Wordt dit
jouw droomhuis?



Orttswarande 2

BREUKELEN

Deze leuke en ruime hoekwoning met een achtertuin op het oosten, een zijtuin en een praktische berging is gelegen op een gunstige locatie in Breukelen.

LYANNE METZ GARANTIEMAKELAARS

Lyanne Metz Makelaardij
Straatweg 116
3621 BT, Breukelen Ut

0346-565090
info@lyannemetz.nl
www.lyannemetz.nl


Een huis koop je niet alleen
Wij gaan je daarbij ondersteunen
Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

De woning beschikt over een lichte woonkamer, maar liefst vier ruime slaapkamers en een nette badkamer. Daarnaast is de woning voorzien van kunststof kozijnen met geheel dubbel glas. Kortom: een fijne woning met volop mogelijkheden met een goede basis om hier jouw nieuwe thuis van te maken!

Vraagprijs € 545.000,- k.k.





Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1982
Inhoud	440 m³
Woonoppervlakte	115 m²
Perceeloppervlakte	193 m²
Tuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	68 m²
Energielabel	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4











Omschrijving van de woning

Deze leuke en ruime hoekwoning met een achtertuin op het oosten, een zijtuin en een praktische berging is gelegen op een gunstige locatie in Breukelen. De woning beschikt over een lichte woonkamer, maar liefst vier ruime slaapkamers en een nette badkamer. Daarnaast is de woning voorzien van kunststof kozijnen met geheel dubbel glas. Kortom: een fijne woning met volop mogelijkheden met een goede basis om hier jouw nieuwe thuis van te maken!

Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum De Passage, het zwembad, diverse scholen en een gezellige kinderboerderij. Ook de sfeervolle dorpskern van het karakteristieke Vechtdorp Breukelen ligt binnen handbereik, met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants en gezellige terrasjes. De bereikbaarheid is uitstekend: het trein- en busstation bevindt zich op circa 10 minuten fietsafstand. Bovendien zijn zowel Amsterdam als Utrecht dankzij de gunstige ligging binnen ongeveer 20 minuten met de auto bereikbaar.

Indeling

Begane grond
Entree, hal met garderoberuimte, meterkast en voorraadkast. Vanuit de hal is er toegang tot de toiletruimte, voorzien van een hangend toilet en fonteintje, en de woonkamer. De aan de voorzijde gelegen berging is zowel vanuit de hal als rechtstreeks vanuit de voortuin bereikbaar en beschikt over een praktische vliering. Met enkele aanpassingen biedt deze ruimte mogelijkheden om bij de woning te worden betrokken en bijvoorbeeld als multifunctionele ruimte te worden ingericht, waarmee extra gebruiksoppervlakte wonen kan worden gerealiseerd.

De ruime woonkamer biedt volop leefruimte en heeft een leuk uitzicht op de achtertuin. Vanuit de woonkamer is de dichte keuken aan de voorzijde van de woning bereikbaar. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, RVS-afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast. De open trap in de woonkamer geeft toegang tot de eerste verdieping.

1e Verdieping
Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en vaste trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamer I is een ruime kamer met vaste kast en ligt aan de voorzijde van de woning.
Slaapkamer II is eveneens een ruime kamer met vaste kast, gelegen aan de achterzijde.
Slaapkamer III is een kleinere kamer en ligt ook aan de achterzijde van de woning.
De keurige badkamer biedt een inloopdouche, 2-persoonswastafelmeubel, sierradiator en hangend toilet.

2e verdieping
Deur met trapopgang naar de zolderverdieping met veel bergruimte, CV-ketelopstelling, wasmachine- en drogeraansluiting en dakkapel aan de achterzijde. Een heel geschikte ruimte om een fijne vierde slaapkamer te maken.

Tuin
De verzorgde achtertuin is gelegen op het oosten en loopt via de zijtuin, die tevens als achterom dient, door naar de voortuin op het westen. De verschillende zonliggingen bieden op diverse momenten van de dag fijne plekken om buiten van de zon te genieten.

