

# Stroband 38

WIJK BIJ DUURSTEDE

€ 790.000 k.k.

beumer en dirksen

| ca. 188 m² | ca. 398 m² | Label D | 8 kamer(s) |
|---|---|---|---|

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



Stroband 38

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Bouwjaar:** | 1980 |
| **Soort:** | Eengezinswoning |
| **Kamers:** | 8 |
| **Inhoud:** | 647 m³ |
| **Woonoppervlakte:** | 188 m² |
| **Perceeloppervlakte:** | 398 m² |
| **Externe bergruimte:** | 8 m² |
| **Verwarming:** | C.v.-ketel, open haard |
| **Isolatie:** | Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| **Energielabel:** | D |

# Stroband 38

Royaal wonen op een unieke plek, met het historische centrum én het groen om de hoek. Op zoek naar een royale gezinswoning met volop leefruimte, een verrassend ruime indeling en een heerlijke ligging? Dan is dit een woning die je beslist wilt komen bekijken. Deze bijzonder ruime twee-onder-één-kapwoning ligt aan een rustig en gezellig hofje, op korte afstand van het historische centrum van Wijk bij Duurstede. Een fijne combinatie van rustig wonen, veel ruimte en alle voorzieningen binnen handbereik.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de manier waarop de oorspronkelijke woning door de jaren heen is uitgebouwd en aangepast. De voormalige garage is volledig bij de woning betrokken en vormt nu onderdeel van de leefruimtes. Daarnaast is de woonkamer aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een lichtstraat. Het resultaat is een royale woning met maar liefst 188 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en twee badkamers.

En dan is er nog de ligging. Vanuit de achtertuin loop je zo het aangrenzende wandelgebied in, richting de Nachtegaal en het Kromme Rijnpad. Een heerlijke plek voor een ommetje, hardlooprondje of wandeling met de hond. Tegelijkertijd ben je binnen enkele minuten in het historische centrum van Wijk bij Duurstede. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: de A12 is binnen circa 20 minuten bereikbaar en op ongeveer vijf minuten lopen bevindt zich een bushalte met verbindingen richting onder andere Utrecht en Driebergen-Zeist.

Kenmerken
Woonoppervlak circa 188 m²
Inhoud circa 647 m³
Perceeloppervlak 398 m²
Bouwjaar 1980
Royale twee-onder-één-kapwoning
6 (slaap)kamers
2 badkamers
Woonkeuken en uitgebouwde woonkamer
Drie dakkapellen
Fraaie achtertuin direct grenzend aan het wandelgebied
Buitenkeuken
Nefit combiketel uit 2025

Begane grond
Via de entree kom je in een woning die direct een verrassend gevoel van ruimte geeft. Door de voormalige garage bij de woning te betrekken, is er op de begane grond aanzienlijk meer leefruimte ontstaan. De voormalige garage is deels bij de entree en deels bij de woonkamer gevoegd.
De uitgebouwde woonkamer is een sfeervolle en royale leefruimte. De uitbreiding aan de achterzijde is voorzien van een lichtstraat, waardoor het daglicht hier volop binnenvalt. De gestukadoorde wanden en plafonds, massief houten vloer en open haard zorgen voor een warme en comfortabele sfeer. Vanuit de woonkamer heb je bovendien fraai zicht op de besloten achtertuin.
Via karakteristieke en-suite schuifdeuren met glas-in-lood staat de woonkamer in verbinding met de indrukwekkend ruime woonkeuken. Dit is zonder twijfel een van de centrale plekken van de woning. De woonkeuken is eveneens voorzien van gestukadoorde wanden en plafonds en een fraaie hardstenen vloer.
De handgemaakte keuken is uitgevoerd in massief hout en beschikt over een royaal spoeleiland met hardstenen werkblad en gootsteen. De keukenopstelling is verder voorzien van een hardstenen aanrechtblad, een karakteristiek LaCanche vijfpits gasfornuis met dubbele oven.

