

LEIJSENSTRAAT 51

OOSTERHOUT



LEIJSENSTRAAT 51

OOSTERHOUT

Monumentaal wonen in “Het Geel Huis”

Welkom bij dit een bijzondere gemeentelijk monument met een geschiedenis die teruggaat tot 1557. Deze karakteristieke vrijstaande woonboerderij, bekend als “Het Geel Huis”, behoort tot de oudste panden van Oosterhout en heeft door de eeuwen heen onder meer dienstgedaan als herberg en tolhuis. Een plek waar historie en hedendaags wooncomfort op bijzondere wijze samenkomen.

De woonboerderij is gelegen op een royaal perceel van circa 3.674 m² en wordt omringd door een fraai aangelegde, volledig omheinde tuin met volwassen bomen, weelderige borders en volop privacy. De karakteristieke rieten kap, originele plavuizenvloeren, balkenplafonds, schouwen en andere authentieke elementen geven de woning een geheel eigen sfeer.

Met een royale ontvangstkamer met authentieke schouw, een verhoogde opkamer, een sfeervolle woonkamer met open haard en vide, een moderne woonkeuken, een grote bijkeuken biedt de begane grond volop leefruimte. Daarnaast bevinden zich hier een werkkamer, een royale hoofdslaapkamer met moderne badkamer, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort. Op de verdieping zijn vier ruime slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig, waarmee de woning in totaal over vijf slaapkamers beschikt en bovendien mogelijkheden biedt om extra kamers of werkruimten te creëren.

Ook voor wonen en werken aan huis biedt deze bijzondere plek volop mogelijkheden. Naast de kantoor-/atelierruimte in de woning beschikt het perceel over een ecologisch geïsoleerd tuinhuis, dat uitstekend kan worden gebruikt als atelier, kantoor of gastenverblijf. De twee authentieke kelders op stahoogte, de royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, de carport en diverse bergingen completeren het geheel.

Een unieke woonboerderij voor liefhebbers van karakter, ruimte, groen en historie, op een bijzondere locatie in de Heilige Driehoek van Oosterhout.

KENMERKEN

Vraagprijs : € 1.500.000 k.k.
Aanvaarding : in overleg

Bouw

Soort woning : woonboerderij
Type woning : vrijstaande woning
Soort bouw : bestaande bouw
Bouwjaar : ca. 1557

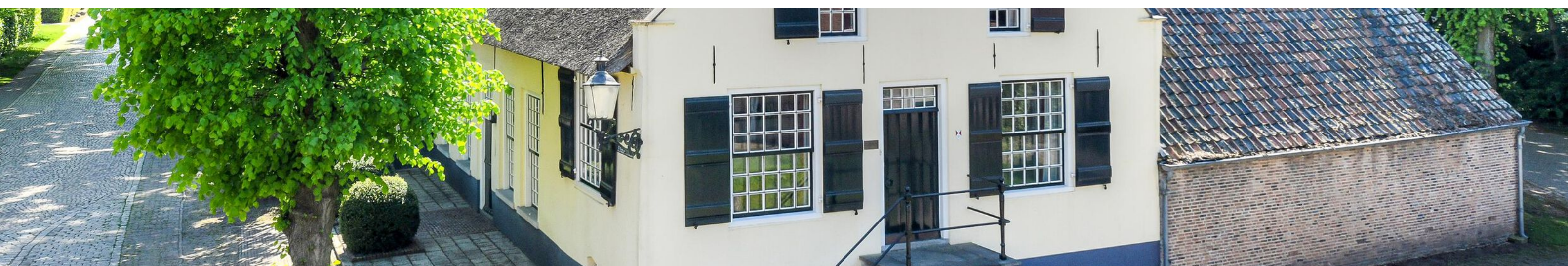
Energie

Energielabel : E
Isolatie : voorzetramen
Verwarming : c.v.-ketel, open haard
CV-Ketel bouwjaar : -
Warm water : c.v.-ketel

Gebruiksoppervlakten (conform NEN 2580)

Woonoppervlakte : ca. 433 m²
Overige inpandige ruimte : ca. 117 m²
Externe bergruimte : ca. 89 m²
Gebouwgebonden buitenruimte : ca. -
Inhoud : ca. 2030 m³

Kadastrale gemeente : Oosterhout
Sectie : R
Nummer : 7974
Groot : 3674 m²



BEGANE GROND

ENTREE/ONTVANGSTKAMER

Via de karakteristieke voordeur aan de Leijssenstraat komt u binnen in de royale ontvangstkamer van circa 62 m². Een indrukwekkende ruimte waarin de historie van het pand direct voelbaar is. De originele plavuizenvloer, het balkenplafond en de sfeervolle schouw met authentiek stookpunt zijn fraaie bewaard gebleven elementen.

OPKAMER

Vanuit de ontvangstkamer zijn de verhoogde opkamer, het toilet, een vaste kast en een van de authentieke kelders bereikbaar. Via een zijdeur is een bordes bereikbaar met trap naar de straat.

WERKKAMER/BIBLIOTHEEK

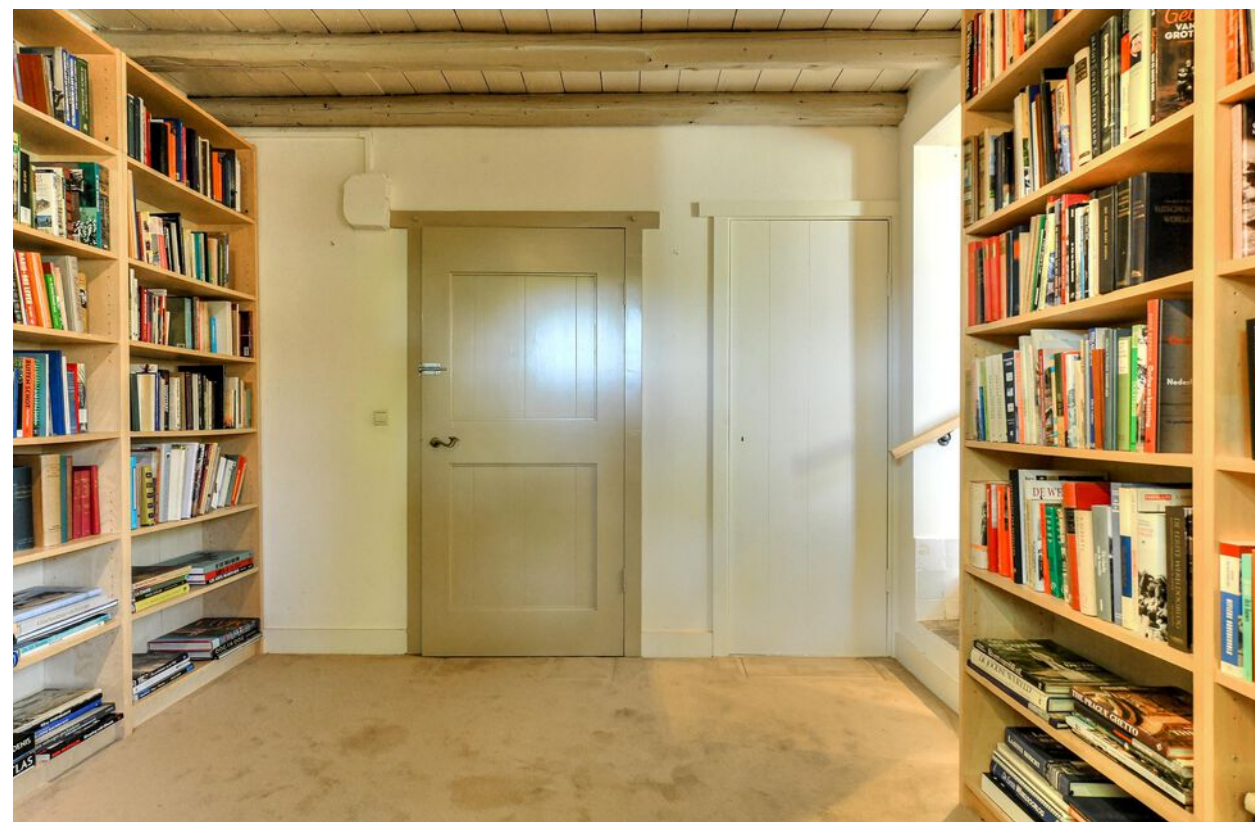
Aan de andere zijde van de ontvangstkamer bevindt zich een werkkamer/bibliotheek. Een sfeervolle, multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als leeskamer, werkkamer of rustige plek om te ontspannen.

