

Hoofdstraat 18

Koudum

Makelaardij P.J. de Jong



A+

E



PERMANENTE
BEWOONING

Vraagprijs: € 360.000,— k.k.



MAKELAARDIJ
P.J. DE JONG



- Openen... Ctrl+O
- Recente bestanden openen >
- PDF maken
- Bestanden combineren

- Opslaan Ctrl+S
- Opslaan als... Shift+Ctrl+S
- Converteren naar Word, Excel of PowerPoint
- Opslaan als tekst...
- Beveiligen met wachtwoord

- Vragen om e-handtekeningen
- Bestand delen
- Afdrukken... Ctrl+P
- Zoeken >

- Knippen Ctrl+X
- Kopiëren Ctrl+C
- Plakken Ctrl+V
- Ongedaan maken, Opnieuw & meer >
- Weergave >**
- Nieuwe Acrobat Reader uitschakelen

- Plugins
- Venster >
- Help >
- Voorkeuren... Ctrl+K
- Beveiliging >
- Documenteigenschappen... Ctrl+D
- Applicatie afsluiten Ctrl+Q

- Weergave roteren >
- Paginanavigatie >
- Paginaweergave >**
- Zoomen >
- Leesmodus Ctrl+H
- Modus volledig scherm Ctrl+L
- Tonen/verbergen >
- Weergavethema >
- Weergavegrootte >
- Hardop lezen >
- Beheer...

- Weergave van één pagina
- Weergave van twee pagina's
- Voorblad weergeven

- Bladeren inschakelen
- Binnenmarge pagina weergeven
- Automatisch bladeren Shift+Ctrl+H



**De verkoper van het pand aan Hoofdstraat 18 te Koudum,
bedankt u voor de getoonde belangstelling.**

Deze verkoopbrochure wordt u geheel vrijblijvend door Makelaardij P.J. de Jong (Lid NVM) en de verkoper verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven de situatie ter plaatse globaal weer. Aan afmetingen c.q. oppervlaktes kunnen geen rechten worden ontleend.

Sinds de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht. Wij vragen u dan ook, uit eigen beweging, bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur/makelaar. Uiteraard kunt u ook de diverse publieke instanties daarvoor aanspreken, onder andere het kadaster, de gemeente (bestemmingsplannen, milieuverordeningen) en de nutsbedrijven.

Wij stellen uitdrukkelijk dat een koop dan wel verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat zowel over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden), als ook over de details (oplevering, roerende zaken), overeenstemming is bereikt.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Een eventueel door de koper te maken voorbehoud (verkrijgen van vergunningen, hypotheek, NHG etc.) wordt alleen vermeld als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken.

De verkoper is uiteraard zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij stellen het daarom zeer op prijs om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.

Indien deze brochure voor u geen waarde meer heeft, dan vragen wij u vriendelijk of u deze aan ons wilt retourneren.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen, telefonisch via 0515-542048 of via e-mail info@makelaardijpjdejong.nl

Makelaardij P.J. de Jong

Sud 16

8711 CV WORKUM



Pianoman

FLIER

Hoofdstraat 18, 8723 BH Koudum

Altijd al gedroomd van een eigen winkel aan huis?

Op een A-locatie in het centrum van Koudum mogen wij dit woon-winkelpand met de bestemming "Gemengd" aanbieden.




Dit woon-winkelpand gelegen aan de gezellige Hoofdstraat, biedt een unieke kans in het bruisende hart van het dorp, waar wonen en werken gecombineerd kunnen worden. Met een veelzijdigheid aan mogelijkheden, is dit pand ideaal voor diverse doeleinden.

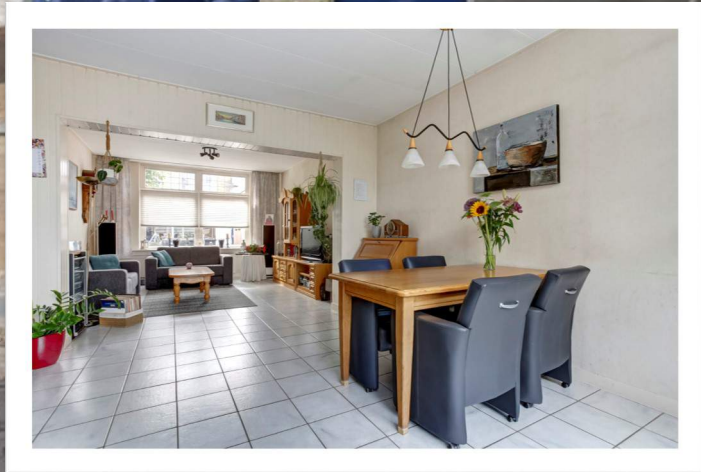
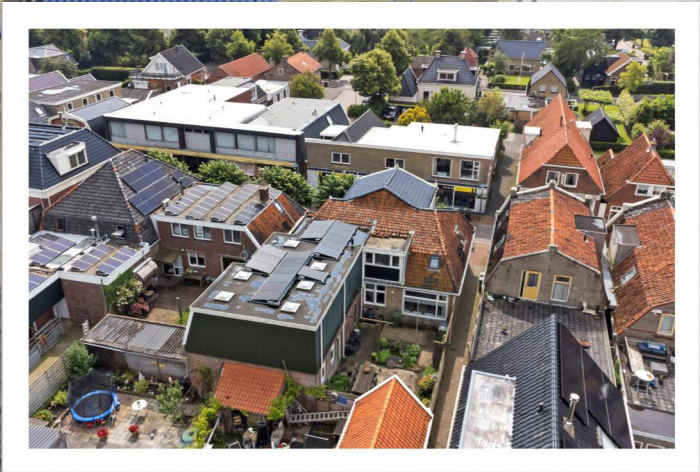
Het winkelpand beschikt over een energielabel A+ en de woning over een energielabel E.

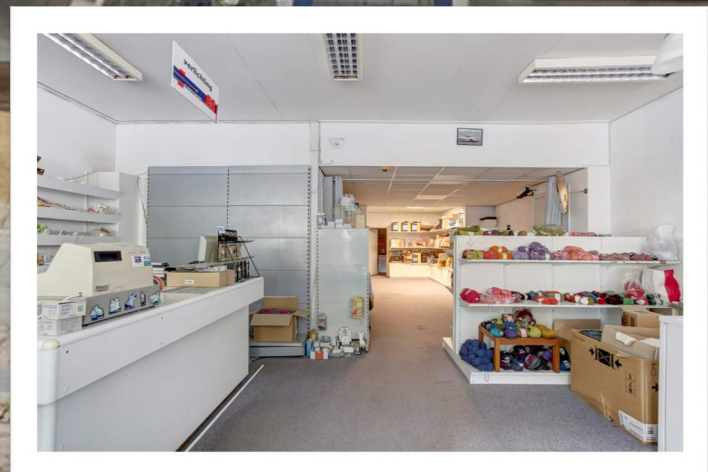
Op het dak van het bedrijfsgedeelte liggen 18 zonnepanelen.

