



**BURGEMEESTER VAN ERPSTRAAT 46
BERGHEM**

€ 1.895.000 k.k.

www.burgemeestervanerpstraat46.nl



van der krabben



Burgemeester van Erpstraat 46, Berghem

Huize Zorgwijk, Berghem: Ongeëvenaarde schoonheid, privacy en luxe

Huize Zorgwijk is een parel van luisterrijk wonen. Een behaaglijk monumentaal gezinshuis. Zowel ouders als kinderen genieten van de fenomenale ruimte, de faciliteiten zijn zowel gericht op ultiem wonen als op recreëren, gasten fêteren, of op (veelzijdige) bedrijfsvoering aan huis. Alles is hier denkbaar of al bedacht, van bruine kroeg tot wellness tot zakelijke doeleinden.

Het huis stamt uit begin 19de eeuw. Alle bewoners hebben dit Rijksmonument door de tijd heen gekoesterd, haar authenticiteit gerespecteerd, hersteld en aangevuld met al het denkbare moderne gemak van nu. De pure weelde van het grootse herenhuis, het prachtige eind 20ste eeuw gerealiseerde koetshuis met haar vele verrassingen en de in stijl aangelegde tuin wordt vrijwel onttrokken aan het oog van de passant door een hoge groene wand met elektronische toegangspoorten. Privacy en veiligheid zijn optimaal.

Binnen de poorten voel je de grandeur van weleer: overal ruimte, oude (deels beschermde) bomen, fantastische aanplant en panden die hun kwaliteit en stijl uitstralen. Op eigen grondgebied kun je een partijtje tennissen met vrienden en daarna loungen op terras of in de serre. In het koetshuis kun je je onderdompelen in het zwembad of de uitgebreide wellness, een pintje tappen in de echte bruine kroeg, en de overige vertrekken naar eigen invulling inrichten. Er zijn legio mogelijkheden voor bedrijf aan huis; je kunt eenvoudig enkele medewerkers plaatsen of in alle rust vergaderen.

Kamers, hallen, badkamers, trappen: alles ademt oog voor detail, veel flair, gevoel voor esthetiek en de wens om binnen het bewustzijn van haar weelderigheid de beleving van het wonen warm, gezellig en plezierig bemeten te houden.

De korte film en foto's zeggen meer dan wat er geschreven kan worden. De staat van onderhoud is top, de afwerking minutieus gerestaureerd en teruggebracht. De locatie in het kleine dorp Berghem, onder de rook van Oss, is ideaal. Op loopafstand van het dorpscentrum dat in vergevorderd stadium van herontwikkeling verkeert, vlakbij grote supermarkten, basisschool, sportschool, manege en uitgebreid gezondheidscentrum. Op 8 km van de prestigieuze golfcourse The Duke, filevrij snel op de A50 en A59, dus maar 20/30 minuten van Den Bosch en Eindhoven en drie kwartier van Utrecht. En de auto's zelf parkeren we op de ruime parkeerplaats.

Wat een film of foto's je niet kunnen laten voelen, is het welbehagen als je wáár dan ook neerstrijkt en om je heen kijkt. Of de verwondering van jouw kinderen bij het opkijken naar de speciaal voor hen beschilderde plafonds. Wat je niet ruikt, is de dauw als je 's ochtends vroeg na een duik of sauna door jouw tuin wandelt met haar oude bomen. Wat je niet hoort, is het dagelijkse concert en het geritsel tussen blad van vogels. Wat je niet ziet, is de pracht van een groots opgezet feest. Dat kun je wel zelf be- en inleven bij een bezichtiging waar we je graag nog veel meer unieke informatie geven over Huize Zorgwijk.



Kenmerken

Vraagprijs € 1.895.000 k.k.

