





Emile Hullebroeckstraat 17 c


UTRECHT

be
umer.


ca. 123 m²


ca. 127 m²


Label A


6 kamer(s)



Emile Hullebroeckstraat 17 c

Kenmerken

Bouwjaar:	2011
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	436 m ³
Woonoppervlakte:	123 m ²
Perceeloppervlakte:	127 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	Stadsverwarming
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Emile Hullebroeckstraat 17 c

** ENGLISH DESCRIPTION BELOW**

Tussen het centrum van Leidsche Rijn en Vleuten in ligt aan de Emile Hullebroeckstraat deze eengezinswoning met vier slaapkamers. De woning zelf ligt in een gezellig hofje met aangrenzende parkeermogelijkheden.

Het prachtige Maximapark ligt om de hoek en leent zich uitstekend voor sport en ontspanning.

De kleinschalige opzet van deze nieuwe wijk biedt comfort en veiligheid aan jonge gezinnen die de kinderen graag buiten willen laten spelen. Zo is er tussen de tegenover elkaar liggende rij met huizen een groenstrook waardoor contact met de buurt(kinderen) goed mogelijk is.

Nummer 17c heeft een landelijke keuken, een houtkachel in de ruime woonkamer en een schuifpui naar de achtertuin. Door de lange ramen op de eerste verdieping is er in alle slaapkamers veel sprake van natuurlijk licht.

Door de recente bouw van de woning is het materiaal en de afwerking nog als nieuw en dat betekent dat je met de Emile Hullebroeckstraat 17c een instapklare woning gevonden hebt die geen aanpassing meer behoeft.

Nabij de woning – aan de Musicallaan en aan de Vleutensebaan – vind je de dichtstbijzijnde bushaltes. Station Utrecht Terwijde ligt daar waar deze twee wegen elkaar kruisen. Dat betekent dat je zowel de bus als de trein op loopafstand tot je beschikking hebt. Ook Winkelcentrum Terwijde ligt aan het eerder genoemde kruispunt en hier vind je supermarkten, een boekhandel, horecagelegenheden en andere nuttige winkels.

Aan het einde van de Emile Hullebroeckstraat – nog voor het Waterwinpark en diverse speelvelden – ligt Basisschool De Ridderhof met daarnaast de BSO. Kortom: de ideale plek voor een gezin met jonge kinderen.

Utrecht centrum is ongeveer 20 minuten rijden en de oprit naar de A2 of A12 liggen 3 tot 5 kilometer vanaf je voordeur.

Indeling

Begane grond:

Wanneer je de woning binnenstapt heb je een ruime entree met een toiletruimte, de meterkast, de garderobe, de deur naar de woonkamer en de trap (volledig bekleed met PVC) naar boven. Wat direct opvalt is de lichte houten vloer die doorloopt de woonkamer in. Hier is goed nagedacht over de details en gezorgd voor eenheid.

De toiletruimte ziet er nog als nieuw uit. De blauw geverfde bovenste helft van de muren steken prachtig af tegen de witte tegels op de onderste helft. Er is een toilet en een fonteintje.

Ga je de woonkamer in, dan valt direct de zee van ruimte en de houtkachel op. Je ziet een ruime zitkamer met grote schuifpui en loop je richting de keuken, dan is daar plek voor je eethoek met zicht op de houtkachel en tuin.

De keuken heeft een landelijke uitstraling en is voorzien van keukenkasten met antraciete fronten. Het aanrecht is van graniet en past goed bij de stijl van de kasten. Links tegen de wand staan twee hogere kasten. Vervolgens heb je een L-keuken met het kortste deel van de L voor het keukenraam

rechterdeel is ingericht met een elektrische 5 pits inductie-kookplaat en rvs afzuigkap. Links van de kookplaat is een hoger kast met een roldeur. De houten eiken parketvloer uit de hal en de woonkamer is doorgetrokken tot in de keuken.

1e verdieping:

Eenmaal op de eerste verdieping aangekomen zie je hier de laminaatvloer van brede vloerdelen. Hij past goed bij deze woning en geeft een gevoel van comfort. Boven aan de trap heb je met de klok mee twee slaapkamers, een badkamer, de derde slaapkamer en de trap (volledig bekleed met PVC) naar de tweede verdieping.

De drie slaapkamers zijn 6,8 m², 9,1 m² en 12 m² groot.

