

**VRAAGPRIJS**

€ 945.000 K.K.



**JAN WILSPARK 27, OEGSTGEEST**



**April makelaars Leiden**

TEL. 071 5790121

[leiden@aprilmakelaars.nl](mailto:leiden@aprilmakelaars.nl)

[www.aprilmakelaars.nl](http://www.aprilmakelaars.nl)

# April makelaars



De vestigingen van April makelaars zijn allen lid van de NVM en bevinden zich momenteel in Leiden, Vleuten, Vianen en Woerden. Ons kleine team onderscheidt zich door betrokkenheid en enthousiasme. Wij bieden rechtstreeks contact en korte lijnen gecombineerd met een no-nonsense dienstverlening.



**Jeroen Ouweneel**

06-40540803

## **Wie ben ik?**

Na mijn rechtenstudie ben ik met veel plezier in Leiden blijven wonen waar ik ben getrouwd en twee kinderen heb gekregen. Na lang werkzaam te zijn geweest bij grote internationale bedrijven zoals Philips en PPG heb ik enige tijd geleden besloten mijn passie voor onroerend goed te volgen en ben ik makelaar geworden. Waar in de juridische wereld vaak het conflict centraal staat, is de makelaar er juist om mensen bij elkaar te brengen en te verbinden. Het kopen en verkopen van een woning is een belangrijke gebeurtenis in het leven van een mens. Vanuit mijn beroep te mogen deelnemen en op een juiste manier begeleiden van dat proces geeft mij veel energie en werkplezier. Naast het werk ben ik actief in de roeisport bij Die Leythe en een fanatieke schaatser en wekelijks te vinden in de Leidse IJshal. Sinds 2019 is April makelaars Leiden de trotse hoofdsponsor van de Leidse shorttrackvereniging IHCL.





**Woonoppervlakte** : 179 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 335 m<sup>2</sup>

**Energie label** : **B**

**Bouwjaar** : 1995

**Soort woning** : herenhuis

**Type woning** : geschakelde 2-onder-1-  
kapwoning

**Aantal kamers** : 7

**Aantal slaapkamers** : 4



Royaal en licht herenhuis aan het groene Jan Wilsparck

Op een prachtige plek aan het Jan Wilsparck in de geliefde wijk Morsebel staat dit royale en goed onderhouden herenhuis uit 1995. Met circa 180 m<sup>2</sup> woonoppervlak, verdeeld over drie woonlagen, biedt deze speels ingedeelde 7-kamerwoning volop ruimte en comfort.

Deze ideale gezinswoning, gelegen op een ruim perceel, beschikt over een heerlijk lichte woonkamer, een riante halfopen keuken, een ruime tv-kamer op de eerste verdieping, vier slaapkamers en twee moderne badkamers. Aan de achterzijde bevindt zich een fraai aangelegde, zonnige achtertuin waar u volop kunt genieten van rust en privacy. Via de achterom is er direct toegang tot de speeltuin, waar de allerkleinsten veilig kunnen spelen. Extra bijzonder is de mogelijkheid om op eigen terrein maar liefst drie auto's te parkeren.

Wonen aan het Jan Wilsparck

Hier woont u letterlijk in het groen, want het Jan Wilsparck ligt direct voor de deur. De Morsebel is een groene, ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk met een gevarieerd woningaanbod, veel groen, watergangen en ruime tuinen. De wijk is relatief jong en heeft een prettig en rustig woonkarakter.

Op slechts circa vijf minuten lopen ligt de Klinkenbergerplas, een heerlijke plek om te wandelen, te recreëren en in de zomer te zwemmen. Voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen zijn onder andere een supermarkt, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer op korte afstand gelegen.

Ook de ligging ten opzichte van Leiden en de kust is uitstekend. Het centrum van Oegstgeest en het historische centrum van Leiden zijn goed per fiets bereikbaar en de stranden van Katwijk en Noordwijk liggen eveneens op fietsafstand. Via de A44 zijn onder andere Den Haag en Amsterdam-Schiphol

snel bereikbaar.

De naam Jan Wilsparck verwijst naar de Nederlandse architect Jan Wils, vooral bekend als ontwerper van het Olympisch Stadion in Amsterdam.

Indeling

Voor we de woning binnengaan, bekijken we eerst het rustige straatbeeld en de imposante façade met een combinatie van stucwerk en hout. Er is volop ruimte om uw auto op eigen terrein te parkeren en er is eveneens een fijne plek voor een zitje, waar u in alle rust kunt genieten van het uitzicht op het Jan Wilsparck.

Via de ruime entreehal gaan we het huis binnen. Hier bevinden zich o.a. de meterkast, trapopgang en moderne toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. De gehele begane grond is voorzien van een nette tegelvloer met daaronder comfortabele vloerverwarming.

