

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER



DE MERSKEN URETERP

Soort	landhuis
Type	vrijstaande woning
Ligging	aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Bouwjaar	2003
Garage	carport
Berging	vrijstaand hout
Permanente bewoning	ja
Woonoppervlakte	285 m ²
Perceeloppervlakte	3060 m ²
Volume	1045 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Warm water	c.v.-ketel
Type ketel	Remeha en Intergas
Eigendomsoort	eigen
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Tuin diepte/lengte	ca. 70 meter
Tuin breedte	ca. 45 meter
Ligging	westen
Kwaliteit	fraai aangelegd
Vraagprijs	€ 799.500,- k.k.

INDRUK

Eindeloos genieten van de natuur vanuit dit unieke en comfortabele vrijstaande rietgedekte landhuis met vrijstaand bijgebouw op een perceel van ruim 3.000 m². De woning is in 2003 onder architectuur gebouwd en er is ruimschoots aan het optimale wooncomfort gedacht. Er is een volledig woonprogramma op de begane grond gecreëerd met realisatie van een royale masterbedroom en aansluitende luxe badkamer op de begane grond. Deels is de woning omgeven door een veranda welke aansluit op de zonneterrassen.

De ligging van het landhuis is beslist uniek te noemen. Het afwisselende (beschermde) natuurgebied grenzend aan de bossen van Beetsterzwaag en Olterterp, zorgt voor fluitende vogels en wild in de omgeving terwijl de A7 (Groningen - Heerenveen) en N381 (Leeuwarden - Emmen) op korte afstand zijn. Alle voorzieningen zoals de supermarkten en de winkels van Drachten zijn binnen 5 minuten te bereiken.

Het eveneens rietgedekte bijgebouw van 65 m² is zeer geschikt voor kantoor, gastenverblijf, atelier of als B&B. Zelfs als mantelzorgwoning is dit bijgebouw zeer goed inzetbaar. Zeker omdat het beschikt over afzonderlijke voorzieningen zoals internet, verwarmingsinstallatie met vloerverwarming en een eigen meterkast.

Verder is er een ruime dubbele carport van 50 m² met aangrenzend een koelcel van 28 m². Achter het bijgebouw staat een grote tuinschuur van 30 m². Op het perceel is nog voldoende parkeerplaats gerealiseerd zodat het ontvangen van gasten geen enkele belemmering biedt.



INDRUK

Indeling woning:

entree met ruime hal, garderobe, toilet (met toilet, urinoir en wastafel van Philippe Starck) en toegang tot de diverse woonruimtes. Aan de rechterzijde van het huis is de woonkamer gesitueerd met een fraai uitzicht over de tuin en de landelijke omgeving. De living biedt een sfeervol wooncomfort met een haard met schouw en balkenplafond. Aangrenzend aan de living is een ruime kamer met vide met veel lichtinval door de royale raampartij en de openslaande tuindeur. Deze ruimte is nu in gebruik als werkkamer maar kan zeker ook als woon-/eetkamer gebruikt worden. Aan de linkerzijde vindt u de woonkeuken met luxe Siematic keuken met inbouwapparatuur van Miele (o.a. hoge druk stoomoven) en een groot Falcon fornuis. Ook de keuken heeft een balkenplafond en via de openslaande tuindeuren komt u op het zonneterras. De ruime slaapkamer op de begane grond biedt een fraai uitzicht over de tuin en omgeving. Ook hier twee openslaande deuren die toegang bieden tot de veranda. Aansluitend op de slaapkamer is de badkamer met design sanitair van Philippe Starck. Er is een toilet, bidet, ruime inloopdouche, 2 wastafels en een handige inloopkast waar de wasmachine en de droger staan opgesteld.

Verdieping: via een fraaie trap komt u op de overloop. Er zijn 3 slaapkamers en een 2e badkamer v.v. toilet, douche en wastafel.



INDRUK

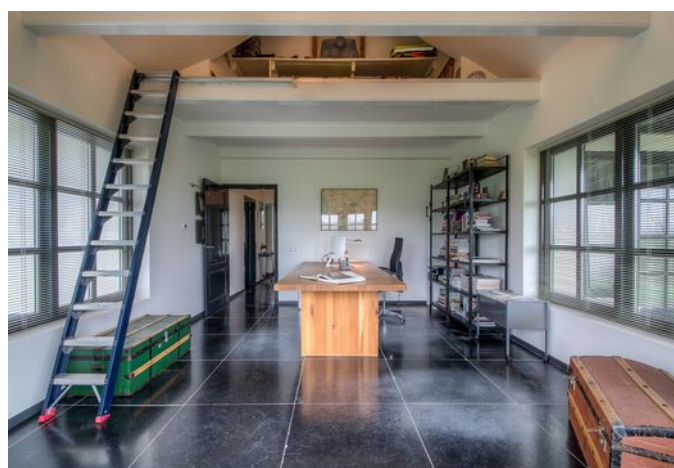
Bijgebouw: royale ontvangstruimte/ woonkamer/kantoor met pantry, veel lichtinval vanwege de glazen vouwwallen met een gezamenlijke opening van 6 meter welke toegang bieden tot de veranda en het terras. Badkamer met toilet, douche, wastafel en wasmachine aansluiting. Verdieping: via een steektrap is de verdieping bereikbaar met nog 3 slaapkamers.