Bouwjaar: 1982
Gebruiksoppervlakte wonen: circa 115 m2 + circa 9 m2 inpandige berging (in meetrapport opgenomen als overig inpandige ruimte)
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: circa 9 m2
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte: circa 1 m2
Bruto inhoud woning: circa 440 m3
Perceeloppervlakte: 193 m2
De oppervlakten en algeheel resultaat zijn opgebouwd conform de Branche Brede Meet Instructie (BBMI) afgeleid van de NEN2580. Aan de oppervlakten en inhouden kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden
- De woning is geheel voorzien van dubbel glas en kunststof kozijnen
- Definitief energielabel C
- Voorzien van een alarm
- Op loopafstand van winkelcentrum zwembad en scholen
- Er wordt een niet-zelfbewoningsclausule in de koopakte opgenomen
- CV-combiketel Intergas (2021)
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure






















































van Dommelen De Echte Bakker
De Echte Bakker
Echte Bakker
Ed van Dommelen


SPAAR VOOR
MESSEN
& BESTEK
JUMBO

Meetrapport

BBMI Meetrapport

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

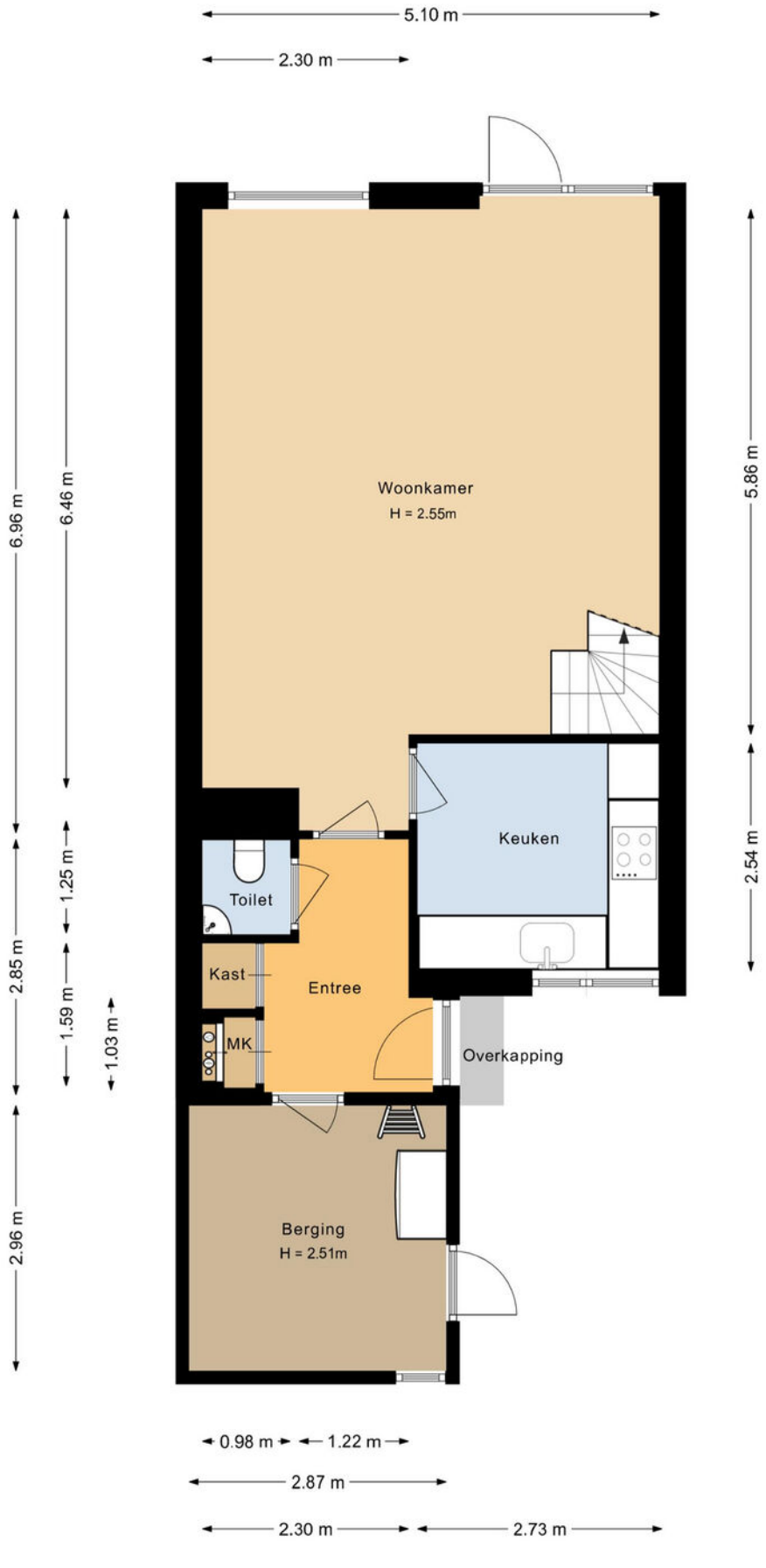
MOOYMEDIA heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Orttswarande 2
Plaats	Breukelen
Opdrachtgever	Lyanne Metz Garantiemakelaars
Opgemaakt door	MOOYMEDIA
Datum opmaak meetrapport	05-11-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	115
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	9.49
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	0.60
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	0
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	440

