



WAAROM KIEZEN VOOR DE VESTING MAKELAARS?



WELKOM BIJ DE VESTING MAKELAARS

We begrijpen dat het verkopen van je woning en/of het zoeken naar een nieuwe woning geen alle daagse zaak is, waardoor dit een flink aantal onzekerheden met zich meeneemt. De kracht van ons kantoor ligt dan ook in onze persoonlijke aanpak. We begeleiden onze klanten van A tot Z met daarbij de wensen en voorkeuren van de klant als uitgangspunt, zodat je vol vertrouwen dit traject samen met ons kan doorlopen

We behalen het beste resultaat door onder andere gebruik te maken van Funda, onze eigen website, social media, een specifieke verkoopbrochure. Onze veel bezochte etalage werkt ook zeker mee. We werken samen met een professionele fotograaf die prachtige foto's (ook 360°) en een woningvideo maakt. De woning wordt door deze fotograaf geheel ingemeten waardoor we mooie plattegronden kunnen laten zien aan de kopers. Ook kunnen we spectaculaire luchtfoto's maken met onze eigen professionele drone. We zijn goed opgeleid en aangesloten bij brancheorganisaties als NVM, VastgoedCert, NVRT en

NWWI. Doordat we al jarenlang actief zijn in deze regio en daardoor plaatselijk zeer bekend zijn hebben we een groot netwerk en veel kennis over de regionale markt.

Bij elke stap in het verkoop- en aankoopproces doen wij ons uiterste best om onze klant tevreden te stellen. En deze focus loont, want onze klanten beoordelen ons op Funda gemiddeld met een 9.2. Daar zijn wij natuurlijk trots op, maar willen hier vooral mee aangeven dat wij al jarenlang ons uiterste best doen voor onze klanten. Dit doen we dan ook graag voor jou! Overweeg je ook om je woning te verkopen of ben je opzoek naar een woning? Wij komen graag vrijblijvend bij je langs voor gratis advies en om onze persoonlijke en succesvolle werkwijze uit te leggen.

Kortom: Plannen om je woning te verkopen of een woning aan te kopen?

Bij ons ben je aan het juiste adres, wij doen dat graag en goed!

OMSCHRIJVING

Kappers/Ondernemers en beleggers opgelet!!

In de hoofdstraat van het mooie VOC stadje Enkhuizen hebben we voor u deze keurig onderhouden en ingerichte kapperszaak.

Sleutelklaar dus u kunt zo doorpakken. In verband huidige leeftijd eigenaar te koop. Inclusief 5 kapstoelen, 2 spoel/was-stoelen, wachtgedeelte, afgescheiden zogenaamde chemische hoek voor mengen.

Dit voormalige kantoorpand op de begane grond is de laatste jaren dus ingericht en succesvol gebruikt als kapsalon. Uiteraard kunt u er ook weer een andere bedrijfsbestemming aan geven.

Indeling: over de volle breedte van de gevel heeft u een grote etalage/raampartij met dubbele open deuren. Twee jaar terug voorzien van mooi elektrisch bedienbaar zonnescerm. Als u binnenstapt komt u meteen in de grootste ruimte terecht met een praktische antraciet plavuizen vloer, strak gestuukte wanden en systeem plafond. Voldoende stroompunten (meterkast met 15 groepen). Achter in de zaak treft u na de scheidingswand een spreek/kantoorkamer. daarnaast gangetje naar de keuken met achteruitgang, opstelling HR Cv -installatie uit 2023. Tevens deur naar tussenhalletje met aan de ene kant een keurige toiletruimte, fris wit betegeld met toilet en fonteintje. Aan de andere kant kast met opstelling voor wasmachine en droger.

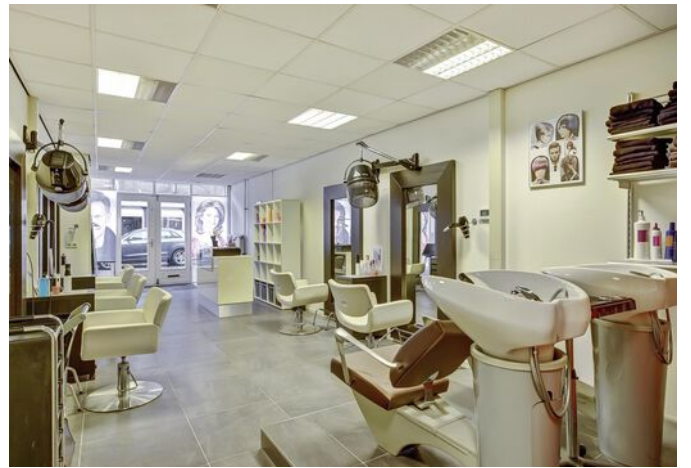
De zaak bevindt zich op de begane grond. Er boven is een zelfstandig appartement en samen vormen ze een vereniging van eigenaren. Jaarlijkse bijdrage is € 1.500,- euro per jaar voor onderhoud en opstalverzekering.

