

# Woonhuis te koop



**Steenbokstraat 9**

Hazerswoude-Rijndijk

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



**Drieman Garantiemakelaars**

Anne Frankkade 25

2406 DH, Alphen Aan Den Rijn

0172-473351

[alphen@drieman.nl](mailto:alphen@drieman.nl)

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

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Bijzonderheden:

- Keurig nette uitgebouwde hoekwoning met verrassend ruime tuin
- Gevels opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2023
- Recent geschilderd in 2024
- Voorzien van elektrisch zonnescherf op de begane grond
- Gehele begane grond + 1e verdieping strak gestuukt
- 2e Verdieping voorzien van nokverhoging en een dakkapel
- Energielabel C

Vraagprijs € 525.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b>       | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>        | Eindwoning         |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1982               |
| <b>Inhoud</b>             | 410 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 117 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 153 m <sup>2</sup> |
| <b>Energie label</b>      | C                  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |

# Omschrijving van de woning

Sfeervolle en volledig instapklare uitgebouwde hoekwoning met verrassend ruime tuin op het zonnige zuidwesten.

Unieke kans! Deze verrassend ruime uitgebouwde hoekwoning is afgelopen jaren gemoderniseerd en kunt u zonder te klussen betrekken. Deze fraaie woning beschikt over een royale leefruimte op de begane grond, vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een verrassend royale tuin. Daarnaast is de woning op de begane grond en eerste verdieping volledig gestuukt en is de woning heerlijk licht vanwege de toegevoegde zijramen op de begane grond en eerste verdieping. Bel snel voor het inplannen van een bezichtigingsafspraak!

De woning is gelegen aan de Steenbokstraat in Hazerswoude-Rijndijk, in een rustige en prettige woonomgeving met veel parkeergelegenheid. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen, waaronder meerdere basisscholen, kinderopvang en speeltuinen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn verschillende supermarkten op korte afstand gelegen. Ook een bushalte bevindt zich op enkele minuten lopen van de woning. Hazerswoude-Rijndijk zelf heeft een centrale ligging in het Groene Hart. Vanuit hier zijn onder andere Alphen aan den Rijn, Leiden en Zoetermeer goed bereikbaar.

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

## Begane grond

Via de in 2024 vernieuwde voortuin loopt u richting de voordeur van de woning. U komt binnen in de hal. Hier bevinden zich de in 2026 volledig vernieuwde toiletruimte, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer. Deze is voorzien van een nette laminaatvloer met daaronder vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt, waardoor de ruimte een verzorgde en lichte uitstraling heeft. Een echte sfeermaker is de gashaard, die op koudere dagen voor een warme en gezellige avond zal zorgen. Dankzij de uitbouw beschikt de woning over een royale leefruimte. Aan de zijkant van de woonkamer is bovendien een extra raam in de zijgevel geplaatst. Hierdoor valt er veel daglicht naar binnen en voelt de woonkamer prettig licht aan.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. De keuken is ingericht in een L-vormige opstelling en beschikt over de volgende inbouwapparatuur:

- 4-pits gaskookplaat
- afzuigkap
- oven
- magnetron
- vaatwasser (2022)
- koelkast
- vriezer.

## Achtertuint

Eén van de verrassende pluspunten van deze woning is de bijzonder brede tuin. De tuin is gevarieerd aangelegd en bestaat uit een combinatie van bestrating, groen en een vlonder, waardoor er verschillende plekken zijn om te zitten, te spelen of simpelweg van de buitenruimte te genieten. De tuin is gelegen op het zuidwesten waardoor u vanaf de middag tot in de avond van de zon kunt genieten. Aan de achtergevel hangt een woningbreed zonnescherm. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra. Daarnaast is de tuin gemakkelijk bereikbaar via de poortdeur aan de achterzijde.

## Eerste verdieping

Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is over de gehele breedte van de woning gelegen. De slaapkamer is heerlijk ruim en licht en is afgewerkt met een nette laminaatvloer en strak gestuukte wanden en plafond.

Ook de twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van dezelfde nette laminaatvloer en strak gestuukte wanden en plafonds. Beide kamers worden momenteel gebruikt als kinderkamer, maar zijn ook uitstekend geschikt als kantoor-, werk- of kastenkamer. Beide slaapkamers beschikken over een prettige hoeveelheid lichtinval door een extra dakraam in het schuine dak.