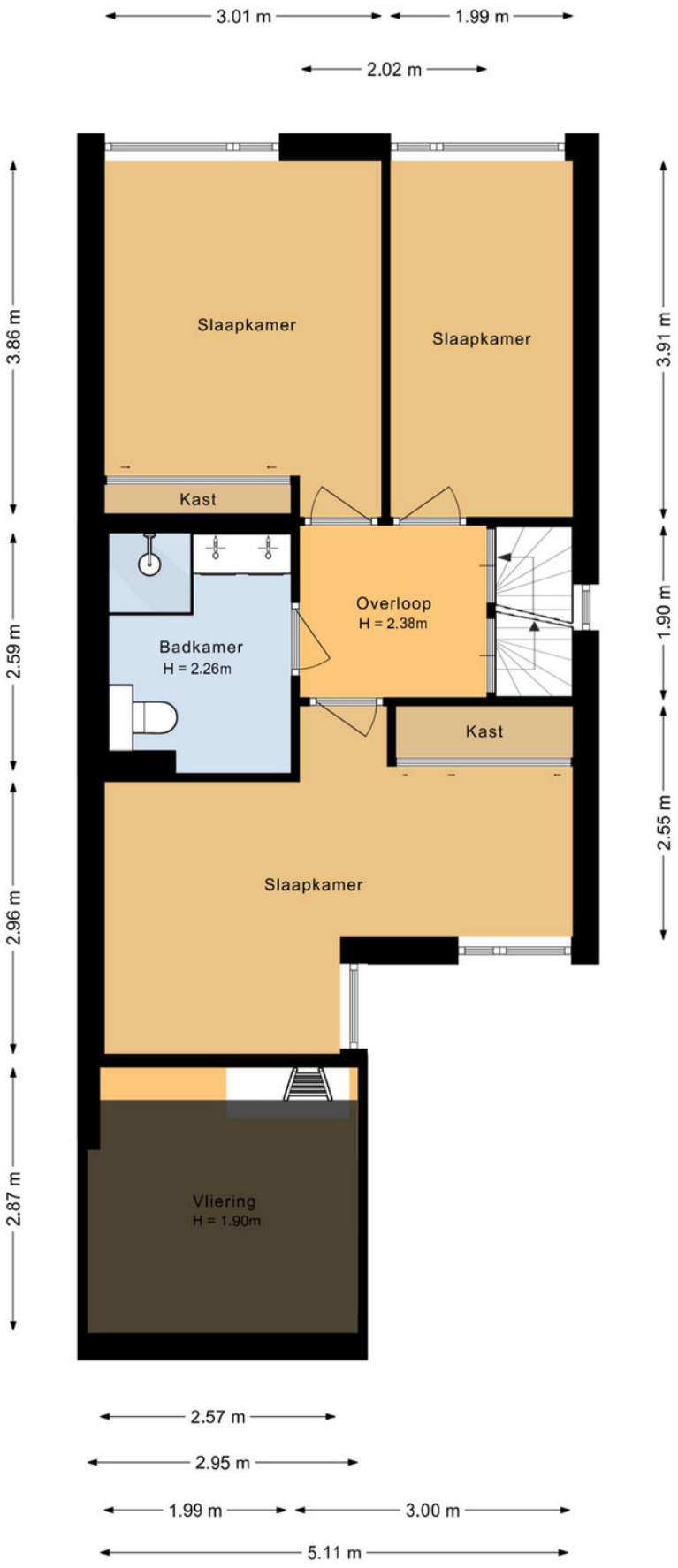
Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Mooymedia aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Mooymedia verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Mooymedia binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Mooymedia

