WARANDELAAN 42

OOSTERHOUT

STORIMANS
EN PARTNERS

NVM



WARANDELAAN 42
OOSTERHOUT

Op een van de mooiste plekjes van Oosterhout treft u deze unieke, in 2007 gebouwde villa, gelegen op een prachtig perceel van ruim 2.800 m².

Dit sfeervolle familiehuis biedt onder andere een sfeervolle woon-/eetkeuken, een zitkamer, een aparte haardkamer, een werkkamer en 5 slaapkamers.
Op de begane grond treft u bovendien een ruime inpandige garage en een riante kantoorkamer met een eigen entree. Op het perceel bevindt zich daarnaast nog een multifunctioneel bijgebouw. Er is meer dan voldoende parkeergelegenheid op het voor en naast de woning gelegen erf, bereikbaar via twee ruime inritten.

Het geheel wordt omringd door een parkachtige tuin met optimale privacy.

De ligging is zeer goed, in bosrijke omgeving, in de buurt van scholen én in de nabijheid van de voorzieningen van Oosterhout, Teteringen en Breda.

De goed geïsoleerde villa verkeert in zeer goede staat van onderhoud.

KENMERKEN

Vraagprijs :	€ 2.950.000 k.k.
Aanvaarding :	In overleg

Bouw

Soort woning :	Villa
Type woning :	Vrijstaande woning
Soort bouw :	Bestaande bouw
Bouwjaar :	ca. 2006

Energie

Energielabel :	A
Isolatie :	Volledig geisoleerd
Verwarming :	Warmtepomp
Warmtepomp bouwjaar :	2022
Warm water :	C.V.-installatie

Gebruiksoppervlakten (conform NEN 2580)

Woonoppervlakte :	ca. 401 m²
Overige inpandige ruimte :	ca. 104 m²
Externe bergruimte :	ca. 17 m²
Gebouwgebonden buitenruimte :	ca. 43 m²
Inhoud :	ca. 1874 m³

Kadastrale gemeente :	Oosterhout
Sectie :	M
Nummers :	1627, 2737, 5052
Groot :	2.832 m²



BEGANE GROND

ENTREE
Entree/tochtportaal met toegang tot:

HAL
Hal met toegang tot de diverse vertrekken én trap naar verdieping -1 en verdieping I.

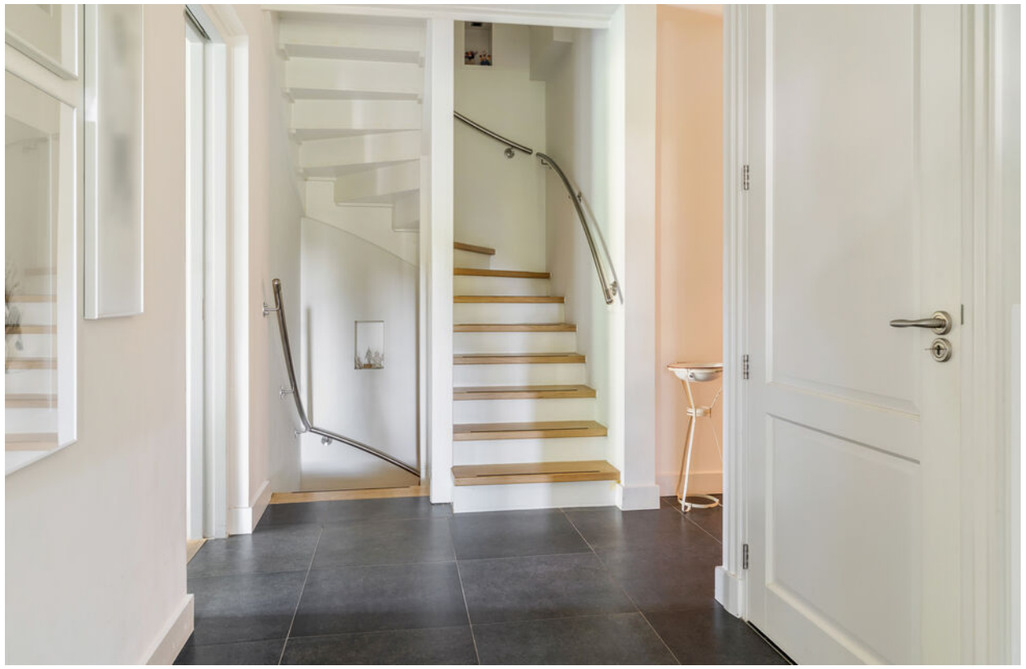
ZITKAMER
Ruime, tuingerichte kamer met eiken vloerdelen, plafond met inbouwspots en dubbele openslaande deuren naar het aan de voortuin grenzende terras.

