



**BOTERBLOEM 32
BERGHEM**

€ 975.000 k.k.

www.boterbloem32.nl

Boterbloem 32, Berghem

Aan de buitenrand van de kindvriendelijke nieuwbouwwijk Piekenhoef wordt de natuur in al haar schoonheid elke dag ervaren. Het is er landelijk rustig, waarbij dit bijna residentiële landhuis in haar eigentijds klassieke architectuur elke woon-droom waarmaakt. Huiselijk gezellig, robuust duurzaam materiaalgebruik en ruimtelijk ideaal ingedeeld. Met 1.545 m2 eigen grond die aansluit op akkers en weilanden kan (kinder-)plezier in het zwembad niemand storen.

De entree, exemplarisch royaal voor dit huis, met open hardhouten, 'luie' trap naar de verdieping en kelder, is klassiek centraal geplaatst. In de L- of eigenlijk U-vormige living wordt sfeervol gespeeld met het licht dat door de vele roederamen binnenstroomt. Bekijk je het huis langs één van de zijgevels dan lijkt er sprake van 2 brede erkers van ruim 3 meter elk. De achterste blijkt echter volledig rond de woning te lopen waardoor dit als eetkamer in gebruik zijnde vertrek een serre-achtig karakter krijgt. Een overdekt terras met infraroodverwarming kan van hieruit, maar ook vanuit de living via dubbele roededeuren worden betreden en is een fantastische plek om bij het eerste zonnetje, maar zelfs op een mooie winterdag te genieten van tuin en uitzicht tot aan de horizon. De living ontleent haar bijzondere karakter verder vooral aan de strenge donkere wand die de L-vorm begeleidt; met brede gashaard en zwevende dik wengé planken waar kunst en/of boeken mooi tot hun recht komen, harmonieert het perfect met de massief eiken vloer.

De keuken, in het hart van de U-vorm, heeft eenzelfde kleur- en materiaalopbouw, waarbij het werkblad voor de brede roederamen fijn breed is. De meeste apparatuur is ingebouwd in de strakke houten wand, het kookeiland ligt gezellig in het verlengde van de bar. Een wijntje haal je in dit huis natuurlijk snel even uit de luxe uitgevoerde wijnkelder. Achter de hal, waardoor ook hier het zicht op de tuin is gericht, is een functionele werkkamer te vinden met toegang tot de living. En zelfs in de bijkeuken is bij het in- of uithalen van de was het uitzicht nog groen. Vanuit die bijkeuken loop je desgewenst door naar de riante dubbele garage met veel extra bergruimte.

De verdieping is al even luxe en fraai afgewerkt als de begane grond. Vier grote slaapkamers tref je hier aan. Allemaal licht afgewerkt, met wederom veel (roede-)ramen, zodat het stuk voor stuk niet alleen slaap-, maar ook fijne studeer-/en zitkamers worden. De badkamer is uiteraard compleet, met eigen toilet- en inloofdouchehoek en verfraaid door het terugbrengen van het houtaccent in de vorm van bad- en wastafelmeubilair.

Het zwembad van 10 x 5 meter wordt omlijst door een royaal terras met, aansluitend aan het poolhouse met toilet- en douche, een eigen overdekte veranda met houthaard en separate buitendouche. Het ligt door groen wat afgeschermd van de rest van de tuin die met zijn grote gazon omrand door volwassen borders een lust is voor het oog.

Een locatie uit duizenden met daarop een van alle moderne (duurzaamheids-)gemakken voorzien landhuis dat tot in de finesses is uitgedacht om elke dag met het hele gezin van te genieten.

Kenmerken:

- Berghem is een gezellig dorp aan de rand van Oss. Vanuit de Piekenhoef ben je zo bij het hernieuwde winkelhart met diverse supers en de medische centra. Berghem kent diverse basisscholen, waarvan 1 in de Piekenhoef zelf, de sportfaciliteiten zijn er prima (voetbal, tennis, sportscholen, zwembad en manege) en het kan bogen op de enige avondcarnavalsoptocht in Nederland. Vanuit de Piekenhoef zit je zo op de aansluiting op de A59/A50 naar Den Bosch en Nijmegen, en met Oss op 2 autominuten zijn alle stedelijke voorzieningen onder handbereik.
- Dit landhuis heeft een unieke ligging aan de uiterste rand van Piekenhoef; aan twee zijden sluit de tuin direct aan op landelijk gebied. De stilte is er oorverdovend, maar toch heb je burens en woon je in een deel van de

Piekenhoef met overwegend vrijstaande woningen.