Aansluitend bevindt zich de entree met een royale bijkeuken. Deze is voorzien van een hardstenen aanrechtblad, gootsteen en volop kastruimte. Verder bevinden zich hier de garderobe en een toiletruimte.

Eerste verdieping
De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Ook hier zorgen de massief houten vloer en gestukadoorde wanden en plafonds voor een sfeervolle uitstraling.
Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde en is bijzonder ruim. Door het betrekken van een deel van de voormalige garage is deze kamer extra groot geworden. De kamer beschikt over een dakkapel en massief houten vloer.
Slaapkamer 2 ligt eveneens aan de achterzijde en beschikt over een dakkapel, houten vloer en een praktische inloopgarderobe.
Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde van de woning. Dankzij het royale formaat en het grote raam is ook dit een prettige, lichte slaapkamer.
De ruime, geheel betegelde badkamer beschikt over een dubbele wastafel, douche en een ligbad. Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een separate toiletruimte met vrijhangend closet en fontein.

Tweede verdieping
De tweede verdieping biedt opnieuw verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Dankzij de royale dakkapel is hier een volwaardige woonlaag ontstaan. De voorzolder beschikt over een aparte ruimte voor de opstelling en aansluiting van de witgoedapparatuur. Op deze verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer, waarmee het totaal op vijf slaapkamers en twee badkamers komt. De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een dakkapel. De vijfde slaapkamer is wat minder breed, maar dankzij de drie dakramen aangenaam licht. De aanwezige hoogslaper biedt een leuke extra slaap- of speelplek. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig.
De tweede badkamer is eveneens voorzien van een dakkapel en beschikt over een inloopdouche, wastafel en derde toilet.

Buitenleven
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden.
De royale op het westen gelegen voortuin grenst direct aan de woonkeuken. Hier kun je aan het einde van de dag heerlijk genieten van de middag- en avondzon, terwijl je vanuit de keuken zicht houdt op de tuin. De achtertuin is sfeervol aangelegd en beschikt over meerdere terrassen. Eén van de terrassen is voorzien van een pergola en buitenhaard: een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden. Dankzij de gemetselde tuinmuur geniet je hier bovendien van een fijne mate van privacy. Het grote terras direct aan de woonkamer beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherm en een hardstenen tuingootsteen met stromend water. Achter in de tuin staat een royaal tuinhuis met buitenkeuken, voorzien van zowel warm als koud stromend water en diverse elektrapunten. Ideaal voor gezellige etentjes en lange avonden buiten.

Bijzonderheden
Royale twee-onder-één-kapwoning op een rustige en kindvriendelijke locatie;
Circa 188 m² woonoppervlak en circa 647 m³ inhoud;
Perceel van 398 m²;
Maar liefst zes (slaap)kamers;
Twee badkamers en drie toiletten;
Zeer ruime woonkeuken;
Uitgebouwde woonkamer met lichtstraat en open haard;
Voormalige garage volledig bij de woning betrokken;
Drie dakkapellen;
Massief houten vloeren op meerdere woonlagen;
Handgemaakte keuken met onder andere LaCanche gasfornuis, vaatwasser en Quooker;
Fraaie achtertuin met meerdere terrassen, pergola en buitenhaard;
Royale buitenkeuken;
Achtertuin grenst direct aan het wandelgebied;
Nefit combiketel, geplaatst in 2025;
Al het hang- en sluitwerk is uitgevoerd in messing van Weijntjes;
Er zal een niet bewoningsclausule worden toegevoegd;
Oplevering in overleg, kan snel.






