

# Begine 45

## Workum

Makelaardij P.J. de Jong



PERMANENTE  
BEWONING

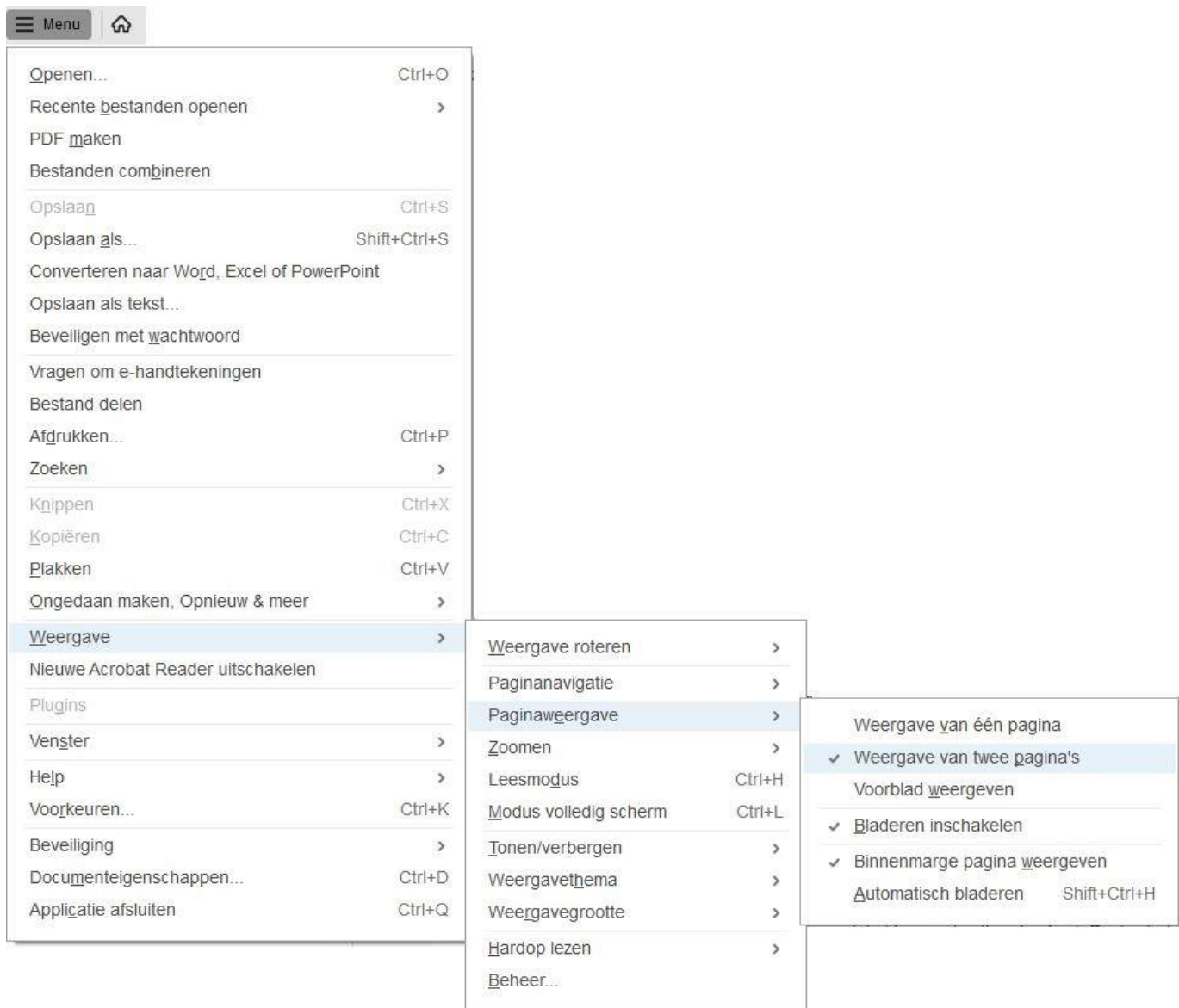


Vraagprijs: € 420.000,00 k.k.



MAKELAARDIJ  
P.J. DE JONG





## Leest u deze brochure op uw computer, telefoon of tablet?

Zorg er dan voor dat de juiste leesweergave is ingesteld. Dit doet u door te klikken op 'menu', vervolgens op 'weergave' dan op 'paginaweergave' en daarna op 'weergave van twee pagina's'.

Lukt het instellen niet? Bel ons gerust, dan proberen wij u telefonisch stap voor stap te begeleiden met het instellen van het bovenstaande. Wij zijn u graag van dienst!



---

**De verkoper van het pand aan Begine 45 te Workum,  
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@makelaardijpdejong.nl](mailto:info@makelaardijpdejong.nl)

Makelaardij P.J. de Jong

Súd 16

8711 CV WORKUM







# BEGINNE 45

---

## WORKUM

In het hart van de historische Elfstedenstad Workum, met een prachtig uitzicht over het doorgaande vaarwater De Djippe Dolte en de bekende Elfstedenroute, bevindt zich dit woon-/winkelpand.

Het pand biedt een sfeervolle woonruimte met een ruime winkelruimte, twee garages en een beschutte achtertuin. De veel privacy biedende achtertuin is volledig bestraat.

Het huidige bestemmingsplan betreft detailhandel met bedrijfswoning. Er is een conceptverzoek ingediend bij de gemeente Súdwest Fryslân zodat ook de optie alleen wonen zou kunnen zijn.

Bijzonderheden:

- 33 zonnepanelen;
- Woon-/winkelpand;
- Centraal gelegen;
- Uitzicht op doorgaand vaarwater;
- 2 garages.

Aan de Turflan wordt bij het geheel een garagebox aangeboden met afmetingen van circa 7,50 x 3,80 meter, voorzien van elektra.

Ben je enthousiast geworden over dit unieke pand op een prachtige locatie in Workum? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom aan Begine 45 in Workum!







## BEGANE GROND

De entree brengt ons in de winkelruimte.

Op de begane grond van het pand bevindt zich de winkelruimte, eerder in gebruik geweest als bloemenwinkel. De totale oppervlakte van de winkel bedraagt circa 80 m<sup>2</sup>, verdeeld over het ruime winkelgedeelte, een half open werkruimte en aansluitend opslagruimte. De representatieve winkelruimte biedt mogelijkheden voor diverse inrichtingen.

Via een tussenhall met de badkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping, komen we in de gezellige woonkamer. Deze kamer is voorzien van een prachtige eikenhouten vloer en een balkenplafond.

Aan de achterzijde vinden we de open keuken in hoekopstelling. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur en biedt voldoende kastruimte.













