ing Jo Rijksen
Makelaardij onroerend goed B.V.

Te koop aangeboden



Groenekan, Koningin Wilhelminaweg 329

Landelijk gelegen op royaal perceel grond (658m²) goed onderhouden hoekwoning met 4 slaapkamers, vrijstaand bijgebouw, diepe voortuin met **vrij uitzicht over de weilanden** en zonnige vrij gelegen achtertuin met groot terras om heerlijk in te zitten en van de zon te genieten of te tuinieren (plantenkas) en royale berging met overkapping. **Energielabel A (geldig tot 14-08-2036)**.

Voor nadere informatie of het maken van een afspraak voor een bezichtiging kunt U contact opnemen met:
Ing Jo Rijksen Makelaardij o.g. B.V., Hessenweg 151, 3731 JG De Bilt, telefoon: 030-2204262
e-mail: info@jorijksen.nl ons complete aanbod vindt u op www.jorijksen.nl

Groenekan, Koningin Wilhelminaweg 329

Landelijk gelegen op royaal perceel grond (658m²) goed onderhouden hoekwoning met 4 slaapkamers, vrijstaand bijgebouw, diepe voortuin met **vrij uitzicht over de weilanden** en zonnige vrij gelegen achtertuin met groot terras om heerlijk in te zitten en van de zon te genieten of te tuinieren (plantenkas) en royale berging met overkapping. **Energielabel A (geldig tot 14-08-2036)**.

Ligging: Groenekan is een karakteristiek dorp ten noordoosten van Utrecht, de naam zegt het al 'Groene'kan, een omgeving met bossen en weilanden waar je kunt wandelen of zomers kunt zwemmen in het Noorderpark. De omgeving biedt alle voorzieningen zoals basis- en middelbare scholen, kinderspeeltuin, sportvelden (tennis- en hockeyclub), en uitvalswegen (A2, A12, A27 en A28) waarmee je alles voor handen hebt.
Met de bus of fiets sta je in slechts 15 minuten naast de Domtoren. Zelfs het centrum van Amsterdam is met de auto in ca. 30 minuten bereikbaar.

Algemeen:
Kadastraal bekend: Gemeente Maartensdijk, sectie C, nummer 2230, groot 658m².
Woonoppervlakte: ca. 139m², gebouw gebonden buitenruimte: ca.3m² (balkon), externe bergruimte: ca.38m². (atelier, 2 stallen en overkapping) Inhoud: ca. 499m³. Ingemeten volgens BBMI/Nen 2580.

Indeling:

Bg. grond: entree, ruime hal, toilet met fonteintje, L-woonkamer met aansluiting voor houtkachel met aan voorzijde wijds uitzicht over de weilanden. Aansluitend aan de woonkamer grenst de eetkamer met openslaande deuren naar de tuin en keuken met diverse inbouwapparatuur. De woonkamer en keuken zijn middels een mooie glazen schuifpui met elkaar verbonden. Door de lichtstraat in de uitbouw ontstaat er een mooie lichtinval.

1e verd.: overloop, 3 in grootte variërende slaapkamers (voorslaapkamer met vaste kast en balkon), badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. Twee slaapkamers zijn voorzien van een airco.

2e verd.: vaste trap, vaste kast met cv-opstelling, royale slaapkamer met aan beide zijden een dakkapel, kleine pantry, aansluiting voor de wasmachine en droger, toilet.

Bijgebouw: vrijstaand houten bijgebouw voorzien van elektra en water. (thans in gebruik als atelier).

Berging: in de achtertuin staat een houten grote berging/schuur.

Tuin: vrij gelegen achtertuin op het zuidoosten (ca. 20m) met voldoende privacy om heerlijk te genieten van de zon, te tuinieren of te spelen. In de tuin bevindt zich ook een glazen plantenkas.

VRAAGPRIJS € 795.000, -- k.k.

