WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Kievitstraat 129
ERMELO

VRAAGPRIJS € 497.500,-- K.K.

BRANDT
MAKELAARS



DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Brandt Makelaars werkt conform de voorwaarden van de NVM en het daarbij behorende privacyreglement. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website.

KENMERKEN

Soort woning	**eengezinswoning**
Type woning	**tussenwoning**
Woonoppervlakte	**144 m²**
Perceeloppervlakte	**169 m²**
Inhoud	**480 m³**
Bouwjaar	**1973**
Energielabel	**A**
Isolatie	**vloer-, dak- en muurisolatie, HR++ glas**
Verwarming	**Vloerverw. en radiatoren**

Omschrijving

Heerlijk wonen in een groene omgeving, direct bij de Groevenbeekse heide, de bossen en het buitengebied!

Gelegen op een prima locatie in een rustig woonstraatje staat deze fors uitgebouwde en gemoderniseerde **TUSSENWONING** met **BERGING, OVERKAPPING, TUIN** op de zonzijde en achterom. Van hier uit loop je zo naar de Groevenbeekse Heide en het bos, maar ook het buitengebied van Ermelo ligt vlakbij!
Bovendien vind je diverse scholen, een supermarkt, speel- en sportvoorzieningen en het centrum van Ermelo met NS-station op korte (fiets-) afstand.

INDELING:
Begane grond: hal/entree, meterkast, bergkast, toilet met fonteintje, woonkamer met glazen pui met dubbele deuren naar de woonkeuken met inbouwapparatuur (inductie kookplaat, afzuigkap, dubbele over met magnetron, vaatwasser, koelkast, vrieskast en heet-water-tapkraan), achterportaal met kastenwand en loopdeur naar de tuin.
Eerste verdieping: overloop, drie goed slaapkamers en een prima badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafel in meubel en 2e toilet.
Tweede verdieping: vaste trap naar grote voorzolder met cv-opstelling, wasmachine-/drogeraansluiting en bergruimte en zeer ruime slaapkamer met dakraam en dakkapel (eventueel ook twee mogelijk).

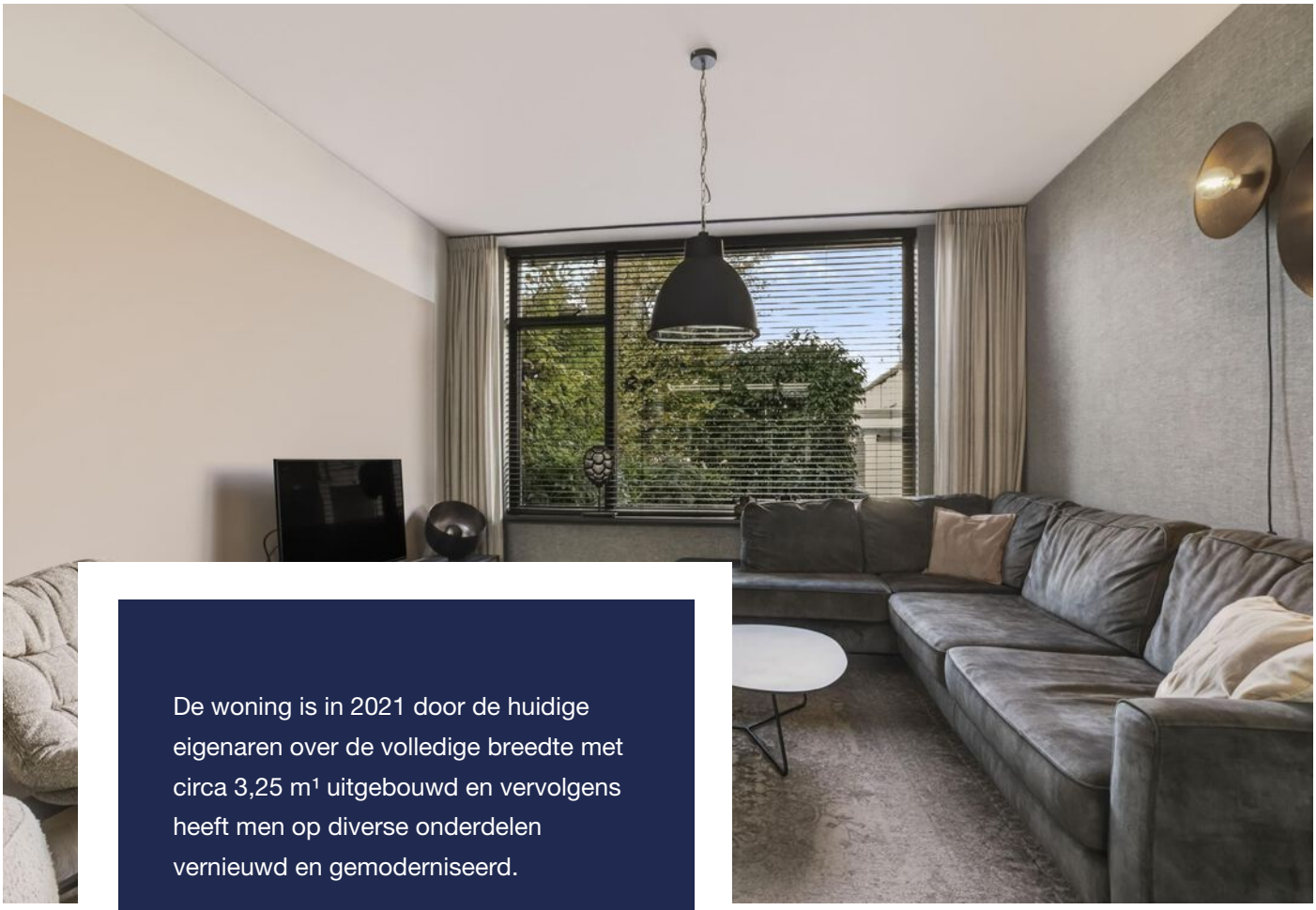
OPVALLEND:
- Fors uitgebouwde tussenwoning;
- Ligging in rustige woonstraat nabij bos en heide;
- Uitstekend onderhouden en modern afgewerkt;
- Fijne woonkamer met glaspui naar zeer royale woonkeuken;
- Uitgebreide en moderne keukeninrichting met inbouwapparatuur;
- Complete badkamer met modern sanitair;
- Vier prima slaapkamers en eventueel een vijfde mogelijk;
- Onderhoudsarm aangelegde voor- en achtertuin;
- Voorzien van een ruimeberging met afdak en overkapping;
- Vloer-, dak- en spouwisolatie en volledig HR++ glas
- 12 zonnepanelen, 2 airco's en energielabel A.

Wil je deze woning graag bekijken? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging! Neem contact op met ons kantoor voor een afspraak!









De woning is in 2021 door de huidige eigenaren over de volledige breedte met circa 3,25 m¹ uitgebouwd en vervolgens heeft men op diverse onderdelen vernieuwd en gemoderniseerd.

De indeling op de begane grond is ook aangepast met aan de straatzijde een intieme woonkamer met volledig glazen tussenpui met dubbele deuren naar de zeer royale woonkeuken aan de tuinzijde.





















De keukeninrichting (2021) is zeer uitgebreid en beschikt over alle inbouwapparatuur waaronder dubbele ovens en een heet water tapkraan.

Handig is het bij het kookeiland geïntegreerde bardeel in combinatie met diverse onderkasten.



Op de 1e verdieping vind je drie royale slaapkamers, waarvan één met een grote kastenwand.

Hier ook een strakke badkamer met inloopdouche, een wastafel in meubel en een 2e toilet.



























Op de 2e verdieping een voorzolder met een dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde, veel bergruimte en royaal plaats voor de wasmachine en de droger.