We gaan de ruime en lichte L-vormige woonkamer binnen. De aandacht gaat onmiddellijk richting de vide met de hoge ramenpartijen, die voor een fraai ruimtelijk effect zorgen. De brede glazen pui aan de achterzijde zorgt voor een overvloed aan daglicht. Er is ruimte voor een royaal zit-/loungegedeelte én een grote eettafel. Vanuit beide delen heeft u een prachtig zicht op de groene en diepe achtertuin. De houthaard geeft extra sfeer aan de woonkamer op koude winterse dagen.

Aan de achterzijde bevindt zich tevens een multifunctionele kamer, momenteel in gebruik als kantoor/studeerkamer. Deze ruimte kan ook uitstekend worden gebruikt als slaapkamer.

De met smaak aangelegde achtertuin is in alle jaargetijden een heerlijke plek om helemaal tot rust te komen en te genieten. De houten, vrijstaande berging is handig voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. De achtergelegen speeltuin is via de achterom veilig te bereiken en ideaal voor jonge kinderen die hier nog heerlijk



kunnen buitenspelen.

Terug in de woning bekijken we de ruime halfopen keuken aan de voorzijde. Met een 5-pitsgasfornuis, koelkast, vriezer, oven, afzuigkap en veel werkruimte is deze keuken zeker compleet te noemen. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger.

## 1e verdieping

We nemen de trap en komen op de overloop van de eerste verdieping. Ook hier bevindt zich een fijne en royale zitkamer, ideaal als tv- of filmkamer. Door de vide en de glaspartijen is ook deze ruimte heerlijk licht en heeft u een mooi uitzicht op de benedenverdieping en de achtertuin.

Tevens is hier een toegangsdeur tot het balkon aan de voorzijde, een fijne, overdekte plek met goed uitzicht op de omgeving.

Ook op deze verdieping een flinke slaapkamer met daarnaast een moderne badkamer (2021), voorzien van fraaie wandtegels, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, zwevend toilet en douchecabine.

## 2e verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers en een tweede moderne badkamer.

Aan de voorzijde bevinden zich twee prima slaapkamers met goede afmetingen.

De badkamer (2018) is compleet en voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wastafel, derde toilet, designradiator en inloopdouche.

Ten slotte bevindt zich aan de achterzijde nog een ruime slaapkamer met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed.

Kortom

Een royale en lichte gezinswoning op een fantastische groene locatie, met circa 180 m<sup>2</sup> woonoppervlak, vier volwaardige slaapkamers, een multifunctionele kamer, twee badkamers, twee leefruimtes, een ruime keuken, zonnige achtertuin

en parkeergelegenheid op eigen terrein.

We laten u de woning graag zien!

## Bijzonderheden

- Royale geschakelde parkvilla
- Prachtige ligging direct aan het Jan Wilsparc
- Bouwjaar 1995
- Woonoppervlakte circa 179,9 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte circa 335 m<sup>2</sup>
- 7 kamers
- 4 slaapkamers + multifunctionele kamer
- 2 moderne badkamers
- 3 toiletten
- Ruime woonkamer met houthaard
- Extra woon-/tv-kamer op de eerste verdieping
- Ruime halfopen keuken en praktische bijkeuken
- Zonnige, fraai aangelegde achtertuin
- Vrijstaande houten berging en achterom
- Balkon op de eerste verdieping
- Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- 10 zonnepanelen (2013)
- Energielabel B, geldig tot 2036
- Groene en kindvriendelijke woonomgeving
- Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren we standaard de ouderdomsclausule
- Oplevering in overleg, bij voorkeur Q2 2027

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt April Makelaars Leiden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding danwel de gevolgen daarvan.









