



## Kotter 35

WIJK BIJ DUURSTEDDE

€ 535.000 k.k.

**be  
umer.** en dirksen



ca. 126 m<sup>2</sup>



ca. 142 m<sup>2</sup>

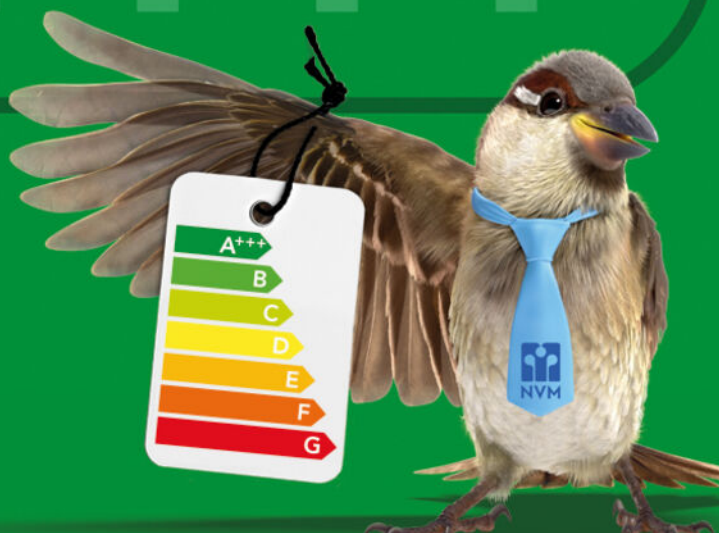


Label A



6 kamer(s)

# A



Kotter 35

## Kenmerken

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| Bouwjaar:           | 1987                                     |
| Soort:              | Eengezinswoning                          |
| Kamers:             | 6                                        |
| Inhoud:             | 419 m <sup>3</sup>                       |
| Woonoppervlakte:    | 126 m <sup>2</sup>                       |
| Perceeloppervlakte: | 142 m <sup>2</sup>                       |
| Externe bergruimte: | 6 m <sup>2</sup>                         |
| Verwarming:         | C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Isolatie:           | Volledig geïsoleerd                      |
| Energielabel:       | A                                        |



Instapklaar, verrassend ruim en heerlijk zonnig wonen!

Op zoek naar een woning waar je zó in kunt? Een huis met volop ruimte voor het hele gezin, een zonnige tuin op het zuidwesten met vrij uitzicht én een sfeervolle serre waar je bijna het hele jaar buiten kunt genieten? Dan is deze uitgebouwde eengezinswoning in De Horden absoluut het bekijken waard!

Welkom aan de Kotter 35!

Deze perfect afgewerkte en uitstekend onderhouden woning combineert comfort, ruimte en duurzaamheid op een bijzonder fijne manier. De royale begane grond biedt dankzij de uitbouw een heerlijke leefruimte, met een moderne keuken uit 2022 aan de voorzijde en een sfeervolle tuingerichte woonkamer aan de achterzijde. Met 5 slaapkamers en de mogelijkheid om er 6 te realiseren, een ruime tweede verdieping met dakkapellen, een eigen oprit met laadpaal en maar liefst 20 zonnepanelen, is dit een woning die klaar is voor de toekomst én voor jarenlang woonplezier.

Licht, ruimte en comfort.

De begane grond vormt het hart van de woning. De woonkamer en keuken lopen op een natuurlijke manier in elkaar over en bieden samen volop ruimte om te koken, te eten, te ontspannen en gezellig samen te zijn. De grote raampartijen en schuifpui zorgen voor veel licht en een fijne verbinding met de tuin.

De moderne open keuken is in 2022 vernieuwd en voorzien van een complete set inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, vaatwasser, Quooker, spoelbak, grote koelkast en vriezer. De praktische indeling zorgt bovendien voor voldoende werk- en bergruimte. In de woonkamer zorgen de elektrische openhaard en de warme uitstraling voor extra sfeer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van het toilet.

Buitenleven op z'n best.