Oplevering: in overleg

De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar ca. 1950
- Electra: moderne meterkast, hoofd en aardlekschakelaars (3 fase)
- Dakkapellen geplaatst in 2008
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- De woning is geheel voorzien van HR-glas++ (2022) (m.u.v. raampje in toilet)
- De woning is voorzien van Tonzon vloerisolatie
- Warm water en verwarming via Intergas cv-ketel (ca. 2022) + hybride warmtepomp Daikin
- De woning is voorzien van 3 airco's woonkamer en twee slaapkamers) geplaatst in 2026
- De woning is voorzien van 10 zonnepanelen geplaatst in 2021
- Keuken (2008) voorzien van SMEG-apparatuur te weten: vaatwasmachine (2019), groot gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap en close-in boiler
- Glasvezel aanwezig

.

Voor nadere informatie of het maken van een afspraak kunt U contact opnemen met: Ing. Jo Rijksen Makelaardij o.g. B.V., Hessenweg 151, 3731 JG De Bilt. Telefoonnummer: 030-2204262, e-mail: info@jorijksen.nl

De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.


















































































VERBODEN
OOR PAARDEN

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
596162935	20-08-2026	14-08-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **149,13 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

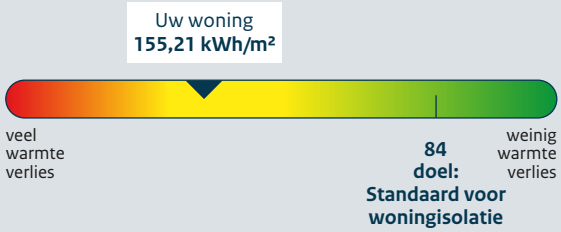
Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	++
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	2.888 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	**30,03**
Aandeel hernieuwbare energie [%]	**39,9**
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	**groot**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

