Dorpsstraat 73
3927 BB Renswoude
Telefoon 0318 - 572951
Mobiel 06 - 53247267
renswoude@abgaasbeekmakelaardij.nl
www.abgaasbeekmakelaardij.nl

Scherpenzeel

Willigen 13

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 697.500,== k.k.

Vrijblijvende aanbieding.
Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Sfeervol en comfortabel wonen aan de rand van Scherpenzeel!

Op een heerlijke locatie aan de rand van Scherpenzeel staat deze verrassend ruime en sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met garage uit 1989. Een woning waarin comfort, sfeer en praktisch woonplezier prachtig samenkomen. Met een moderne open keuken, een lichte woonkamer met twee lichtstraten, drie slaapkamers, een zolder met mogelijkheden voor een vierde slaapkamer, een complete badkamer, een zonnige achtertuin op het zuidwesten én een royale garage is hier volop ruimte om heerlijk te wonen. Perceeloppervlakte: 282 m².

De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk: aan de rand van het dorp, met volop mogelijkheden om vanuit huis te wandelen en te fietsen. Een fijne combinatie van rustig en groen wonen, terwijl alle voorzieningen van Scherpenzeel dichtbij zijn.

Via de hal betreed je de woning. Hier bevinden zich de trapopgang, meterkast en een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Dankzij het raam is er natuurlijke ventilatie mogelijk.

Wonen met sfeer en licht
De open moderne keuken aan de voorzijde vormt een stijlvol en praktische plek in de woning. De keuken is uitgevoerd met houten fronten, een composiet werkblad en een royaal schiereiland. Je beschikt hier over een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, een spoelbak, kraan met Quooker, vaatwasser en een praktische extra kastenwand met koel-/vriescombinatie en oven uit 2019.

Een bijzonder detail is de design afzuigkap. Deze is op fraaie en subtiele wijze verwerkt boven het kookgedeelte. Hierdoor is de afzuiging niet alleen functioneel, maar vormt deze tegelijkertijd een stijlvolle blikvanger in de keuken.

Het eetgedeelte bevindt zich centraal tussen de keuken en woonkamer en vormt daarmee een natuurlijke verbinding tussen beide leefruimtes.

De woonkamer is een heerlijke lichte ruimte dankzij de ramen en de twee lichtstraten. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin en brengen op mooie dagen het buitenleven naar binnen. De houten vloer, strakke wanden en het strakke plafond geven de ruimte een eigentijdse uitstraling, terwijl de gashaard juist zorgt voor extra warmte en sfeer.

Verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn voorzien van paneeldeuren, dakkapellen en draai-/kiepramen met horren. Twee slaapkamers beschikken bovendien over airconditioning. De royale ouderslaapkamer is voorzien van een vaste kast.
De badkamer is compleet uitgevoerd en biedt volop comfort. Zo is er een ruime inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche en zitje, een ligbad, wastafelmeubel met dubbele kranen en een toilet. De ruimte beschikt tevens over elektrische afzuiging.

Zolder met mogelijkheden
Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. De voorzolder biedt ruimte aan de cv-opstelling en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is hier voldoende ruimte om een vierde slaapkamer of bijvoorbeeld een fijne werk- of hobbyruimte te realiseren, hier bevindt zich ook airco. De zolder beschikt over twee dakvensters, waardoor ook deze verdieping prettig licht is.

Zonnige achtertuin en royale garage
Een echte plus van deze woning is de achtertuin, gelegen op het zuidwesten. Hierdoor kun je gedurende de dag altijd wel ergens van de zon genieten. De tuin beschikt over een terras en direct achter de woning bevindt zich een sfeervolle veranda met plavuizen en lichtkoepels. Een heerlijke plek om beschut en comfortabel van het buitenleven te genieten.
Vanaf het terras is er directe toegang tot de ruime garage. Deze is voorzien van openslaande deuren en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen, maar is natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als hobby- of klusruimte.

Comfortabel en energiezuinig
Ook op het gebied van comfort is deze woning goed voorzien. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A en is voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is er vloerverwarming aanwezig in de hal, keuken en badkamer. Op twee slaapkamers is airco aanwezig.

Een woning om verliefd op te worden
Een charmante twee-onder-een-kapwoning met een fijne indeling, verrassend veel ruimte en volop comfort. De keuken en de woonkamer met lichtstraten tot de zonnige tuin met veranda en de royale garage: hier zijn veel elementen die deze woning nét dat beetje extra geven.
En dan de ligging: heerlijk aan de rand van Scherpenzeel, met volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Bijzonderheden van deze woning:
o Twee-onder-een-kapwoning uit 1989, aan de rand van Scherpenzeel
o Energielabel A
o Volledig geïsoleerd
o Voorzien van zonnepanelen
o Vloerverwarming in de hal, keuken en badkamer
o Moderne, open keuken aan de voorzijde
o Openslaande deuren naar de achtertuin
o Drie slaapkamers op de eerste verdieping
o Twee slaapkamers en kamer op zolder voorzien van airconditioning
o Dakkapellen en draai-/kiepramen met horren
o Ouderslaapkamer met vaste kast
o Vaste trap naar de tweede verdieping
o Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer
o Achtertuin gelegen op het zuidwesten
o Garage met openslaande deuren en loopdeur via terras
o Strakke wand- en plafondafwerking
o Een mooie combinatie van sfeer, comfort, ruimte en energiezuinig wonen
o Cv-ketel (gas): Nefit Trendline 2020
o Nieuwe groepenkast 2022
o Buitenschilderwerk 2026