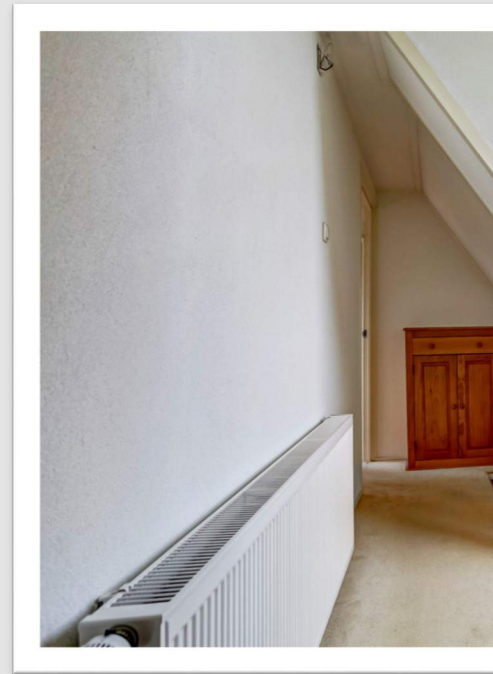
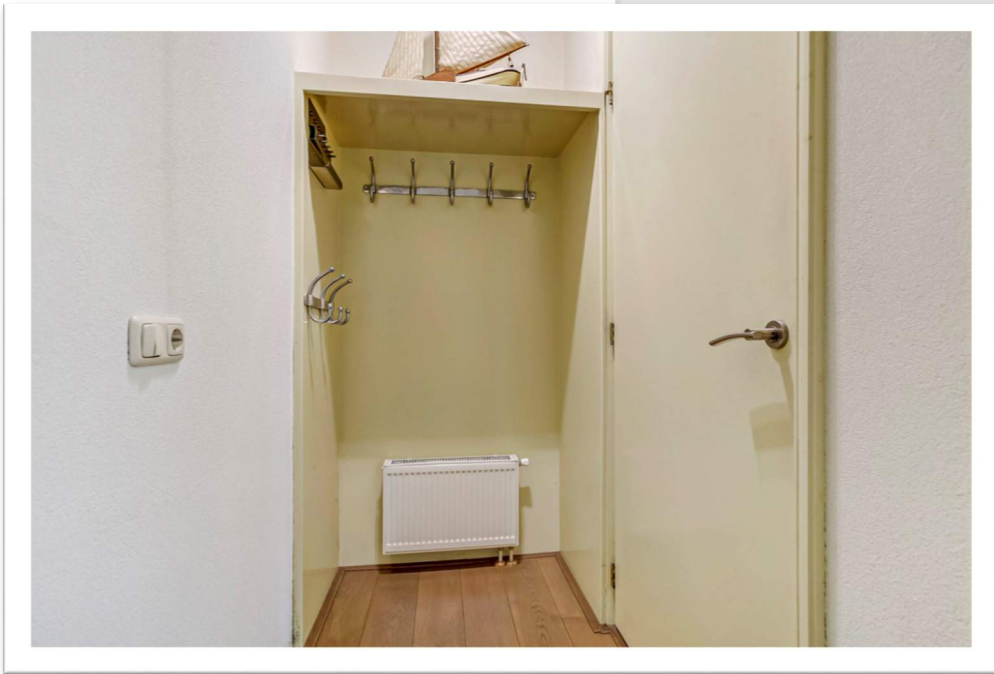


## **BIJKEUKEN, GARAGE EN BADKAMER**

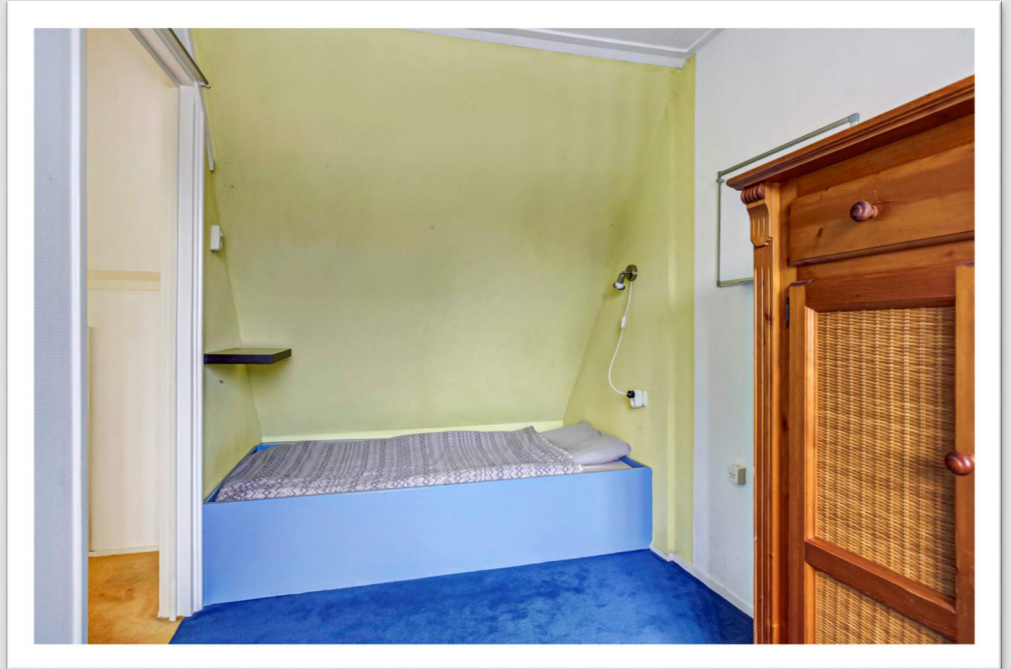
Grenzend aan de keuken komen we in de bijkeuken met de witgoed-aansluitingen.

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de beschutte achtertuin en de aangebouwde garage. De garage biedt niet alleen ruimte voor een auto maar ook een handige werkplek. Via een vlizotrap bereiken we een extra kamer op de verdieping, welke geschikt is voor diverse doeleinden zoals een kantoor aan huis, slaapkamer of hobbyruimte.

Terug in de woning, brengt de tussenhall ons in de smaakvol ingerichte badkamer, compleet met wastafel, toilet, douche en designradiator.







## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping leidt de overloop met een deur naar het platte dak, ons naar de drie slaapkamers, allen voorzien van een dakkapel.

Er is extra bergruimte achter de knieschotten.

