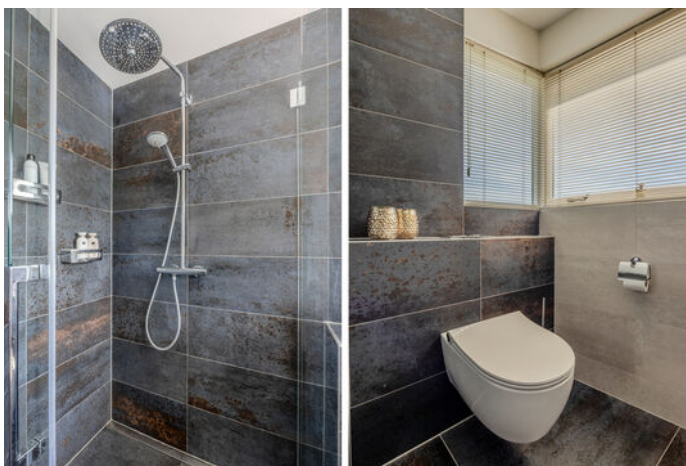
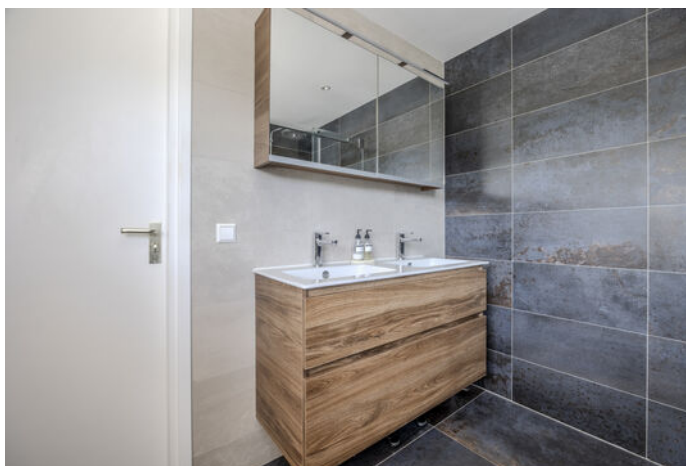