HAARDKAMER
Haardkamer, gelegen aan de achterzijde van de gang, met klein niveauverschil, Deze gezellige kamer is voorzien van een parketvloer, glas-in-lood-ramen en een open haard met authentieke, markante, in steen uitgevoerde schouw. Deuren verbinden deze kamer met de tuin.

LOUNGE
Lounge met openslaande deuren naar en zicht op terras en tuin. En-suite deuren scheiden deze kamer van de woonkeuken. Naast de en-suite deuren tref je een op maat gemaakte boekenkast. Ook deze kamer is voorzien van een eiken parketvloer en een plafond met inbouwspots.

Prachtige villa omringd door parkachtige tuin



















BEGANE GROND

KEUKEN
Ruime open keuken met luxe inrichting; eiland met natuurstenen blad met 1½ rvs-spoelbak, combi-Quooker, vaatwasser, 90 cm brede oven, inductiekookplaat, rvs-afzuigkap. Aan dit eiland treft u ook een eetbar. In het meubel geïntegreerd: een houtgestookte inzethaard. Naast de en-suite deuren treft u twee ingebouwde kasten. Daarnaast een wandmeubel met koelkast, vriezer, combi-oven en diverse kasten.

Het eetkamergedeelte bevindt zich aan de tuinzijde en staat in verbinding met twee terrassen en de tuin.

BIJKEUKEN
Bijkeuken met werkblad met aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en een grote, op maat gemaakte wandkast.
Vanuit eerdergenoemde gang toegang tot:

METERKAST
Meterkast met volwaardige, ruime en uitgebreide groepenkast.

GARDEROBENIS

TOILET
Toiletruimte met wandcloset met inbouwreservoir, fonteintje en urinoir.

WERKKAMER
Werkkamer met op maat gemaakte wandkast.

De begane grond is, met uitzondering van de zitkamer en de haardkamer, voorzien van vloerverwarming.






















Steelcase

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP
Overloop met luik naar de vliering (voorzien van vlizotrap) en praktische bergruimte. Vanuit de overloop is er toegang tot de volgende vertrekken:

SLAAPKAMER I
Voorslaapkamer met trap naar entresol en praktische, op maat gemaakte kast.

SLAAPKAMER II
Voorslaapkamer met op maat gemaakte kast en twee dakkapellen (welke zorgen voor extra daglicht).

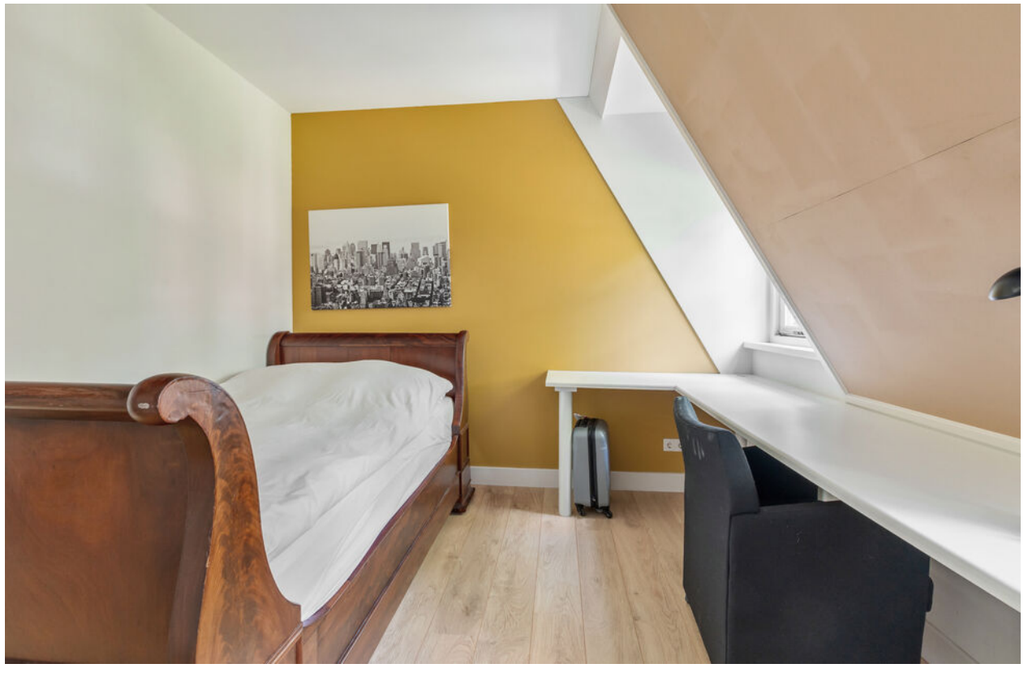
SLAAPKAMER III
Slaapkamer met dakkapel, bergruimte achter de knieschotten en mooie maatwerkkast met bijpassend bureau.