Kortom: een heerlijk compleet huis op een fijne plek, waar binnen en buiten op een natuurlijke manier samenkomen.

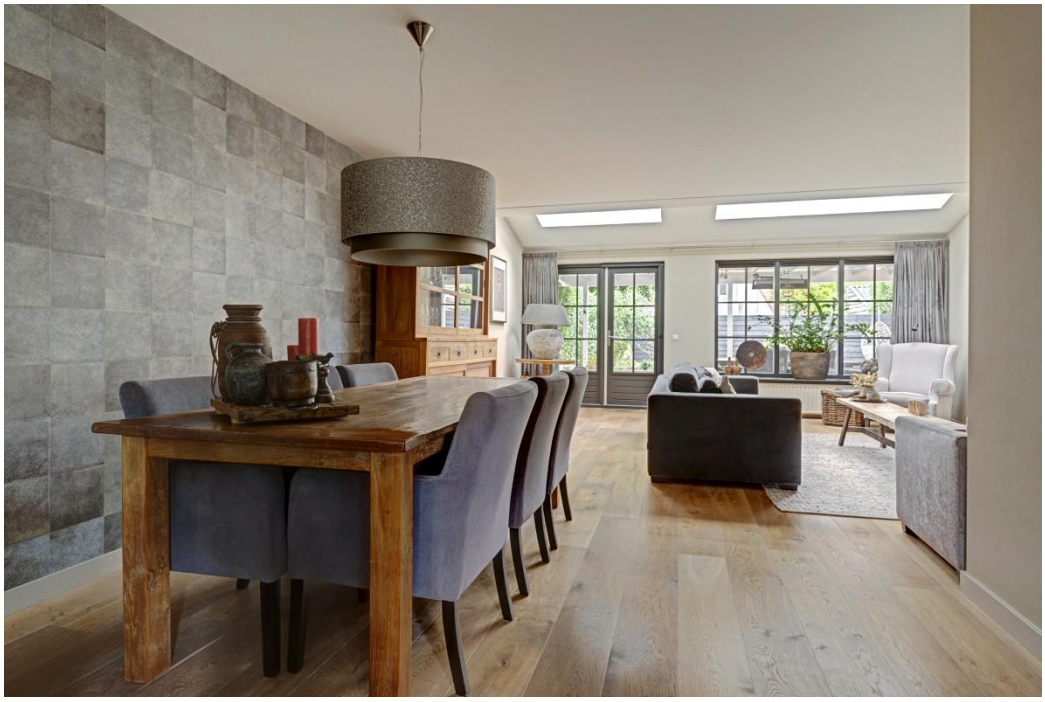
Omgeving
In Scherpenzeel komt actie, ontspanning en natuur samen. Wandel of fiets door het schitterende landschap van bos en heide, langs indrukwekkende kastelen en buitenplaatsen, langs Valleikanaal en Grebbelinie. Scherpenzeel heeft een gezellige dorpskern en goede winkelvoorzieningen. Ook heeft Scherpenzeel volop sportvoorzieningen zoals een openluchtzwembad en vele sportverenigingen. Vanuit Scherpenzeel heeft u snelle aansluiting op de A30, A1 en de A12. Er is een busverbinding met Amersfoort en Utrecht. Treinstations in de omgeving vindt u in Amersfoort, Maarn, Barneveld en Veenendaal-De Klomp.