Een van de absolute blikvangers is de zonnige achtertuin op het zuidwesten met vrij uitzicht. Dankzij de gunstige ligging kun je hier vrijwel de hele dag van de zon genieten. De tuin biedt bovendien een prettig gevoel van privacy. En dan is er de serre/veranda. Dankzij de glazen schuifwand creëer je eenvoudig een beschutte buitenruimte die het hele jaar door gebruikt kan worden. Bij zonnig weer kan de zonwering elektrisch worden bediend. Schuif de glazen wand op een mooie zomerdag open en je hebt een heerlijk terras; op een koelere avond zit je hier juist beschut en comfortabel. Een ideale plek voor lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtend of gezellig borrelen met vrienden.

Vijf slaapkamers en volop mogelijkheden.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is circa 12 m<sup>2</sup> groot. Aan de achterzijde ligt momenteel een zeer royale hoofdslaapkamer van circa 13,5 m<sup>2</sup>. Deze ruimte kan, indien gewenst, weer eenvoudig worden opgesplitst in twee slaapkamers. Daarmee zijn er op deze verdieping weer drie slaapkamers te realiseren.

De badkamer is praktisch ingericht met een ruime douche, tweede toilet en dubbel wastafelmeubel.

De tweede verdieping is verrassend ruim dankzij de dakkapellen aan twee zijden. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers, een aparte wasruimte en de cv-opstelling. Via de overloop is met een vlizotrap bovendien de bergverlating bereikbaar. Oftewel: ruimte genoeg voor een groot gezin, thuiswerkplekken, hobbykamers of logees.

Comfortabel én duurzaam.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning goed voorzien. De woning beschikt over maar liefst 20 zonnepanelen, een HR-combiketel van Nefit uit 2024, HR++ glas (op het veluxdakraam na), kunststof kozijnen en na-isolatie van zowel de spouwmuren als de vloer.

Daarnaast is er op de eigen oprit een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig. De combinatie van zonnepanelen en laadpaal maakt het extra aantrekkelijk voor de toekomst.

## INDELING

Begane grond

Eigen oprit met laadpaal en berging. Ruime entree, hal met vernieuwde meterkast, trapopgang en toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de royale, uitgebouwde woonkamer met elektrische openhaard en praktische trapkast.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, vernieuwd in 2022 en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woonkamer en keuken zijn samen circa 45 m<sup>2</sup> groot en beschikken over een fraaie laminaatvloer met vloerverwarming.

Via de schuifpui bereik je de zonnige achtertuin op het zuidwesten met serre/veranda en glazen schuifwand.

## Eerste verdieping

Overloop, twee ruime slaapkamers en de badkamer. De royale slaapkamer aan de achterzijde is momenteel in gebruik als hoofdslaapkamer, maar kan eenvoudig worden opgesplitst in twee kamers.

## Tweede verdieping

Ruime overloop, drie slaapkamers, aparte wasruimte met cv-opstelling en toegang tot de bergverlating middels een vlizotrap. Dankzij de dakkapellen aan twee zijden is dit een bijzonder volwaardige verdieping.



## BIJZONDERHEDEN

Instapklaar en uitstekend onderhouden;  
126 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen;  
Circa 18 m<sup>2</sup> gebouwgebonden buitenruimte;  
419 m<sup>3</sup> inhoud;  
Perceel van 142 m<sup>2</sup>;  
Bouwjaar 1987;  
5 slaapkamers, mogelijkheid tot 6;  
Uitgebouwde woonkamer en keuken van samen circa 45 m<sup>2</sup>;  
Moderne keuken vernieuwd in 2022;  
20 zonnepanelen;  
HR-combiketel Nefit uit 2024;  
Vloerverwarming op de gehele begane grond (m.u.v. toilet);  
Eigen oprit met laadpaal voor elektrische auto;  
Zonnige achtertuin op het zuidwesten;  
Sfeervolle serre/veranda met glazen schuifwand;  
Elektrische rolluiken en externe zonwering;  
Spouwmuren nageïsoleerd in 2018 met EnveriFoam;  
Vloer nageïsoleerd in 2019 met EPS Parels HR++;  
Kunststof kozijnen;  
Aluminium schuifpui in de woonkamer;  
Grotendeels HR++ glas;  
Vernieuwde meterkast;  
Glasvezel is aanwezig;  
Kindvriendelijke ligging in De Horden;  
Speeltuin op circa 1 minuut lopen;  
Stadspark op circa 5 minuten lopen;  
Scholen, winkels en openbaarvervoer op korte afstand (300 m);  
Oplevering in overleg.

