

Voel je
thuis bij



Boertjes
Makelaardij & Hypotheken



Bedrijfswooning met
veel grond, schuren en
veel mogelijkheden



Ommerkanaal Oost 16
OMMEN

Welkom!

Je thuis voelen' komt in allerlei vormen in ons leven voorbij. De mensen met wie je het leven deelt of met wie je samenwerkt, maar ook de plek waar jij je tijd met die mensen doorbrengt.

Misschien ben je toe aan een nieuwe omgeving, een groter huis of kantoor, een plek waar je thuis kunt werken of waar je kinderen veilig kunnen opgroeien. Wat de reden ook is, het gaat altijd om grote stappen en belangrijke beslissingen in je leven.

Bij dit soort levensgebeurtenissen heb je een vakkundig iemand naast je nodig die kennis heeft van alles wat er komt kijken bij kopen, verkopen en financieren. Zodat het maken van deze grote beslissingen met een goed gevoel en in goed vertrouwen gebeurt. Daarom investeren wij in onze klanten, zodat zij zich bij ons thuis voelen en de ruimte hebben om alle vragen en wensen bij ons neer te leggen. De deur staat altijd open.

'Thuis zijn'

Door mee te kijken, mee te denken en eerlijk, onafhankelijk en op maat te adviseren, kun jij verstandige keuzes maken, die aansluiten op zowel je gevoel als je verstand. En omdat wij alles in huis hebben op financieel gebied, krijg je een overzichtelijk en compleet dossier. 'Thuis zijn' duurt een leven lang, met alle stappen die daarbij horen. Maatwerk, in welke fase je je ook bevindt.



Daarom Boertjes Makelaardij & Hypotheken

- Expert in dorp en buitengebied
- Alle diensten in huis
- Al ruim 75 jaar actief in de regio
- Erkend hypotheekadviseur
- Gecertificeerd NVM- makelaar en taxateur
- Specialist paardenobject



Kenmerken

Vraagprijs
€ 1.200.000 k.k.

Woning type	vrijstaande woning
Bestemming	Agrarisch
Bouwjaar	1963
Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 11000 m ²
Externe bergruimte	48 m ²
Inhoud	456 m ³
Aantal kamers	7 (4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Energie label	B



Omschrijving

Aan het Ommerkanaal staat deze woning met bedrijfsopstallen. De schuren bieden veel mogelijkheden voor bijvoorbeeld het houden van paarden, stalling van caravans, het hebben van een werkplaats aan huis en ga zo maar door. Toe aan wat ontspanning na een lange dag werken? Kom tot rust in de sauna die aanwezig is in het tuinhuis.

Het geheel bestaat uit een bedrijfswoning met diverse bedrijfsopstallen op ca. 1.1 Ha. Daarnaast is er ruim 8.2 hectare grond bij te kopen. Deze extra grond ligt aansluitend aan het perceel.

OMGEVING

De woning is prachtig gelegen ten noorden van Ommen. Het centrum van Ommen is met de auto binnen 10 minuten te bereiken. In de directe omgeving is veel natuur en bossen te vinden, wat garant staat voor mooie fietstochten. Ommen is een gezellig stadje aan de Vecht, alle benodigde voorzieningen zijn aanwezig zoals winkels, horecagelegenheden, sportfaciliteiten en scholen.

INDELING WOONHUIS

Begane grond:

Entree met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping; Toilet met fontein; Bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot de kelder; Slaapkamer/kantoor; Keuken met inbouwapparatuur; Prettige lichte woonkamer met haard.

Eerste verdieping:

Overloop; Slaapkamer II; Slaapkamer III; Slaapkamer IV met toegang tot het balkon; Badkamer met inloofdouche, toilet en dubbele wastafelmeubel.





Bijkeuken met
witgoedaansluiting



Omschrijving

BEDRIJFSOPSTALLEN

Op het perceel is in totaal ruim 4000 m² aan bedrijfsopstallen en bijgebouwen aanwezig. Momenteel voornamelijk in gebruik als (zeer goed lopende) caravanstalling en het houden van paarden. De gebouwen zijn als volgt:

- Overkapping voor de auto met diverse bergruimten van ca 70 m²
- Overkapping voor het parkeren van 3 auto's ca 48 m²
- Houten tuinhuis met overkapping, zitgedeelte, sauna en een douche ca 44 m²
- Schuur in gebruik als werkplaats met een dak van geïsoleerde sandwichpanelen ca 257 m²
- Schuur voor het stallen van machines of aanhangers
- Schuur met 12 paardenstallen en een geïsoleerd dak.
- Schuur met een binnenrijbaan ca. 35x15m en stallingsruimte voor caravans. Gezamenlijk ca 1330 m²
- Grote schuur voor de stalling van caravans van ca 2050 m²
- Kapschuur voor het stallen van machines van ca 294 m²
- Stapmolen voor 4 paarden.

KENMERKEN

- Bestemming Agrarische doeleinden
- Energielabel B
- Zonnepanelen aanwezig op het dak van 1 van de schuren.
- Voldoende parkeerruimte en opslagruimte.

Deze locatie beschikt over zeer veel ruimte en mogelijkheden. Informeer wat de financieringsmogelijkheden zijn i.v.m. de bestemming.

Geïnteresseerd en wilt u graag een bezichtiging plannen? Bel ons vandaag nog voor het maken van een afspraak!