SLAAPKAMER IV
Aan de achterzijde gelegen slaapkamer met een maatwerkbureau en -kast. Via de loopdeur is er direct toegang tot het terras.

















EERSTE VERDIEPING

BADKAMER I
Nette, geheel betegelde badkamer met inloopdouche, designradiator en twee wastafels. De badkamer is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.

TOILET
Praktische toiletruimte met wandcloset met inbouwreservoir.

MASTERBEDROOM
Ruime masterbedroom, verdeeld in een slaapgedeelte aan de tuinzijde, een walk-in closet en een eigen badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, een wandcloset met inbouwreservoir, een ligbad en twee wastafels.

BERGVLIERING
L-vormige bergvliering met de opstelplaats voor de cv-ketel en mechanische ventilatie-unit.

De gehele eerste verdieping is voorzien van een fraaie, strakke vloer.













VERDIEPING -1

HAL
Ruime hal met toegang tot de verschillende vertrekken.

WIJNKELDER
Praktische, L-vormige wijnkelder met volop bergruimte.

BERGING
Berging welke in open verbinding staat met de garage.

GARAGE
Ruime garage met een loop- en roldeur en laadpunt voor een auto.

TRAPKAST
Praktische trapkast, ideaal voor extra bergruimte.

WERKKAMER
Riante werkkamer met speels niveauverschil. De ruimte is deels betegeld en grotendeels voorzien van brede eiken vloerdelen. De kamer is uitstekend geschikt voor gebruik als kantoor aan huis en bovendien direct vanaf de voorzijde van de woning bereikbaar, ideaal derhalve om gasten te ontvangen.













TUIN

TUIN
Prachtige, parkachtige tuin met mooie volwassen bomen, groene hagen, diverse heesters en rododendrons. Het ruime gazon en kunstgras-speelveld bieden volop ruimte om buiten te genieten.

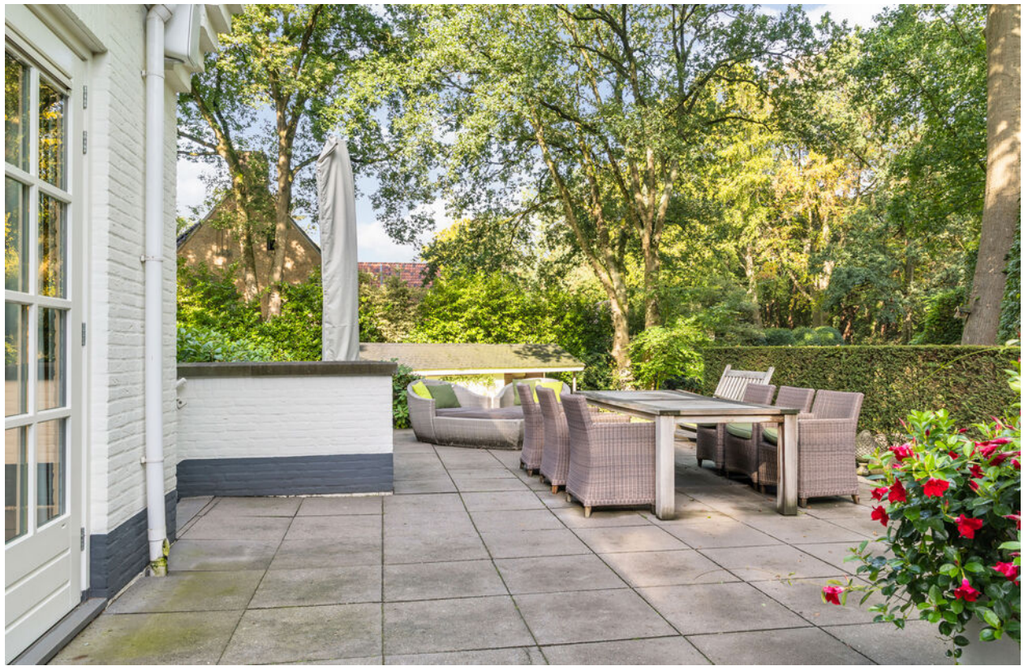
Rondom de woning bevinden zich meerdere terrassen die zijn uitgevoerd in fraaie Schellevis-tegels. De oprit en het parkeergedeelte zijn uitgevoerd in grind.