Naast de huidige inrichting, biedt het bestemmingsplan ook mogelijkheden voor o.a. royaal wonen waaronder een kangoeroewoning, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven instellingen, detailhandel en bed & breakfast in de woning.

Neem contact op voor meer informatie!

 169 m² wonen  289 m² perceel  5 slaapkamers









Woongedeelte:

De centraal gelegen hal met de trap-/provisiekast en de trapopgang naar de eerste verdieping biedt naast toegang tot de winkelruimte, ook toegang tot het woongedeelte.

Via de half open keuken, welke is voorzien van een keuken in hoekopstelling met veel kastruimte en enige inbouwapparatuur, komen we in de woonkamer met plavuizenvloer.

Door de grote raampartijen is de woonkamer heerlijk licht.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met de witgoedaansluitingen en toegang tot het ruime toilet.



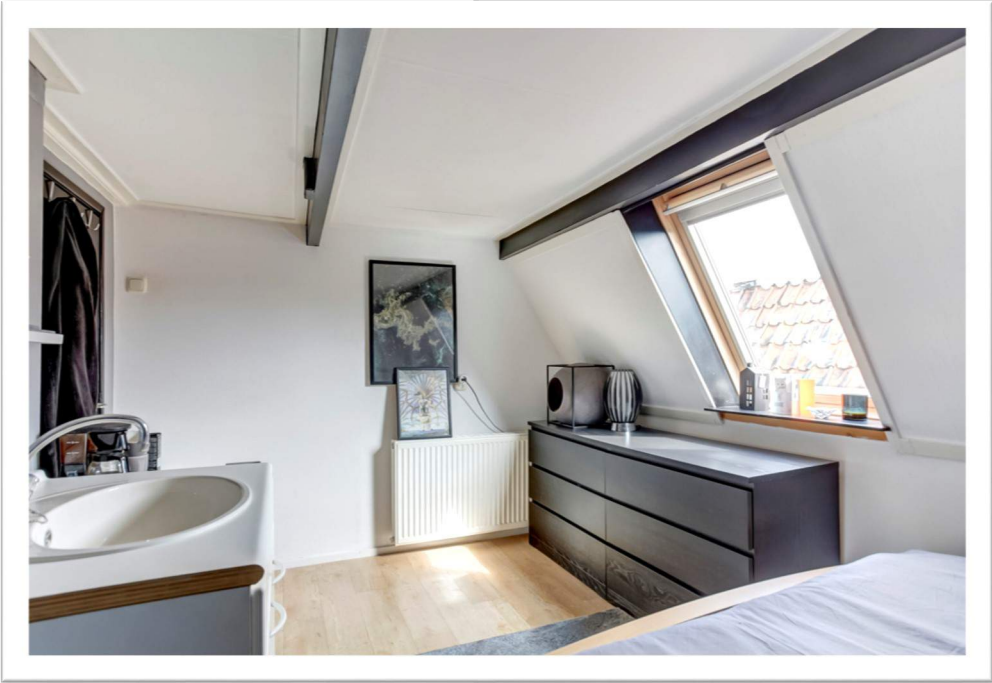


De bijkeuken geeft op haar beurt toegang tot de beschutte achtertuin.

Deze fijne tuin, met achterom, biedt veel privacy en is ingericht met diverse bloemen- en plantenborders en een terras. Via de tuin is de bedrijfsruimte buitenom bereikbaar.







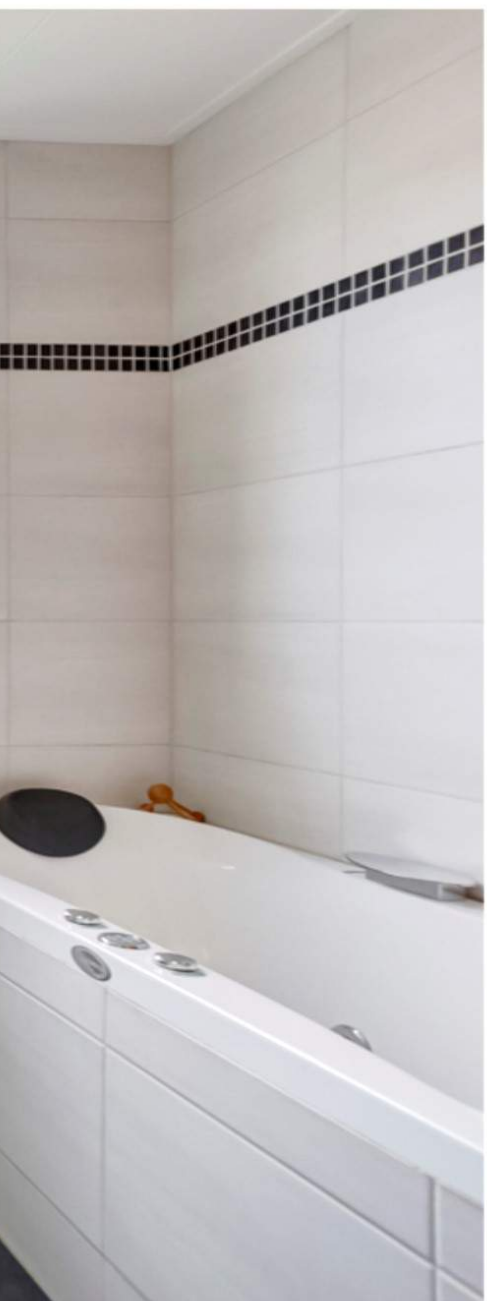


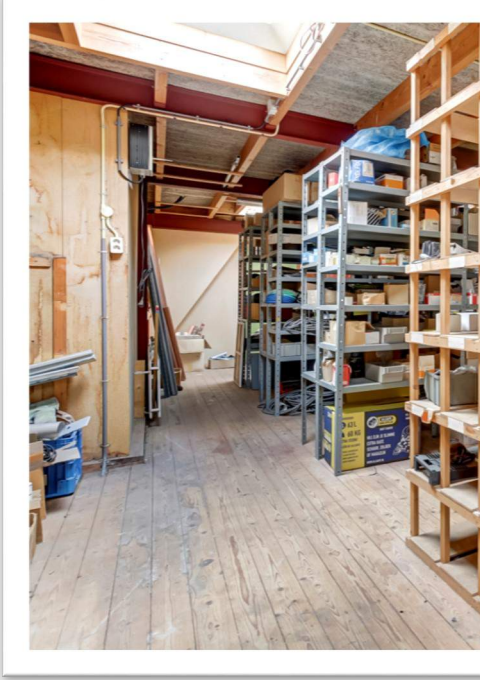
Eerste verdieping

Vervolgen wij onze weg in de woning, dan komen we middels de trapopgang in de hal op de overloop van de eerste verdieping.

