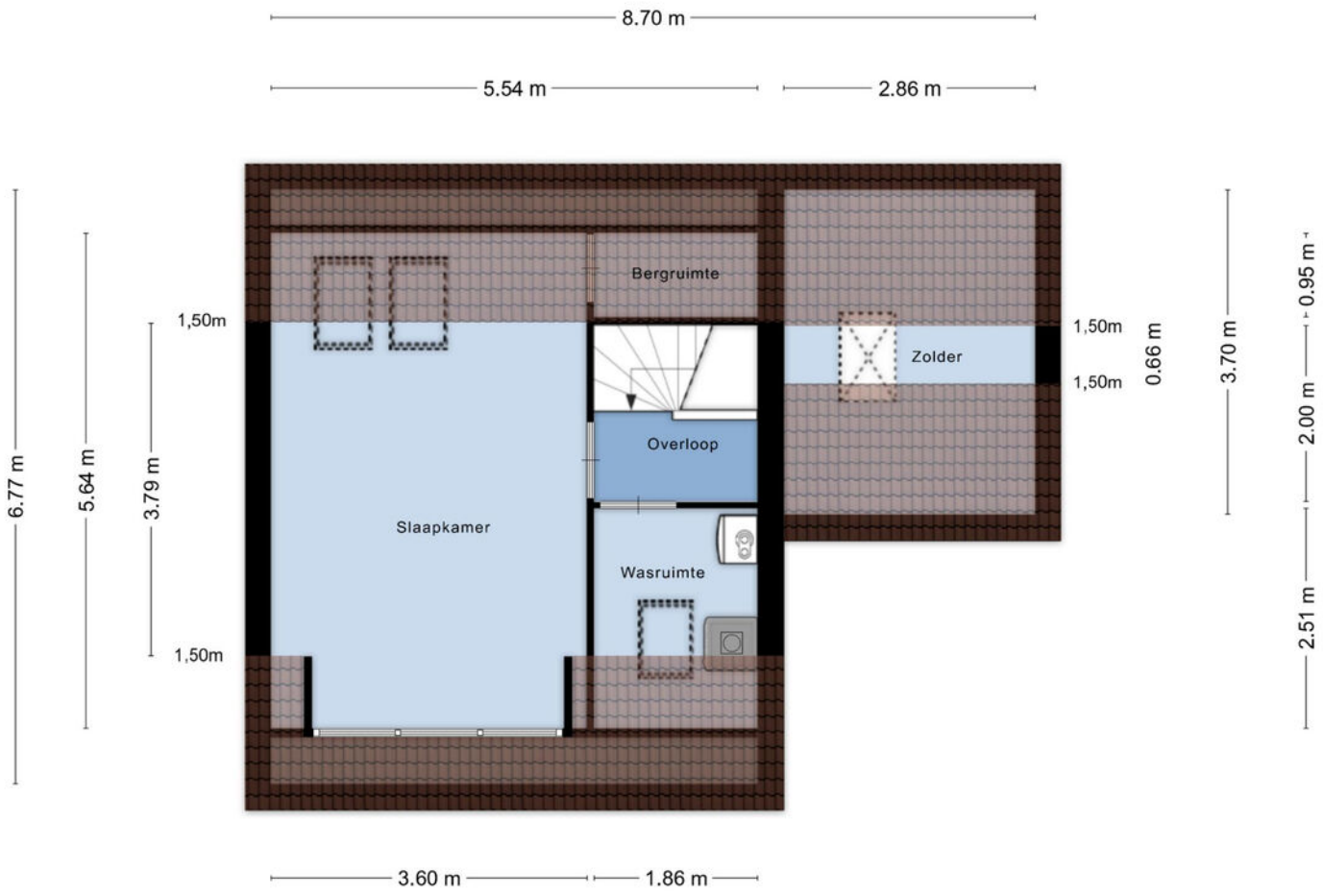


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping

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

Plattegrond 2e verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DS/NvV

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Koudekerk aan den Rijn
Sectie	B
Perceel	4429

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.