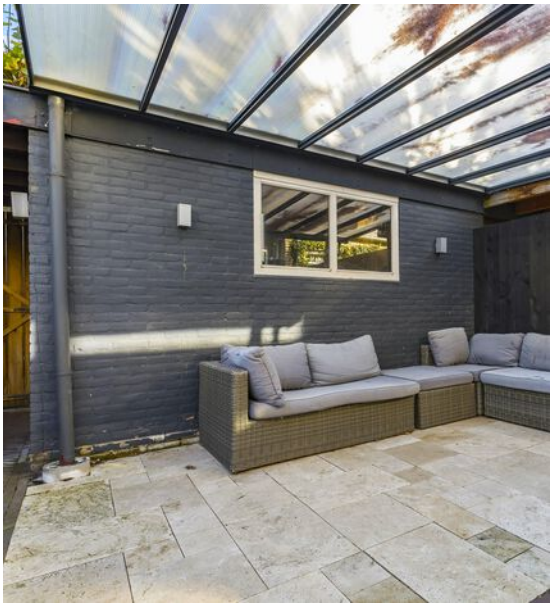
Verder nog een grote zolderkamer met een dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde, waar je vrij eenvoudig ook twee slaapkamers van kunt maken.



De voor- en achtertuin zijn geheel en onderhoudsarm aangelegd met voornamelijk straatwerk. In de achtertuin tevens en handige fietsenberging (circa 10 m²) met een praktisch afdak met poortdeur naar het achterom.

Tegen de berging aan heeft men een fraaie aluminium overkapping geplaatst, zodat je lang van het buitenseizoen kunt genieten.













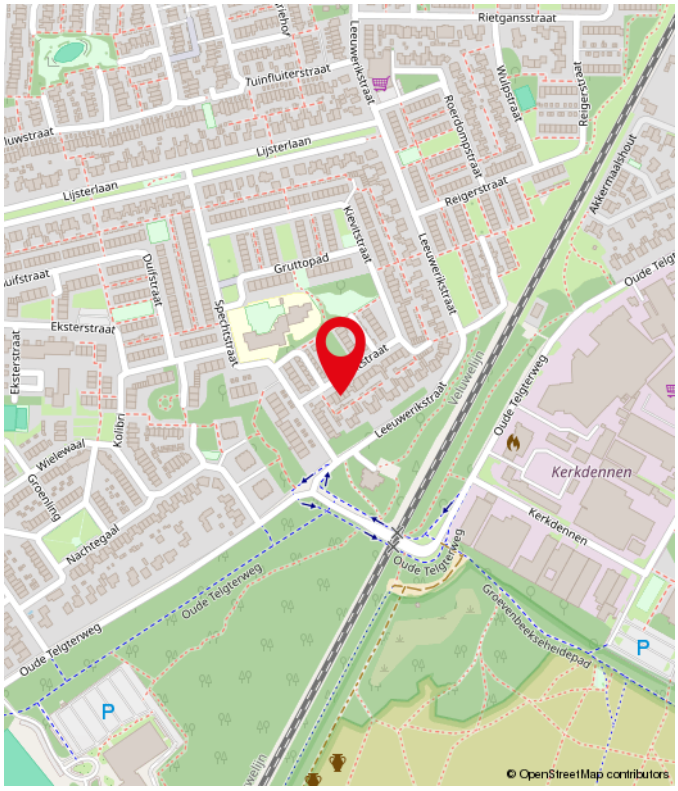


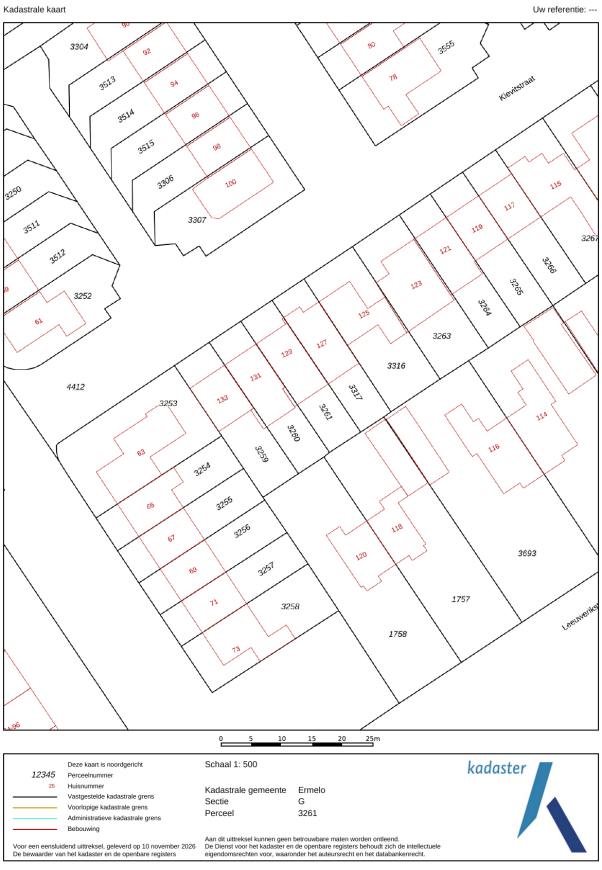
WONEN IN
ERMELO

Ermelo heeft een rijke, maar niet zo'n zichtbare historie. De Oude kerk, 't Weitje en Molen De Koe markeren in het centrum van het dorp de historie terwijl de grafheuvels, kasteel Staverden en het Romeins Marskamp weer hele andere kanten van de geschiedenis van Ermelo belichten.

De aanleg van de Zuiderzeestraatweg zorgde er rond 1830 voor dat dit deel van de Veluwe beter werd ontsloten. Later werd op het afgelegen landgoed 's Heeren Loo een tehuis voor verstandelijk gehandicapten gesticht. Deze instellingen brachten nogal wat bedrijvigheid en werkgelegenheid met zich mee. In de omgeving van het station werden wegen aangelegd en huizen gebouwd. Er ontstond een nieuw dorp dat toepasselijk "Nieuw-Ermelo" werd genoemd.

Rond 1920 groeiden Oud- en Nieuw-Ermelo aan elkaar. Het postkantoor vormde de verbindende schakel.





Ermelo is nu een prachtig dorp gelegen aan de rand van de Veluwe, aan het Veluwemeer. Of u nu door de bossen of over de heide, langs het water of door het agrarisch gebied wilt fietsen of wandelen, in de gemeente Ermelo kan het allemaal! Het hele jaar door worden er leuke activiteiten en verschillende evenementen georganiseerd.

Veel dingen vinden in Ermelo buiten plaats, fietsen over de prachtige heide, wandelen door de bossen, surfen bij strand Horst, paardrijden rondom het KNHS centrum of klimmen in het klimbos Ermelo, bij alles ervaart u het buitenleven.

Maar ook winkelen in het centrum, genieten van de rust bij de Schaapskooi, Ermelo's wijn proeven bij de eigen wijngaard Telgt, de geschiedenis van de natuur ervaren bij museum het Pakhuis en uiteraard kan landgoed Staverden met de witte pauwen ook niet vergeten worden. Wie Ermelo zegt, zegt dus buitenleven!