De overloop met een luik naar de zolderberging, heeft deuren naar de badkamer, ruime kleed-/slaapkamer en maar liefst vijf slaapkamers!

De luxe badkamer is compleet ingericht met een badkamermeubel, douche, toilet, ligbad en een sauna.





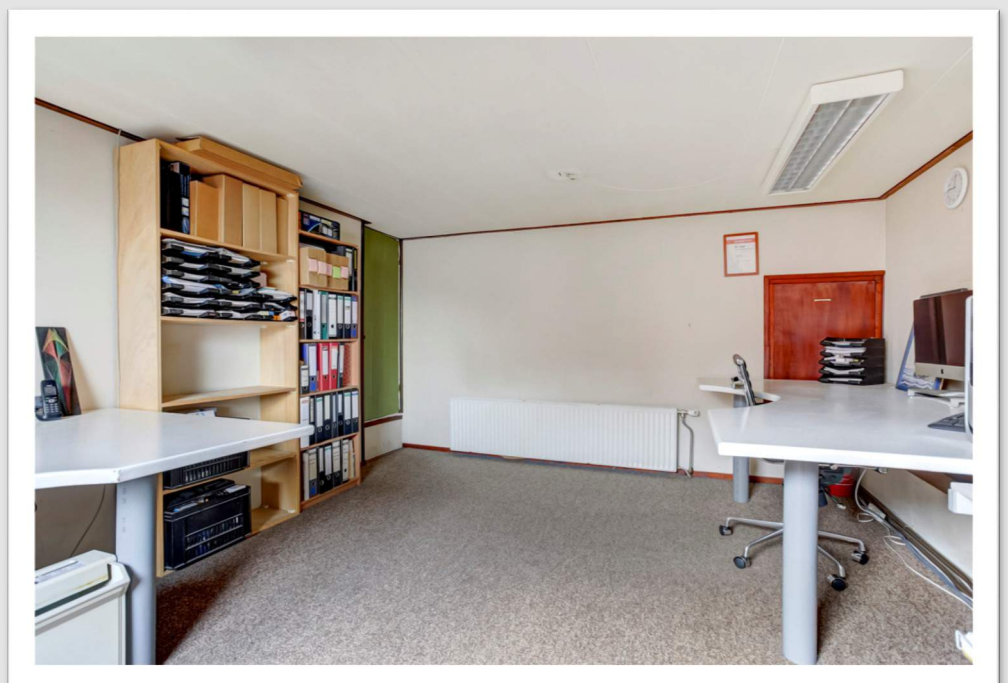


Winkelgedeelte:

Op de begane grond van het pand bevindt zich de winkelruimte, eerder in gebruik geweest als elektrawinkel.

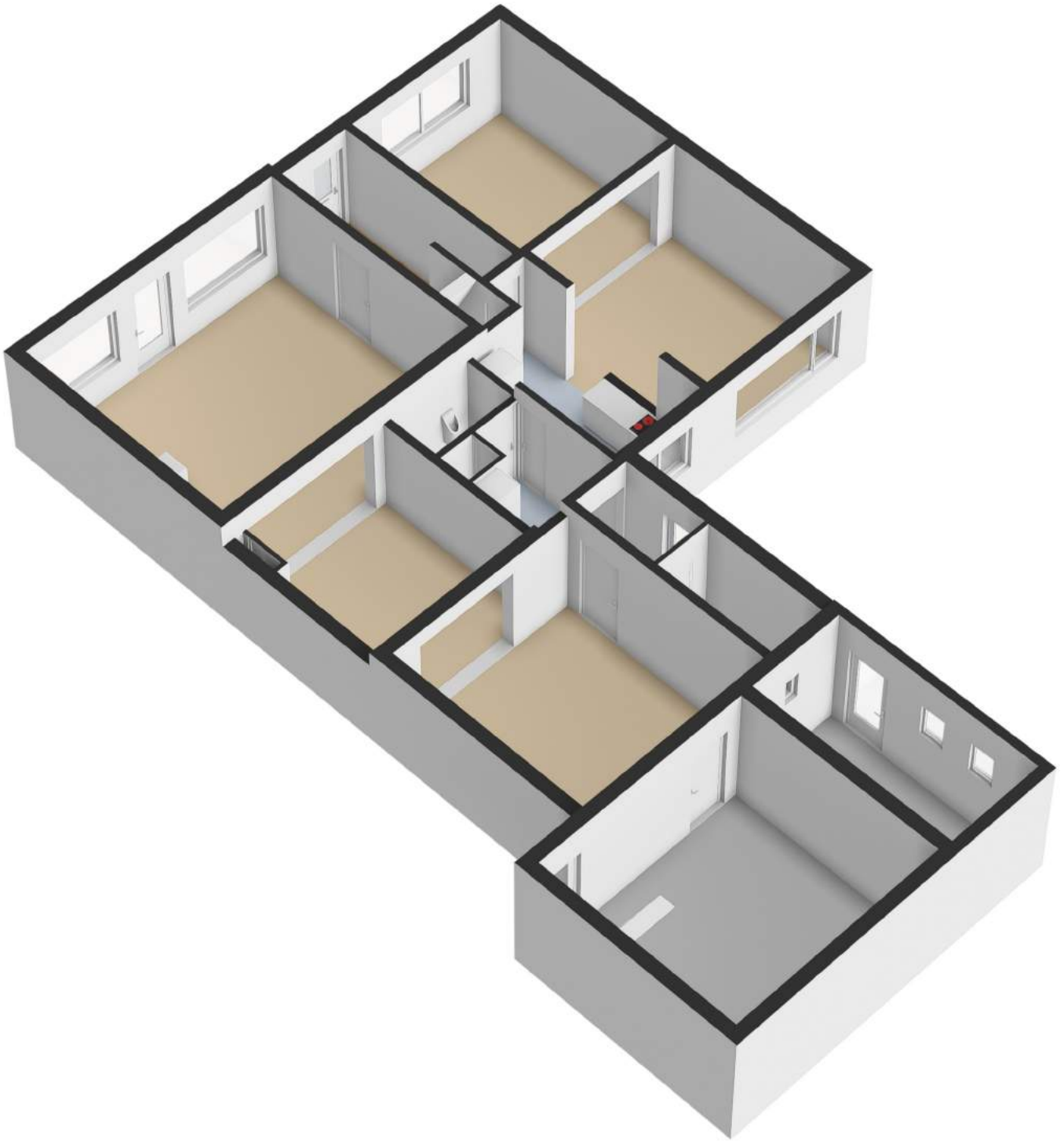
De representatieve winkelruimte biedt mogelijkheden voor diverse inrichtingen. De totale oppervlakte van het winkelgedeelte bedraagt circa 205 m², verdeeld over het ruime winkelgedeelte met aansluitend opslagruimten en een berging. Op de verdieping bevindt zich een kantoor- en magazijnruimte.

