MAKELAARDIJ
HENK
VAN WIJNGAARDEN



Bitterzoet 8, 2811 RS Reeuwijk

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

NVM

funda

Omschrijving

Comfortabele uitgebouwde woning met vrij uitzicht, eigen parkeerplaats, 4 slaapkamers, open keuken, energielabel A, zonnepanelen, airconditioning in de slaapkamer en een zonnige achtertuin op het zuidwesten met ruime stenen schuur.

Vrij uitzicht schuin tegenover een haventje en op korte afstand van sportaccommodaties, basisscholen, kinderopvang, buitenzwembad De Fuut, het Reeuwijkse plassengebied en het winkelbestand van Reeuwijk. Op enkele minuten rijden van de A12, met steden als Utrecht, Rotterdam en Den Haag binnen handbereik.

Bijzonderheden:
- energielabel A
- heerlijke vrije ligging van de tuin door de laagbouw achter de tuin
- 4 slaapkamers (een 5e slaapkamer is mogelijk op zolder)
- 8 zonnepanelen uit 2021 (390 Wp per stuk)
- lage energierekening van ca. € 135 per maand
- zonnige achtertuin op het zuidwesten met stenen schuur
- airconditioning in de slaapkamer, geplaatst in 2024
- badkamer vernieuwd in 2013
- goed onderhouden
- gevelbreed zonnescherm
- Reeuwijk ligt centraal in het Groene Hart. De steden Rotterdam, Utrecht en Den Haag zijn goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:
Voortuin met eigen parkeerplaats, entree, hal met meterkast, toiletruimte (2022) met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Royale uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval door de schuifpui aan de achterzijde, sfeervolle gaskachel en open keuken aan de voorzijde. De hoekkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een 4-pitsgaskookplaat, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Via de schuifpui of hal/bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

Buiten:
De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en biedt een weidse beleving door de laagbouw direct achter de tuin. Verder is de tuin vakkundig aangelegd en heeft deze een prima afmeting van ca. 5 x 8 meter. De tuin is voorzien van een vrijstaande stenen schuur met elektra en water. Naast de schuur bevindt zich het achterom naar de poort.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot de tweede verdieping. Aan de achterzijde van de woning treft u twee ruime slaapkamers, waarvan één met airconditioning. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een derde slaapkamer, alsmede de badkamer (2013). Deze is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:
Overloop met opstelplaats voor de cv-ketel (Nefit, 2022) en de unit voor de mechanische ventilatie. U treft hier ook de aansluiting voor de wasapparatuur en bergruimte achter de knieschotten. De vierde slaapkamer is ruim te noemen en

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

heeft aan de voorzijde een dakkapel. Deze vierde slaapkamer is eventueel te splitsen in twee slaapkamers, waardoor een vijfde slaapkamer ontstaat. Ook is hier een vliering voor extra bergruimte.

Wilt u deze woning bezichtigen? Bel dan met Makelaardij Henk van Wijngaarden via 0182-526373 of mail naar henk@makelaardijvanwijngaarden.nl.

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 495.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Tussenwoning
Aantal kamers	:	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	405 m^3
Perceel oppervlakte	:	132 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	114 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1986
Ligging	:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	:	Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin		Achtertuin 46 m^2
Garage	:	Geen garage
Energielabel	:	A
Verwarming	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen		Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	:	Nefit HR combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Bitterzoet 8
2811 RS REEUWIJK



Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

Foto's













Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

Foto's















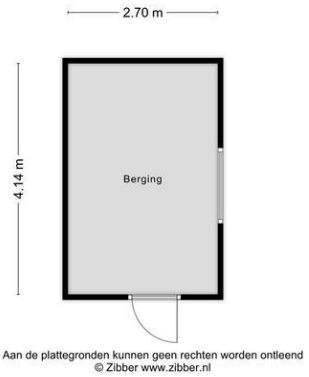
Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