Bron: Ermelobuitenleven.nl

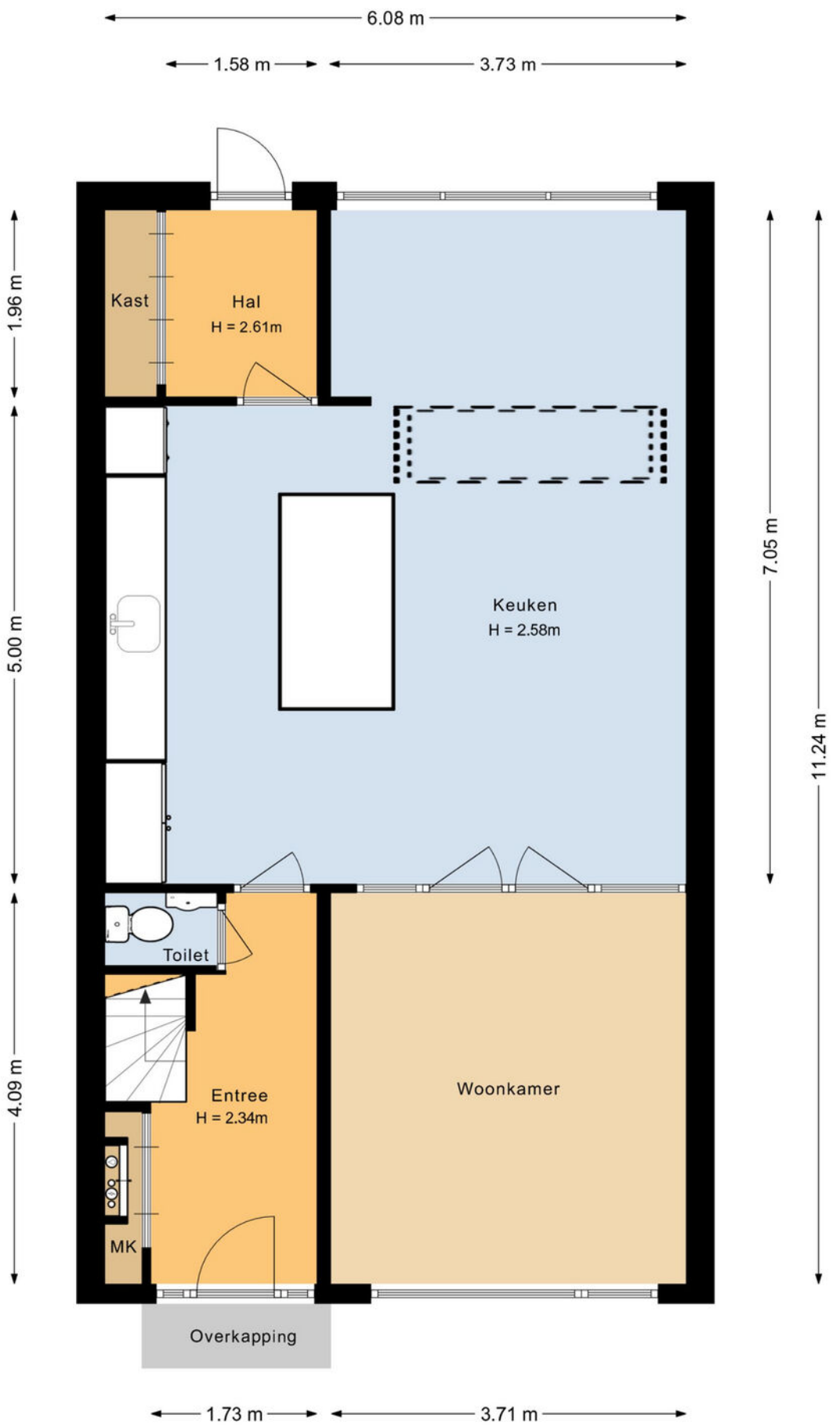








PLATTEGROND



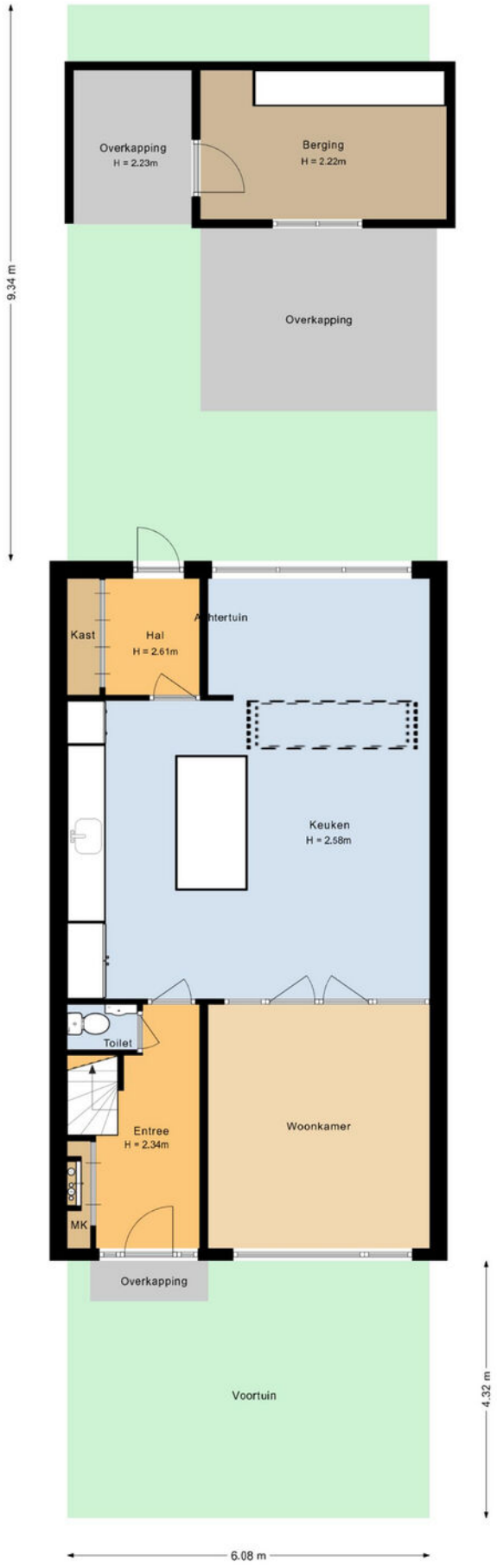
PLATTEGROND