De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met glazen deur, regendouche en normale douche. Er is verder een toilet en een donkergrijze wastafel met eronder en ernaast opbergruimte. Het badkamermeubilair heeft een warme houten finish met zwarte, industriële grepen. Boven de wastafel hangt een spiegel met verlichting en verwarmingselementen. De wanden zijn wit en de vloer is antraciet.

2e verdieping:

De zeer ruime overloop op de bovenste etage is uitgerust met aansluitpunten voor je wasmachine en droger. Er is voldoende ruimte om hier comfortabel de was en strijk weg te werken. Door de twee dakramen is er nog de optie om nog een kamer te creëren. Door het daglicht, de kastruimte die op maat is gemaakt en de vele vierkante meters (met massief eiken vloer) is dit een multifunctionele praktische ruimte waar het zeker geen straf zal zijn om te verblijven met een luisterboek of een muziekje.

De vierde slaapkamer in deze woning is voorzien

van een dakkapel met elektrische rolluiken.

Hierdoor is het bruikbaar vloeroppervlak bijna de volledige 12 m² en gaat er maar weinig ruimte onder het schuine dak verloren. De vier ramen in de dakkapel laten het daglicht hier heerlijk naar binnen stromen en heb je een tiener in het gezin? Dan zal de kamer snel als de zijne of hare bestempeld worden.

Heb je echter geen behoefte aan vier slaapkamers, dan is dit de ideale ruimte voor een thuishkantoor of studeerkamer.

Buiten:

De woning ligt in een klein en gezellig hofje met een speelveldje voor de deur. De voortuin is voornamelijk bestraat, met voldoende ruimte voor beplanting en een zitje om van de ochtendzon te genieten.

De achtertuin is gelegen op het westen en voornamelijk bestraat met grote Braziliaans leisteen tegels. Langs de houten schuttingen is aan beide kanten een border met ledverlichting en beplanting. Achter in de tuin heb je een berging met doorgetrokken overkapping. Samenvattend kun je stellen dat de tuin voor elke leeftijd iets heeft: speelruimte voor kleine kinderen, een eetplek voor het hele gezin of om gezellig met vrienden en familie te borrelen.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 123 m²;
- Bouwjaar: 2011;
- Eengezinswoning met vier slaapkamers;
- Woonkamer met houtkachel;
- Achtertuin met berging is gelegen op het westen;
- Kindvriendelijke wijk met dagelijkse voorzieningen nabij;
- Openbaar vervoer op loopafstand;
- Ligging nabij oprit naar snelwegen;
- Energielabel A / stadsverwarming;

This single-family home with four bedrooms is located on Emile Hullebroeckstraat, between the center of Leidsche Rijn and Vleuten. The house itself is located in a cozy courtyard with adjacent parking options.

The beautiful Maxima Park is just around the corner and is ideal for sports and relaxation.

The small-scale design of this new neighborhood offers comfort and safety to young families who would like to let their children play outside. For example, there is a green strip between the opposite row of houses, which makes contact with the neighborhood (children) possible.

Number 17c has a country kitchen, a wood stove in the spacious living room and sliding doors to the backyard. Due to the long windows on the first floor, there is a lot of natural light in all bedrooms.

Due to the recent construction of the house, the material and the finish are still like new, which means that with Emile Hullebroeckstraat 17c you have found a ready-to-move-in home that no longer needs any adjustment.

Near the house - on the Musicallaan and on the Vleutensebaan - you will find the nearest bus stops. Utrecht Terwijde station is located where these two roads intersect. That means that you have both the bus and the train within walking distance. Shopping center Terwijde is also located at the aforementioned intersection and here you will find supermarkets, a bookstore, catering establishments and other useful shops. At the end of the Emile Hullebroeckstraat - before the Waterwinpark and various playing fields - is De Ridderhof primary school with the after-school care next to it. In short: the ideal place for a family with young children.

Utrecht center is about a 20-minute drive away and the ramp to the A2 or A12 is 3 to 5 kilometers from your front door.

Layout

Ground floor:

When you enter the house you have a spacious entrance with a toilet room, the meter cupboard, the wardrobe, the door to the living room and the stairs (fully covered with PVC) to the top. What immediately stands out is the light wooden floor that continues into the living room. The details have been carefully thought through and unity has been ensured here.

The toilet room still looks like new. The blue-painted upper half of the walls contrast beautifully with the white tiles on the lower half. There is a toilet and a fountain.