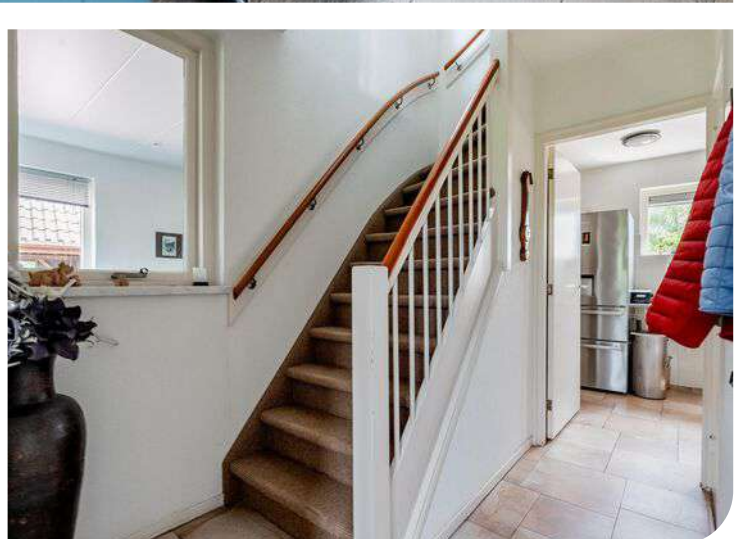
Moderne keuken en
gezellige woonkamer





Woonkamer met haard







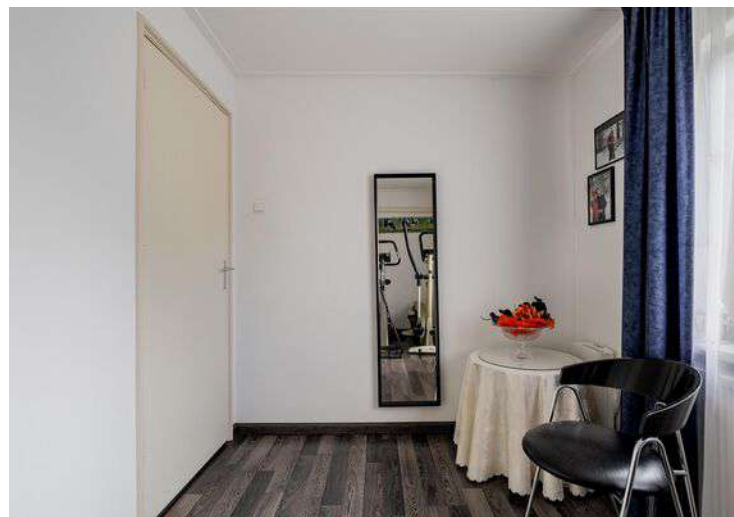






Badkamer met
inloopdouche







Drie slaapkamers
op de 1e verdieping







Ruime tuin om in te
spelen en in te
ontspannen





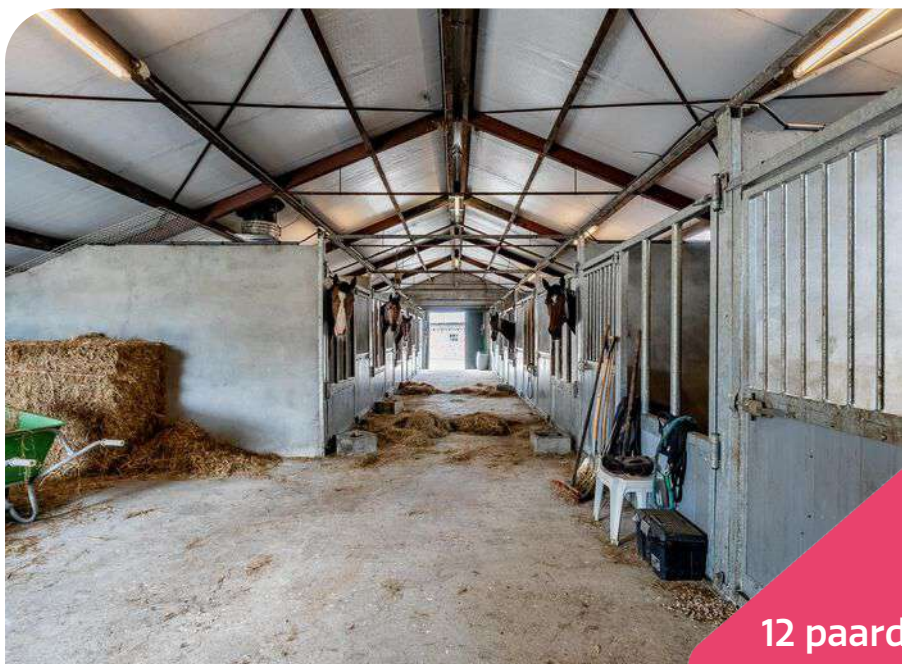




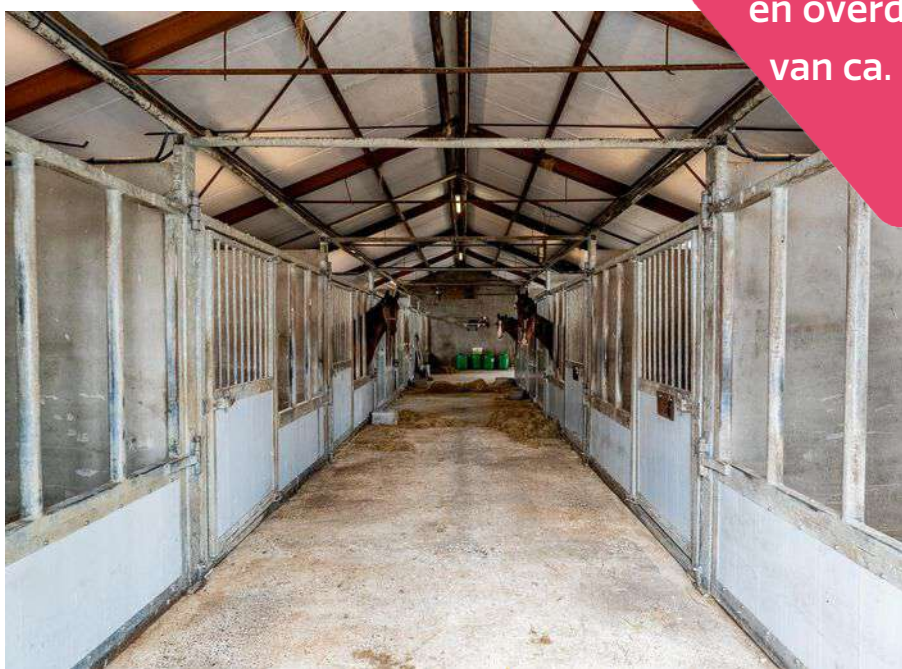


Veel schuren met diverse mogelijkheden





12 paardenstallen
en overdekte rijhal
van ca. 15x35 m²













Stallingen goed
bereikbaar dankzij
verhard erf







