Vrijstaande villa
te koop



Augustijnenlaan 54
ALPHEN AAN DEN RIJN

Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.

Drieman Garantiemakelaars
Anne Frankkade 25
2406 DH, ALPHEN AAN DEN RIJN

0172-473351
alphen@drieman.nl
www.drieman.nl



Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2008
Inhoud	265 m³
Woonoppervlakte	195 m²
Perceeloppervlakte	606 m²
Tuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	Undefined m²
Energielabel	A+
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

Vrijstaande, royale villa aan het water in de geliefde en jonge woonwijk Burggooi! Met een vrije hoekligging, parkeren op eigen terrein, vier slaapkamers en een royale zolderverdieping biedt deze woning een bijzonder fijne combinatie van ruimte, comfort en privacy.

Een heerlijke combinatie van ruimte, comfort en woonplezier op een fraaie locatie. Welkom aan de Augustijnenlaan 54 in Alphen aan den Rijn!

Royaal en comfortabel wonen in de geliefde woonwijk Burggooi! Deze vrijstaande villa heeft alles in huis voor wie op zoek is naar ruimte, luxe en een heerlijke plek om thuis te komen. Met een vrije hoekligging, parkeren op eigen terrein, vier slaapkamers en een royale zolderverdieping is er aan ruimte geen gebrek. Ook buiten is het volop genieten met een riante achtertuin op het zuiden, meerdere fijne terrassen en een eigen garage.

Bij binnenkomst vallen direct de ruimte en het vele daglicht op. De woonkamer is heerlijk royaal en biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek, een gezellig zitje bij de haard en een ruime eethoek. De luxe keuken is uitgevoerd met een lange rechte opstelling met schiereiland en een kastenwand vol keukenapparatuur. Vanuit de eethoek loopt u bovendien zo de tuin in. Een heerlijke plek om op mooie dagen de deuren open te zetten en binnen met buiten te verbinden.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waaronder een ruime masterbedroom, een complete badkamer met royale inloopdouche en een separaat toilet. Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en tal van mogelijkheden.

Ook op het gebied van energiezuinigheid is deze villa helemaal van deze tijd. De woning is vanuit de bouw volledig geïsoleerd, beschikt over een zonneboiler en 20 zonnepanelen. Dit alles resulteert in een energielabel A+.

Het buitenleven is hier aan de Augustijnenlaan minstens zo aantrekkelijk. De royale achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u hier de hele dag van de zon kunt genieten. Dankzij de ruime afmetingen is er volop plek voor verschillende terrassen en zowel zonnige als beschutte zitplekken. Neem plaats op het terras tussen het groen, geniet van het uitzicht op het water vanaf de vlonder of zoek een beschut plekje achter de garage. De stenen garage beschikt over een loopdeur en elektrische garagedeur. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van (tuin)spullen.

Kortom een heerlijke vrijstaande villa waar ruimte en comfort een op heerlijke manier samenkomen!

Begane grond
Aan de voorzijde van de woning ligt de fraaie voortuin van circa 100 m² met een ruime oprit en parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Ook aan elektrisch rijden is gedacht: op eigen terrein is een laadpaal aanwezig.

Via de fraai aangelegde entree met mooie beplanting en grote tegeles bereikt u de voordeur. Eenmaal binnen komt u in de royale hal welke beschikt over een garderobe, de meterkast en verzorgde toiletruimte. Het toilet is modern afgewerkt met zwarte vloertegels en witte wandtegels en is voorzien van een vrijhangend toilet en fonteintje

Vanuit de hal loopt de fraaie eikenhouten vloer door naar de royale woonkamer. Zodra u de woonkamer binnenstapt, vallen direct de grote raampartijen en prachtige lichtinval op. Vanuit vrijwel iedere hoek heeft u mooi zicht op de tuin rondom de woning. De woonkamer is bijzonder sfeervol en biedt volop mogelijkheden om verschillende en gezellige leefhoeken te creëren.

Rondom de gashaard is een sfeervolle zithoek gecreëerd, waar u heerlijk met een hapje of boek menig winteravond kunt doorbrengen. Daarnaast is er is ruimte voor een royale zithoek en een praktische werkplek. Tussen het woon- een eetgedeelte is plaats voor een lange eettafel, waar u uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. De open woonkeuken sluit hier mooi op aan, waardoor u tijdens het koken gezellig contact houdt met het gezelschap aan tafel.

De complete luxe keuken is uitgevoerd in een praktische rechte opstelling met een schiereiland en een kastenwand vol keukenapparatuur. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder:
- 5-pits gaskookplaat;
- afzuigkap;
- combi-oven en stoomoven;
- koel-/vriescombinatie;
- vaatwasser en
- 3-in-1 Quooker met koud, warm en kokend water.