When you enter the living room, you immediately notice the sea of space and the wood stove. You see a spacious sitting room with large sliding doors and if you walk towards the kitchen, there is room for your dining area with a view of the wood-burning stove and garden.

The kitchen has a rural look and is equipped with kitchen cabinets with anthracite fronts. The countertops are granite and go well with the style of the cabinets. On the left against the wall are two taller cupboards. Then you have an L-kitchen with the shortest part of the L in front of the kitchen window. Here is also the sink with a Quooker and a dishwasher on the left. The right part is equipped with an electric 5-burner induction hob and stainless steel extractor hood. To the left of the hob is a higher cabinet with a roller door. The wooden oak parquet floor from the hall and the living room is extended into the kitchen.

1st floor:

Once you have arrived on the first floor, you will see the laminate floor of wide floorboards. It fits well with this house and gives a feeling of comfort. At the top of the stairs, clockwise you have two bedrooms, a bathroom, the third bedroom and the stairs (fully lined in PVC) to the second floor.

The three bedrooms are 6.8 m², 9.1 m² and 12 m² in size.

The bathroom has a spacious walk-in shower with glass door, rain shower and normal shower. There is also a toilet and a dark gray sink with storage space underneath and next to it. The bathroom furniture has a warm wooden finish with black, industrial handles. Above the sink hangs a mirror with lighting and heating elements. The walls are white and the floor is anthracite.

2nd floor:

The very spacious landing on the top floor is equipped with connection points for your washing machine and dryer. There is enough space to comfortably hide the laundry and ironing here. Due to the two skylights, there is still the option to create another room. Due to the daylight, the custom-made cupboard space and the many square meters (with a solid oak floor), this is a multifunctional practical space where it will certainly not be a punishment to stay with an audio book or music.

The fourth bedroom in this house has a dormer window with electric shutters. As a result, the usable floor area is almost the entire 12 m² and very little space is lost under the sloping roof. The four windows in the dormer allow the daylight to stream in wonderfully and do you have a teenager in the family? Then the room will quickly be labeled as his or hers.

is the ideal space for a home office or study.

Outside:

The house is located in a small and cozy courtyard with a playing field in front of the door. The front garden is mainly paved, with ample space for planting and a seating area to enjoy the morning sun.

The backyard is located on the west and mainly paved with large Brazilian slate tiles. Along the wooden fences there is a border with LED lighting and plants on both sides. In the back of the garden you have a storage room with extended roof. In summary, you can say that the garden has something for every age: play area for small children, a dining area for the whole family or a place to enjoy a drink with friends and family.

Particularities:

- Living area: 123 m²
- Year of construction: 2011
- Single family home with four bedrooms
- Living room with wood stove
- Backyard with storage room is located on the west
- Child-friendly neighborhood with daily amenities nearby
- Public transport within walking distance
- Located near access to highways
- Energy label A / district heating
- Exterior painting done in 2020
- Delivery in consultation, can be done quickly



