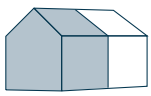
Over deze woning

Adres
Koningin Wilhelminaweg 329
3737BB Groenekan

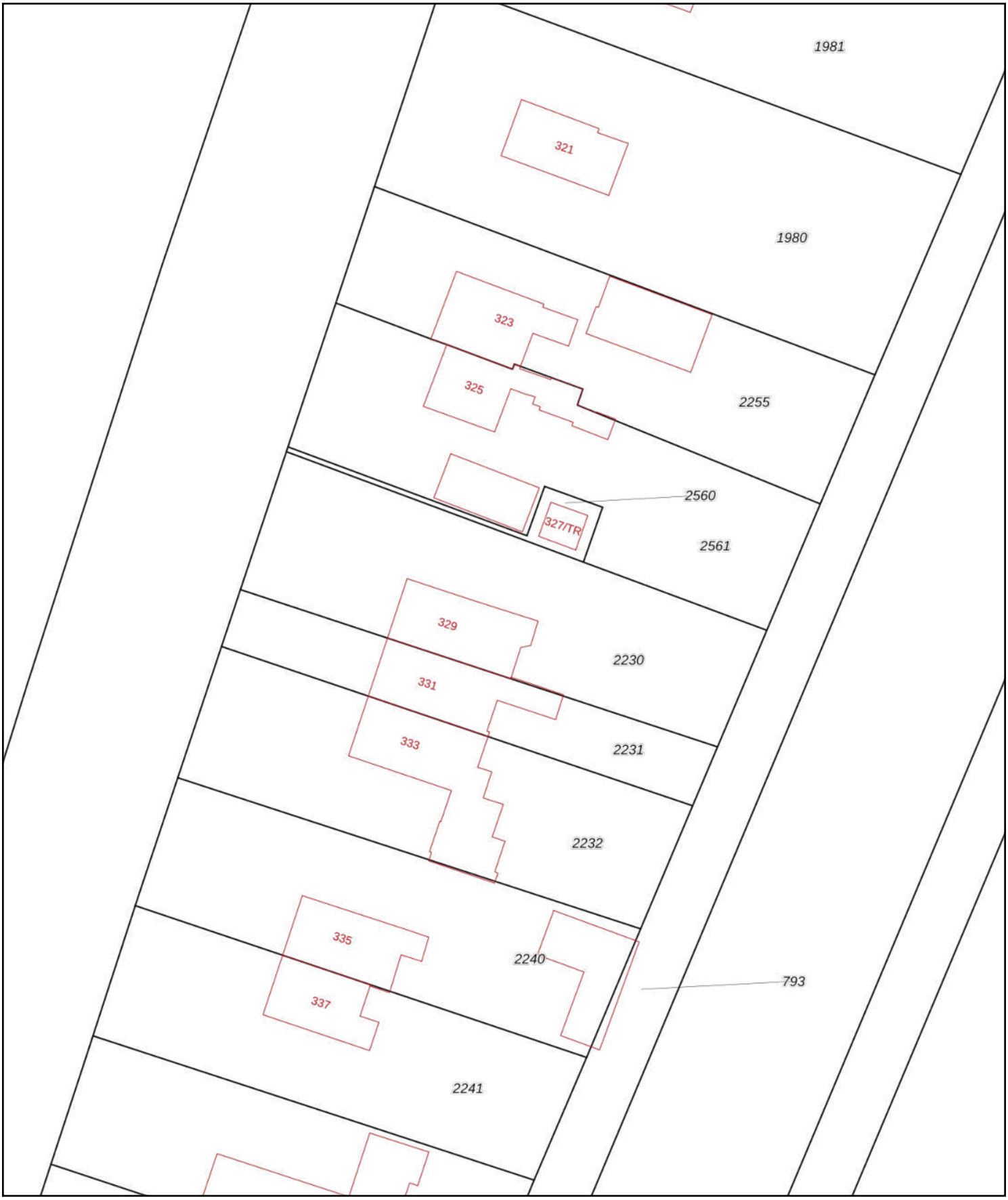
Bouwjaar
1950

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
139 m²



Energieadviseur
K. Knoester



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Maartensdijk
Sectie	C
Perceel	2230

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 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.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	**Koningin Wilhelminaweg 329 Groenekan**
Datum:	

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**	**n.v.t.**
Woning *Interieur*				
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/	☐	☒	☐	☐
– losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– **open kast in woonkamer**	☒	☐	☐	☐
– **kledingkast rechterzijde 1e verdieping**	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– gordijnen (**voor en zijkant woonkamer)**	☐	☒	☐	☐
– gordijnen **(slaapkamers)**	☐	☒	☐	☐
– vitrages **(keuken)**	☒	☐	☐	☐
– rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– lamellen	☒	☐	☐	☐
– jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– laminaat	☒	☐	☐	☐
– plavuizen	☒	☐	☐	☐
– losse vloerkleden	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–				

paraaf verkoper paraaf koper

Lijst van zaken

Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Gasfornuis + 2 ovens Smeg	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasmachine Smeg	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap Smeg	☒	☐	☐	☐
– Close in boiler	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– messenrek	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
– 1 bril	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning(3x)	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie/hybride warmtepomp	☒	☐	☐	☐
– Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
– tonzon vloerisolatie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating + losse stenen en reserve dakpannen	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Groene regenton	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
– (sier)hek	☒	☐	☐	☐
– vlaggen(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lampen:

Buitenlampen gaan allemaal mee
Keuken: De plafond keukenlampen blijven achter
Woonkamer: De lamp boven de grote tafel en de witte plafondlamp voor in de zijkamer blijven achter
De spotjes midden in de woonkamer gaan mee de lamp voor het grote raam gaat mee
Gang:
ganglamp beneden gaat mee

1e etage:
Ganglamp boven blijft achter
De spotjes in de badkamer blijven achter
De lamp/ventilator in slaapkamer voor gaat mee
De plafondlamp in de andere grote kamer blijven achter
De spotjes in de kledingkamer gaan mee
Zolder
De plafond en wandlampen zolder blijven achter

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:	naam:
plaats:	plaats:
datum:	datum:

Koper(s)