- Ondanks haar grootte, 1.108 m³, is een sfeervolle ambiance behouden; materialen en indeling dragen hier zorg voor.
- De woning is voorzien van een domoticasysteem waarmee verlichting, verwarming, luifel, etc. wordt aangestuurd.
- In de keuken ligt elektrische vloer verwarming, er wordt nog wel op een 6-pits gaskookeiland gekookt. Verder zijn alle denkbare apparaten aanwezig, met als bijzonderheden een koffie-apparaat, stoomoven en wijnkoeler.
- De wijnkelder is volledig afgewerkt met tegelvloer, spots en wijnkasten;
- Vele roederamen, niet alleen in de grote serre-achtige eetkamer en de zij-erker, brengen het licht op bijna romantische wijze binnen. In de living kunnen royaal diverse zithoeken worden gecreëerd, zo is er nu een zithoek aan tuinzijde voor de dubbele terrasdeuren.
- De entreehal heeft een hoge vide en een open hardhouten, 'luie' trap naar de verdieping en kelder.
- Er is een aparte werkkamer op de begane grond aan tuinzijde die plaats biedt aan diverse werkplekken.
- Al het sanitair is wit en modern, de vloeren in de sanitaire ruimtes zijn antraciet tegels
- De dubbele garage met hardhouten deuren aan de voorzijde alsmede een loopdeur naar de tuin
- Op de eerste verdieping zijn 4 grote slaap-/zitkamers met spachtelputzwanden.
- Op de royale overloop is kastruimte ingebouwd.
- Er is een gastentoilet op de begane grond en een toilet op de verdieping. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel bevat. Luxe houten meubilair en elektrische vloerverwarming completeren het geheel.
- In de tuin ligt een verwarmd zwembad van 10 x 5 m met poolhouse, eigen veranda, douche en open haard. Het zwembad wordt verwarmd dmv een warmtepomp.
- Ook bij de woning is een mooi overdekt terras te vinden, voorzien van infrarood verwarming en verlichting en een open strook in het dak waardoor in huis geen zonlicht wordt gemist.
- De volwassen tuin met groot gazon en borders wordt beregend door een sproeiinstallatie voorzien van timer.
- Er is een alarminstallatie aanwezig.
- Het mag voor zich spreken dat dit landhuis volledig is geïsoleerd naar de laatste normen.

Aanvaarding in nader overleg.

Kenmerken

Vraagprijs € 975.000 k.k.

Bouw

Soort woonhuis Villa, vrijstaande woning
 Soort bouw Bestaande bouw
 Bouwjaar 2005


Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
 Woonoppervlakte 240 m²
 Gebouwgebonden buitenruimte 15 m²
 Externe Bergruimte 9 m²
 Overige in pandige ruimte 72 m²
 Perceeloppervlakte 1545 m²
 Inhoud 1108 m³

Indeling

Aantal kamers 7 kamers (4 slaapkamers)
 Aantal woonlagen 2 woonlagen

Energie

Voorlopig energielabel  B
 Isolatie Volledig geïsoleerd
 Verwarming Cv-ketel
 Warm water Cv-ketel
 Type ketel Combiketel

Kadastrale gegevens

Berghem C 1587
 Oppervlakte 1545 m²
 Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging In woonwijk
 Tuin Tuin rondom

Bergruimte

Schuur/berging Vrijstaande stenen berging (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage

Inpandig en parkeerplaats

Capaciteit

2 auto's

Boterbloem 32
Berghem



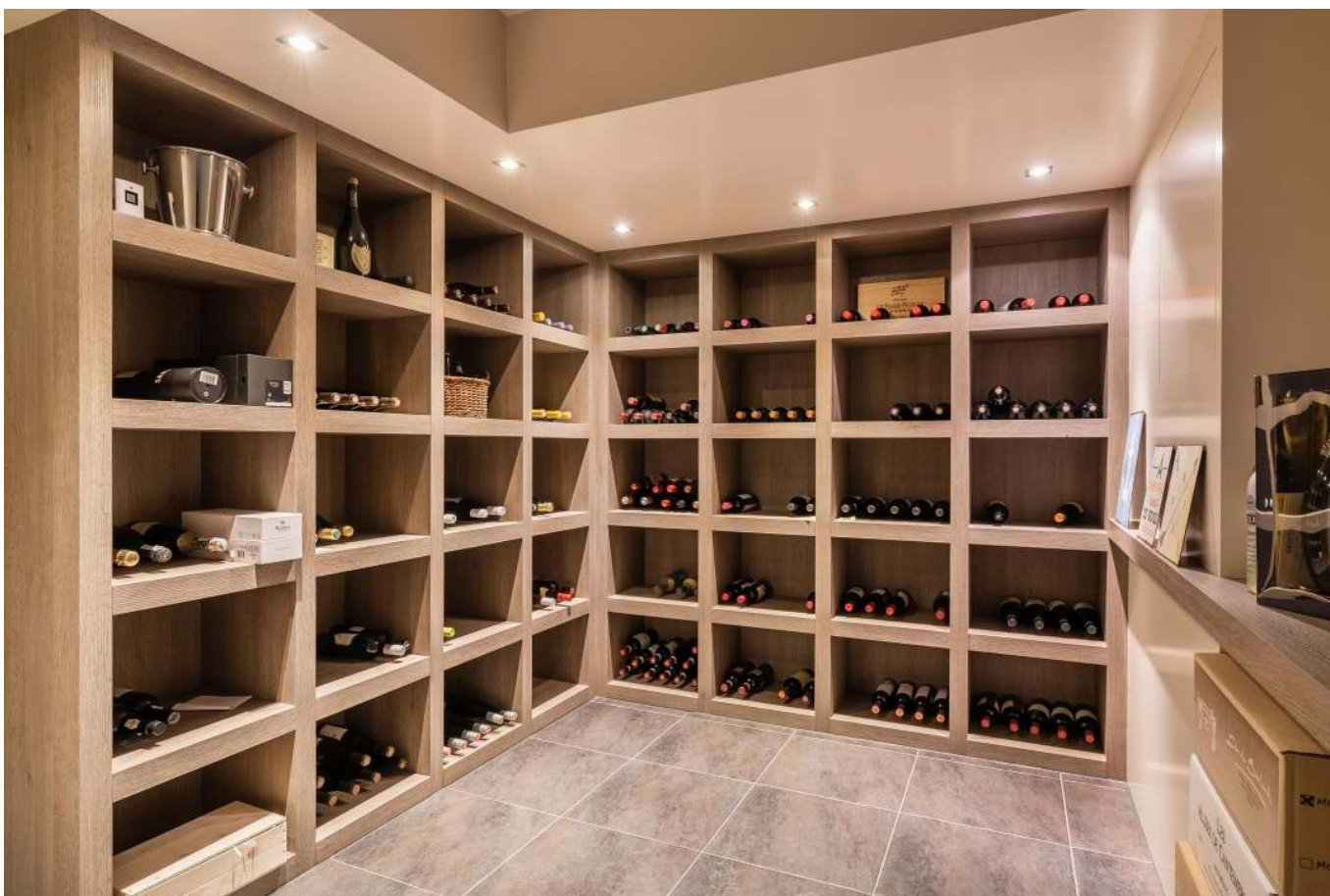












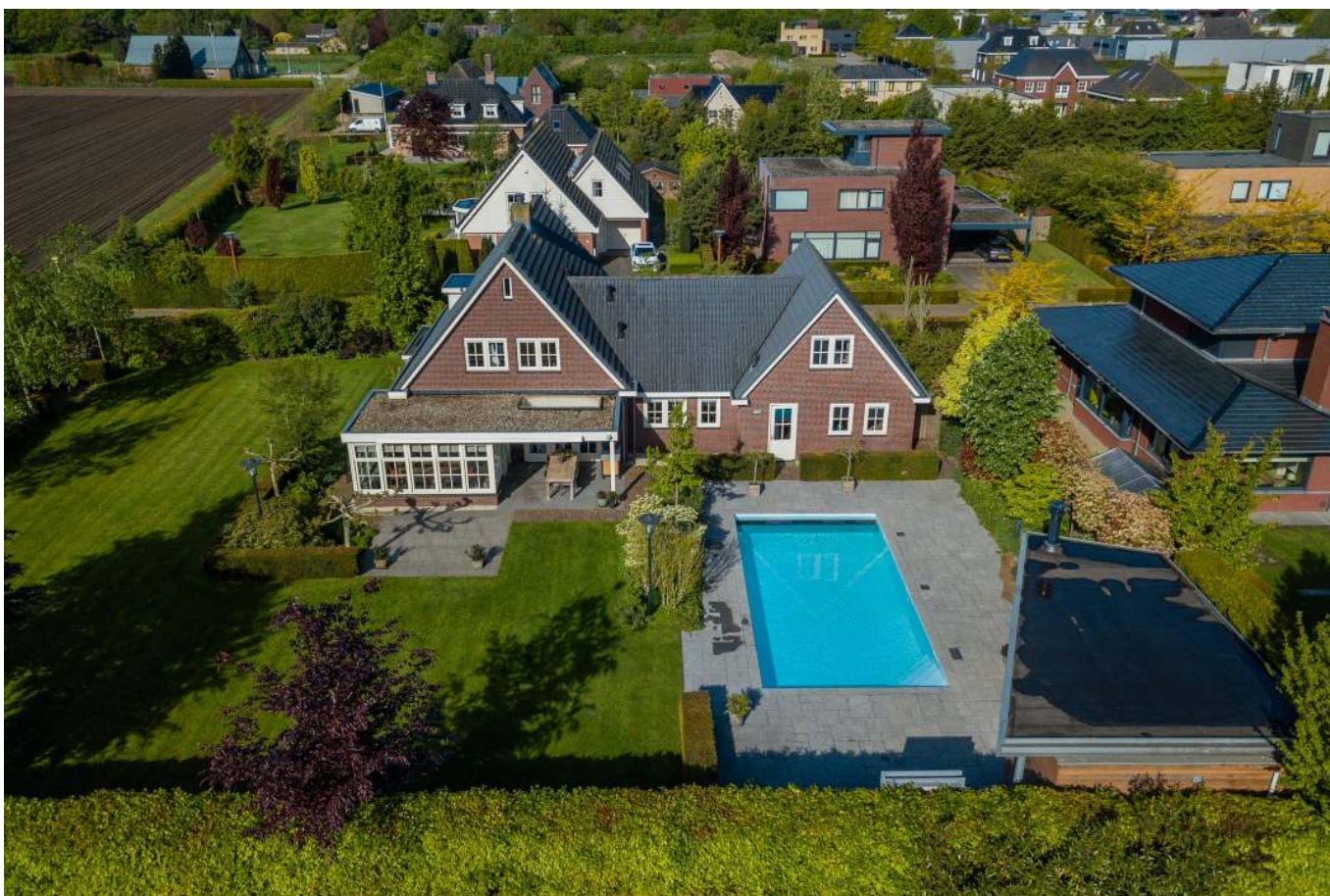






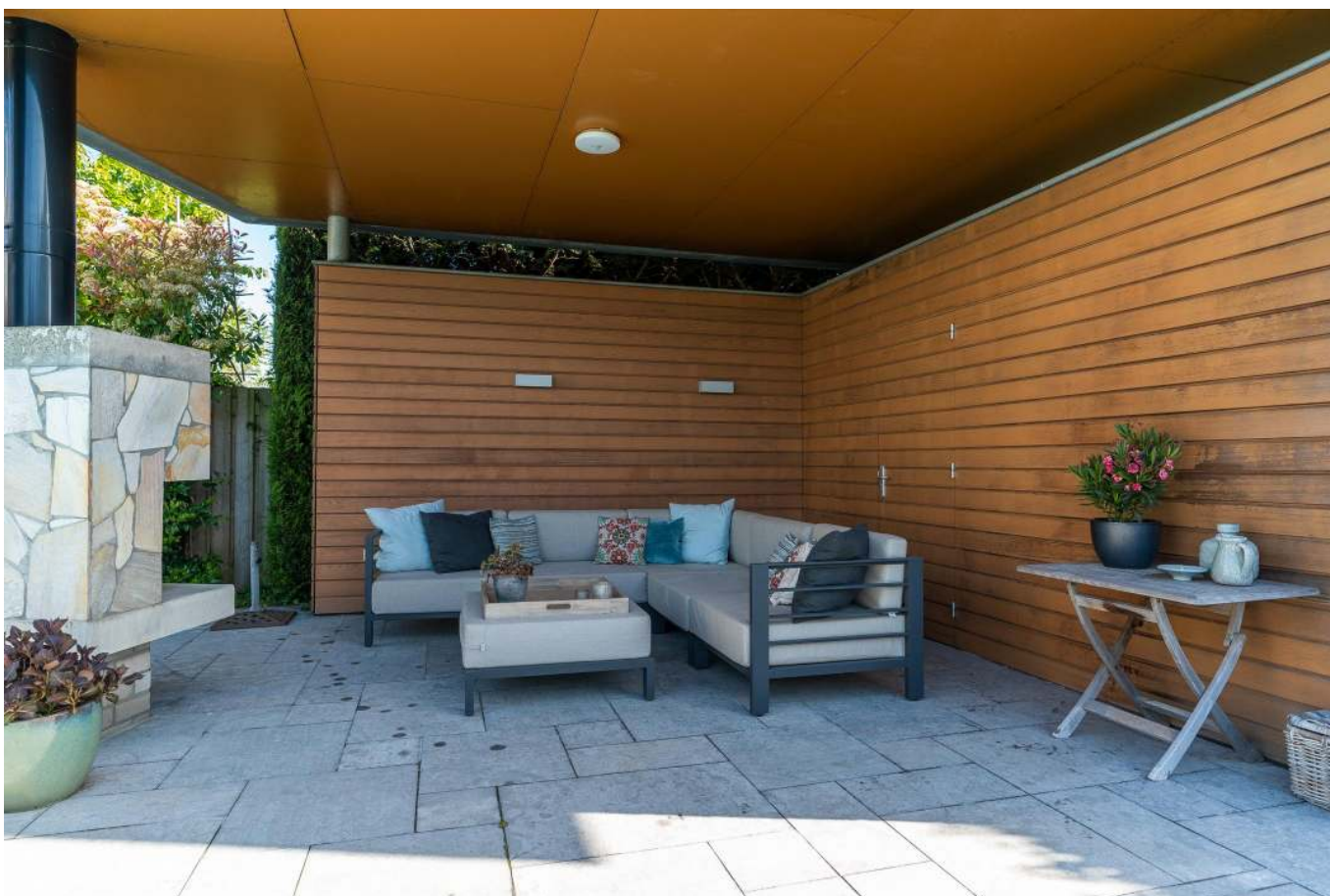




















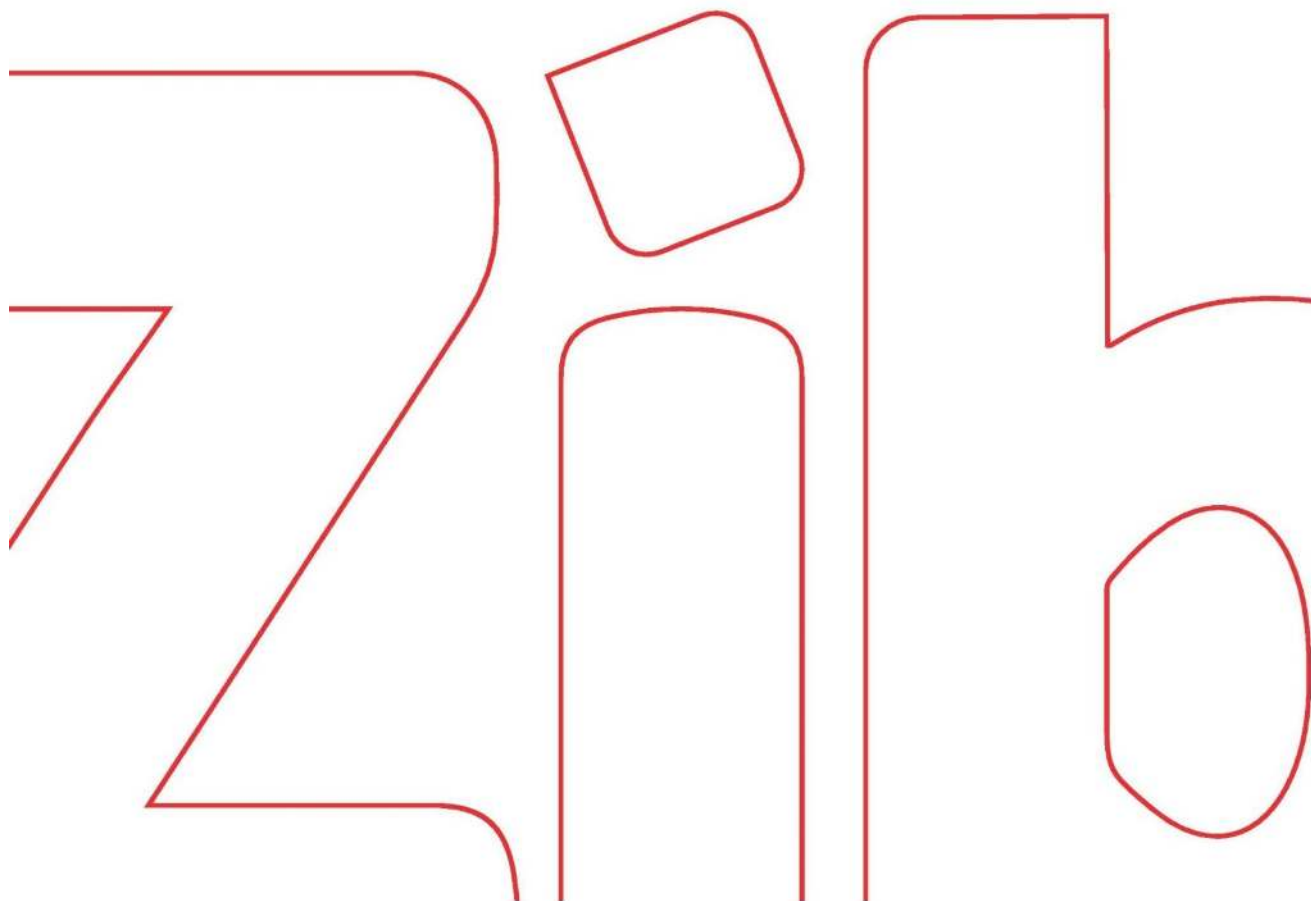


Meetrapport


van der krabben

NEN 2580 Meetrapport

Object	Woning
Adres	Boterbloem 32,
Postcode, plaats	5351 MV Berghem
Opdrachtgever	Van Der Krabben KANTOOR OSS
Datum Meetrapport	28-03-2019



Inhoud

Opgave van oppervlakte _____	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
Vorbehouden & Aannames _____	6
Vlakkentekening _____	7
_____	7
Meetstaat _____	8
_____	8
Plattegronden _____	9

Opgave van oppervlakte

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 Boterbloem 32,
 Postcode/plaats 5351 MV Berghem
 Meetrapport type B Niet op locatie gecontroleerd

Datum meetrapport 28-03-2019

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	239.30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	72.30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15.70	M ²
Externe bergruimte	8.90	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	435.90	M²
Bruto inhoud woning	1108.28	M³

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 bepalingmethoden', 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 bepalingmethoden', 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 inpanidige 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, trappgat 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 inpanidige ruimte

Een ruimte(n) is Overig Inpanidige 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.