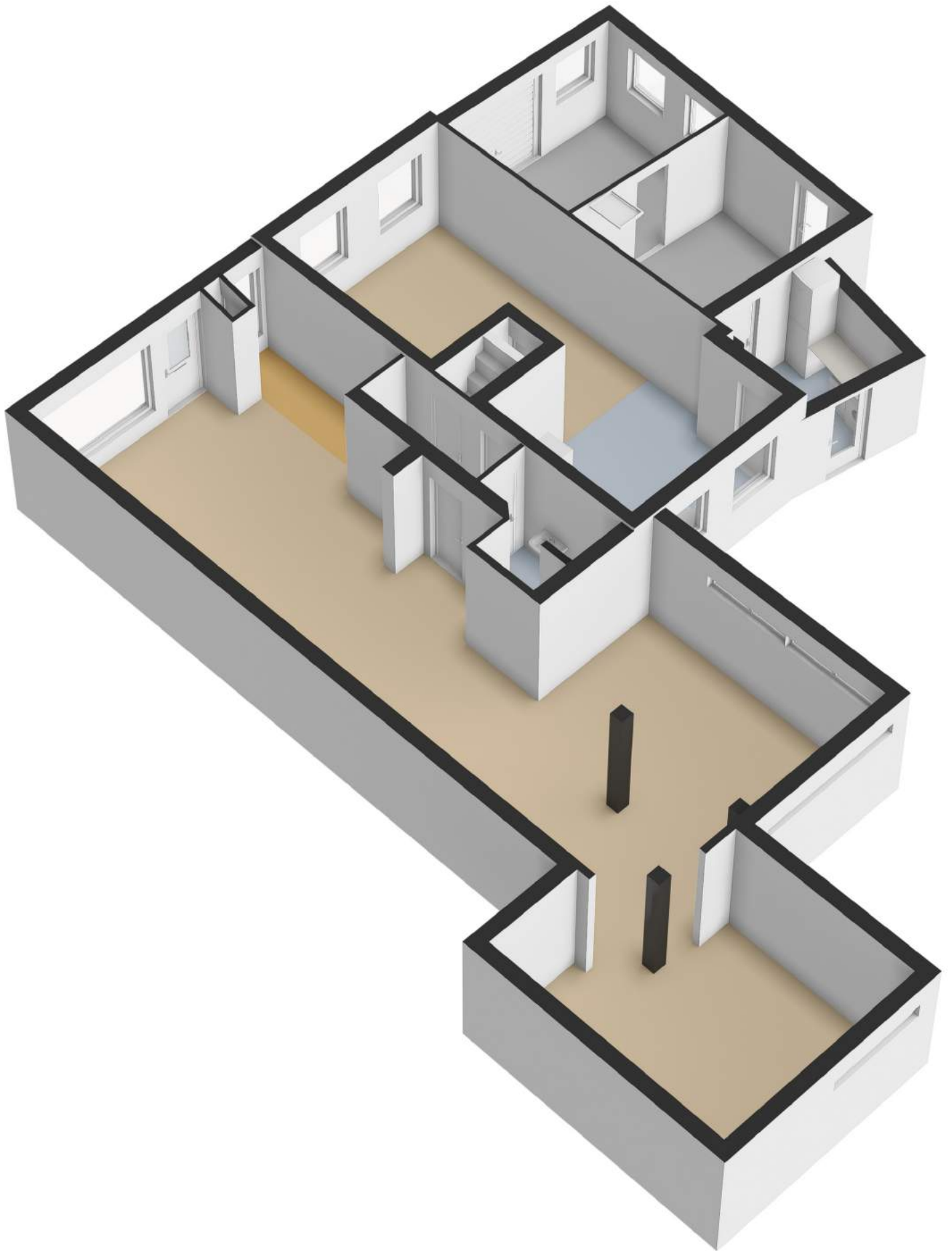






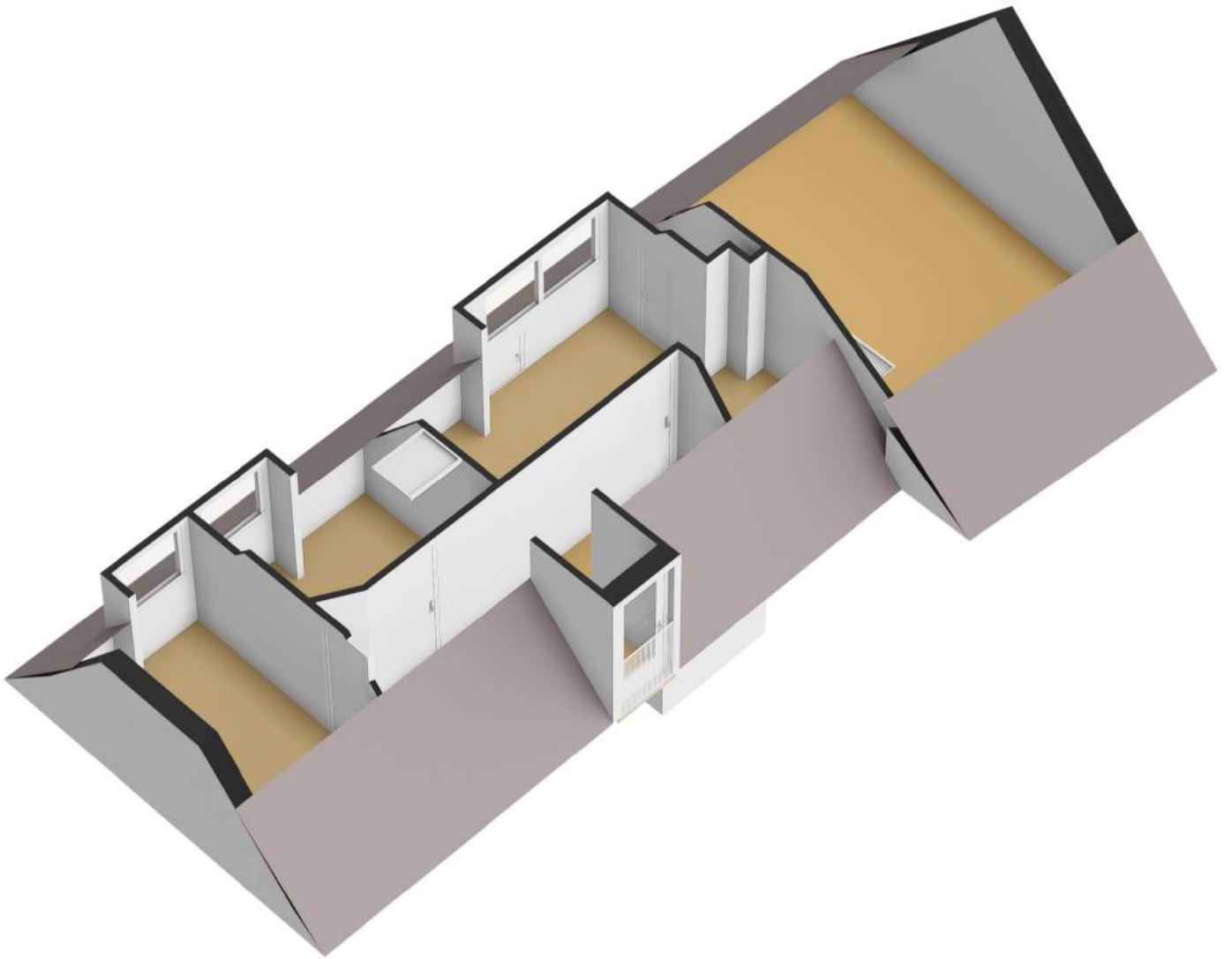
Begane Grond



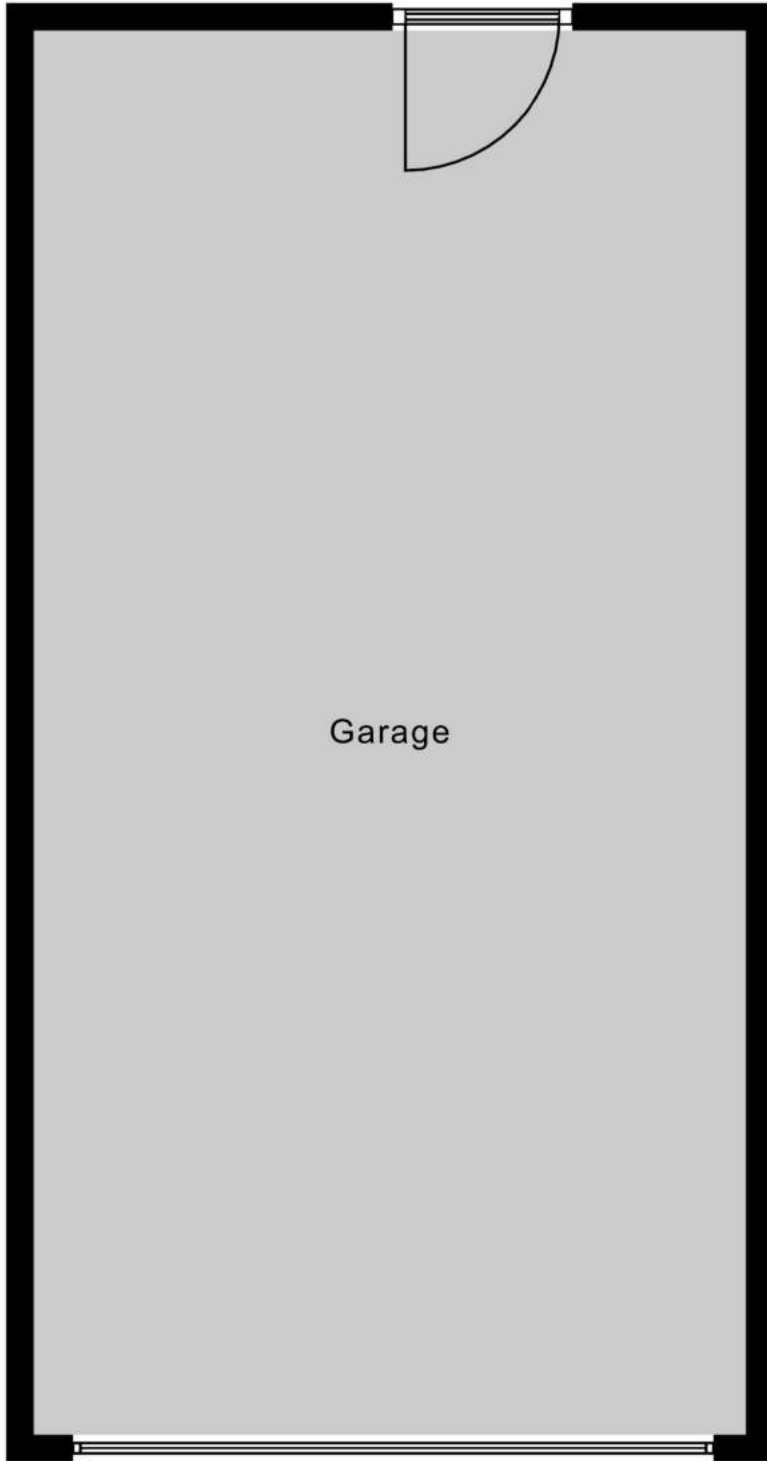








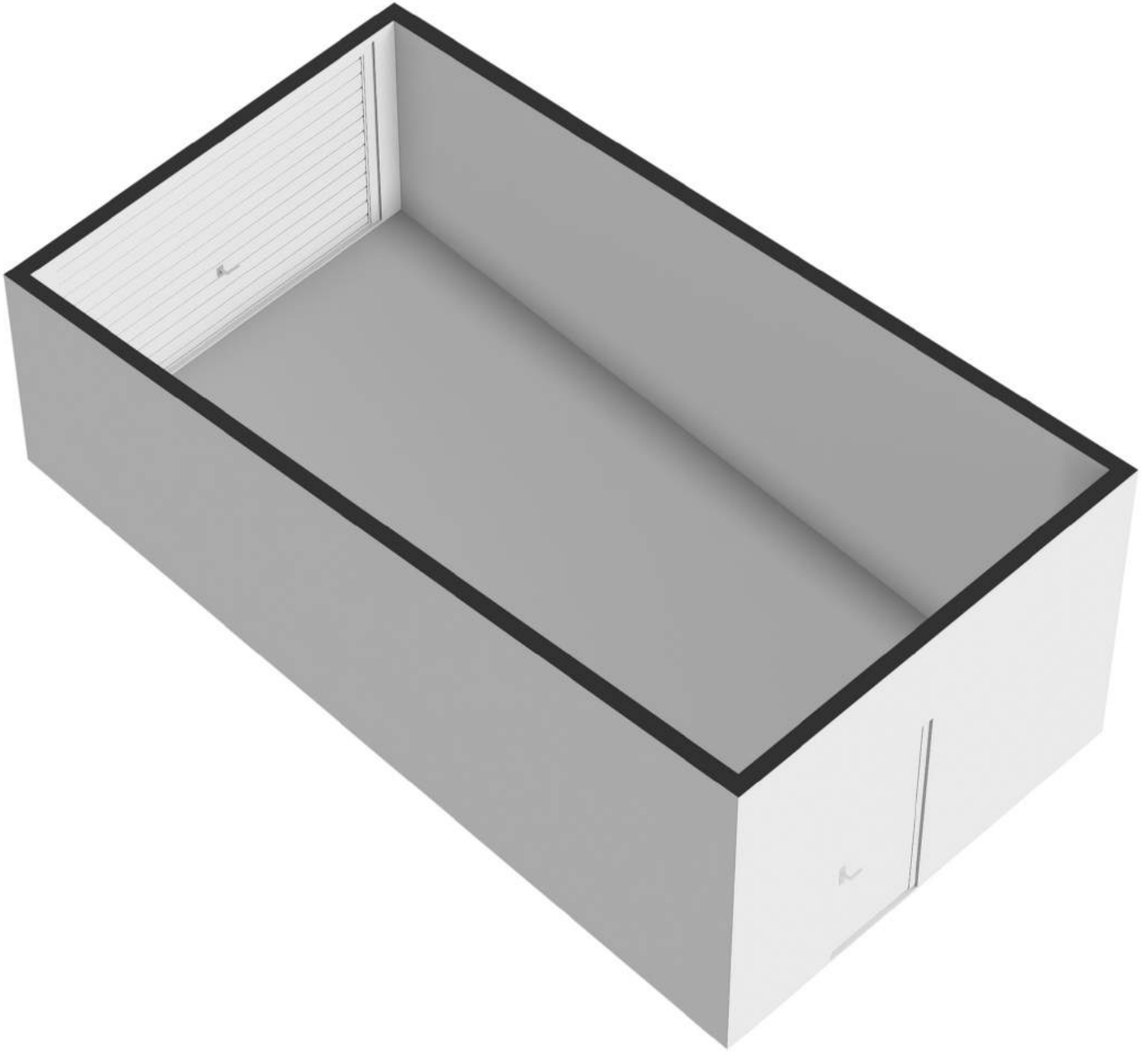
← 3.89 m →



↑ 7.67 m ↓

Garage





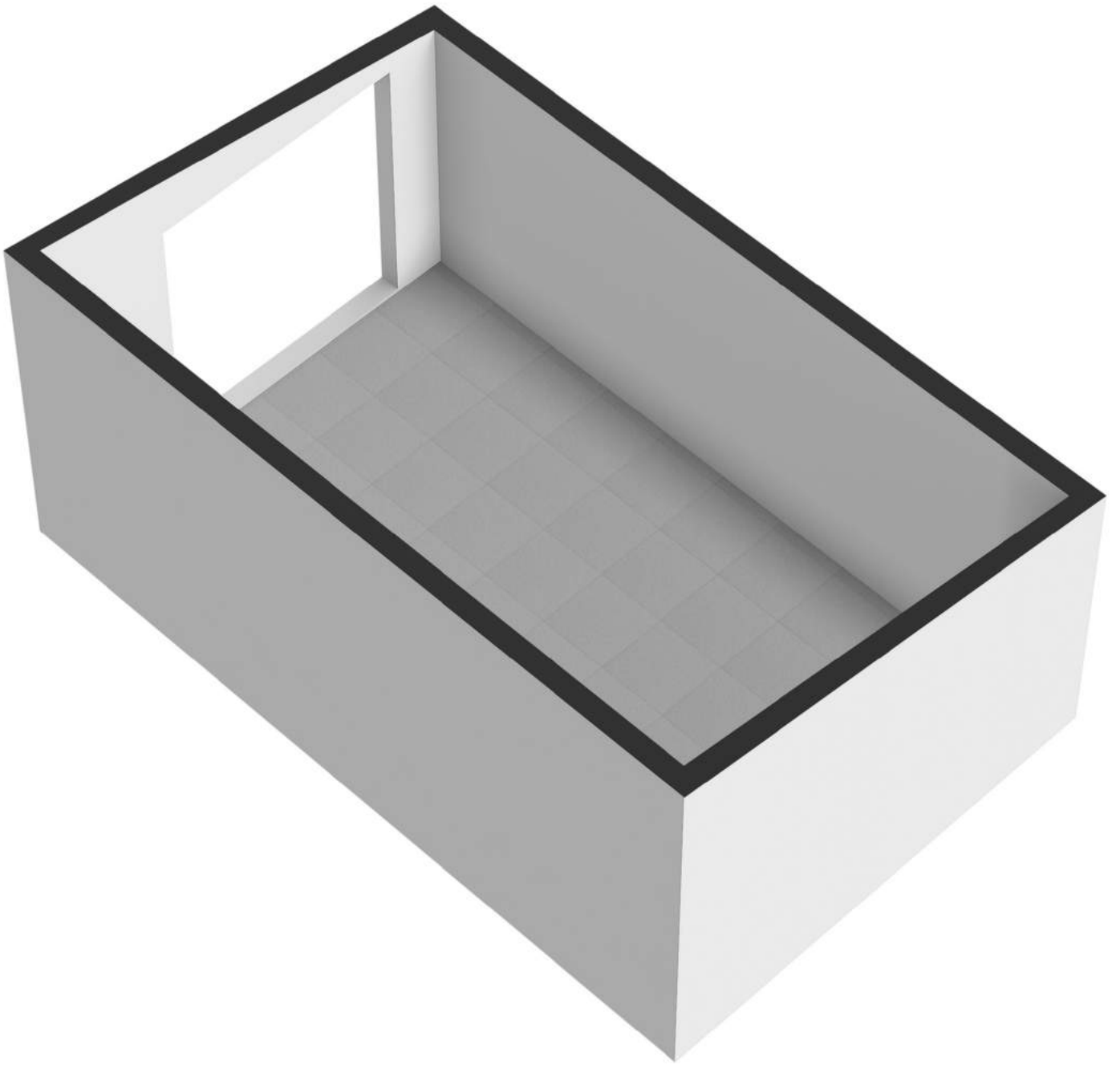
← 3.12 m →

↑ 5.12 m ↓



Overkapping





# Kenmerken

<b>Soort</b>	: Woon-winkelpand
<b>Type woning</b>	: Geschakelde woning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 620 m3
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 268 m2
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 85 m2
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1932
<b>Ligging</b>	: Aan water, in centrum
<b>Tuin</b>	: Plaats
<b>Hoofdtuin</b>	: Plaats 20 m2
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen, garagebox
<b>Energielabel</b>	: D
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Gaskachels
<b>Isolatie</b>	: Gedeeltelijk dubbel glas

# Locatie

Begine 45  
8711 BH Workum





# Deze woning heeft energielabel

# D



Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel	nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee	ja

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



21,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

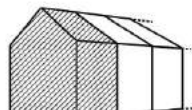
Begine 45  
8711BH Workum  
BAG-ID: 0104010000139367

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1932  
Compactheid 2,73  
Vloeroppervlakte 100 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