BIJGEBOUW
Het bijgebouw biedt een comfortabele logeer- of hobbyruimte en bovendien een badkamer met inloopdouche, wandcloset met inbouwreservoir en wastafel.
Het bijgebouw is geïsoleerd en beschikt daarnaast over een aangrenzende overkapping en terras.

POMPHUISJE
Vrijstaand stenen pomphuisje/tuinhuis waar pompinstallatie is opgesteld en ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en overige benodigdheden.

De tuin is voorzien van tuinverlichting en beregening middels een grondwaterpomp.































WAT U VERDER NOG MOET WETEN

- De woning bevat een alarminstallatie met camera's.

- De afwerking bestaat uit strak stucwerk met inbouwverlichting op veel plaatsen.

- De woning is voorzien van een prachtig leistenen dak.

- De verwarming geschiedt middels een cv-ketel gecombineerd met een luchtwarmtepomp.

- De parkachtige tuin is voorzien van beregening en verlichting en biedt optimale privacy.

- Er is meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen grond.

- Het geheel leent zich zeer goed voor bijvoorbeeld kantoor aan huis; de ruimte op de begane grond is ca. 60 m² groot en heeft een separate ingang.

BEGANE GROND



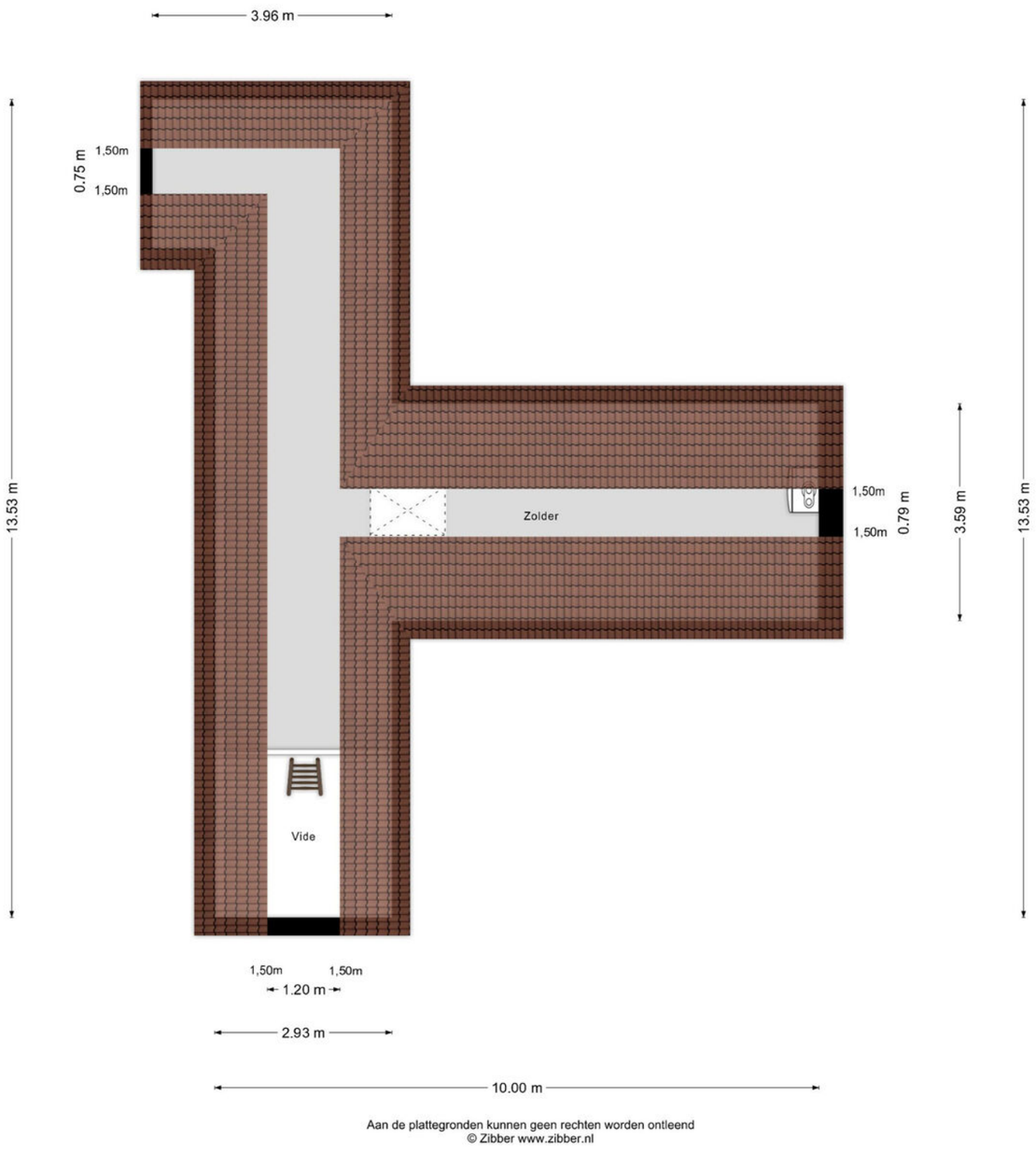
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



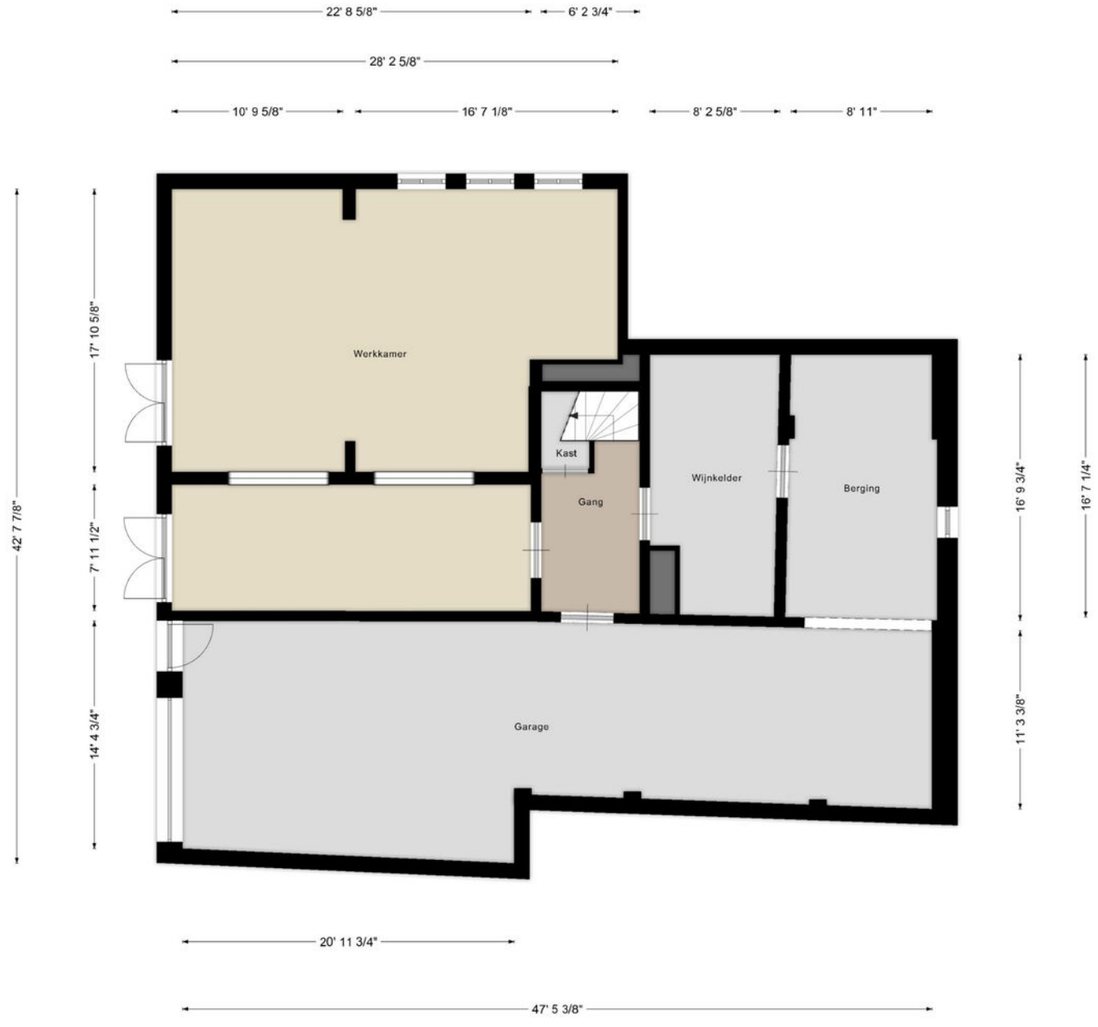
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER



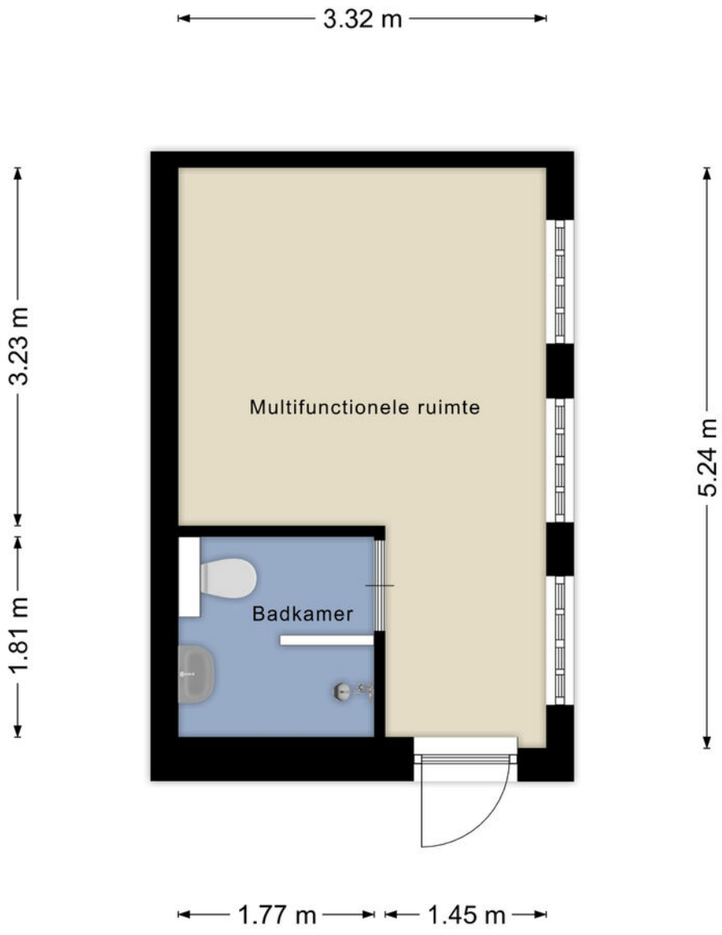
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VERDIEPING -1