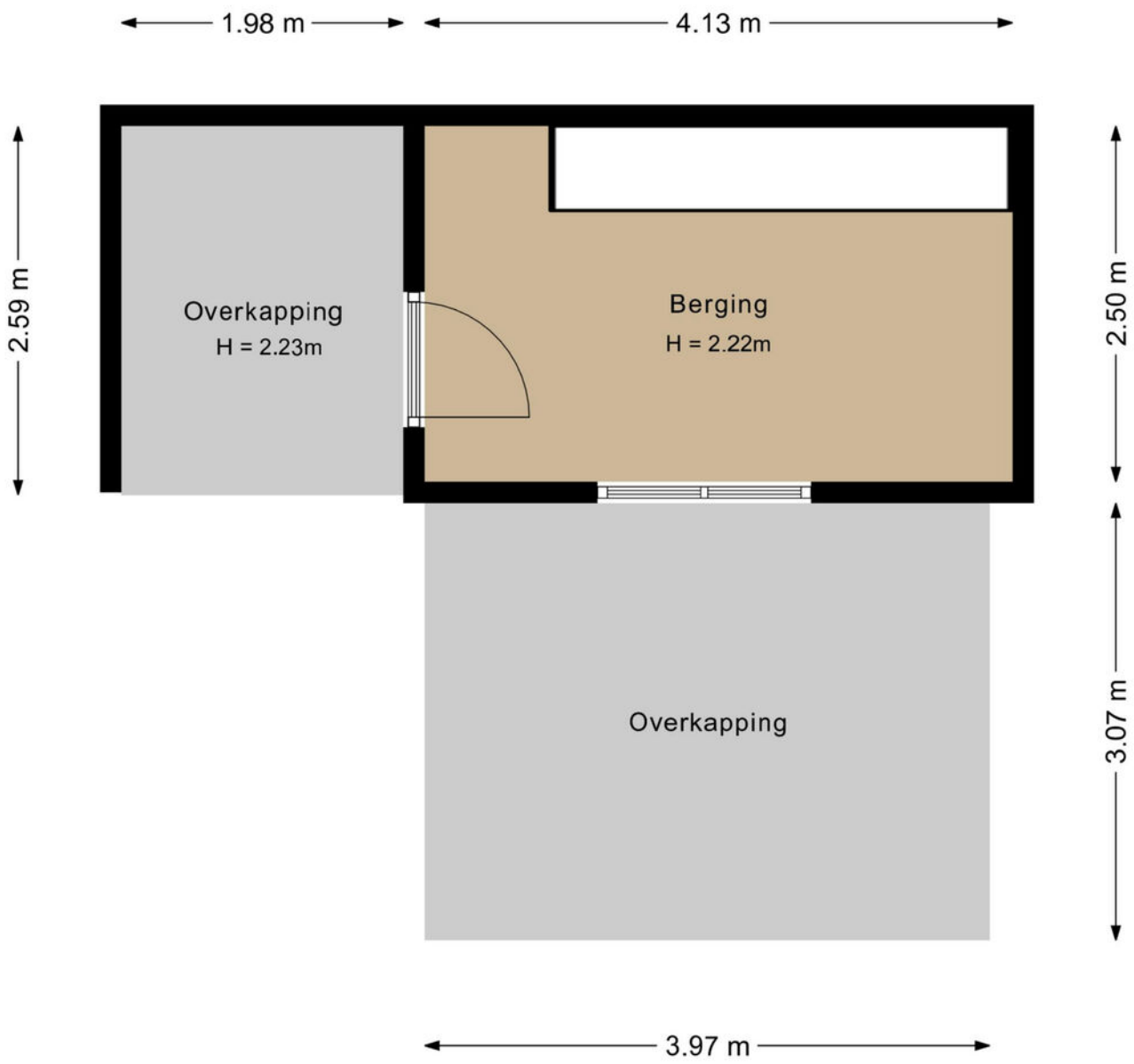
PLATTEGROND



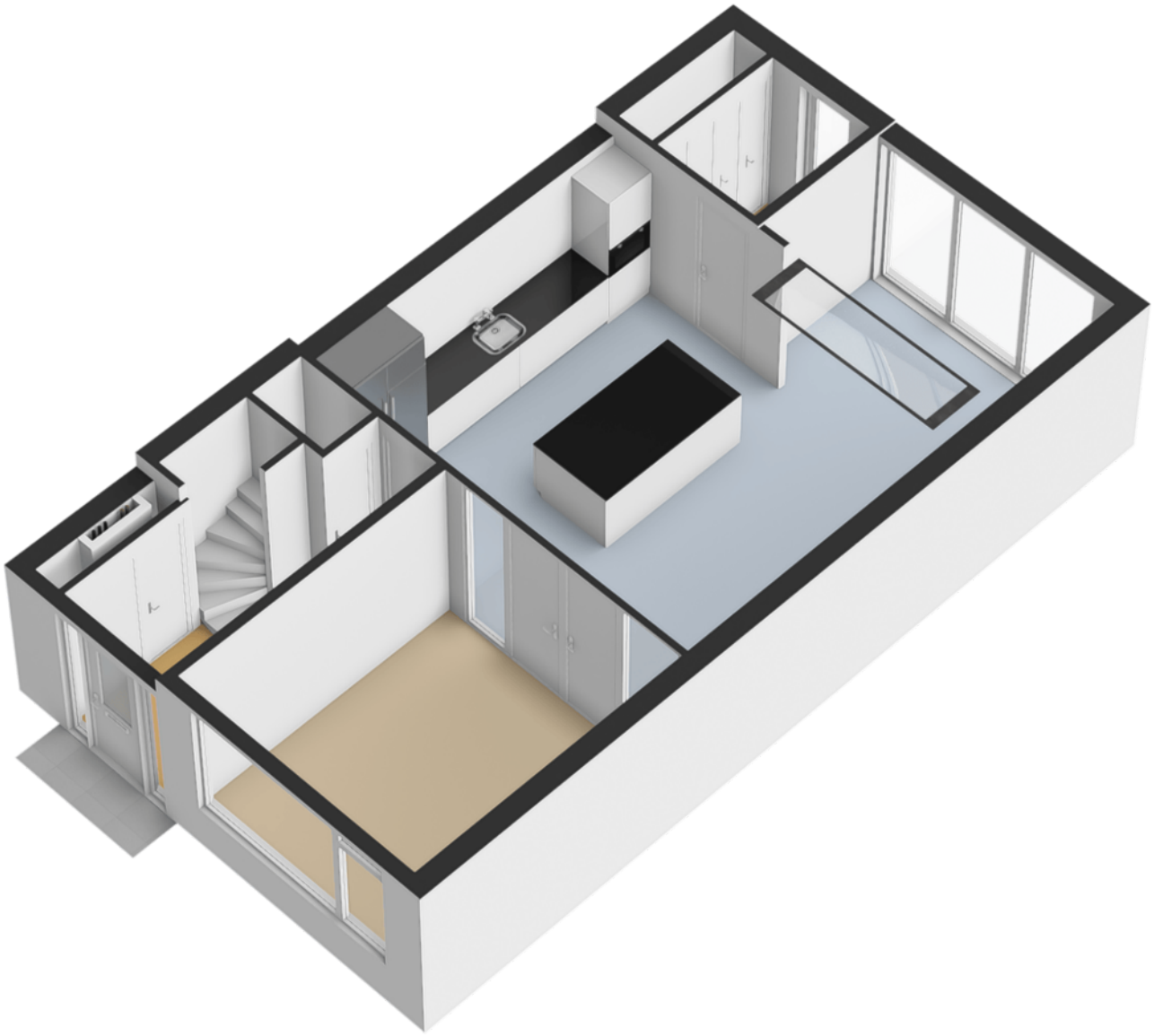
PLATTEGROND



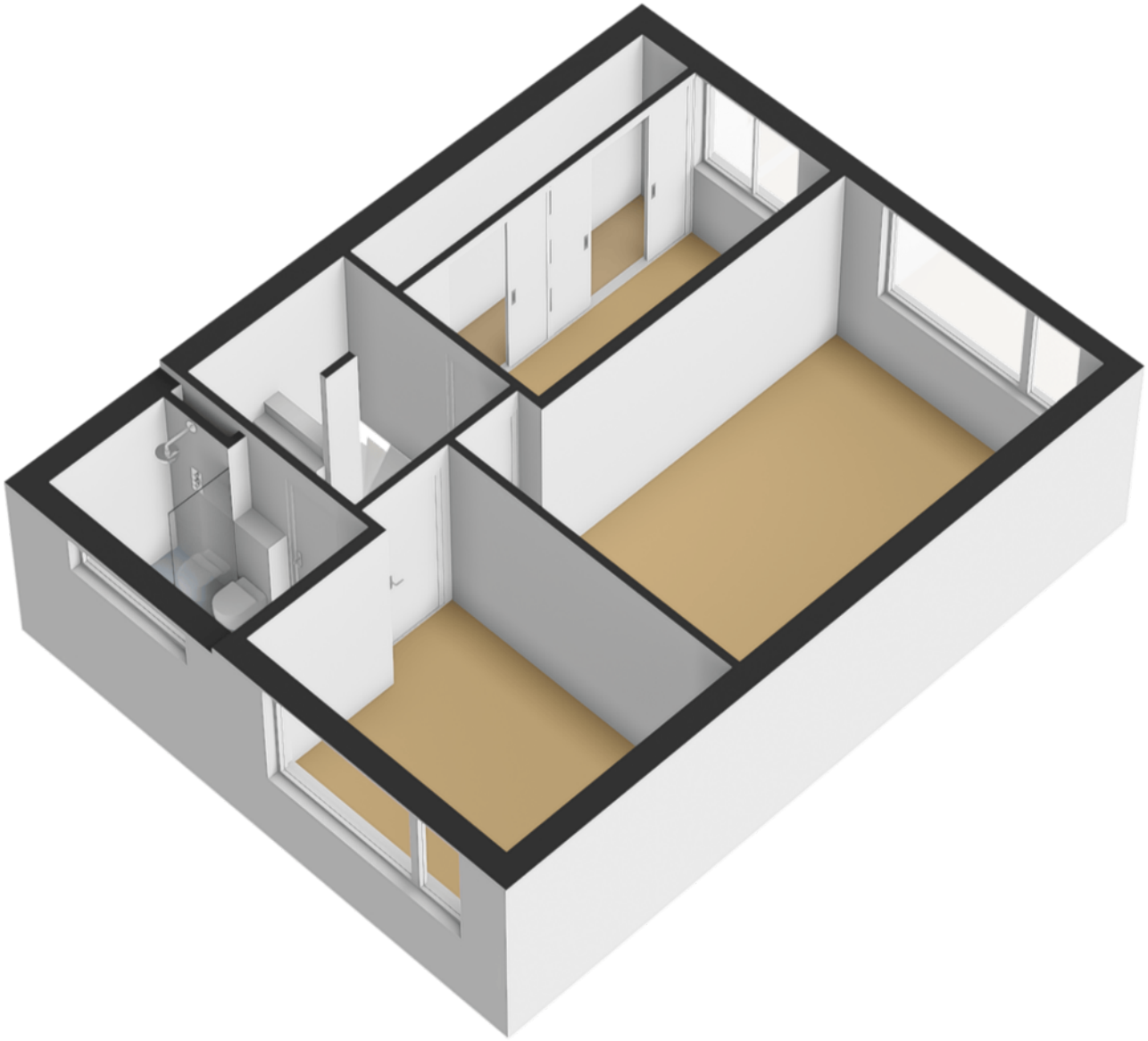
PLATTEGROND