Bijzonderheden:

- Perceel van 3.060 m².
- Sfeervolle woning met veel ruimte en privacy.
- Ideaal voor een praktijk/studio/ kantoor aan huis.
- Instapklaar en in goede staat van onderhoud!
- Schilderwerk deels 2016 en alle bijgebouwen 2019.
- De rieten daken zijn uitstekend onderhouden.
- Bouwjaar 2003 en zodoende optimaal geïsoleerd en geheel v.v. HR++ isolatieglas.
- Begane grondvloeren van woning en bijgebouw zijn v.v. vloerverwarming.
- Aangesloten op gemeentelijk riool en in de loop van 2019 op het glasvezelnetwerk voor supersnel internet.
- Woning is voorzien van volledig waterontkalkingssysteem.





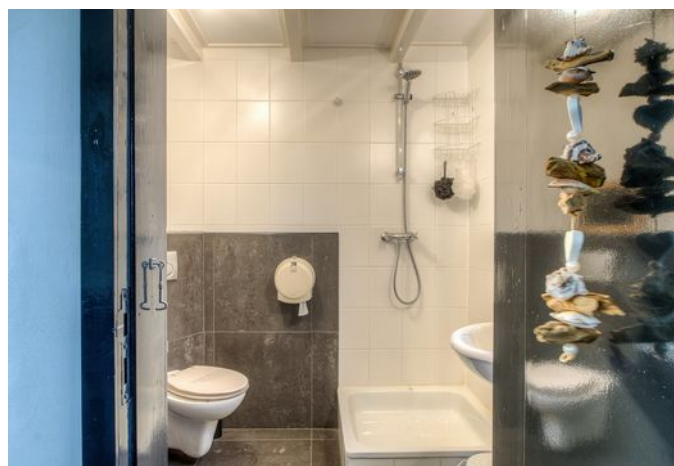
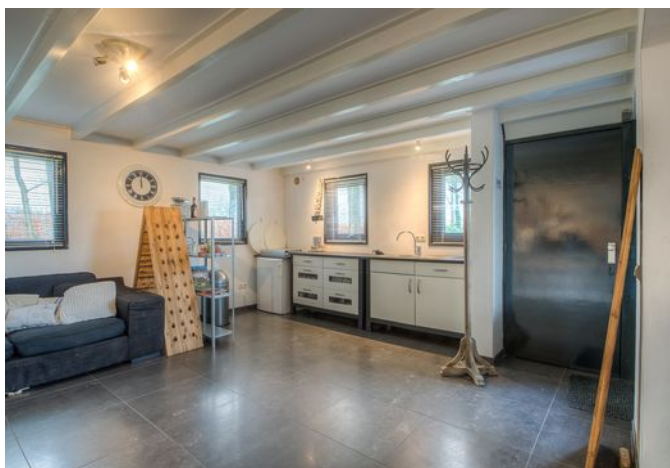