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

BIJGEBOUW

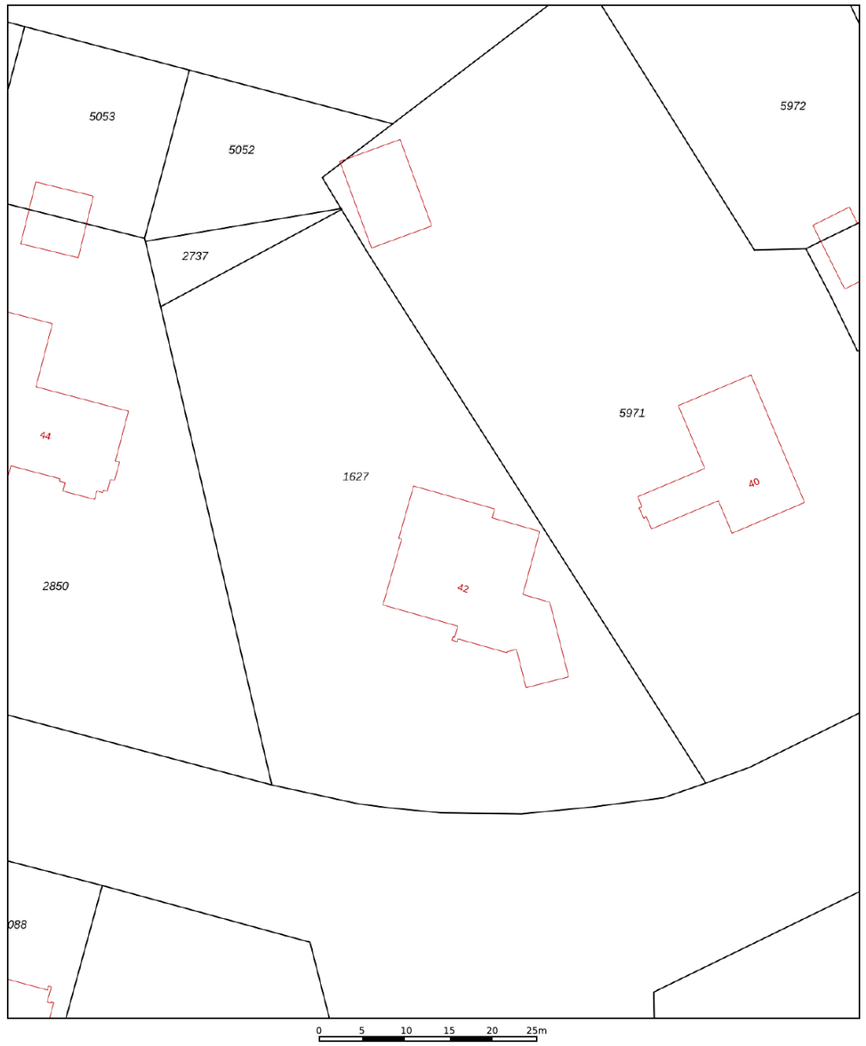


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Warandelaan 42



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

Schaal 1: 500

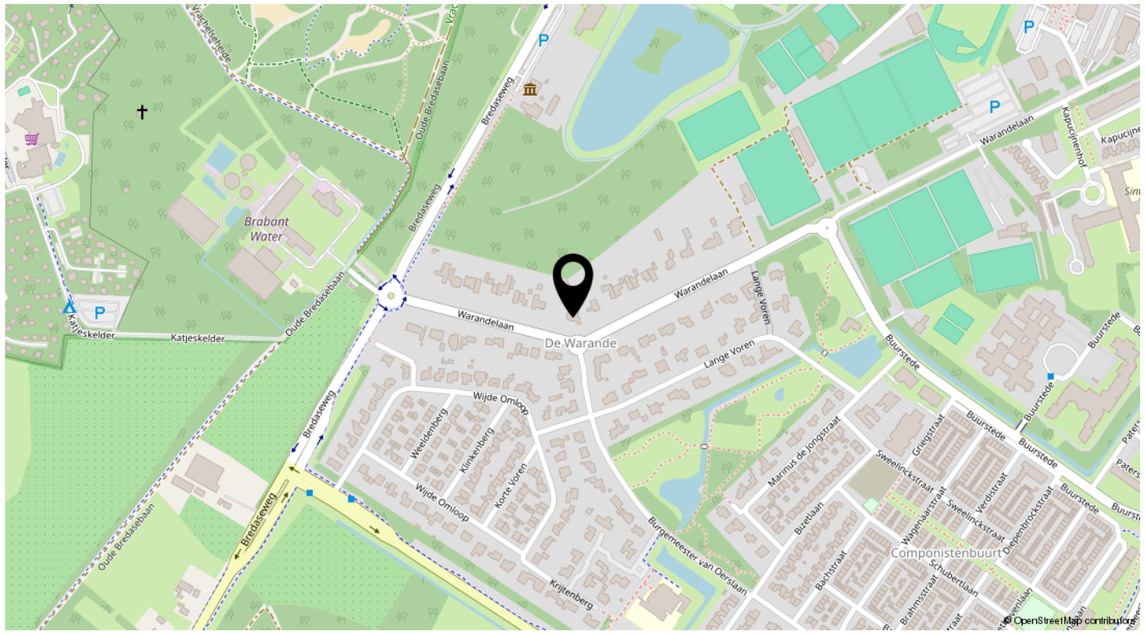
Kadastrale gemeente	Oosterhout
Sectie	M
Perceel	1627

