

Industriepark 37, 9351 PA Leek

€ 539.500,00 kosten koper







NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

Omschrijving

Industriepark 37, 9351 PA Leek

Wonen en werken combineren op één locatie!

Op een ruim perceel aan het Industriepark in Leek staat deze vrijstaande bedrijfswoning met een vrijstaande loods van circa 110 m². Het geheel biedt een uitstekende mogelijkheid voor wie wonen en werken op één locatie wil combineren. De woning beschikt over drie slaapkamers, waarvan één op de begane grond. De vrijstaande loods is deels geïsoleerd en verwarmd en beschikt over een eigen kantoorruimte met toilet en airconditioning.

Indeling woning begane grond:
Via de entree komt u in de hal met toilet. De ruime en lichte woonkamer beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken. Verder beschikt de begane grond over een ruime slaapkamer en een praktische en ruime bijkeuken met achterom.

Eerste verdieping:
Via de overloop zijn twee ruime slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en dient te worden gemoderniseerd. Dit biedt de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om de ruimte geheel naar eigen smaak en wensen in te richten.

Naast de woning bevindt zich een vrijstaande loods met een oppervlakte van circa 110 m². De loods is voorzien van een overheaddeur, is gedeeltelijk geïsoleerd en beschikt deels over verwarming. Daarnaast is er een afzonderlijke kantoorruimte aanwezig met eigen entree aan de achterzijde, voorzien van airconditioning en een toilet.

De loods biedt diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als werkplaats, opslagruimte of voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, voor zover passend binnen de geldende bestemming en regelgeving.

De woning en loods zijn gelegen op een ruim perceel met veel buitenruimte. De aanwezige carport biedt de mogelijkheid om een voertuig overdekt te parkeren. De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer via de openslaande deuren en vanuit de bijkeuken. Door de combinatie van de vrijstaande woning, de loods en de beschikbare buitenruimte biedt het object volop mogelijkheden voor zowel privé- als zakelijk gebruik.

NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

Het object is gelegen op bedrijventerrein Industriepark in Leek. De locatie biedt een praktische combinatie van wonen en werken, met de voorzieningen van Leek op korte afstand. Via de nabijgelegen A7 zijn onder andere Groningen en Drachten goed bereikbaar.

Bijzonderheden
- Vrijstaande bedrijfswoning met drie slaapkamers;
- Slaapkamer op de begane grond;
- Energielabel B;
- Vrijstaande loods van circa 110 m²;
- Loods voorzien van overheaddeur, gedeeltelijke isolatie en verwarming;
- Mogelijkheid om wonen en werken te combineren;
- Gelegen op bedrijventerrein Industriepark in Leek:
- IMG mijnbouwschade van € 10.000,-- nog niet geclaimd

€ 539.500,00 kosten koper

NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1997

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	862 m^3
Perceel oppervlakte	969 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	120 m^2

Details	
Ligging	Aan rustige weg, bedrijventerrein
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Pelletkachel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal

NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

Clausules:

Bij overeenstemming zullen de volgende bepalingen in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Ouderdomsclausule:
Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de woning tenminste 26 jaar oud is, hetgeen betekent, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallaties, de riolering, de eventuele aanwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkende vocht en de eventuele aanwezigheid van zwam e.d

As is clausule:
De onroerende zaak zal aan koper "as-is" (dus: in bestaande toestand) in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper aanvaardt het verkochte op de datum van het ondertekenen van de leveringsakte in alle opzichten op basis van het uitgangspunt ‘as is, where is’, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke staat waarin het verkochte zich alsdan bevindt en koper heeft ter zake van de staat van het verkochte – behoudens expliciete garanties/verklaringen van verkoper in deze koopovereenkomst – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. Koper verklaart te erkennen dat verkoper niet in staat voor de afwezigheid van (eventueel) in het verkochte aanwezige (verborgen) gebreken

Mijnbouwschade:
Verkoper heeft in het kader van mijnbouwschade geen aanspraak gemaakt (tevens geen aanvragen gedaan) op enige vergoeding of subsidie inzake mogelijke mijnbouwschade. Verkoper en koper bestempelen de leveringsakte als ‘authentieke’ akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek, zodat de overdracht van de schadevergoedingsvordering jegens de NAM op koper wordt voltooid ten tijde van het
ondertekenen van de akte van levering. Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.

NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

NieNoord
Makelaars & Taxateurs





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

NVM

funda





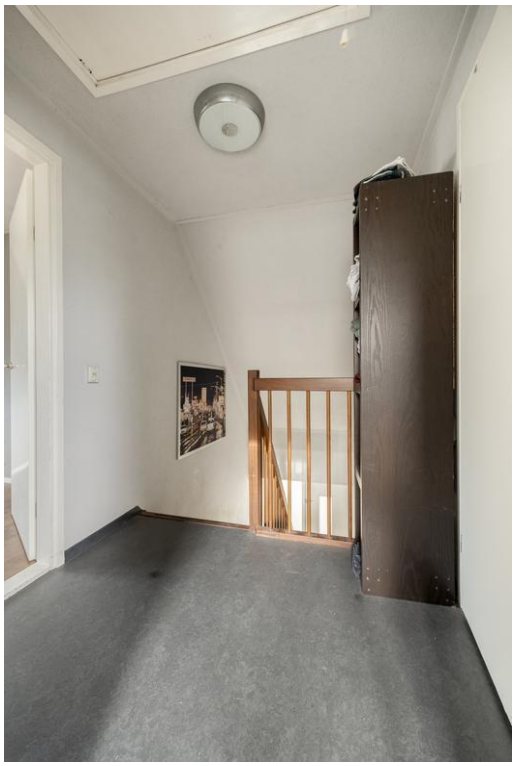
NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

NieNoord
Makelaars & Taxateurs





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl





NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

Begane grond



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

NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

Garage/Bedrijfsruimte



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

NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

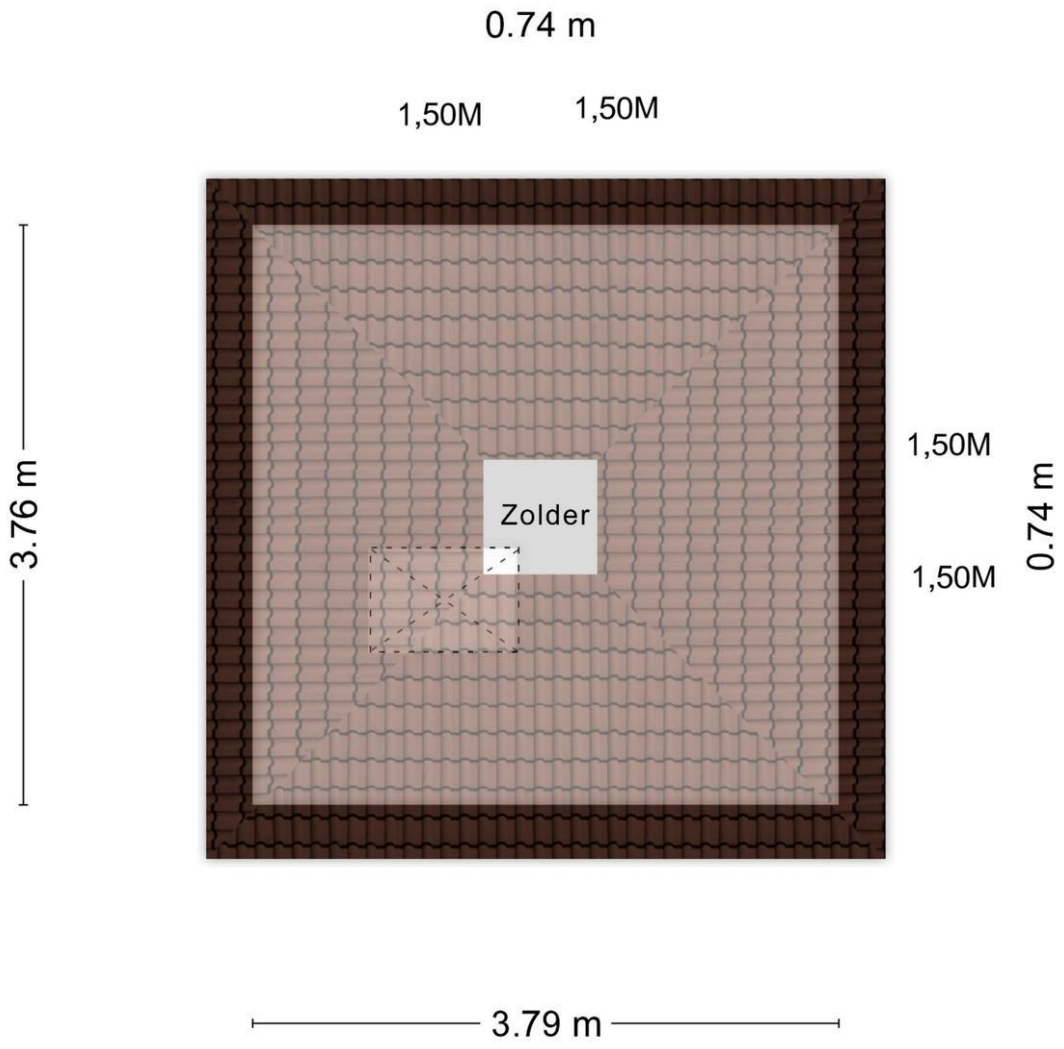
Eerste verdieping



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

NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

Zolder



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

NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

Kadastrale kaart



NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Industriepark 37
Postcode / plaats	9351 PA LEEK
Provincie	Groningen