De badkamer uit 2016 is modern afgewerkt en ruim van opzet. De ruimte is voorzien van antracietkleurige vloertegels met elektrische vloerverwarming en nette gestuukte wanden. De inlopdouche is zeer ruim en ook het ligbad is royaal. Verder beschikt de badkamer over een dubbele waskom op een fraai meubel, een designradiator en een vrijhangend toilet.

#### Tweede verdieping

Tot slot de tweede verdieping. Ook deze slaapkamer is heerlijk licht dankzij de nokverhoging en de kunststof dakkapel aan de achterzijde. De kamer is momenteel in gebruik als werkkamer, sportkamer en opbergruimte, maar is ook zeer geschikt als slaap- of hobbykamer. Onder de schuine dakvlakken bevindt zich bovendien flink wat praktische bergruimte.

In de hoek van de kamer zijn de wasmachine en droger slim uit het zicht geplaatst. Achter een netjes weggewerkt gedeelte bevindt zich tevens de cv-ketel (Atag, 2017).

#### Bijzonderheden:

- Keurig nette hoekwoning met verrassend ruime tuin op het zuidwesten
- Gevels opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2023
- Recent geschilderd in 2024
- Voorzien van elektrisch zonnescherm op de begane grond
- Uitgebouwd op de begane grond (dak uitbouw vernieuwd in 2023)
- Gehele begane grond + 1e verdieping strak gestuukt
- Toiletruimte in 2026 volledig vernieuwd!
- Moderne badkamer uit 2016 met extra kunststof zijraam voor lichtinval en additionele ventilatie
- Tweede verdieping voorzien van nokverhoging en een dakkapel aan achterzijde

- Dakkapel in 2024 gerenoveerd naar kunststof kozijnen en nieuwe buitenbeplating
- 2e verdieping voorzien van airco uit 2026
- Energielabel C

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. Ook kunt u direct contact opnemen met ons kantoor via telefoonnummer 0172-473351.

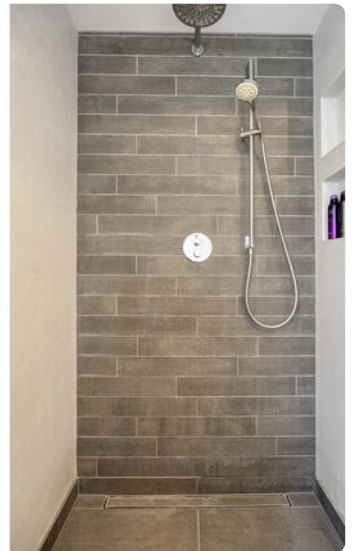
Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.