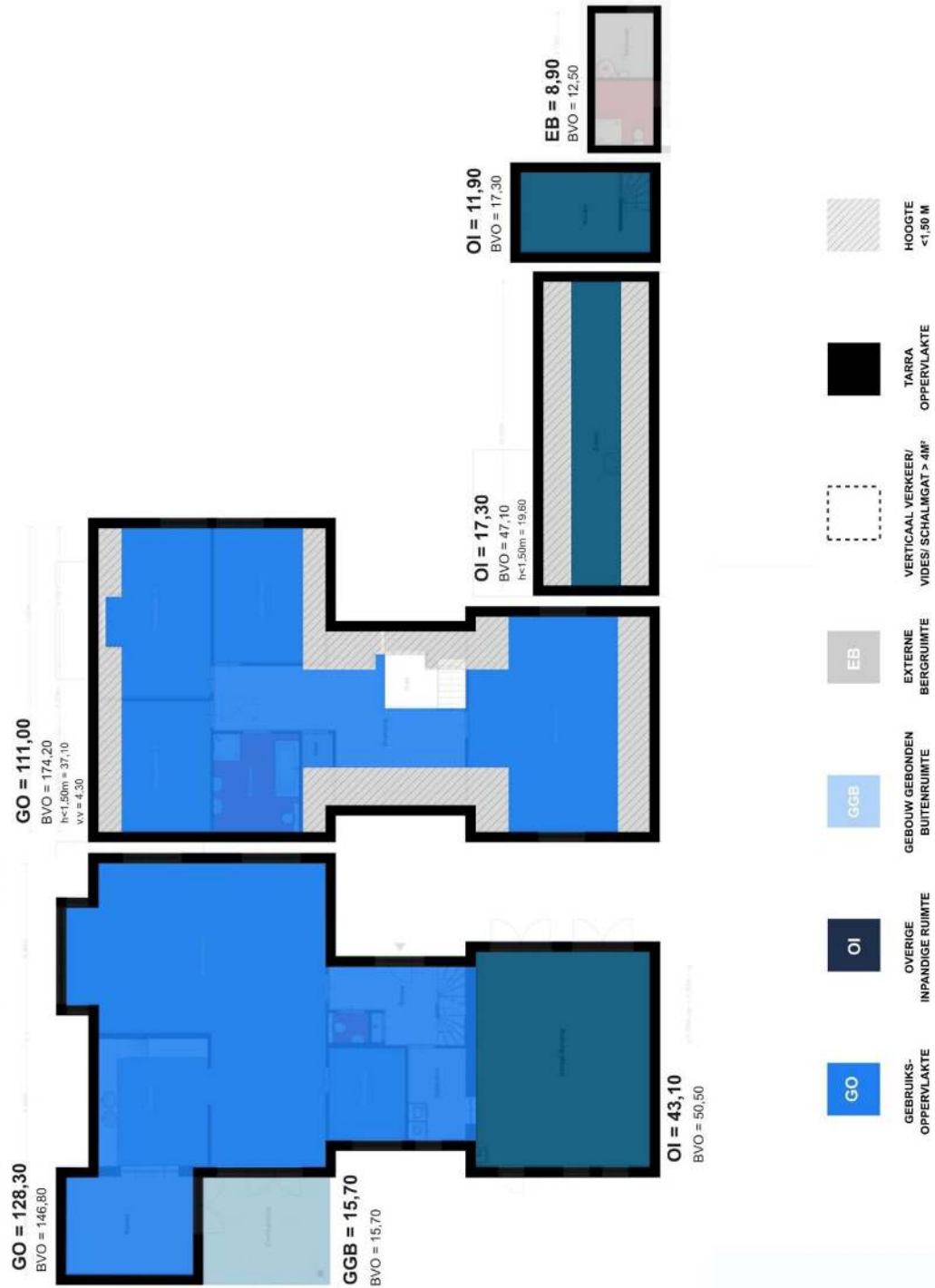
Vorbehouden & Aannames

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: Boterbloem 32, 5351 MV Berghem en meetcertificaat met datum: 28-03-2019