A. Kingma

### Examennummer

7717270

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



# Dit gebouw heeft energielabel

# G



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
<b>Gevels</b>	<b>Verwarming</b>	Gas- of oliekachels per ruimte	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
<b>Gevelpanelen</b>	<b>Warm water</b>	Combiketel	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
<b>Daken</b>	<b>Ventilatie</b>	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
<b>Vloeren</b>	<b>Koeling</b>	Geen koeling	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
<b>Ramen</b>	<b>Verlichting</b>	13,4 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
<b>Buitendeuren</b>	<b>Zonnepanelen</b>	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

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

Begine 45  
8711BH Workum

BAG-ID: 0104010000139367

### Bouwjaar

1932

### Detailaanduiding

### Gebruiksfunctie

100% Winkel

### Compactheid

2,38

### Gebruiksoppervlakte

93 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

### Naam

A. Kingma

### Examnummer

7717270

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013039

### KvK-nummer

39090359

### Soort opname

Basisopname

### Certificerende instelling

SKGIKOB





## Lijst van zaken behorende bij: Begine 45, 8711 BH Workum

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.

<b>Tuin</b>									
	Blijft achter	Gaat mee	Overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X				Gaskachel ( <i>winkel, matig</i> )	X			
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 ( <i>5-pits gas</i> )	X			
					- Afzuigkap	X			
					- Koelkast inbouw ( <i>matig</i> )	X			
					Verlichting, te weten				
					- Opbouwverlichting	X	X		
					- Inbouwverlichting	X			
					(Losse) kasten, legplanken, te weten				
					- Woning			X	
Schotel/antenne				X	Vast bureau	X			
Brievenbus	X				Spiegelwanden				X
(voordeur)bel	X				Wastafels met accessoires	X			
Alarminstallatie				X	Toilet accessoires	X			
Veiligheidsloten	X				Badkamer accessoires	X			
Rookmelders	X				Sauna met toebehoren				X
Zonwering buiten ( <i>matig</i> )	X								
Zonwering binnen				X					
Raamdecoratie, te weten									
- Gordijnrails	X								
- Gordijnen / <del>Vitrages</del>	X								
- Plissé gordijnen				X					
- Rolgordijnen	X								
- Horren				X					
Vloerdecoratie, te weten									
- Vloerbedekking	X								
- Eikenhouten vloerdelen	X								
- Plavuizen	X								
Warmwatervoorziening,									
- via cv	X				<u>Zaken in de winkelruimte:</u>				
- via boiler				X	- Marmeren platen	X			
CV met toebehoren	X				- Balie met marmerenplaat	X			
Thermostaat	X				- Stellingkasten	X			
Airconditioning				X	- Werkbank	X			
Zonnepanelen	X				<u>Aangebouwde garage:</u>				
Waterontharder				X	- Scheidingswand plus stellingen	X			
					<u>Garagebox:</u>				
					- Scheidingswand plus werkbank	X			
					-				

## Vragenlijst over de woning

# 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: Begine 45, 8711 BH Workum

#### 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? : *Er zou nog een akte van erfrecht opgemaakt kunnen worden.*
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  niet bekend  ja  nee
- 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  
Zo ja, welke? : Woning/winkel:
  - Er is een kettingbeding opgenomen dat er nimmer meer een "fietsenwinkel" of "elektronica zaak" gevestigd worden.
  - Een erfdienstbaarheid van weg om te komen en gaan naar de mandelige weg A 7100.Garagebox:
  - Gebruiksafspraken m.b.t. de garagebox
  - In de akte van levering wordt bij de garagebox omschreven: Dat op het oorspronkelijke, totale perceel, op een afgebakende locatie een geringe olieverontreiniging geconstateerd is inde bovenste 0,5 meter. Er is formeel geen sprake van ernstige bodemverontreiniging, derhalve ook geen humane risico's nog saneringsplicht. (De bodem van het perceel van de garagebox is geheel bedekt met een betonvloer.)
  - Beschrijving nieuwe grensafscheidingen
  - Omschrijving mandeligheid toegangsweg A 7100*Zie de akte van levering voor een volledige omschrijving van het bovenstaande.*
- 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



## Vragenlijst over de woning

- 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 voor permanente bewoning.*  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee

De huidige bestemming is detailhandel.

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. detailhandel met uitzondering van volumineuze detailhandel;
- ~~2. detailhandel met inbegrip van volumineuze detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel volumineus";~~
- ~~3. detailhandel in combinatie met reparatie van fietsen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - fietsenreparatie";~~
- ~~4. ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca ondergeschikt";~~
5. bedrijfswoningen

### 2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee  
Zo ja, waar? : *Tussen de balken van het balkenplafond in de woonkamer zijn er "weerplekjes" zichtbaar.*
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee  
Zo ja, waar? : *In de rollaag van de aangebouwde garage.*
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? 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: : *Niet bekend.*  
Overige daken: : *Niet bekend.*
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee  
Zo ja, waar? : *Aan de straatzijde was er lekkage bij het dakkapel van de ouderslaapkamer. De lekkage is hersteld, binnen dient het nog afgewerkt te worden.*
- 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? : *Zie 3.b.*
- 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: niet bekend ja nee
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ja nee
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee

## Vragenlijst over de woning

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : *In woonkeuken en boven kunststof, het overige hout.*
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
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?  
Zo ja, welk type glas? : *Dubbel glas.*  
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ja nee  
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : *In de winkel voor- en zijramen wel, rest is enkel.*
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ja nee

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  
Zo ja, waar? : *In het verleden was er een lekkage vanuit de vaatwasser in de keuken, dit is opgelost.* ja nee
- 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?  
Zo ja, waar? : *De vloer in de keuken buigt wat door.* ja nee
- f Is er sprake van vloerisolatie? 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
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  
Niet bekend, toelichting: : *Onder de trapopgang is een trapkelder, deze is echter niet meer bereikbaar.* soms ja nee
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t ja nee

### 7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : *CV-ketel in de woning / Gaskachel in de winkel.*  
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ja nee  
Zo nee, toelichting: :  
Merk van de installatie(s): : *Intergas HRE*  
Installatiedatum van de installatie(s): : *Oktober 2023.*  
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : *Dit is nog niet nodig geweest.*
- 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