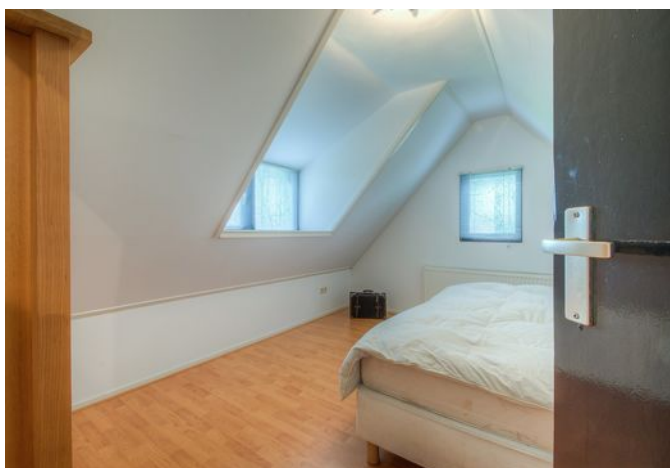


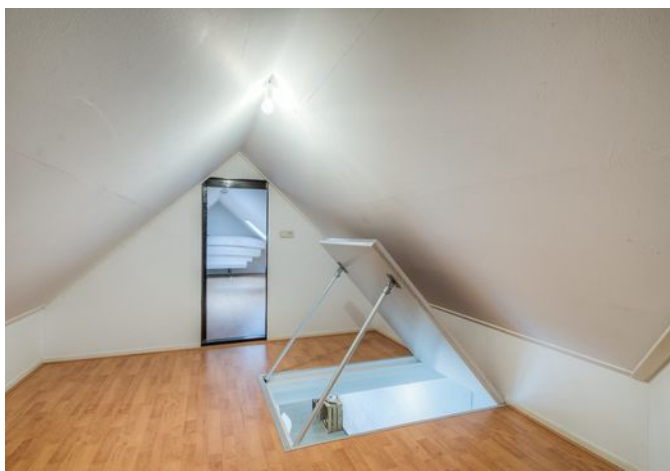










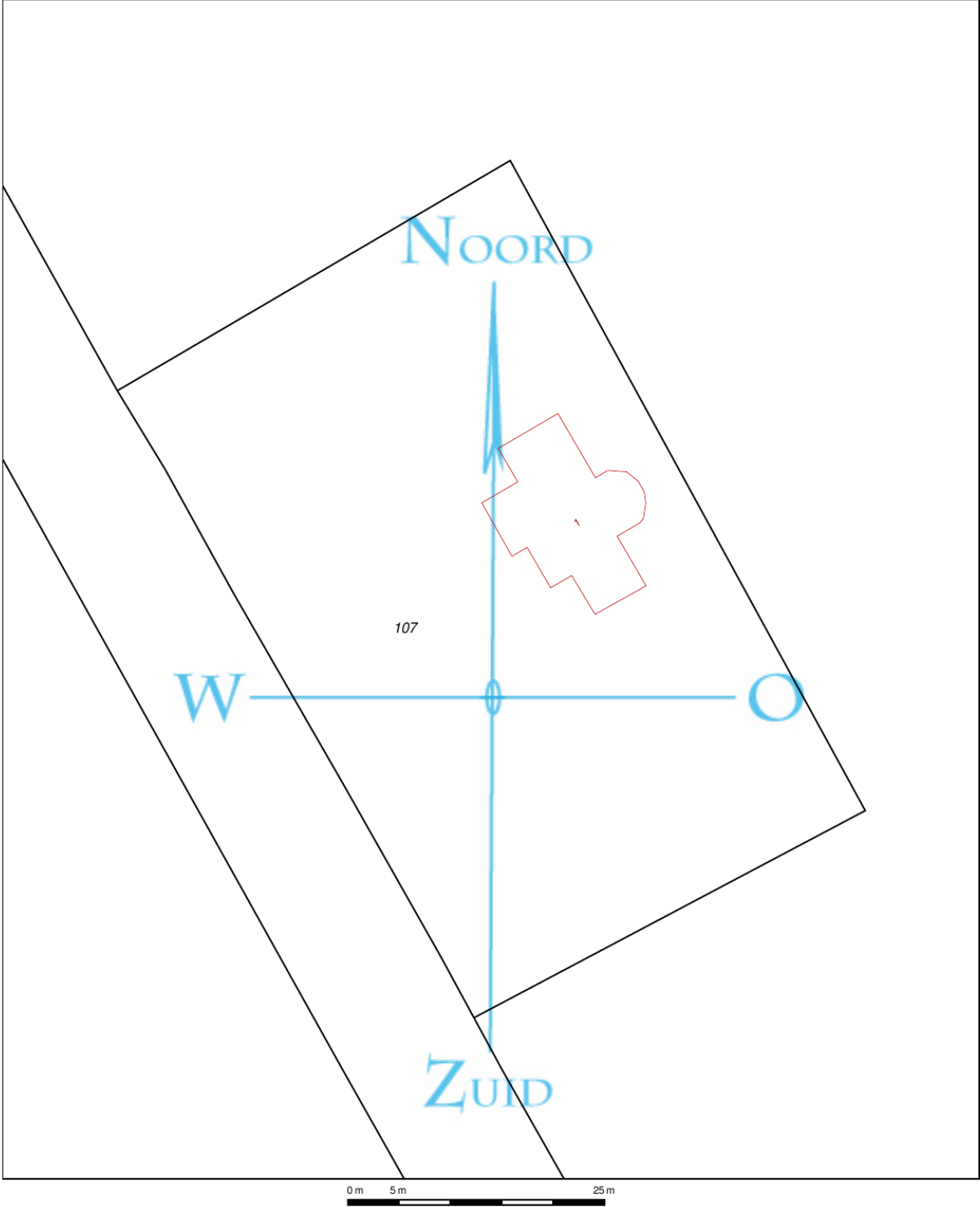




KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: De Mersken 1 Ureterp



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	URETERP
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	107
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 27 februari 2018 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.	


Makelaardij
Friesland
makelaardijfriesland.nl

Stationsweg 23
9201 GG Drachten

0512 - 36 80 36
drachten@makelaardijfriesland.nl
www.makelaardijfriesland.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Informatieformulier

voor de verkoop van een woning / appartement

DEEL B

Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. En vraag het vervolgens aan uw NVM makelaar van Makelaardij Friesland. Indien het een appartement betreft is er een aanvullende vragenlijst inzake de Vereniging van Eigenaren. **Graag ontvangen wij de Notariële Akte van Levering (Eigendomsbewijs), de (bouw)tekeningen en het energielabel.**

1. Gegevens te verkopen object

Adres: De Mersken 1
Postcode: 9247 WK Plaats: Ureterp



Energielabel:

A – B – C – D – E – F – G

2. Bijzonderheden

a. Andere overeenkomsten

- Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen ☐ Ja ☒ Nee
nog andere, eventuele aanvullende notariële of
onderhandse akten opgesteld van het pand?
- Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke ☐ Ja ☒ Nee
afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort,
schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerder burens,
toezeggingen, erfscheidingen) Zo ja, welke zijn dat?

b. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen

- Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals ☐ Ja ☒ Nee
erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, Zo ja, welke:
voorkeursrechten, optierechten, rechten van
wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?
- Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, € _____
hoe hoog is de canon per jaar?
- Per welke datum kan de canon worden aangepast? _____

c. publiekrechtelijke beperkingen

- Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ Ja ☒ Nee
- Is er een anti-speculatiebeding van toepassing voor de ☐ Ja ☒ Nee Periode: _____
woning?