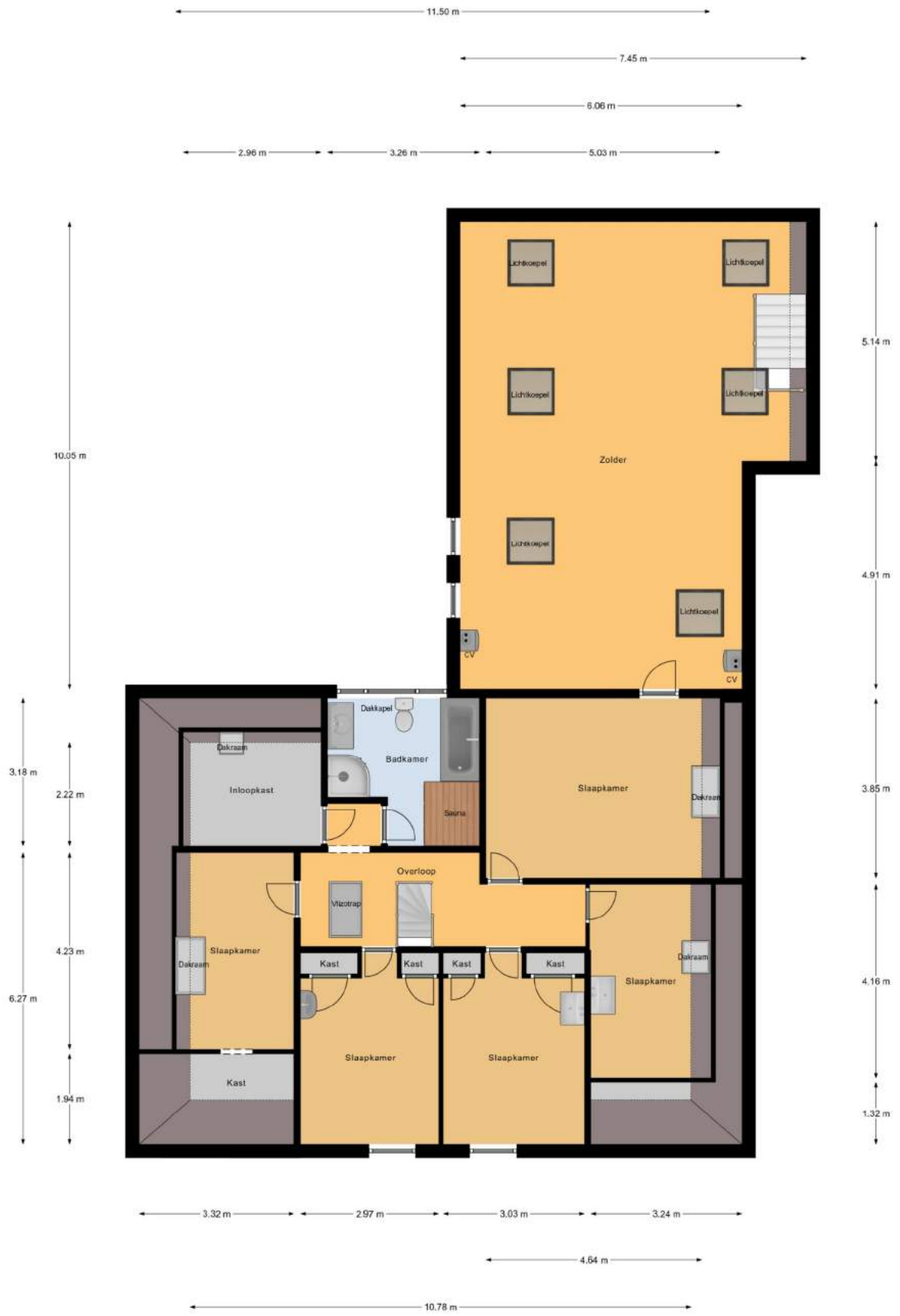
Aan de rechterzijde van het winkelgedeelte bevindt zich een steeg welke leidt naar het achterste deel van het bedrijfsgedeelte.





Begane Grond





Eerste Verdieping



Kenmerken

Vraagprijs	: € 360.000,00
Soort	: Woon-winkelpand
Bestemming	: Gemengd
Type	: Vrijstaand
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 680 m ³
Perceel oppervlakte	: 289 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 169 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1901
Ligging	: In centrum
Hoofdtuin	: Achtertuin 65 m ²
Energielabel	: Woonhuis E, winkelruimte A+
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit Ecoline (Gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)

Locatie

Hoofdstraat 18
8723 BH Koudum



Lijst van zaken behorende bij: Hoofdstraat 18, 8723 BH Koudum

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen. **Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

Tuin	Blijft achter	Gaat mee	Overname	NVT	Woning	Blijft achter	Gaat mee	Overname	NVT
	Tuinaanleg/bestrating	X					Gaskachel(s) / houtkachel(s)		
Buitenverlichting	X				(Voorzet) open haard / pelletkachel				X
Tijd- of schemerschakelaar	X				Voorzetramen/radiatorfolie				X
Bewegingsmelder				X	Schilderijophangstelsysteem				X
Tuinhuis/buitenberging				X	Keukenblok met kasten/verlichting	X			
Kasten/werkbanken				X	Keuken (inbouw)apparatuur				
Voet droogmolen	X				- Vaatwasser	X			
Vlaggenmast				X	- (Combi)magnetron				X
Overige tuin, te weten				X	- Oven				X
					- Kookplaat, gas 4 pits.	X			
					- Afzuigkap	X			
					- Koelkast/vriezer/combinatie				X
					Verlichting, te weten				
					- Opbouwverlichting	X			
					- Inbouwverlichting	X			
Schotel/antenne				X	(Losse) kasten, legplanken, te weten		X		
Brievenbus				X	-				
(voordeur)bel	X				Vast bureau				X
Alarminstallatie winkel	X				Spiegelwanden				X
Veiligheidssloten	X				Wastafels met accessoires	X			
Rookmelders	X				Toilet accessoires	X			
Rolluiken/zonwering buiten winkel/ woonkamer	X				Badkamer accessoires	X			
Zonwering binnen	X				Sauna met toebehoren	X			
Raamdecoratie, te weten									
- Gordijnrails	X				Overig	Blijft achter	Gaat mee	Overname	NVT
- Gordijnen / Vitrages	X								
- Plissé gordijnen				X	Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen, bijv. keukens, open haarden, cv ketels, boilers, geisers: te weten,				
- Rolgordijnen				X					
- Horren				X					
Vloerdecoratie, te weten									
- Vloerbedekking	X								
- Parket/laminaat/PVC				X	Overige zaken, te weten				X
- Plavuizen	X								
Warmwatervoorziening,									
- via cv	X								
- via boiler									
CV met toebehoren	X								
Thermostaat	X								
Airconditioning				X					
Zonnepanelen 18 stuks 2023	X								
Waterontharder				X					