Bouw

Soort woonhuis Herenhuis, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1825

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Woonoppervlakte 650 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 63 m²
Perceeloppervlakte 9828 m²
Inhoud 2578 m³

Indeling

Aantal kamers 11 kamers (5 slaapkamers)
Aantal woonlagen 2 woonlagen

Energie

Voorlopig energielabel  G
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Type ketel Combiketel gas gestookt eigendom

Kadastrale gegevens

Berghem B 4798
Omvang Geheel perceel
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Tuin Tuin rondom

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid Openbaar parkeren

Garage

Soort garage Parkeerplaats en vrijstaand stenen
Capaciteit 2 auto's



Burgemeester van Erpstraat 46
Berghem





















































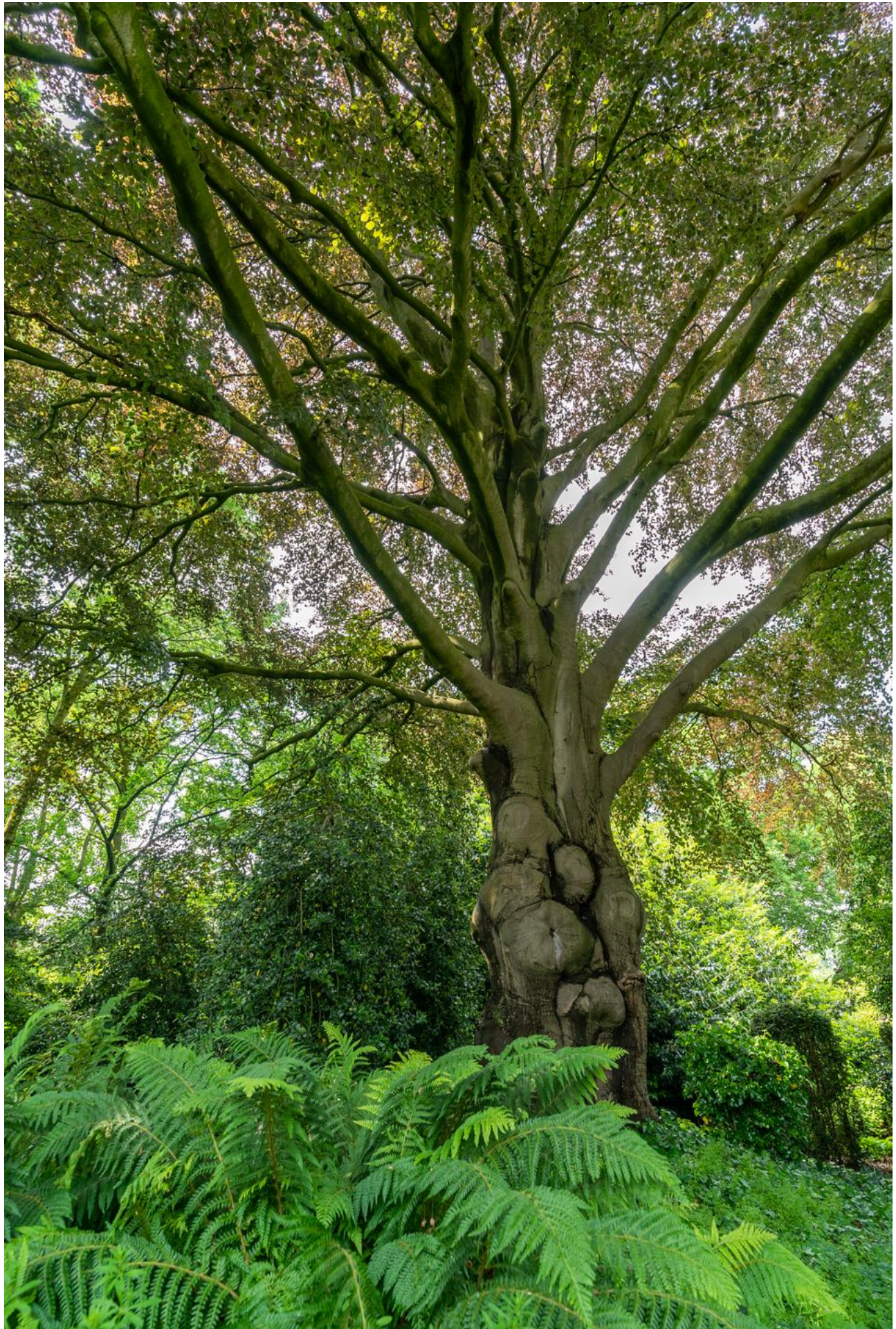


























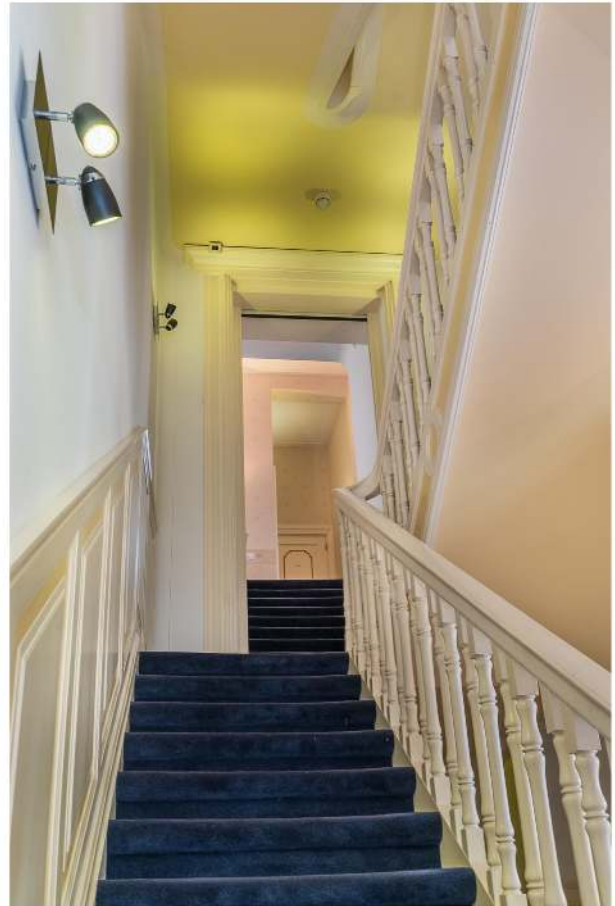
















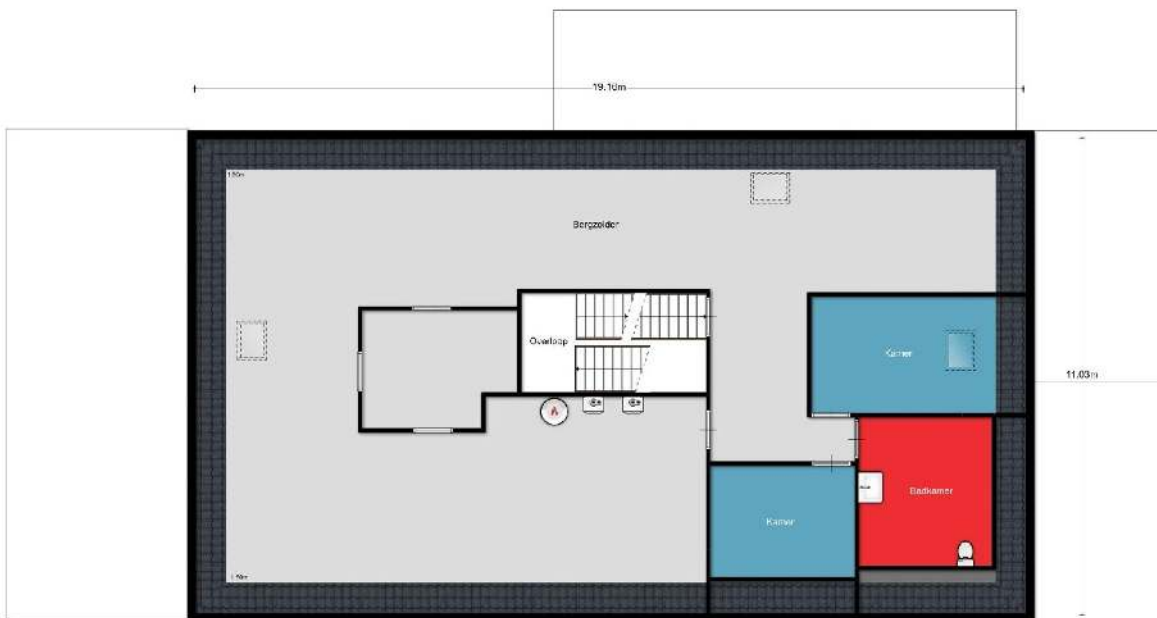
Plattegrond



Alle in plattegronden aangegeven afmetingen worden afgerond.
© 2014 www.krabben.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© ZEBEL 2016/2017/18