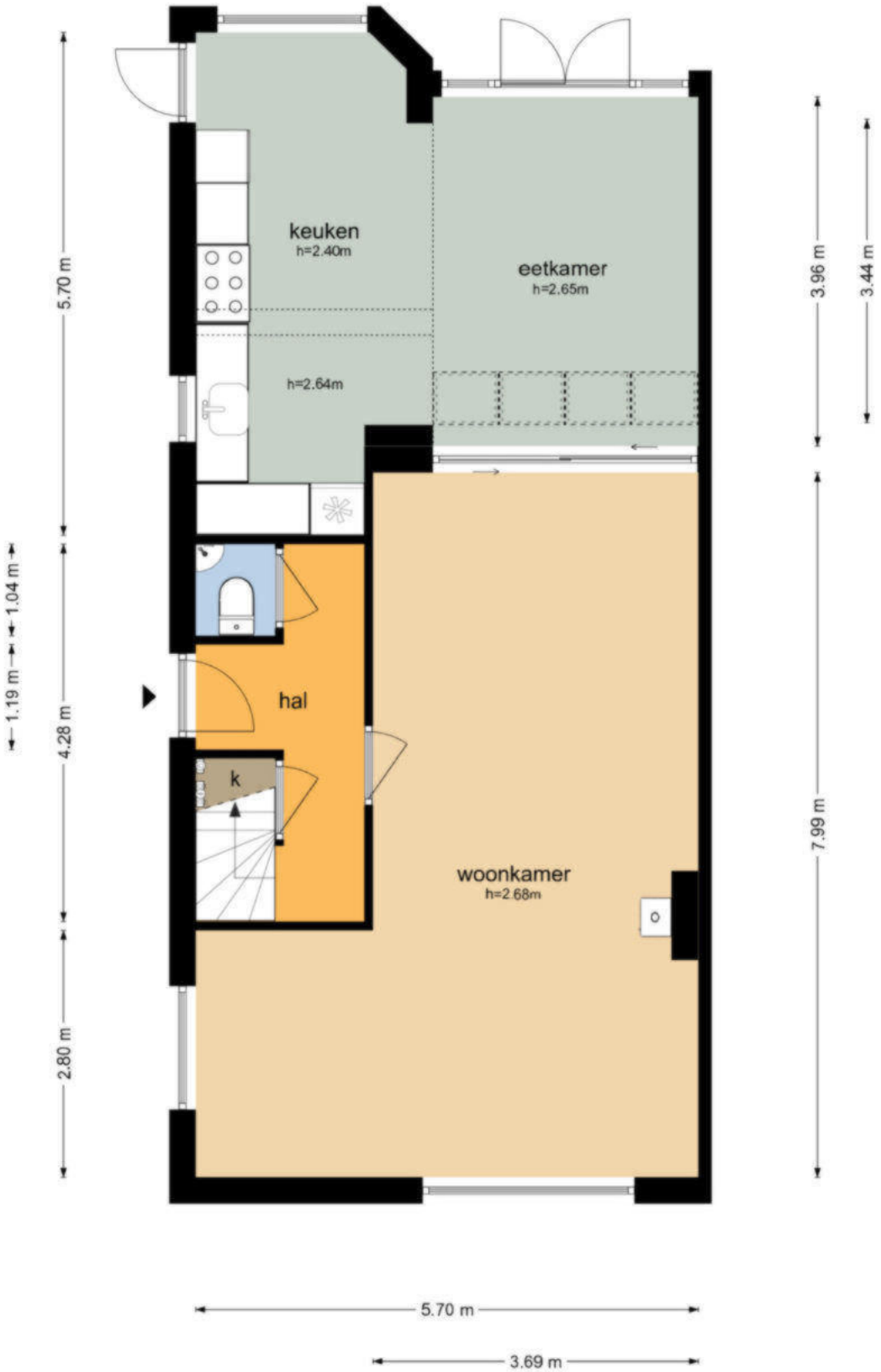
naam:	naam:
plaats:	plaats:
datum:	datum:

Koningin Wilhelminaweg 329 - Groenekan
Tuin



De afgebeelde(n) zijn gepresteerd naar geometrische maatvoering en kan indicatief.
Aan de weergegeven kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.skyhi.eu.nl