Een woning waar je direct kunt beginnen met genieten!

Ruimte, licht, comfort en een heerlijke tuin komen hier perfect samen. Je hoeft eigenlijk alleen je verhuisdozen neer te zetten en het genieten kan beginnen. Van de royale leefruimte en moderne keuken tot de vijf slaapkamers, zonnige tuin en sfeervolle serre: deze woning biedt alles wat je van een comfortabel gezinshuis mag verwachten.

En dankzij de 20 zonnepanelen, laadpaal, vloerverwarming en recente isolatiemaatregelen is ook aan de toekomst gedacht.

Zie jij jezelf hier al wonen? Kom dan vooral kijken. De ruimte, afwerking en heerlijke buitenplek ervaar je pas echt wanneer je hier binnenstapt!





























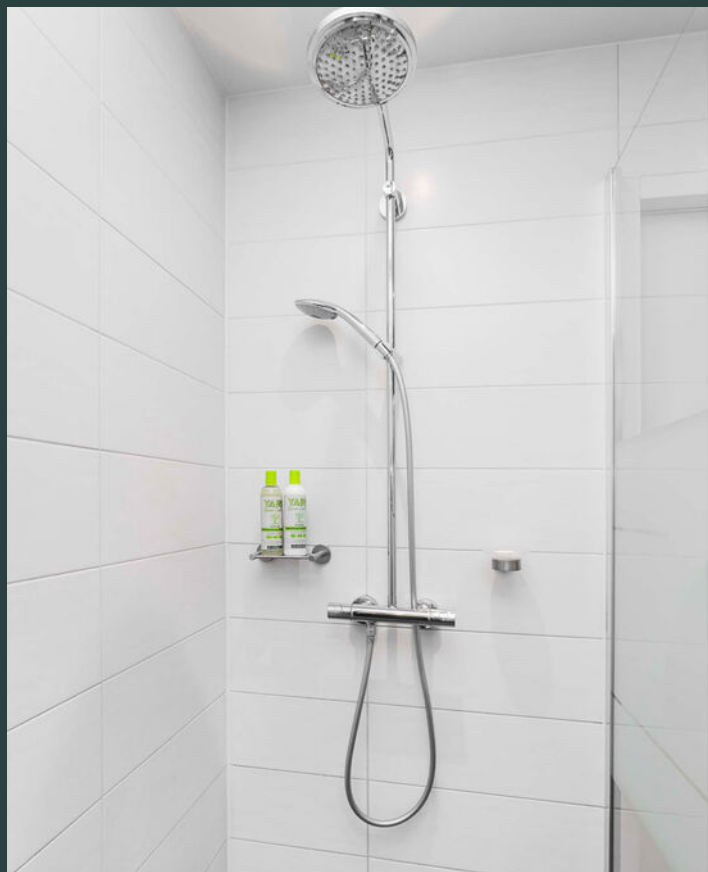




























WON GROOTSE DROMEN  
• BEGINT •  
• DROMEN •







Widow GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN • BEGRIJPT • WIDOW







BELEVER • WOON GROOTSE DROMEN •







WOON GROOTSE DROMEN  
BEUWER • WOON GROOTSE DROMEN









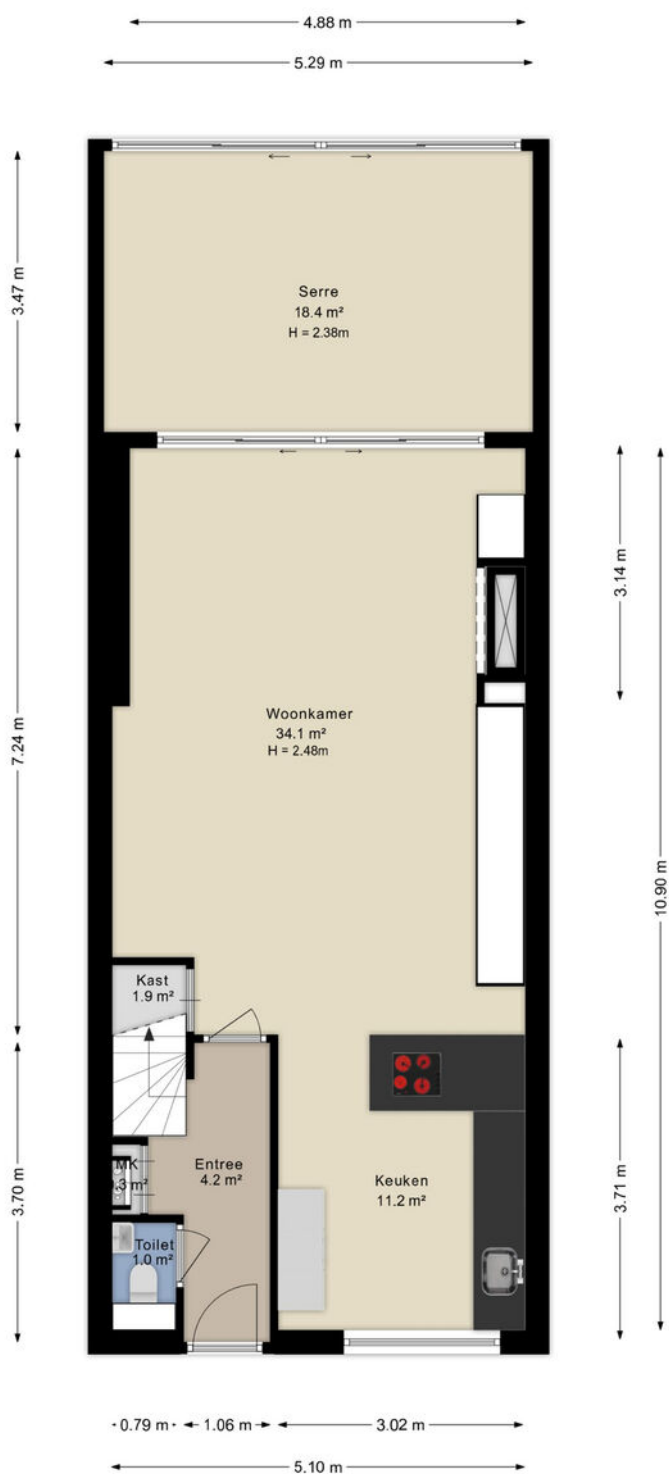


# Interesse in dit huis?

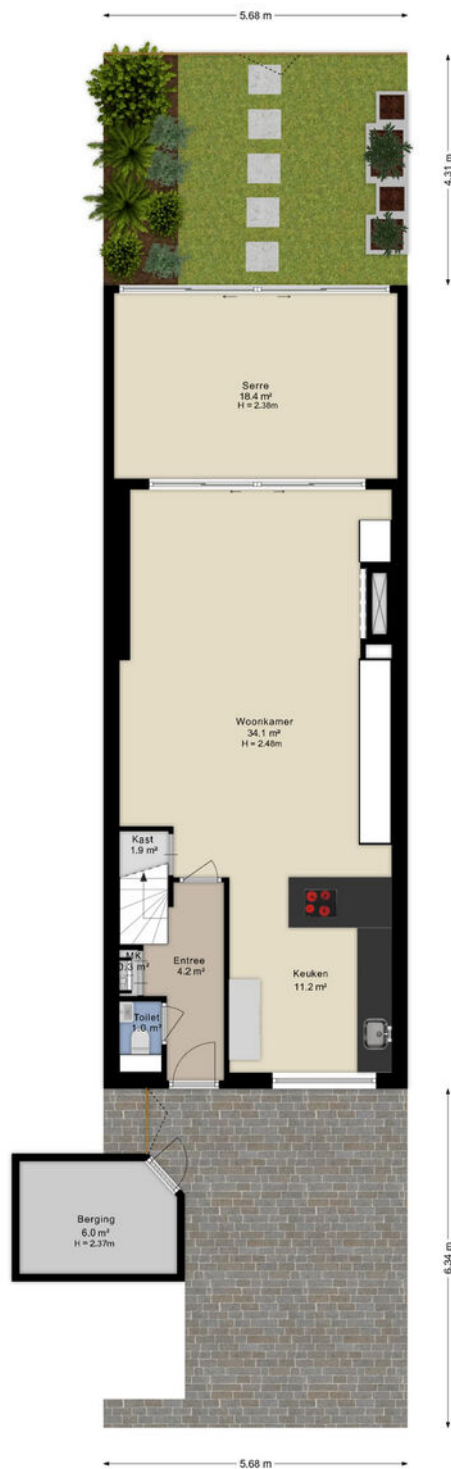
**Schakel nu een  
NVM-aankoopmakelaar in**