PLATTEGROND



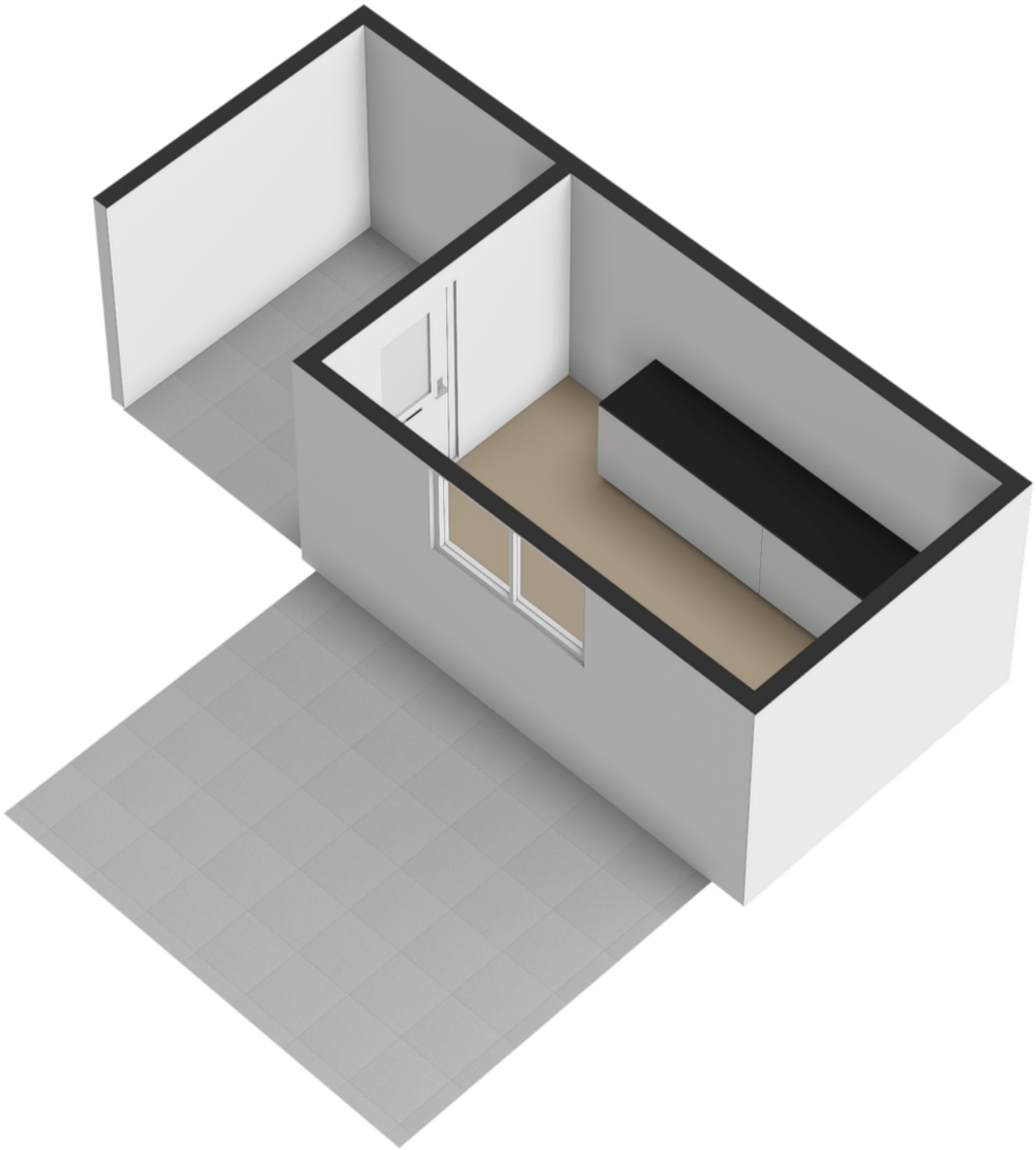
PLATTEGROND



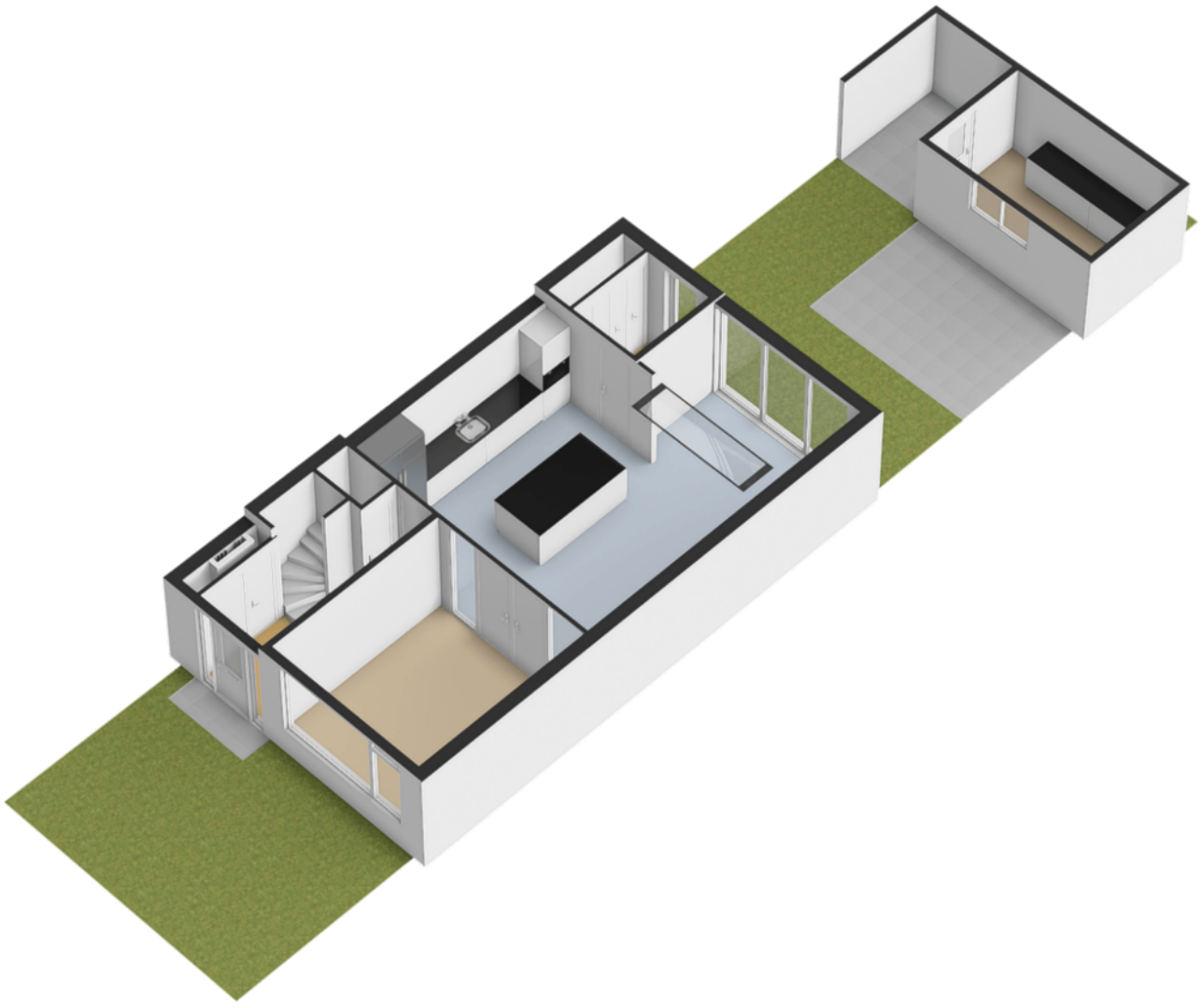
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