Tuinhuisje met sauna





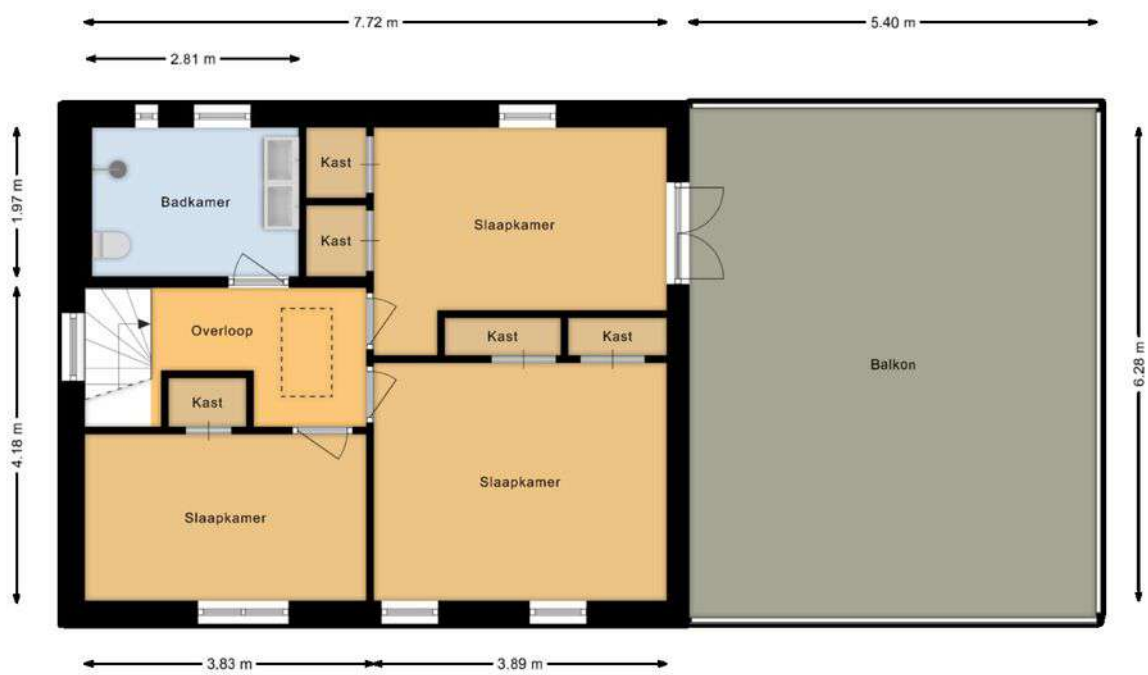
360 graden foto & YouTube



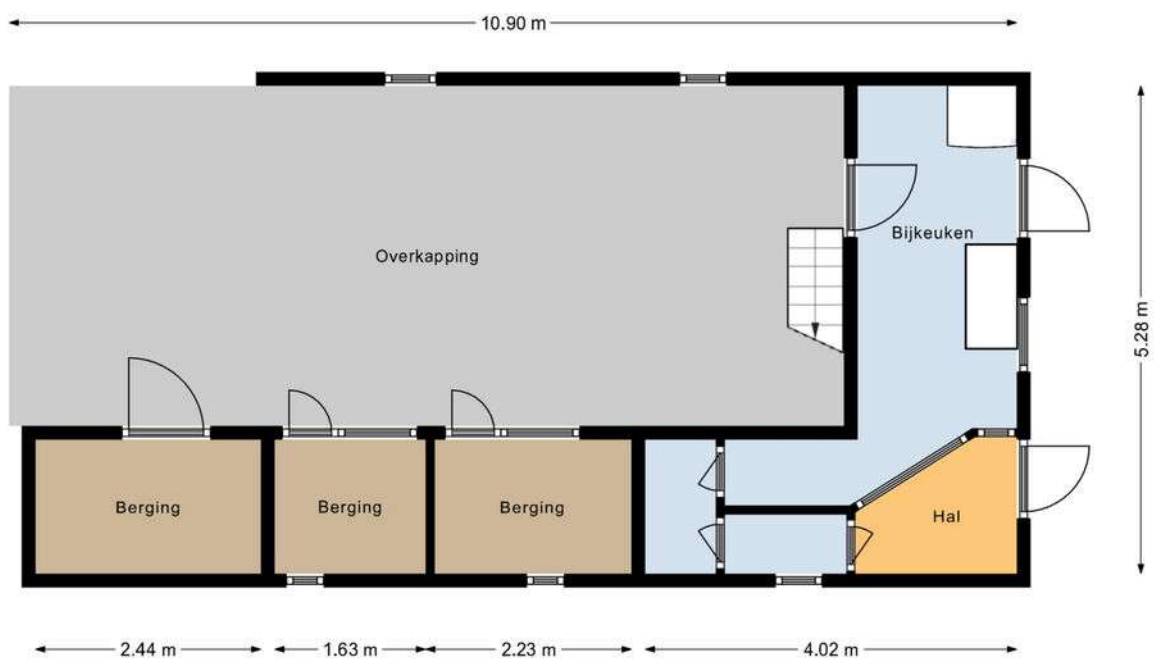
Plattegrond



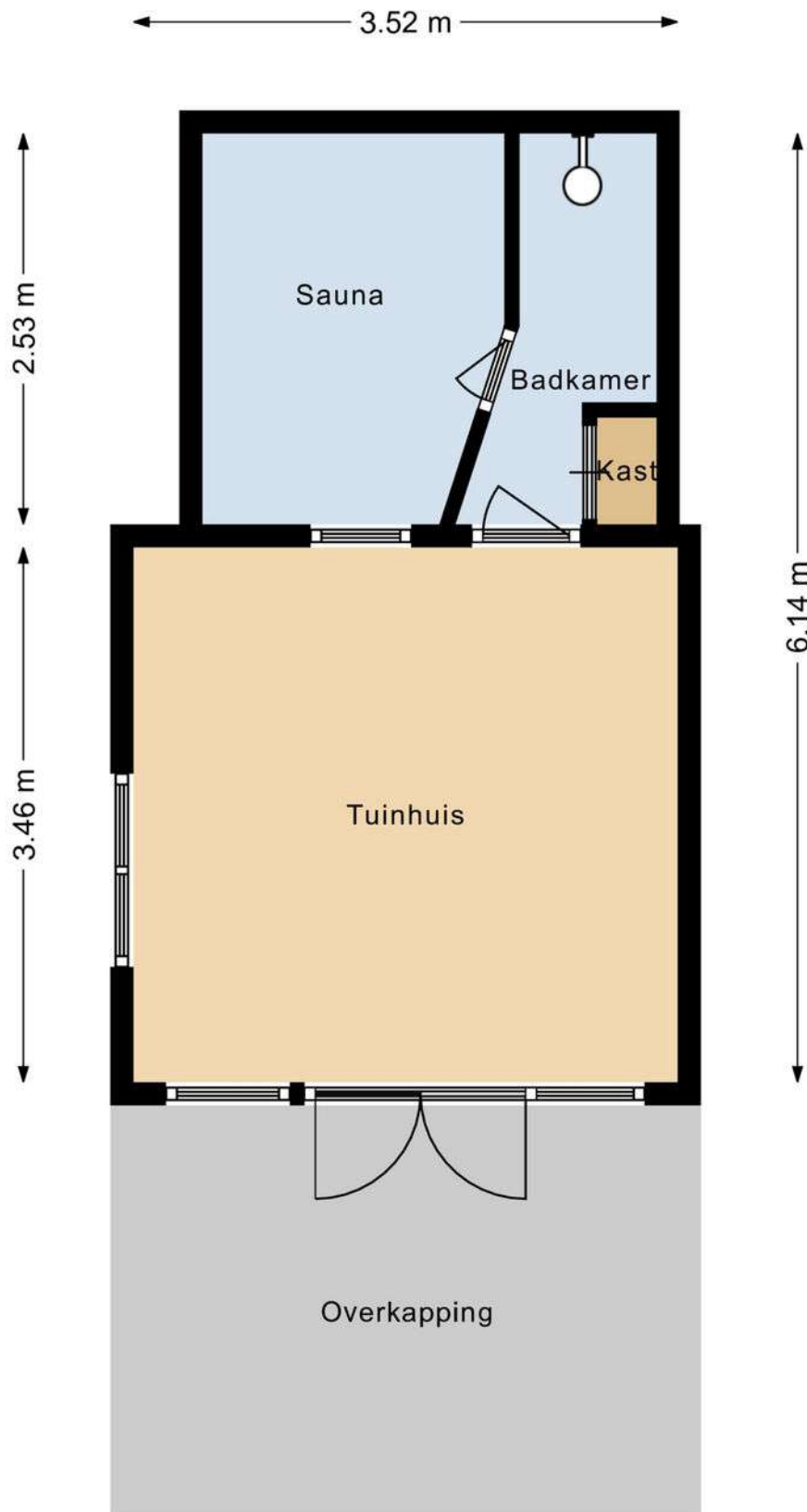
Plattegrond



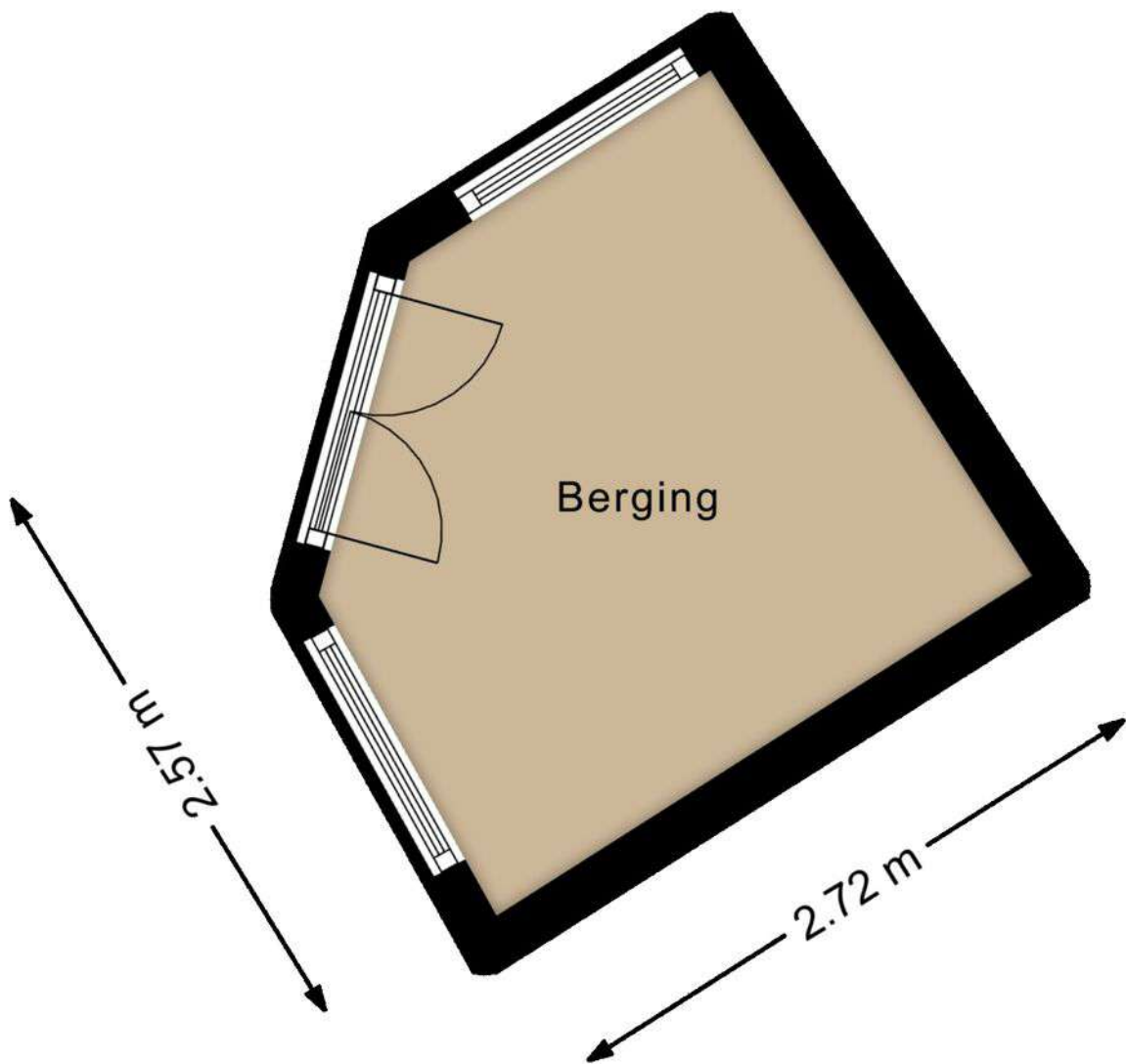
Plattegrond



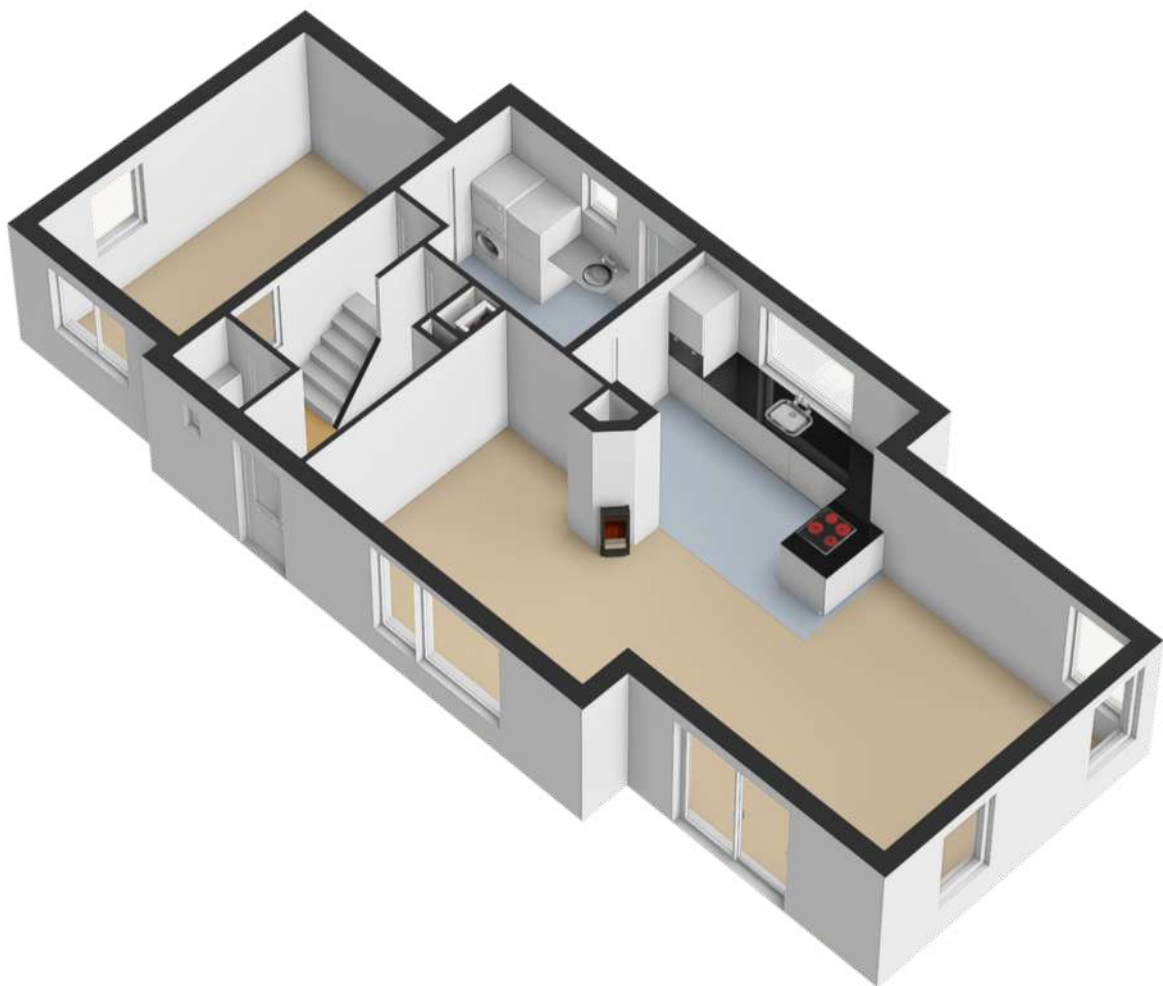
Plattegrond



Plattegrond



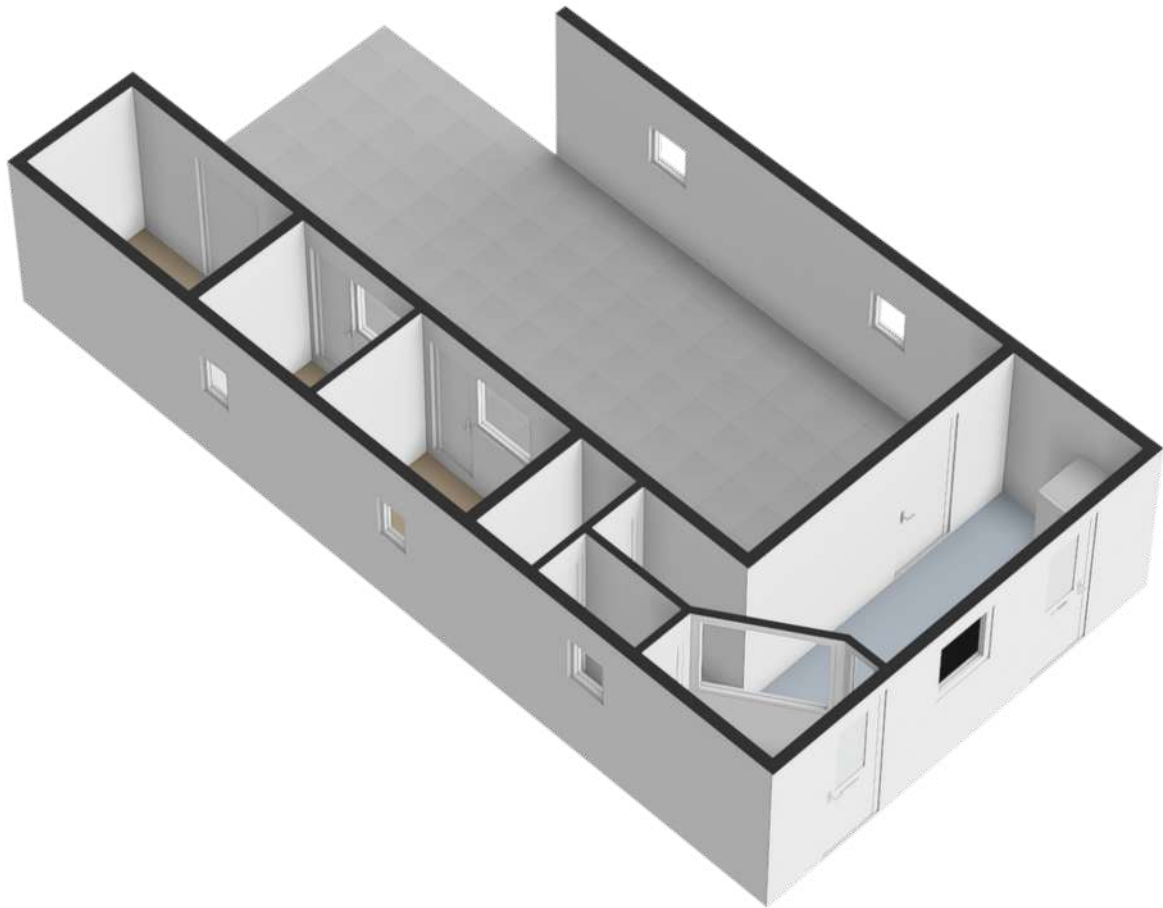
Plattegrond



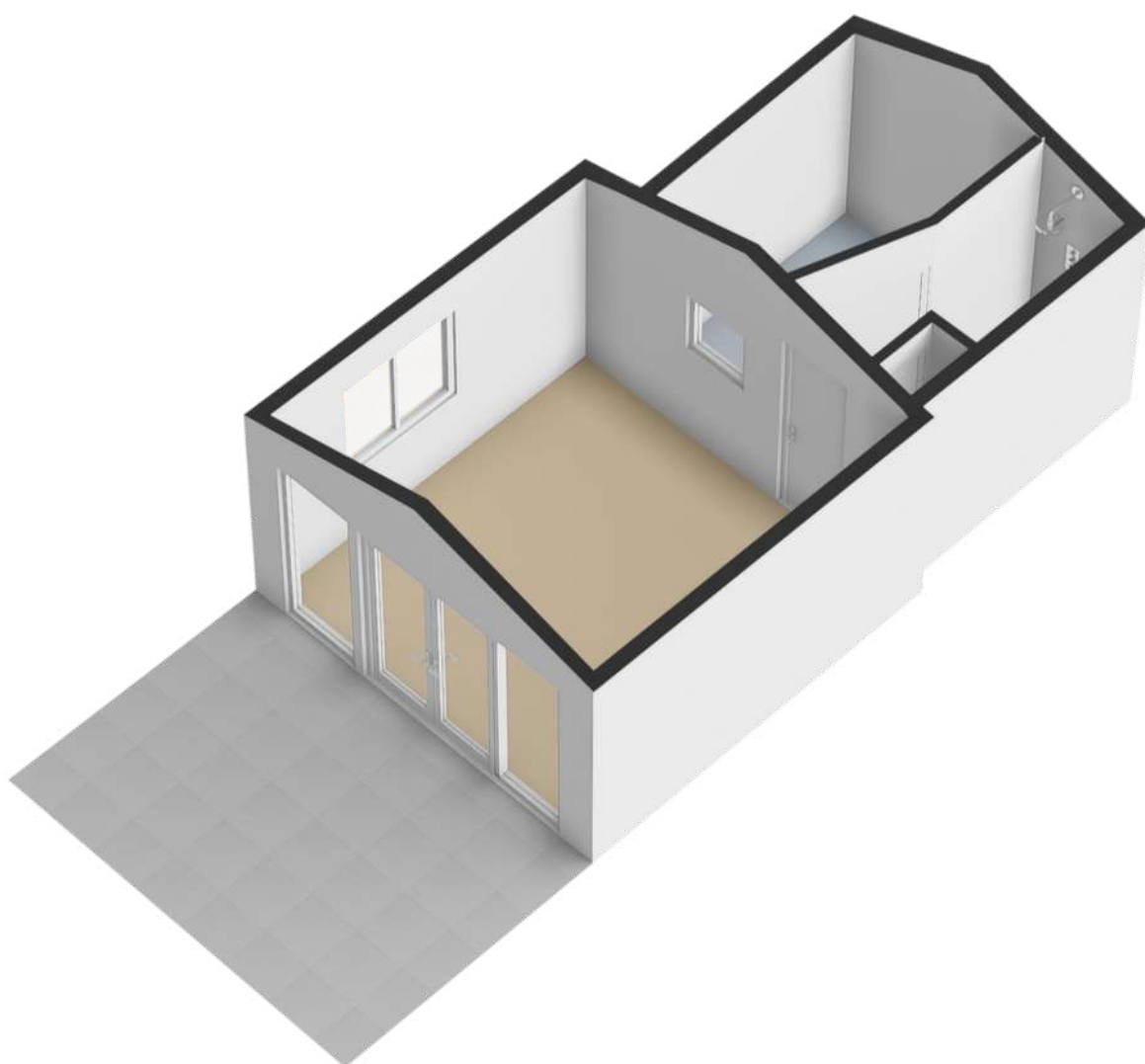
Plattegrond



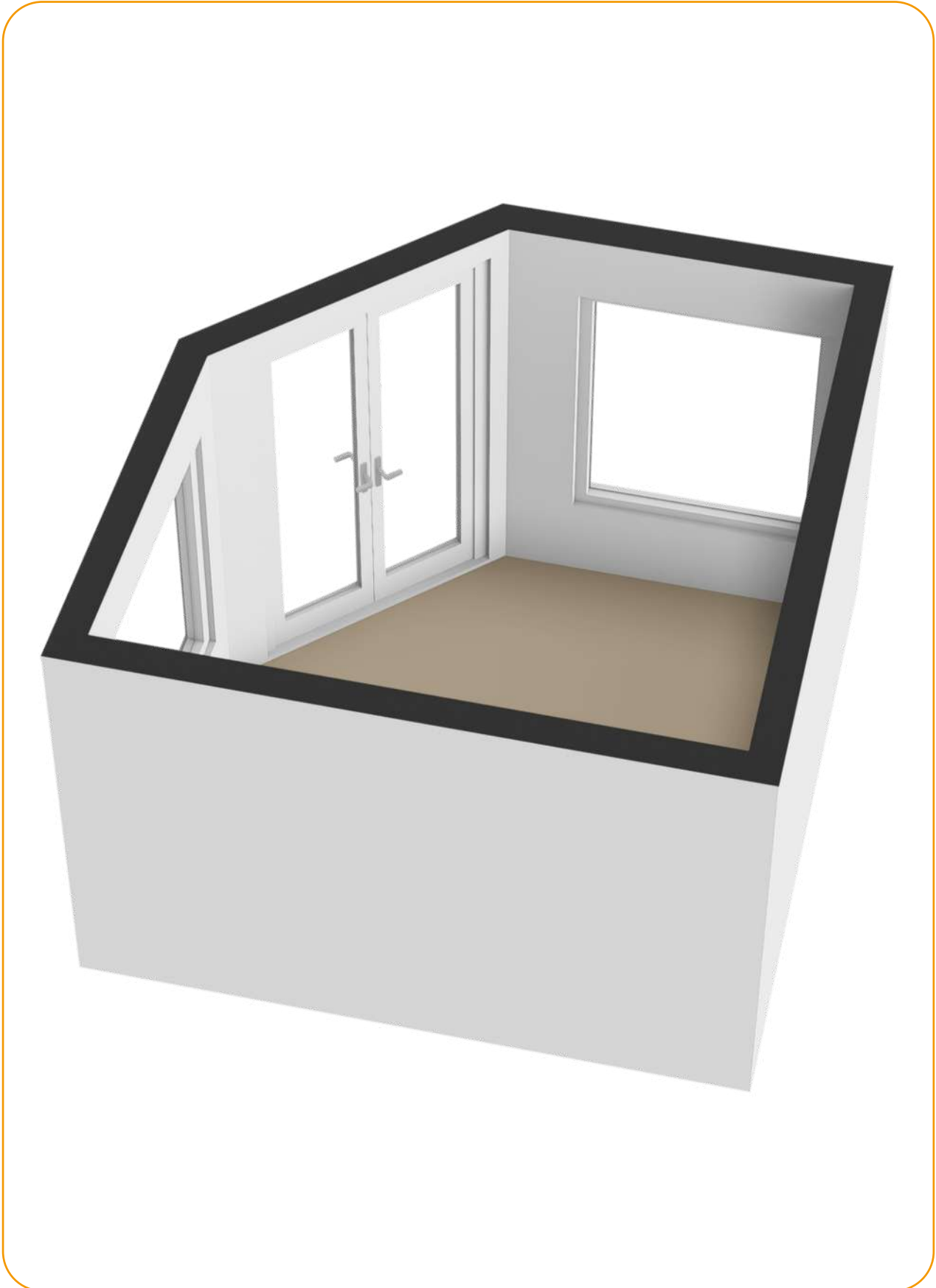
Plattegrond



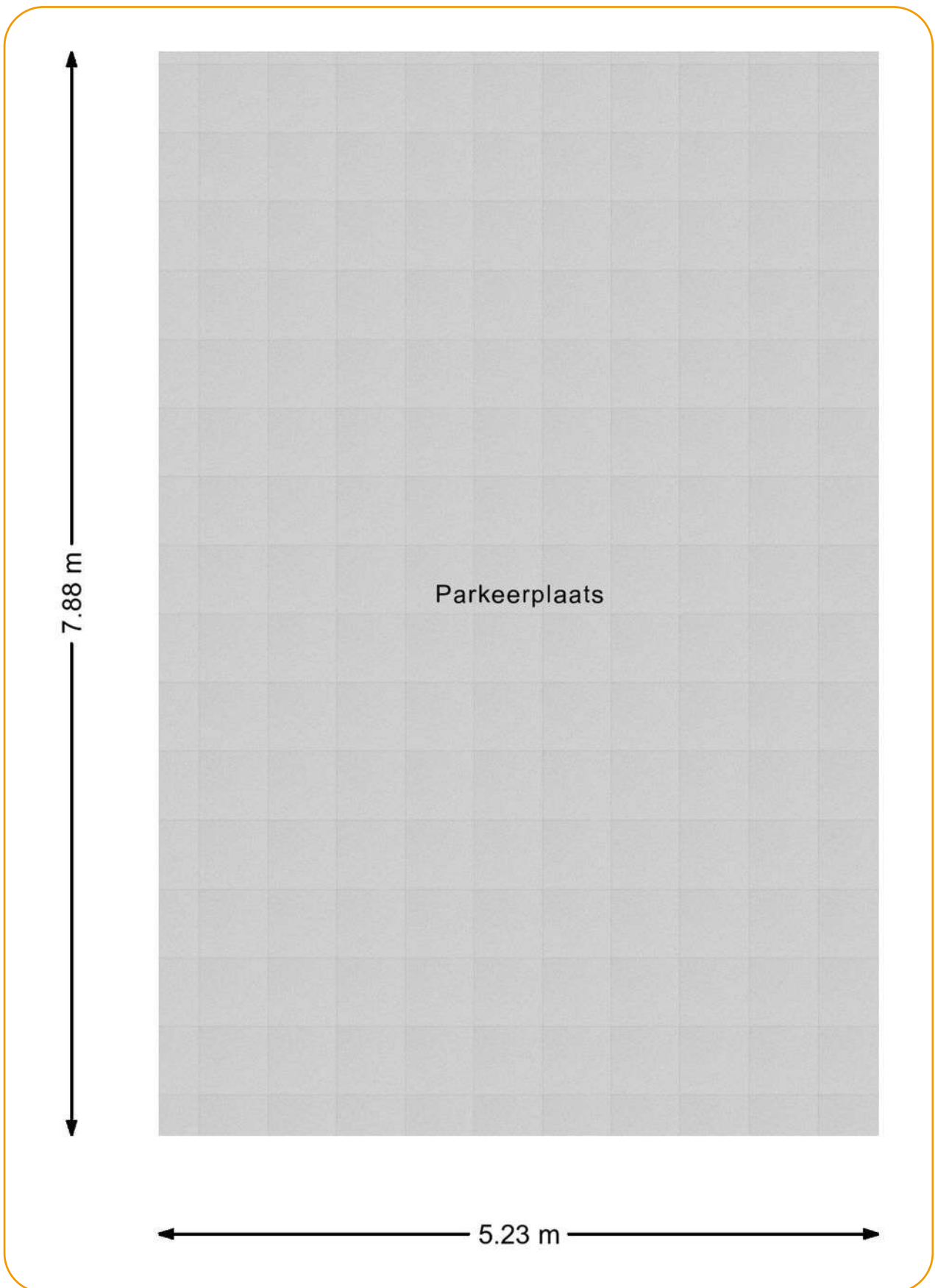