Plattegrond begane grond



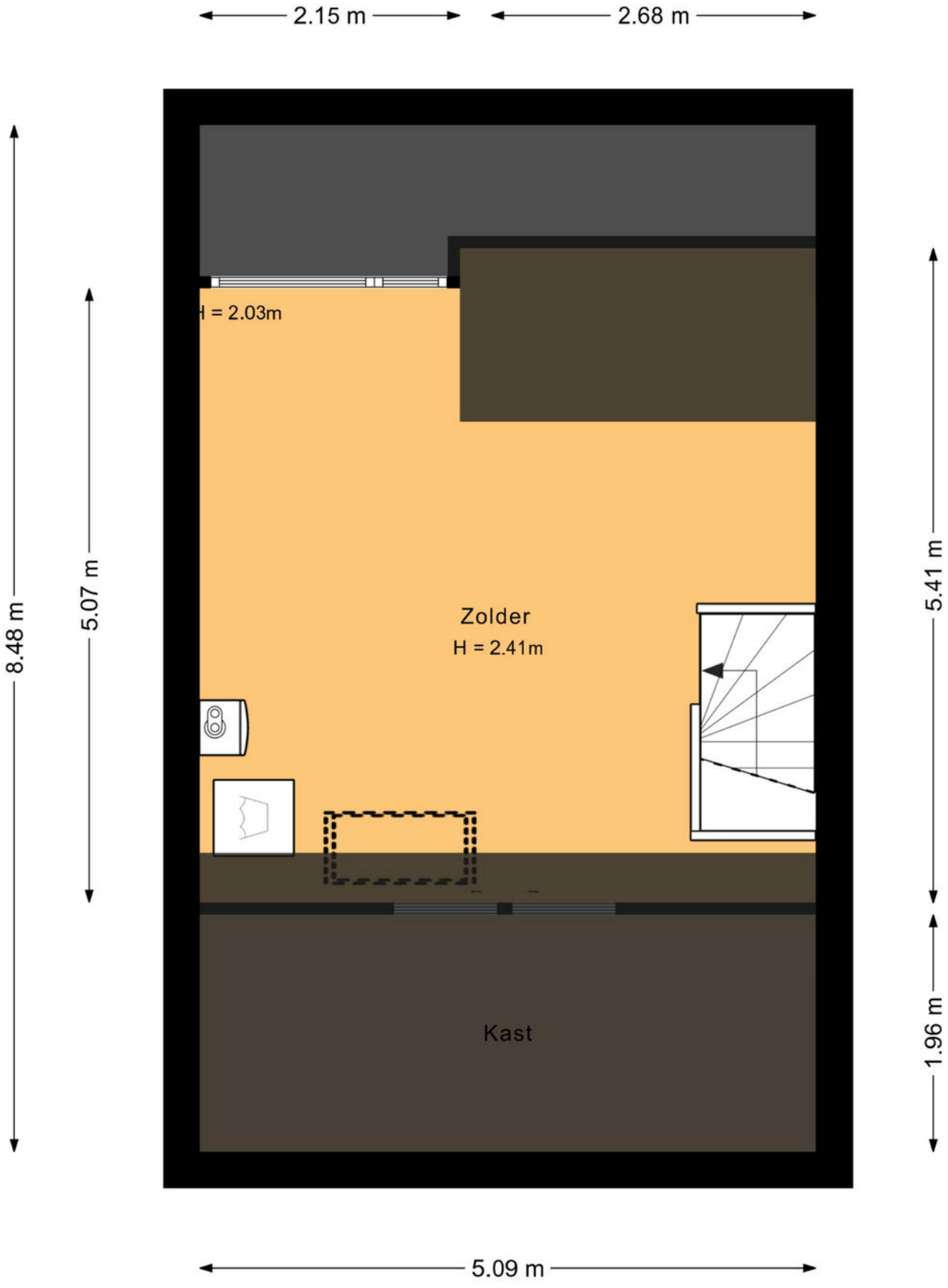
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Orttswarande 2 Metz