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Gegevens over de woning: Hoofdstraat 18, 8723 BH Koudum

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ja nee
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? niet bekend ja nee
Zo ja, welke zijn dat? : *Achter de erfscheiding is gezamenlijk, de steeg aan de linkerzijde is gezamenlijk, maar wordt openbaar gebruikt.*
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? niet bekend ja nee
- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee
- e Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ja nee
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ja nee
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
- k Is er sprake van onteigening? ja nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t ja nee
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ja nee
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ja nee
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : *Woon-winkelpand.*
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
: *Incidenteel.*
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
Zo ja, waar? : *Incidenteel.*
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? *Deels. Ca. 30 jaar geleden* niet bekend ja nee
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee

Vragenlijst over de woning

- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? niet bekend ja nee

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : *In 2018 vervangen.*
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja nee
- Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : *Dakbedekking plat dak in 2018 vervangen.*
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: niet bekend ja nee
- Overige daken: niet bekend ja nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: niet bekend ja nee
- Overige daken: *Waarschijnlijk voorzijde ca. 15 jaar geleden.* niet bekend ja nee
- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: niet bekend ja nee
- Overige daken: niet bekend ja nee
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ja nee
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : *Hout, verdieping kunststof.*
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : *Voorgevel regelmatig bijgehouden. Overig niet bekend.*
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ja nee
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja nee
- e Is er sprake van isolerende beglazing? ja nee
- Zo ja, welk type glas? : *HR.*
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ja nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : *Glas in lood en keukenraam.*
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ja nee
- Zo ja, waar? : *Verdieping voorgevel rechts, veluxraam kantoor.*

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee
- Zo ja, waar? : *Deels achtergevel.*
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja nee
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ja nee
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee
- f Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee
- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee
- b Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee

Vragenlijst over de woning

- Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : *CR HR-combi.*
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ja nee
Merk van de installatie(s): : *Nefit Ecoline.*
Installatiedatum van de installatie(s): : *2005.*
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : *2022.*
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ja nee
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja nee
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ja nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ja nee
Warm water: ja nee
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : *Woonkamer.*
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ja nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ja nee
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: *18 stuks.*
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : nader overeen te komen ja nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: *2023, Bekkema Warns.*
- i Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ja nee
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : *N.v.t.*
- j Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? niet bekend ja nee
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ja nee
- k Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ja nee
- l Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
- m Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
- n Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ja nee

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ja nee
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : *Ca. 12 jaar.*
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ja nee
- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee
- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ja nee
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? niet bekend ja nee

Vragenlijst over de woning

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1901.
- b Zijn er voor zover bekend asbesthoudende materialen in/op de woning/
bijgebouw(en) aanwezig? niet bekend ja nee
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen
1955 en 1982? niet bekend ja nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning? niet bekend ja nee
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? niet bekend ja nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? niet bekend ja nee
- g Heeft u elders lekkages gehad? niet bekend ja nee
- h Is de grond verontreinigd? niet bekend ja nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? niet bekend ja nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ja nee
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? niet bekend ja nee
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : *Badkamer en dakkapel ca. 12 jaar geleden.*
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? niet bekend ja nee
- o Is er sprake van glasvezel internet? *Ligt voor de deur.* niet bekend ja nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee

10. Vaste lasten

- a OZB eigenaar niet-woning (winkelgedeelte) € 537,51
OZB gebruiker niet-woning (winkelgedeelte) € 238,28
Rioolheffing eigenaar € 128,86
Rioolheffing gebruiker niet-woning (winkelgedeelte) € 171,84
Afvalstoffenheffing meerpersoons € 286,92
Zuiveringsheffing : 1 persoon € 58,64, bij 2 of meer personen € 175,92
*belastingjaar : 2024
- b Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ja nee
- c Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? n.v.t ja nee
- d Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee
- e Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee

11. Garanties

- a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ja nee

12. Nadere informatie

- a Overige zaken : *N.v.t.*

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Deze woning heeft energielabel

E



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + +++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	- +/- + +++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	- +/- + +++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	- +/- + +++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- +/- + +++	12 Zonnepanelen	5229 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



10,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hoofdstraat 18
8723BH Koudum

BAG-ID: 0104010000137369

Detailaanduiding

Bouwjaar 1901
Compactheid 1,93
Vloeroppervlakte 159m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

A. Kingma

Examnummer

7717270

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Dit gebouw heeft energielabel

A⁺



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem
Gevels	- +/- + ++	Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Combiketel
Daken	n.v.t.	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
Vloeren	- +/- + ++	Koeling	Geen koeling
Ramen	- +/- + ++	Verlichting	8,4 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Buitendeuren	- +/- + ++	Zonnepanelen	Niet aanwezig

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Hoofdstraat 18
8723BH Koudum
BAG-ID: 0104010000137369

Bouwjaar

1901

Detailaanduiding

Compactheid

1,03

Gebruiksfunctie

100% Winkel

Gebruiksoppervlakte

69 m²

Opmnamedetails

Naam

A. Kingma

Examennummer

7717270

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013039

KvK-nummer

39090359

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

SKGIKOB



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.



BETREFT
Koudum A 4515
UW REFERENTIE
8723BH18

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Koudum A 4515](#)

Kadastrale objectidentificatie: 049610451570000

Locatie Hoofdstraat 18

8723 BH Koudum

BAG identificatie: [0104010000137369](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 289 m²