- Is er sprake van ruilverkaveling ☐ Ja ☒ Nee Rente p/jaar: € _____
- Is er sprake van onteigening? ☐ Ja ☒ Nee

eventuele toelichting:

d. kadastrale grenzen

- Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, welke afwijking? _____

(denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren)
- Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, toelichting: _____

• Van wie zijn de erfafscheidingen?	Achterkant	Linkerzijde : _____
(NB indien de scheiding op de grens met de buren staat is het juridisch gezien altijd een gezamenlijke erfafscheiding)		Rechterzijde: _____
		Achterzijde : _____
	Voorkant	Linkerzijde : _____
		Rechterzijde: _____

eventuele toelichting:

e. verhuur

- Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ Ja ☒ Nee
- Zo ja:
 - is er een huurcontract? ☐ Ja ☐ Nee
 - voor welke periode? _____

f. procedures

- Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigeningskwesies met buren)? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, welke? _____

- Is er bezwaar gemaakt tegen de beschikking WOZ? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, toelichting: _____

eventuele toelichting:

g. monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

- Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand:

- | | | |
|--|-----------------------------|---|
| a. als beschermd monument inzake de Erfgoedwet | ☐ Ja | ☒ Nee |
| b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht | ☐ Ja | ☒ Nee |
| c. gemeentelijk monument | ☐ Ja | ☒ Nee |
| d. "beeldbepalend pand" | ☐ Ja | ☒ Nee |

h. onderhoudscontracten, garanties

- | | | |
|--|-----------------------------|---|
| • Zijn u onderhoudscontracten en / of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden? | ☐ Ja | ☒ Nee |
| • Zijn daarvan contracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Zo ja, welke?
(Voorbeelden: G.I.W.-garantie, c.v.-ketelonderhoud-abonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, cv-ketel) | ☐ Ja | ☒ Nee |
-
-

eventuele toelichting:

i. premies/ subsidies

- | | | |
|---|-----------------------------|---|
| • Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling? | ☐ Ja | ☒ Nee |
| • Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Zo ja, welke?
(Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie. Deze gelden vooral bij monumentenpanden) | ☐ Ja | ☐ Nee |
-
-

j. diversen

- | | | |
|--|--|---|
| • Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd? | ☐ Ja | ☒ Nee |
| • Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden Ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | ☐ Ja | ☒ Nee |
| • Is er bij verkoop sprake van heffing omzetbelasting (BTW)?
Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfs-onroerend goed is, of een woonhuis met praktijk-gedeelte, of omdat u onlangs ingrijpend verbouwd hebt. | ☐ Ja | ☒ Nee |
| • Hoe gebruikt u de woning nu?
(bijv. woning, praktijk, winkel etc.) | <hr/> woning <hr/> | |
| • Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | ☒ Ja | ☐ Nee |

eventuele toelichting:

3. Bouwkundige toestand

a. gevels

- Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?
☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, waar?

- Zijn er (gerepareerde) scheuren / beschadigingen in / aan de gevels aanwezig?
☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, welke?

- Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, zijn de gevels achteraf geïsoleerd?
☒ Ja ☐ Nee
☐ Ja ☒ Nee
- Zijn de gevels ooit gereinigd?
Zo ja, volgens welke methode?
☐ Ja ☒ Nee
☐ droog (met grit)
☐ nat (chemisch, met water nagespoeld)

eventuele toelichting:

b. daken

- Hebt u last van lekkages?
Zo ja, waar?
☐ Ja ☒ Nee

- Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/ of aangetaste dakdelen?
Zo ja, waar?
☐ Ja ☒ Nee

- Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garages, bergingen, etc.) hoe oud is het dak?
Leeftijd plat dak:

- Heeft u het dak of het platte dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?
Zo ja, waar en wanneer?
☐ Ja ☒ Nee

- Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
☒ Ja ☐ Nee
☐ Ja ☒ Nee
- Zijn de hwa / goten in orde (bijv. lekkage)?
Zo nee, toelichting:
☒ Ja ☐ Nee

- Wat is de leeftijd van de hwa / goten?

- Zijn de goten regelmatig schoongemaakt?
☐ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

c. kozijnen, ramen en deuren

- Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
2016
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
☐ Ja ☒ Nee
- Zijn er zwakke plekken in het houtwerk geconstateerd?
☐ Ja ☒ Nee
- Zo ja, is dit behandeld en hoe is het behandeld?
- Functioneren alle scharnieren en sloten?
☒ Ja ☐ Nee
- Zo nee, toelichting:
- Is er sprake van isolerende beglazing?
☒ Ja ☐ Nee ☐ Gedeeltelijk
- Wat is de leeftijd van het isolatieglas?
- Is er bij isolerende beglazing sprake van lekke ruiten?
☐ Ja ☒ Nee
- Zijn alle sleutels aanwezig?
☒ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

d. vloeren, plafonds en wanden

- Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/ of wanden?
Zo ja, waar?
☐ Ja ☒ Nee
- Is er sprake (geweest) van schimmelvorming of zwam op de vloeren, plafonds en/ of wanden?
Zo ja, waar?
☐ Ja ☒ Nee
- Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/ of beschadigingen in/ aan de vloeren, plafonds en/ of wanden aanwezig?
Zo ja, waar?
☐ Ja ☒ Nee
- Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)?
Zo ja, waar?
☐ Ja ☒ Nee
- Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende beschadigde en/ of aangetaste vloerdelen?
Zo ja, waar?
☐ Ja ☒ Nee
- Zijn er in de afgelopen jaren nog reparaties geweest?
Zo ja, waar?
☐ Ja ☒ Nee
- Is er sprake van vloerisolatie?
☒ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