Achtertuin
Vanuit zowel de woonkamer als de eethoek stapt u zo de royale achtertuin in, die op het zonnige zuiden ligt. De tuin is fraai aangelegd met verschillende zithoeken zodat u op ieder moment van de dag een heerlijke plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. Denk aan een sfeervolle eethoek tussen het groen, een zonnig terras op de vlonder aan het water en een beschut zitje achter de garage. Het uitzicht over het groen en het water geeft de tuin een heerlijk vrij gevoel, alsof u op vakantie bent in eigen huis! En hoe heerlijk is het om na een drukke dag nog even op de sup te stappen en te genieten van de vrijheid op het water. Of hoe leuk is het voor de kinderen om met een bootje de wijk te verkennen vanaf het water.

Daarnaaast staat in de tuin een stenen garage met volop bergruimte. De garage is voorzien van een loopdeur, elektrische garagedeur en elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Eerste verdieping
De royale overloop geeft toegang tot de vier slaapkamers, badkamer, separate toiletruimte en trapopgang naar de tweede verdieping.

De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt een mooi, groen uitzicht richting het Archeon. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen! Daarnast ligt aan de achterzijde nog een slaapkamer van goed formaat. Aan de voorzijde liggen eveneens twee ruime slaapkamers. Deze kamers zijn dankzij hun prettige afmetingen uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Alle slaapkamers zijn voorzien van een fraaie laminaatvloer en behangen wanden.

De badkamer is keurig afgewerkt met een grijze vloertegel en witte wandtegels. De ruimte is compleet ingericht met een royale inloopdouche en een groot wastafelmeubel met twee waskommen. Daarnaast is er een separate toiletruimte, uitgevoerd in dezelfde kleurstelling als het toilet op de begane grond. Zo is ook op deze verdieping aan comfort en gemak gedacht!

Tweede verdieping
De royale tweede verdieping biedt volop mogelijkheden en is geheel naar eigen wens in te delen. U kunt hier eenvoudig extra kamers creëren, maar ook de huidige open indeling biedt verrassend veel ruimte voor verschillende functies. De verkopers hebben deze verdieping ingericht als een heerlijke plek om te sporten, ontspannen en genieten. Zo vindt u hier onder andere een sauna. Ook aan praktisch gemak is gedacht: de wasmachine en wasdroger hebben hier hun eigen plek.

Verder bevinden zich op deze verdieping de technische installaties, waaronder de twee mechanische ventilatie-units en de cv-installatie. Onder de schuine kap is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig. Een veelzijdige verdieping die u helemaal naar eigen wens kunt benutten!

Woonwijk
De woning ligt in Kerk & Zanen, in de geliefde woonwijk Burggooi. De wijk kenmerkt zich door vele royale woningen en een prettige leefomgeving. Voor gezinnen een fijne plek om te wonen. Scholen bevinden zich op loop- en fietsafstand en in de directe omgeving zijn diverse leuke speelplekken te vinden. Zo ligt het Kroospad met de natuurspeeltuin om de hoek. Ook het Kadinskypark, met een trapveldje en speeltoestellen, en het Europapark met diverse speelvoorzieningen liggen op korte afstand.

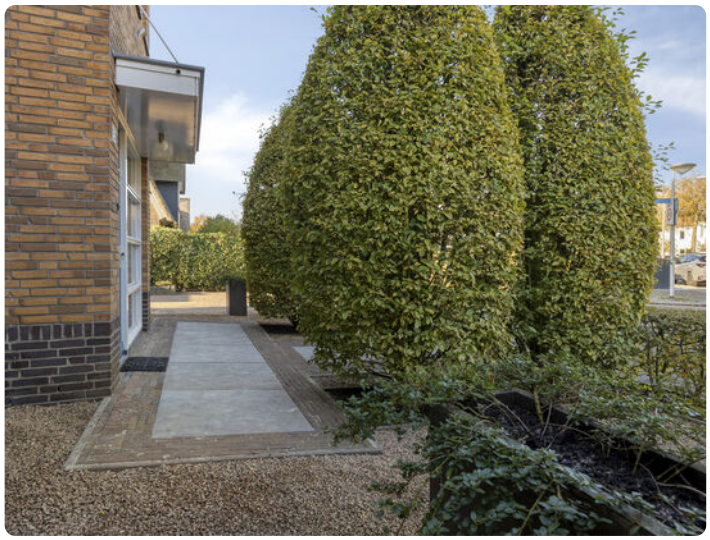
De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. Het NS-station bereikt u al binnen circa 5 minuten fietsen. Voor een avondje uit liggen de bioscopen, theater en horeca op ongeveer 10 minuten fietsen, net als het winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen. Ook de uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Leiden/Den Haag zijn binnen enkele minuten met de auto bereikbaar.

Zo woont u hier op een centrale locatie in het hart van de Randstad, met alle voorzieningen binnen handbereik én de natuur dichtbij. Een heerlijke combinatie van levendigheid, bereikbaarheid en groen!