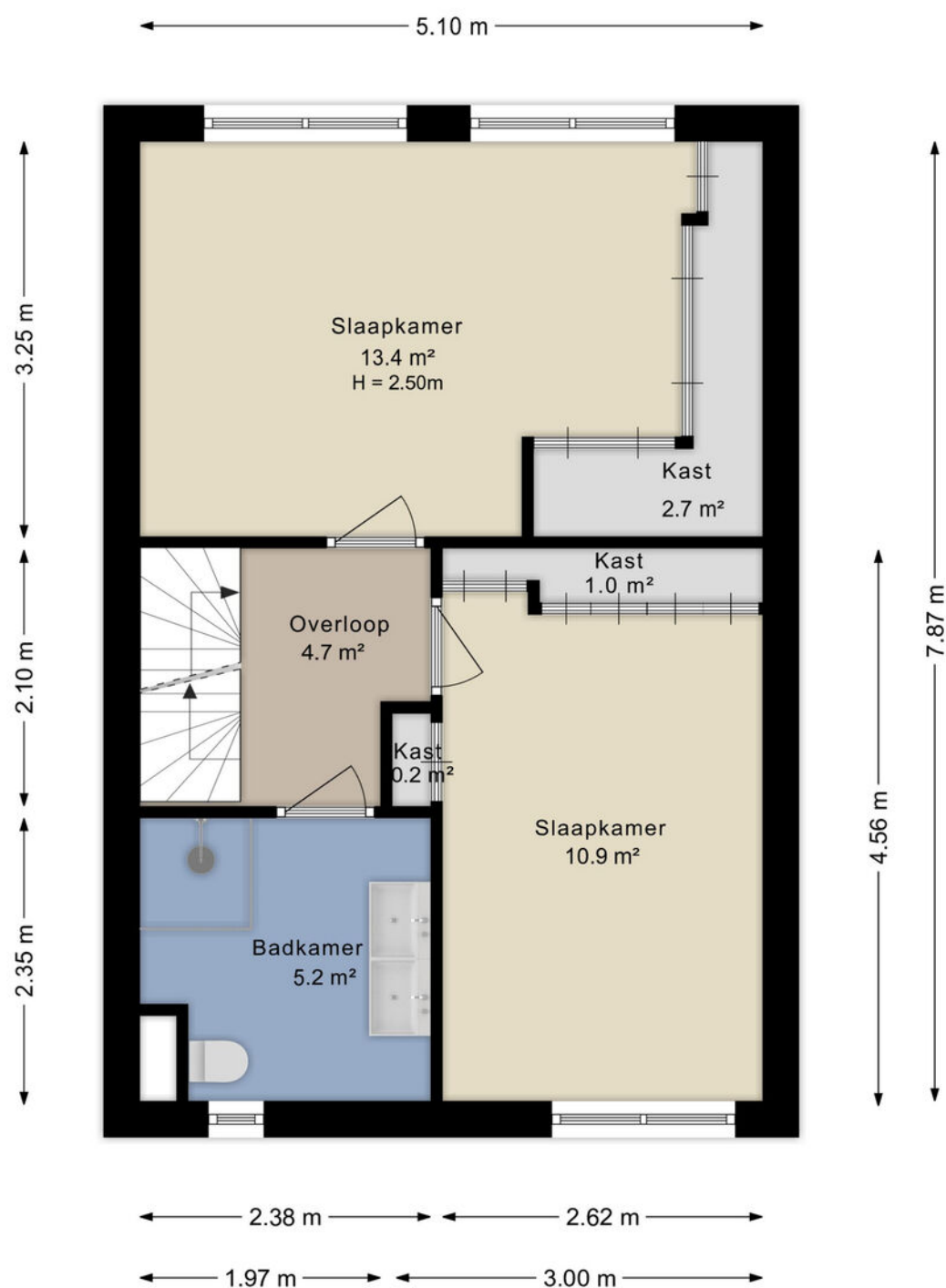




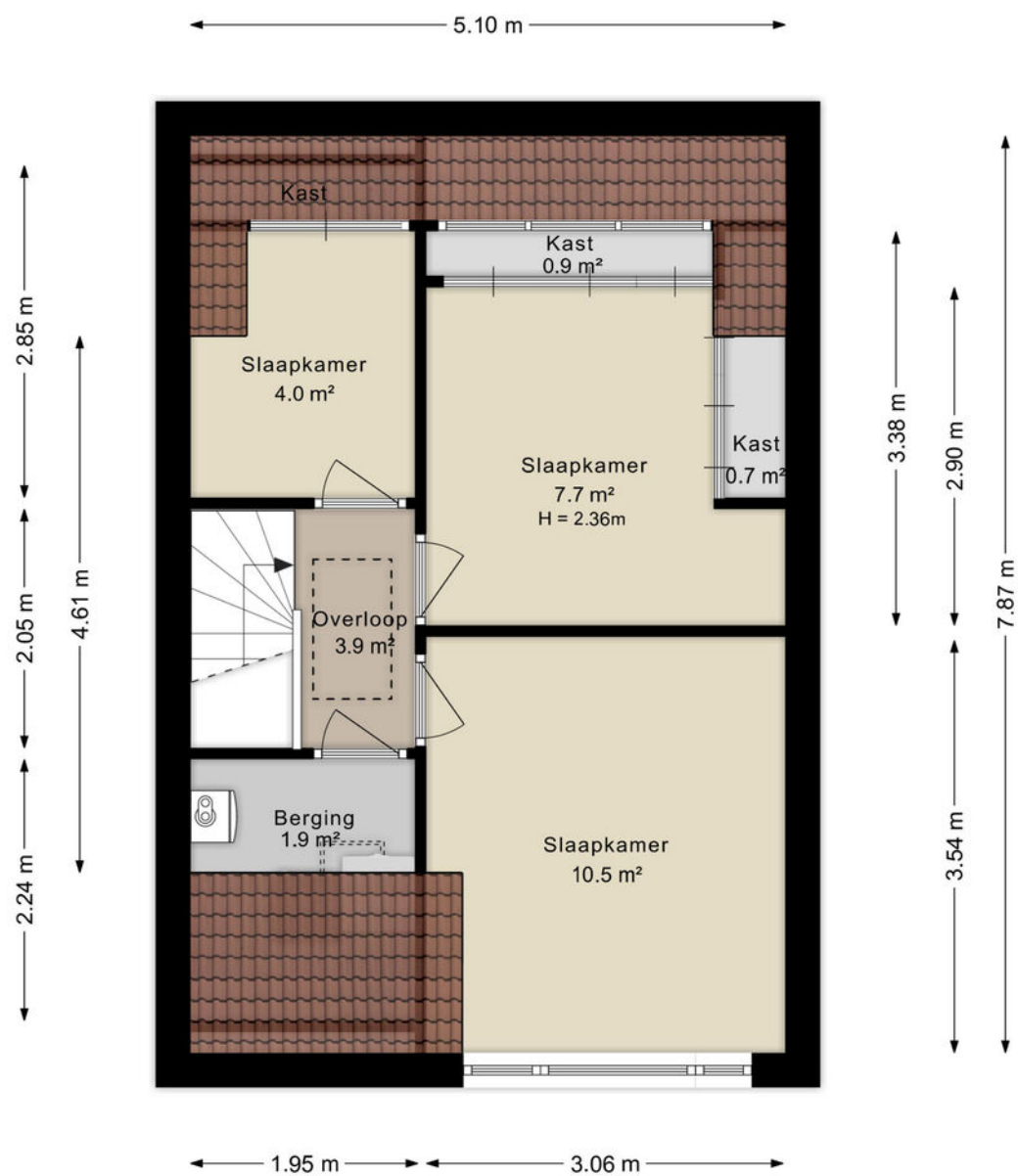














# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kotter 35



Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wijk bij Duurstede  
Sectie C  
Perceel 3713