Ab Gaasbeek
Makelaardij

Ab Gaasbeek
Makelaardij

Ab Gaasbeek
Makelaardij

Ab Gaasbeek
Makelaardij



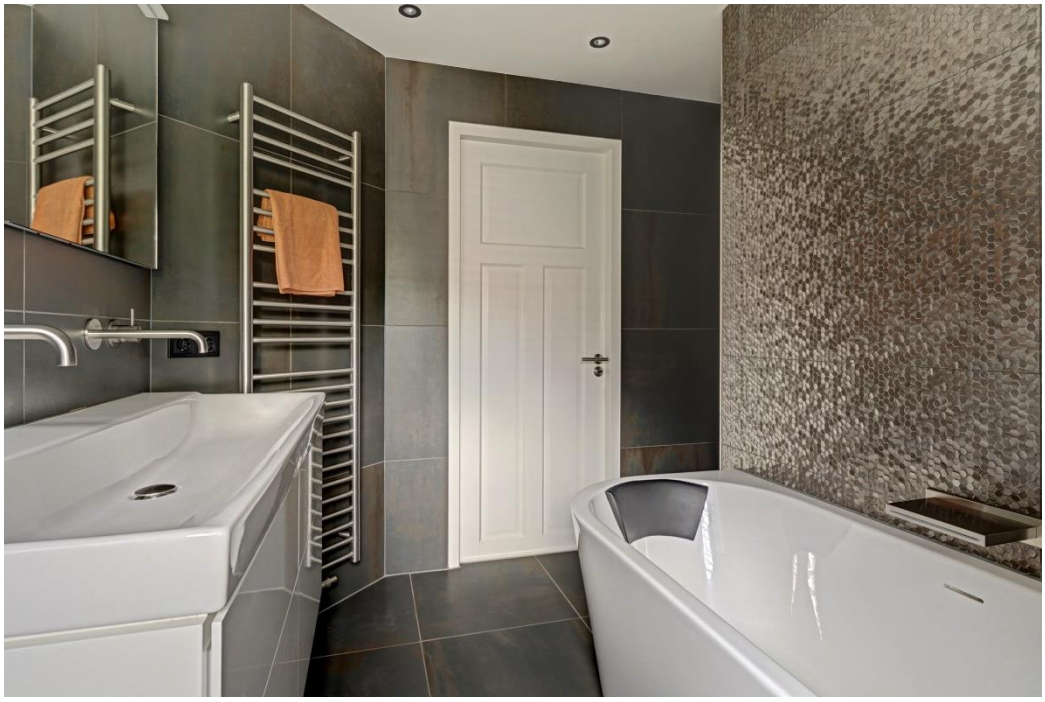
Ab Gaasbeek
Makelaardij

Ab Gaasbeek
Makelaardij

Ab Gaasbeek
Makelaardij

Ab Gaasbeek
Makelaardij

Ab Gaasbeek
Makelaardij



Ab Gaasbeek
Makelaardij

Ab Gaasbeek
Makelaardij

Plattegrond: begane grond

Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

Ab Gaasbeek Makelaardij

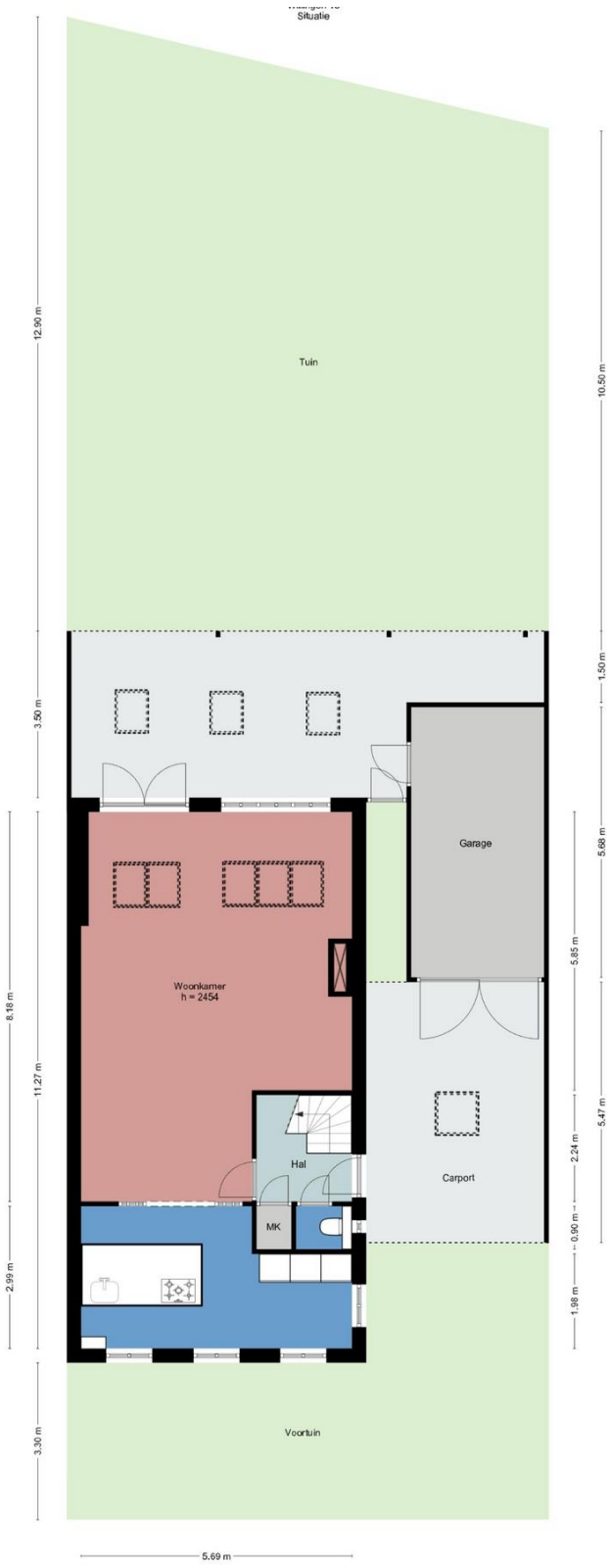
Plattegrond: 1e verdieping

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond: 2e verdieping

Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