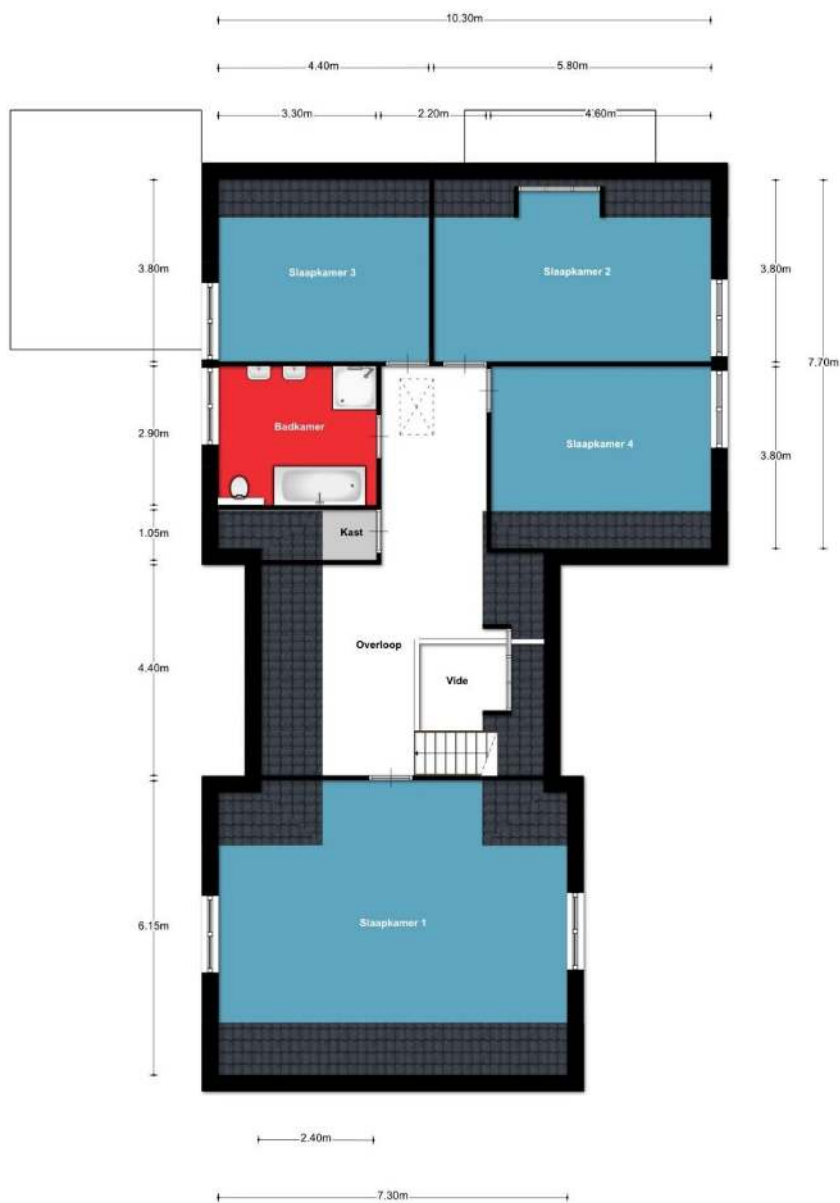


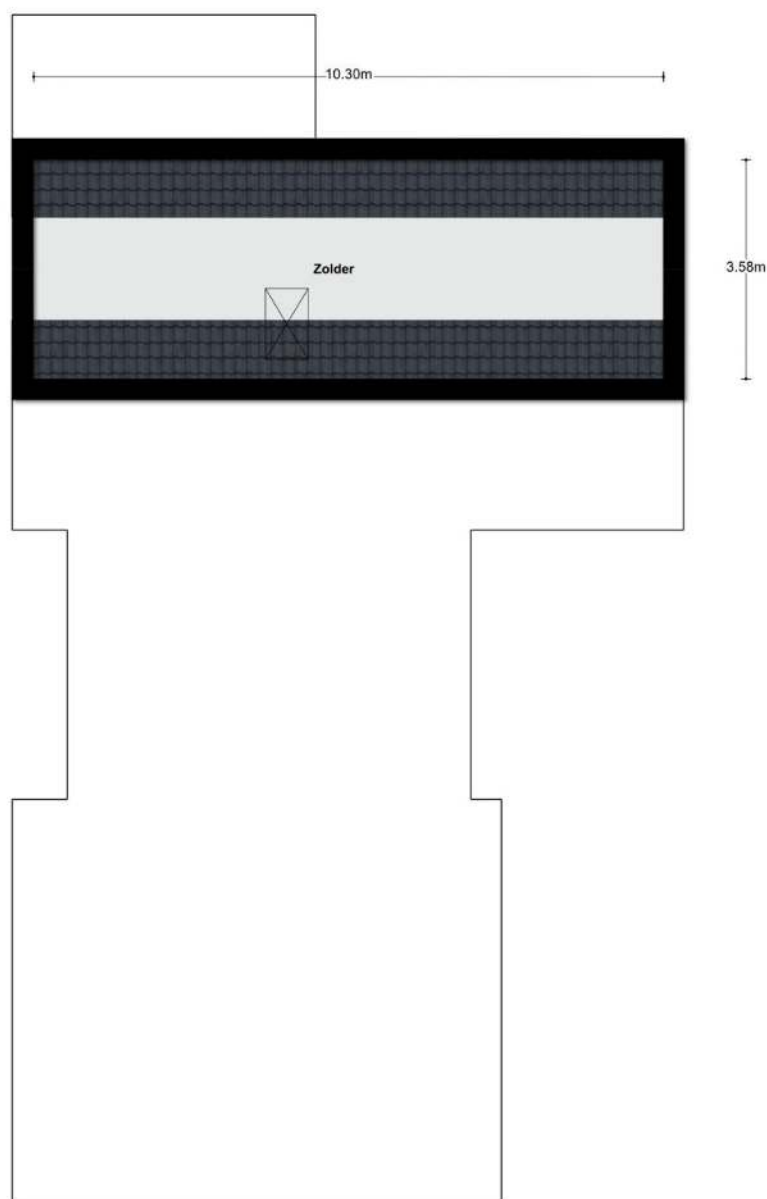
Meetstaat

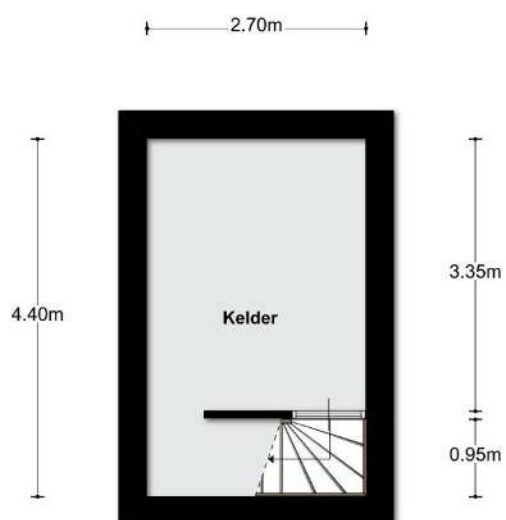
	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	WV	h < 1.50m	vide	BI
	Bruto vloeroppervlakte	Terra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige inpandige Ruimte	Gebouwgebonden Buitenuimte	Externe Ruimte	Vertical Verkeer > 4 m ² & niet toegankelijke ruimten	Ruimte met beperkte straalhoogte < 1,50 m	Vidas/Schaligot > 4 m ²	Bruto inhoud m ³
Begane Grond	213,00	25,90	128,30	43,10	15,70	0,00	0,00	0,00	0,00	676,42
Woon-/werkruimte	146,80	18,50	128,30	-	-	-	-	-	-	484,44
Garage (OIR)	50,50	7,40	-	43,10	-	-	-	-	-	146,45
Overkapping (Overdekt)	15,70	-	-	-	15,70	-	-	-	-	45,53
Eerste Verdieping	174,20	21,80	111,00	0,00	0,00	0,00	4,30	37,10	0,00	368,83
Woon-/werkruimte	174,20	21,80	111,00	-	-	-	4,30	37,10	-	368,83
Zolder	47,10	10,20	0,00	17,30	0,00	0,00	0,00	19,90	0,00	63,59
Zolder	47,10	10,20	-	17,30	-	-	-	19,90	-	63,59
Kelder	17,30	5,40	0,00	11,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44,98
Kelder	17,30	5,40	-	11,90	-	-	-	-	-	44,98
Extra	12,50	3,60	0,00	0,00	0,00	8,90	0,00	0,00	0,00	42,00
Techniek	12,50	3,60	-	-	-	8,90	-	-	-	42,00
Totalen (incl. bijgebouwen)	464,10	66,90	239,30	72,30	15,70	8,90	4,30	56,70	0,00	1195,81
	100%	14,41%	51,56%	15,56%	3,38%	1,92%				
Totalen (alleen woning)	435,90									1108,28