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

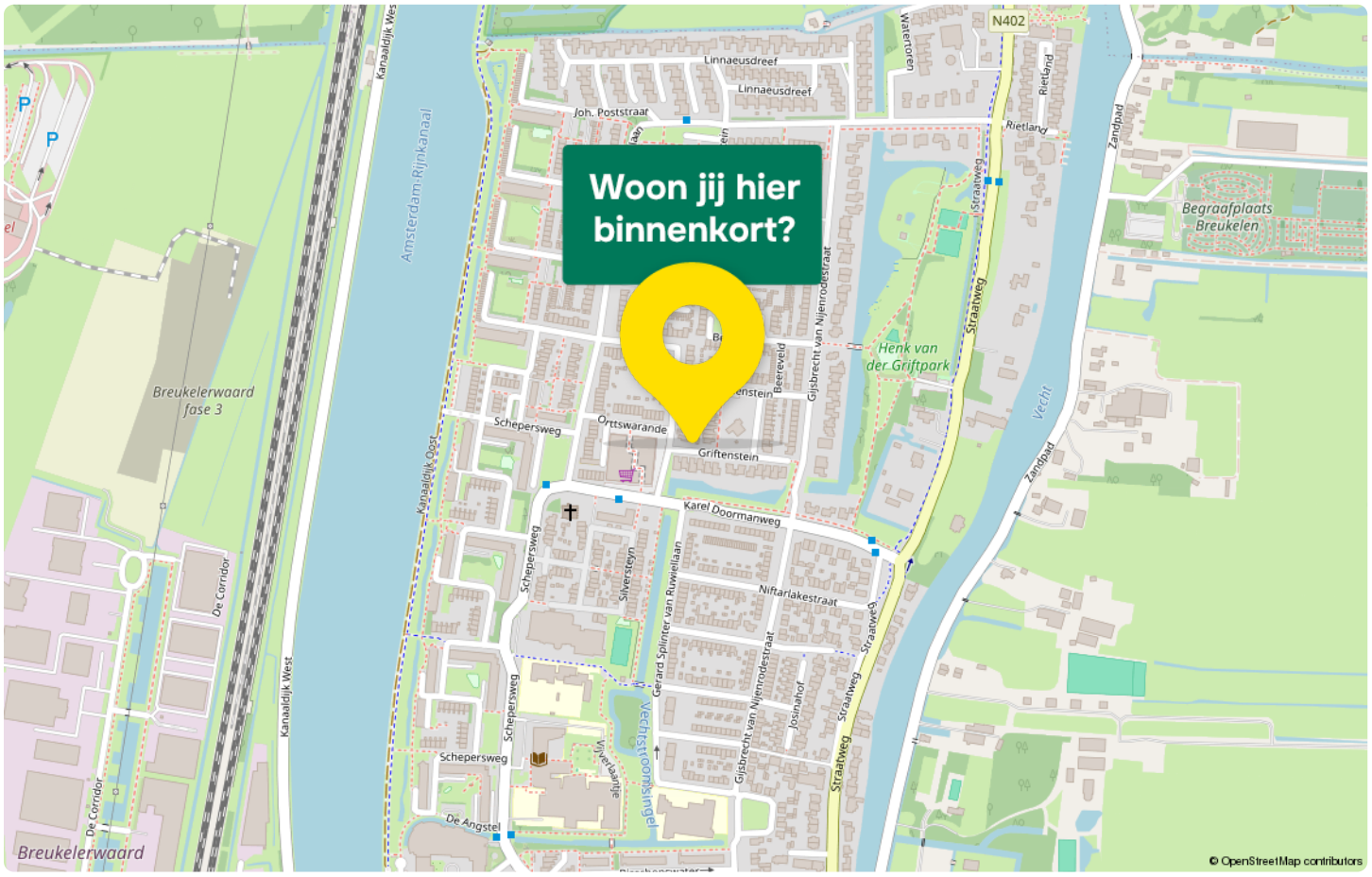
Kadastrale gemeente	Breukelen-Nijenrode
Sectie	B
Perceel	3625