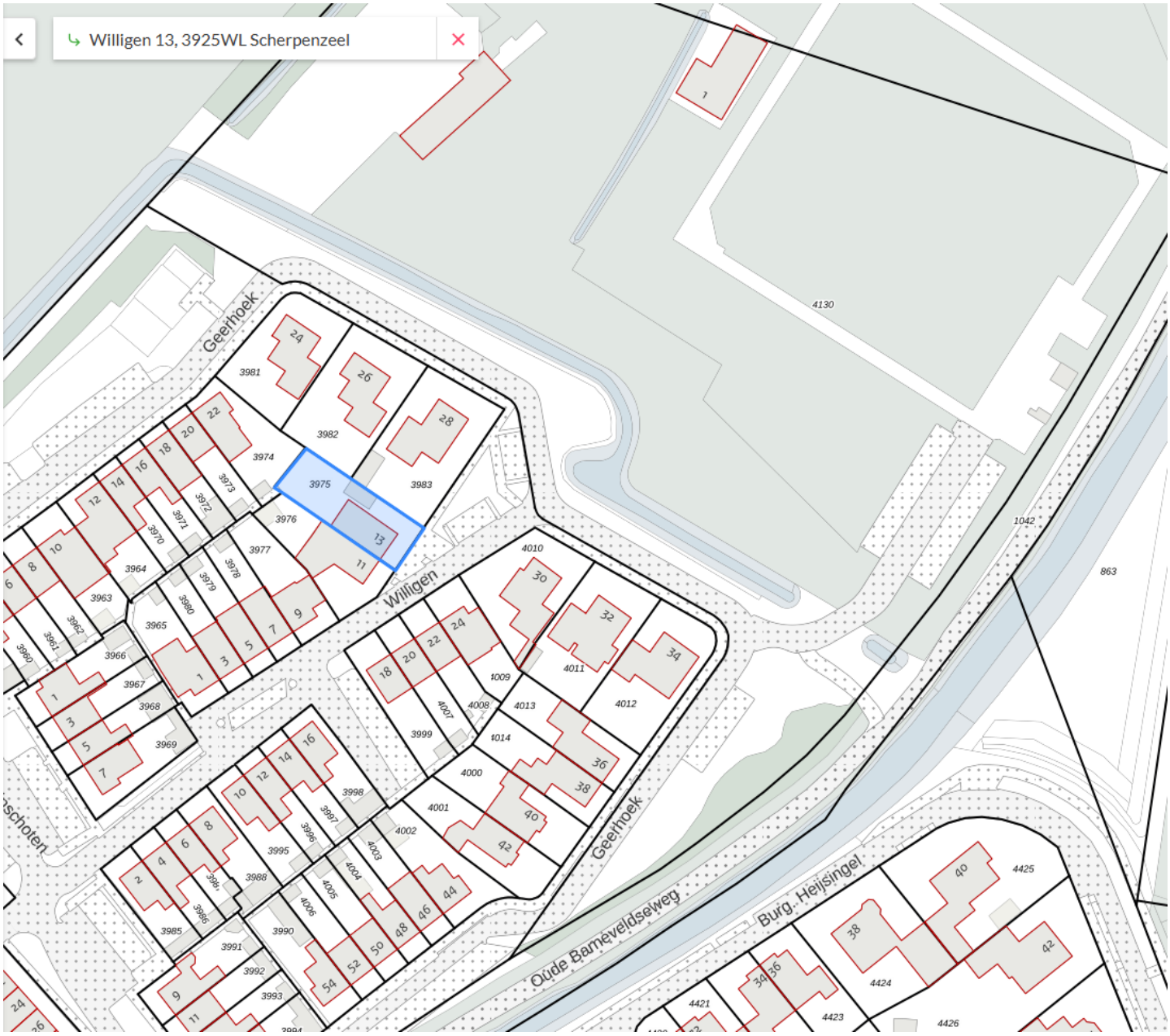
Plattegrond: situatie



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Ab Gaasbeek Makelaardij

Kadastrale kaart



Ab Gaasbeek Makelaardij

U wilt een huis kopen!
Een woning kopen doet u in 7 stappen.

Stap 1: Een geschikte woning zoeken
Neem eens een kijkje in de verschillende gemeenten en wijken die u bevallen. Daardoor krijgt u inzicht in de buurt en faciliteiten, zoals scholen en winkels. Wilt u wonen op het platteland in bijvoorbeeld een woonboerderij? Op Funda vindt u nagenoeg het volledige aanbod van koopwoningen in Nederland.