BEKIJK • WIL U GROOTSE DROMEN
KSE DROMEN •





BELEVEN • WILLEN • GROOTSE DROMEN
GROTE DROMEN •





DE DROMEN • BRENNER WILG • GROOTSE DROMEN





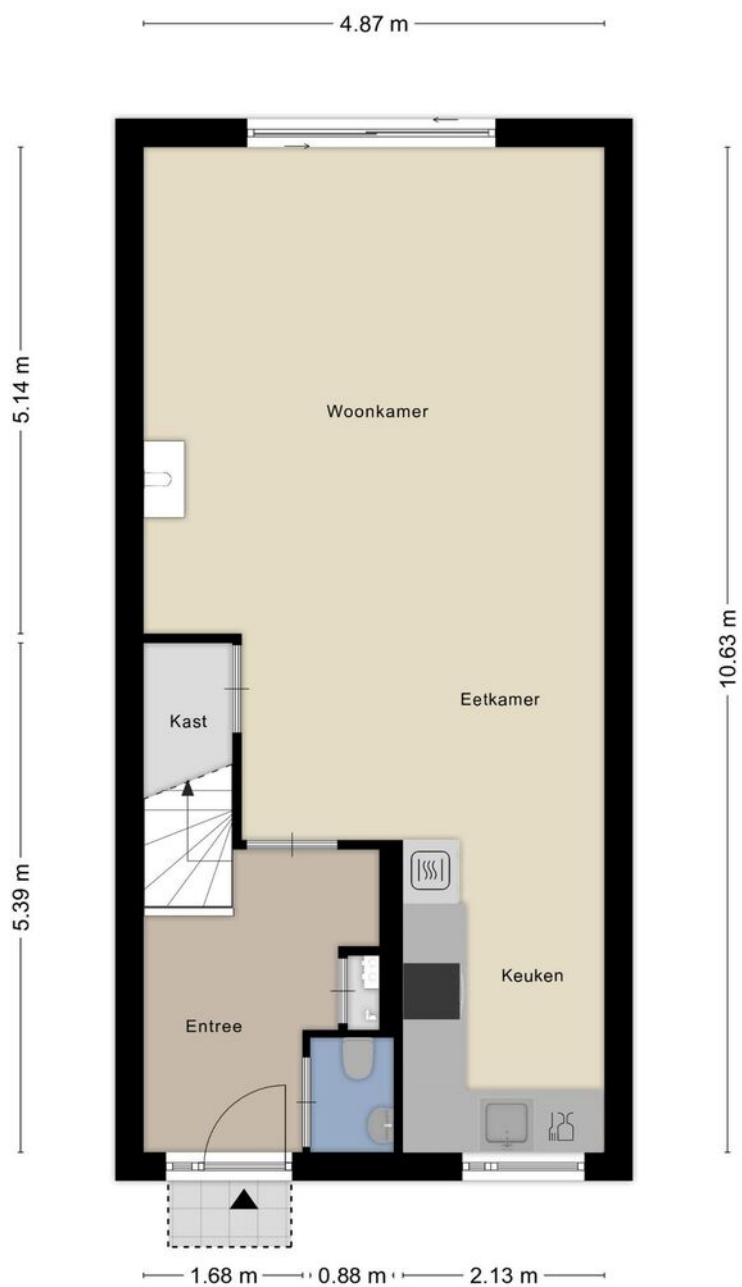
BEIJER • NIOU • GROOTSE DROMEN
GROOTSE DROMEN • NIOU • BEIJER





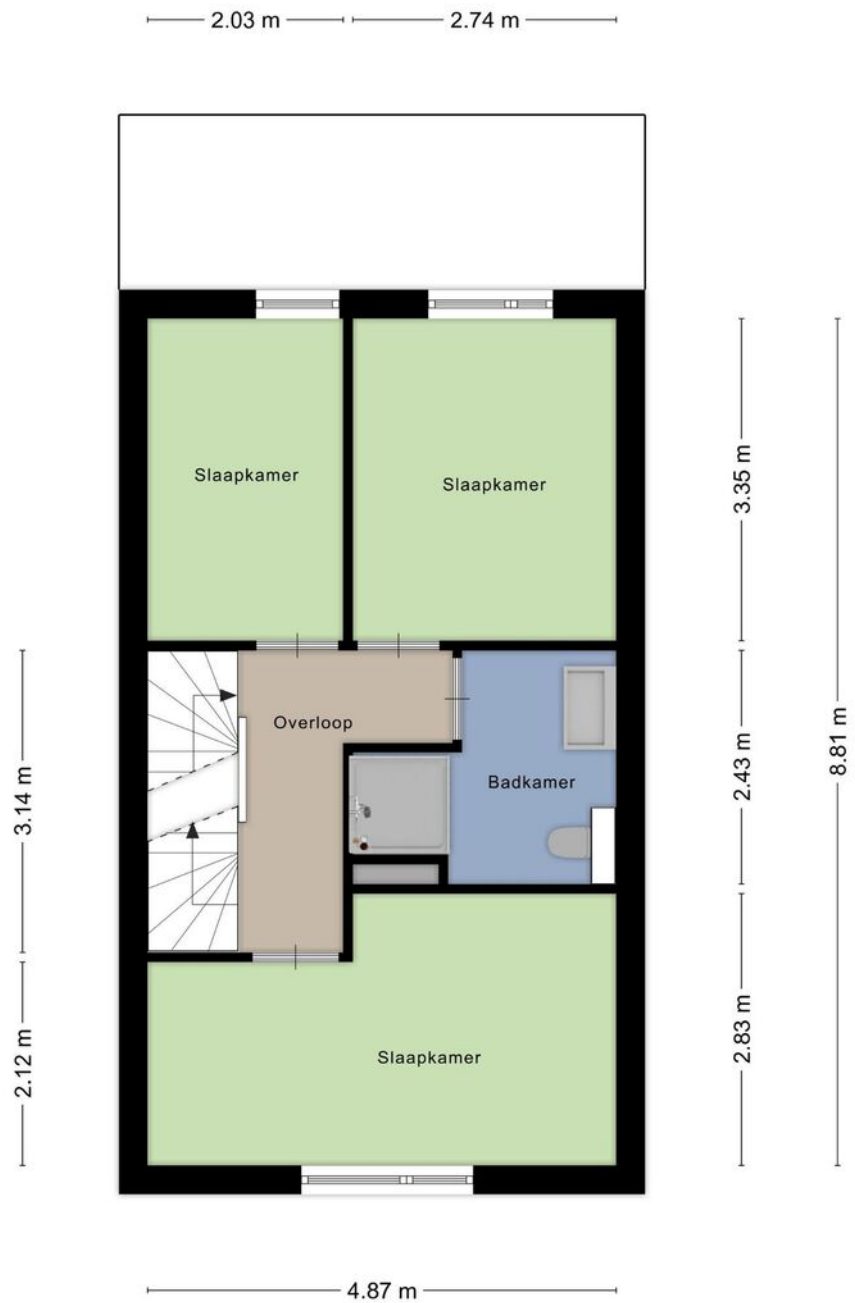
Aan de plaatgronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond



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

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond zolder

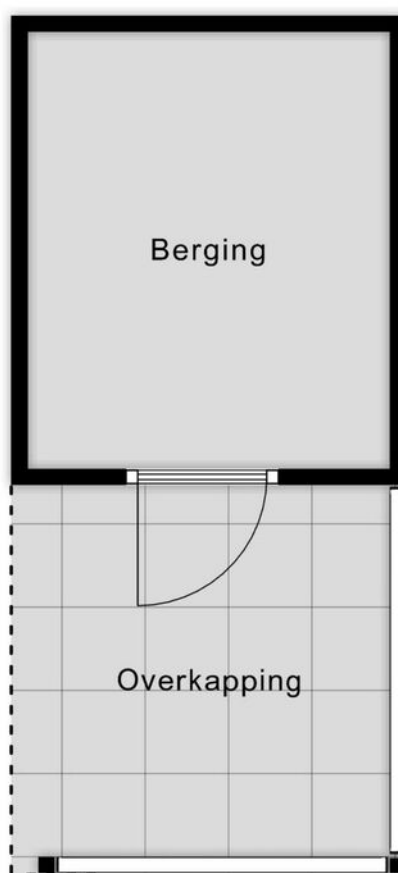


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



2.17 m



2.62 m

2.34 m

2.37 m

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

Kadastrale kaart

12-6-2023

Kadastrale kaart van Emile Hullebroeckstraat 17C, 3543BZ Utrecht

Referentie: W3543BZ17C_1

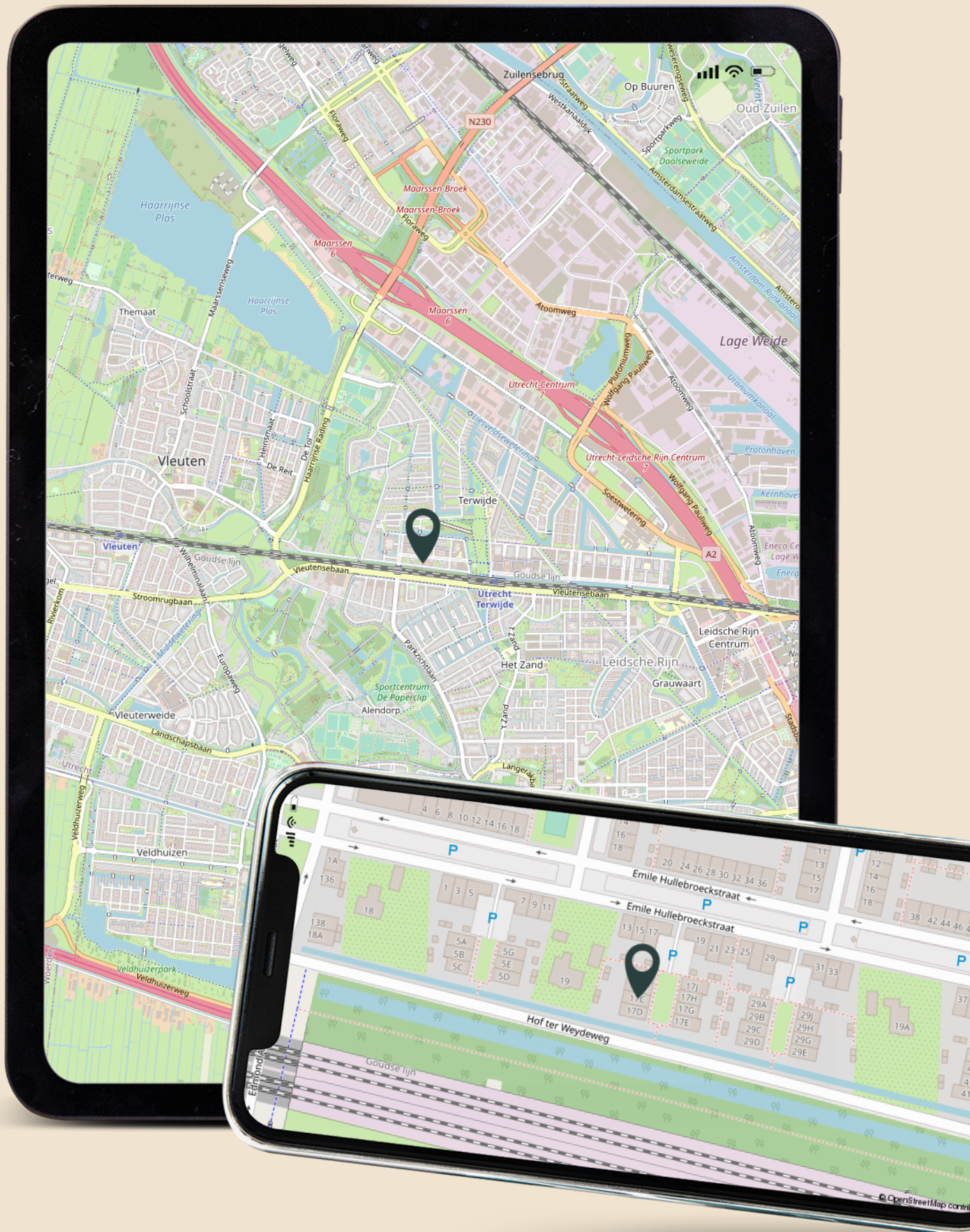


863	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Utrecht
17C	Huisnummer	Gemeentecode:	UTT00
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	W
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	863
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	127
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		



Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 12-6-2023 10:40.

Locatie op kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schuine kast zolder// kledingskast masterbedroom	X		
- kast slaapkamer zolder//			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			



WOON GROOTSE DROMEN • BEUMER • WOON GROOTSE DROMEN

Wij zijn Beumer Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn

Beumer Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn is het enige kantoor in de omgeving Utrecht met ervaren NVM-makelaars, een gespecialiseerde marketingafdeling én een eigen woningfotograaf.