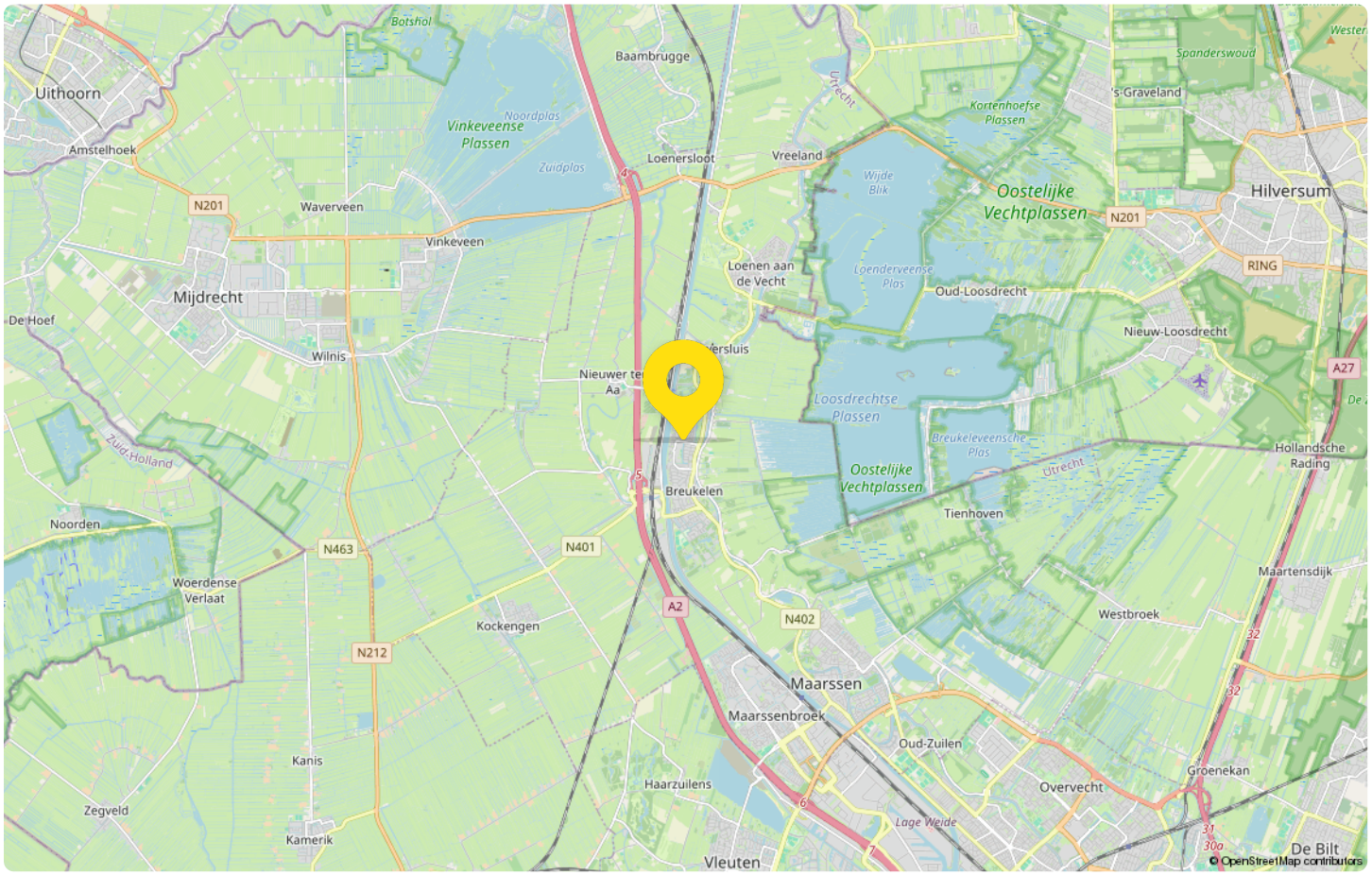
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 op de kaart





Maak kennis
met Breukelen



Breukelen is gelegen tussen Amsterdam en Utrecht en heeft een historische kern met als levendig hart de "Kerkbrink". Hier kunt u fijn boodschappen doen, een terrasje pakken, lunchen en dineren. Elke week is er op vrijdag op de Kerkbrink de markt, met zeer divers aanbod. De markt wordt druk bezocht door bewoners vanuit de hele regio.

Ook een fiets,- wandel of boottochtje is zeker de moeite waard. Zoals bijvoorbeel door het bos "Over Holland". Verder zijn er in Breukelen allerlei sport- gelegeheden zoals een subtropisch zwembad, een tennis,- voetbal-, en roeivereniging.

De A2 en de diverse provinciale wegen zijn vanuit Breukelen goed bereikbaar. In circa 20 autominuten bent u in Amsterdam en 15 minuten in Utrecht. Het station van Breukelen heeft directe verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Verder is er een veerpont die u naar het dorp Nieuwer ter Aa brengt.

Statistieken

Buurtinformatie - Stichtse Vecht / Breukelen Noord

Leeftijd



0 - 14: 17%
15 - 24: 10%
25 - 44: 23%
45 - 64: 26%
65+: 24%

Huishouden



Eenpersoons: 36%
Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 70%
Huur: 30%

49%
man

51%
vrouw



1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 481.000



Lyanne Metz
jouw Garantiemakelaar

Een eigen huis is een waardevol bezit. Logisch dat je daar aandacht aan besteedt, zeker als het graat om een aankoop of een verkoop. Wij bieden je alle ondersteuning die je maar wenst. Dekundig, persoonlijk en zorgvuldig. Transparantie daarbij is voor ons essentieel.

Onze aanpak en werkwijze is wezenlijk anders; makelen met aandacht, persoonlijke flair en de female touch. De lat ligt hoog, Ons kantoor wil topkwaliteit en service blijven leveren. En dat kan alleen als wij weten wat jouw woonwensen zijn. Het vergt daarom goed luisteren en horen wat jij zegt. Daar zijn wij goed in en dat levert maatwerk op. Wij zijn gefocust op jouw wensen, want een huis moet jouw thuis zijn, een plek waar jij je veilig en behaaglijk voelt, een plek om gelukkig te wonen.