Koningin Wilhelminaweg 329 - Groenekan
Begane Grond



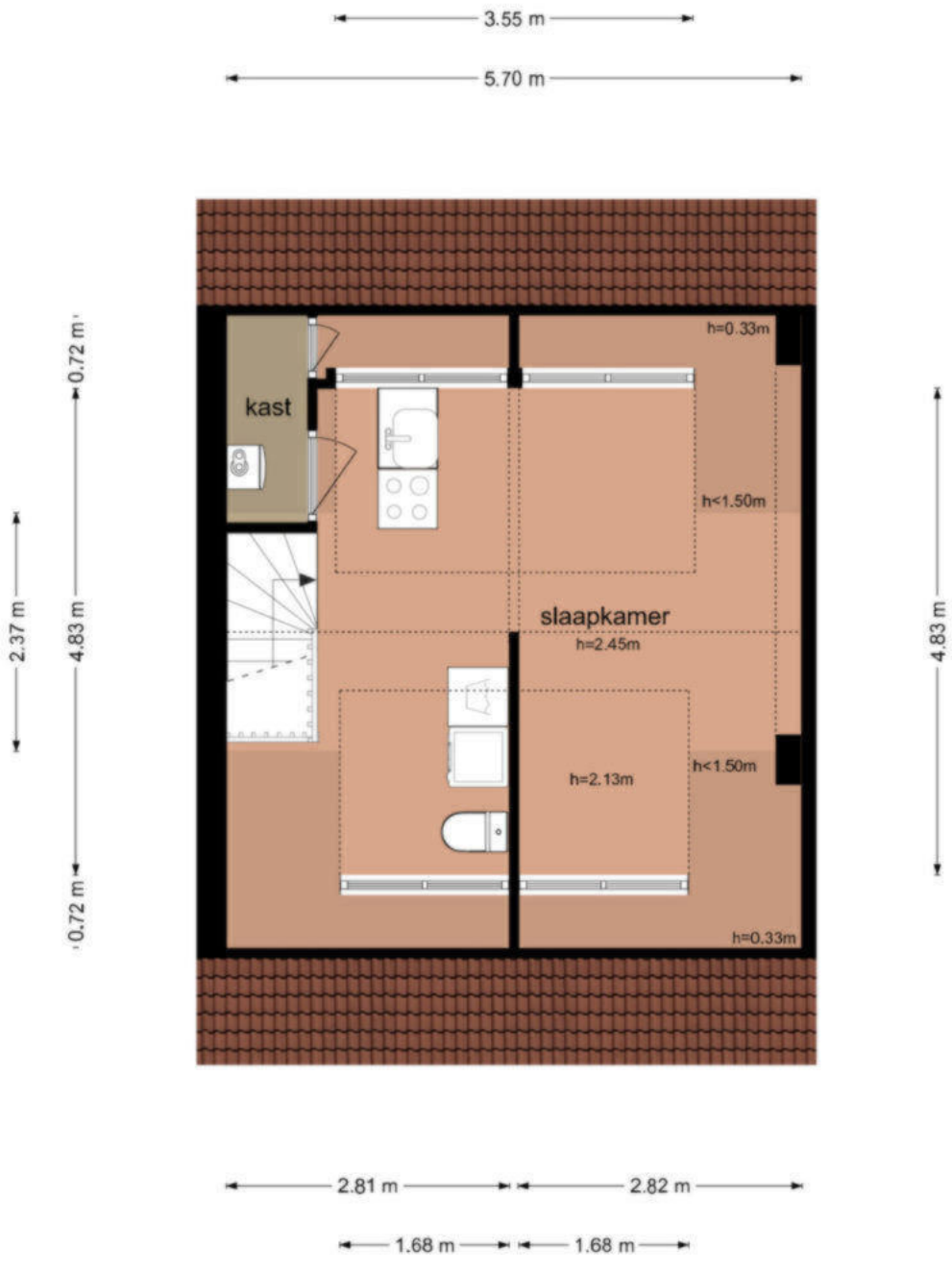
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Koningin Wilhelminaweg 329 - Groenekan
Eerste Verdieping