## Vragenlijst over de woning

- 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 : *33 stuks.*  
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? :  nader overeen te komen  ja  nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : *235Wp.*  
Functioneren alle zonnepanelen?  niet bekend  ja  nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : *Winaico GMBH-WST-235P.*  
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  ja  nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : *2021.*  
wie? Jaar:  
Installateur: : *Freesunsolar.*
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  ja  nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: *2023.*  
Jaar:  
Aantal kWh: : *7840 kWh.*  
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  ja  nee  
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  n.v.t  ja  nee
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige :  n.v.t  ja  nee  
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren  
geveegd/gereinigd?
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?  niet bekend  ja  nee  
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  ja  nee
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  ja  nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee
- o 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. 15 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
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : *Ca. 15 jaar.*
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur : *De vaatwasser en combimagnetron zijn al eens*  
ongeveer? *vervangen.*  
Functioneert alle inbouwapparatuur?  ja  nee
- i Heeft u een kokend water kraan?  ja  nee

### 9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : *Oorspronkelijk bouwjaar 1932.*
- b Zijn er 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

## Vragenlijst over de woning

- h Is de grond 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
- In de akte van levering wordt bij de garagebox omschreven: Dat op het oorspronkelijke, totale perceel, op een afgebakende locatie een geringe olieverontreiniging geconstateerd is inde bovenste 0,5 meter. Er is formeel geen sprake van ernstige bodemverontreiniging, derhalve ook geen humane risico's nog saneringsplicht. (De bodem van het perceel van de garagebox is geheel bedekt met een betonvloer.)*
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? niet bekend ja nee  
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  n.v.t 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
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? niet bekend ja nee
- o Is er sprake van glasvezel internet? (*De kabel ligt tegen de gevel*). niet bekend ja nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee  
Zo ja, welke label? : *Woning D en winkel G.*

### 10. Vaste lasten

- a Onroerende zaakbelasting : *Woning € 169,71, Winkel 323,80, Garagebox € 15,43*  
Zuiveringsheffing : *1 persoon € 68,96, bij 2 of meer personen € 206,88*  
Rioolheffing : *€ 129,86 + € 76,56 en € 25,78 (garagebox)*  
Afvastoffenheffing : *1 persoon € 239,64, bij 2 of meer personen € 286,92*  
\*belastingjaar : *2024*
- b Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ja nee
- c Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog  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.



## Eigendomsinformatie ⓘ

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Workum A 4976](#)

Kadastrale objectidentificatie: 053030497670000

Locatie **Begine 45**

8711 BH Workum

BAG identificatie: 0104010000139367

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 224 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 158907 - 554613

Omschrijving Wonen met bedrijvigheid

Hoofdperceel bij mandelig [Workum A 7100](#)

perceel

### AANTEKENINGEN

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

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	<a href="#">Workum A 7155</a>
	<small>Kadastrale objectidentificatie: 053030715570000</small>
Kadastrale grootte	4 m <sup>2</sup>
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	158925 - 554618
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	<a href="#">Workum A 6281</a>

### AANTEKENINGEN

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

## Eigendomsinformatie i

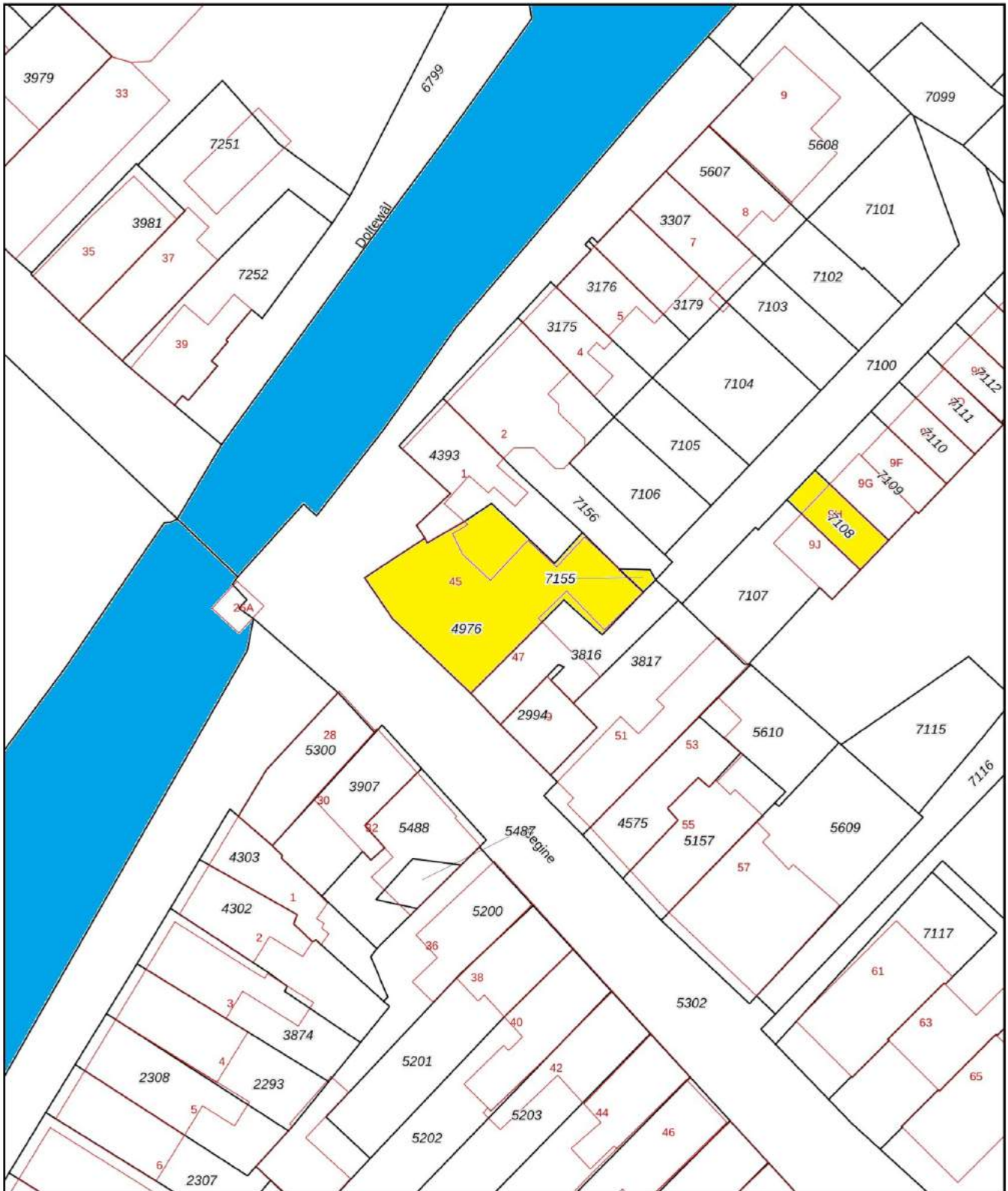
### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	<a href="#">Workum A 7108</a>
	<small>Kadastrale objectidentificatie: 053030710870000</small>
Locatie	Turfîân 9 H 8711 BM Workum <small>BAG identificatie: 0104010000144125</small> <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
Kadastrale grootte	40 m <sup>2</sup>
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	158944 - 554623
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
Ontstaan uit	<a href="#">Workum A 6841</a>
Hoofdperceel bij mandelig perceel	<a href="#">Workum A 7100</a>