38

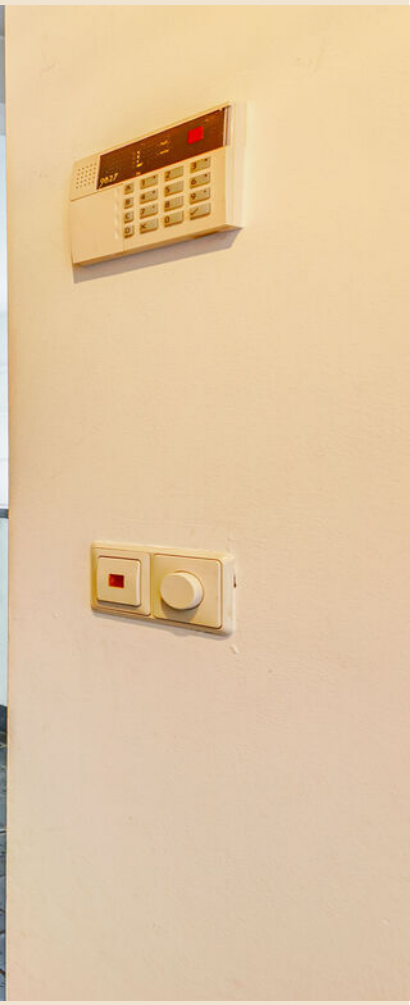




































































































GROOTSE DROMEN • BEUMER • WONEN
GROOTSE DROMEN • BEUMER • WONEN


































D
A+++
B
C
D
E
F
G
NVM



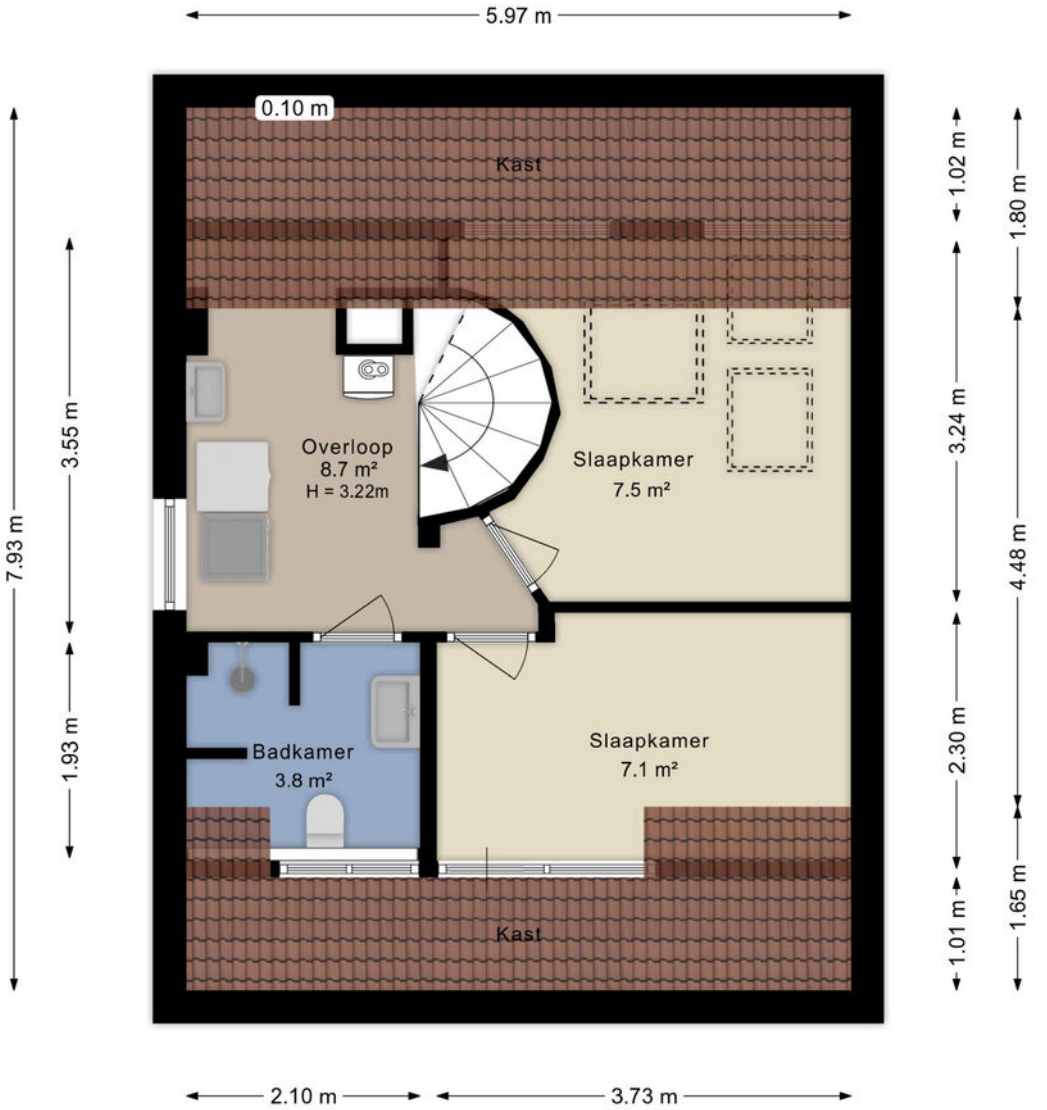
# Interesse in dit huis?