Je kunt bij ons terecht met al je woonwensen; wij weten waarover we praten en staan je zo goed mogelijk bij in het proces van aan- en/of verkoop. Dat is immers onze dagelijkse bezigheid: wij doen niets bijzonders. Wij zijn alleen succesvol omdat we gewone dingen bijzonder doen.

No nonsense. Daar houden wij van. Wij gaan voor het beste resultaat.

LYANNE METZ
GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

Straatweg 116

3621 BT Breukelen

Wij zijn bereikbaar via:

0346 565090

info@lyannemetz.nl

www.lyannemetz.nl

Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

De overdracht
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

De verkoopgaranties van Garantiemakelaars

PresentatieGarantie

Zorgen dat jouw huis wel opvalt! Met een goede presentatie en een doordachte strategie komt de verkoop van jouw woning een stuk dichterbij. Met ons presentatiepakket heb je al een stevige basis gelegd. Wil je meer? Dat kan.
Jouw Garantiemakelaar zet alle mogelijkheden voor je op een rijtje. Samen bespreek je wat goed voor jouw woning zou werken. Jouw Garantiemakelaar adviseert je graag op basis van zijn ervaring en kennis. Je bepaalt uiteraard zelf hoe ver je wilt gaan.

ContactGarantie

Niets is zo vervelend als om vijf over vijf met een dringende vraag zitten en jouw makelaar niet meer kunnen bereiken. Daarom kan je een Garantiemakelaar altijd bereiken. Via het vaste kantoortelefoonnummer kan je 24 uur per dag in contact komen met jouw Garantiemakelaar. Liever een korte vraag stellen via internet? Via onze site kan je ook 24/7 terecht bij onze chatbot. Jouw Garantiemakelaar staat altijd voor je klaar.

BezichtigingsGarantie

Niet iedereen heeft overdag de tijd om woningen te bezichtigen. Vandaar dat jouw Garantiemakelaar ook 's avonds of op zaterdag tijd vrijmaakt om bezichtigingen te verzorgen. Als de kijkers en jij zelf liever buiten kantoor tijden een bezichtiging willen laten plaatsvinden, dan zal jouw Garantiemakelaar zijn best doen om dit mogelijk te maken.

AnnuleringsGarantie

Wij geloven in de kracht van onze dienstverlening. Mocht Garantiemakelaars jou niet bieden wat je ervan had verwacht, dan kan je de samenwerking op ieder moment stopzetten. Je krijgt dan jouw fysieke promotiematerialen zoals foto's, plattegronden en drukwerk mee.

Tevredenheidsgarantie

In ons Verkoopzekerplan leggen we vooraf onze afspraken vast zodat je weet wat je kunt verwachten.
Om verrassingen achteraf te voorkomen maken we duidelijke afspraken met je over wat we gaan doen om je huis te verkopen. Bijvoorbeeld: welke middelen wil je dat we inzetten, welke verkoopprijs vragen we, en op welke momenten evalueren we. Zo doen we er alles aan om ervoor te zorgen dat jij je huis met een goed gevoel verkoopt.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Voorwaarden / nadere informatie

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen
Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Wij zijn van maandag tot en met vrijdag en ook in overleg 's avonds en op zaterdag beschikbaar.

Na bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Uw financiële situatie

Laat u zich bij het kopen van een huis vooraf goed informeren wat uw financiële mogelijkheden zijn. Dit voorkomt teleurstellingen voor u, maar ook voor de verkoper. Indien gewenst kunnen wij u in contact brengen met een financieel adviseur.

INFORMATIE

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstel-ling is het om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, ketting-bedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de lijst van roerende zaken. Beide lijsten treft u in deze brochure aan.

Onderzoekplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezich-tiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken

die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstan-dig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankopend makelaar. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Bouwkundige keuring

Koper heeft de mogelijkheid om een woning bouw-kundig te laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten. Een bouwkundige keuring kunt u, afhankelijk van de grootte van de woning, al laten uitvoeren voor circa € 375,- inclusief BTW.

Procedure onderhandeling

Alle informatie door verkoper en door ons aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gega-digden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

Bij overeenstemming

Koper dient voor het aangaan van een koopovereen-komst, de door ons kantoor aangeleverde stukken te bestuderen. In de koopovereenkomst wordt vermeld welke stukken door de koper zijn ontvangen. Koper ver-klaart door ondertekening van de koopovereenkomst met de inhoud van deze stukken bekend te zijn.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particu-liere verkoper en de particuliere koper is niet rechts-geldig. 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 toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

KOOPOVEREENKOMST

De koopovereenkomst wordt opgemaakt conform NVM-model (2023).