e. kelder, kruipruimte en fundering

- Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, waar? _____
- Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ Ja ☐ Nee ☒ N.v.t.
Zo ja, waar? _____
- Is de kruipruimte, voor zover u gezien heeft, droog? ☐ Ja ☐ Nee ☐ Meestal ☒ N.v.t.
- Is er sprake van vochtdoorslag in de kelderwand? ☐ Ja ☐ Nee ☐ Soms ☒ N.v.t.
- Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er wateroverlast geweest? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? _____
- Zijn de openingen/roosters in de gevels voor ventilatie van de kruipruimte goed open? ☒ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

f. installaties

- Is er een CV-installatie aanwezig? ☒ Ja ☐ Nee
- Merk / type: 1 x REMEHA 1 X INTERGAS
- Combiketel? ☒ Ja ☐ Nee Bouwjaar: 2003
- Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2017
- Hoe vaak per jaar is bijvullen van de cv-installatie noodzakelijk? Vrijwel nooit
- Eventuele andere warmwatervoorzieningen: Geiser / (zonne)Boiler / Close-in-boiler
- Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren en / of lekken? ☐ Ja ☒ Nee
- Zijn er vertrekken die niet verwarmd zijn of niet goed warm worden? ☐ Ja ☒ Nee
- Zijn alle radiatorknoppen goed te bedienen? ☒ Ja ☐ Nee
- Materiaal waterleidingen? Leed Koper/kunststof
- Zijn er wijzigingen geweest in gas/water/elektraleidingen? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, toelichting: _____
- Wanneer zijn de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren voor het laatst geveegd/ gereinigd? 2018
- Is de elektrische installatie vernieuwd? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, wanneer (geheel, gedeeltelijk) _____
- Materiaal elektrische bedrading? Vinyl Canvas
- Zijn u gebreken aan de technische installatie bekend? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, welke (bijv. gebreken aan leidingen, niet goed werkende (keuken)apparatuur/(klok) thermostaat etc.) _____
- Hoe ontvangt u radio en televisie? ☒ Kabel Glasvezel 2019 Schotel of Digitenne
- Is er een telefoon/internetaansluiting beschikbaar? ☒ Ja ☐ Nee
- Zo ja, is een breedband aansluiting ook beschikbaar? DSL Kabel/glasvezel Beide

g. sanitair en riolering

- | | | | |
|--|--|---|-----------------------|
| • Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Zo ja, welke? | ☐ Ja | ☒ Nee | |
| • Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten en gootstenen goed door?
Zo nee, toelichting | ☒ Ja | ☐ Nee | |
| • Is de woning aangesloten op de gemeentelijke riolering? | ☒ Ja | ☐ Nee | |
| • Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.?
Zo ja, welke? | ☐ Ja | ☒ Nee | |
| • Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijke aanwezig?
Zo ja, toelichting | ☒ Ja | ☐ Nee | Niet meer in gebruik. |

eventuele toelichting:

h. diversen

- | | | | |
|---|--|--|--|
| • Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig (bijvoorbeeld eternietplaten)
Zo ja, waar? | ☐ Ja | ☒ Nee | |
| • Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982?
Zo ja, waar? | ☐ Ja | ☒ Nee | |
| • Is de grond -voor zover bekend- verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?
Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
Is er, voor zover bekend, een olietank aanwezig (geweest)?
Zo ja, is deze gesaneerd / verwijderd? | ☒ Ja
☐ Ja
☐ Ja | ☐ Nee
☐ Nee
☐ Nee | Ivm bouw woning 2003 |
| • Is er een Kiwa certificaat? | ☐ Ja | ☒ Nee | |
| • Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
Zo ja, toelichting | ☐ Ja | ☐ Nee | |
| • Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
Zo ja, toelichting
Is deze aantasting al eens behandeld?
Zo ja, wanneer?
Door welk bedrijf? | ☐ Ja | ☒ Nee | houtworm
☐ Ja ☐ Nee |

- Is er, voor zover bekend, sprake van chloridenschade of te wel betonrot? (Betonrot komt vooral voor in kruip-ruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen bijvoorbeeld balkons kunnen aangetast zijn) ☐ Ja ☒ Nee
- Is er sprake van geluidsoverlast? ☐ Ja ☐ Nee
Zo ja, waarvan? _____
- Wat is het bouwjaar van de woning? 2003
- Wat is de leeftijd van de keuken? 2003
- Wat is de leeftijd van de inbouwapparatuur? 2003
- Wat is de leeftijd van de badkamer? 2003 deels vernieuwd in 2011
- Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/ of bij de woning? ☐ Ja ☐ Nee
Zo ja, welke en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? (evt. zelf verbouwd)
 1. Bijgebouw door: _____ jaar: 2001
 2. _____ door: _____ jaar: _____
 3. _____ door: _____ jaar: _____
- Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder bouwvergunning? ☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, welke _____
 Zijn er de laatste jaren nog bijzondere reparaties uitgevoerd ☐ Ja ☒ Nee
 of gebreken verholpen? _____
 Zo ja, welke _____
- Zit er nog garantie op de reparaties? ☐ Ja ☐ Nee
- Heeft u de nota's nog? ☐ Ja ☐ Nee

eventuele toelichting:

i. vaste lasten

- Hoeveel betaalde u totaal voor de laatste aanslag €
 onroerende zaakbelasting (onroerend goedbelasting) en Belastingjaar: _____
 de baat- /bouwgrondbelasting / verontreinigingsheffing / rioolrecht?
- Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag €
 waterschapslasten? Belastingjaar: _____
- Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks in totaal € 250
 aan de nutsbedrijven? (gas, elektra en water)