We verkopen dit pand voor de huidige eigenaar maar mocht u het willen huren dan kunt u zich ook melden zodat we er wellicht een belegger bij kunnen vinden die het koopt en aan u wilt verhuren. Denkt u dan een huurprijs van ca. 1250 euro per maand exclusief gas, water en elektra.

Kopen en of huren? Meld u snel aan bij de Vesting Makelaars, we laten u dit keurig onderhouden en complete pand graag zien!!













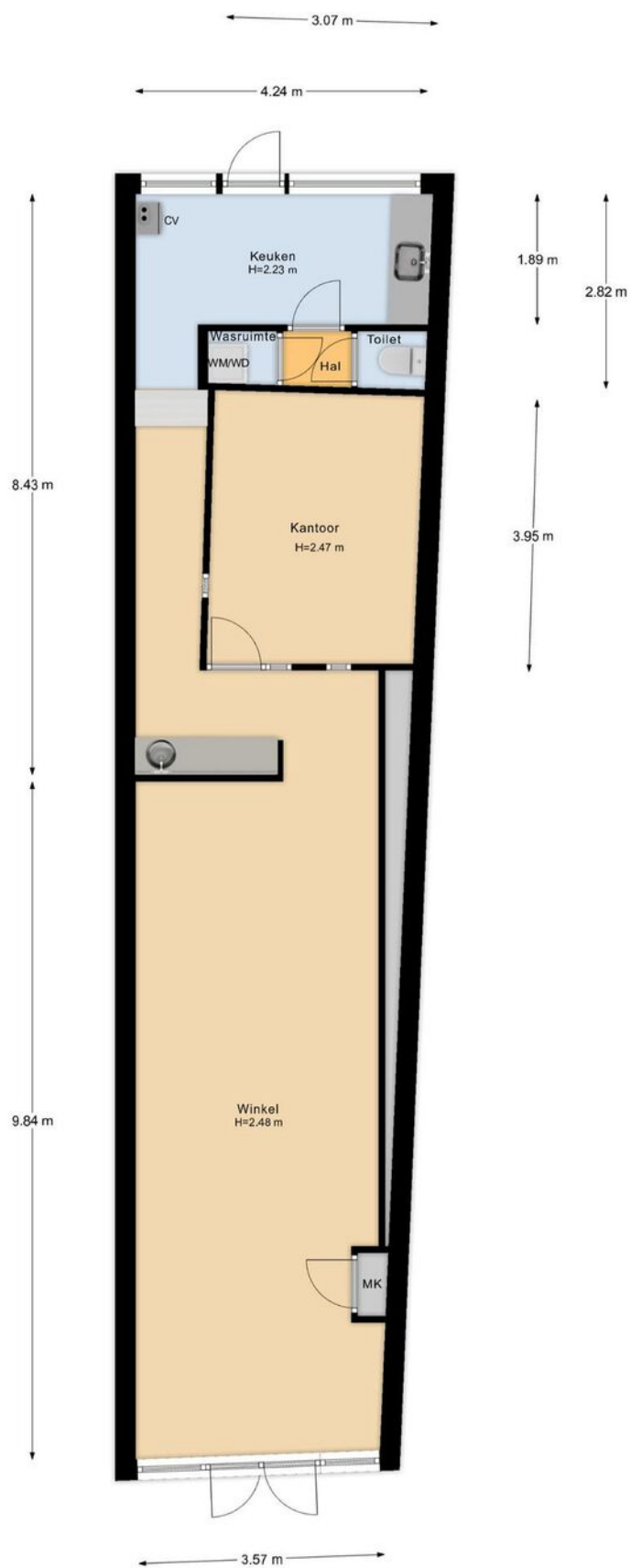






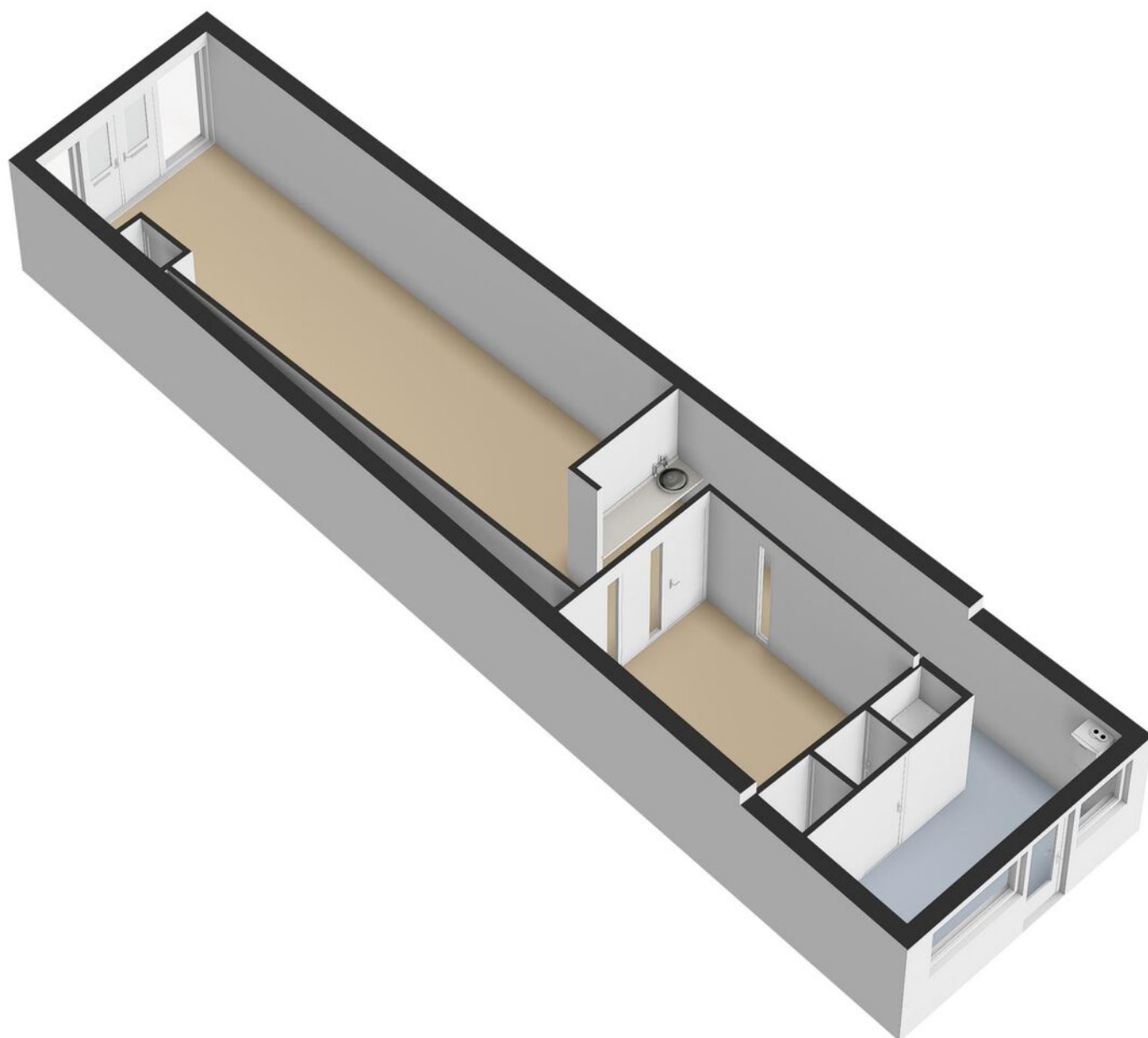


PLATTEGROND



Verdieping 1

PLATTEGROND 3D



KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Westerstraat 142



- Deze kaart is noordgericht
- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Voorlopige grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente ENKHUIZEN
 Sectie E
 Perceel 3386



Voor een eensluitend uittreksel, ALKMAAR, 4 februari 2011
 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.

TER OVERNAME INVENTARIS

Over te nemen inventaris.

Elektrische zonnescerm.

Kapstok

Wachthoek met twee stoelen met tafel.