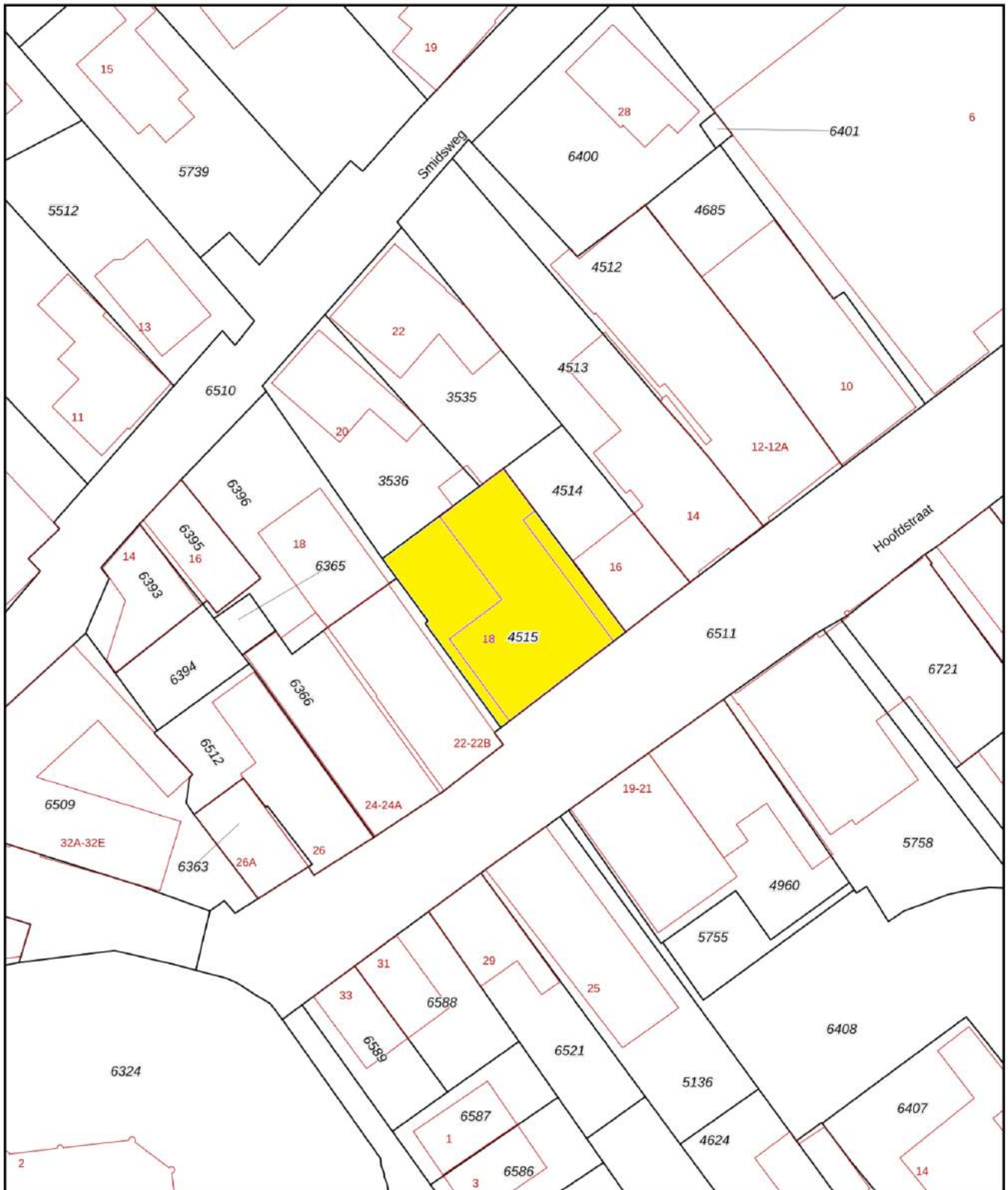
Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 159177 - 547519

Omschrijving Wonen met bedrijvigheid

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



12345
26

- Deze kaart is noordgericht
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Koudum
Sectie A
Perceel 4515

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel
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.

Koudum

Koudum bestaat al meer dan 1100 jaar. De oudst bekende vermelding, onder de welluidende naam Kolwidum, is die uit het jaar 903. Gevonden in de lijst van bezittingen van het klooster Werden in Duitsland. `Kol` was de Germaanse aanduiding voor 'hoogste punt' en 'widu' voor 'bos'. Het `hoogste punt in het bos` is een stuwal uit de ijstijd omringd door water, een prima plekje om een nederzetting te beginnen. Tot en met de 17e eeuw was een flink deel van de Koudumer bevolking, net als in de andere plaatsen van de Friese Zuidwesthoek, betrokken bij de koopvaardij, de welvaart die dit met zich mee bracht is af te lezen aan het fraaie interieur van de Kerk die op het hoogste punt van het dorp staat. Vanaf de 18e eeuw verplaatst de koopvaardijactiviteit zich meer en meer naar het westen van het land, mensen trokken weg uit Koudum, de blijvers schakelden gaandeweg over op de landbouw en aanverwante bedrijvigheid. Aan de beschutte zuid- en oostkant van Koudum is de grondsoort zand, waarop zich in de loop der eeuwen een vruchtbare humuslaag heeft gevormd. Door de beschutte ligging en het "zwarte zand" leent dit deel van de Koudumer bult zich uitermate goed voor de tuinbouw, vanaf de tweede helft van de 19e eeuw kwam de tuinbouw goed tot ontwikkeling. In de gloriejaren had Koudum een eigen veilinggebouw en werden de sperziebonen, bloemkool en andere groenten tot ver in Nederland aan de man gebracht. Hieraan dankt de Koudumer bevolking ook haar schimpnaam: 'Koudumer Beantsjes'.

Het dorp heeft ± 2750 inwoners en is tegenwoordig bekend vanwege de vele recreatiemogelijkheden op en rond het water. Koudum ligt centraal in de Friese Zuidwesthoek tussen de Fluessen en de Morra en nabij de IJsselmeerkust en de Gaasterlandse bossen.

Koudum vervult een centrale functie in de regio door voorzieningen op gebied van onderwijs, dienstverlening, detailhandel, sport en recreatie.

*Op het hoogste punt van
Koudum staat de Martinikerk.*



Algemene informatie gemeente Súdwest Fryslân

Postadres: Postbus 10.000 • 8600 HA Sneek

Tel.: 0515 48 90 00 • e-mail info@gemeentesudwestfryslan.nl

Omgeving Koudum:

Koudum, bekend van de vele recreatiemogelijkheden op en rondom het water, heeft een fraai dorpscentrum en is winnaar van de Europese Dorpsvernieuwingsprijs 2006. Koudum is gelegen aan de N359. Zowel de A7 naar Groningen en de Randstad als de A6, Joure – Almere, bereikt u in circa 20 autominuten. Op slechts 3 kilometer bevindt zich een NS-station, traject Leeuwarden – Stavoren.

Basisscholen:

Koudum: Ontmoetingsschool 'De Klimbeam' 0514-522194

Voortgezet- en beroepsonderwijs:

Koudum: Bogerman voor VMBO, LWOO, HAVO, Atheneum, Gymnasium.

Balk: Christelijke scholen gemeenschap Gaasterland voor LWOO, VMBO, HAVO, VWO.