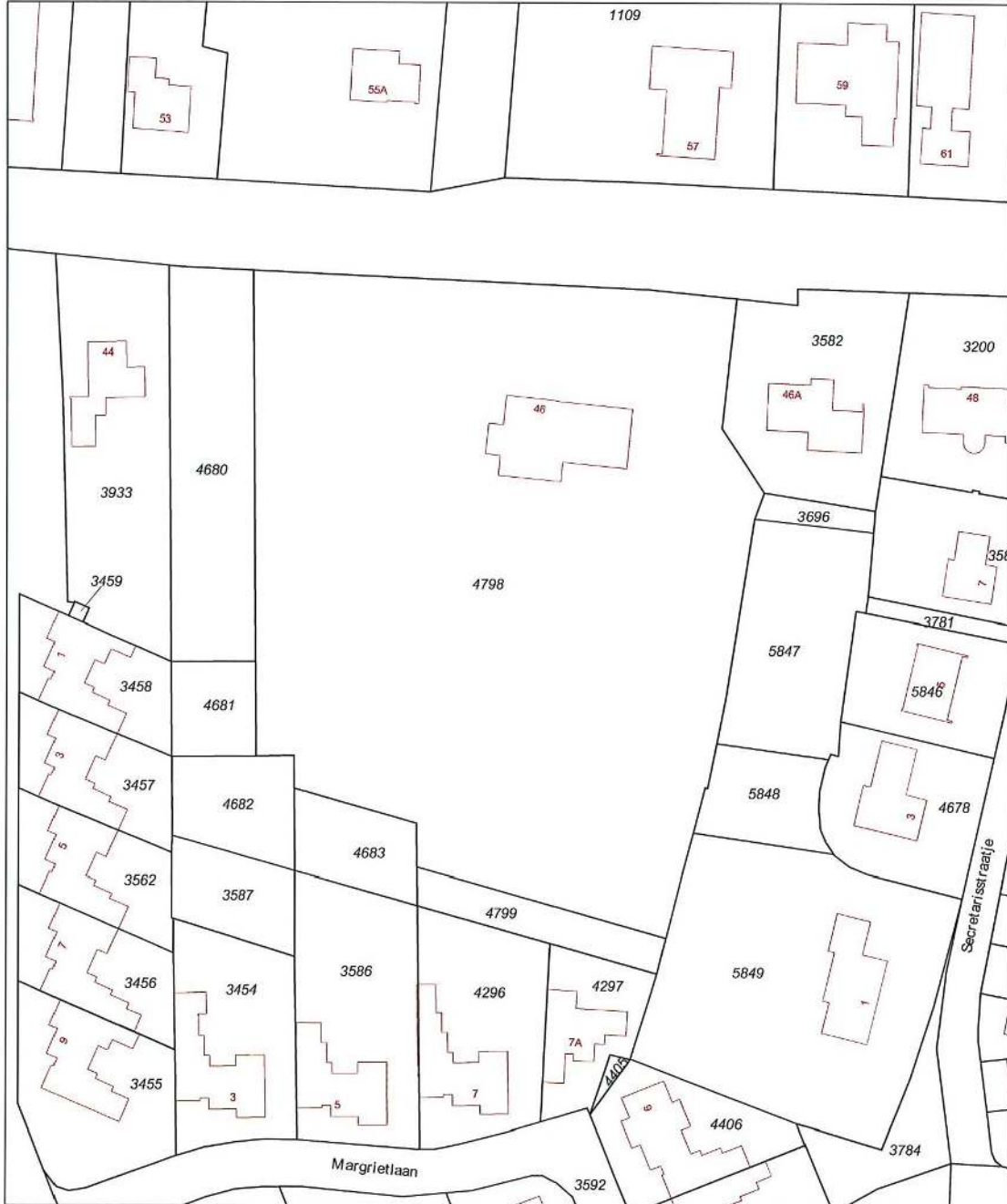
Aan alle plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend of
te zien: www.ziboo.nl



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: VdK



0 m 10 m 50 m

| | | | | |
|--|----------------------------|---|--|---------|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1:1000 | | |
| 25 Huisnummer | | Kadastrale gemeente | | BERGHEM |
| — Vastgestelde kadastrale grens | | Sticte | | B |
| — Voortopige kadastrale grens | | Perceel | | 4798 |
| — Administratieve kadastrale grens | | | | |
| — Bebouwing | | | | |
| — Overige topografie | | | | |
| Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 21 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. | | |