Stap 2: Bezichtiging
Heeft u een huis gezien dat u aanspreekt, dan regelt u een bezichtiging. Zo komt u er snel achter of de woning werkelijk aan uw wensen voldoet. U kunt eventueel een NVM-aankoopmakelaar inschakelen. Hij bekijkt het huis met andere ogen. Hij let vooral op het onderhoud van de woning en eventuele gebreken. In sommige gevallen adviseert hij een bouwkundig specialist in te schakelen voor nader onderzoek. Op die manier kan de exacte staat van onderhoud van de woning worden bekeken.

Stap 3: Extra onderzoek
Wanneer u concreet een woning op het oog hebt, kunt u of uw NVM-aankoopmakelaar extra onderzoek naar de woning doen. Denk dan bijvoorbeeld aan de bestemmingsplannen, de milieuaspecten en andere gegevens zoals van het Kadaster, gemeente, provincie of eventueel een Verenigingen voor Eigenaars (VvE). Als u een bepaalde woning wilt kopen, kunt u een bod uitbrengen.

Stap 4: Onderhandeling
Als u een bepaalde woning wilt kopen, adviseert uw NVM-aankoopmakelaar u over de juiste bieding strategie en een goed openingsbod. Als taxateur heeft hij veel ervaring met het bepalen van de juiste prijs. In de NVM-database voor woonobjecten kan hij bovendien zien wat de marktwaarde is van vergelijkbare woningen. Verder helpt uw NVM-aankoopmakelaar bij het vaststellen van de ontbindende voorwaarden. Op basis van deze voorwaarden kan een koopovereenkomst alsnog ontbonden worden. Welke bieding strategie uiteindelijk gekozen wordt, is afhankelijk van de situatie. Dankzij de ervaring van uw NVM-aankoopmakelaar bent u echter verzekerd van een goed advies dat u veel geld kan besparen.

Stap 5: Ondertekening koopakte
Accepteert de verkoper uw bod, dan stelt zijn makelaar de koopovereenkomst op. Is alles in orde, dan paraferen en tekenen u en de verkoper de koopovereenkomst. De koopovereenkomst gaat naar de notaris en u heeft vervolgens een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Binnen deze tijd kunt u alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan vindt op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaats bij de notaris.

Stap 6: Uw huis financieren
Wanneer uw bod door de verkoper is geaccepteerd, is het voor u zaak de financiering rond te maken. Vaak sluit men hiervoor een hypotheek af. Aan de hand van de koopsom, eventuele verbouwplannen, uw eventuele eigen geld en de zogenaamde kosten koper (de kosten van de kadastrale inschrijving, overdrachtsbelasting en uw notariskosten voor het transport), kan uw hypotheekadviseur precies vaststellen welk bedrag u aan hypotheek nodig hebt. Ook kan hij u adviseren over een hypotheek die bij u past. Meestal is voor de financiering een taxatie nodig. Hiervoor heeft u vrijwel altijd een taxatierapport van een gecertificeerde taxateur nodig. Uw aankoopmakelaar en uw verkoopmakelaar mogen deze niet opstellen, omdat ze bij het onderhandelingsproces zijn betrokken. Maar ze kunnen u wel helpen met het vinden van een gecertificeerde taxateur.

Stap 7: Notaris
Als een datum is vastgesteld voor overdracht van de woning kan de notaris de eigendomsoverdracht (akte van levering) voorbereiden. Een paar dagen voor de levering krijgt u van de notaris een concept leveringsakte en een nota van afrekening. Controleer altijd of alle gegevens kloppen. Vlak voor de overdracht inspecteert u samen met de makelaar de woning om te zien of deze nog in de afgesproken staat is. Daarna betaalt u (vrijwel altijd via de hypotheekverstrekker) bij de notaris de koopsom, de overige kosten en zo nodig de prijs van de overgenomen roerende zaken. Vervolgens tekent u de akte van levering. De woning staat nu op uw naam en wordt door de notaris ingeschreven bij het Kadaster.

De meestgestelde vragen

De makelaar vraagt een extreem hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoperen koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken, 'roerende zaken' bijvoorbeeld, pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat als partijen er over de bijzaken niet eens kunnen worden, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken wel eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt over de bijzaken.

Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerdergenoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule als één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift 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 een woning. Ziet de koper tijdens de 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.

Kosten Koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 6% van de koopprijs. Onder de kosten voor de koper vallen de volgende kosten:

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met financieringskosten en kadasterkosten. 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.

- overdrachtsbelasting
  Vanaf 1 januari 2026 gelden hiervoor nieuwe regels:
  1. 0% voor kopers tussen de 18 en 35 jaar die zelf in het huis gaan wonen (onder € 555.000,--)
  2. 2% voor kopers tussen de 18 en 35 jaar die zelf in het huis gaan wonen (boven de € 555.000,--)
  3. 2% voor kopers boven de 35 jaar die zelf in het huis gaan wonen
  4. 10,4% voor kopers die niet zelf in het huis gaan wonen (bijvoorbeeld beleggers)
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Wat houdt een taxatieopdracht in?