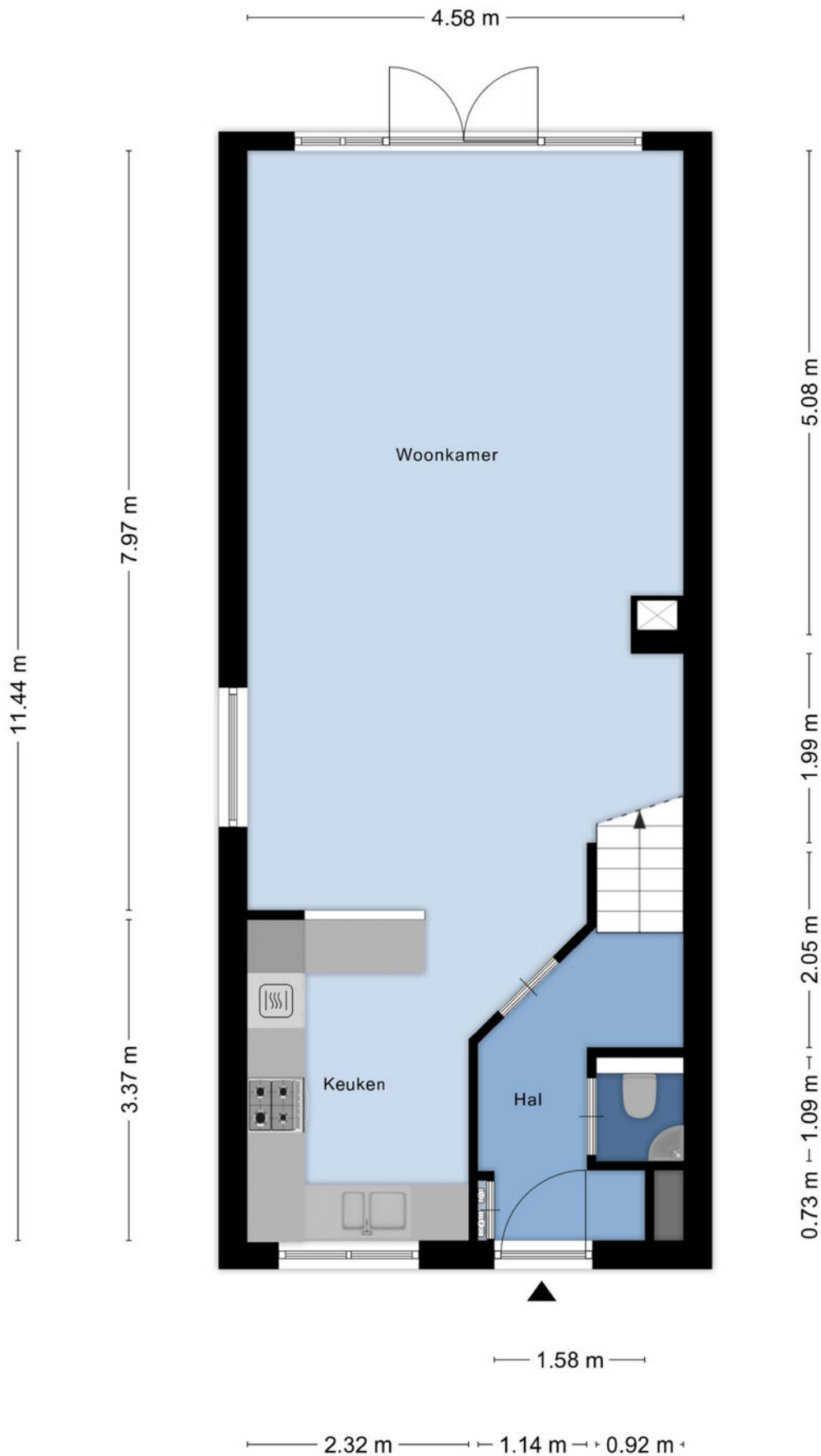






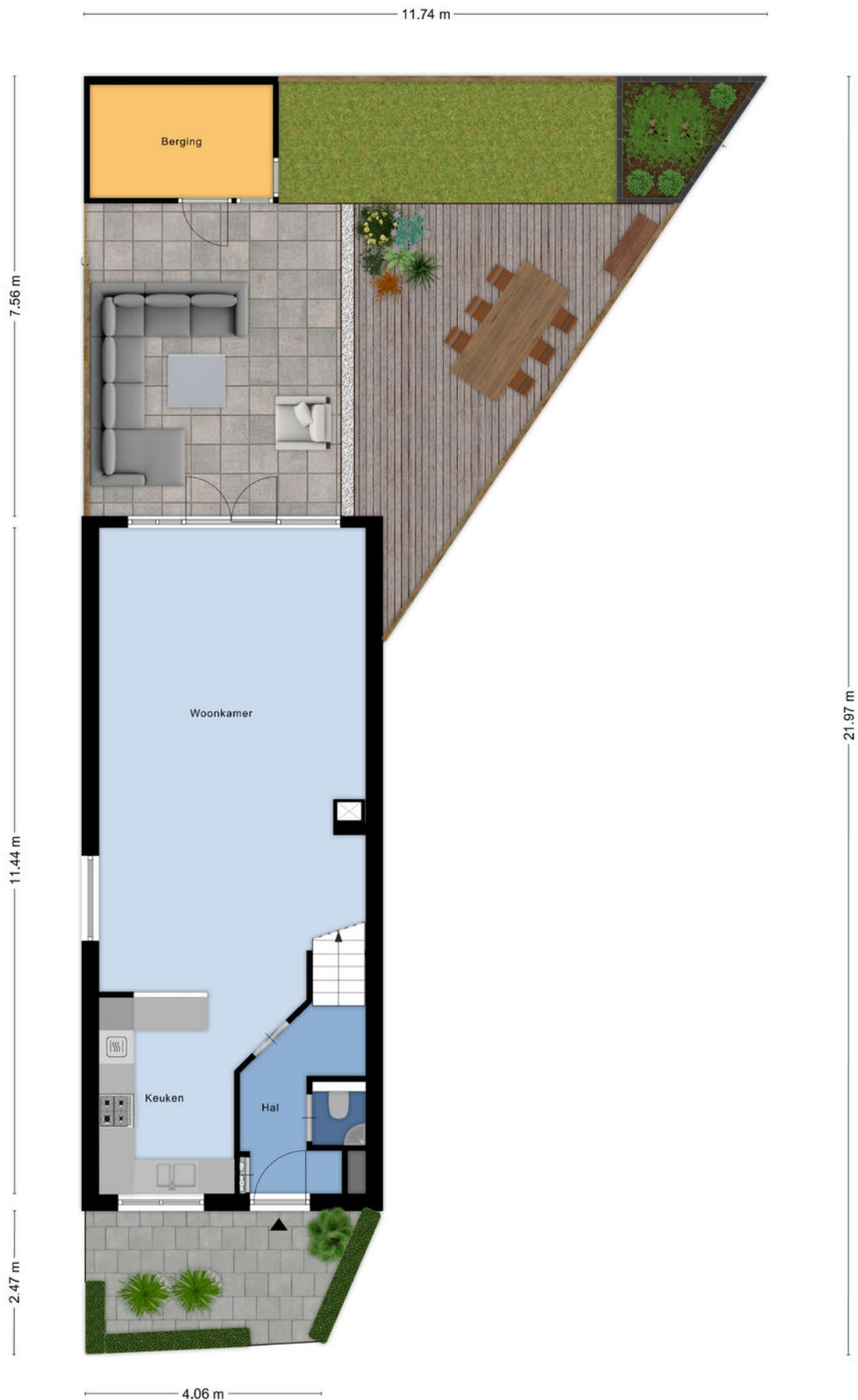


# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Begane