Meetrapport

Zibber^o

NEN 2580 Meetrapport

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Object | Woning |
| Adres | Burgemeester van Erpstraat 46, |
| Postcode, plaats | 5351 AX Berghem |
| Opdrachtgever | Van Der Krabben KANTOOR OSS |
| Datum Meetrapport | 02-07-2018 |

Inhoud

| | |
|--|---|
| Opgave van oppervlakten _____ | 3 |
| Toelichting bij rapport _____ | 4 |
| Informatie over het rapport _____ | 4 |
| Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____ | 4 |
| Bruto vloeroppervlak _____ | 4 |
| Bruto inhoud _____ | 5 |
| Totaal gebruiksoppervlakte _____ | 5 |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____ | 5 |
| Gebruiksoppervlakte wonen _____ | 6 |
| Gebouwgebonden buitenruimte _____ | 6 |
| Externe bergruimte _____ | 6 |
| Voorbehouden & Aannames _____ | 6 |
| Vlakkentekening _____ | 7 |
| Meetstaat _____ | 8 |
| Plattegronden _____ | 9 |



Opgave van oppervlakten

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van Der Krabben KANTOOR OSS dit NEN2580 meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type Woning
Adres Burgemeester van Erpstraat 46,
Postcode/plaats 5351 AX Berghem
Meetrapport type B Niet op locatie gecontroleerd

Datum meetrapport 02-07-2018

| | Totaal | |
|---|---------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 651,10 | M ² |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 0,00 | M ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 63,40 | M ² |
| Externe bergruimte | 0,00 | M ² |
| <hr/> | | |
| Bruto vloeroppervlak woning | 760,10 | M ² |
| Bruto inhoud woning | 2578,02 | M ³ |

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer.

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580" in de Januari 2018 versies vastgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer.

Bruto vloeroppervlak

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan ≥ 4 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gerekend tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een Gebouwgebonden Buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.



Bruto inhoud

De berekening voor de inhoud is gebaseerd op Meetinstructie Bruto inhoud woningen Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en de Waarderingskamer. Deze instructie is gebaseerd op de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. De afwijking van de meetinstructie t.o.v. de NEN 2580 is dat er vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de begane grond vloer en of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft), deze wordt aangenomen als 40cm. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totaal gebruiksoppervlakte

In dit meetrapport wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld volgens de meetinstructie in vier oppervlakten. De NEN 2580 kent deze onderverdeling niet. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte
- Gebouwgebonden buitenruimte
- Externe bergruimte

In beginsel dient gebruiksoppervlakte 1,50 m of hoger te zijn met uitzondering van ruimte onder trappen. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen. De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat of combinatie van beiden waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is Overig Inpandige Ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage; -
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare of opvouwbare en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²)



Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen volgt door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Indien er meerdere externe bergruimten zijn worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld.