Verkoopkast .

Afsprakenbalie.

Spiegels.

Stoelen.

Voeten steunen.

Kinderstoel.

Fohnhouders aan de wand.

Droogkappen.

Föhnen.

Drie toilet kastjes.

Twee werkwagens.

Met de rollers en wikkels daarbij.

Twee prullenbakken.

Doeken en posters met kapsels en kerst doeken.

Twee wasunits.

Handdoekenrek.

Werk Balie achter het scherm plus wasbak.

In kantoor de eethoek.

Bureau met stoel.

Archiefkast.

Stofzuiger.

Keuken met alle kop en schotels en dergelijke.

Koffieapparaat.

Waterkoker.

Trappen en bezems .

Wasmachine.

Droger.

En alle producten die over zijn na sluiting.

Pinautomaat en computer plus privé zaken neem ik mee.

Vragenlijst voor verkoop van een bedrijfsobject

Vragenlijst over het bedrijfsobject

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



Vragenlijst voor de verkoop van een bedrijfsobject

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met ons kantoor. Een kopie van de vragenlijst over het bedrijfsobject wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over het bedrijfsobject:

Verkoper/ beheerder:

Adres te verkopen object:

Kadastraal bekend:

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

Zo ja, welke?

- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (bijvoorbeeld regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen)?

niet bekend ja nee

Zo ja, welke zijn dat?

Is er sprake van een mandeligheid?

niet bekend ja nee

Zo ja, welke zijn dat?

- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (bijvoorbeeld strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)?

niet bekend ja nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

- d. Is een gedeelte van uw pand en/of aanhorigheden gebouwd op grond van de burens of andersom?

niet bekend ja nee

Zo ja, graag nader toelichten:

- e. Heeft u grond van derden in gebruik?

niet bekend ja nee

Zo ja, welke grond?

- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op het perceel (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijden) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van

Vragenlijst over het bedrijfsobject

koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)?

ja nee

Zo ja, welke?

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het object? ja nee
Zo ja, hoe lang nog?

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

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: €

Duur:

k. Is er sprake van onteigening? ja nee

l. Is het object of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t. ja nee

Zo ja:

- is er een huurcontract? ja nee

- welk welke huurmodel is gebruikt? (bijvoorbeeld ROZ, triple net.)

- tot wanneer loopt dit contract?

- wat is de opzegtermijn?

-is er sprake van een tussentijdse mogelijkheid om op te zeggen? ja nee

Zo ja:

Wat is de opzegtermijn?

- Heeft huurder reeds opgezegd? ja nee

- Welk gedeelte en hoeveel m² is verhuurd?

- Wat is de kale huursom per maand? €

- Wat zijn de servicekosten? €

- Is de huur btw belast? ja nee

- Wat valt er binnen de servicekosten?

- Welke zaken zijn van de huurder en zal hij verwijderen bij ontruiming (bijvoorbeeld geiser, pantry, vloerafwerking, scheidingswanden, zonwering)?

Vragenlijst over het bedrijfsobject

- Welke zaken zijn van de huurder en laat hij achter bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, pantry, vloerafwerking, zonwering*)?
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee
Zo ja, hoeveel? €
- Is er sprake van onderhuur? ja nee
Zo ja: is het onderhuurcontract beschikbaar? ja nee
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt (*gezamenlijk gebruik ruimtes, kortingen, verrekening servicekosten*)?
Zo ja, welke? ja nee
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens*)?
Zo ja, welke is/zijn dat? ja nee
- n. Heeft huurder een betaalachterstand? ja nee
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?
Zo ja, toelichting: ja nee
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
Zo ja, welke? ja nee
- q. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelasting?..
(*o.a. van toepassing bij verkoop van:*
- *een nieuw gebouw op of binnen 2 jaar na eerste ingebruikname*
- *gebouwen jonger dan 10 jaar,*
- *gebouwen waar bij aankoop geopteerd is voor btw*
- *overige roerende zaken waarbij geopteerd is voor btw, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen.*) ja nee
- r. Hoe gebruikt u het object nu (*bijvoorbeeld, praktijk, winkel, opslag*)?
Is dat gebruik volgens het bestemmingsplan toegestaan? ja nee
Zo nee, heeft u een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik en wat zijn daar evt. voorwaarden van?