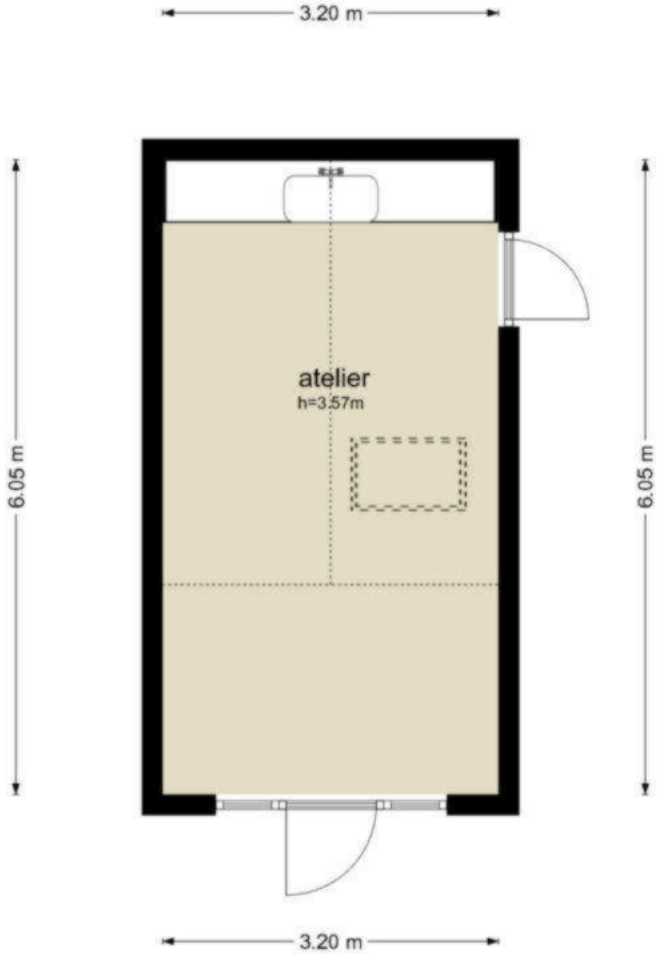
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Koningin Wilhelminaweg 329 - Groenekan
Tweede Verdieping



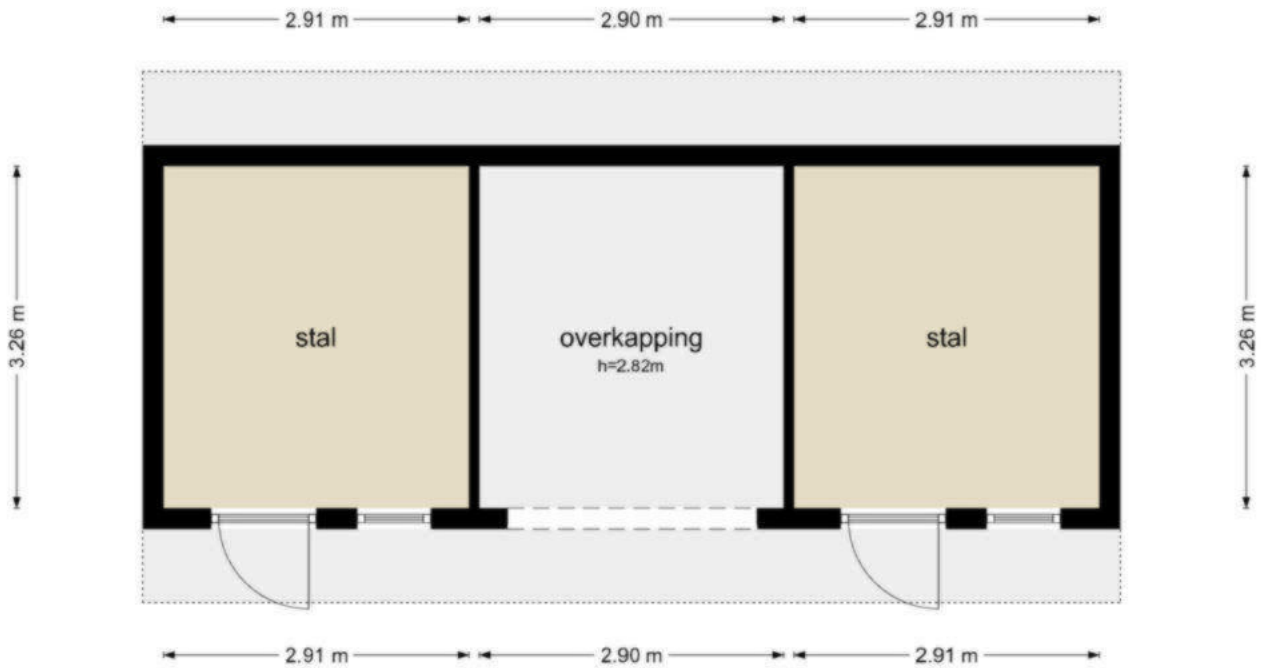
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Koningin Wilhelminaweg 329 - Groenekan
Atelier