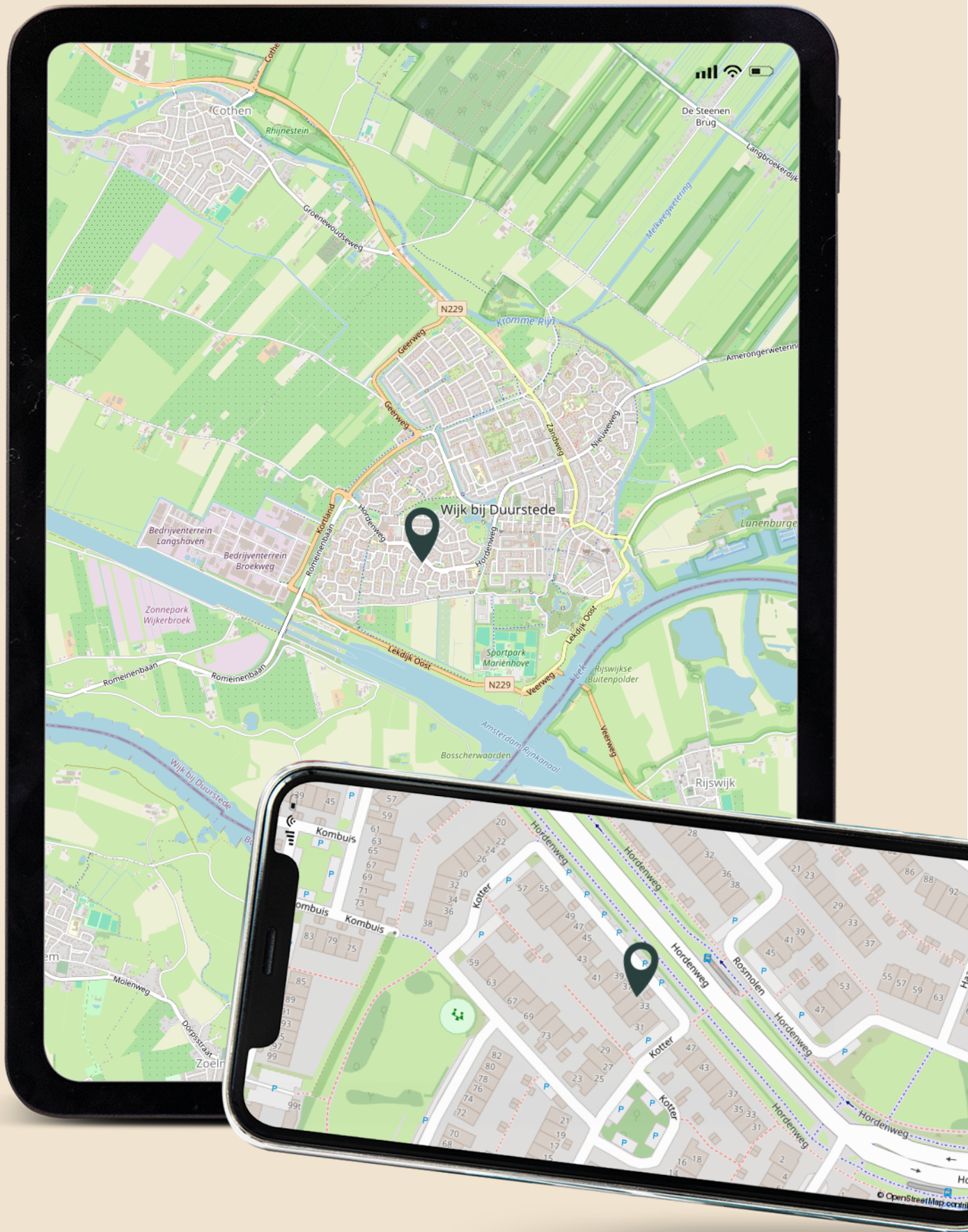
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