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?
Zo ja, waar? ja nee
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?
Zo ja, waar? ja nee

Vragenlijst over het bedrijfsobject

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ja nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken:
Overige daken:
- b. Van welk materiaal is de dakbedekking?
Platte daken:
Overige daken:
- c. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
Zo ja, waar?
- d. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee
Zo ja, waar?
- e. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
- f. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo ja, op welke wijze en wanneer?
- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- g. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ja nee
Zo ja, toelichting:
- h. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee
Zo ja, toelichting:

Vragenlijst over het bedrijfsobject

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee
Zo ja, door wie? *Deen Schilders Bedrijf* *2022*
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?
Zo nee, toelichting: ja nee
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? ja nee
- d. Is er sprake van isolerende beglazing?
Zo ja, welk type beglazing? ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*bijvoorbeeld lekkende ruiten*)?
Zo ja, waar? ja nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, optrekkend vocht of schimmel op vloeren, plafonds en/of wanden
Zo ja, waar? ja nee
- b. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
Zo ja, waar? ja nee
- c. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?
Zo ja, waar? ja nee
- d. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?
Zo ja, waar? ja nee
- e. Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- f. Is er sprake van een vloeistofdichte vloer? ja nee

Vragenlijst over het bedrijfsobject

Zo ja, wanneer is deze voor het laatst gekeurd?

- g. Wat is de draagkracht van de begane grondvloer?
- h. Wat is de draagkracht van evt. verdiepingsvloeren?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Op welke wijze is het object gefundeerd?
- b. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- c. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? n.v.t. ja nee
- d. Is er sprake (geweest) van verzakkingen? ja nee

7. Verwarmingsinstallaties

- a. Zijn er vertrekken verwarmd door een warmte-installatie (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem)? ja nee
Welk(e) syste(e)m(en) is/zijn aanwezig?

Is deze warmte-installatie in eigendom? ja nee
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk:
Leeftijd: 2023 oktober.
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum:
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?
Zo ja, door wie? Teusen. Groote Broek.
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)? ja nee
Zo ja, wat is u opgevallen?
- c. Zijn u gebreken bekend aan de verwarmingsinstallaties? ja nee
Zo ja, welke?
- d. Functioneren alle radiatoren naar behoren (bijvoorbeeld warm worden, geen lekkage e.d.)? ja nee
Zo nee, welke en wat is het probleem?
- e. Zijn er vertrekken die door een heater worden verwarmd? ja nee
Op welke wijze wordt deze heater gestookt?
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee
Zo ja, welke?

Vragenlijst over het bedrijfsobject

8. Elektriciteitsvoorzieningen

- a. Is de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? ja nee
- b. Is er sprake van krachtstroom of andere bovengemiddelde stroomvoorzieningen?
Zo ja, wat en hoe zwaar zijn deze afgezekerd? ja nee
- c. Zijn u gebreken bekend aan de elektriciteitsinstallaties?
Zo ja, welke? ja nee
- d. Zijn er tussenmeters aanwezig?
Zo ja, waarvoor en hoeveel? ja nee
- e. Zijn er zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? n.v.t. nader overeen te komen ja nee
Heeft het object zonnepanelen die worden gehuurd? ja nee
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ja nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ja nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ja nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? n.v.t. ja nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

9. Sanitair en riolering

- a. Is het object aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee
- b. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?
Zo ja, welke? *Hoofdriool gemeente.* ja nee
- c. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? ja nee

10. Overige voorzieningen

- a. Welke internetvoorziening is aanwezig in het pand (bijvoorbeeld ADSL/Glasvezel/Kabel/Geen)?
Zo ja: welke snelheid (bijvoorbeeld CAT 5, CAT 5+ etc.)?
- b. Is er een lift aanwezig? ja nee
Zo ja, welk type lift (goederen, personen) is het en hoe oud is deze?

Vragenlijst over het bedrijfsobject

- c. Zijn er één of meerdere overheaddeuren aanwezig? ja nee
Zo ja, hoeveel en welke afmetingen hebben deze?
- d. Zijn er één of meerdere loadingdocks aanwezig? ja nee
- e. Zijn er één of meerdere kraanbanen aanwezig? ja nee
Zo ja, uit welk jaar, welke draagkracht hebben ze en op welke wijze zijn zij bestuurbaar?
- f. Zijn er vetvangputten en/of olieafscheiders op/in het terrein aanwezig? ja nee
Zo ja, worden deze jaarlijks gereinigd en gecontroleerd? ja nee
Wanneer heeft de laatste controle plaatsgevonden?

11. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het object?
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het object aanwezig? niet bekend ja nee
Zo ja, welke en waar?
- Is er een inventarisatierapport aanwezig? ja nee
- c. Blijft er 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 het object? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? niet bekend ja nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t. ja nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
 n.v.t. ja nee
- f. Is er een olietank aanwezig? niet bekend ja nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? n.v.t. ja nee
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t. ja nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het object (*muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?
 ja nee
Zo ja, waar?
- h. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om het object? ja nee
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- i. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (*voorheen bouwvergunning*)?
 niet bekend ja nee
Zo ja, welke?

Vragenlijst over het bedrijfsobject

- j. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? ja nee

12. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 1391,83
Belastingjaar: 31-1-2024.
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 126.000.
Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 69,82
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 342,25.
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: €
Elektra: € 120,-
Water: €
Anders: €
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ja nee
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ja nee
Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom: €
Duur:
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht: ja nee
Zo ja hoe hoog is dan de canon per jaar? €
Heeft u alle canons betaald? n.v.t. ja nee
Is de canon afgekocht? n.v.t. ja nee
Zo ja, tot wanneer?
- h. 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
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?
- i. Is er sprake van Parkmanagement op het bedrijventerrein? ja nee
zo ja, wat is de verplichte bijdrage? € per maand jaar
 incl. btw excl. btw
- j. Is er sprake van een verplichte bijdrage aan de winkeliersvereniging? ja nee
Zo ja, wat is de bijdrage? € per maand jaar
 incl. btw excl. btw

Vragenlijst over het bedrijfsobject

- k. Is er sprake van een Vereniging van Eigenaren?
Zo ja, wat is de maandelijkse/jaarlijkse bijdrage? ja nee
€ 150,-
- Is er een meerjarenonderhoudsplan voor de VvE?
Zo ja, wij ontvangen graag een kopie. ja nee
- Wat is het saldo van de VvE op dit moment? €
- Zijn er grote uitgaven te verwachten in de aankomende 12 maanden?
Zo ja, welke? ja nee
- Welke diensten/reserveringen verzorgt de VvE (bijvoorbeeld opstalverzekering, glasbewassing e.d.)?
- Graag ontvangen wij de volgende stukken van de VvE:
Meest recente jaarstukken (balans, begroting, jaarverslag e.d.)
Laatste notulen van de vergadering
Gegevens voorzitter/VvE beheerder

13. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)?
Zo ja, welke? ja nee

14. Uitsluitend invullen bij sale and lease back

Welk(e) bedrijf/ BV wordt de toekomstige huurder van de koper?

Is de toekomstige huurder een financieel gezond bedrijf? Graag toelichten in een bijlage met korte verwoording financiële situatie en daarnaast het laatste jaarverslag (deze worden uitsluitend ter inzage gegevens aan kandidaten na bezichtiging en bij gebleken serieuze interesse).

Zijn er bijzonderheden in de bedrijfsvoering die voor de kopende partij van belang zijn om te weten? Bijvoorbeeld te verwachten wijzigingen in financiële situatie, wijziging directie, wijziging in bedrijfsvoering.

15. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Vragenlijst over het bedrijfsobject

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 mededeelt wat hem bekend is omtrent de onroerende zaak. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

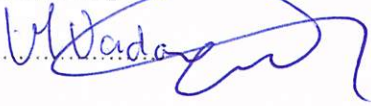
Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart het object tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen gebruiken en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam: M. van der Schee.
Plaats:
Datum: 11-1-2025

Naam:
Plaats:
Datum:

Handtekening:

.....