- Zijn er lease- of huurcontracten voor bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.
☐ Ja ☒ Nee
 Zo ja, welke? _____
 Hoe lang lopen de contracten nog? _____
- Hebt u alle gemeentelijke belastingen die zijn verschuldigd al betaald? ☒ Ja ☐ Nee
- Zijn er vaste of variabele bijdragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ Ja ☒ Nee
 € _____
 Zo ja, hoe hoog en waarvoor? _____

eventuele toelichting:

Samenstelling buurt / straat:

• Woningtype (overwegend):	Appartement / geschakeld	2/1 kap	Vrijstaand
• Gemiddelde leeftijd volwassenen (circa)	20-40	40-60	60+
• Kinderrijk	Ja	Gemiddeld	Nee
• Gemiddelde leeftijd kinderen (overwegend)	Basis school	Voortgezet onderwijs	

Motivatie:

Waarom heeft u destijds deze woning gekocht?

Algemene toelichting:

Koopakte:

In de standaard NVM koopakte nemen wij altijd op: een bankgarantie/waarborgsom voor de koper, een clausule voor eventuele rentecompensatie bij vertraging van het transport en een clausule voor eventuele verschillen i.v.m. de Meetinstructie.

Ondertekening:

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar/hen bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper(s) verklaart/verklaren de woning tot notariële overdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden, welke in het maatschappelijke verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verklaar(t)(en) voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Handtekening(en):

LIJST VAN ZAKEN

Voor onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is? Ook kunt u aangeven welke zaken een koper van u kan overnemen en welke prijs u daarvoor in gedachten heeft. Graag doorhalen wat tussen haakjes staat indien dit niet van toepassing is.

Adres:

De Mersken 1 te Ureterp

Toelichting	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.	Ter overname	Vraagprijs
Tuin					
Beplanting	☒	☐	☐	☐	
Bestrating	☒	☐	☐	☐	
Erfafscheiding /(sier)hekwerk	☒	☐	☐	☐	
Tuinhuisje / Berging / Overkapping	☒	☐	☐	☐	
Broeikas	☐	☐	☒	☐	
Tuinverlichting	☒	☐	☐	☐	
Speeltoestellen	☐	☐	☒	☐	
Vijver (met pomp en filterinstallatie)	☐	☐	☒	☐	
Overig	☐	☒	☐	☐	
koeling bijgebouw					

Objecten exterieur

Buitenverlichting (aan de gevel)	☒	☐	☐	☐	
Bewegingsmelder/tijd-/schemerschakelaar	☐	☒	☐	☐	
Hoge vlaggenmast (in de tuin)	☐	☐	☒	☐	
Schotelantenne (met LNB kop)	☒	☐	☐	☐	
Brievenbus	☒	☐	☐	☐	
Deurbel	☒	☐	☐	☐	
Zonwering (schermen/markiezen)	☐	☐	☒	☐	
Rolluik(en) / Screen(s)	☐	☐	☒	☐	
Overig	☐	☐	☒	☐	

Beveiliging

Alarminstallatie (incl. melders)	☐	☐	☒	☐	
Hang- en sluitwerk	☒	☐	☐	☐	
Rookmelder	☐	☐	☒	☐	
Overig	☐	☐	☒	☐	

Vensters, ramen etc.

Lamellen / Luxaflex	☒	☐	☐	☐	
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐	
Gordijnen	☒	☐	☐	☐	
Vitrage / Inbetween	☒	☐	☐	☐	
Rol- / Vouwgordijnen	☐	☐	☒	☐	
Losse horren / Rolhorren	☐	☐	☒	☐	
Overig	☐	☐	☒	☐	

	Toelichting	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.	Ter Overname	Vraagprijs
Vloerbedekking						
Vloerbedekking		■	○	○	○	
Linoleum / Marmoleum		○	○	■	○	
Parket- / Laminaat- / PVC-vloer		○	○	■	○	
Natuursteen- / Plavuizenvloer		■	○	○	○	
Kurkvloer		○	○	■	○	
Overig		○	○	■	○	

**Verwarming /
warmwatervoorziening**

Keuken- / Badgeyser		○	○	■	○	
(Close-in)/(zonne)boiler		○	○	■	○	
Zonnepanelen (met omvormer)		○	○	■	○	
Centrale verwarming	2 x	■	○	○	○	
(Klok)thermostaat		■	○	○	○	
Mechanische-/balansventilatie		○	○	■	○	
Inbouw/open (gas)haard		■	○	○	○	
Houtkachel / Allesbrander		○	○	■	○	
Gas- / Electrische kachel		○	○	■	○	
Overig		○	○	■	○	