Plattegrond



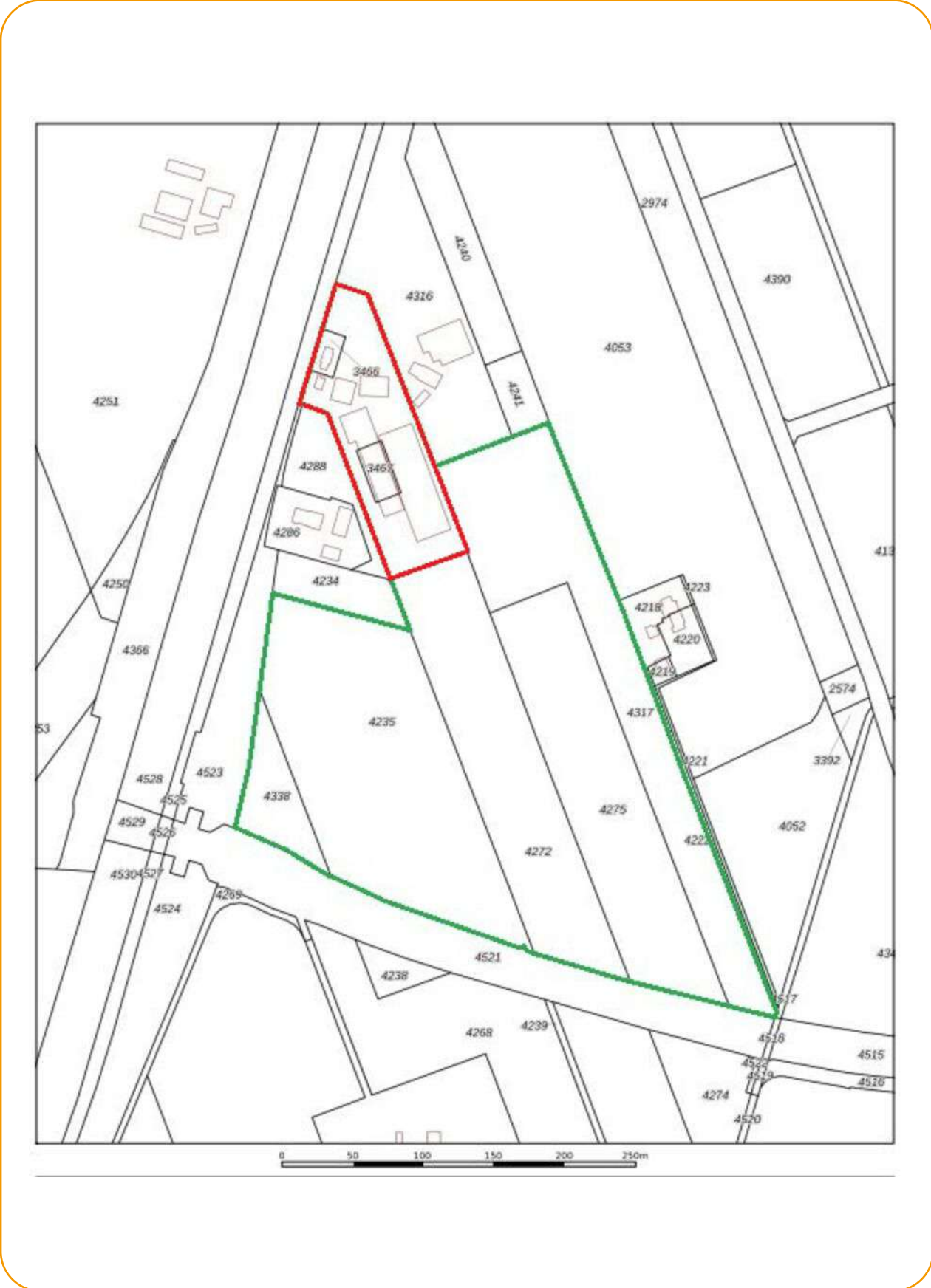
Plattegrond



Plattegrond



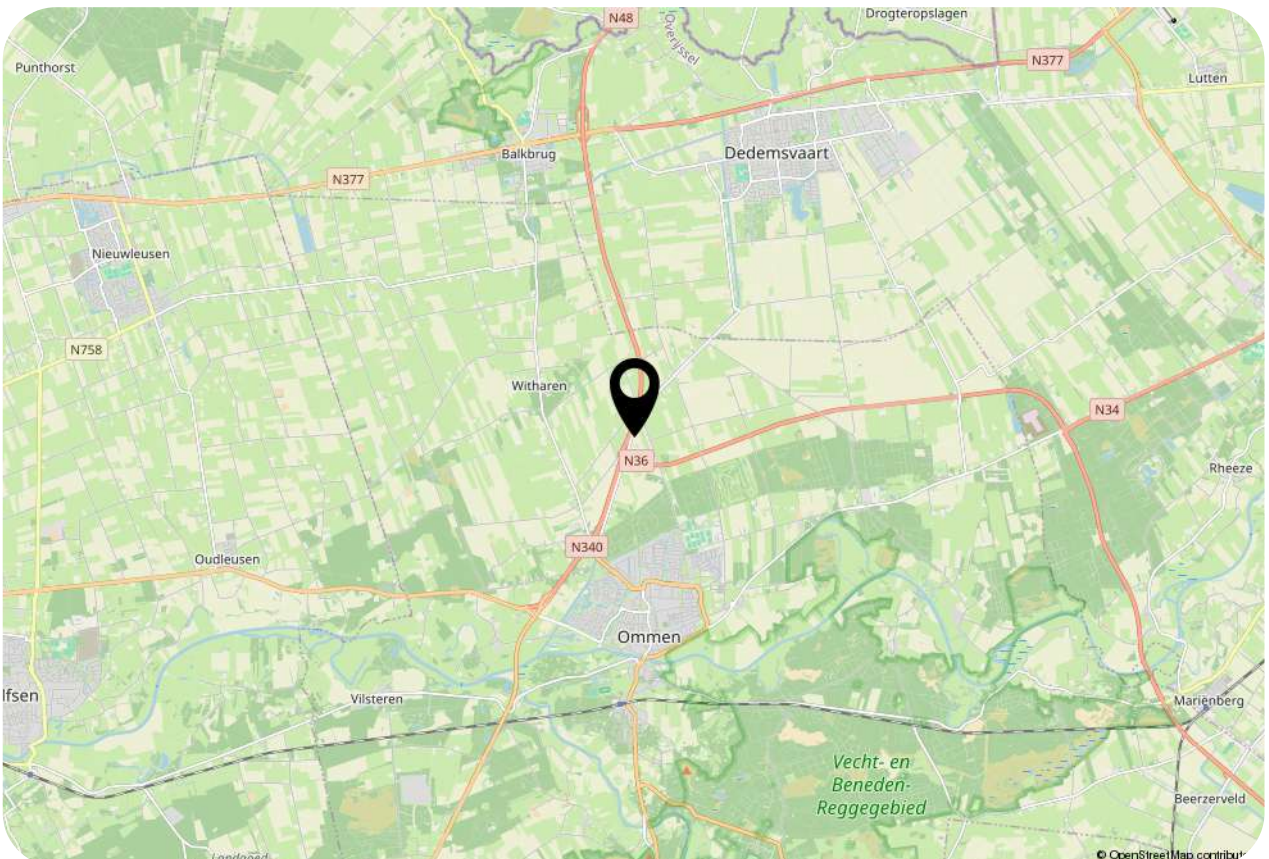
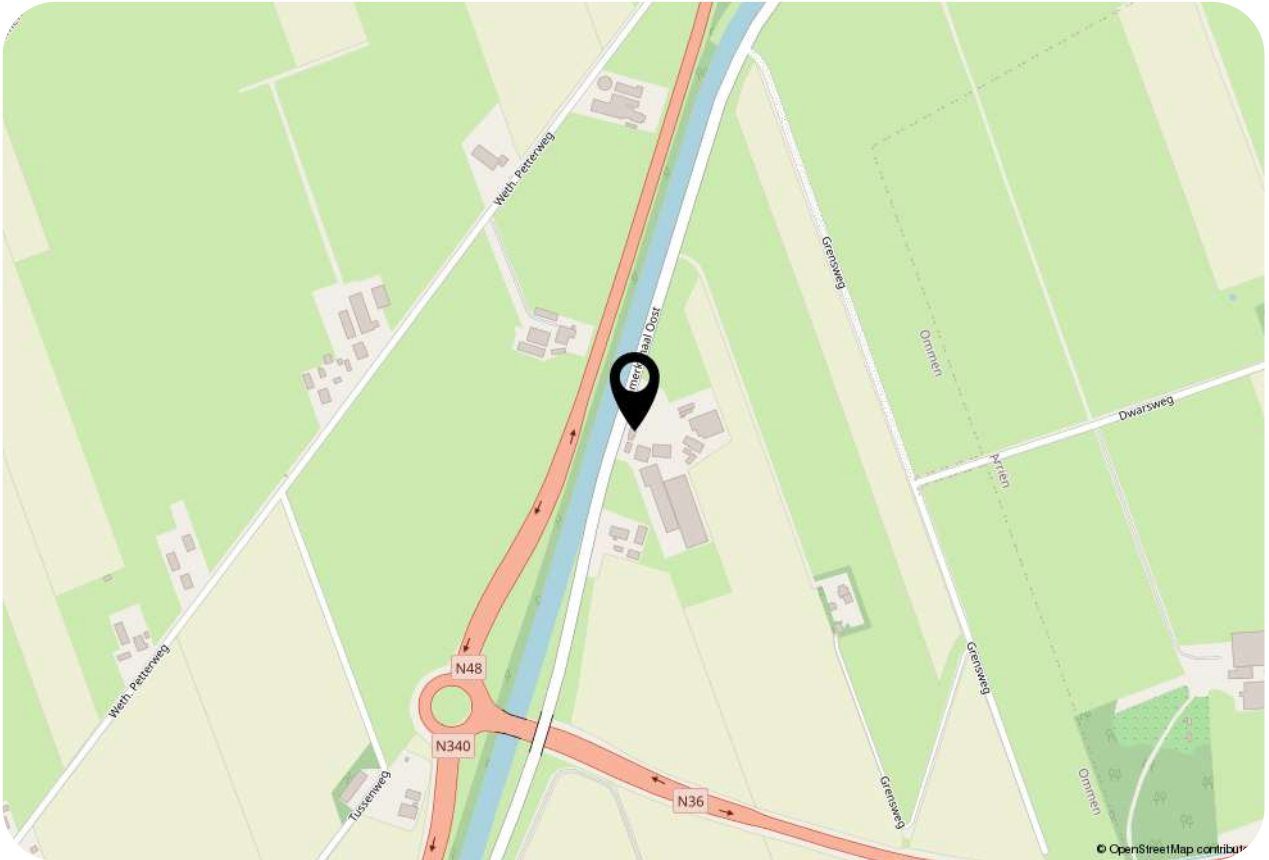
Kadaster



Bestemmungsplan



Locatie



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



VRAGENLIJST PAARDENOBJECTEN - versie 1.0 Boertjes Makelaardij 2021

1. Opdrachtgever

Naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____

Woonplaats: _____

Telefoon vast: _____

Telefoon mobiel: _____

E-mailadres: _____

ID-kaart paspoort rijbewijs anders: _____

Nummer ID-bewijs: _____

Onderzoeksadres

Adres: _____

Postcode: _____

Woonplaats: _____

Relatienummer Dienst Regeling: _____

Kvk-nummer: _____

Doel van de opname: _____

2. Kadastrale gegevens

De opname betreft de percelen kadastraal bekend: _____

Op betreffende percelen rusten de volgende zakelijke en persoonlijke rechten

erfpacht recht van opstal vruchtgebruik

erfdiensbaarheid kettingbeding voorkeursrecht

optierecht kwalitatieve rechten/plichten anders _____

Oppervlakte ondergrond en tuin bij woning: _____ ha.