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Koningin Wilhelminaweg 329 - Groenekan
Stal



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Verkoopbrochure

Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. De informatie is voor u van belang wanneer u de woning wilt kopen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld en naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Wij kunnen ten aanzien van de juistheid ervan echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De informatie is dan ook geheel vrijblijvend.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers (bijvoorbeeld in geval van nalatenschap) niet alle 'ins' en 'outs' van een woning.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek moet verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het kopen van een huis. Gezien deze complexe materie raden wij u aan uw eigen NVM Aankoopmakelaar in te schakelen.

Gebruiksoppervlakte woning

NVM Makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Energielabel woning

Het Energielabel geeft met klassen (A++ t/m G) en kleuren (donkergroen t/m rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Makelaar verkoper

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 begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM Makelaar in de schakelen.

Droomhuis gevonden?

Wat fijn dat u uw droomhuis gevonden heeft en een bod wilt doen! Wij vragen u vriendelijk uw bod en uw eventuele voorwaarden, in move te plaatsen of naar ons te mailen. Zo voorkomen we misverstanden en is alles voor iedereen duidelijk.

Bezichtigingen tijdens onderhandelingen?

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. De NVM Makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Als eerste bezichtigen of bieden

De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij als eerste in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wanneer in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bod doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Verkoopprocedure

Soms zijn er zo veel belangstellenden dat de verkoper kan 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.

Vraagprijs bieden

Ook al biedt u de vraagprijs, de verkoper is niet verplicht de woning 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.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Bouwkundige keuring

Koper mag op zijn kosten een keuring laten verrichten om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Deze kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling of na het tot stand komen van de overeenkomst (eventueel als ontbindende voorwaarde). In het laatste geval wordt de keuring uitgevoerd na het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

Koopovereenkomst

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. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge overeenkomst is dus niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan dus geen koop.

NVM koopakte

Voor zover hiervan niet uitdrukkelijk is afgeweken, geschiedt de koopovereenkomst onder gebruikelijke condities van de meest recente modelkoopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning/appartement vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging Eigen Huis”.

Asbestclausule

Indien de woning gebouwd is op of voor 1993 wordt in elk geval een zogenaamde ‘Asbestclausule’ in de koopovereenkomst opgenomen waarbij alle aansprakelijkheid richting verkoper als gevolg van asbesthoudende materialen uitgesloten wordt. Asbestclausule.
In aanvulling op artikel 6.4.3. komen koper en verkoper het volgende overeen: Vanwege het bouwjaar van de woning kunnen in de onroerende zaak op verschillende plaatsen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/ of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/ of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Koper 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.

Ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 25 jaar wordt in elk geval een zogenaamde ‘Ouderdomsclausule’ in de koopovereenkomst opgenomen waarbij de koper accepteert dat andere verwachtingen gesteld mogen worden bij een oudere woning dan bij een nieuwbouwwoning ten aanzien van de (bouwtechnische) kwaliteit. **Ouderdomsclausule:** Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (nader op te geven aantal jaren) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Renovatieclausule

Indien de woning zichtbaar in een gebrekkige onderhoudstoestand verkeert, dan wel dat dit tijdens de bezichtigingen kenbaar is gemaakt, wordt in elk geval een zogenaamde renovatieclausule opgenomen in de koopovereenkomst. **Renovatieclausule**: Koper is voornemens de onroerende zaak te gebruiken als woonhuis, waardoor de onroerende zaak in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW pas na sloop/verbouwing/renovatie/restauratie de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Deze sloop/verbouwing/renovatie/restauratie komt geheel voor rekening en risico van koper, evenals het geheel of gedeeltelijk ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal gebruik, waarvan pas ten tijde van of na sloop/verbouwing/renovatie/restauratie blijkt. De gevolgen van het aanvragen en verkrijgen of het niet verkrijgen van vergunningen, toestemmingen, vrijstellingen, ontheffingen e.d. die met deze sloop/verbouwing/renovatie/restauratie te maken hebben, komen eveneens geheel voor rekening van koper.

Ontbindende voorwaarden

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 een financieringsvoorbehoud en een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
Bespreek tijdens de onderhandeling ook de termijn die wordt opgenomen in de Koopovereenkomst voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde.

Drie dagen bedenktijd

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 om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende Koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Wij leggen u de verdere details over de bedenktijd graag uit. Na de bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Registratie Koopovereenkomst

U heeft de mogelijkheid de Koopovereenkomst te laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster. Dit heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen.

Notaris

De koper bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. De reden hiervoor is het motto ‘wie betaalt, bepaalt’. Verkoper heeft echter ook enkele kosten, namelijk voor de doorhaling van zijn hypotheek. Om verkoper te beschermen tegen onredelijk hoge kosten voor deze doorhaling nemen wij een aanvullende clausule op in de Koopovereenkomst. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 15 km van de woning gevestigd is, neemt de koper de kosten van een eventuele volmacht voor verkoper op zich.

Waarborgsom/bankgarantie

Om verkoper zekerheid te geven dat koper zijn verplichtingen nakomt, wordt door koper één week na het verstrijken van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet.

Financiering

Het kan zijn dat u uw nieuwe woning uit eigen geld kunt en wilt betalen. Uw hypotheek kunt u regelen via een bank of een tussenpersoon. Het is belangrijk dat u dit op tijd regelt. Het is verstandig alvast een berekening te laten maken als u op zoek gaat naar uw droomhuis. Dan weet u precies wat u kunt en wilt uitgeven. Wij kunnen u van harte Dierks Financieel Advies aanraden, een tussenpersoon waarmee wij al jaren samenwerken en goede ervaringen hebben. Of kijk eens op zijn website: www.dierksfinancieeladvies.nl Hij begeleidt u graag in het vinden van de meest passende hypotheek, zodat u zich vrij kunt voelen uw leven in te richten zoals u dat wenst.

Kosten koper

Onder ‘kosten koper’ vallen: de overdrachtsbelasting, de notariskosten (onder andere voor het opmaken van de Leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster). Naast deze 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.

Reactie op koopovereenkomst

Er wordt van de kopende partij verwacht binnen maximaal 48 uur op het concept van de koopovereenkomst en de bijbehorende bijlagen te reageren voor akkoord, dan wel met opmerkingen voorafgaand aan de ondertekening.

Tarieven NVM Makelaars

De verkoper van uw huis heeft ons als NVM Makelaar ingeschakeld. Het is verstandig zelf uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee te nemen. Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voor de dienstverlening van de makelaar voorgeschreven. Iedere NVM Makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt.

Nutsbedrijven

Wij maken u erop attent dat u zelf minimaal twee weken voor de verhuisdatum contact moet opnemen met het energiebedrijf van uw keuze om de verhuizing te melden. Als u ervoor zorgt dat de juiste meterstanden binnen vijf dagen na de sleuteloverdracht binnen zijn bij het energiebedrijf, dan zorgt dit bedrijf er voor dat de overschrijving van de nutsvoorzieningen op de juiste manier wordt afgehandeld.

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van uw huis. Op onze website vindt u meer informatie. Heeft u vragen? Wij beantwoorden ze graag!