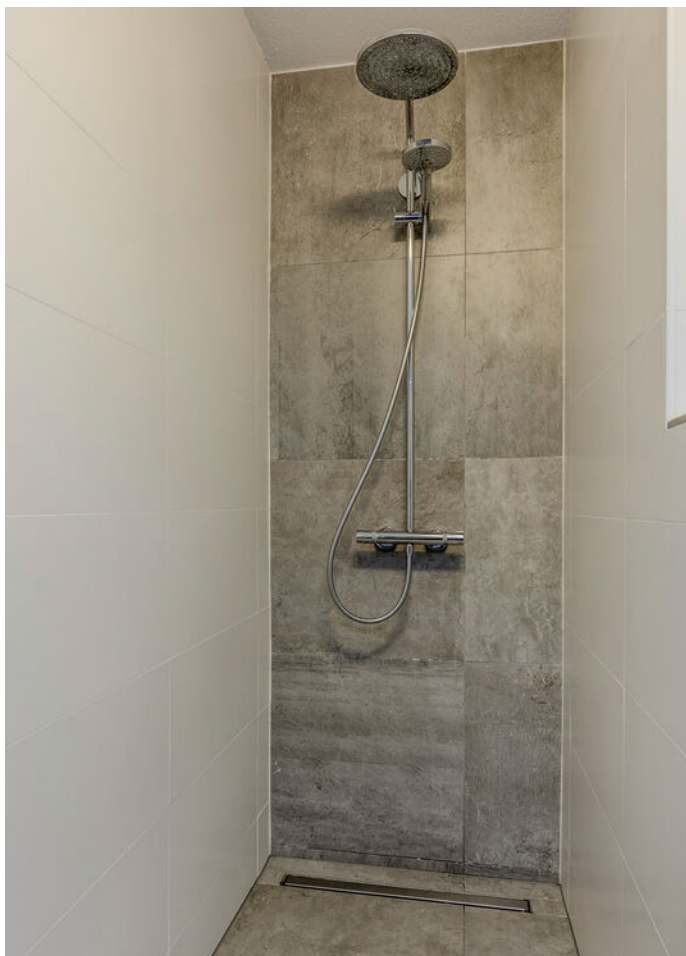




Jan Wilsparck 27, Oegstgeest









Jan Wilsparck 27, Oegstgeest



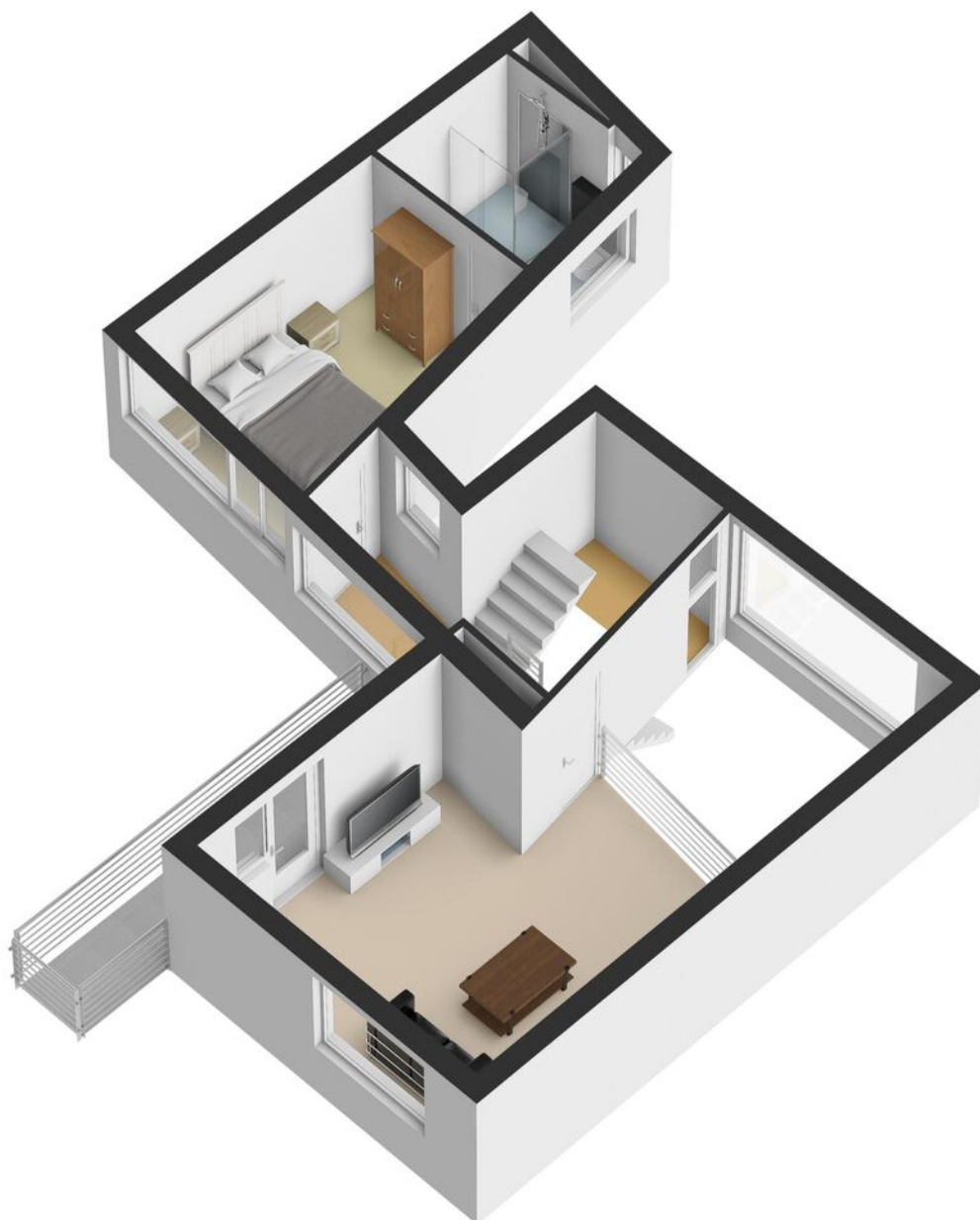












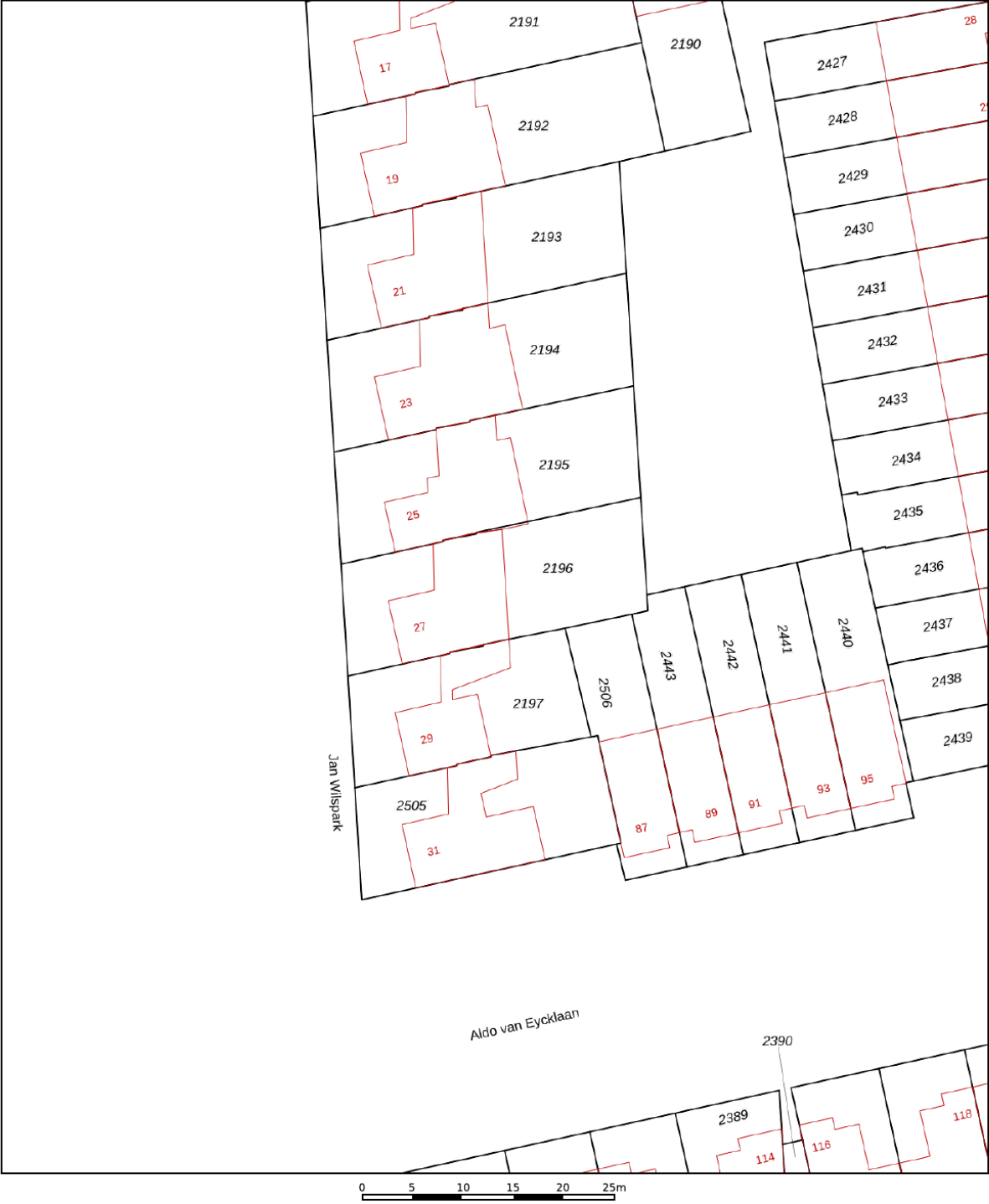