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waardeoordeel van een pand en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwtechnische keuring in.

Wat betekent vrij op naam?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan 'vrij op naam' (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- overdrachtsbelasting;
- kadasterkosten voor inschrijving akte van levering;
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering.

De koper betaalt bij vrij op naam zelf de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte. Onder vrij op naam 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.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling 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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

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

Mag de makelaar met meer dan één gegadigde tegelijk onderhandelen?

De makelaar kan met meerdere gegadigden tegelijk onderhandelen. Dit dient hij echter wel aan de betrokkenen kenbaar te maken.

Wat betekent ‘onder bod’ zijn?

Als de makelaar aangeeft ‘onder bod’ te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij ‘onder bod’ is.

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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?
Dat mag. Eén 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een toelichting over de inschrijvingsprocedure.

Kan de 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 (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), 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 dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wat zijn de tarieven die een NVM-makelaar berekent?
De NVM kent geen (advies)tarieven of richtlijnen voor het berekenen van courtage, taxatiekosten, kosten voor beheer, enzovoort. De makelaar bepaalt zelf zijn tarieven. Tarieven kunnen daarom per makelaarskantoor verschillen. Dit betekent voor u dat alvorens u opdracht gaat geven aan een makelaarskantoor u voor uzelf op een rijtje moet zetten welke diensten u van de makelaar verwacht en vervolgens met de makelaar onderhandeld welk tarief daaraan vastzit.

Onze voorwaarden

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele ontbindende voorwaarden t.b.v. de financiering is maximaal 5 weken vanaf het moment van wilsovereenstemming. De mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen dient goed gedocumenteerd te geschieden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst of faxbericht met verzendbevestiging. Onder goed gedocumenteerd wordt verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee geldverstrekkende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat geen van die aanvragen tot de afgifte van een aanbod tot het verkrijgen van een hypothecaire geldlening heeft geleid.

Bankgarantie/waarborgsom

Bij een gesloten koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom binnen 1 week na afloop van de ontbindende voorwaarden over te maken aan de door koper aan te wijzen notaris. Het afgeven van een bankgarantie (door een erkende financiële instelling) kan kosten met zich meebrengen. Deze kosten zijn voor de koper.

Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen over de bouwkundige staat.

Lijst van zaken

De in deze brochure opgenomen lijst van zaken is geldend, tenzij anders nadrukkelijk is overeengekomen. Als er een waarde aan de overeengekomen roerende zaken wordt toegekend, dient men dit te verantwoorden middels een aangehechte lijst van zaken en kosten, welke aan de akte van levering wordt gehecht.

Energielabel

Een energielabel voor uw huis laat zien hoe energiezuinig uw huis is en dit is bedoeld om energiebesparende maatregelen te stimuleren. Een energielabel van uw huis is sinds 1 januari 2021 verplicht bij het verkopen of verhuren van een woning en is 10 jaar geldig.

Afwijkende notaristarieven

Onderstaande clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 10,00 per telefonische overboeking;
- € 60,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek/ kredietverstrekkende instantie(s) per financierende instantie;
- € 165,00* per akte van gehele doorhaling;
- € 185,00* 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 administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten 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 bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Termen en wat wordt ermee bedoeld?

Certificering
Iedereen mag zich makelaar noemen, maar alleen als aan bepaalde vakbekwaamheidseisen is voldaan, kan een makelaar zich officieel door KEMA laten certificeren. Alleen VastgoedCert gecertificeerde makelaars kunnen lid worden van de NVM-vakgroep WONEN

NVM-beëdiging
Om lid te worden van de NVM moeten makelaars, nadat hun vakbekwaamheid is vastgesteld, een eed (belofte) afleggen bij de NVM. Bij het afleggen van deze eed beloven zij hun vak eerlijk, betrouwbaar en onafhankelijk uit te oefenen.

NVM Erecode
Gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld. De NVM Erecode is het uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alledag. NVM-leden worden getoetst op naleving van de NVM Erecode.

Bestemmingsplan
Een door de gemeenteraad vastgesteld inrichtingsprogramma voor een bepaald gebied. Hierin staat o.a. welke bestemming een bepaald perceel heeft en eventueel hoe bepaalde grond en de opstallen die erop staan moeten worden gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften, toelichting en een exploitatieopzet. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming een perceel heeft. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit, enz.

Erfpacht
Het recht om de onroerende zaak van iemand anders (bijvoorbeeld de gemeente) te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

Recht van overpad
Het recht (erfdienstbaarheid) dat de eigenaar van een stuk grond heeft om over de grond van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit toe te staan en het pad in stand te houden. Dit recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij de verkoop in stand.

Koopakte
Als u via een makelaarskantoor een woning koopt of verkoopt worden de afspraken vastgelegd in een NVM-koopakte. Na ondertekening door alle partijen zal de koopakte gezonden worden aan de in de akte genoemde notaris.