### AANTEKENINGEN

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





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Workum</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4976</p> <p>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.</p>	
---	--	--

## Workum

### Stad van aardewerk en oude lommen

Workum kenmerkt zich door een lange straat die aan beide zijden is bebouwd. Ooit was dit het water 'Wymerts'. Hoewel Workum niet aan zee ligt, deed de stad toch volop mee aan de zeehandel. Dat was mogelijk doordat de brede waterweg It Soal in verbinding stond met de vroegere Zuiderzee, het huidige IJsselmeer. Wie vanaf het IJsselmeer It Soal opvaart, komt na precies twee kilometer een schutsluis tegen. Daar begint Workum. Schilderachtig weerspiegelen de huisjes op de dijk in het water. Vlakbij de sluis staat scheepswerf De Hoop. Al meer dan drie eeuwen worden hier schepen gebouwd en gerestaureerd. Ook nu nog is de werf volop in bedrijf. Als u geluk hebt, kunt u een afspraak maken om eens een kijkje te nemen.



### Het centrum De Merk

Merk is het Friese woord voor markt. Het mag dan ook duidelijk zijn dat dit het handelscentrum voor de Workumers was. Over de bebouwing van De Merk is goed nagedacht. Het stadhuis, de waag, de kerk en de gebouwen van het vroegere wereldlijke en kerkelijke gezag staan overzichtelijk bij elkaar. Verder staan er herbergen en woningen van kooplieden en belangrijke ambachtslieden.

### Ambachtelijk aardewerk

Langs de kuststrook van de voormalige Zuiderzee is veel ambachtelijk aardewerk te vinden. Zo ook in Workum. Kenmerkend is het eenvoudige bruine aardewerk met decoraties in ringeloor-techniek. In het begin van de 20e eeuw deed de kerfsnee-techniek zijn intrede. Als u geïnteresseerd bent in aardewerknijverheid, moet u zeker eens een kijkje nemen in een de aardewerkateliers die deze technieken nog steeds toepassen. U vindt er vast en zeker prachtige souvenirs.

### Van lommenboer naar kunstschilder

Zeer geliefd zijn de schilderijen en tekeningen van Jopie Huisman. Deze voormalige 'lommenboer' en handelaar in oud ijzer leerde zichzelf schilderen en koos als onderwerp veelal zijn eigen lommen. Zijn vermogen het alledaagse en de armoe op intens gedetailleerde wijze weer te geven, wekt alom veel bewondering. De Workumers vonden dan ook dat zijn werk een eigen museum verdiende. Dat bleek een goede keus, want het eerste museum was al snel veel te klein en kon de grote stroom bezoekers niet verwerken. Nu heeft het Jopie Huisman museum een ruimer onderkomen waar duizenden mensen zijn versleten onderbroeken en schoenen, maar ook portretten komen bezichtigen.



### Ontdekkingstocht door één van de Friese 11 steden

Uit oude verhalen is bekend, dat in 1763 de Elfstedentocht al werd geschaatst. Wie de traditie om alle elf steden in één dag aan te doen op gang heeft gebracht is onbekend. Wel weten we dat de tocht der tochten zeer tot de verbeelding spreekt. In Fryslân, in Nederland maar ook ver daarbuiten.

Ook buiten het schaatsseizoen is de Elfstedentocht populair, want de tocht hoeft niet noodzakelijkerwijs per schaats afgelegd te worden. Gelukkig kan de route ook op andere manieren afgelegd worden bijvoorbeeld wandelend, op de fiets, op skeelers, schaatsend, kanoënd, per paard, in een boot met mast (over het water met beweegbare bruggen), op de motor of in de auto.

Workum, één van de Friese Elfsteden, biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en restaurants. Er zijn veel verenigingen en diverse sportfaciliteiten, waaronder een zwembad en tennisbaan. Ook zijn er in de omgeving fijne fietsroutes naar o.a. het IJsselmeer en in en om Workum vindt u mooie wandelroutes, waaronder het Tillefonnepad.



# Algemene informatie gemeente Súdwest Fryslân

Postadres: Postbus 10.000 • 8600 HA Sneek

Tel.: 0515 48 90 00 • e-mail [info@gemeentesudwestfryslan.nl](mailto:info@gemeentesudwestfryslan.nl)

## **Omgeving Workum:**

Stadje aan het IJsselmeer: Vanuit Workum is de A7 richting Groningen en de Randstad binnen 15 autominuten bereikbaar. Ook de A6, Joure – Almere, is vlot bereikbaar. Workum beschikt over voldoende openbaar vervoer, waaronder een NS/Arriva-station, traject Leeuwarden – Stavoren.

## **Basisscholen:**

Workum:

Openbare basisschool "De Pipegaal"	0515-542189
Christelijke basisschool "It Finster"	0515-542224
Rooms Kath. basisschool "St. Ludgerus"	0515-542553

## **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 en apotheken:**

Huisartsenpraktijk Kroijenga, Konvintsydk 1, 8711 GB Workum	0515-541234
Huisarts Gerling, Prystershoek 47, 8711 HA Workum	0515-541535
Apotheek Workum, Konvintsydk 1, 8711 GB Workum	0515-541591
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
Atik Mondzorgcentrum, Bovenweg 2a, 8723 AR Koudum	0514-522424

## **Ziekenhuis:**

Antonius Ziekenhuis te Sneek	0515-488888
------------------------------	-------------

# Verzekeringsadvies



Sud 16  
8711 CV Workum

T 0515-543481  
E [info@workumverzekeringen.nl](mailto:info@workumverzekeringen.nl)  
I [www.workumverzekeringen.nl](http://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](mailto:info@workumverzekeringen.nl)

[www.workumverzekeringen.nl](http://www.workumverzekeringen.nl)

DE JONG & WORKUM  
FINANCIËEL ADVIES

WORKUM  
VERZEKERINGEN

Workum Verzekeringen BV ingeschreven bij de KvK te Leeuwarden onder nummer 1157334, AFM vergunningnummer 12019575, Kifid aansluitingsnummer 300.013.726

DE JONG & WORKUM  
FINANCIËEL ADVIES

in vertrouwd gevoel

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen



## 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@makelaardijpdejong.nl](mailto:info@makelaardijpdejong.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](http://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 geschiks 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.



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](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto: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 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://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](http://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](http://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 clause 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 clause 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 clause 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