INFORMATIELIJST

1. Bouwkundige zaken / onderhoud

1.1 Gebreken Welke (zichtbare en/of onzichtbare) gebreken (zowel klein als groot) aan uw onroerende zaak zijn u bekend (bijvoorbeeld: houtrot, lekkage, houtworm, boktor, problemen met vloeren of dak)?	***- Lichte scheurvorming ter plaatse van een wand of muur mogelijk;*** ***- Plaatselijk een gebruiksspoor zichtbaar;*** ***- De woning is oorspronkelijk in 1973 gebouwd, waardoor er bouwkundig rekening mee gehouden moet worden dat onderdelen deels ouder zijn. In de koopakte komt een ouderdomsclausule.*** ***- Plaatelijk een beschadiging mogelijk;*** ***- Plaatselijk een klein defect mogelijk***
1.2 Reparaties Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? Zo ja, welke?	***De huidige eigenaren hebben de woning in 2021:*** ***- uitgebouwd op de begane grond;*** ***- voorzien van een compleet nieuwe keukenin-richting met kookeiland;*** ***- voorzien van nieuwe wand- en vloer afwerkingen;*** ***- dakkapel over hele breedt op de 2e verdieping;*** ***- geheel voorzien van HR++ glas, alsmede vloer-/ dak- / spouwisolatie.*** ***In 2022 is de woning voorzien van:*** ***- 12 zonnepanelen;*** ***- rolluiken t.p.v. de zolder.*** ***- In 2024 voorzien van airconditioning ter plaatse van de woonkeuken en de zolderkamer;*** ***- In 2025 voorzien van een nieuwe tuinaanleg, inclusief cortenstalen bakken en straatwerk;*** ***- In 2026 is een lekkage t.p.v. aansluiting oudbouw op nieuwbouw verholpen.***
1.3 Kosten Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	***- Zie vraag 1.1, voor het overige afhankelijk van de wensen van de koper en passend bij het type en de leeftijd van de woning. Tevens dient e.e.a. op onderdelen nog wat nader te worden afgewerkt.***
1.4 Bouwaard Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?	- Gevels ***: spouwmuren;*** - Woningscheidende muur ***: massieve muur;*** - Begane grond vloer ***: betonnen vloer;*** - 1e verdiepingsvloer ***: betonnen vloer;*** - 2e verdiepingsvloer ***: betonnen vloer;*** - Kap ***: beschoten kap gedekt met pannen, deels plat dak met bitumen. NB: De uitbouw is op zand gestort op een geisoleerde onderlaag.***
1.5 Betonvloeren Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat “Kwaaitaal” ,”TBI” of “Manta” toegepast? Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?	***- Nee.***
1.6 Kruipluik Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?	***- Ja, in de hal. NB: Geen kruipruimte t.p.v. de uit-bouw.***
1.7 Technische installaties Zijn er gebreken en/of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties (bijv.: elektrische installatie/bedrading, leidingwerk voor gas/water/ riolering/centrale verwarming/warmwatertoestel)?	***- In 2022 voorzien van 12 zonnepanelen.***

INFORMATIELIJST

1.8 Platte daken Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?	- ***Platte dak van de dakkapel en de uitbouw van en van de berging van 2015.***
1.9 Schilderwerk Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	- ***Geheel verricht in 2025. NB: ook de binnenkant van de buitenkozijnen.***
1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur? Zo ja, welke en tot hoe lang?	- ***Eventuele garanties gaan over op de koper.***

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie	
- Welk systeem?	- ***Combiketel met vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de verdiepingen;***
- Bouwjaar ketel?	- ***2013;***
- Type ketel?	- ***HR-combiketel;***
- Onderhoudscontract?	- ***Ja, Breman;***
- Bijzonderheden?	- ***Geen.***
2.2 Boiler / geiser	
- Welk systeem?	- ***Heet-water-tapkraan in de keuken;***
- Bouwjaar?	- ***2021;***
- Inhoud?	- ***ca. 7 liter.***
2.3 Mechanische ventilatie	
- Bouwjaar?	- ***Natuurlijke ventilatie;***
- Op welke ruimten van toepassing?	- ***Badkamer + toilet.***
2.4 Electrische installatie	
- Aantal groepen?	- ***10 groepen, 1 kookgroep en 1 groep t.b.v. de zonnepanelen;***
- Aardlekschakelaar aanwezig?	- ***Ja, 3 aardlekschakelaars.***
2.5 Aansluitingen	
Is de onroerende zaak aangesloten op:	
- Gas / water / elektra / glasvezel	- ***Ja;***
- Riolering?	- ***Ja;***
- C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- ***Ja, t.p.v. de meterkast (glasvezel);***
- Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- ***Ja, t.p.v. meterkast (glasvezel).***
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard	
Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd?	- ***Niet van toepassing;***
Functioneren de rookgaskanalen?	- ***Niet van toepassing.***
2.7 Keukeninrichting	
Hoe oud is de keukeninrichting?	- ***2021;***
Hoe oud is de keukenapparatuur?	- ***2021.***
2.8 Sanitair	
Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- ***Badkamer van circa 2015 en het toilet op de begane grond is wat ouder.***

INFORMATIELIJST

2.9	**Isolatie** Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	 ***- Ja, in 2021 nageïsoleerd;*** ***- Ja, in 2021 nageïsoleerd;*** ***- Ja, in 2021 nageïsoleerd;*** ***- Niet van toepassing;*** ***- Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas (HR ++) in 2021.***

3. Omgeving

3.1	Hoe is de gezinssamenstelling van de **buren**? - Rechts (Nr. 131) - Links (Nr. 127)	 ***- Gezin met 6 kinderen;*** ***- Gezin met 3 kinderen.***
3.2	Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, **(ver-)bouwplannen?**	***- Niet voor zover bekend.***
3.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw **woonomgeving** (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	***- Prettige en rustige woonomgeving, vlakbij Ermelose heide en bossen en op korte afstand van NS-/busstation, centrum, scholen en super-markt.***
3.4	Zijn u bepaalde **ontwikkelingen** in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplan-wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?	***- Neen.***

4. Milieuhygiëne

4.1	Is er mogelijk **asbesthoudend materiaal** toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dak-beschot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)? NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen.	***- Niet voor zover bekend.***
4.2	Zit er nog een **olietank** in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (KIWA)?	***- Neen.***
4.3	Bent u bekend met eventuele **vervuiling** van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	***- Neen.***

INFORMATIELIJST

5. Kadastrale Zaken

5.1	Wat is de **kadastrale aanduiding** van uw onroerende zaak?	- Gemeente: ***Ermelo*** - Sektie: **G** - Nummer: ***3261***
5.2	Wat is de **kadastrale oppervlakte** van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- ***169 m²;*** - ***Ja.***
5.3	Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke **erf-grenzen** met de kadastrale grenzen?	- ***Ja, voor zover bekend wel.***
5.4	Van wie zijn de **erfafscheidingen**? - Met de buren rechts? - Met de buren links? - Met de buren achter?	 - ***Eigendom;*** - ***Eigendom;*** - ***Eigendom.***
5.5	Lopen er **geschillen** inzake grenzen, e.d.?	- ***Neen.***