Waarborgsom
Een bedrag dat gestort wordt door de koper (meestal bij de notaris) als zekerheid dat hij aan zijn betalingsverplichtingen zal voldoen.

Leveringsakte
De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op: dat is de juridische uitwerking van de al gesloten overeenkomst, nodig voor het bewerkstelligen van de eigendomsoverdracht. Deze akte van levering wordt aan partijen eerst in concept toegestuurd. De akte van levering wordt getekend door koper, verkoper (tenzij door koper of verkoper een volmacht is verleend) en de notaris. De notaris zorgt ervoor, dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers (kadaster). Op het moment van inschrijving bij het kadaster wordt de koper officieel eigenaar. Later ontvangt koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs". De originele akte blijft in bewaring bij de notaris.

Hypotheekakte
In dit document staan alle afspraken over de hypotheek tussen de koper en de financieringsinstelling. Het wordt uiteindelijk door de notaris aangeboden aan het Kadaster en in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
Een waarborgfonds dat borg staat wanneer de geldlener de rente en aflossing van zijn hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het krijgen van een financiering met NHG is een koopsomgrens vastgesteld. Boven deze koopsom kunt u geen financiering met NHG verkrijgen.

Kadaster
Een instantie die openbare registers beheert. Het Kadaster geeft onder andere informatie over: het grondoppervlak, of er een bevel tot bodemsanering is, of een pand op de monumentenlijst staat, wie de eigenaar is en welk kadastraal nummer het heeft.

Ontbindende voorwaarden
Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Als een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Vereniging van Eigenaars
De vereniging van alle mede-eigenaren van een appartementengebouw. Hiervan bent u volgens de wet automatisch lid als u eigenaar bent van een appartementsrecht in het gebouw. De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

De voorbereidingen van de verhuizing

Verhuizen is een kunst…althans, goed verhuizen, zonder panieksituaties en 'op het laatste momentregelingen', die achteraf ook nog fout blijken te zijn. Toch kunt u, met een beetje goede wil, deze voor het gezin ingrijpende aangelegenheid heel soepel laten verlopen. Wij hebben gemeend u een beetje in de goede richting te helpen, door wat tips aan te dragen en een checklist op te nemen. Dat deze lijst niet compleet is, of punten bevat die voor u niet van toepassing zijn, moet u ons niet euvel duiden. Het is maar een aanzet…

Voorbereidingen nieuwe huis

Vraag aan de verkoper of zijn makelaar, of er nog een plattegrond/ bouwtekening van het huis aanwezig is. Is deze niet meer voorhanden, neem dan de maten van alle kamers zo nauwkeurig mogelijk op, en maak zelfs een schets. Neem een niet te kleine schaal, opdat u niet gaat twijfelen, als u plannen maakt voor de inrichting van de beschikbare ruimten. Als u van uw meubelen etc. nu ook op dezelfde schaal ook stukjes papier knipt, is al een principe-indeling van woonkamer, keuken, slaapkamers etc. te maken. Ook voor de stoffeerder is het gemakkelijk de vorm van de kamers te zien in verband met de te bestellen vloerbedekking etc.

Vaststellen datum verhuizing

Stel tijdig uw verhuisdatum vast. U kunt dan alle mensen, die bij dit gebeuren betrokken zijn, concreet informeren. De verhuizer kan de dag reserveren, gas en elektra kunnen ruim tevoren worden aangesloten (ook in verband met mogelijk te verrichten werkzaamheden is dat belangrijk), uw telefoon kan op het nieuwe adres worden aangevraagd en uw post doorgezonden

Scholen en verenigingsbladen

Oriënteert u zich welke scholen ter plaatse voor uw kinderen in aanmerking komen. Het bezoeken van verenigingen, het kennis maken met de bestuursleden etc. kan erg belangrijk zijn om uw eerste sociale contacten in uw nieuwe omgeving te leggen en verschaft u in elk geval een beeld van de mogelijkheden.

Verhuizing en belasting

De kosten van de verhuizing zijn, indien u zelf de kosten betaald heeft, in een aantal gevallen aftrekbaar van de inkomstenbelasting:

- als u verhuisde omdat u een andere standplaats voor uw werk kreeg
- als u verhuisde omdat het bedrijf waar u werkzaam bent, verhuist
- als u een dienstwoning moest verlaten, door bijvoorbeeld pensionering
- als u een baan accepteert in een andere plaats dan uw woonplaats.

Het maakt niet uit of u al een baan had, dan wel of u zelfstandig werkte.