Keuken

Keukenblok en bovenkast(en)		■	○	○	○	
Keukenverlichting		■	○	○	○	
(Inbouw)koelkast		■	○	○	○	
(Inbouw)vriezer		■	○	○	○	
(Inbouw)vaatwasser		■	○	○	○	
(Inbouw)kookplaat	gas / keramisch / inductie	■	○	○	○	
(Inbouw)fornuis		■	○	○	○	
(Inbouw)(combi-)oven	hogedruk / stoom	■	○	○	○	
(Inbouw)(combi)magnetron		○	○	■	○	
(Inbouw)afzuigkap		■	○	○	○	
(Inbouw)koffie/espressomachine		○	■	○	○	
(Inbouw)Quooker		○	○	■	○	
Waterontharder		■	○	○	○	
Overig		○	○	■	○	

Verlichting

Inbouwverlichting		■	○	○	○	
Opbouwverlichting		○	■	○	○	
Dimmerschakelaar		■	○	○	○	
Overig		○	○	■	○	

		Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.	Ter Overname	Vraagprijs
Meubilair						
Kastenwand(en)		☐	☐	☒	☐	
Losse kast(en) / Meubels		☐	☒	☐	☐	
Boeken- / Legplanken		☐	☒	☐	☐	
Ophangrails (voor bijv. schilderijen)		☐	☐	☒	☐	
Spiegelwanden		☐	☐	☒	☐	
Overig		☐	☐	☒	☐	

Sanitair						
Toiletaccessoires (rolhouder/borstel etc.)		☒	☐	☐	☐	
Badkameraccessoires (spiegel/planchet etc.)		☒	☐	☐	☐	
Badkamermeubel(s)		☐	☐	☒	☐	
Spiegelkast		☐	☐	☒	☐	
Sauna (en toebehoren)	(Fins / infrarood / combi)	☐	☐	☒	☐	
Overig		☐	☐	☒	☐	

Installaties						
(Huis)telefoon toestel(len)		☐	☐	☒	☐	
Intercom / Videofoon		☐	☐	☒	☐	
(Inbouw)geluidsboxen		☐	☐	☒	☐	
Automatische/electrische (garage)deuren		☐	☐	☒	☐	
Airco(s)		☐	☐	☒	☐	
Overig		☐	☐	☒	☐	

Overige zaken						
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

Voor akkoord
Verkoper(s)
Handtekening

Koper(s)
Handtekening

Uw vragen over onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

‘Word ik koper als ik de vraagprijs bied?’ en ‘Wanneer komt de koop tot stand?’ zijn vragen waar vele misverstanden over bestaan. U krijgt van ons antwoord op al deze vragen. Tijdens het gehele traject, van nieuwsgierigheid naar een interesse in een woning, tot en met het eventuele bod dat u hierop doet. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

2. Wat is kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De totale kosten koper bedragen met de huidige verlaagde overdrachtsbelasting tussen de 4 tot 5 % van de overeengekomen koopprijs.

Onder deze kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting: 2%
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving voor de akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving van de hypotheekakte

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning, dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

3. Wat is vrij op naam?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan “vrij op naam” (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Kadasterkosten voor inschrijving van de akte van levering (koopakte)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering.

De koper betaalt bij “vrij op naam” zelf de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte. Onder “vrij op naam” vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning, dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

4. Wat houdt een taxatieopdracht in?

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waardeoordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport op dat gebied. Een opdracht tot taxatie

houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

5. 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 (zoals beschreven onder: "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

6. Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Vaak worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer. De overdracht zal dan op de afgesproken opleveringsdatum plaatsvinden bij de notaris.

7. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

8. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar -

natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

9. De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor een woning. Mag dat?

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

10. 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 nieuwbouw woning is een dergelijke optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er bepaalde toezeggingen worden gedaan in een onderhandelingsproces.

11. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Overige, voor u belangrijke informatie:

Een huis kopen doet u niet elk jaar, althans de meeste mensen niet. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen, en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Onderzoek naar uw financiële mogelijkheden is natuurlijk een eerste vereiste, u moet tenslotte weten hoeveel u te besteden hebt. Ook het inwinnen van informatie bij de gemeente is essentieel.

Uit deze gegevens blijkt o.a. wat er in het bestemmingsplan staat over de woning die u op het oog hebt, hoe het zit met eventuele vervuiling e.d. Daarnaast raden wij u aan om bovenstaande informatie goed door te lezen. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Maak hiervan eventueel een lijstje, zodat u niets kunt vergeten. Indien u vragen hebt over de woning, schroom dan niet deze aan ons te stellen. Wij zijn ervoor om u van dienst te zijn!

Bankgarantie/waarborgsom

Volgens de algemene richtlijnen van de NVM wordt er een bankgarantie/waarborgsom in de koopovereenkomst opgenomen. Ook in bijzondere gevallen, omstandigheden of op verzoek van de verkoper kan een dergelijke bepaling in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voor het verstrekken van een bankgarantie kan uw bank hiervoor mogelijk kosten berekenen. U dient hier bij het opstellen van de hypotheekofferte rekening mee te houden.

De verkopers zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw oordeel. We stellen het dan ook bijzonder op prijs spoedig van u een reactie te mogen ontvangen!

Makelaardij Friesland
Stationsweg 23
9201 GG Drachten
Tel. 0512 – 36 80 36
drachten@makelaardijfriesland.nl



Algemene voorwaarden voor de verkoop van een woning of appartement.

Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koopovereenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

Verkoop bij inschrijving:

Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):

Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na (mondelinge) overeenstemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

Notariskeuze:

Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning/appartement die u gekocht heeft.