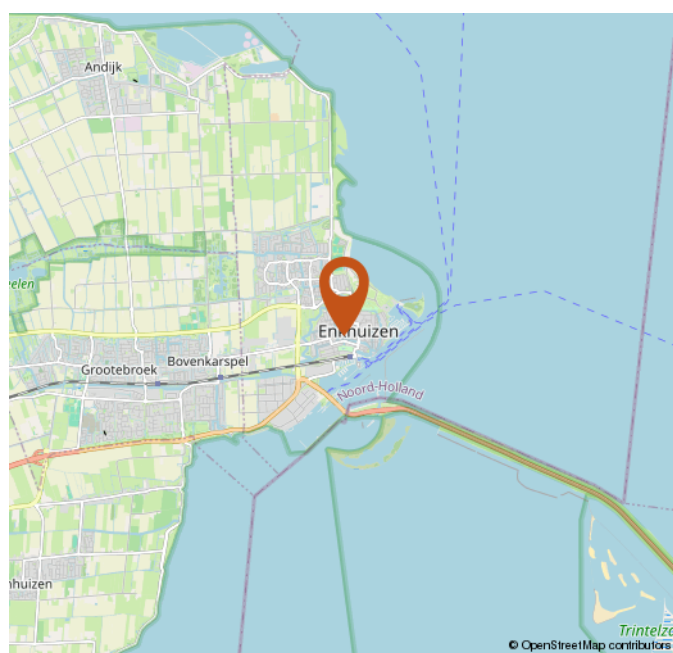
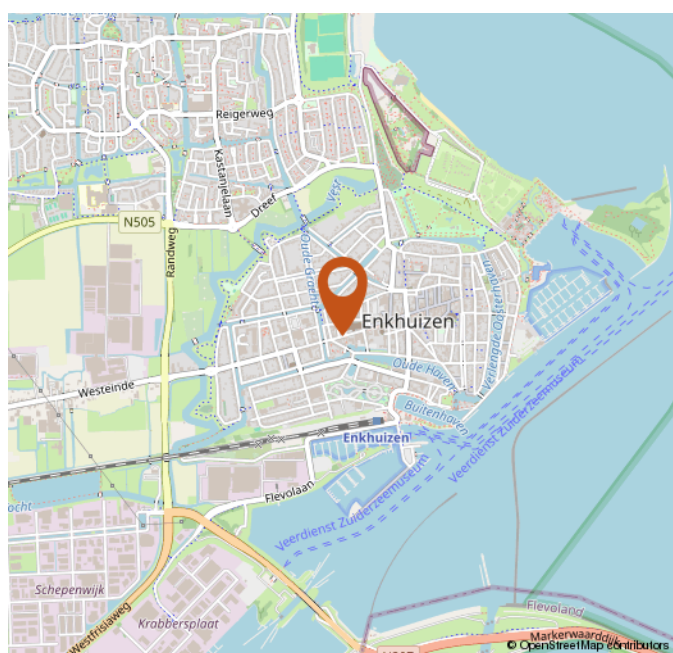
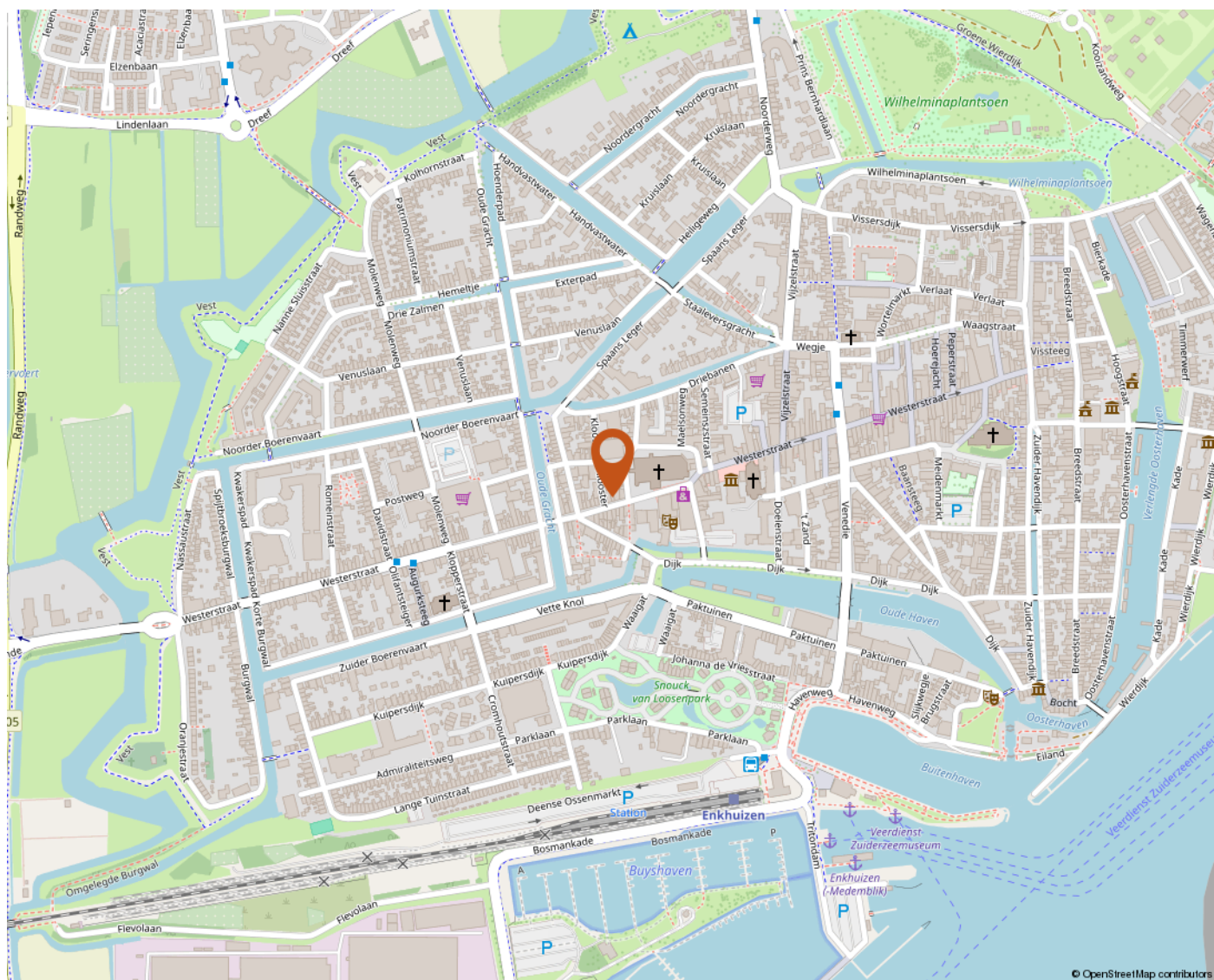
Handtekening:

.....

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:
Adresgegevens:
Telefoonnummer:
E-mailadres:

LOCATIE OP DE KAART



DE 11 MEEST GESTELDE VRAGEN

De 11 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 11 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende

voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Hoe werkt het voorbehoud van verkoop eigen woning?

Als je een woning koopt en je gaat met de verkoper in onderhandeling, doe je dat niet alleen over de prijs. Je onderhandelt ook over de opleverdatum en de ontbindende voorwaarden. Je kan dan denken aan het financieringsvoorbehoud, voorbehoud van bouwkundige keuring, maar ook het voorbehoud van verkoop van je eigen woning. Dit laatste voorbehoud wordt ook wel de no-riskclausule genoemd.

De no-riskclausule geeft je als koper de mogelijkheid om binnen de afgesproken termijn je eigen woning te verkopen. Lukt dat niet binnen die termijn dan kan je alsnog afzien van de aankoop van de nieuwe woning. Voor de verkoper zou dat betekenen dat die in die periode moet afwachten of de woning van zijn koper wordt verkocht. Geen enkele verkoper zal zo'n periode, veelal 6 maanden, lijdzaam willen afwachten met het risico dat hij na 6 maanden weer op zoek moet naar een nieuwe koper. Daarom biedt de no-riskclausule de mogelijkheid voor verkoper om door te gaan met de verkoop. Dat wil zeggen dat de woning in de actieve verkoop blijft staan, er bezichtigingen mogen plaatsvinden en onderhandelingen gevoerd kunnen worden.

Als er vervolgens een tweede koper wordt gevonden, dan wordt er een koopovereenkomst met koper 2 opgemaakt en ondertekend die afhankelijk gesteld wordt van de eerste koopovereenkomst met koper 1. De verkoper moet

vervolgens eerst aan koper 1 vragen of die het voorbehoud verkoop eigen woning wil laten vervallen. Veelal krijgt de koper 48 uur om na te denken of hij de koop onvoorwaardelijk (=definitief) wil maken. Laat koper 1 het voorbehoud vallen dan komt koop 2 daarmee vervallen. Wil koper 1 het voorbehoud niet laten vervallen dan wordt daarmee de koop ontbonden en wordt koper 2 de uiteindelijke koper.

8. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

9. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

10. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als

koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.



Molenweg 5 1601 SR | Enkhuzen

info@devestingmakelaars.nl | [0228-712300](tel:0228-712300) | www.devestingmakelaars.nl