Bolsward: Marne College voor LWOO, VMBO, HAVO, VWO

Sneek: Bogerman voor LWOO, VMBO, HAVO, Atheneum, Gymnasium

RSG Magister Alvinus voor VMBO, HAVO/ Atheneum, Gymnasium

Nordwin College voor VMBO en MBO

ROC Friese Poort voor MBO

Huisartsen:

Huisartsenpraktijk Koijenga, Konvintsdyk 1, 8711 GB Workum 0515-541234

Huisartsenpraktijk Gerling, Prystershoek 4, 8711 HA Workum 0515-541535

Huisartsenpraktijk Koudum, Túnkerstrjitte 47, 8723 CJ Koudum 0514-522100

Lettinga & Eijrond, apotheekhoudend huisartsen,

't Noard 15, 8721 GA Warns 0514-681303

Apotheekhoudend huisartspraktijk H.J. Dijkstra,

Pastoor Coendershof 11, 8574 RA Bakhuizen 0514-581287

Tandartsen:

Dent-Work Tandartsen, Hammole 13, 8711 BZ Workum 0515-541345

Tandartspraktijk Koudum, Bovenweg 2A, 8723 AR Koudum 0514-522424

Ziekenhuis:

Antonius Ziekenhuis te Sneek 0515-488888

Stappenplan na een bezichtiging

Voldeed de woning aan uw wensen?

nee →

Laat het ons zo snel mogelijk weten zodat wij de verkoper hiervan op de hoogte kunnen stellen. Dit kan telefonisch via ons telefoonnummer 0515-542048 of per e-mail naar info@makelaardijpjong.nl.

ja
↓

Heeft u al gekeken naar uw financiële mogelijkheden?

nee →

Workum Verzekeringen is een zelfstandig bedrijf gevestigd in het pand van Makelaardij P.J. de Jong te Workum. Hier kunt u terecht voor alle advies inzake hypotheek. www.workumverzekeringen.nl

ja
↓

Wilt u een bod uitbrengen?

nee →

ZOEKOPDRACHT

Geef uw wensen aan ons door zodat wij u kunnen aanmelden als woningzoekende in ons systeem. Wanneer wij of een collega makelaar iets geschikts in de verkoop krijgt, ontvangt u een e-mail.

Schakel evt. een NVM Aankoopmakelaar in!

ja
↓

BIEDEN

&

ONDERHANDELINGEN

Vertel ons wat uw bod voor de woning is. Wij bespreken dit met de verkoper. Wordt uw bod niet geaccepteerd, maar komt de verkoper met een tegenvoorstel en bent u in 'onderhandeling'.

Als u mondeling of schriftelijk een bod uitbrengt is dit bindend wanneer het door de verkoper wordt geaccepteerd. Betrek bij uw bod ook factoren zoals de transportdatum, Nationale Hypotheekgarantie, ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken.

Uw eigen huis nog verkopen? We zijn u graag van dienst!

Is uw bod geaccepteerd?

nee →

ja
↓

KOOPOVEREENKOMST

Nu volgt het opstellen van de koopovereenkomst, die na ondertekening naar de notaris wordt gestuurd. Vanaf het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend geldt echter nog de (wettelijke) bedenktijd.

HYPOTHEEK

Via uw hypotheekadviseur wordt de hypotheek aangevraagd. Indien noodzakelijk wordt tevens een bankgarantie, overbruggingskrediet en/of taxatie verzorgd. Voor de aanvraag van de hypotheek kunt u geheel vrijblijvend met ons een afspraak maken.

WAARBORG SOM

Indien van toepassing, dient u enkele dagen na het vervallen van de ontbindende voorwaarden de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren (bij de notaris).

TRANSPORTAKTE

U ontvangt van de notaris een conceptakte en de nota van afrekening. U krijgt tevens een uitnodiging van de notaris om met de verkopende partij de transportakte te komen ondertekenen.

Verzekeringsadvies



Sud 16
8711 CV Workum
T 0515-543481
E info@workumverzekeringen.nl
I www.workumverzekeringen.nl

Geachte heer/mevrouw,

U hebt een brochure opgevraagd van één van de woningen met bedrijfsruimte uit het aanbod van Makelaardij P.J. de Jong.

Graag willen wij ons kort aan u voorstellen; Workum Verzekeringen is een assurantiekantoor dat zich bezighoudt met adviseren van verzekeringen en hypotheek voor particulieren en bedrijven.

U bent wellicht al helemaal bezig het pand in gedachten in te richten naar uw eigen smaak en ziet uw meubels al in de kamers staan.

Wij willen u graag helpen uw dromen te realiseren en te behouden d.m.v. een degelijk hypotheekadvies en een goed verzekeringspakket.

Omdat het pand zakelijk gebruikt wordt, kunnen wij niet direct een offerte maken. Het is afhankelijk welke invulling / bestemming u aan het pand gaat en wilt geven. Graag gaan wij met u in gesprek om een passend aanbod te bieden.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,
Workum Verzekeringen

Workum Verzekeringen

Uw adviseurs actief in de regio!

in vertrouwd gevoel

**Verzekeringen
&
Hypotheek**

Sud 16 • 8711 CV Workum • 0515 543481
info@workumverzekeringen.nl

DE JONG & WORKUM
FINANCIËEL ADVISOR

**WORKUM
VERZEKERINGEN**

www.workumverzekeringen.nl



MAKELAARDIJ
P.J. DE JONG



Ter informatie:

Uw vragen over bezichtigingen,
onderhandelingen, koopovereenkomsten
en meer...

&

Juridische informatie koopovereenkomst

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben wij voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw 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. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden 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 u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw 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 hebt u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. 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 bidders 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.

6. 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.

7. Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

- a) 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.

b) 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 kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. 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.

9. 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 u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u 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:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. 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 (zie vraag 10). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u 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. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. 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. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u 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.

12. 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, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via u NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. 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.

14. 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 uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

16. 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) Gebouwgebonden 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 u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

17. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Als eigenaar moet u bij de verkoop of verhuur van uw woning een geldig energielabel hebben en beschikbaar stellen aan de koper of huurder. Dit geldt ook als u een huis laat bouwen. Heeft u geen geldig energielabel? Dan kunt u een boete krijgen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid

www.rijksoverheid.nl

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil u meer weten? Ga dan naar www.makelaardijpdejong.nl of loop eens binnen bij ons kantoor aan Sud 16 te Workum. Wij zijn u graag van dienst.

Juridische informatie koopovereenkomst

Indien een koopovereenkomst tot stand komt wordt u een koopakte ter ondertekening toegezonden. Om misverstanden te voorkomen volgt u hierbij alvast een verkort overzicht van de belangrijkste artikelen uit die akte die voor dit pand van belang kunnen zijn:

Algemeen: De akte wordt opgesteld conform het model zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis". Bij de akte ontvangt u een schriftelijke toelichting.