Foto's













Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

Foto's















Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

Foto's













Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

Foto's









Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

MAKELAARDIJ
HENK
VAN WIJNGAARDEN

Plattegrond



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

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

NVM

funda

MAKELAARDIJ
HENK
VAN WIJNGAARDEN

Plattegrond



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

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

NVM

funda

Plattegrond



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

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

MAKELAARDIJ
HENK
VAN WIJNGAARDEN

Plattegrond



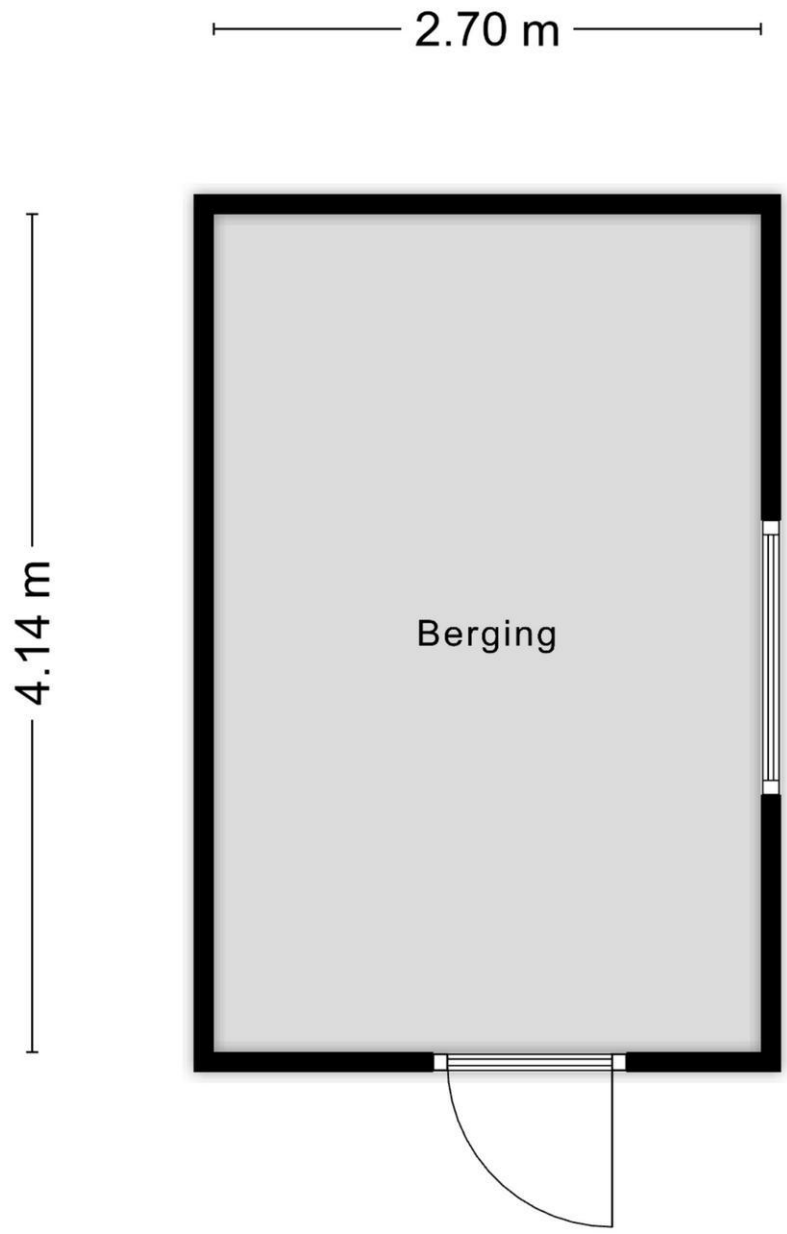
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