TUSSENHAL

Vanuit de ontvangstkamer bereikt u een hal en een tweede entree via de achterzijde. Deze vormt de verbinding met de overige vertrekken op de begane grond en biedt toegang tot de woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, berging en de tweede kelder.

"Een indrukwekkende ruimte waarin de historie van het pand direct voelbaar is"





BEGANE GROND

WOONKAMER

De woonkamer is bijzonder sfeervol en wordt gekenmerkt door de authentieke elementen die hier op fraaie wijze behouden zijn gebleven. De eikenhouten vloer, het hoge balkenplafond en de royale schouw met open haard vormen samen een karakteristiek geheel.

De vide zorgt voor een bijzondere ruimtelijke beleving en brengt extra licht in de woonkamer. Via twee paar openslaande tuindeuren staat de woonkamer direct in verbinding met het terras en de tuin. Vanuit verschillende zijden heeft u een prachtig zicht op het omliggende groen.

WOONKEUKEN

De woonkamer staat in directe verbinding met de ruime woonkeuken. De keuken is voorzien van een U-vormig keukenblok met hardstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor gezellige diners en samenzijn.

Een bijzonder detail wordt gevormd door de twee ingebouwde vitrinekasten, die aan weerszijden van een decoratief Delftsblauw tegeltableau zijn geplaatst.

BIJKEUKEN

Aansluitend aan de woonkeuken bevindt zich de grote bijkeuken. Hier bevindt zich een bijzonder historisch element: de originele waterpomp uit 1575.

De bijkeuken beschikt over een keukenblok en aansluitingen voor wasapparatuur en biedt daarnaast volop praktische werk- en bergruimte. Vanuit hier is de carport bereikbaar. Vanuit de carport is via een vaste trap en een luik de karakteristieke zolderberging bereikbaar.







BEGANE GROND

TWEEDE HAL/OVERLOOP

Vanuit de werkkamer/bibliotheek en de woonkamer toegang tot hal/overloop met toegang tot hoofdslaapkamer, badkamer en toilet en via een trapopgang toegang tot de vide in de woonkamer.

HOOFDSLAPKAMER

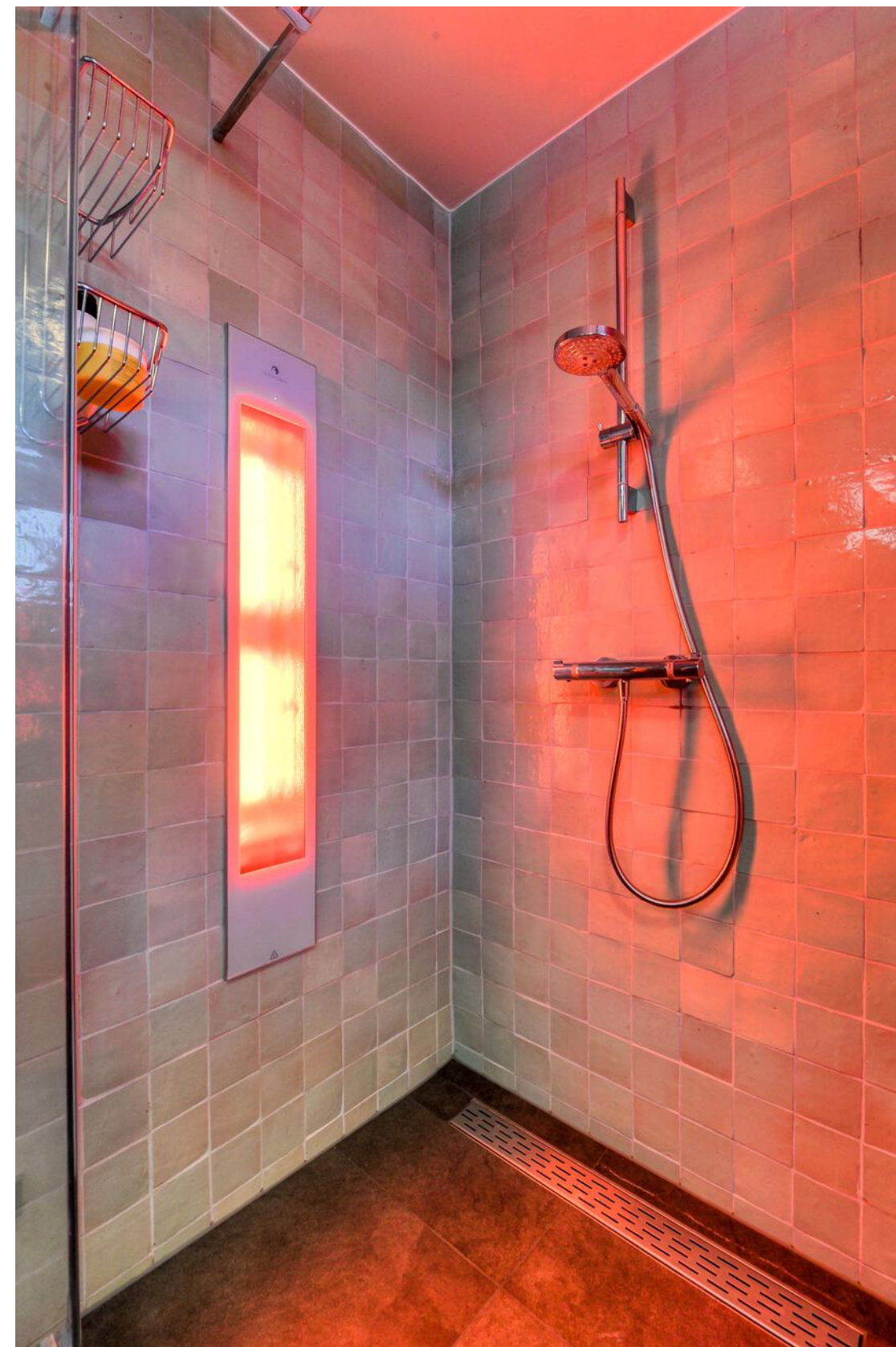
Via de tussenhal bereikt u de royale hoofdslaapkamer. De kamer is licht en rustig gelegen en biedt een prachtig uitzicht over de tuin. Vanuit de slaapkamer is de badkamer direct bereikbaar.

BADKAMER

De moderne badkamer is comfortabel ingericht met een ligbad, separate douche met infraroodfunctie en glazen deur en een stijlvol badkamermeubel met dubbele wastafel. Het toilet bevindt zich separaat.

**"Royale
hoofdslaapkamer met
prachtig uitzicht over
de tuin"**





EERSTE VERDIEPING

VIDE

Via de trap vanuit de tussenhal bereikt u de vide op de eerste verdieping. Deze fraaie vide biedt hier een mooi uitzicht over de woonkamer.