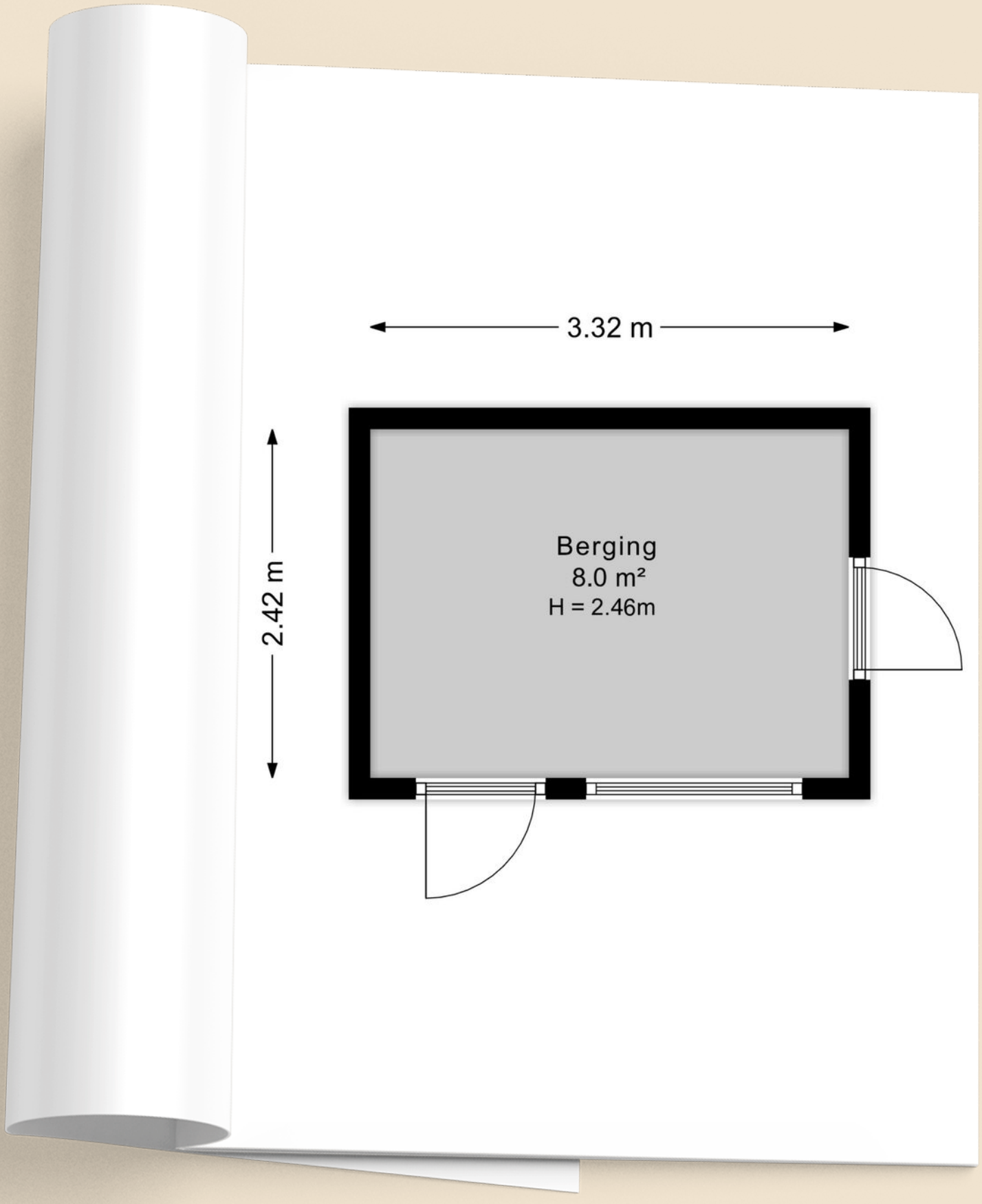
**Schakel nu een NVM-aankoopmakelaar in**