Bijzonderheden:
- Zeer complete en royale woning met volop leefruimte, zowel binnen als buiten.
- Sfeervolle gashaard als eyecatcher in de woonkamer.
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein met laadpaal
- Prachtig aangelegde, groene tuin rondom de woning, voorzien van diverse vaste planten en bomen, met een sfeervolle ligging aan het water.
- Vrijstaande stenen garage, voorzien van een elektrische garagedeur.
- Voorzien van een alarminstallatie.
- Wonen met veel ruimte, comfort en gemak. Dat is wonen aan de Augustijnenlaan 54 in Alphen aan den Rijn.
- Energielabel A+

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.





















































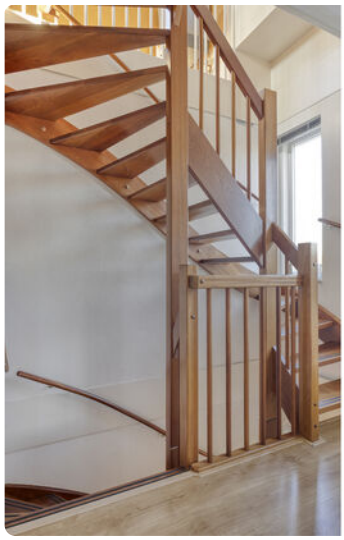






























































































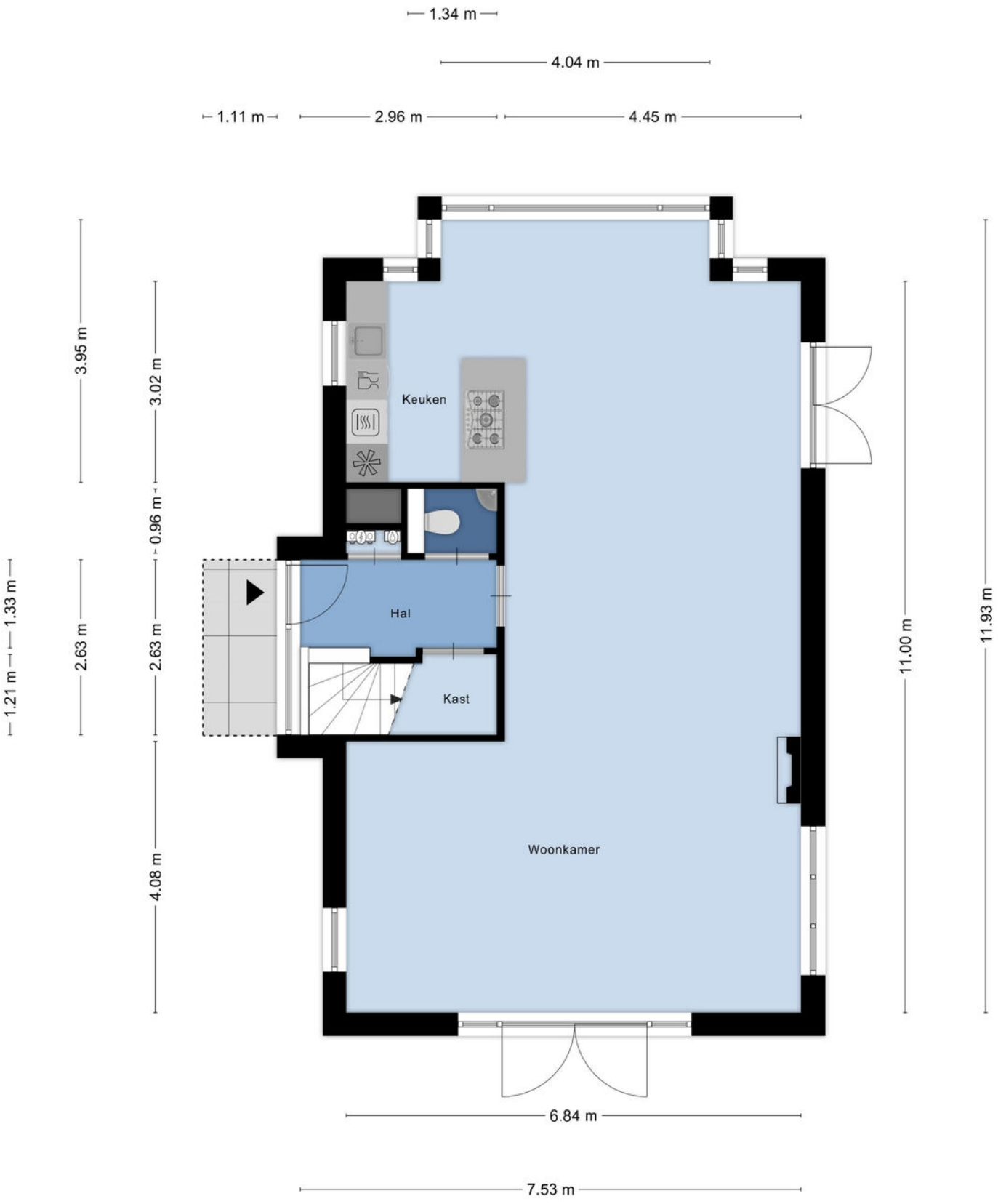




Begane grond met tuin



Begane grond



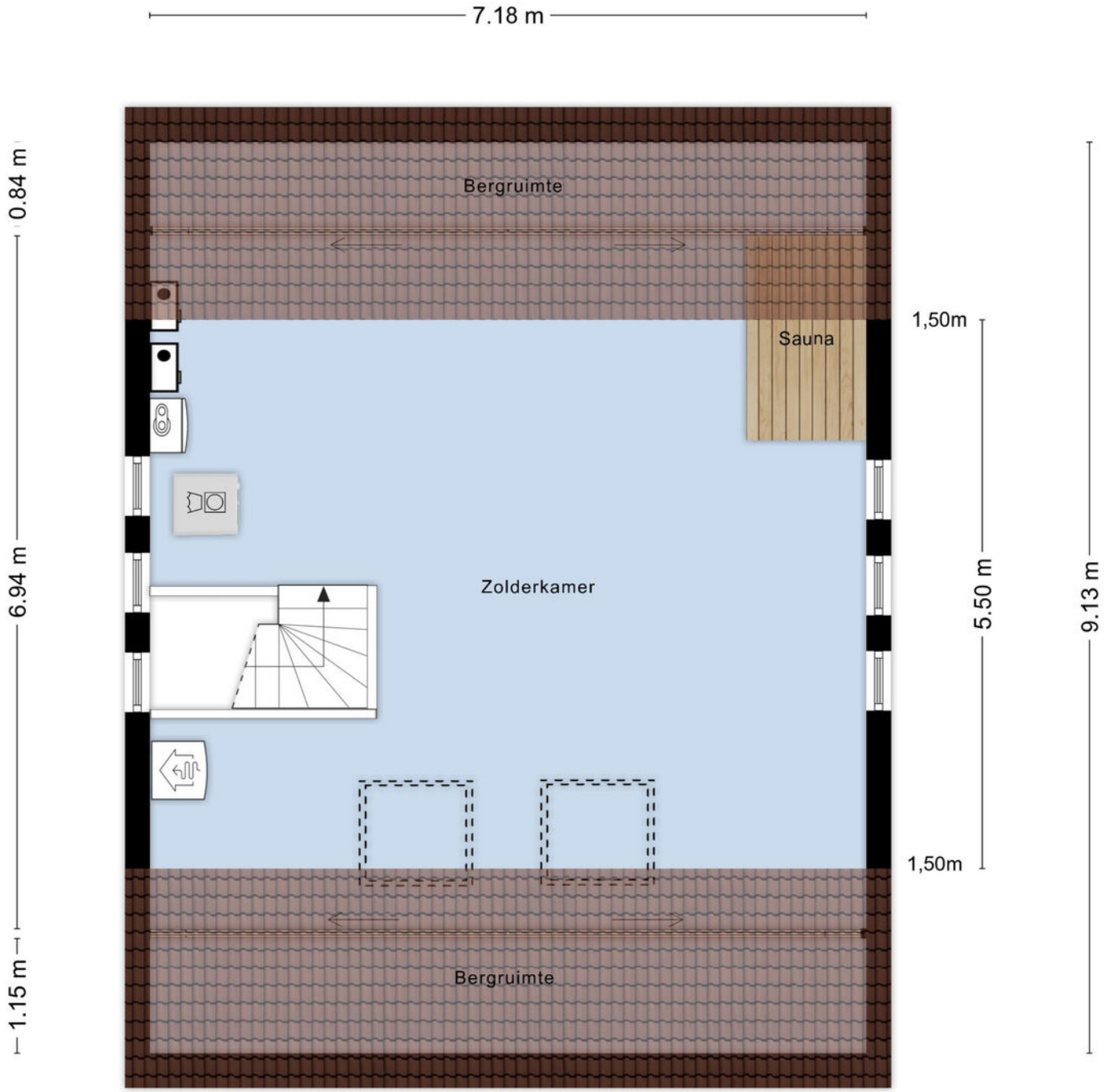
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