SLAAPKAMER II

Via de vide toegang tot ruime slaapkamer van ruim 25m² met toegang tot inloopkast.

HAL/OVERLOOP

Via de vide toegang tot hal/overloop van waaruit toegang tot 2e badkamer, slaapkamers en berging.

SLAAPKAMER III

Slaapkamer ca. 13m² met inloopkast.

SLAAPKAMER IV

Slaapkamer van ca. 14 m² met muurkast en inloopkast.

SLAAPKAMER V

Slaapkamer van ca. 16m² met muurkast.

TWEEDE BADKAMER

De tweede badkamer is compleet ingericht met een ligbad, dubbele wastafel en toilet. Hierdoor vormt de verdieping een volwaardige en comfortabele slaapverdieping.

BERGING

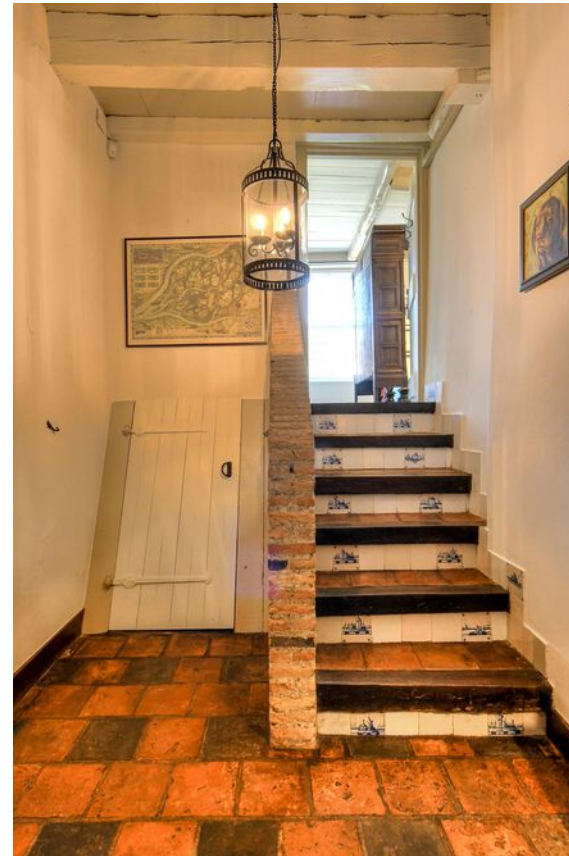
Grote zolderberging ca. 12m².



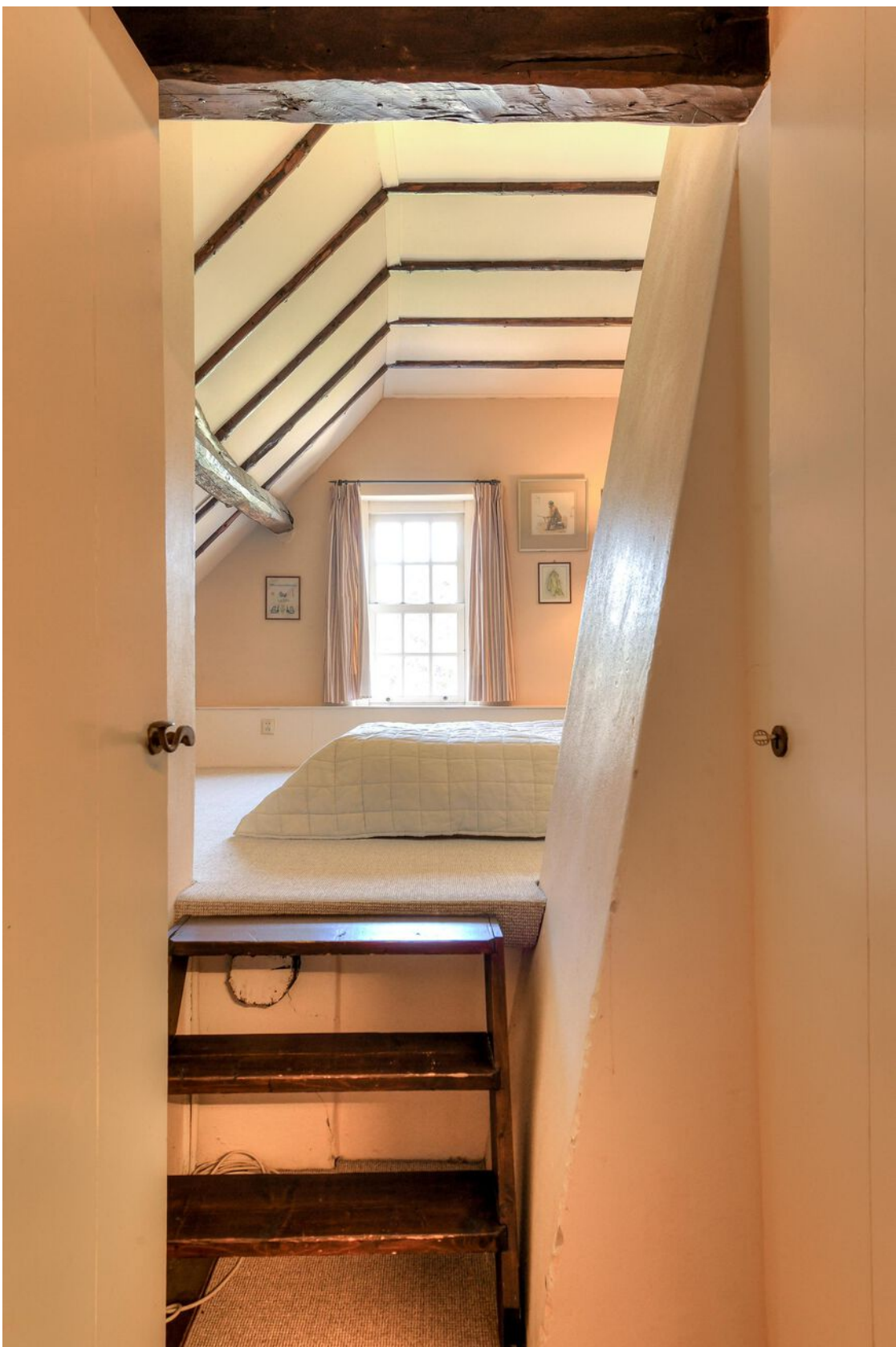
KELDERS

KELDERS

De woning beschikt over een tweetal wijn-/provisiekelders van ca. 9m2 en 16m2, beide op stahoogte.









BUITENLEVEN

Het omvangrijke perceel van 3.674 m² biedt voorts een volop privacy biedende parkachtige tuin. De tuin zelf is fraai aangelegd en volledig omheind. Een royaal gazon, volwassen bomen, weelderige borders en diverse groene elementen vormen samen een sfeervol en verzorgd geheel. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, een tegen de woning gelegen dubbele carport, een schuur, een houten garage met overkapping en een tuinhuis.

HOUTEN GARAGE/OVERKAPPING

Naast de oprit gelegen vrijstaande garage met overkapping die grenst aan de tuin.