Kadastrale kaart

Uw referentie: ONL



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

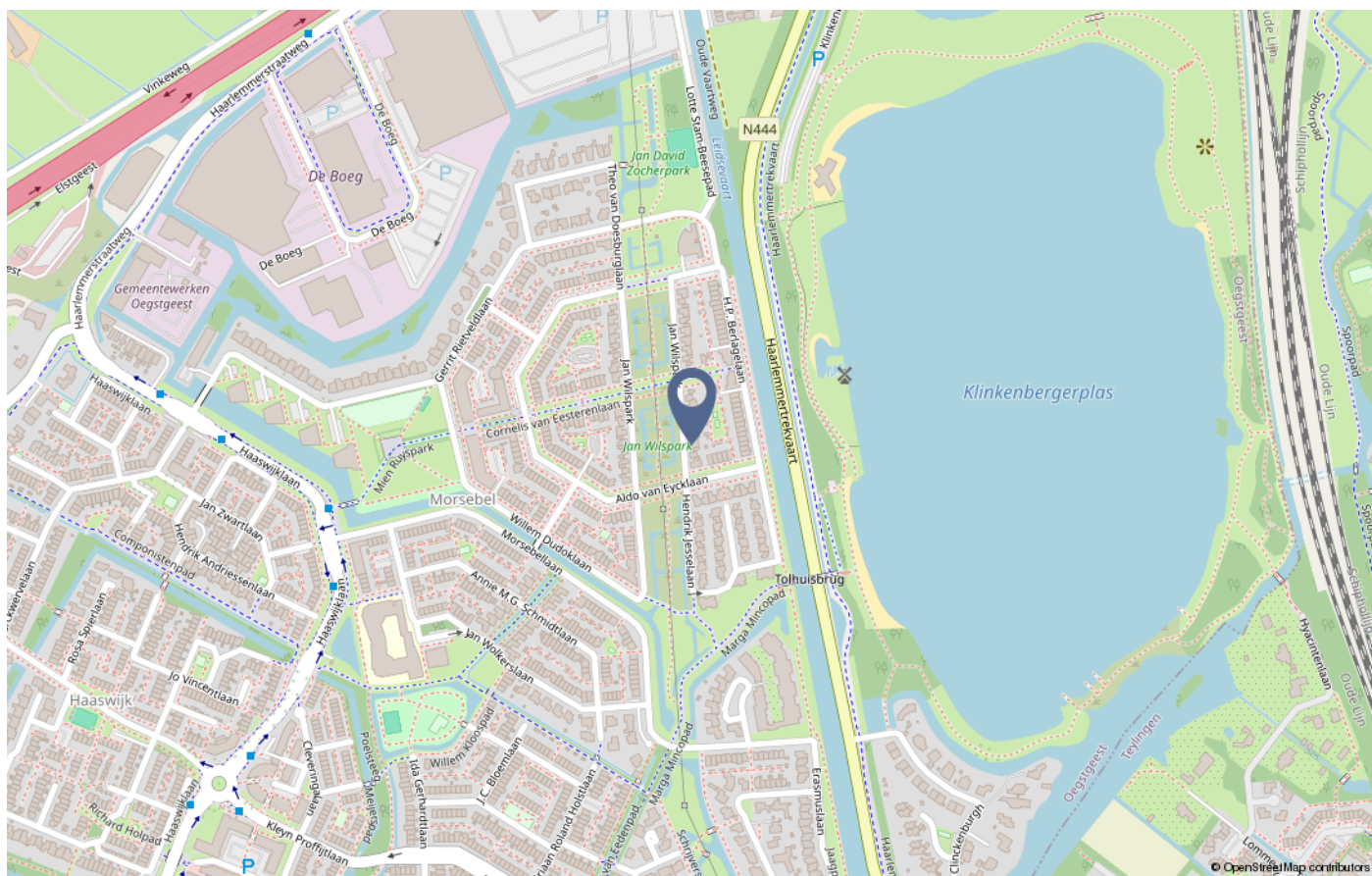
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oegstgeest  
Sectie A  
Perceel 2196