Locatiekaart



NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl
www.makelaardijnienoord.nl

Bijlage brochure

Algemene voorwaarden

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Koopakte
Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Makelaardij NieNoord conform de modelkoopaktes, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Ontbindende voorwaarden hypotheek
Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Een uitgebracht en door de verkoper geaccepteerd bod is namelijk bindend en in principe is de koop gesloten. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek, zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan.

Bankgarantie/Waarborgsom
Koper is verplicht om na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie te stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom. Deze dient binnen zes weken bij de notaris te zijn. Voor een bankgarantie berekent de bank een vergoeding.
Het is ook mogelijk binnen 6 weken een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom gebracht. Bovenstaande is van toepassing wanneer aktepassering bij de notaris langer dan 2 maanden na de mondelinge overeenstemming plaatsvindt.

Asbestclausule
Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Onderzoeksplicht
Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zicht bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper zelf tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet.

Erfdienstbaarheden
De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Registratie koopakte
Het laten inschrijven van de overeenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen en een later gevestigd voorkeursrecht gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. Aan de inschrijving zijn kosten verbonden.

Lijst van (on)roerende zaken
Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Overige voor u belangrijke informatie

Een huis kopen doet u niet elk jaar
Wij gaan ervan uit 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. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.
Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Het uitbrengen van een bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zicht ook duidelijk uit te spreken over de navolgende zaken:
datum van aanvaarding
eventuele overname roerende zaken
eventuele ontbindende voorwaarde(n)
N.B. Overeenstemming komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in de koopakte.

Mocht de woning in deze brochure niet de woning zijn die u zoekt, dan kunnen wij u in de toekomst misschien van dienst zijn bij uw zoektocht naar de juiste woning. Indien u dit wenst, geven wij u hier graag nadere informatie over.

Veelgestelde vragen

Zit de makelaarscourtage in de 'Kosten Koper'?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Wat zijn de tarieven die een NVM-makelaar berekent voor zijn diensten?
De NVM kent geen (advies)tarieven of richtlijnen voor het berekenen van courtage, taxatiekosten, kosten voor beheer, enz. De makelaar bepaalt zelf zijn tarieven. Tarieven kunnen derhalve per makelaarskantoor verschillen. Dit betekent voor u dat alvorens u opdracht gaat geven aan een makelaarskantoor u voor uzelf op een rijtje moet zetten welke diensten u van de makelaar verwacht en vervolgens met de makelaar bespreekt welk tarief daar aan vast zit.

Hoe komt de koop tot stand?
Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de 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 de boeteclausule.
Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift 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 een woning. Ziet de koper tijdens de 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.

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 namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?
Dat mag. Eén 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een toelichting over de inschrijvingsprocedure.

Kan de 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 (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), 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 dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

De makelaar vraagt een extreem hoge prijs voor een woning. Mag dat?
De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken 'roerende zaken bijvoorbeeld' pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Kunt u mij een model koopovereenkomst eengezinswoning verstrekken?
De model koopovereenkomsten stelt de NVM alleen beschikbaar aan haar leden. Wel kunt u een model koopovereenkomst opvragen bij Vereniging Eigen Huis; www.eigenhuis.nl

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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 kan u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wat betekent vrij op naam?
Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan 'vrij op naam' (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten: -Overdrachtsbelasting -Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte) -Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering De koper betaalt bij vrij op naam zelf de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte. Onder vrij op naam vallen nooit de 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.

Wat houdt 'kosten koper' in?
Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te 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
Onder de kosten koper vallen nooit de 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.

Wat houdt een taxatie-opdracht in?
Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waarde-oordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

Wat houdt de wet Koop onroerende zaken in?
Als u een woning koopt, krijgt u sinds 1 september 2003 drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. U krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen. De bedenktijd begint zodra de koper de (door beide partijen) getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. In de nieuwe wet is de koop pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is na het tot stand komen van een mondeling akkoord (waarin alle belangrijke zaken van de overeenkomst aan de orde zijn geweest) in beginsel verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte.

Wanneer begint en eindigt de bedenktijd?
De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de door beide partijen getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang.



NieNoord Makelaars & Taxateurs BV
Tolberterstraat 35 A
9351 BB, LEEK
Tel: 0594-511303
E-mail: info@makelaardijnienoord.nl