grond met tuin



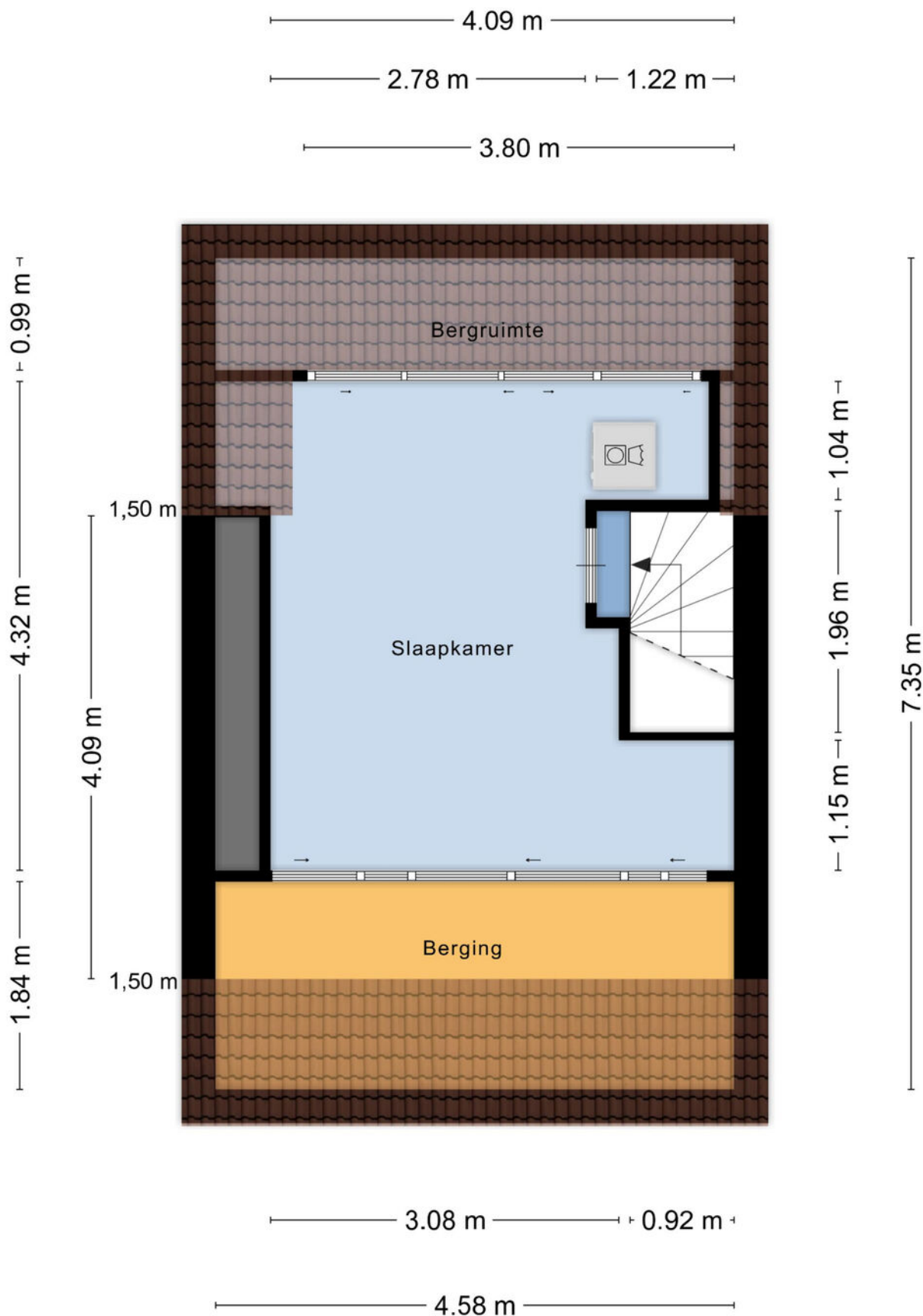
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 1e Verdieping