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

## LOCATIE OP DE KAART



## VERKOPEN ZONDER ZORGEN MET APRIL MAKELAARS

Je hebt besloten je huis te verkopen. En dat is niet iets wat je dagelijks doet. Wij wel. Laat ons je helpen. Wij kennen de markt en de regio, hebben veel ervaring met onderhandelen en houden jouw belangen scherp in de gaten.

Bij de verkoop van een huis komt veel regelwerk kijken. Je hebt diverse relevante documenten nodig, zoals 'akte van levering', een geldig energielabel, garantiebewijzen en contractstukken. Je krijgt te maken met de waardebeoordeling van je woning en stelt de vraagprijs vast aan de hand van allerlei factoren. Zoals de staat van onderhoud, de prijs van huizen uit jouw buurt, de buurt zelf en de faciliteiten in de omgeving.

Daarnaast krijg je te maken met het verkoopklaar maken van je huis. Dat gaat verder dan alleen goed opruimen. Met dit soort en andere aspecten die bij verkoop komen kijken, hebben wij veel ervaring.

### Denk ook aan

- Verkoopklaar maken in samenwerking met ervaren stylisten
- Promotie van je huis (online, Funda, posters en borden)
- Professionele fotografie en een pakkende tekst
- Plannen en houden van bezichtigingen
- Onderhandelen
- Koopcontract en overdracht

**Klik hier voor het maken  
van een afspraak**



Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 11%

25 - 44: 15%

45 - 64: 33%

65+: 29%

Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 32%

Koop / huur



Koop: 69%

Huur: 31%



49%



51%



1,1 per huishouden



|                                           | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname |
|-------------------------------------------|------------------|-------------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                 |                  |             |              |
| Houtkachel                                | X                |             |              |
| Radiatorafwerking                         | X                |             |              |
| Verlichting, te weten                     |                  |             |              |
| - inbouwspots/dimmers                     | X                |             |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | X                |             |              |
| - losse (hang)lampen                      |                  |             | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten       |                  |             |              |
| - Inbouwkast op maat studeerkamer beneden | X                |             |              |
| - Inbouwkast op maat slaapkamer 2e etage  | X                |             |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten  |                  |             |              |
| - gordijnrails                            | X                |             |              |
| - gordijnen                               | X                |             |              |
| - vitrages                                |                  |             | X            |
| - lamellen                                | X                |             |              |
| - jaloezieën                              | X                |             |              |
| Vloerdecoratie, te weten                  |                  |             |              |
| - vloerbedekking                          | X                |             |              |
| - plavuizen                               | X                |             |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                    |                  |             |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)              | X                |             |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten       |                  |             |              |
| - kookplaat                               | X                |             |              |
| - (gas)fornuis                            | X                |             |              |

# LIJST VAN ZAKEN



|                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname |
|------------------------|------------------|-------------|--------------|
| - afzuigkap            | X                |             |              |
| - magnetron            | X                |             |              |
| - oven                 | X                |             |              |
| - koel-vriescombinatie | X                |             |              |
| - vaatwasser           | X                |             |              |
| - koffiezetapparaat    |                  | X           |              |