Vorbehouden & Aannames

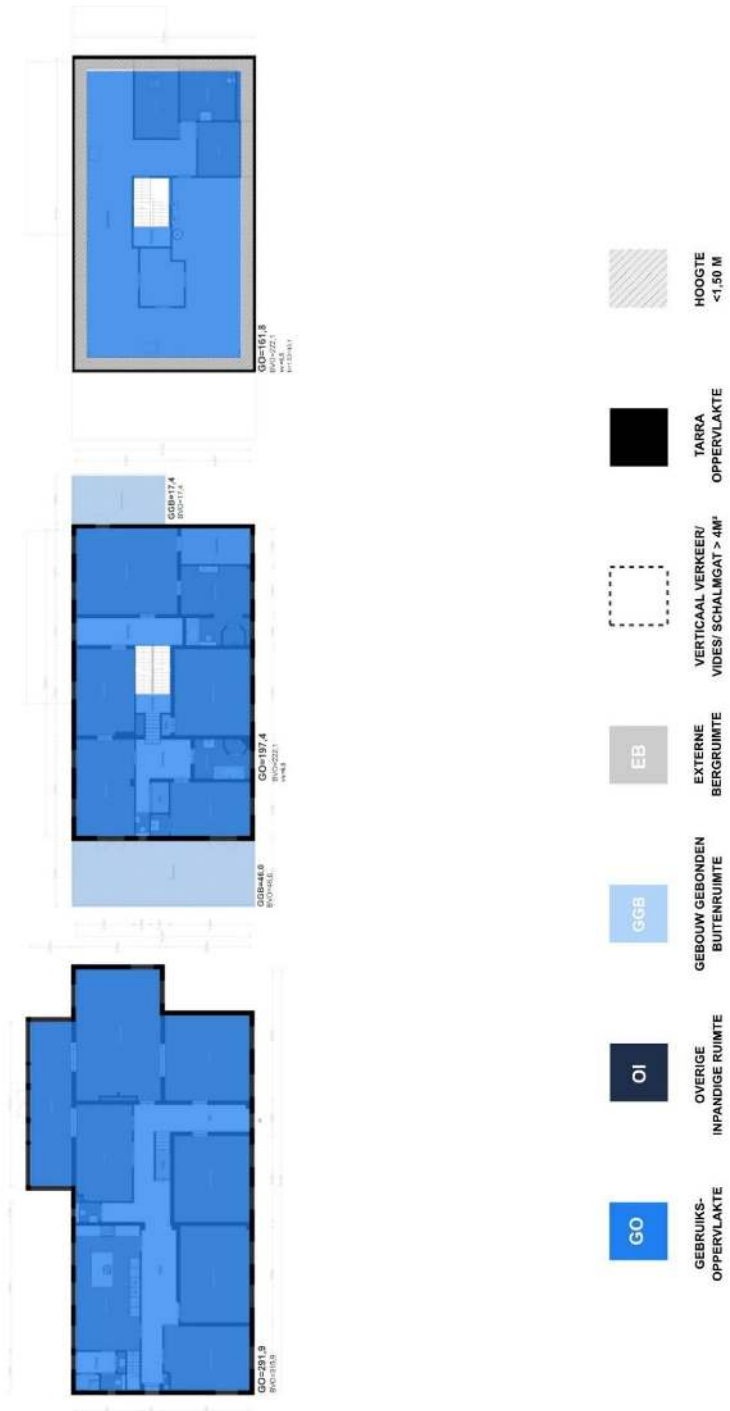
Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer geldt: Het verschil tussen de totaal som van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5 %, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25 % afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m² BVO geldt: Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaal som van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².

Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt het gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden tevens vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren gedaan. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.



Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Burgemeester van Erpstraat 46, 5351 AX Berghem en meetrapport met datum: 02-07-2018





Meetstaat

| | BVO | TO | GO | OI | GGB | EB | VV | h < 1,50m | vide | BI |
|------------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|---|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| | Bruto vloeroppervlakte | Terreeroppervlakte | Gebruiksoppervlakte Wonen | Overige Inparende Ruimte | Gebouwsgebonden Buitenuimte | Externe Bergruimte | Verticaal Verkeer > 4 m ² & niet toegankelijke ruimten | Ruimte met beperkte staalhoogte < 1,50 m | Vides / Schalinget > 4 m ² | Bruto inhoud m ³ |
| Begane grond | 315,90 | 24,00 | 291,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1105,65 |
| Woon-/werkruimte | 315,90 | 24,00 | 291,90 | - | - | - | - | - | - | 1105,65 |
| Eerste Verdieping | 285,50 | 18,20 | 197,40 | 0,00 | 63,40 | 0,00 | 6,50 | 0,00 | 0,00 | 688,51 |
| Woon-/werkruimte | 222,10 | 18,20 | 197,40 | - | 63,40 | - | 6,50 | - | - | 688,51 |
| Dakterras (Niet overdekt) | 46,00 | - | - | - | 46,00 | - | - | - | - | - |
| Dakterras (Niet overdekt) | 17,40 | - | - | - | 17,40 | - | - | - | - | - |
| Tweede Verdieping | 222,10 | 10,70 | 161,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6,50 | 43,10 | 0,00 | 783,86 |
| Woon-/werkruimte | 222,10 | 10,70 | 161,80 | - | - | - | 6,50 | 43,10 | - | 783,86 |
| Totalen (incl. bijgebouwen) | 823,50 | 52,90 | 651,10 | 0,00 | 63,40 | 0,00 | 13,00 | 43,10 | 0,00 | 2578,02 |
| | 100% | 6,42% | 79,18% | 0,00% | 7,70% | 0,00% | 1,58% | 5,23% | 0,00% | 317,10% |
| Totalen (alleen woning) | 760,10 | | | | | | | | | 2578,02 |