Oppervlakte ondergrond en erf bij bedrijfsgebouwen: _____ ha.

Oppervlakte land in eigendom: _____ ha.

Wijken de huidige terreingrenzen af van kadastrale eigendomsgrenzen? ja nee

Welke lijdende of heersende erfdiensbaarheden zijn bekend die niet staan geregistreerd?

Is grond in gebruik bij derden? (i.v.m. verjaring) ja nee

2m diep water tussen schuren & stroombaan achter laads



Boertjes

Makelaars & Taxateurs



Pachtgronden:

Worden er gronden gepacht of verpacht? In gebreik gegeven voor tarwe en ja nee

Soort pacht: bloembollen regulier geliberaliseerd

Naam verpachter: _____

Naam pachter: _____

Oppervlakte gepacht land: _____

Ingangsdatum pacht: _____

Is de pachtovereenkomst goedgekeurd door de grondkamer? Zo ja, wanneer? _____

+ stukje grond van buurman in gebreik.

3. Bedrijf

Soort bedrijf, bedrijfsactiviteiten:

Rechtspersoon:	<input type="checkbox"/> eenmanszaak	<input checked="" type="checkbox"/> maatschap	<input type="checkbox"/> V.O.F.
	<input type="checkbox"/> B.V.	<input type="checkbox"/> C.V.	<input type="checkbox"/> N.V.
Het bedrijf is in:	<input type="checkbox"/> eigendom	<input type="checkbox"/> pacht	<input type="checkbox"/> erfpacht
	<input type="checkbox"/> anders, namelijk _____		

Het bedrijf is op deze locatie gevestigd sinds: _____

Is het bedrijf BTW-plichtig? ja nee

Heeft het bedrijf werknemers in dienst? ja nee

Welke nutsvoorzieningen zijn aanwezig?

<input checked="" type="checkbox"/> elektriciteit	<input checked="" type="checkbox"/> krachtstroom	<input checked="" type="checkbox"/> gas
<input checked="" type="checkbox"/> waterleiding	<input checked="" type="checkbox"/> eigen waterbron	<input type="checkbox"/> CAI
<input checked="" type="checkbox"/> glasvezel		

Is er een noodstroomvoorziening aanwezig? ja nee

Welke bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend op nabijgelegen bedrijfsterreinen (buren)?

Carevan Handel Paarden

Zijn daarbij ook milieubelastende activiteiten bekend? ja nee

Zo ja, welke? voorheen varkens = Ruimte op milieuevergunning





4. Opstallen

Onderhoudstoestand

Wat is de onderhoudstoestand van de gebouwen / kwaliteit bouw / inrichting gebouwen: _____

Zijn opstallen aangemerkt als (gemeentelijk) monument? ja nee

Zijn er bij de woning lekkages aan de daken en/of goten bekend? ja nee

Zijn er bij de bedrijfsgebouwen lekkages aan de daken en/of goten bekend? ja nee

Kunnen toegepaste materialen worden beschouwd als chemisch afval?
(asbest, eterniet, asfalt, dakbedekking, verontreinigd puin, pvc platen, enz) ja nee

asbest *Stal vloer* *put 1 vloer* *dat Huis* *beschat*

Kunnen bouwmaterialen verontreinigd zijn met schadelijke stoffen?
(ontsmettingsmiddelen, olie/smeerresten, pcb's, reinigingsmiddelen, e.d.) ja nee

Kunnen in de inrichting schadelijke stoffen vrijkomen? ja nee

Hebben de stallen een MDV-certificaat? ja nee

Zijn er lekkages in de ondergrondse mestkelders aanwezig? ja nee

Is de mest silo gekeurd? ja nee

Hoeveel boxen zijn er aanwezig? 14

Van welk materiaal en merk zijn de boxen? Staal & Kunststof

Wat zijn de afmetingen van de boxen? 2,70 x 3,50

Is er groepshuisvesting aanwezig? ja nee

Zo ja, voor hoeveel paarden? _____

Van welk materiaal en merk is de groepshuisvesting? _____

Wat zijn de afmetingen van de groepshuisvesting? _____

Is er een rijbaan aanwezig? 14,5 x 34,5 ja nee

indoor outdoor afmeting: _____

Heeft de rijbaan een eb-en-vloedsysteem? zie luchtfoto ja nee

Van welk materiaal en merk is de rijbaan? _____

Is er een longeercirkel aanwezig? ja nee

indoor outdoor afmeting: _____

Heeft de longeercirkel een eb-en-vloedsysteem? ja nee

Van welk materiaal en merk is de longeercirkel? _____

Is er een stapmolen aanwezig? ja nee

indoor outdoor afmeting: _____

Wat voor bodem heeft de stapmolen? zand steen anders: Kansgras

Van welk materiaal en merk is de stapmolen? Zelf Bauw

Wat is de afmeting van de stapmolen? _____

Toelichting (eventueel andere faciliteiten) _____





5. Erf

Welk materiaal is gebruikt voor erfverhardingen?

- klinkers asfalt stelconplaten puin beton
 kolen, steengruis betontegels slakken/sintels asbestplaten
 anders: _____

Wat is de ondergrond van de erfverharding? zand

Is het erf opgespoten? ja nee

Zo ja, wat is de herkomst van het zand _____

Is er op het erf enige vorm van grondverzet uitgevoerd? ja nee

Zo ja, welk bedrijf was belast met de uitvoering? _____

Zijn er eigen leidingen of leidingen van derden in het erf aanwezig? ja nee

Zo ja, waar liggen deze? _____

Zijn er ondergrondse olietanks in het erf of onder de bebouwing aanwezig? ja nee

Zijn er bovengrondse olietanks op het erf aanwezig? ja nee

Hebben alle tanks voldoende calamiteitenopslag conform de eisen? ja nee

Zijn er milieugevaarlijke stoffen opgeslagen anders dan in tanks? ja nee

Voldoet alle opslag aan de daartoe gestelde eisen? ja nee

Zijn er paddocks aanwezig? ja nee

Aantal en soort omheining _____

Toelichting _____

6. Landerijen

Grondsoort: zand

Ligging: _____

Ontsluiting: _____

Kavelpaden: _____

Eigen wegen/ mandelige wegen: _____

Afwatering: _____

Schouwsloten: _____

Beregeningsbron aanwezig: Ja

Drainage: (kaarten opvragen) _____

Nutsleidingen/Hoogspanningskabels: _____

(welke en waar liggen deze?) _____

Zijn er sloten of vijvers gedempt? ja nee

Zo ja, welk materiaal is gebruikt? _____





Zijn voor de dempingen vergunningen aangevraagd? ja nee

Zijn er in het verleden sloten gebruikt voor opslag van mest? ja nee

Zijn er obstakels in/op de bodem aanwezig zoals:

- puin in de landerijen ja nee

- puin in dammen ja nee

- boomstronken ja nee

- oude funderingen ja nee

- anders, namelijk havel pad ja nee

Vindt er lozing plaats van:

- ontijzeringswater ja nee

- drainagewater ja nee

- anders, namelijk _____ ja nee

Van welk materiaal is de omheining van de landerijen? _____

Zijn er drinkwatervoorzieningen in de landerijen? _____

7. Bodem

Zijn er bodemonderzoeken bekend? ja nee

Is er reden om aan te nemen dat de bodem verontreinigd is? ja nee

Is er reden om aan te nemen dat het grondwater verontreinigd is? ja nee

Zijn er in het (verre) verleden calamiteiten geweest (bluswater, lekkende tanks/riolering)?

ja nee

Ligt het bedrijf in een bodembeschermingsgebied ja nee

Toelichting _____

8. Milieuwetgeving

Is voor de huidige activiteiten een omgevingsvergunning verplicht? ja nee

Vallen de huidige activiteiten onder het Activiteitenbesluit? ja nee

Is voldaan aan de meldingsplicht van het Activiteitenbesluit? ja nee

datum melding: _____

Aantallen dieren: 25 paarden + rundvee

Valt het huidige bedrijf onder de IPPC-richtlijn? ja nee

Is het huidige bedrijf MER-(beoordelings)plichtig? ja nee

Zijn alle activiteiten door de vergunningen gedekt? melding ja nee

Is er aanvraag voor een revisievergunning in behandeling? ja nee

Wat zijn de afvalstoffennummers: _____

Is er een calamiteitenprogramma? ja nee





Is er een ontheffing Bestrijdingsmiddelenwet aanwezig? ja nee

Is voldaan aan alle dierenwelzijnseisen? ja nee

Toelichting _____

9. Omgeving bedrijf

Bestemming en bouwwerken

Welk bestemmingsplan is van toepassing? _____

Wanneer is dit in werking getreden? _____

Wat is de bestemming van de bedrijfslocatie: _____

Wat is de bestemming van de landerijen: _____

Is de woning uitsluitend als bedrijfswoning te gebruiken? ja nee

Is dubbele bewoning toegestaan? ja nee

Zijn er algemene gebruiksvoorschriften van toepassing in het bestemmingsplan? ja nee

Zo ja, welke? (Archeologie, monument) _____

Zijn er bijzondere gebruiksvoorschriften van toepassing in het bestemmingsplan? ja nee

Zo ja, welke? (Archeologie, monumenten?) _____

Is herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding of op korte termijn te verwachten?

ja nee

- door toedoen van een structuurvisie ja nee

- door toedoen van het Rijksbeleid (PKB, Tracéwet) ja nee

Is er sprake van een zoneplichtig terrein (i.v.m. wet Geluidhinder)? ja nee

Toelichting _____

Water

Is het bedrijf aangesloten op de openbare riolering? ja nee

Zo nee, hoe wordt (afval)water afgevoerd? B Ceptank

Zo ja, is er een gescheiden riolering aanwezig? ja nee

Is de capaciteit van de openbare riolering voldoende? ja nee

Is de capaciteit van de riolering op eigen terrein voldoende? ja nee

Ligt de bedrijfslocatie (deels) in een waterwingebied? ja nee

Ligt de bedrijfslocatie (deels) in een waterbergingsgebied? ja nee

Ligt de bedrijfslocatie (deels) in een grondwaterbeschermingsgebied? ja nee

Is voor het lozen van water een lozingsvergunning aanwezig?