Artikel 2: De kosten, recht en overdrachtsbelasting komen voor rekening voor de koper. Soms is er na een recente eerdere overdracht, belasting te verrekenen, deze komt dan te goed aan de verkoper.

Artikel 3 en 4: De datum van overdracht (dat is ook het moment van sleuteloverdracht) dient onderling overeengekomen te worden. Er is sprake van een koopovereenkomst als partijen het ook over de (uiterste) datum van overdracht eens zijn. De koper mag de notaris uitzoeken.

Artikel 5: De waarborgsom / bankgarantie is 10 % van de koopsom. In overleg tussen verkoper en koper zal de datum van deponeren van de waarborgsom / bankgarantie worden vastgesteld. Als richtlijn wordt aangenomen dat zonder een financieringsvoorbehoud deze datum 2 weken na ondertekening van de koopovereenkomst zal zijn. Indien een financieringsvoorbehoud is opgenomen, dan zal de datum gelijk zijn aan het einde van het financieringsvoorbehoud.

Artikel 6.1: De woning wordt overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zichtbare en onzichtbare gebreken. Veel kopers denken dat bij gebreken achteraf de verkoper sowieso aansprakelijk gesteld kan worden. Dat is onjuist. Dat kan alleen als aantoonbaar is dat de verkoper op de hoogte was van de betreffende gebreken of als artikel 5.3 van toepassing is.

Artikel 6.3: Indien u achteraf een gebrek aantreft waardoor het pand "niet meer de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik nodig zijn" kunt u de verkoper aansprakelijk stellen. Het moet dus gaan om grote gebreken waardoor u eigenlijk het huis niet meer kunt bewonen. Uiteraard kan hierover veel discussie ontstaan.

Indien gewenst kan, tegen betaling, een bouwkundige keuring met NVM huisgarantie worden verstrekt. Dit dient voor het sluiten van de "voorlopige" koopovereenkomst afgesproken te worden.

Artikel 6.4.1, 6.4.2 en 6.4.3: In deze artikelen wordt vastgelegd of de verkoper bekend is met de aanwezigheid van olietanks, septic tanks, vervuiling en/ of asbest. Deze informatie wordt vooraf verstrekt in de brochure van de woning in de door verkoper ingevulde vragenlijst.

Artikel 11: Voor beide partijen geldt als extra zekerheid dat er een boete verschuldigd is van 10 % van de koopsom als de overeenkomst niet nagekomen wordt. Dit kan pas na het verstrijken van 8 dagen.

Artikel 15: Alleen indien dit uitdrukkelijk overeengekomen wordt gelden ontbindende voorwaarden. Een gangbare ontbindende voorwaarde is die voor de financiering. Indien overeengekomen geldt deze voor een termijn van enkele weken. Om een ontbinding in te kunnen roepen dient aantoonbaar te worden dat minimaal twee geldverstrekkers niet bereid zijn om hypotheek te verstrekken.

Artikel 16: De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Extra artikelen en aanvullende clausules: Bijzondere afspraken worden vastgelegd in aanvullende artikelen. Dit kan per overeenkomst verschillen.

Hierna volgen aanvullende clausules welke door verkoper per woning (kunnen) worden bedongen en in de op te stellen overeenkomst (kunnen) worden opgenomen.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Makelaardij P.J. de Jong treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Het ondertekenen van de koopakte:

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

Notaris:

De keuze van de notaris voorbehouden aan de koper (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure). De verkoper en diens makelaar zijn graag aanwezig bij de eigendomsoverdracht. Voorafgaand aan de eigendomsoverdracht vindt de inspectie plaats waarbij de meterstanden worden opgenomen. Indien de notaris is gevestigd buiten een straal van 30 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object, zijn de volgende restricties van toepassing:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- Is de verkoper wél aanwezig, dan is koper gehouden tot de vergoeding voor de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,23 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van de hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 275,-- excl. BTW (per leningdeel) zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

Toelichting meetinstructie:

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. In de koopovereenkomst zal het volgende artikel worden opgenomen: Partijen constateren hierbij dat verkoper c.a. diens makelaar in het kader van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woning de gebruiksoppervlakten en bruto vloeroppervlak en – inhoud van het verkochte heeft vastgesteld. Deze gegevens zijn in de verkoopbrochure opgenomen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de verkoopbrochure en geen gebruik te hebben gemaakt van de mogelijkheid om de gebruiksoppervlakten en bruto vloeroppervlak en – inhoud van het verkochte door een eigen deskundige te laten toetsen. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de in deze koopovereenkomst genoemde prijs.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG):

Verkoper en Koper geven hierbij uitdrukkelijk toestemming om aan de notaris en (indien gewenst) aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs terzake de onderhavige transactie zoals een (financieel) tussenpersoon / makelaar / taxateur een afschrift van deze koopovereenkomst met bijlagen toe te zenden. Voorts geven zij hierbij uitdrukkelijk toestemming aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt om aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs terzake onderhavige transactie een concept van de leveringsakte, (eventueel) een concept van de hypotheekakte, alsmede een kopie van de respectievelijke nota van afrekening (met bijlagen) toe te zenden

Algemene Ouderdomsclausule:

Deze clausule wordt standaard bij elke woning, ouder dan 10 jaar, opgenomen en wordt derhalve niet vermeld in de verkoopbrochure. Bij woningen ouder dan 10 jaar: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gekochte een oudere woning betreft, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe objecten.

De volgende clausule wordt standaard bij elke woning, ouder dan 25 jaar, opgenomen en wordt derhalve niet vermeld in de verkoopbrochure:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ouder is dan 25 jaar, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanmerkelijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water, gas en de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven 'woongebruik'.

Onderzoeksplicht Koper en mededelingsplicht verkoper:

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

NIET ZELF-BEWONING:

Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. In de koopakte zal de volgende tekst worden opgenomen: De genoemde informatie is beperkt doordat de verkoper van de woning niet in staat is de vragen te beantwoorden en de overige betrokkenen daardoor niet van alle zaken op de hoogte zijn en deze informatie ook niet kunnen verstrekken.

ASBESTCLAUSULE:

Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing zijn:

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, namelijk (plaatsen). Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Milieuclausule:

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

Latere levering:

Verzoekt koper de akte van levering later dan de in artikel 4.1 van deze overeenkomst genoemde datum te passeren en de verkoper gaat hiermee akkoord, dan is koper minimaal € 20,-- per dag verschuldigd aan verkoper, te voldoen bij passeren van de akte.

Voorbehouden Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen, plattegronden enz.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.



DE JONG WORKUM
FINANCIËEL ADVIES

Sud 16 8711 CV Workum
www.dejongworkumfa.nl

in vertrouwd gevoel



♥ Makelaardij

♥ Verzekeringen

♥ Administratie

♥ Hypotheken