Kosten Koper

Bij het kopen van een woning is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten 'kosten koper'.
Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële overdracht van de woning) bestaan uit overdrachts-belasting (2% van de koopsom bij woonhuizen), de notariskosten voor de levering van de woning en (eventuele) kosten van de hypotheekakte. Bij de aan-koop van een perceel grond is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor garages geldt een tarief van 2% of 6%, afhankelijk van de afstand die ligt tussen de eigen woning en de garage.

Notariskeuze en volmacht verkoper

Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).
Indien koper gebruikmaakt van zijn recht een notaris te kiezen die is gevestigd op meer dan 30 kilometer afstand van het verkochte, komen de kosten die verband houden met het verstrekken van een volmacht door verkoper voor rekening van koper.
De sleutel(s) van het verkochte worden na het passeren van de akte van levering aan koper ter beschikking gesteld via het makelaarskantoor van verkoper.

Notariskosten

De notaris wordt betaald door de koper, het is dus gebruikelijk dat de koper de notaris mag kiezen. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht, voor de aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rusten meer bedragen dan € 10,- (tien euro) per aflossing met telefonische overboeking, respectievelijk meer dan € 200,- (tweehonderd euro) per algehele of € 200,- (tweehonderd euro) per gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen zijn tevens inclusief kadastraal recht) of € 60,- (zestig euro) voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek-kredietverstrekkende instantie per aflossing, dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afreke-ning ter zake van de levering direct doorberekenen aan koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratieve en/of beheerkosten in rekening worden gebracht.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal een koop-overeenkomst worden opgesteld. Tot zekerheid voor na-koming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door deze uiterlijk binnen de overeengekomen periode na wilsovereenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, dan wel een bankgaran-tie van een in Nederland gevestigde bank- of verzeke-ringsinstelling gesteld, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van finan-ciering is mogelijk. In de koopovereenkomst zal hiervoor een termijn van 6 weken worden opgenomen, gerekend vanaf het moment van ondertekening van de koopover-eenkomst, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

Bedenktijd

Een particuliere koper heeft een bedenktijd om de koop-overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie) de akte bij het notariskantoor wordt ook aange-merkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenk-tijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Toelichting NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meet-instructie is bedoeld om een meer eenduidig 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.

Ouderdomsclausule
Bij objecten van 25 jaar en ouder zal de ouderdoms-clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Niet zelf-bewoningsclausule
Indien de verkoper de woning niet recentelijk heeft bewoond of niet in de woning heeft gewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In deze gevallen wordt in de koopovereenkomst een zogeheten “niet-zelfbewoningsclausule” opgenomen.

Asbest
Er kunnen in en om de woning asbesthoudende materi-alen verwerkt zijn. Wij noemen onder andere kruipluiken, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder C.V.-ketels of meterkast, vloerbedekking etc. Verkoper aanvaard hiervoor geen aansprakelijkheid. Bij verwijdering en afvoer van asbesthoudende materialen dient rekening gehouden te worden met de wettelijke voorschriften die gelden voor de verwijdering van asbesthoudende materialen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aan-wezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Legitimatie
Op grond van WWFT zijn verkoper en koper verplicht zich rechtsgeldig te legitimeren.

Registratie koopovereenkomst bij het kadaster
Indien koper gebruik maakt van het recht de koopovereenkomst te laten registreren bij het kadaster, geschiedt dit voor kosten van de koper. De wet verbindt aan die inschrijving de volgende consequenties:

- op de onroerende zaak kan geen beslag meer worden gelegd;
- wel kan beslag bij de notaris op de verkoopopbrengst worden gelegd;
- een onder bewindstelling/faillissement, surséance of schuldsanering van verkoper is niet meer van invloed op de koop;
- de bescherming, die een ingeschreven koopcontract biedt, duurt maximaal 6 maanden. Koper staat verkoper in bovenstaand geval wel toe, dat deze tot aan de overdrachtsdatum een overbruggingshypotheek vestigt.

Disclaimer: Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Zorgeloos van
je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Aantekeningen



Interesse
in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0346-565090

info@lyannemetz.nl

www.lyannemetz.nl

LYANNE METZ
GARANTIEMAKELAARS

Lyanne Metz Makelaardij
Straatweg 116
3621 BT, Breukelen Ut

0346-565090
info@lyannemetz.nl
www.lyannemetz.nl

NVM