## Woning - Sanitair/sauna

|                                   |   |  |  |
|-----------------------------------|---|--|--|
| Toilet met de volgende toebehoren |   |  |  |
| - toilet                          | X |  |  |
| - toiletrolhouder                 | X |  |  |
| - toiletborstel(houder)           | X |  |  |
| - fontein                         | X |  |  |

|                                     |   |  |  |
|-------------------------------------|---|--|--|
| Badkamer met de volgende toebehoren |   |  |  |
| - douche (cabine/scherf)            | X |  |  |
| - wastafel                          | X |  |  |
| - wastafelmeubel                    | X |  |  |
| - toiletkast                        | X |  |  |
| - toilet                            | X |  |  |
| - toiletrolhouder                   | X |  |  |
| - toiletborstel(houder)             | X |  |  |

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| (Voordeur)bel         | X |  |  |
| Rookmelders           | X |  |  |
| Waterslot wasautomaat | X |  |  |
| Zonnepanelen          | X |  |  |



|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|--------------|
| Warmwatervoorziening, te weten         |                  |             |              |
| - CV-installatie                       | X                |             |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>               |                  |             |              |
| Tuinaanleg/bestrating                  | X                |             |              |
| Beplanting                             | X                |             |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                  |             |              |
| Buitenverlichting                      | X                |             |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |                  |             |              |
| Tuinhuis/buitenberging                 | X                |             |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    | X                |             |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |                  |             |              |
| Overige tuin, te weten                 |                  |             |              |
| - vlaggenmast(houder)                  | X                |             |              |



### Verkoop prijsindicatie

Ben jij nieuwsgierig naar de prijsindicatie van jouw woning? **Klik hier** en ontvang binnen enkele minuten een eerste indicatie of bel ons en maak een afspraak voor een **gratis verkoopgesprek**.

### Aankoopmakelaar

Maak van jouw zoektocht een succesverhaal! Schakel **April** makelaars in voor een stressvrije zoektocht naar jouw droomwoning.

**Klik hier voor het maken van een afspraak**





Een huis kopen is een belangrijke beslissing in je leven. Nadat je besloten hebt om een huis te gaan kopen, ben je natuurlijk benieuwd wat de mogelijkheden zijn en zit je met veel vragen. April makelaars helpt je daar graag verder mee en geeft hier een aantal antwoorden op veel gestelde vragen.

## **Bezichtigen en onder-handelen**

Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen? Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden door de makelaar en hij/zij zal zijn best doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onder- handeling als de verkopende partij reageert op het bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Gaan bezichtigingen door tijdens onder-handelingen?

Ja, bezichtigingen mogen dan doorgaan. 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.

## **Moet een makelaar als eerste met mij in onder-handeling 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. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?**

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

## **Mag de verkoper/makelaar tijdens een onder-handeling de verkoop- strategie nog wijzigen of zelfs de vraagprijs verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kan je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen het bod weer te verlagen, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod. De verkoper kan zelfs nog besluiten om een verkoop bij inschrijving te laten plaatsvinden.

## **Hoe werkt verkoop bij inschrijving?**

Als er veel belangstelling is voor een woning worden er vaak meerdere biedingen uitgebracht. De verkoper kan dan besluiten om iedere geïnteresseerde de gelegenheid te bieden een uiterst voorstel neer te leggen. Er wordt dan dus niet met één gegadigde onderhandeld maar iedereen heeft een gelijke kans om mee te bieden. De verkoper maakt een keuze op basis van de uitgebrachte biedingen en voorwaarden. Dit betekent niet automatisch dat de partij die het hoogste bod heeft uitgebracht uiteindelijk ook de koper wordt. Voor veel verkopers zijn ook de overige voorwaarden, zoals voorbehoud van financiering en moment van oplevering, belangrijk zo niet doorslaggevend.

## **Wat zijn kosten-koper?**

Dit zijn de kosten die koper betaalt om eigenaar te worden van de woning zoals: - kadasterkosten; - notariskosten; - 2% overdrachtsbelasting. De kosten voor een eventuele financiering worden niet tot de kosten koper gerekend. De makelaars- kosten zijn voor rekening van de verkoper tenzij je natuurlijk een aankoop-makelaar hebt..

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

Dat zijn de kosten ten behoeve van de levering en belastingen die voor rekening zijn van de verkoper. Meestal wordt er een v.o.n. prijs aangeboden bij nieuwbouw.



## **Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Dit zijn de voorwaarden die koper en verkoper zijn overeengekomen en in de koopakte vermeldt zullen worden. Als koper kan je een ontbindende voorwaarden laten opnemen voor het verkrijgen van een financiering of een voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Let op! Tijdens het uitbrengen van een bod, dien je dit kenbaar te maken en aan te geven tot welke datum de koop ontbonden kan worden. Ook de verkoper kan ontbindende voorwaarden opnemen. De makelaar zal dit altijd vooraf met je bespreken.