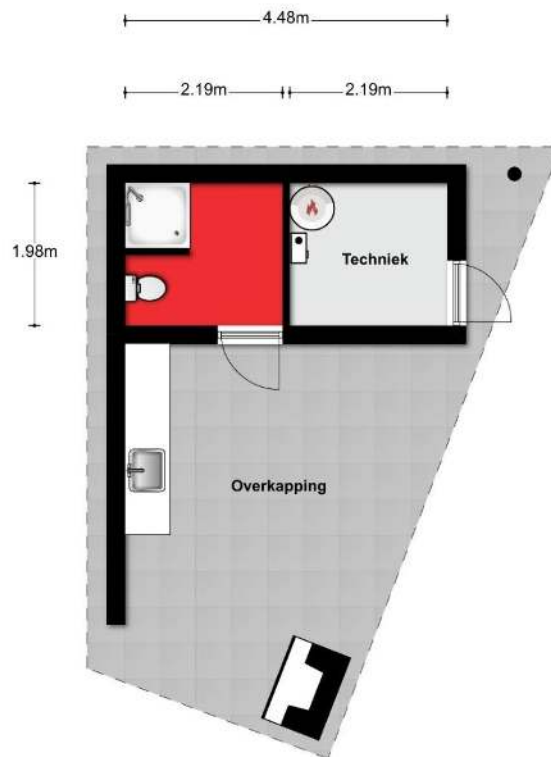
Plattegronden











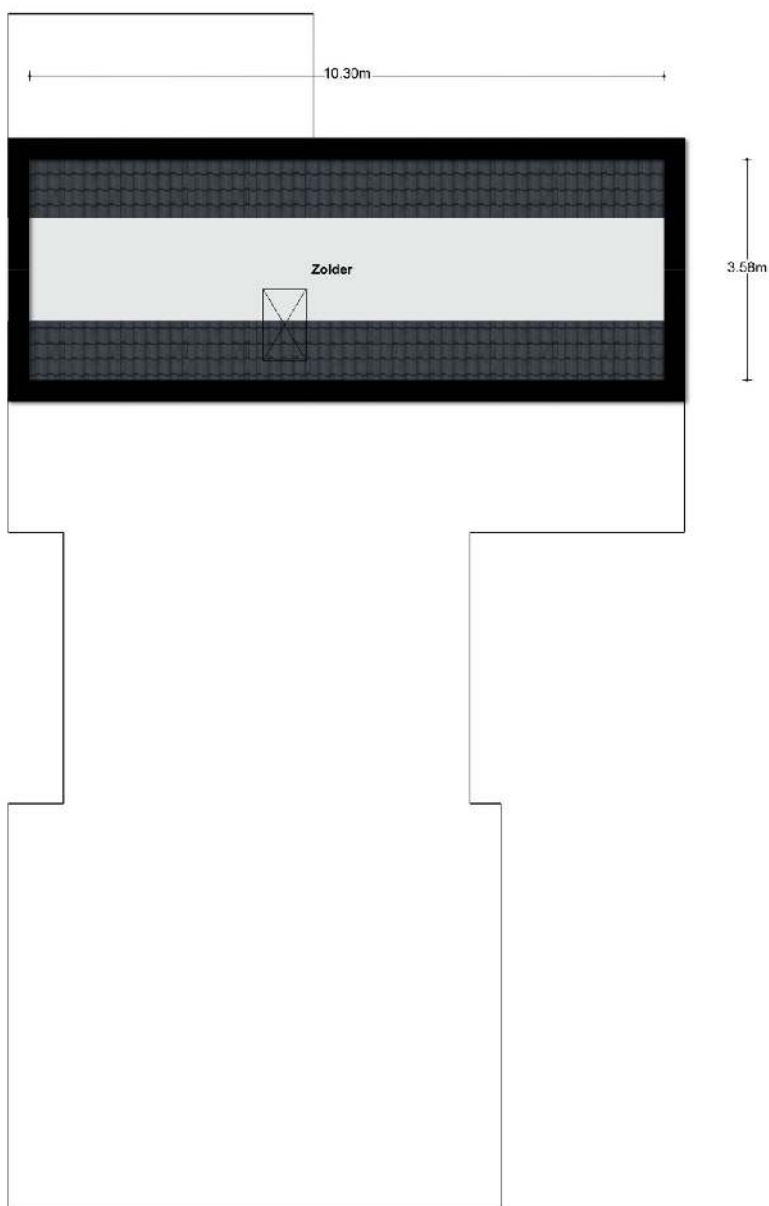
Plattegrond



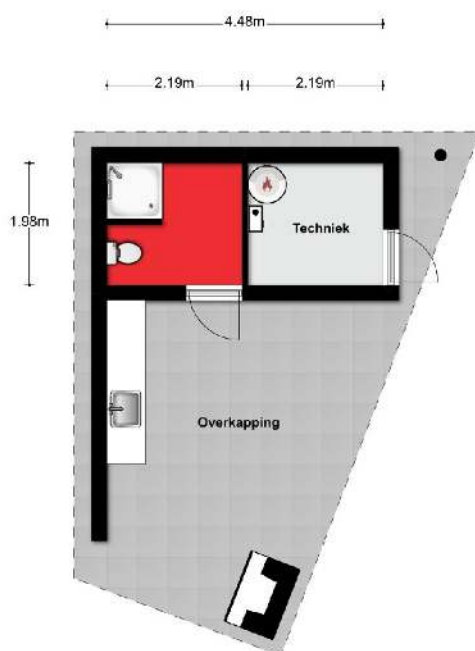
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



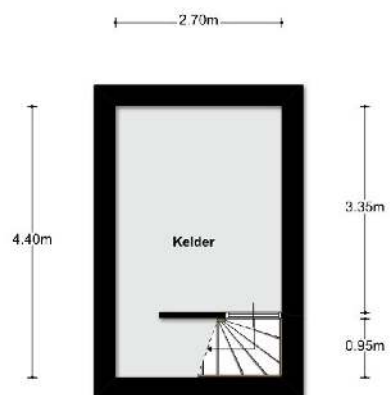
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Van der Krabben makelaardij

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.

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 geattendeerd 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

SPECIALIST IN EXCLUSIEVE WONINGEN

Oss

Gasstraat 20a
0412 63 29 28
oss@krabben.nl
www.krabben.nl

Uden

Velmolenweg 165
0413 25 70 33
uden@krabben.nl
www.krabben.nl

Openingstijden

ma - vr 8:30 - 18:00 uur
za 9:30 - 12:30 uur

Openingstijden

ma - vr 8:30 - 17:30 uur
za 9:30 - 12:30 uur

Bezichtiging of advies 's avonds mogelijk op afspraak.