2.41 m
8.87 m
2.65 m
5.97 m
H = 2.31m
Overkapping
12.8 m²
H = 2.06m
Kamer
8.4 m²
H = 2.06m
Woonkamer
36.8 m²
H = 3.15m
Kast
0.8 m²
Toilet
1.4 m²
Bijkeuken
6.7 m²
Kast
0.4 m²
Kast
Kast
Kast
Kast
Keuken
32.6 m²
H = 2.57m
5.72 m
3.18 m
3.52 m
1.34 m
2.08 m
1.03 m
5.09 m
6.80 m
12.19 m
5.14 m
5.97 m


Berging
Overkapping
Kamer
Toilet
Kast
Bijkeuken
Woonkamer
Kast
Kast
Kast
Kast
Keuken
9.42 m
25.11 m
7.24 m
9.65 m


2.82 m
2.15 m
3.70 m
0.89 m
3.68 m
1.20 m
1.63 m
5.56 m
0.46 m
4.94 m
Slaapkamer
9.0 m²
H = 2.39m
Slaapkamer
6.6 m²
Slaapkamer
13.6 m²
H = 2.44m
Kast
0.4 m²
Kast
0.4 m²
Toilet
1.0 m²
Inloopkast
1.5 m²
Overloop
9.2 m²
K
Kast
0.3 m²
Kast
0.6 m²
Kast
0.4 m²
Kast
0.8 m²
Badkamer
6.3 m²
Slaapkamer
11.7 m²
3.70 m
2.92 m
3.15 m
10.00 m
11.04 m
0.83 m
4.08 m
1.79 m