kadaster

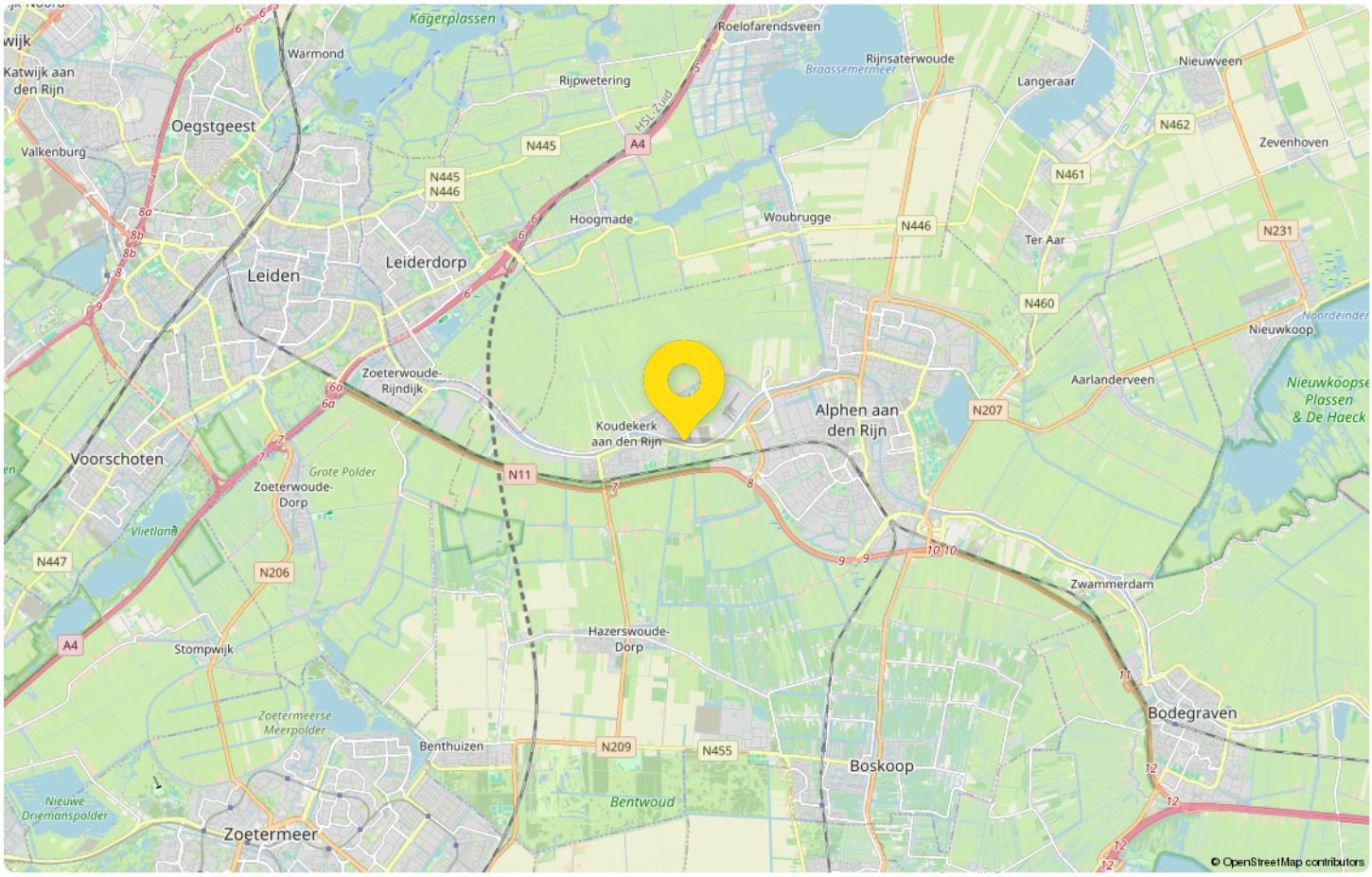
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken en bed zolder	X		
- op midden-verdieping gaan alleen bed en nachtkastjes van master bedroom mee, veel spullen blijven op deze verdieping achter.		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- close-in boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Drieman Alphen aan den Rijn

jouw Garantiemakelaar

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 aanbevolen!"

DRIEMAN
GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

Anne Frankkade 25

2406 DH, Alphen Aan Den Rijn

Wij zijn bereikbaar via:

0172-473351

alphen@drieman.nl

www.drieman.nl

Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

De overdracht
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je 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 bieder 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. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw 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 je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je 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 jouw 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 (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Zorgeloos van
je nieuwe woning genieten

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 kun je 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 verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

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 nooitde 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

Interesse
in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0172-473351

alphen@drieman.nl

www.drieman.nl

Drieman Garantiemakelaars
Anne Frankkade 25
2406 DH, Alphen Aan Den Rijn

0172-473351
alphen@drieman.nl
www.drieman.nl