DUBBELE CARTPORT

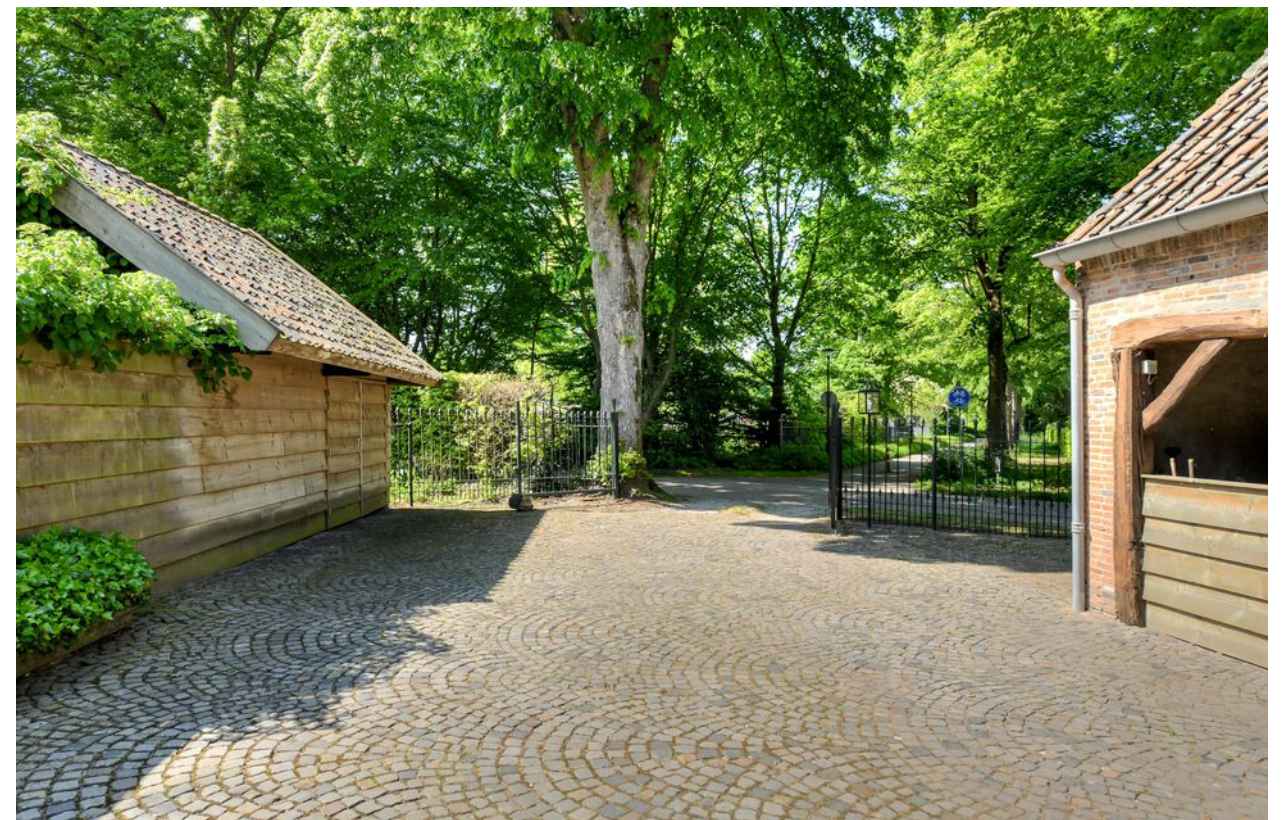
Tegen de woning gelegen dubbele carport met stapdeur naar de bijkeuken en via vaste trap toegang tot grote zolder van ca. 45m².

SCHUUR

In de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen schuur van ca. 27m².

TUINHUIS

In de tuin staat een ecologisch geïsoleerd tuinhuis van ca. 29m². Deze ruimte is veelzijdig te gebruiken en leent zich uitstekend als kantoor, atelier, hobbyruimte of gastenverblijf.











LIGGING

De woonboerderij is gelegen aan de sfeervolle Leijsenstraat, een straat met karakteristieke kinderkopjes, in de Heilige Driehoek van Oosterhout. Dit bijzondere historische gebied wordt gevormd door drie aan elkaar grenzende kloostercomplexen: Sint-Catharinadal, de Onze Lieve Vrouwenabdij en de Sint-Paulusabdij.

De wijk Leijsenakkers staat bekend om haar rustige en groene karakter, gecombineerd met een aantrekkelijke mix van historische en moderne woningen.

Oosterhout biedt een prettige combinatie van rust en stedelijke voorzieningen. Het historische centrum met de Markt en de Heuvel biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en terrassen. Supermarkten, openbaar vervoer en diverse basis- en middelbare scholen bevinden zich op loop- en/of fietsafstand.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A27, A58 en A59 zijn ook omliggende steden en dorpen goed bereikbaar. Het centrum van Breda is bovendien binnen circa een kwartier per bus bereikbaar.

HISTORIE

De woning is gelegen in een historisch pand met een rijke geschiedenis. De woonboerderij wordt aangeduid als een gemeentelijk monument. De woning heeft meerdere benamingen gehad, "t Geelhuys" - "het Oude Tolhuijs" - "de Twee Belle", maar staat nu nog steeds bekend als "Het Geel Huis".

Het huidig Geel Huis was een bekende boerderij annex herberg, gebouwd in 1557. In 1744 werd het destijds al bewoond. Het trapje verdween met de aanleg van de tramlijn in 1881, maar werd in 1969 opnieuw aangebouwd. Tot 1895 was de boerderij eigendom van Brouwerij "de Gecroonde Bel", die het verkocht aan John Baptista Poppelaars. Het Geel Huis werd ook wel het logement 'de Bellen' genoemd. Tot in de jaren zestig van de vorige eeuw was het in gebruik als buurtcafé, daarna als woonhuis.

De boerderij is gedeeltelijk onderkelderd met twee authentieke (wijn)kelders, gebouwd met geel gepleisterde gevels en een achterliggende stal van rode baksteen in kruisverband. De bouwstijl en gebruikte materialen zijn kenmerkend voor de periode waarin de boerderij is gebouwd, wat bijdraagt aan de authentieke uitstraling van het pand.

BIJZONDER WONEN

Leijzenstraat 51 is meer dan alleen een woning en die zich moeilijk laat vergelijken met andere woningen. De combinatie van eeuwenoude historie, authentieke details, royale leefruimten, een groot perceel en een prachtige groene omgeving maakt "Het Geel Huis" tot een bijzonder geheel.

Een monumentaal huis met karakter, ruimte en een verhaal.