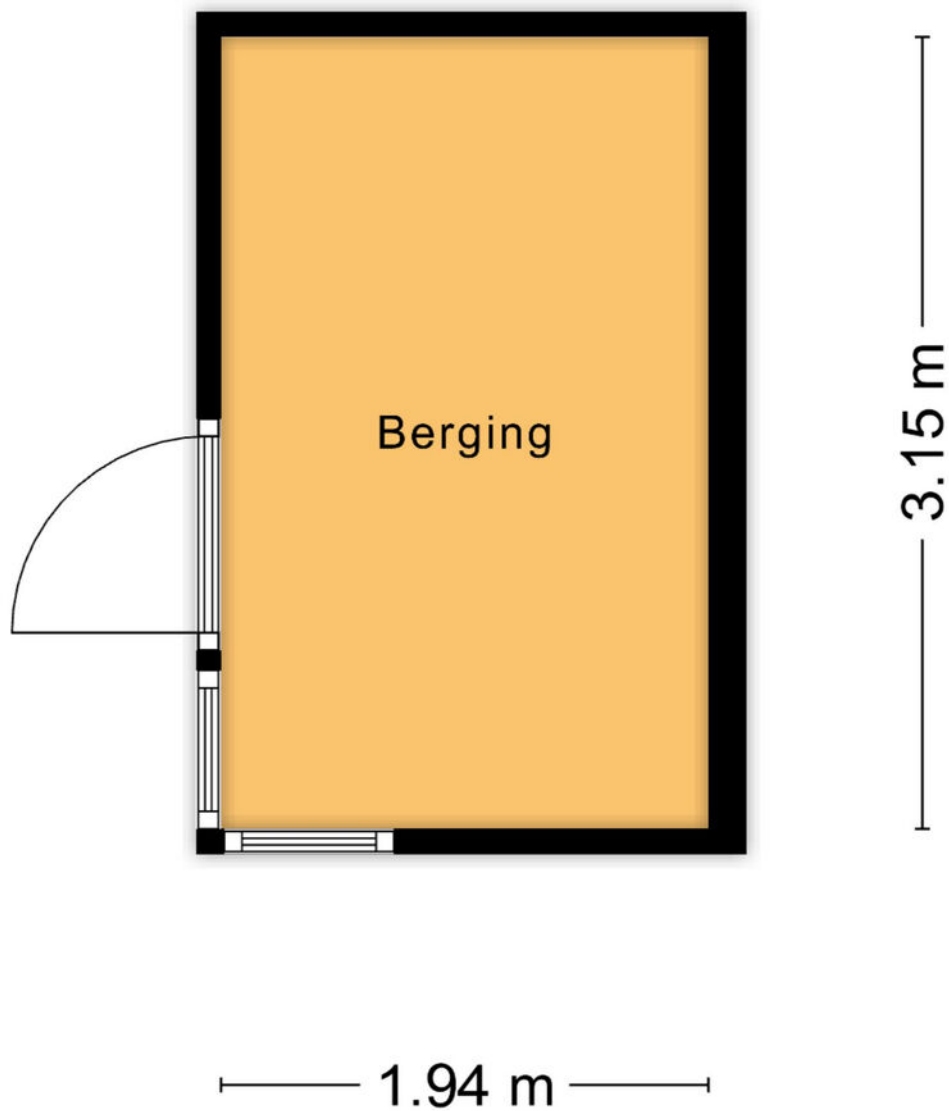
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging

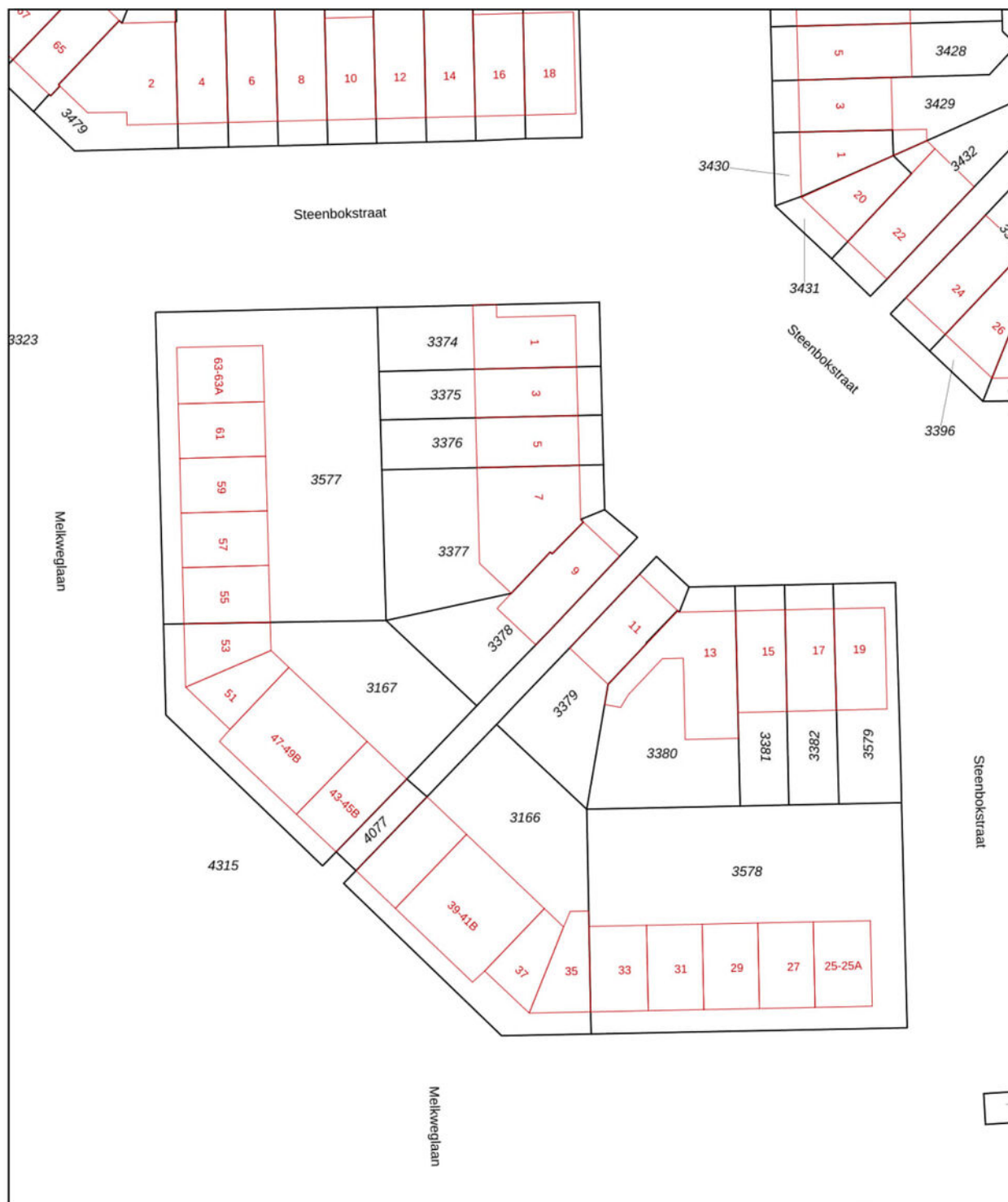


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JH/GH



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                 |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hazerswoude</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3378</p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