Om onze klanten in Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn nóg beter te bedienen, beschikt ons kantoor aan de Meerndijk over een fullservice Beumer-vestiging met nieuwbouwafdeling. Ons deskundige team heeft ruime kennis van de verschillende wijken en staat voor je klaar met bewezen diensten en vrijblijvend woonadvies. Vanzelfsprekend zijn al onze medewerkers gecertificeerd volgens de laatste vereisten van de NVM.


Over Beumer

Beumer is al jaren jouw vertrouwde makelaar in Utrecht en omstreken. Onze missie: jouw woondromen verwezenlijken door een unieke combinatie van actuele vakkennis, vernieuwende dienstverlening en betrokken hulpvaardigheid.


Ben je op zoek naar een ervaren **fullservice makelaar** die jou volledig ontzorgt? Dan is Beumer jouw makelaar.




Ons team Vleuten-De Meern

 Meerndijk 7

3454 HM De Meern

 030 - 6776000

 info@beumer.nl



Xander Groot

06-44118030
xgroot@beumer.nl



Bart Muller

06-82758198
bmuller@beumer.nl



Erik Bosman

06-46350977
ebosman@beumer.nl



Niek Maathuis

06-50625711
nmaathuis@beumer.nl



Joyce de Wolff

06-13614392
jdewolff@beumer.nl



Kim Schipper- van Vliet

030-6776000
info@beumer.nl



Manon Pieterse

030-6776000
info@beumer.nl



Anniek Overeem

030-6776000
info@beumer.nl



Kom gratis kennismaken

De koffie staat klaar!