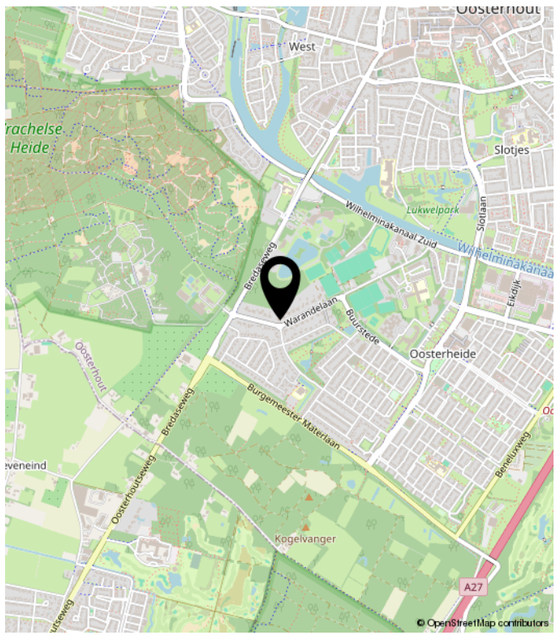
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

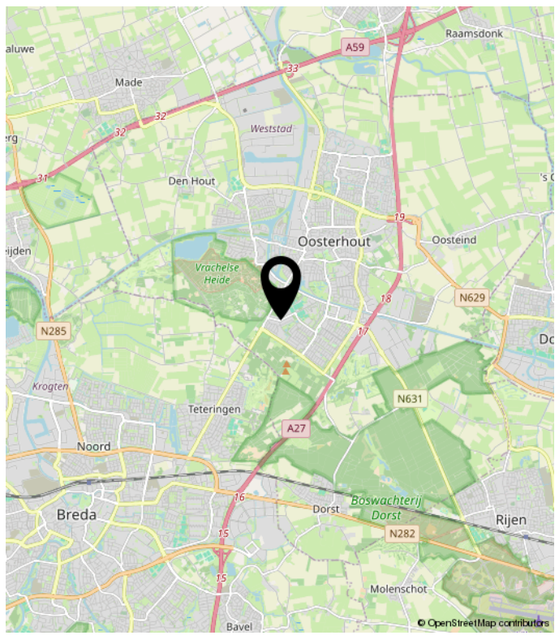
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE







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".



STORIMANS
EN PARTNERS

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

NVM

ALGEMEEN

Voorbehoud:
Hoewel we gestreefd hebben naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. Wij, noch de eigenaar van dit object aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Deze gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan de koper desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Uitnodiging:
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Gunning:
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Opschortende voorwaarden:
De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Koopakte:
Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, welke is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper.

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

Verbod op asbestdaken of asbestgolfplaten:
Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Voorwaarden NVM:
Op onze dienstverlening zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, respectievelijk de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

Reactie:
Tot slot een verzoek: Storimans en Partners en de verkoper(s) stellen het zeer op prijs indien u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

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 bieders 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 vaneen 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. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

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.

MAAK NADER KENNIS!

Een persoonlijke indruk zegt meer dan 1000 woorden of 1000 foto's.
Aarzel dus niet om persoonlijk contact met ons op te nemen voor meer informatie.
Wij maken graag nader kennis met u!

STORIMANS
EN PARTNERS

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