## **Heb ik als koper bedenktijd?**

De bedenktijd duurt minimaal drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt om middernacht van de laatste dag die deel uitmaakt van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

- die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is;
- zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

## **Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?**

Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

## **Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet nakomt?**

Mocht dit gebeuren dan is de koper minimaal 10% boete van de koopsom verschuldigd aan de verkoper. In de koopakte kun je de artikelen hierover terugvinden, meestal met een uiterste datum vermeld.

## **De notaris**

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning. De notaris stelt een leve- ringsakte op, welke je ruim van te voren in 'concept' ontvangt met een officiële uitnodiging. Deze akte van levering is gebaseerd op de door makelaar opgemaakte, 'voorlopige' koopakte. Indien je de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheek- akte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'. Voordat je die dag naar de notaris gaat, vindt er uiteraard nog een inspectie plaats bij betreffende woning en zullen alle partijen inclusief de makelaar hierbij aanwezig zijn.

## **Wanneer krijgt de koper de sleutel?**

Bij de notaris tijdens de officiële overdracht van de woning, deze datum staat uiteraard al vermeld in de 'voorlopige' koopakte van de makelaar. Koper en verkoper mogen alleen van deze datum afwijken indien ze het daar- over samen eens zijn.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

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

## **Notaris keuze**

Koper heeft het recht een notaris van zijn/ haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onder- havig adres heeft verkozen, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn.



## **Notariskosten**

Indien de kosten, die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggings-leningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers'

hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 20,00 per telefonische overboeking;
- € 60,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek- / kredietverstrekken instantie(s) per aflossing;

- € 185,00\*) per akte van gehele doorhaling;

- € 240,00\*) per akte van gedeeltelijke doorhaling

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratie- kosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

\*)kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen).

## **Ouderdomsclausule**

Wanneer het een oudere woning betreft nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

## **Asbest gezien bouwjaar**

Deze clausule nemen wij op in de koopovereenkomst indien de woning gebouwd is voor 1993. "In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest-houdende materialen dienen op grond van milieu- wetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte voortvloeien."

## **Niet zelfbewoning-clausule**

Indien de verkoper de woning niet (recentelijk) zelf heeft bewoond nemen wij deze clausule op in de koop-overeenkomst. "Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet (recentelijk) zelf heeft gebruikt. Verkoper aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor bestaande zichtbare of niet zichtbare gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt. Koper verklaart zich uitdrukkelijk bekend met de staat van onderhoud van het verkochte."

## **Fundering**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten



Mondelinge overeenkomst niet bindend

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 rechts-geldige 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'

Is deze woning toch niet wat je zoekt?

Op aprilmakelaars.nl kan je het gehele woning-aanbod vinden en kan je je tevens vrijblijvend inschrijven als woning-zoeker met onze Gratis zoekopdracht. Hoeveel makkelijker kan het zijn: jij zoekt, wij vinden!

Een woning gekocht of je denkt aan verbouwen?

Als je een woning hebt gekocht, of een verbouwing van je huidige woning overweegt, kan April makelaars je ook helpen met een taxatierapport. Bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.

Aankoopmakelaar

Bij deze woning treedt een medewerker van April makelaars op namens de verkoper. Je kan altijd bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar inschakelen. Je eigen makelaar zorgt ervoor dat je de beste deal sluit en je je niet te veel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving, het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Je koopt met zekerheid en het bespaart je tijd en geld. Wil je meer weten over aan onze aankoop-dienstverlening, kom dan eens langs voor een kop koffie of thee.

### Disclaimer

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

## Verkoopmakelaar

**Je hebt besloten je huis te verkopen en dat is niet iets wat je dagelijks doet. Wij wel. Laat ons jou helpen.**

**Klik hier voor het maken van een afspraak**



# April

## makelaars



## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Graag laten wij u persoonlijk en geheel vrijblijvend de woning zien.  
Bel of mail gewoon even voor een afspraak. We maken graag kennis met u.

### **Vestiging Leiden**

Haagweg 55  
2321 AC Leiden  
071-5790121  
leiden@aprilmakelaars.nl

### **Vestiging Vleuten**

Dorpsstraat 8 A  
3451 BK VLEUTEN  
030 2600 926  
mail@aprilmakelaars.nl

### **Vestiging Vianen**

Franciscushof 240  
4133 BL VIANEN  
0347 206000  
mail@aprilmakelaars.nl

### **Vestiging Woerden**

Jaap Bijzerweg 19  
3446 CR WOERDEN  
0348 - 20 70 00  
woerden@aprilmakelaars.nl