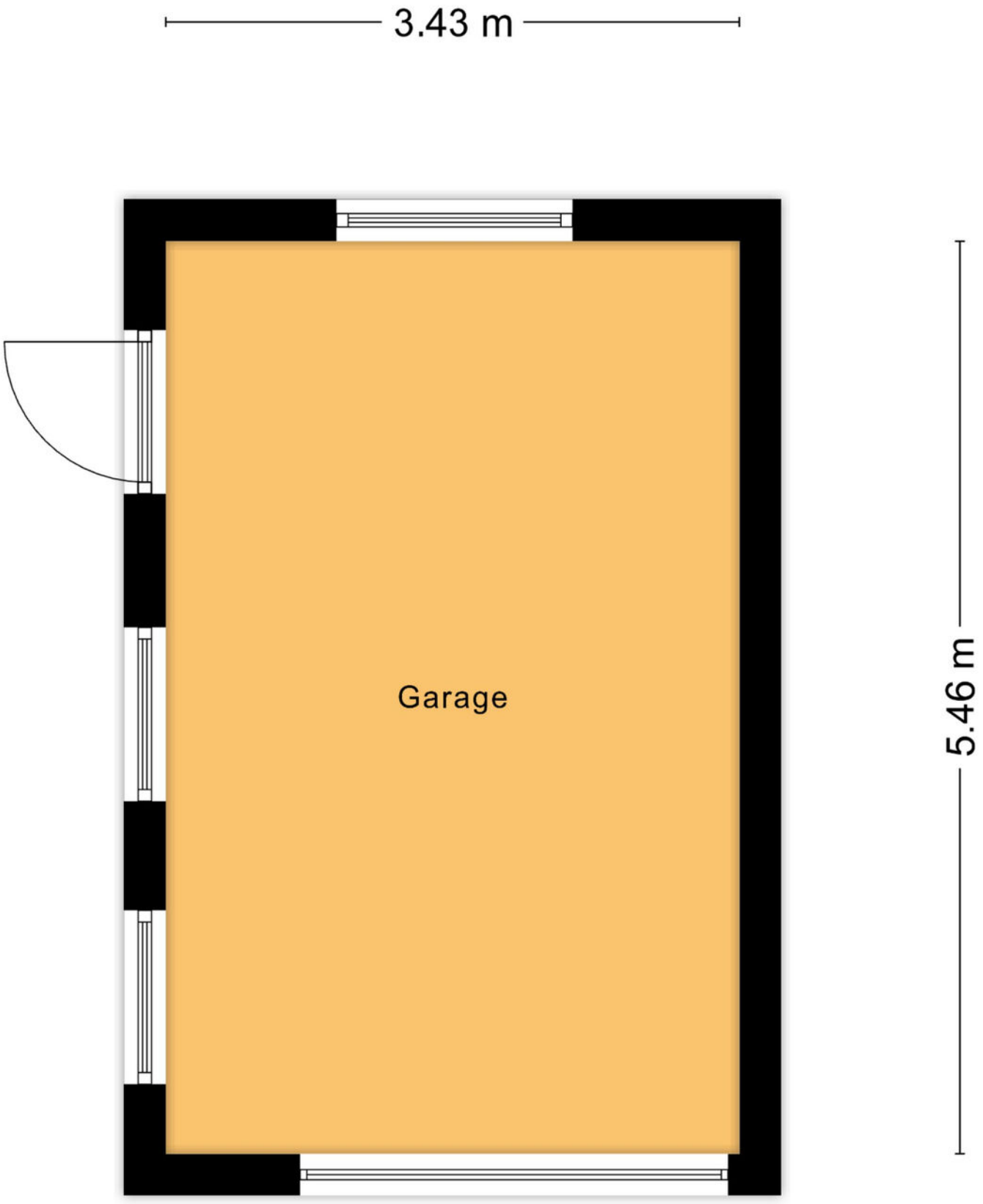
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