Wat zijn de jaarlijkse waterschapslasten? € 1995,99





Geur en ammoniak

- Wat is de afstand tot de bebouwde kom/geclusterde woonbebouwing? _____ m.
Wat is de afstand tot de dichtstbijzijnde burgerwoning van derden? _____ m.
Wat is de afstand tot de dichtstbijzijnde agrarische woning van derden? _____ m.
Wat is de afstand tot het dichtstbijzijnde zeer kwetsbare gebied? _____ m.

Flora en Fauna

Is de eigenaar/gebruiker ooit vergoeding toegekend voor schade aan gewassen/percelen

ja nee

Is er een jachtrecht of visrecht gevestigd?

ja nee

Zo ja, aan wie en voor hoelang:

ix perjaar de schotteet

Wet natuurbescherming

Wat is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied? _____ m.

Hoe heet dit gebied? _____

Is voor betreffend gebied een beheerplan opgesteld? ja nee

Is een Wnb-vergunning aanwezig? ja nee

Zo ja, voor hoeveel dieren is de vergunning verleend, wat is de toegestane emissie? _____

Overig

Bevinden zich kwetsbare landschapselementen in de omgeving zoals

Natuurnetwerk Nederland (NNN) ja nee

Consequenties: _____

Betreft de grond 'blijvend grasland' in een Natura 2000-gebied? ja nee

10. Subsidies

Rechtstreekse betalingen

Beschikt het huidige bedrijf over betalingsrechten? Zo ja, 7,3 stuks

- totale waarde op het bedrijf € _____

- waarde per stuk € _____

Worden de betalingsrechten mee verkocht? ja nee

Zijn deze betalingsrechten de twee jaren voorafgaand aan de verkoop volledig benut?

ja nee

Is de verkoper eerder gekort op de uitbetaling van rechtstreekse betalingen? ja nee



(Agrarisch) natuur- en landschapsbeheer

Geldt voor het gebied van het bedrijf/de grond een provinciaal natuurbeheerplan? ja nee

Ontvangt de grondgebruiker voor betreffende grond subsidie Natuurbeheer SVNL 2016
 ja nee

Neemt de huidige grondgebruiker voor betreffende grond deel aan Agrarisch-meststoffen we
Natuur-en Landschapsbeheer (ANLb)? ja nee

Maakt de huidige grondgebruiker deel uit van een collectief? ja nee

Is dit collectief gecertificeerd? ja nee

11. Mest en productierechten

Meststoffenwet

Liggen de stallen in een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet? ja nee

Landerijen zijn veengrond zand- of lössgrond
 kleigrond anders, namelijk _____

Totale mestopslagcapaciteit: 900 m²

Wijze van opslag: pat

Mestafzetcontracten: _____

Periode van uitrijverbod: _____ t/m _____

12. Lasten

Hoeveel bedragen de jaarlijkse ruilverkavelinglasten? € _____, eindjaar _____

Onder/overbedeling in de lopende ruilverkaveling € _____

Hoeveel bedraagt de eventuele jaarlijkse pachtprijs? € _____

Hoeveel bedragen de jaarlijkse gemeentelijke heffingen? € ~~700,13~~ 79,20 *afvalstoffen*

Hoeveel bedragen de jaarlijkse provinciale heffingen? € _____

Hoeveel bedragen de jaarlijkse waterschapslasten? € 701,13

Hoeveel bedraagt de onroerende-zaaksbelasting per jaar € _____

Overige lasten: 1909,12 € 2052,7 per jaar

*WOZ waarde B € 579 000
W € 349 000*



13. Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke zaken

Is op (een deel van) de grond een voorkeursrecht (gemeente of anderszins) gevestigd?

ja nee

Valt het bedrijf onder/in een beschermd gebied zoals:

- beschermd stad- of dorpsgezicht ja nee
- wettelijke ruilverkaveling/herinrichting ja nee
- landgoed in de zin van de Natuurschoonwet ja nee

Valt de bedrijfslocatie (deels) in een gebied dat wordt onteigend? ja nee

Zo ja, wat is de stand van zaken? _____

Zijn er juridische geschillen? ja nee

Zo ja, waarover en door wie/ tegen wie? _____

Loopt er een juridisch procedure over betreffende grond? ja nee

Is er beslag gelegd op het bedrijf/de grond? ja nee

Zo ja, wat voor soort beslag, wanneer en door wie? _____

14. Handhaving

Passen de activiteiten van het huidige bedrijf binnen het bestemmingsplan? ja nee

Zijn de gebouwen en/of bouwwerken legaal opgericht? ja nee

Zijn er aanschrijvingen en/of besprekingen gaande over handhaving? ja nee

Zijn er convenanten aangegaan? ja nee

Is er sprake van gedoogsituatie? ja nee

Lopen er handhavingsprocedures tegen (de eigenaar van) het bedrijf? ja nee

Toelichting _____

15. Afspraken nader onderzoek

Er komt een nader onderzoek naar: _____

Wie geeft opdracht? _____

Wie betaalt het onderzoek? _____

Welke vorm van onderzoek? _____

Doel onderzoek : _____

16. Bijzonderheden





Documentatie

Alle van belang zijnde stukken bijgesloten graag toevoegen

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> situatietekening/foto's | <input type="checkbox"/> plattegrond gebouwen | <input type="checkbox"/> kopie leveringsakte |
| <input type="checkbox"/> kadastrale uittreksels | <input type="checkbox"/> kadastrale kaart | <input type="checkbox"/> kopie pachtovereenkomsten |
| <input type="checkbox"/> overzicht toeslagrechten | <input type="checkbox"/> kopie subsidiebeschikkingen | <input type="checkbox"/> stukken WOZ-waarde |
| <input type="checkbox"/> kopie omgevingsvergunning | <input type="checkbox"/> kopie Nb-vergunning | <input type="checkbox"/> stukken ruilverkaveling |
| <input type="checkbox"/> erfpachtvoorwaarden | <input type="checkbox"/> kopie voorgaande GDI | |
| <input type="checkbox"/> overige, namelijk _____ | | |

Opgemaakt op verklaring van de opdrachtgever [naam]

Datum: _____

Handtekening:



Hypotheeken

Bij grote stappen en belangrijke beslissingen hoort ook een financiële situatie. Er komen daarbij veel vragen op je af: hypotheeken, verzekeringen, aktes, nota's, overdrachtsbelasting, en nog veel meer.

75 jaar onafhankelijk hypotheekadvies op maat

Wij begrijpen dat een goed gevoel en vertrouwen in onze hypotheekadviseur belangrijk is. Dat is ook de reden dat wij altijd starten met een vrijblijvend gesprek waarin we de mogelijkheden met je doornemen, maar ook met Staphorster gastvrijheid elkaar leren kennen.

Jouw wensen vertaald door onze mensen

Wij luisteren naar jouw persoonlijke verhaal, vragen en toekomstige dromen en daarna zetten we alles samen in een compleet financieel plan. Zo kun jij bouwen op 75 jaar ervaring en succesvolle onafhankelijke hypotheekaanvragen. Er is altijd een pakket dat bij je past.

Gratis kennismakingsgesprek

Wat houdt Boertjes gratis onafhankelijk hypotheekadvies precies in?

- We leren elkaar kennen, zodat ons advies echt op maat is. We kijken samen naar de financiële mogelijkheden en bieden inzicht in de meest gunstige opties voor jouw unieke situatie.
- Vast aanspreekpunt die elke werkdag voor je beschikbaar is.
- We maken direct een accurate inschatting van de maandlasten.
- We geven informatie over verschillende hypotheektarieven en hypotheekvormen op basis van je wensen.
- We laten zien hoe de kosten van het hypotheekadvies zelfs aftrekbaar zijn van de inkomstenbelasting.

Het doel is dat je na het onafhankelijke hypotheekadvies van onze erkend financieel adviseur, Alfred Meedendorp, duidelijk weet waar je aan toe bent. Daarmee heb je de zekerheid en rust om een passende hypotheek te kiezen.

Gratis hypotheekadvies

Je kunt ons bellen voor een eerste gesprek op: 0522-462844.
Of vul eenvoudig en snel het contactformulier op onze website in.
Dan nemen wij contact met je op.

Wij ontmoeten je graag op ons kantoor of bij jou thuis!



Makelaardij

Heb je zojuist je nieuwe thuis gevonden? Wij kunnen je ook helpen met het verkopen van je huidige woning! Wanneer je plannen hebt om te verhuizen of verbouwen, dan spelen de financiën een belangrijke rol. Bij zowel verbouwen als verhuizen is het van belang te weten wat de actuele verkoopwaarde van je woning is. En als je gaat verkopen, dan wil je het optimale verkoopresultaat behalen. Bij Boertjes kun je bouwen op 75 jaar ervaring en actuele marktkennis van woningen, paardenobjecten, bedrijfspanden en agrarische objecten. Voor iedere sector hebben wij gespecialiseerde makelaars die aangesloten zijn bij de NVM-vakgroep.

Onze verschillende diensten kun je naar eigen behoefte combineren. Maak je gebruik van meerdere diensten? Dan hebben we extra korte lijnen en ontvang je zelfs een korting op de courtage!

Verkoop en aankoop in één

Het verkopen van je oude huis en het kopen van een nieuw thuis gaan vaak samen. Misschien heb je je nieuwe thuis al gevonden en verkoop je daarna het oude, of andersom. Hoe je het ook wilt doen, Boertjes maakt samen met jou een plan van aanpak, zodat je altijd weet wanneer, welke stappen genomen moeten worden. En voor een optimaal verkoopresultaat helpen wij je de woning zo gunstig mogelijk in de verkoop te zetten. Daarbij stemmen we alle processen zoveel mogelijk op elkaar af.

Taxaties

Besluit je uiteindelijk toch om een ander huis te kopen? Voor alle soorten taxaties op het gebied van onroerend goed kun je bij ons terecht. Wij zijn aangesloten bij het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) en zijn bevoegd om gevalideerde taxaties uit te voeren. Een gevalideerd-rapport is noodzakelijk bij de aanvraag van een hypotheek van een woning. Een taxatierapport kan ook nodig zijn bij o.a. een boedelscheiding of andere fiscale doeleinden.

Wij zijn op de hoogte van alle wet- en regelgeving omtrent ruimtelijke ordening, milieuwetgeving en bouwkundige zaken. Ook staan we ingeschreven in het NRVV-register, wat ons verplicht op een deskundige wijze te taxeren en ons jaarlijks te laten bijscholen. Prettig voor jou, want zo ben je zeker van de juiste kennis en ervaring.

Ook zijn wij gecertificeerd TMI-taxateur en hebben veel ervaring met het taxeren van bedrijfsobjecten, paarden- en agrarische objecten. Je ontvangt een zeer goed onderbouwd en transparant taxatierapport die goedgekeurd is bij alle geldverstrekkers. Als specialist op het gebied van paardenobjecten, worden we ingeschakeld voor taxaties in heel Nederland.

Wil je meer informatie over onze diensten?
Neem dan contact met ons op!



Interesse? En nu?

Je hebt een object bekeken via internet of tijdens een bezichtiging en de brochure uitgebreid doorgenomen. Naar aanleiding van wat je hebt gezien, wil je wel verdere stappen ondernemen. Nu zijn er enkele acties die je kunt doorlopen. Het volledige aankoopproces hebben we voor je omschreven bij de mogelijkheden voor aankoopbegeleiding.