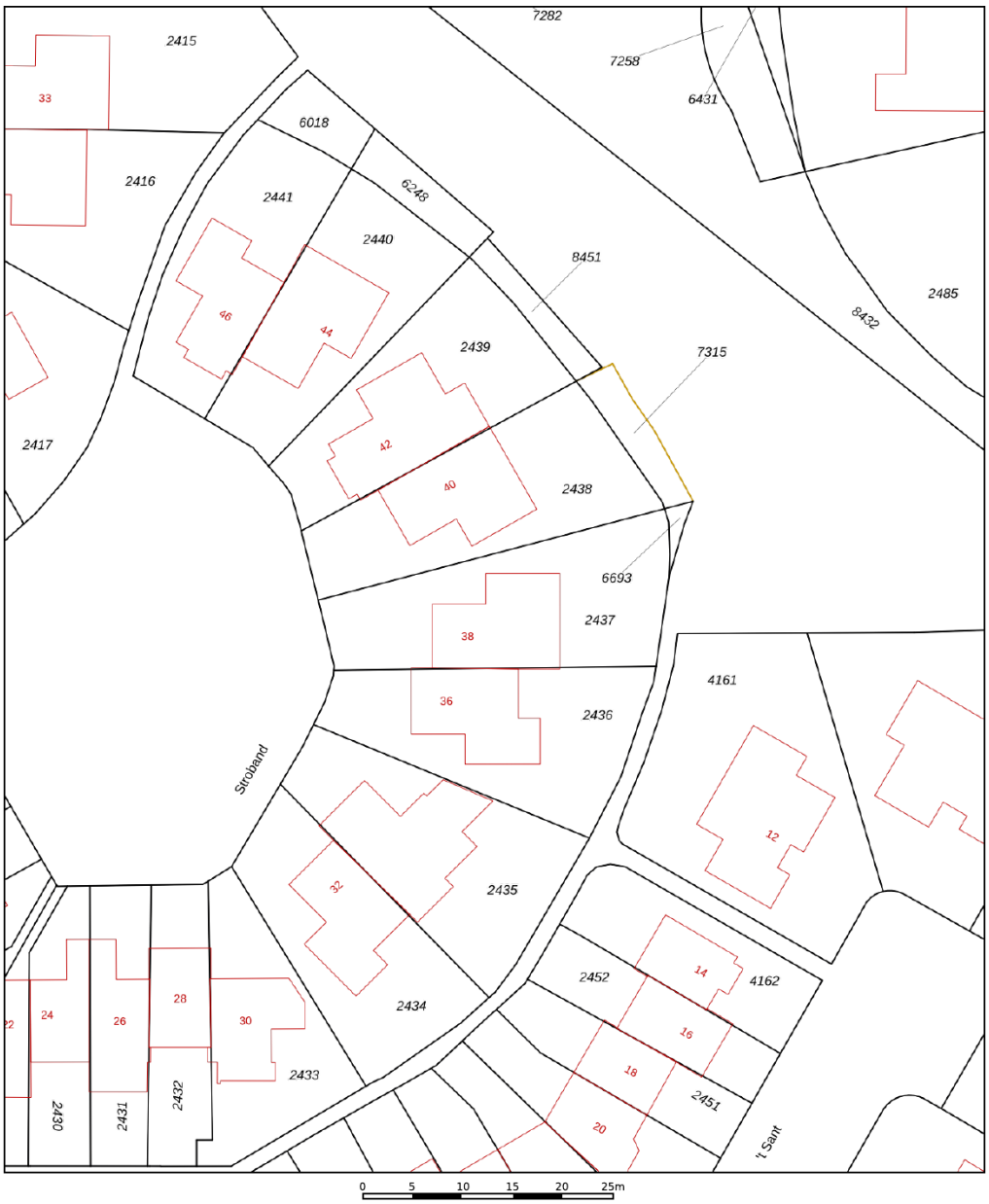

5.97 m
0.10 m
Kast
Overloop
8.7 m²
H = 3.22m
Slaapkamer
7.5 m²
Badkamer
3.8 m²
Slaapkamer
7.1 m²
Kast
7.93 m
3.55 m
1.93 m
1.02 m
3.24 m
2.30 m
1.01 m
1.80 m
4.48 m
1.65 m
2.10 m
3.73 m