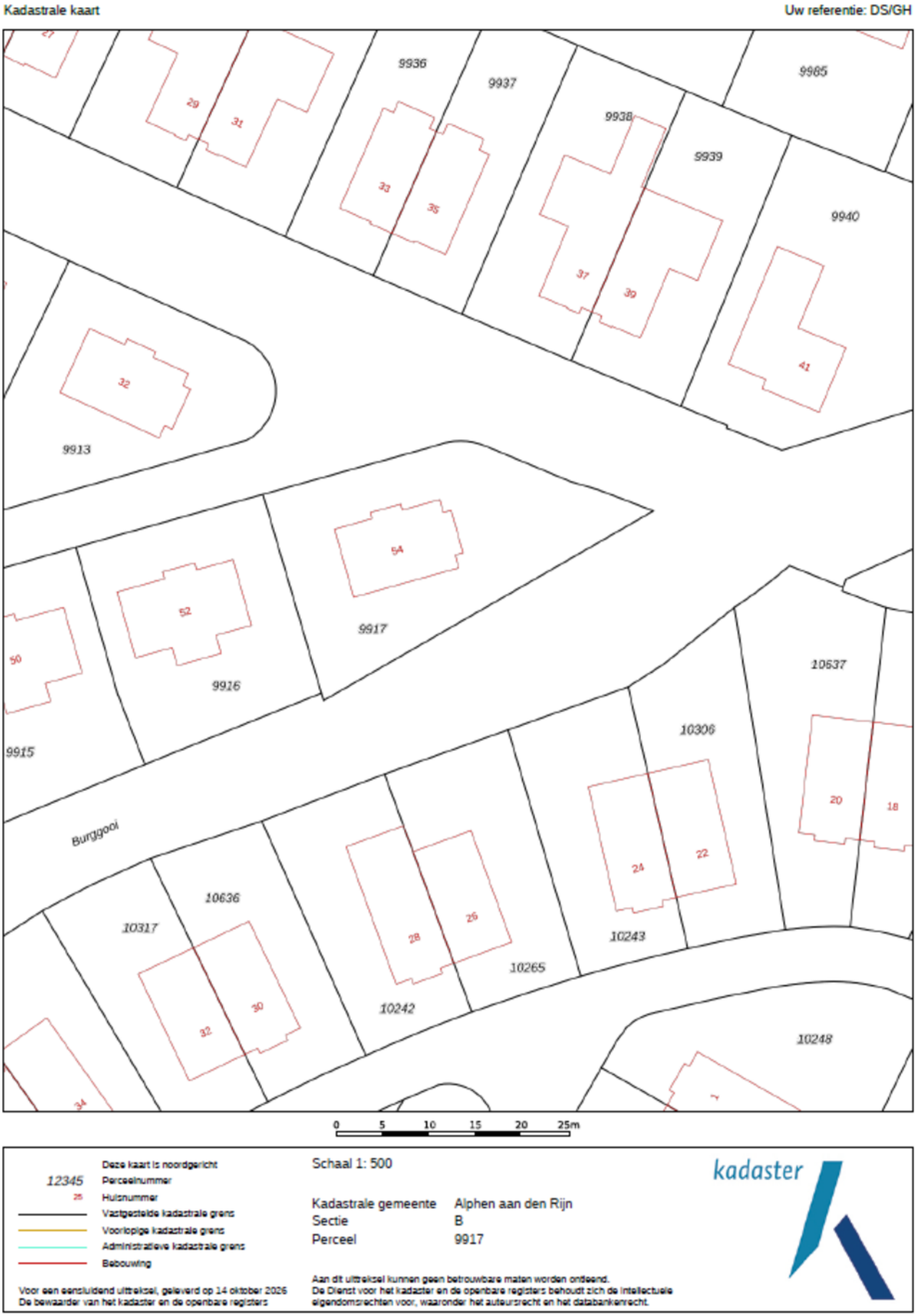
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