6. Kwalitatieve Zaken

6.1	Rusten er op uw onroerende zaak **erfdienstbaar-heden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen** (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- ***Zie eigendomsakte, O.a. verkoopvoorwaarden gemeente Ermelo 1968 van toepassing.***
6.2	Is **de eigendomsakte** beschikbaar?	- ***Ja, een kopie ligt ter inzage op het kantoor van de makelaar.***
6.3	Is er **toestemming of goedkeuring** vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- ***Neen.***
6.4	Zijn er **fiscale bijzonderheden** (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachts-belasting, e.d.)?	- ***Neen.***
6.5	Is er sprake van een (voorbereiding tot) **aanwijzing in het kader van de Monumentenwet?** (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- ***Neen.***
6.6	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere **bestemming** op de onroerende zaak?	- ***Neen, woonbestemming.***
6.7	Is er gebouwd of verbouwd zonder **vergunning** en/of melding?	- ***Neen.***
6.8	Voldoet de onroerende zaak aan de **eisen van nutsbedrijven/brandweer**?	- ***Ja.***
6.9	Zijn er **aanschrijvingen** en/of herstellingen voorgeschreven door **overheid of nutsbedrijven**?	- ***Neen.***

INFORMATIELIJST

7. Financiële Zaken

7.1	Wat is de **waarde** van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking **W.O.Z.**?	- ***€ 512.000,-- (peildatum 01-01-2025).***
7.2	Is de onroerende zaak **voldoende verzekerd**?	- ***Ja.***
7.3	Wat bent u verschuldigd aan: **- Onroerende zaak belasting** **- Zuiveringslasten** **- Afvalstoffenheffing** **- Rioolrecht**	 - Eigenaarsdeel per jaar: ***€ 637,95*** - ***± € 65,00 per kwartaal;*** - ***€ 98,00 per jaar en € 9,55 per lediging (GFT € 0,70);*** - ***€ 191,00 per jaar.***
7.4	Zijn er zaken **gehuurd**, **geleased** of in **bruikleen**?	- ***Neen.***

8. Appartementsrechten

8.1	Zijn er **bijkomende kosten** (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- ***Niet van toepassing.***
8.2	Zijn alle **verschuldigde bedragen** ook betaald?	- ***Niet van toepassing.***
8.3	Hoe beoordeelt u de **financiële positie** van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- ***Niet van toepassing.*** - ***Niet van toepassing.***
8.4	Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst **belangrijke uitgaven**? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- ***Niet van toepassing.*** - ***Niet van toepassing.***
8.5	Heeft de Vereniging van Eigenaars een **huis-houdelijk reglement** opgesteld? Zo ja, zijn hierin nog beperkingen m.b.t. de verkoop opgelegd? Is hiervan een exemplaar beschikbaar?	- ***Niet van toepassing.*** - ***Niet van toepassing.*** - ***Niet van toepassing.***
8.6	Dient de Vereniging van Eigenaars **toestemming** te geven bij doorverkoop?	- ***Niet van toepassing.***
8.7	Zijn de **splitsingsakte** en het bijhorende **model-reglement** ter inzage?	- ***Niet van toepassing.***

INFORMATIELIJST

9. Overige informatie

9.1	Wat is de **bouwaard** van de **overige opstallen**? - Berging - Anders Zijn hierin bijzondere **voorzieningen** aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	 - ***Vrijstaand / steen / beton vloer / plat dak met een aangebouwd afdak.*** - ***Aan berging gebouwde aluminium overkapping.*** - ***Elektra in de berging.***
9.2	Zijn er **buitenkranen**? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	- ***Ja, t.p.v. de achtergevel;*** - ***Nee, vorstvrij.***
9.3	Hoe is de **ligging van de tuin**?	- ***De tuin is gelegen op het zuid-oosten.***
9.4	Wat is de **gemiddelde breedte** van de tuin? Wat is de **gemiddelde diepte** van de tuin?	- ***Circa 6,25 meter;*** - ***Circa 6,00 meter (tot aan de berging);***
9.5	Hoe is de **parkeervoorziening** in de omgeving? Is er een **parkeervergunning** nodig in uw straat of in de omgeving?	- ***Voldoende;*** - ***Neen.***
9.6	Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- ***De woning heeft een energielabel A..*** - ***Jaarverbruik gas = ± 750 m3;*** - ***Jaarverbruik elektra = 5.000 KwH.*** - ***Teruglevering elektra = 2.000 KwH. (per saldo betalen voor ± 3.000 KwH).*** - ***Door de bouwaard is enige geluidsoverdracht tussen de huizen onderling (m.n. contactgeluid) niet uit te sluiten c.q. waarneembaar.***

INFORMATIELIJST

De hierboven gegeven informatie is afkomstig van verkoper(s). De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie zoveel mogelijk geverifieerd maar kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid hiervan.

Bij de hierboven gegeven informatie is geprobeerd een nauwkeurig beeld te schetsen van de onroerende zaak. De bij verkoper bekende **zichtbare en onzichtbare gebreken** zijn zoveel mogelijk vermeld, hieronder worden niet verstaan kleine beschadigingen en/of slijtages door normaal gebruik. Met betrekking tot relevante zichtbare en onzichtbare gebreken is geprobeerd een beeld te schetsen van de situatie waarin de onroerende zaak zich bevindt, er is echter niet getracht een tot in detail en compleet overzicht van alle gebreken, bijzonderheden en/of beschadigingen te geven.

Op verzoek, voor rekening en onder verantwoording van koper en in overleg met verkoper kan koper in bepaalde gevallen **nader onderzoek** aan de onroerende zaak laten verrichten door een terzake deskundige, voordat tot koop van de onroerende zaak is overgegaan. Hierbij dient koper zich te realiseren dat afspraken in dit kader vrijwel altijd op korte termijn dienen te worden gemaakt en plaats te hebben en dat de uitslag en/of rapportage van de ingehuurde deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt.

Bij de gegeven informatie is uitgegaan van het gegeven dat koper de onroerende zaak voor **hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken** als verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben dan dient koper zelf te onderzoeken en na te gaan of dit afwijkende gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een (wettelijke) **bedenktijd van drie dagen** om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint op de dag nadat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte in ontvangst heeft genomen. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Indien de bedenktijd 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.

Ten behoeve van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 1 erkende geldverstrekkende instelling een originele met redenen omklede verklaring kan overleggen waarom hem geen hypothecaire geldlening kan worden verstrekt.

Door verkoper zal in de op te stellen koopakte worden opgenomen dat koper binnen enkele weken na het overeenkomen van koop en verkoop van de onroerende zaak, een **waarborgsom** dient te storten of een **bankgarantie** dient te (laten) stellen bij de notaris, die door koper is aangewezen voor de verdere afhandeling van de overdracht van de onroerende zaak, ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom van de onroerende zaak inclusief eventuele roerende zaken. Indien koper hieraan niet binnen de afgesproken termijn voldoet zal er een boete van toepassing zijn ter grootte van 10% van de koopsom inclusief eventuele roerende zaken. Koper kan in dat geval eveneens gehouden worden een schadevergoeding aan verkoper te betalen.