3.32 m
2.42 m
Berging
8.0 m²
H = 2.46m

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stroband 38




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

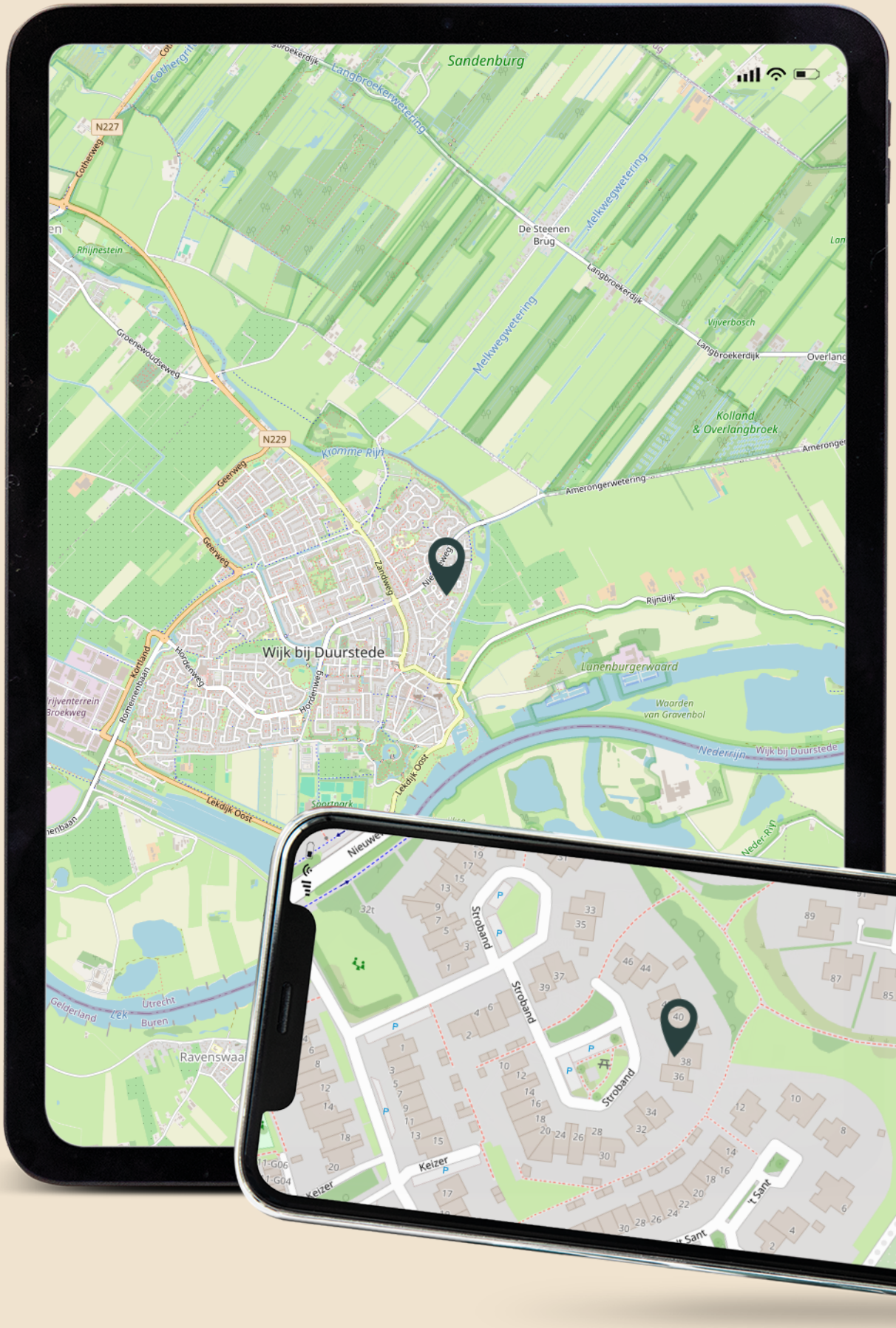
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Wijk bij Duurstede |
| Sectie | C |
| Perceel | 2437 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op kaart



# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| - schilderij ophangsysteem | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - Quooker | X | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - Badkamer 2e etage | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - Jacuzzi en trampoline | 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



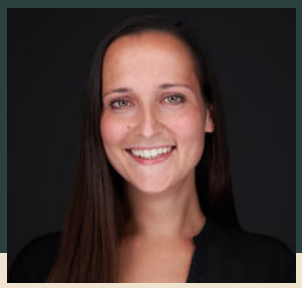
**Rolan Dirksen**

06-50 655 042
rdirksen@beumer.nl



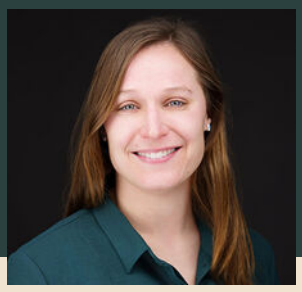
**Sophie Esmann**

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 hypotheekadvieur, 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 | 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 bieders 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- /kredietverstrekkende 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.

beumer. 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