Ab Gaasbeek Makelaardij

Checklist verhuizen

- ❑ **Zo vroeg mogelijk maar zeker een maand voor de verhuisdag:**
- ❑ verhuizer bespreken
- ❑ verhuisbericht inzenden
- ❑ telefoon laten overschrijven
- ❑ bij bestellingen e.d. rekening houden met aanstaand vertrek
- ❑ gegevens nieuwe woonplaats opvragen
- ❑ werkster of ander huispersoneel opzeggen
- ❑

- ❑ **Enkele weken voor de verhuisdag:**
- ❑ postbus opzeggen
- ❑ postbus aanvragen
- ❑ adreswijzigingen versturen
- ❑ bank inlichten
- ❑ verzekeringen regelen
- ❑ basisverzekering inlichten
- ❑ arts inlichten
- ❑ tandarts inlichten
- ❑ elektriciteitslevering oude huis opzeggen
- ❑ gaslevering oude huis opzeggen
- ❑ waterlevering oude huis opzeggen
- ❑ elektriciteitslevering nieuwe huis aanvragen
- ❑ gaslevering nieuwe huis aanvragen
- ❑ waterlevering nieuwe huis aanvragen
- ❑ schoorsteen laten vegen
- ❑ gemeente- secretarie inlichten
- ❑ school of scholen inlichten
- ❑ kinderen opgeven voor nieuwe school of scholen
- ❑ geregelde drukwerk verzenders inlichten
- ❑ spaarbank tegoeden opnemen of laten overschrijven
- ❑ naamplaatje laten maken
- ❑ overbodige rommel opruimen
- ❑ afspraak maken voor schoonmaken nieuwe huis
- ❑

- ❑ **Ongeveer een week voor de verhuisdag:**
- ❑ sleuteloverdracht oude huis afspreken
- ❑ sleuteloverdracht nieuwe huis afspreken
- ❑ zo nodig sleutels laten bijmaken
- ❑ leveranciers die aan de deur komen inlichten
- ❑ huismeester waarschuwen
- ❑ zo nodig informeren naar vastzetten apparatuur
- ❑ geld en juwelen tijdelijk in bankkluis leggen
- ❑ afspraak maken voor onderbrengen kinderen
- ❑ afspraak maken voor onderbrengen huisdieren

- ❑ **Op een van de laatste dagen voor de verhuizing:**
- ❑ schoonmaken nieuwe huis
- ❑ leesportefeuille terugbrengen of laten ophalen
- ❑ bibliotheekboeken terug brengen
- ❑ geleende dingen terug geven
- ❑ maaltijden verhuisdag voorbereiden

- ❑ **Op de avond voor de verhuizing:**
- ❑ koelkast uitzetten
- ❑ gevulde diepvrieskist op de koudste stand zetten
- ❑ afscheid nemen van de buren
- ❑ kinderen naar logeeradres brengen
- ❑ huisdieren naar logeeradres brengen
- ❑ meubels uit elkaar halen
- ❑ tracht plaats vrij te houden voor verhuisauto
- ❑ pak ‘ vieze’ dingen goed in
- ❑

- ❑ **Op de verhuisdag:**
- ❑ goede humeur bewaren
- ❑ zorgen voor voldoende contant geld of pinpas/creditcard
- ❑ meterstanden opnemen
- ❑ zekeringen meenemen (?)
- ❑ waterleiding laten aftappen bij strenge vorst
- ❑ huis nakijken op achter gebleven dingen
- ❑ sleutel overdragen
- ❑ deur dichttrekken, niet meer omkijken en wegrijden
- ❑

- ❑ **Adreswijzigingen o.a. zenden aan:**
- ❑ familie, buren, vrienden, kennissen
- ❑ arts(en)
- ❑ apotheker
- ❑ kruisvereniging
- ❑ kerk
- ❑ notaris
- ❑ verzekeringsmaatschappijen
- ❑ collega’s
- ❑ tandarts
- ❑ dierenarts
- ❑ basisverzekering
- ❑ kerkelijke instellingen
- ❑ bank
- ❑ leveranciers
- ❑garage

- ❑ **Na de verhuizing:**
- ❑ één kamer gezellig maken
- ❑ eventuele verhuisschade controleren
- ❑ uitgepakte verhuisdozen terugzenden
- ❑ verhuiskaart inzenden aan gemeente secretarie
- ❑ adres op rijbewijs laten veranderen
- ❑ adres op paspoort laten veranderen
- ❑ postpapier en visitekaartjes bestellen
- ❑ nagezonden post in de gaten houden
- ❑ contact opnemen met nieuwe bankvestiging
- ❑ kennis maken met geestelijke enz.
- ❑ verenigingen
- ❑ vakbondgeregelde verzenders catalogi en prospectussen
- ❑ personeelsafdeling van werkgever
- ❑ belastingdienst
- ❑ Centraal Bureau
- ❑ Motorrijtuigenbelasting,
- ❑ boodschappendienst
- ❑ abonnementenadministraties van dagbladen
- ❑ idem weekbladen, tijdschriften, omroepblad, boekenclub, schriftelijke cursus
- ❑ postorderfirma’s
- ❑ administratie kunstagenda
- ❑ schouwburgadministratie
- ❑ werkgever