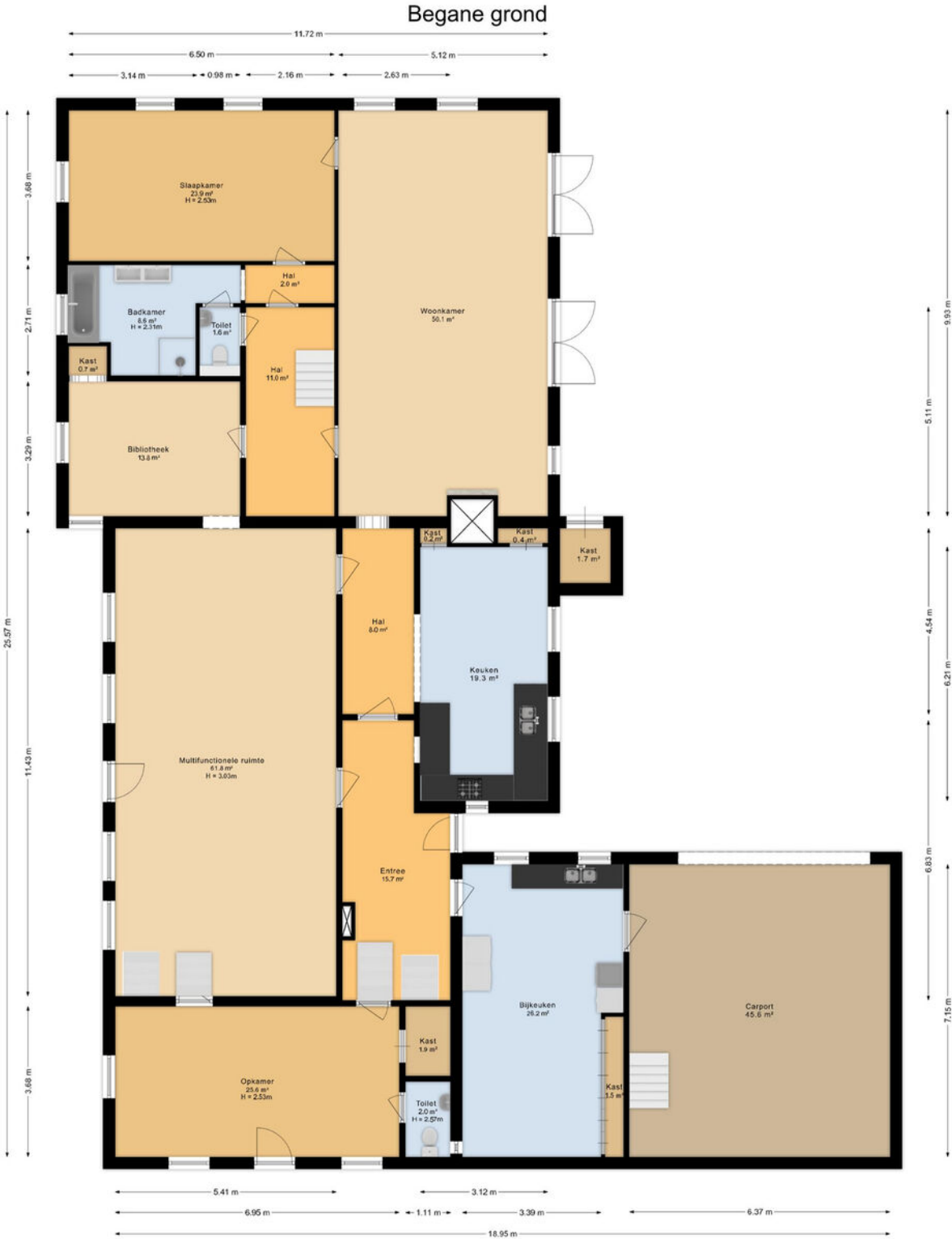




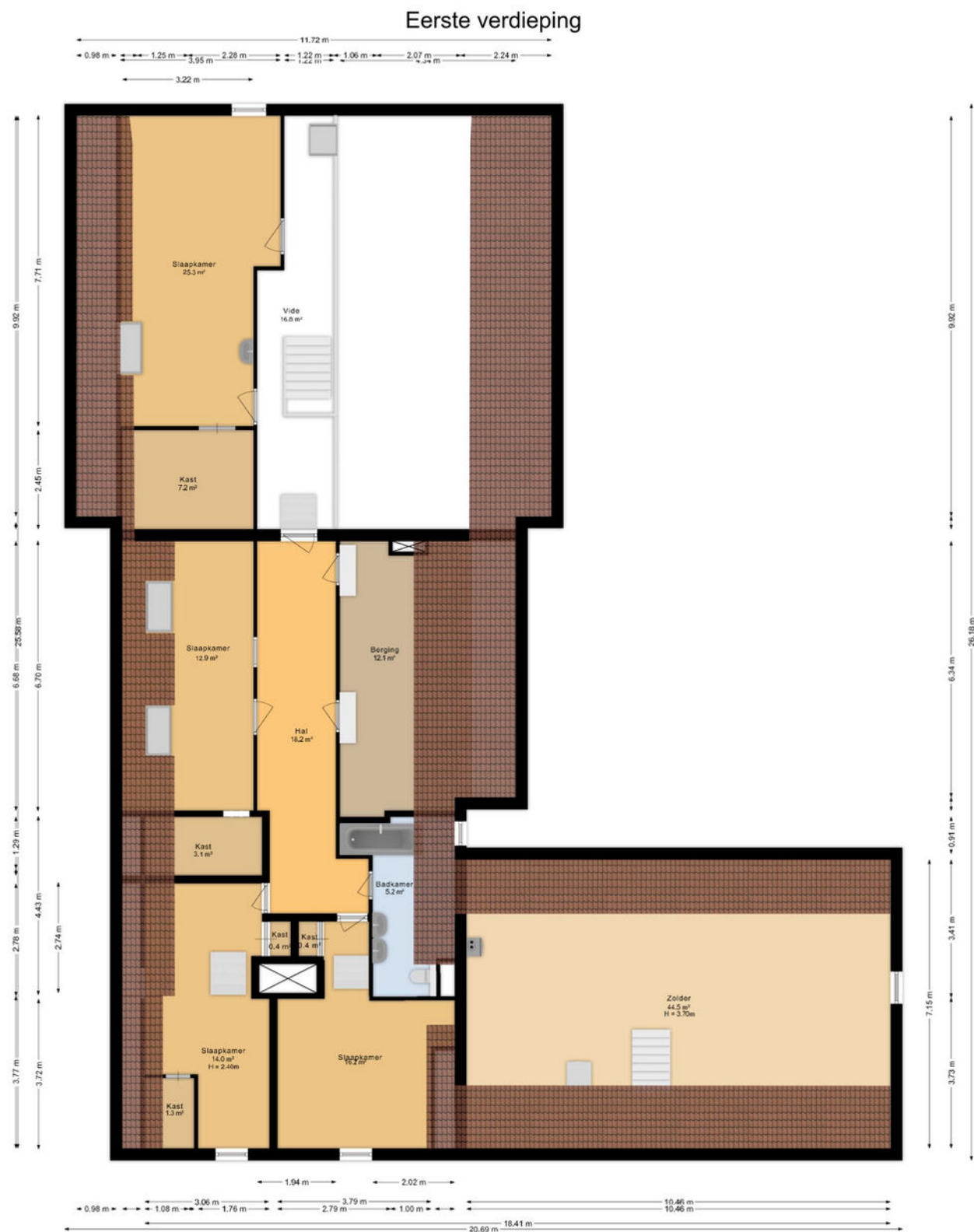
WAT U VERDER NOG MOET WETEN

- **Asbestartikel:**
In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Dit is gebruikelijk bij woningen van dit type of van dit bouwjaar. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
- **Ouderdomsclausule:**
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 490 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