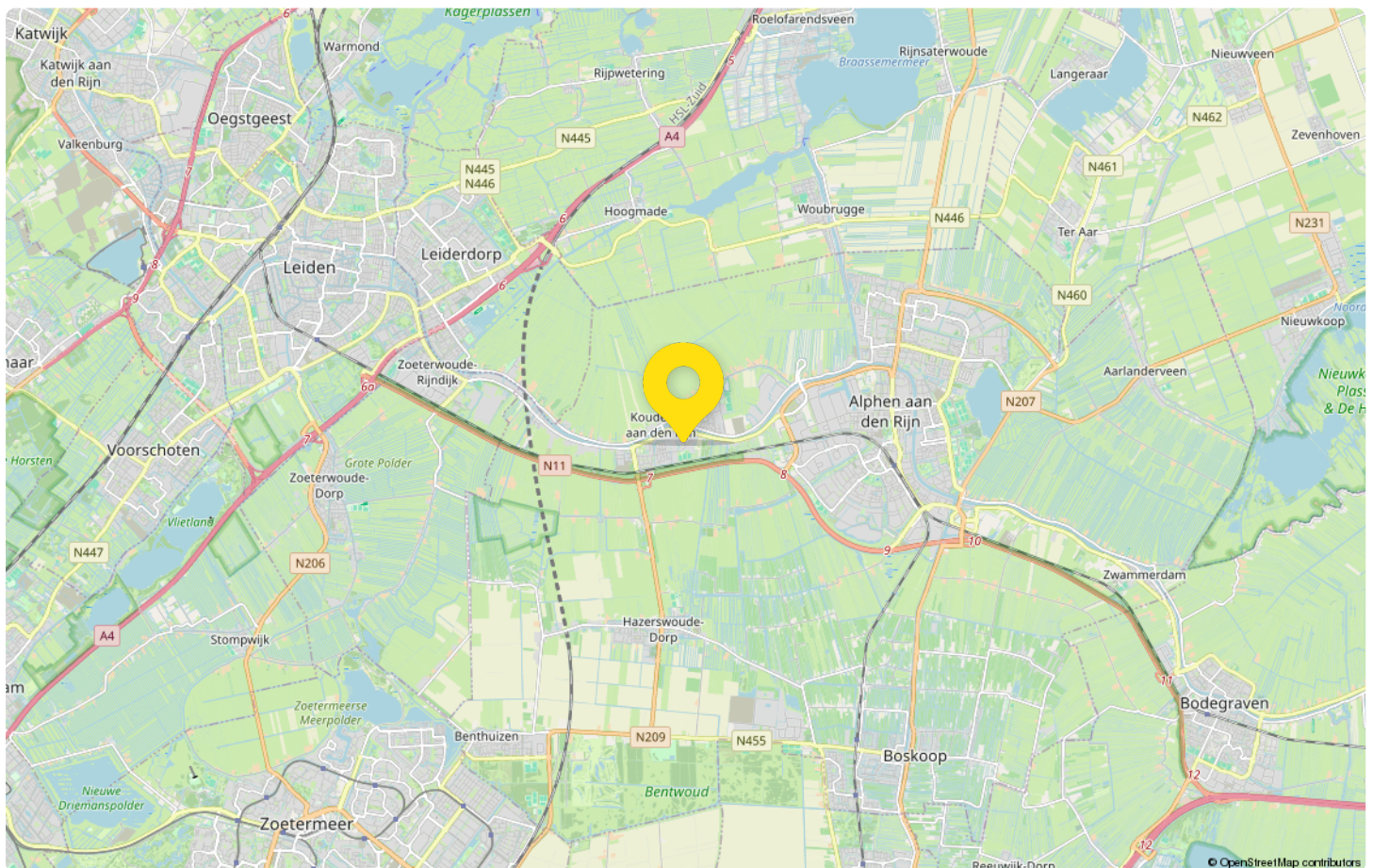
# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| (Gas)kachels                                                       | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                               |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                |               |          |              |
| - Kasten slaapkamers                                               |               | X        |              |
| - Kasten zolder                                                    |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     |               |          | X            |
| - gordijnen                                                        |               |          | X            |
| - jaloezieën                                                       |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| Overig, te weten                                                   |               |          |              |
| - spiegelwanden                                                    |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - magnetron                                                        | X             |          |              |
| - oven                                                             | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vriezer                                                          | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                      | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Klok)thermostaat                                                 | X             |          |              |
| Airconditioning                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           |               | X        |              |
| Elektrisch zonnescherm                                            | X             |          |              |
| KeJe/Velux shutters en rolluiken bovenverdiepingen                |               |          | X            |
| Jaloezieen                                                        |               |          | X            |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |
| - CV-installatie                                                  | X             |          |              |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |
| - Gordijnen                                                       |               |          | X            |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                             | X             |          |              |
| Beplanting                                                        | X             |          |              |
| Witte potten voortuin                                             |               | 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                                            |               |          |              |
| - (sier)hek                                                       | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                             | X             |          |              |
| - Potten met planten                                              |               | X        |              |
| - Eettafel met stoelen, Loungeset en opbergbox                    |               | 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 aanbevelen!"**