Moet je direct betalen als je bij De Hypotheekshop binnen stapt?

Natuurlijk niet! Het eerste gesprek is voor onze rekening. We horen graag wat je woonwensen zijn en op onze beurt vertellen wij wat we voor je kunnen doen – inclusief kostenindicatie. Ook maken we een indicatieve berekening voor je zodat je op huizenjacht kunt.

Maak vrijblijvend een afspraak om de mogelijkheden te bespreken.

Meerndijk 7 | De Meern | [030 - 677 58 00](tel:030-6775800)
demeern870@hypotheekshop.nl

[Bekijk website](#)

[Hypotheken](#) | [Financiële planning](#) | [Verzekeringen](#)

Het team van Beumer Hypotheken

Wij geloven dat we alleen door gedurende het hele woontraject betrokken te zijn, woon grootse dromen mogelijk kunnen maken.

Dat betekent dat we niet alleen het huis vinden waar je al jaren van gedroomd hebt, maar ook een passende hypotheek waarmee je nog jaren zonder zorgen kunt genieten van jouw nieuwe plekje.

Benieuwd naar je
financiële mogelijkheden?

Onze hypotheekadviseurs
vertellen het je graag.



Jeroen Landzaat

06-51351043
jeroen.landzaat@hypotheekshop.nl



Roland Luijer

06-53178258
roland.luijer@hypotheekshop.nl



Carla Huffener

030-6775800
carla.huffener@hypotheekshop.nl



Reinier Bruin

06-50824095
reinier.bruin@hypotheekshop.nl



Antwoord op de meeste gestelde vragen

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

Kan 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 biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

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.

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.

LET OP!

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Hoe werkt kopen op inschrijving?

Als er veel belangstelling is voor een woning worden er vaak meerdere biedingen uitgebracht. De verkoper kan dan besluiten om iedere geïnteresseerde de gelegenheid te bieden een uiterst voorstel neer te leggen. Er wordt dan dus niet met één gegadigde onderhandeld maar iedereen heeft een gelijke kans om mee te bieden. De verkoper maakt een keuze op basis van de uitgebrachte biedingen en voorwaarden. Dit betekent niet automatisch dat de partij die het hoogste bod heeft uitgebracht uiteindelijk ook de koper wordt. Voor veel verkopers zijn ook de overige voorwaarden, zoals voorbehoud van financiering en moment van oplevering, belangrijk zo niet doorslaggevend.

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.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

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

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 NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

Aanvulling brochure/koopakte

Disclaimer

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.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Notarissen

Indien de kosten, die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 20,00 per telefonische overboeking;
- € 60,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek- / kredietverstrekende instantie(s)

per aflossing;

- € 185,00*) per akte van gehele doorhaling;
- € 240,00*) per akte van gedeeltelijke doorhaling

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. *)kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen).

Notaris keuze

Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavig adres heeft verkozen, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper binnen 1 kalenderweek, na het ondertekenen van de koopovereenkomst, zijn/haar notaris keuze bekend te hebben gemaakt. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 25 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 "omschreven woongebruik". Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

Asbest gezien bouwjaar (wordt toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Niet zelfbewoning (wordt toegevoegd indien de verkoper de woning niet recentelijk zelf heeft bewoond)

Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet (recentelijk) zelf heeft gebruikt. Verkoper aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor bestaande zichtbare of niet zichtbare gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt. Koper verklaart zich uitdrukkelijk bekend met de staat van onderhoud van het verkochte.

Overige informatie

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) 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.

Waarborgsom of bankgarantie

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Overdracht binnen 6 maanden

Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen zes maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet- aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Aantekeningen



Aantekeningen



Aantekeningen

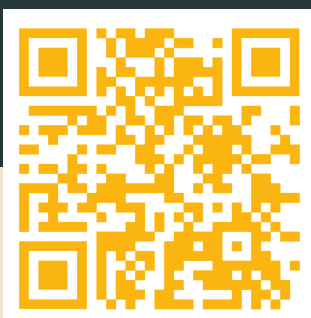


beumer.

Heb je interesse?
Neem contact met ons op

Meerndijk 7
3454 HM De Meern

030-6776000
info@beumer.nl
www.beumer.nl



Scan de QR code
om naar onze
website te gaan