Waarborgsom / Bankgarantie:

Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondelinge) overeenstemming te gebeuren.

Onderzoeksplicht koper:

De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op

de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeks-plicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

Bouwkundige keuring:

Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te ontbinden als de direct noodzakelijke herstelkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbrengen van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

Gebruiksoppervlakte:

NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:

Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

Overige bijzondere bepalingen:

Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 40 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.
- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.
- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.

Dé Aankoopmakelaars van Friesland.

Waarom aankoopbegeleiding?

Waarschijnlijk zult u hooguit een paar keer in uw leven een huis of appartement kopen. Misschien vaker, maar dat is uitzonderlijk. Voor ons is het echter dagelijks werk. Dat betekent dat de huizenmarkt geen geheimen voor ons kent. Wij kennen de kansen en de risico's, de voordelen en valkuilen en stellen uw belang hierin voorop!

Gemak en eerlijke feedback.

De aankoop van een huis brengt nogal wat werk met zich mee en gaat vaak gepaard met de nodige spanning en emotie. Je wilt weten waar je aan begint. Soms kan enthousiasme blind maken voor bepaalde nadelen of risico's. Wij geven u rationele en eerlijke feedback!

Wij begeleiden u vanaf de bezichtiging, eventuele bouwkundige keuring, oplevering tot en met de nazorg mochten er achteraf toch gebreken zijn.

Voordeel

Succesvolle onderhandelingen is ons vak. Zeker in de huidige markt waar prijzen meer onder druk staan is het goed onderhandelen wanneer je dagelijks bezig bent met de waarde vaststelling van woningen en appartementen. Bovendien is uw tegenpartij in de onderhandeling een professioneel onderhandelaar die vooral gaat voor het belang van zijn opdrachtgever. Waar hij ook opdracht toe heeft.

Vaak weerhoudt de prijs van de aankoopmakelaar mensen ervan ons in te schakelen. Makelaardij Friesland heeft een zeer scherp tarief, namelijk **vanaf € 1.950,-** inclusief BTW. Een voordelig tarief en een beter onderhandelingsresultaat. Daarnaast is prestatiegerichte courtage op maat ook mogelijk.

Zekerheid

Weten wat je koopt en duidelijk je eigen verantwoordelijkheden kennen. Makelaardij Friesland weet waar de grenzen liggen tussen de informatieplicht van de verkoper en de onderzoeksplicht van de koper. Dat geeft zekerheid.

Aankooptaxatie

Wilt u liever alleen een onderhandelingsadvies én een aankooptaxatierapport (dat ook voor de financiering gebruikt kan worden) dan is het tarief zelfs **slechts € 499,-** incl. BTW, kadasterkosten en kosten validatie Taxateurs Unie of NWWI.

Wij zijn u graag van dienst!

Bel ons voor een vrijblijvende afspraak: 0512 – 36 80 36.

TEAM LEEUWARDEN

Heliconweg 6 • 8914 AS Leeuwarden
T: 058 - 244 91 00
E: info@makelaardijfriesland.nl



Ineke Peter Jolanda Nienke Jan Harjan Peter Adriana

TEAM DRACHTEN

Stationsweg 23 • 9201 GG Drachten
T: 0512 - 36 80 36
E: drachten@makelaardijfriesland.nl



Hielke Dyane Harry

TEAM SNEEK

Martiniplein 15-A • 8601 EG Sneek
T: 0515 - 76 80 08
E: sneek@makelaardijfriesland.nl



Tycho Geert Jelle Jolke Judith Paul Hofien

TEAM HEERENVEEN

Nieuwstraat 2 • 8441 GD Heerenveen
T: 0513 - 23 21 80
E: heerenveen@makelaardijfriesland.nl



Anne Esther Ben Albert Simone

Makelaardij Friesland heeft het exclusieve Qualis label.

Het Qualis label is toegekend aan een ruim 50-tal makelaarskantoren in het gehele land, welke gespecialiseerd zijn in het hoger en het topsegment van de woningmarkt.

Deze selecte kantoren hebben hun sporen verdiend door hun uitstekende reputatie en veelal leidende marktpositie. Door hun gezamenlijke en actieve marketing wordt de juiste doelgroep actief benaderd. Deze krachtenbundeling van gerenommeerde NVM makelaars biedt een maximaal verkooprendement. Zodoende is het door het Kadaster en de NVM uitgeroepen tot marktleider in het exclusieve segment.

Qualis, een label met klasse!

In de huidige markt vraagt de verkoop van een woning in het exclusieve segment een speciale en doordachte strategie. Alleen op Funda plaatsen is dan niet meer voldoende. Middels het Qualis Magazine en Gallery wordt het aanbod kosteloos bij deze latente doelgroep onder de aandacht gebracht. Door de gerichte verspreiding met 6 uitgaven per jaar en een oplage van 40.000 stuks en ruim 2.500 leestafeladressen wordt deze groep van potentiële kopers effectief benaderd. Bovendien ontvangen meer dan 45.000 mensen via de email de digitale editie. Regelmatig adverteert Qualis in landelijke media met advertenties van geselecteerd aanbod en is al het aanbod te vinden op Qualis.nl.

Qualis International is aangesloten bij wereldwijde marktleider Luxury Real Estate.

Bel ons voor een vrijblijvende afspraak: 0512 - 36 80 36.