### Adresgegevens

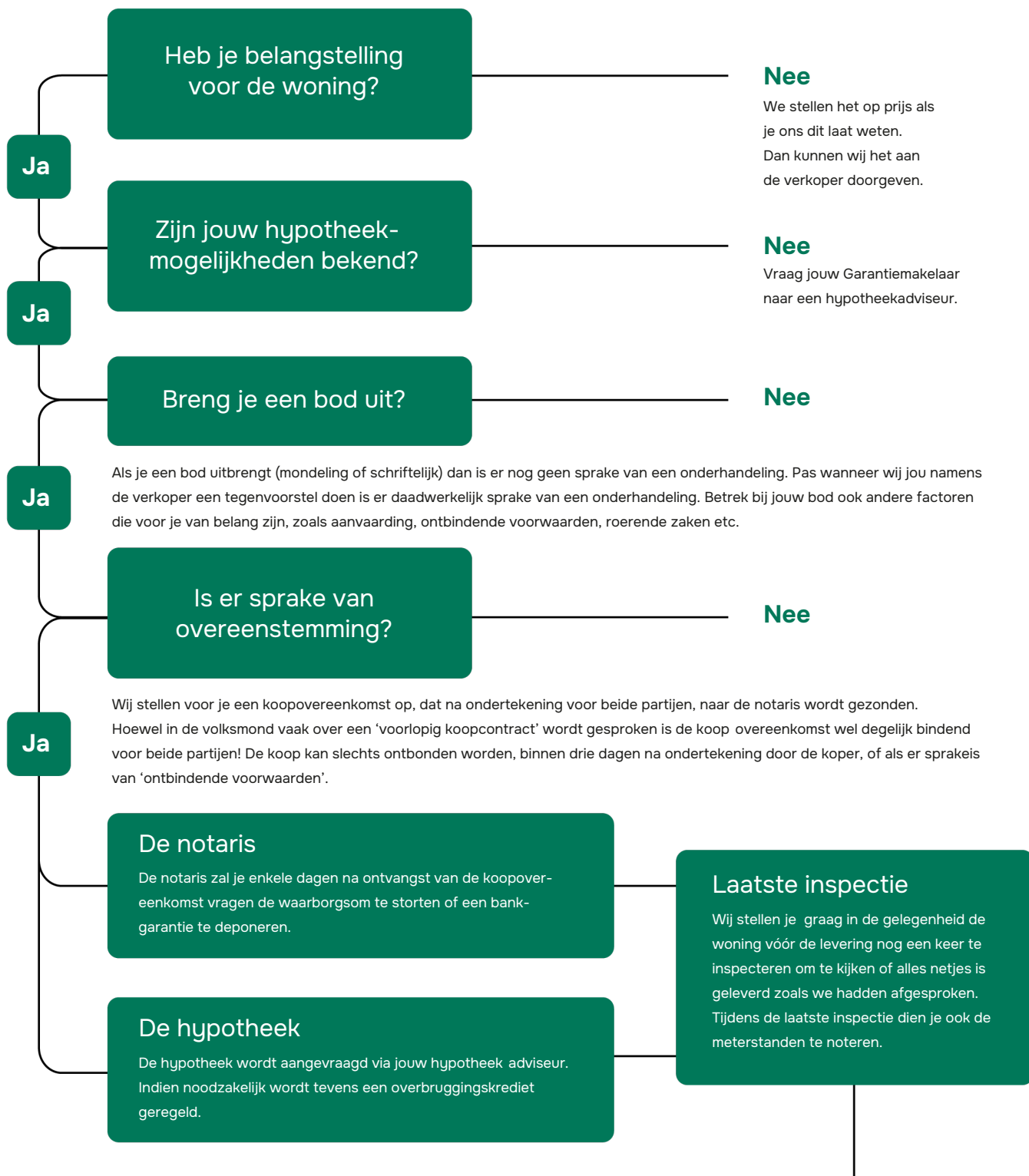
Anne Frankkade 25  
2406 DH, Alphen Aan Den Rijn

### Wij zijn bereikbaar via:

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

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte 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.

# 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 bidingproces, 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 verkopende 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 bidders 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 nooit de 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

[illegible]



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0172-473351**

[alphen@drieman.nl](mailto:alphen@drieman.nl)

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