NVM

funda

Plattegrond



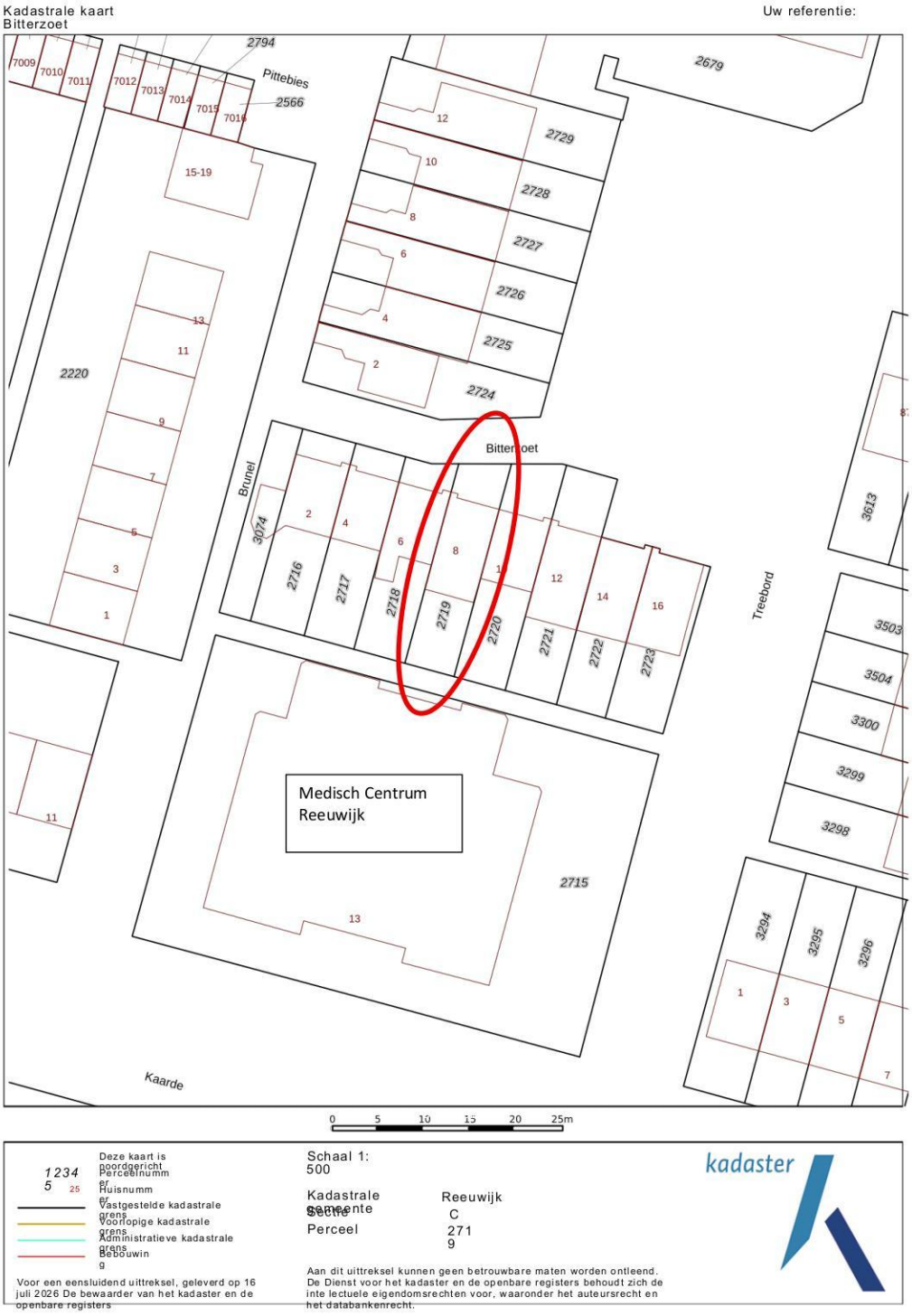
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

MAKELAARDIJ
HENK
VAN WIJNGAARDEN

Kadaster



Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

NVM

funda

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

Tuin

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

Aandachtspunten bij het bezichtigen en/of kopen van een woning

Over deze presentatie

Deze vrijblijvende objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen recht worden ontleend. Het ontslaat de koper in dezen niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en (woon)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze 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. Verkoper en Makelaardij Henk van Wijngaarden aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen

Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Uw reactie op de bezichtiging
Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie n.a.v. de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

Uitbrengen van een bod op een woning
Wanneer u interesse heeft voor deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring).

Alles begint met het door u uitbrengen van een bod waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor het kan ook middel Move.nl gedaan worden.

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 koop 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’.

Bedenktijd
Tot 3 dagen na ontvangst van de door beide partijen ondertekende akte kan de koper nog afzien van de koop. Hiervoor gelden wel bepaalde regels. Onze makelaars vertellen u er graag meer over.

Kosten koper
Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie/kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl

Koopakte
Makelaardij Henk van Wijngaarden maakt gebruik van een standaardkoopovereenkomst welke is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, vereniging eigen huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM.

Notaris
Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op.

De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 5 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

Bovendien geldt in alle gevallen de volgende clausule:

"Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen overige kosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven het genoemde bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht."

Waarborgsom
Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 6 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte van hiervan is 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

Boeteclausule
In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

Voorbehoud financiering
Een van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat de bank(en) u de lening niet willen verstrekken. De meest gebruikte termijn die wij voor het financieringsvoorbehoud aanhouden is ca. 5 weken na het mondeling sluiten van de koop. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

Hypotheekadvies
Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

Bouwtechnische keuring
Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet

constructieve mankementen, die in vrijwel elk huis wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan. De termijn welke wij voor een ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring aanhouden is 3 weken na het sluiten van de koop.

Asbest
Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen. Bij alle woningen, die voor 1994 gebouwd zijn, zal de volgende clausule opgenomen worden:

"In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrift. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. 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."

Ouderdomsclausule / verborgen gebreken
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent.

Na de koop zijn deze risico's voor u als koper / nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan…..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, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten"

Indien u na het lezen van bovengenoemde informatie nog vragen heeft, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Wij zijn u graag van dienst!

Makelaardij Henk van Wijngaarden
Keerkring 8 111
2801 DG, GOUDA
Tel: 0182-526373
E-mail: gouda@makelaardijvanwijngaarden.nl
www.makelaardijvanwijngaarden.nl