Hebben wij het huis in verkoop? Dan treden wij op namens de verkoper. Het staat je dan natuurlijk vrij om een eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen die jouw belangen behartigt.

Bieding uitbrengen

Biedingen mogen telefonisch of per e-mail worden doorgegeven aan de makelaar waarmee de bezichtiging heeft plaatsgevonden. De contactgegevens zijn te vinden op het visitekaartje bij de brochure. Nog makkelijker kan dit via onze website:

- Bezoek onze website www.boertjes.nl en zoek naar het betreffende object.
- Klik op het object.
- Ga naar het kopje "Bieden".
- Via dit formulier kun je de bieding kenbaar maken. Ook eventuele voorbehouden kunnen doorgegeven worden.
- Vul de gegevens volledig in.
- Klik op de knop "Breng bod uit".

De bieding zullen wij bespreken met de eigenaar en brengen je zo snel mogelijk op de hoogte van een antwoord en/of tegenvoorstel. Zodra je op het bod een tegenvoorstel van ons heeft ontvangen zijn we in onderhandeling.

Bankgarantie of waarborgsom

Wanneer je bod en voorwaarden zijn geaccepteerd komt een koopovereenkomst tot stand. Bij de koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper, binnen 2 weken na de definitieve overeenkomst, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in onze overeenkomsten, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Is dit niet jouw nieuwe thuis?

Mocht je na een bezichtiging toch geen interesse hebben, laat het dan ook even weten en vertel daar gerust bij waarom je er vanaf ziet. Voor verkopers is het prettig om feedback te krijgen, zodat zij daar misschien wat aan kunnen doen. Voor jou willen wij graag meedenken of wij een ander geschikt object kunnen aanbieden of misschien kunnen wij helpen met de aankoop van een object dat bij een andere makelaar te koop staat.

Het aankoopproces

Je bent van plan een nieuw huis te kopen. Boertjes Makelaardij kan je daarbij helpen als aankoopmakelaar. Hoe zit het aankoopproces eruit?

Stap 1. Geschikte woning zoeken

Stap 2. Bezichtigen

Stap 3. Extra onderzoek

Stap 4. Onderhandelen

Stap 5. Ondertekening koopovereenkomst

Stap 6. Je woning financieren

Stap 7. Naar de notaris

Stap 1: Geschikte woning zoeken

Boertjes helpt je bij het zoeken naar een woning die bij je past. Wij zullen je aanraden een kijkje te nemen in de gemeenten/ buurten/wijken die je aanspreken. Zo krijg je inzicht in de voorzieningen die er in je (nieuwe) woonomgeving zijn en welke je belangrijk vindt. Check www.funda.nl regelmatig op nieuwe woningen, zodat je steeds beter weet wat je wilt kopen.

Wij vergelijken je woonwensen met de woningen in de NVM-database. Door onze ervaring kunnen we een goede selectie maken uit het actuele aanbod om zo tot de juiste match te komen. Wij hebben kennis van de lokale woningmarkt en snel zicht op de woningen die nieuw op de markt komen. Zo kunnen we veel speurwerk uit handen nemen.

TIP: inventariseer je financiële mogelijkheden

Ga, voordat je op woningjacht gaat, langs bij onze hypotheekadviseur zodat je weet wat je kunt en wilt lenen.

Onderzoeksplicht koper

Van jou als koper wordt verwacht dat je de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die je bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor jouw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. Hierbij kun je denken aan erfdienstbaarheden, zoals recht van overpad.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper is verplicht je te informeren over zaken die voor jou van belang kunnen zijn, zoals gebreken. Bijvoorbeeld een lekkage. Dit geldt niet voor gebreken die je zelf kunt zien; bijvoorbeeld kozijnen die verrot zijn of scheuren in muren. De verkoper hoeft je daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

Stap 2: Bezichtigingen

Als je je oog op een woning hebt laten vallen is het tijd voor een nadere kennismaking. Boertjes regelt een bezichtigingsafspraken en begeleidt je. Loop voor je bezichtiging nog even een rondje door de buurt.

Houd bij de bezichtiging je woonwensen en je toekomstplannen in het achterhoofd. Onze makelaar zal ondertussen de woning kritisch bekijken. Hierbij kijken we onder andere naar het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties of uit te voeren verbouwingen. We kunnen je ook adviseren een bouwkundig specialist in te schakelen voor nader onderzoek. Daarnaast informeren we naar praktische zaken, zoals het aantal andere bezichtigingen en welke biedingsprocedure wordt gehanteerd.

Stap 3: Extra onderzoek

Behalve bouwkundig onderzoek, is het ook van belang uitgebreid onderzoek te doen naar andere zaken. Daarnaast neemt nemen we je werk uit handen door onderzoek te doen naar bijvoorbeeld:

- Bestemmingsplannen
- Milieuaspecten
- Relevante gegevens in het Kadaster
- Status en verplichtingen van Vereniging van Eigenaren
- Aanwezigheid energielabel

Stap 4: Onderhandelen

Als je een bepaalde woning wilt kopen adviseert je makelaar je over de beste biedingsstrategie op basis van alle verzamelde informatie. We helpen je bij het vaststellen van een strategisch openingsbod. Als taxateur hebben we veel ervaring met het bepalen van de juiste waarde en in de NVM-database kunnen we zien wat de marktwaaarde is van vergelijkbare woningen.

Bij het uitbrengen van het bod, kan je deze – indien gewenst – van ontbindende voorwaarden voorzien. Op basis van deze voorwaarden kan een koopovereenkomst alsnog ontbonden worden.

Stap 5: Ondertekening Koopovereenkomst

Als de verkoper je bod heeft geaccepteerd, kan de koopovereenkomst worden opgesteld. Je loopt deze samen met je makelaar door om zeker te zijn dat alles klopt en duidelijk is wat er in staat.

Als alles in orde is dan ondertekenen jij en de verkoper de koopovereenkomst. Jij en de verkoper ontvangen een kopie van de overeenkomst. Zodra de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend ontstaat de koop. De makelaar stuurt de getekende koopovereenkomst naar de notaris, samen met een kopie van je paspoort of rijbewijs.

Drie dagen bedenktijd

Als jij en de verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, gaat de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper in. Dat betekent dat je binnen deze tijd alsnog kunt afzien van de koop.

Stap 6: Je woning financieren

Wanneer de koopovereenkomst getekend is dien je je financiering definitief rond te maken.

Dit gebeurt meestal in de vorm van een hypotheek. Aan de hand van de koopsom, eventuele verbouwingsplannen, eventueel eigen geld en de zogenaamde kosten koper (de kosten van de kadastrale inschrijving, overdrachtsbelasting en je notariskosten voor het transport), kan je hypotheekadviseur precies vaststellen welk bedrag je aan hypotheek nodig hebt. Neem hiervoor contact op met onze hypotheekafdeling.

Zodra de financiering rond is, stuurt de bank de hypotheekstukken naar de notaris. Voor de datum van levering zorgt de bank dat de hypotheeksom wordt gestort op de derdenrekening van de notaris.

Taxaties

Meestal is voor de financiering een taxatie van de woning nodig. Hiervoor heb je altijd een taxatierapport van een gecertificeerde taxateur nodig. Je aankoopmakelaar is een gecertificeerd taxateur maar mag geen taxatierapport voor je opstellen. Wij zijn namelijk bij het onderhandelingsproces betrokken. We kunnen je echter wel helpen met het vinden van een andere gecertificeerde taxateur.

Stap 7: Naar de notaris

Als een datum is vastgesteld voor de overdracht van de woning, is het afwachten tot de notaris de eigendomsoverdracht (akte van levering) en de hypotheekakte heeft voorbereid. Meestal krijg je een paar dagen voor de levering van de notaris een concept-leveringsakte, een concept-hypotheekakte en een nota van afrekening.

Controleer altijd of alle gegevens kloppen en neem de tijd om de akten rustig door te lezen. Op de dag van overdracht doorloop je het volgende proces:

- Vlak voor de overdracht inspecteer je samen met je makelaar de woning om te controleren of deze in de afgesproken staat wordt opgeleverd.
- Daarna ga je naar de notaris en teken je de akte van levering en de hypotheekakte.
- Vervolgens zorgt de notaris ervoor dat de akten worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Na deze inschrijvingen ben je officieel eigenaar van je nieuwe woning. Bij de overdracht ontvang je meestal direct de sleutels.

Gefeliciteerd!

Het koopproces is afgerond. Gefeliciteerd! Je bent eigenaar van je nieuwe woning! Natuurlijk blijft Boertjes Makelaardij & Hypotheken voor je klaar staan mocht je nog vragen hebben of van andere diensten gebruik willen maken.



Meest gestelde vragen

over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Boertjes makelaardij kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. 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.

2. 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. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. 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.

4. 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.

5. 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 clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. 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 (zie vraag 11). 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.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 toezegging 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. De NVM-makelaar zal 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 de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar 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.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave 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. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning 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 woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning 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 de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van

de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwegebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Hoe zit het met een energielabel voor een woning?

Het energielabel voor woningen geeft met labelklassen (A++++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is. Op ieder label staat aangegeven welke mogelijkheden er zijn om de woning energiezuiniger te maken. Sinds 1 januari 2021 wordt het energielabel opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Het energielabel is 10 jaar geldig. Een energielabel is nodig als je een woning wilt verkopen of verhuren. Je bent als eigenaar verplicht het energielabel te tonen in advertenties waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden. Het gaat dan om advertenties in commerciële media, zoals funda, facebook of in lokale bladen. Maar ook in de flyer of op de poster van het makelaarskantoor dat je woning verkoopt of verhuurt. Je bent daarnaast als verkoper of verhuurder verplicht bij oplevering (nieuwbouw), verkoop (transport van de woning) of verhuur het energielabel aan de koper of huurder te geven. De Inspectie Leefomgeving en Transport ziet namens de overheid toe op de naleving van deze verplichtingen en kan aan de verkoper boetes opleggen als hier niet aan wordt voldaan. Je NVM-makelaar kan je hier uiteraard meer over vertellen. Het energielabel kan daarbij ook in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. Als je woning nog geen energielabel heeft kan de NVM-makelaar je ook doorwijzen naar een gecertificeerd energielabeladviseur.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Neem contact met ons op, wij helpen je graag.

Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Het is mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Boertjes Makelaardij & Hypotheken geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en dient in het kader van het BW niet te worden gezien als aanbod, maar als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Alle vermelde prijzen zijn vraagprijzen kosten koper, tenzij specifiek anders vermeld.



Boertjes

Makelaardij & Hypotheken



Voel je thuis bij
Boertjes Makelaardij
& Hypotheken



Boertjes Makelaardij & Hypotheken

Gemeenteweg 75, 7951 CE Staphorst
0522 462 844 | staphorst@boertjes.nl | [boertjes.nl](https://www.boertjes.nl)