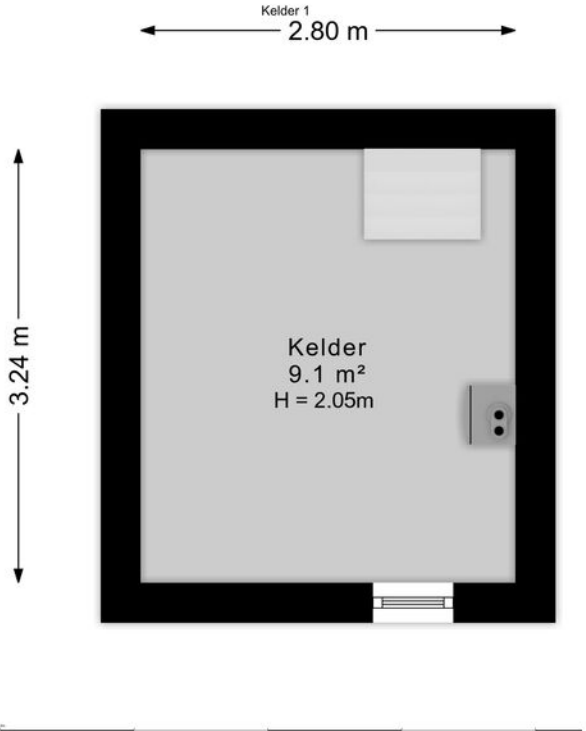
BEGANE GROND



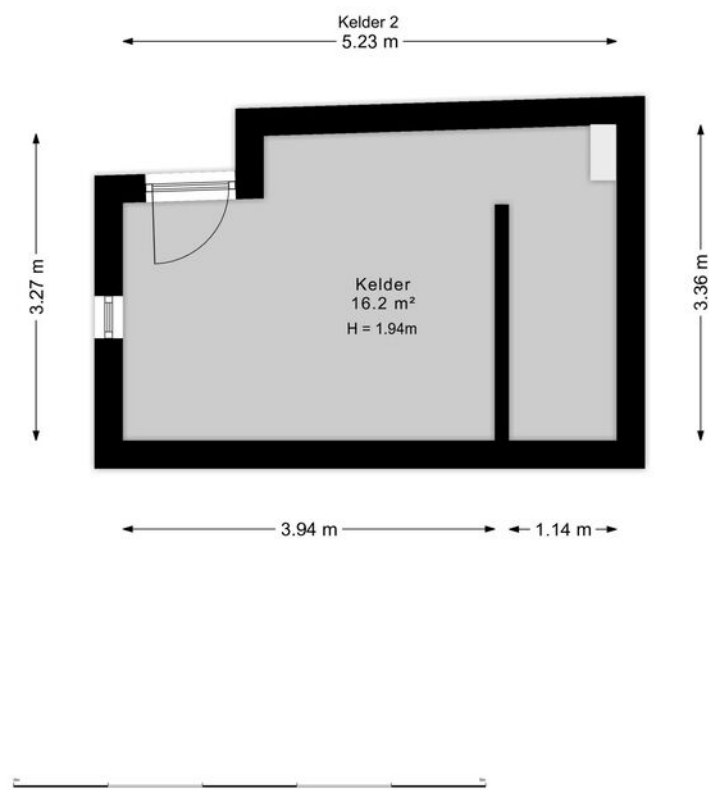
EERSTE VERDIEPING



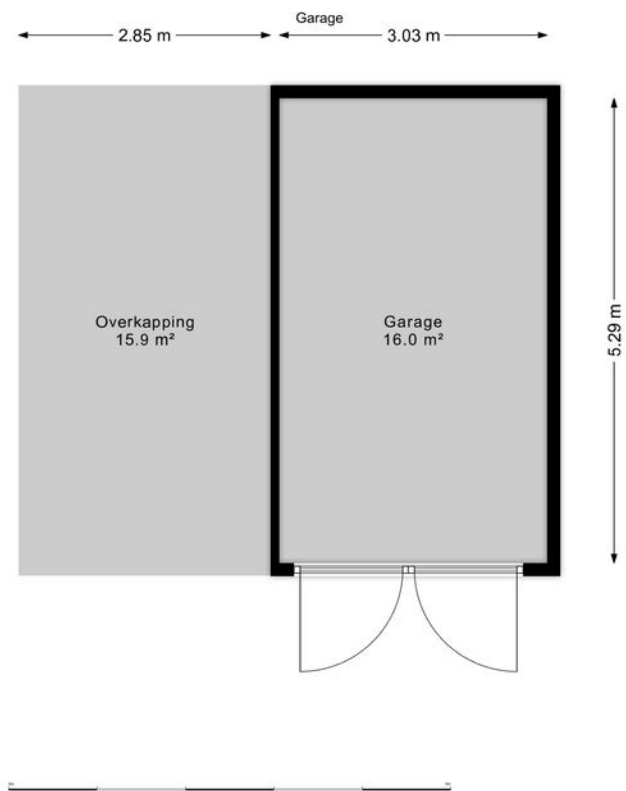
KELDER



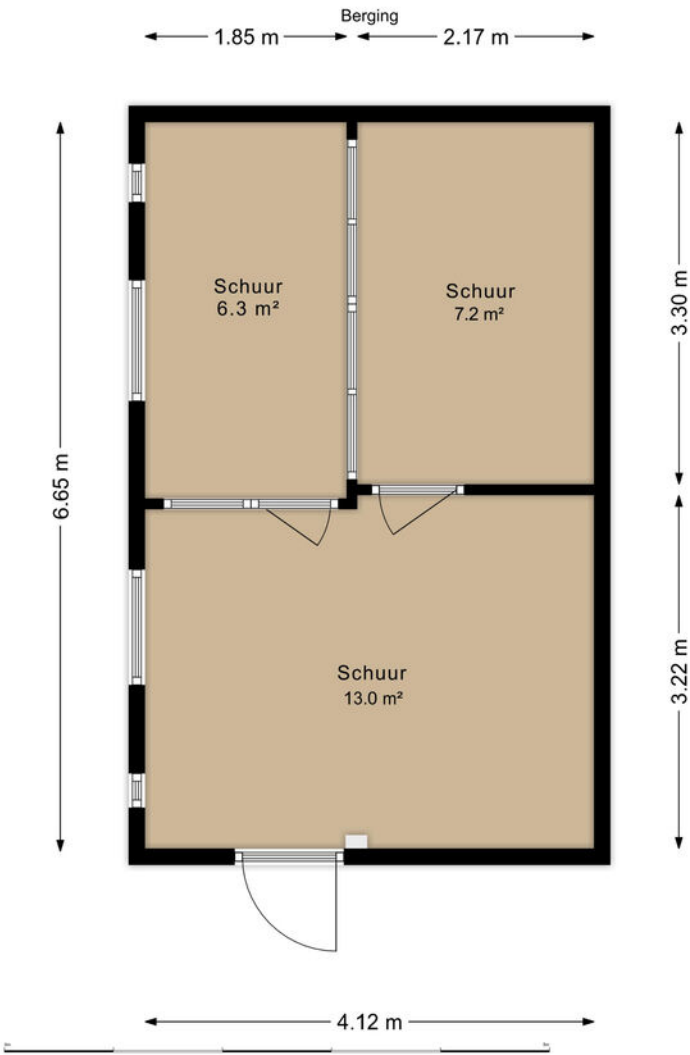
KELDER



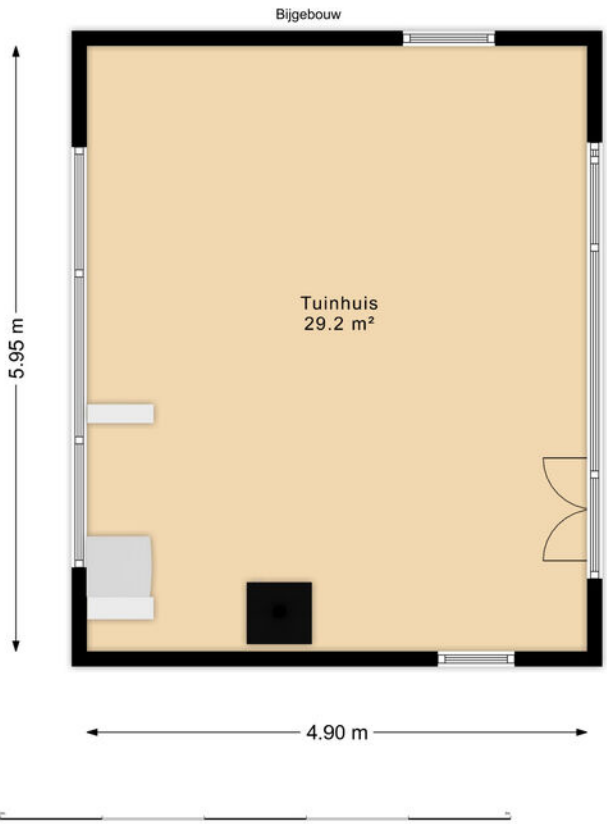
GARAGE



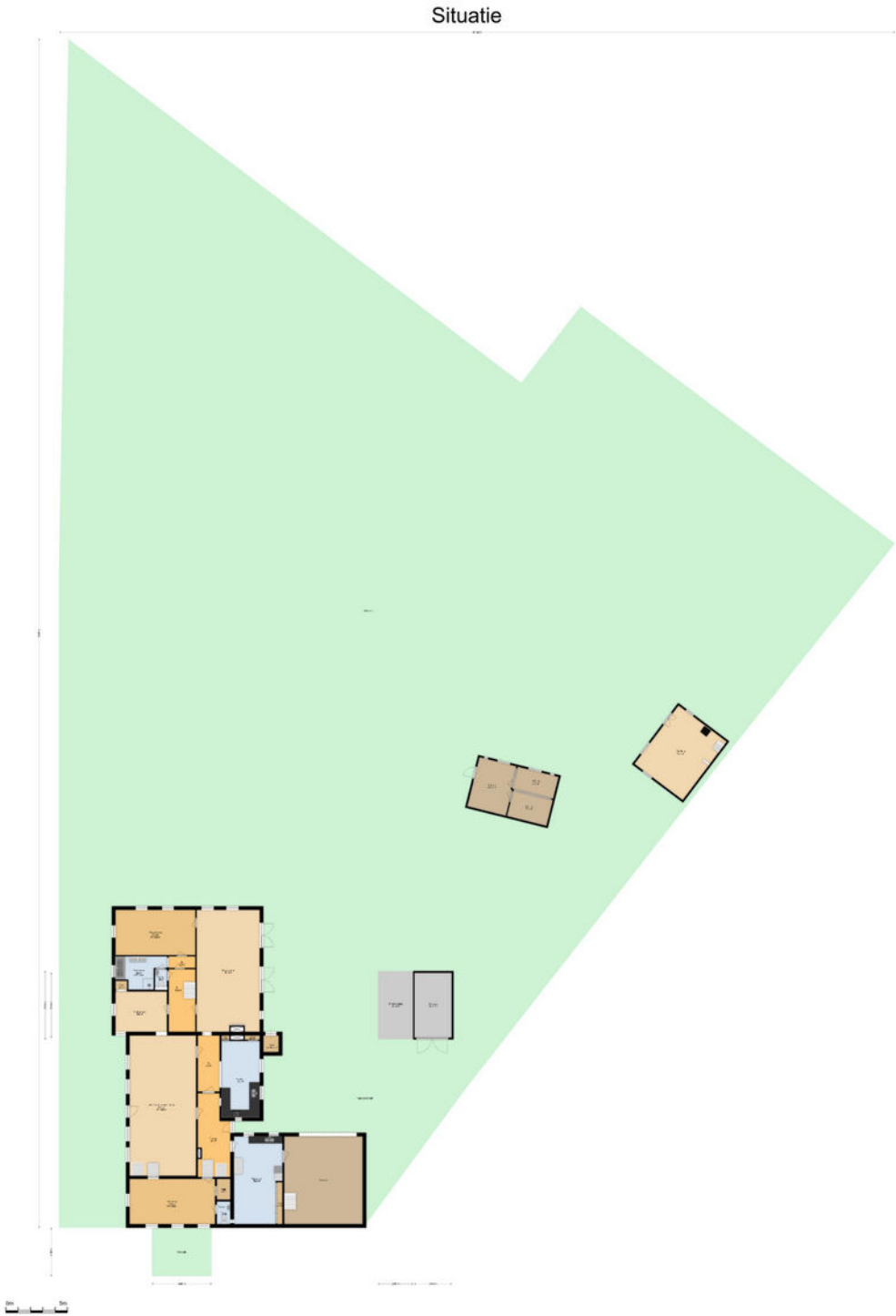
SCHUUR



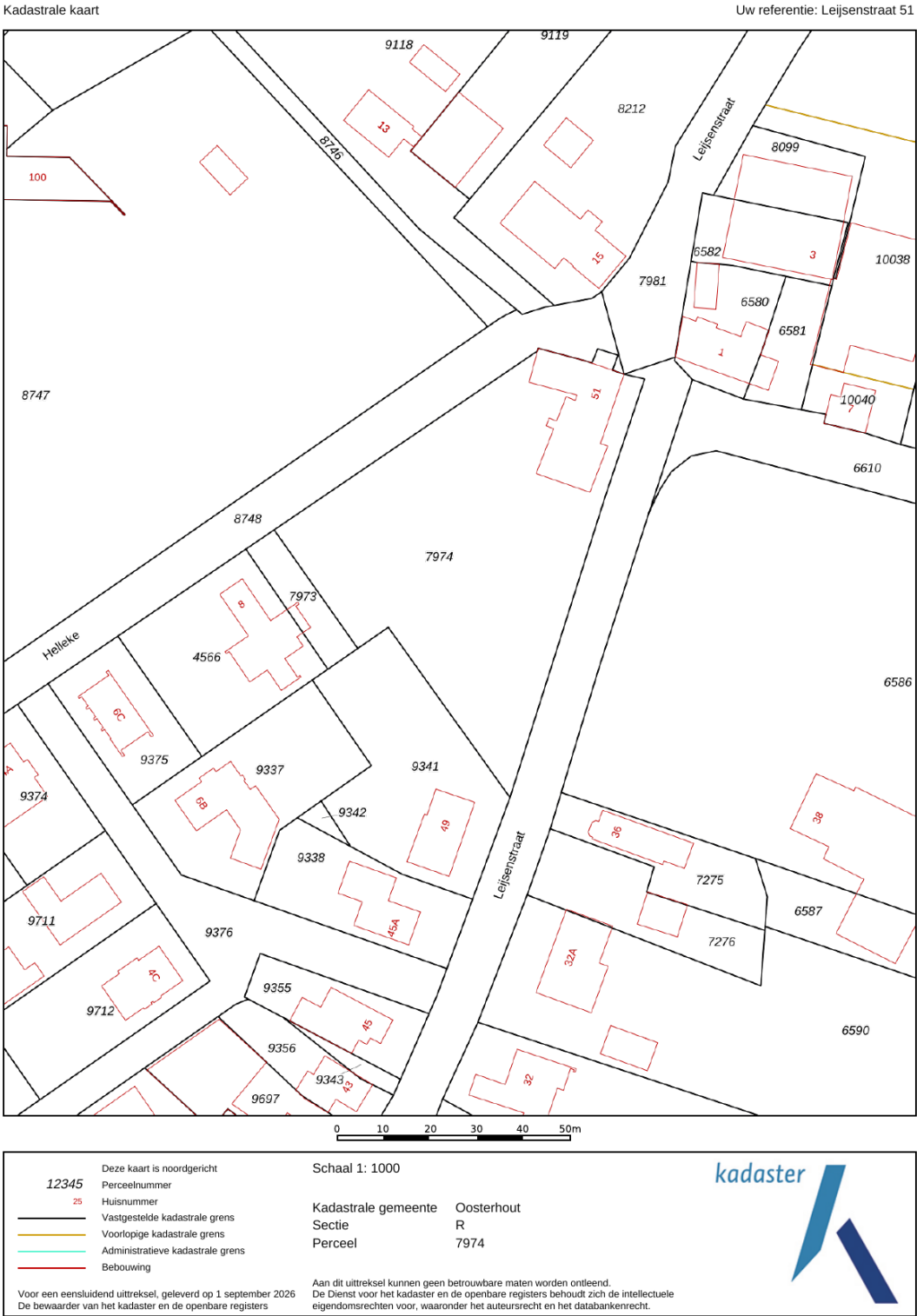
TUINHUIS



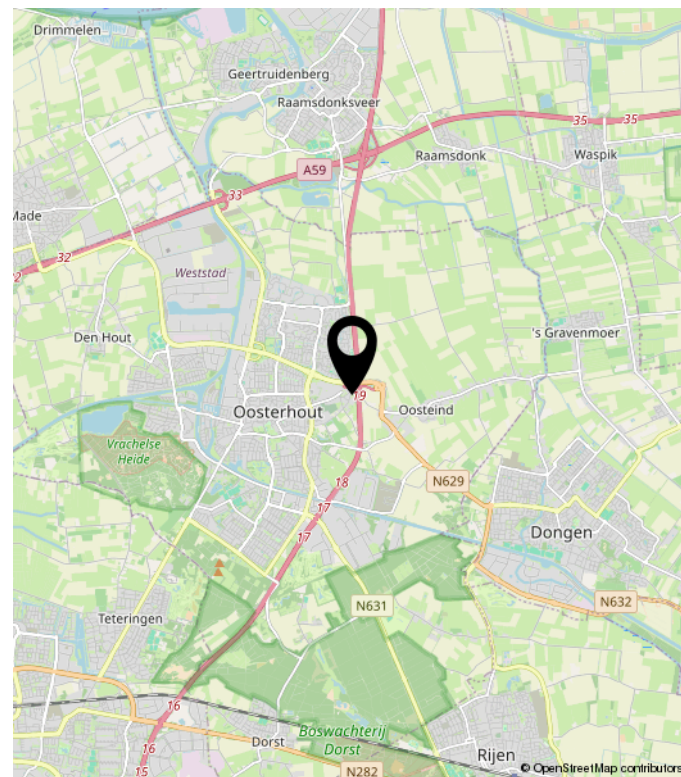
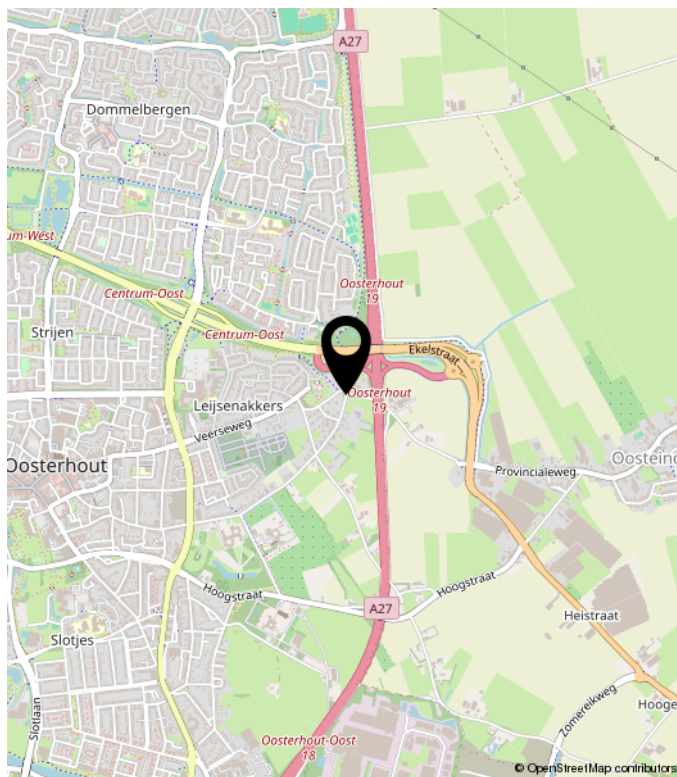
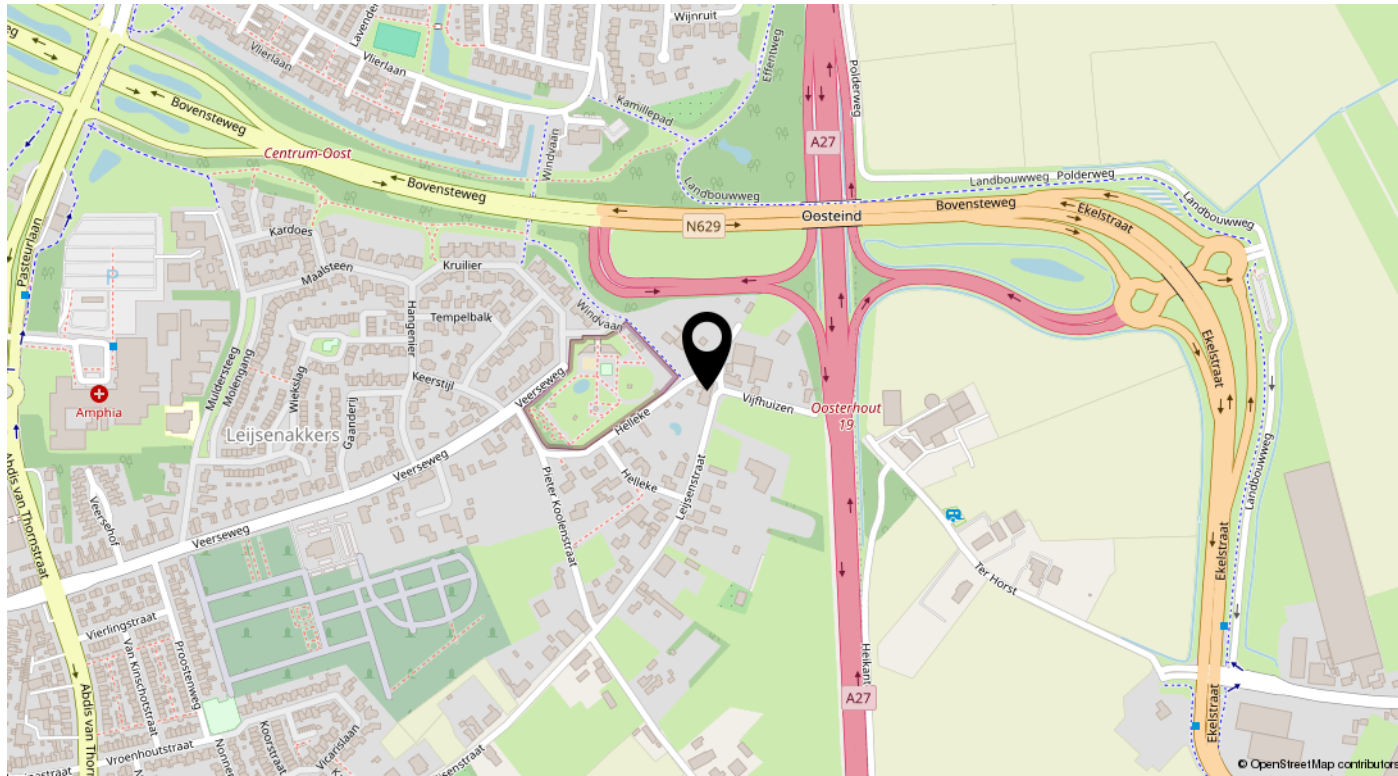
BEGANE GROND + TUIN



KADASTRALE KAART



LOCATIE



WELKOM BIJ STORIMANS EN PARTNERS

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

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

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

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

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



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

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

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

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

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

9. Hoe komt de koop tot stand?

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

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

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

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

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

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

11. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

meterkast.

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

c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.

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

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

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

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

17. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

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

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



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