00

Zibber

Object begeleidt per kruisvoeg



Plattegronden







Aan de plattegrond kunnen geen metingen worden gemaakt.
© 2018 door Zibber.nl





Zibber[®]

serious impact



Van der Krabben makelaardij

Specialisten in exclusieve woningen

Van der Krabben voert het exclusieve Qualis label in de regio Oss en Uden. Toegekend aan een selectie van 50 NVM makelaars die hun sporen verdiend hebben in de bemiddeling van exclusief onroerend goed. Makelaars met een uitstekende reputatie en een sterke, veelal leidende marktpositie in het hogere marktsegment. Het Qualis-label is exclusief per werkgebied toegekend.

Wij zijn ervan overtuigd dat dit samenwerkingsverband een uitstekende investering is om onze dienstverlening te optimaliseren. De krachtenbundeling op landelijk niveau van Qualis makelaars heeft zich ruimschoots bewezen en leidt aanwijsbaar tot een optimale prijsvorming binnen een aanvaardbare verkooptijd. Of u nu uw woning wilt verkopen, een andere woning wilt kopen of uzelf oriënteert: laat u adviseren of begeleiden door een van onze makelaars.

Bij Van der Krabben makelaardij in Oss en Uden voelen we ons thuis in de regio. We weten wat er leeft, we kennen de ins en outs die het wonen en leven hier zo prettig maken. En al meer dan 100 jaar staan wij met ons team klaar om hieraan bij te dragen. Er staat momenteel een jong en alert team paraat dat haar onovertroffen vakkennis, winnaarsmentaliteit en innoverende creativiteit omzet in adviezen en begeleiding die ieders woonwens laat uitkomen. Dit bewijzen we elke dag weer, door bij meer dan 40% van alle woning aan- en verkopen in de regio een waardevolle bijdrage te leveren.

Ons team in Oss bestaat momenteel uit 31 medewerkers. De makelaars zijn allen gediplomeerd en hebben ruime kennis van het vak en van de regio. Ze weten wat er speelt, kennen de wijken en doen er alles aan om voor u de best passende woning of koper te selecteren. Voor het gehele team staan een paar dingen voorop: het geven van eerlijk advies, een goede verkoopprijs, persoonlijke en professionele begeleiding, goede bereikbaarheid en betrokkenheid van onze makelaars.

U vindt ons in het centrum van Oss aan de Kruisstraat en in Uden aan de Velmolenweg waar u 6 dagen per week bij ons terecht kunt.

Heeft u vragen over het kopen of huren van een woning, het afsluiten van een hypotheek of wilt u meer informatie over de verkoop van uw eigen woning? Loop dan gerust eens binnen of neem telefonisch of via email contact met ons op!

Bij Van der Krabben makelaardij kunt u rekenen op:

- Geopend van maandag t/m zaterdag
- Afspraken mogelijk van 8:30 tot 20:00 uur
- Bezichtiging binnen 1 dag mogelijk
- Kantoren in regio Oss en regio Uden
- Onafhankelijke organisatie
- In totaal 11 makelaars
- Hypotheekadviseur in huis



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Wij moeten dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zullen wij belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Wij doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toe-zegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Wij zullen in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met ons of dergelijke opties worden gegeven.

Moet Van der Krabben met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij kunnen precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bouwkundige keuring

Als koper kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hierdoor krijg je een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Dit voorkomt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning en geeft een goed beeld van de verwachte onderhoudskosten. Verkoper dient hiervoor wel toestemming te verlenen.

Disclaimer

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn geslopen.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geteenderd dat ook een opsomming van (eventuele) gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als vrijblijvende informatie. Bij het vermelden van maten die zijn overeen-gekomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.



QUALIS

van der krabben

Kantoor Oss

☎ 0412 63 29 28
🌐 www.krabben.nl
@ oss@krabben.nl

Openingstijden
ma - vr 08:30 - 18:00 uur
za 09:30 - 12:30 uur

Kantoor Uden

🏠 Velmolenweg 165, Uden
☎ 0413 25 70 33
🌐 www.krabben.nl
@ uden@krabben.nl

Openingstijden
ma - vr 08:30 - 17:30 uur
za 09:30 - 12:30 uur

Bezichtiging of advies 's avonds mogelijk op afspraak.

Specialisten in exclusieve woningen