Betreft: Kievitstraat 129 te Ermelo

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

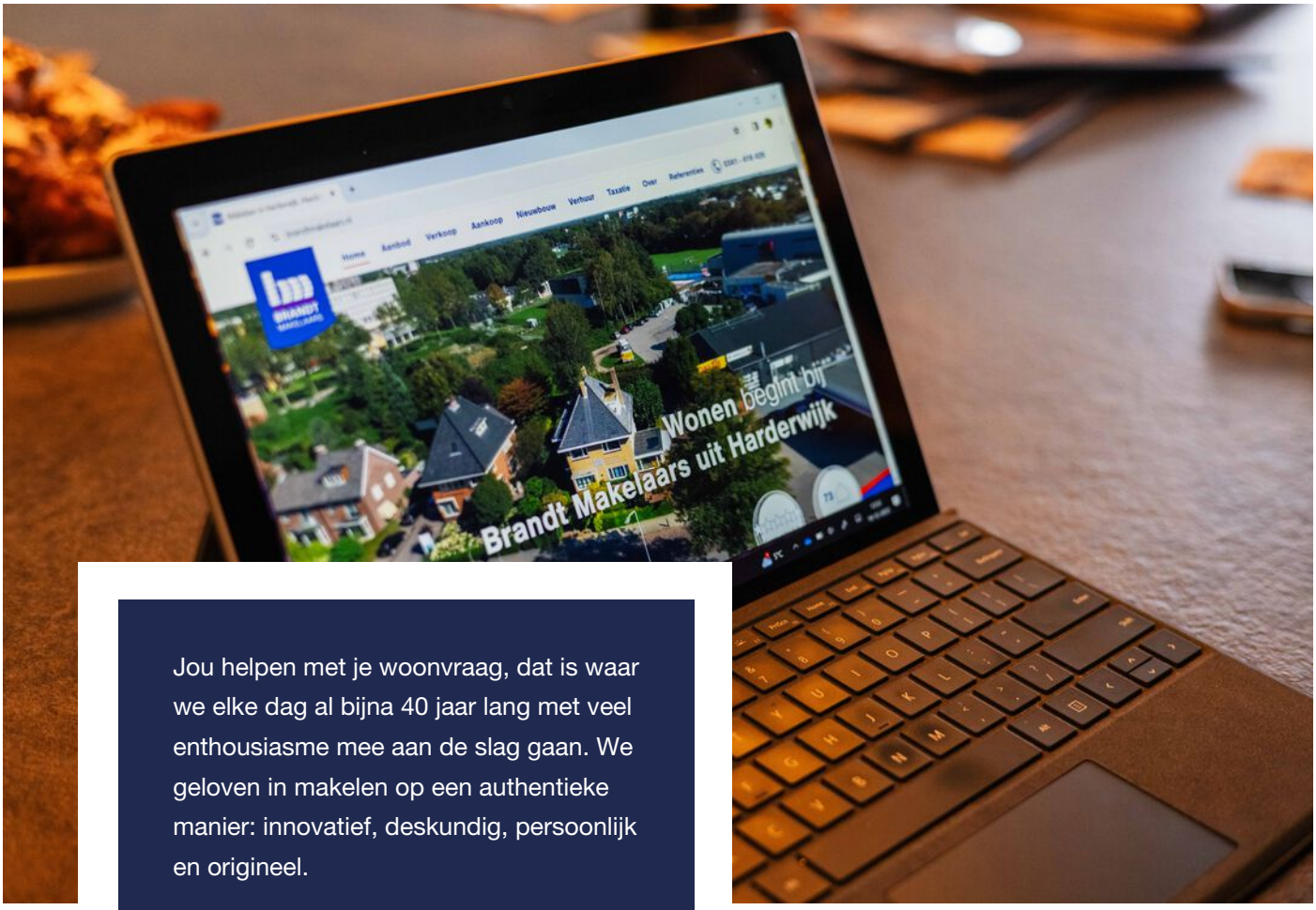
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten slaapkamers		X	
- Inbouwkast hal achterdeur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

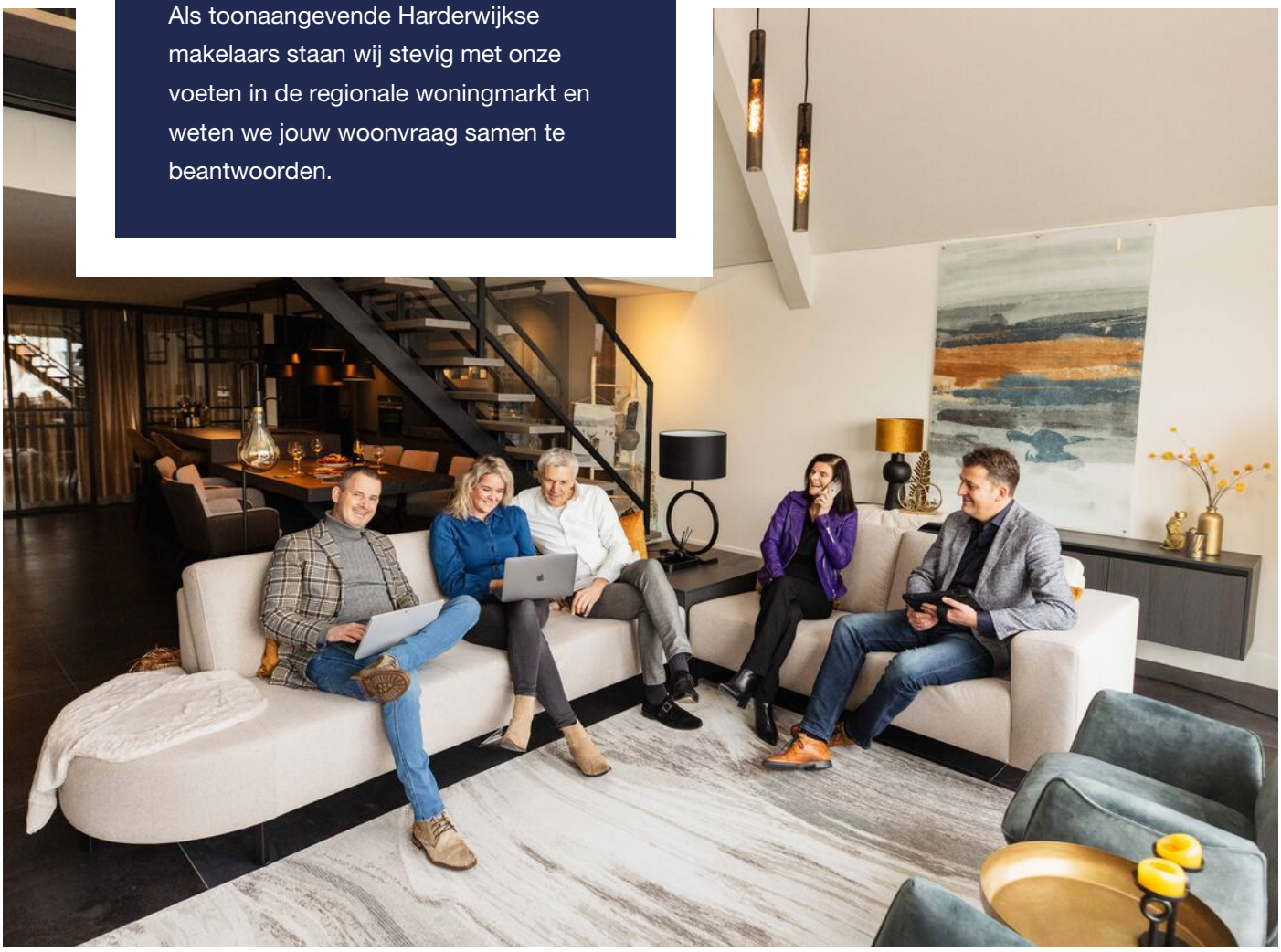
LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Vriezer schuur	X		
Keukenblok met koelkast schuur	X		



Jou helpen met je woonvraag, dat is waar we elke dag al bijna 40 jaar lang met veel enthousiasme mee aan de slag gaan. We geloven in makelen op een authentieke manier: innovatief, deskundig, persoonlijk en origineel.

Als toonaangevende Harderwijkse makelaars staan wij stevig met onze voeten in de regionale woningmarkt en weten we jouw woonvraag samen te beantwoorden.



MEESTGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Een verkoopmakelaar mag dan ook doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. 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. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

2. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan 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.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

4. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – 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.

5. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?
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. 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 of het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
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 zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
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 dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

10. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



BRANDT
MAKELAARS

NVM funda

Samen met onze collega's van **Brandt Bedrijfshuisvesting** en **Brandt Hypotheken & Assurantiën** hebben wij alle disciplines in huis om u optimaal van dienst te kunnen zijn op het gebied van wonen, werken en financieren. Wij zijn u graag van dienst!

(0341) 416 426 | info@brandtmakelaars.nl | www.brandtmakelaars.nl