Kadastrale kaart



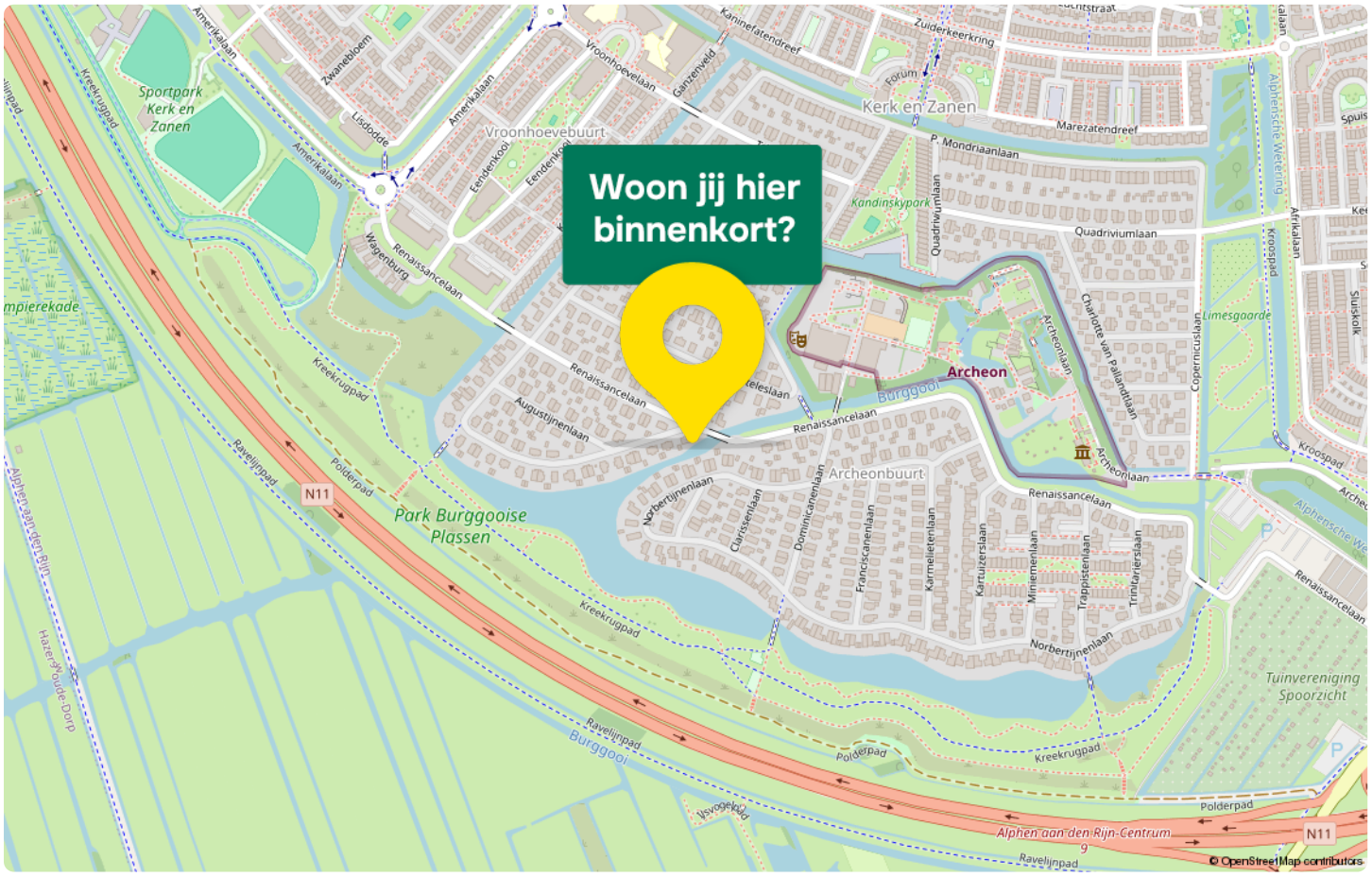
Lijst van zaken

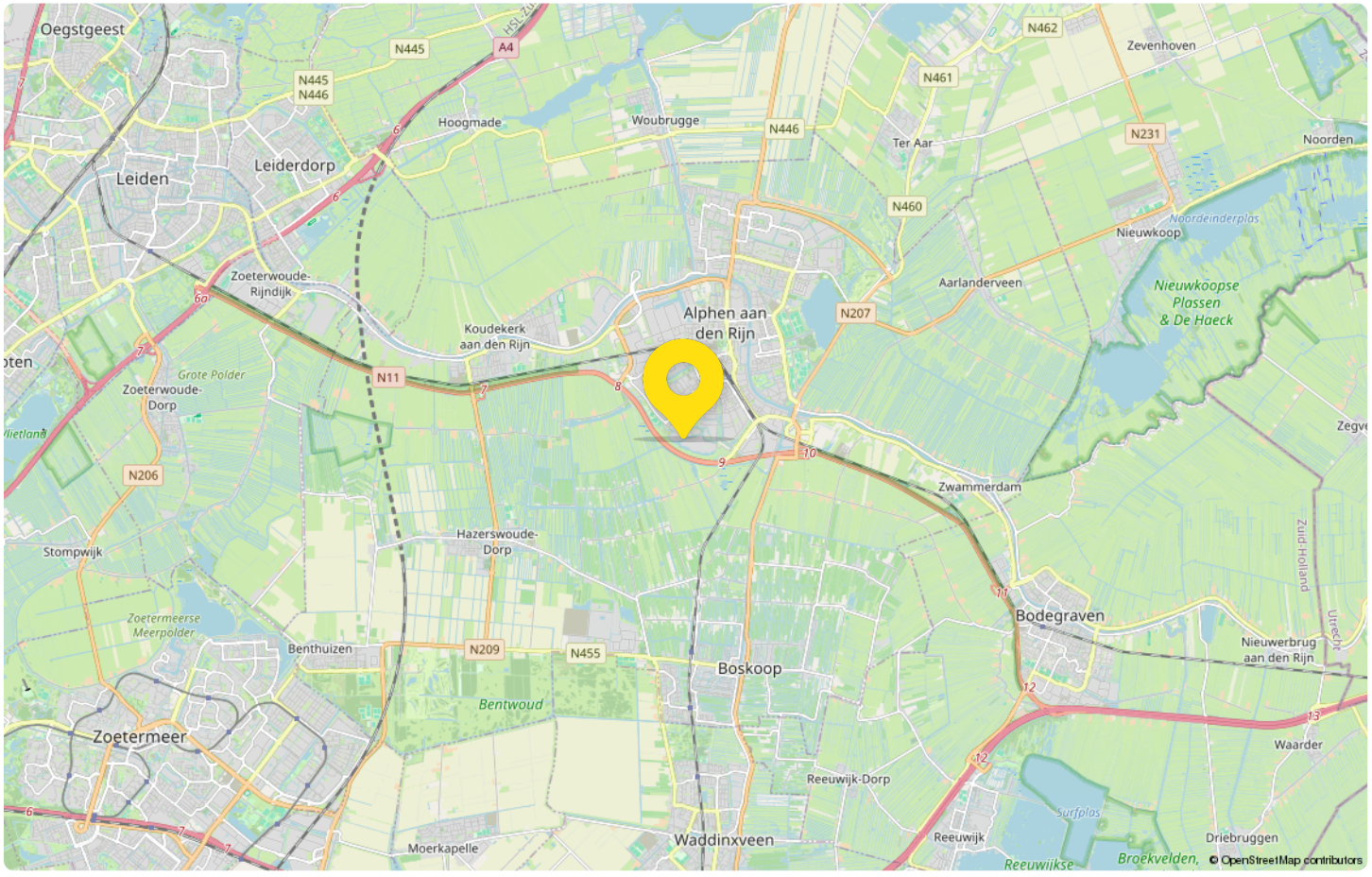
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp woonkamer boven eettafel en salontafel		X	
- Lamp in de keuken		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in trap kast	X		
- Kledingkasten in beide slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Infrarood Sauna op zolder	X		
-	X		
- Koel/vries combinatie in schuur		X	
- Kapstok in trapkast	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Handdoekhaakjes	X		
- Kruidenrekje		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Handdoek haakje			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			X
- toiletkast			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoek rekjes			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3 Plantenbakken achter garage		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Stelling in garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart





Maak kennis
met Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn ligt middenin het Groene Hart. In het centrum van Alphen aan den Rijn vindt u een brede mix van wonen, bedrijvigheid en werkgelegenheid, voortgezet en middelbaar onderwijs, recreatie, winkels en zorgvoorzieningen. Ook het Thorbeckeplein en Rijnplein zijn met hun vernieuwende uitstraling zeer geliefd. Aan de andere kant van Alphen aan den Rijn ligt de Stationsomgeving, dit is een zeer boeiende plek voor wonen, werken en onderwijs in een hoogstedelijke omgeving.



Het Bospark, Park Rijnstroom en het Zegerslootgebied zorgen tenslotte voor de nodige onthaasting en ontspanning in de hectiek van de alledag. In het Zegerslootgebied vindt u diverse fiets- en wandelpaden.

In Alphen aan den Rijn is veel te beleven, bijvoorbeeld bij vogelpark Avifauna en themapark Archeon. Ook zijn er twee zwembaden, een manege en een golfbaan. Alphen aan den Rijn kent ook vele aantrekkelijke evenementen. Buiten Alphen aan den Rijn zijn prachtige polders, natuurgebieden en plassen te bewonderen.

Alphen aan den Rijn ligt vlakbij Schiphol en de grote steden van de Randstad, zowel via de snelwegen als openbaar vervoer zijn deze steden gemakkelijk te bereiken.
Via de N11 en de N207 is Alphen aan den Rijn verbonden met de snelwegen A4 richting Amsterdam/Den Haag, de A12 richting Utrecht/Den Haag en de A20 richting Rotterdam. Hierdoor kunt u deze steden binnen 40 minuten bereiken.

Alphen aan den Rijn is uitermate geschikt om te wonen, werken en recreëren. Of u nu kiest voor wonen in een karakteristieke, vooroorlogse woonwijk of voor een woning in een groene moderne nieuwbouwwijk zoals Kerk & Zanen. Alphen aan den Rijn is een stad om u thuis te voelen.



Drieman Alphen aan den Rijn

jouw Garantiemakelaar

Al ruim 45 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in Alphen aan den Rijn en omstreken. Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering! Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal. Ben je dus op zoek naar een makelaar om jouw woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij je graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Gerben Hak, Anouk Groenendijk, Nick van Veen, Lisette Kuit en Femke Veenstra. Daarnaast verzorgen Lisette en Gerben de taxaties voor ons kantoor. Op kantoor zorgen Jeanet Hooftman, Annely Aartman, Daniëlle Slobbe en Bente Hak voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning.

Het Drieman team

Onze klanten aan het woord

"Ik vond vanaf het begin al dat het klikte met de makelaar, het gaf een goed gevoel"

**"Klantvriendelijke en zeer behulpzame makelaar.
Zou deze makelaar zeker aanraden bij vrienden en familie"**

"Zeer deskundige, gemotiveerde begeleiding ervaren bij de verkoop van mijn huis. Van harte aanbevolen!"

DRIEMAN
GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

Anne Frankkade 25

2406 DH, ALPHEN AAN DEN RIJN

Wij zijn bereikbaar via:

0172-473351

alphen@drieman.nl

www.drieman.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!

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.



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.

Informatie voor de aspirant-koper

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot één van onze medewerkers.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

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

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:
- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B;
- kadastraal uittreksel;
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:
- akte van splitsing en reglement van splitsing
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement.

De inspectie van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden
aangegeven:
- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

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 koopovereenkomst 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’.

Informatie voor de aspirant-koper

Voorwaarden bij aankoop van een woning

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Drieman Garantiemakelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Notariskeuze

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Drieman Garantiemakelaars. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooitde 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.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Aantekeningen



Interesse
in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0172-473351

alphen@drieman.nl

www.drieman.nl

DRIEMAN GARANTIEMAKELAARS

Drieman Garantiemakelaars
Anne Frankkade 25
2406 DH, ALPHEN AAN DEN RIJN

0172-473351
alphen@drieman.nl
www.drieman.nl

NVM