# Locatie op kaart





# Lijst van zaken

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  |             | X               |
| - losse (hang)lampen                     |                  |             | X               |
|                                          |                  |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |
| - Plank in de keuken                     |                  | X           |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 |
| - gordijnen                              |                  |             | X               |
| - rolgordijnen                           |                  |             | X               |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 |
| - Inbouw elektrische openhaard           | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |
| - oven                                   | X                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              |                  |             | X               |
| - koelkast                               | X                |             |                 |
| - vriezer                                | X                |             |                 |
| - vaatwasser                             | X                |             |                 |
| - Quooker                                | X                |             |                 |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - koffiezetapparaat                                                |                  | X           |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |                  |             |                 |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                  | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                            | X                |             |                 |
| - fontein                                                          | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                   | X                |             |                 |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                  | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                            | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      |                  | X           |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X                |             |                 |
| Rookmelders                                                        | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | X                |             |                 |
| Rolluiken                                                          | X                |             |                 |
| Zonwering buiten                                                   | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X                |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                                              |                  | X           |                 |
| Zonnepanelen                                                       | X                |             |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                   | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X                |             |                 |
| Beplanting                                                         | X                |             |                 |



# Lijst van zaken

---

|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Fruitplanten, autobanden en boomstam   |                  | X           |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                      | X                |             |                 |





## Wij zijn Beumer en Dirksen

Vanuit ons kantoor aan de Zandweg 2 zetten we iedere dag vol in op onze klantgerichte dienstverlening en het verwezenlijken van woon grootse dromen.

Onze betrokken makelaars zijn thuis in de omgeving Wijk bij Duurstede en hebben ruime kennis van de lokale markt. Van de prachtige oude stad met smalle straatjes, galerijen, musea en historische panden tot bekende grote wijken als De Geer, De Noorderwaard en De Horden. Ook in het buitengebied zijn wij actief, we kunnen je dus ook helpen met aan- en/of verkoop van een prachtige woonboerderij. Ons deskundige team staat voor je klaar met bewezen woondiensten en is altijd beschikbaar voor vrijblijvend woonadvies. We zijn gecertificeerd volgens de laatste vereisten van het NVM en werken ieder jaar hard om gecertificeerd te blijven.

## 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

### Wijk bij Duurstede



Zandweg 2

3962 EC Wijk bij Duurstede



0343- 578 866



wijk@beumer.nl



**Rolan Dirksen**

06-50 655 042  
rdirksen@beumer.nl



**Sophie Esmann**

0343- 578 866  
wijk@beumer.nl



**Rosa Wouters-  
Zonneveld**

0343- 578 866  
wijk@beumer.nl



**Manon van der Mispel**

0343- 578 866  
fotografie@beumer.nl



“Contact verliep soepel, fijn om gelijk antwoord te krijgen op je appje of mail. We zijn zeer tevreden over makelaar Beumer”

**8,8**



# Marian Jansen

hypotheken & verzekeringen



In 1997 begon Marian als hypotheekadviseur in Wijk bij Duurstede, sinds 2007 is zij Erkend Hypothecair Planner. Met een Hypothecair Planner wordt je hypotheek een financieel plan met een persoonlijk karakter. Door de jaarlijkse bijscholing blijven we up-to-date en goed op de hoogte van geplande veranderingen op het gebied van wetgeving en fiscaliteit binnen de financiële branche. Marian verstaat haar vak, heeft alle kennis in huis, maar ze blinkt uit in haar persoonlijke benadering en het invoelen in de situatie van de klant. Dit alles maakt dat Marian een goede relatiebeheerder is.

## Ben jij op zoek...

...naar een hypotheekadviseur, heb je vragen over je (levens)verzekering of andere financiële zaken? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek.

06-46144732 | [info@marianjansen.nl](mailto:info@marianjansen.nl) | [marianjansen.nl](http://marianjansen.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)

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Koper heeft de mogelijkheid om de woning, in zijn opdracht, binnen de drie dagen wettelijke bedenktijd (zie artikel 16.) bouwkundig te laten keuren. De koper heeft aangegeven om van deze mogelijkheid gebruik te willen maken en aanvaardt hierna de bouwkundige staat.



**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.

**be  
umer.** en dirksen

Heb je interesse?  
Neem contact met ons op

Zandweg 2  
3962 EC Wijk bij  
Duurstede

0343- 578 866  
wijk@beumer.nl  
www.beumer.nl



Scan de QR code  
om naar onze  
website te gaan

