

U heeft zojuist een woning bezichtigd met Losecaat NVM Makelaar, hoe gaan we nu verder?

Deze bijlage maakt onderdeel uit van de (digitale/PDF) woningbrochure en bevat tevens algemene verkoopinformatie van **Losecaat NVM makelaar** wat u zeker behoort te weten.

Algemeen

Vraag uw (tweede) bezichtiging eenvoudig telefonisch aan via (071) - 517 42 64 of via een mailtje naar oegstgeest@zekervia.nl of het [contactformulier](#) op onze website www.LosecaatNVMmakelaar.nl. Om u een zo goed mogelijk beeld van de woning te geven, vinden wij het belangrijk om de bezichtiging zelf te begeleiden. Niemand kent de buurt of omgeving immers beter dan de ervaren makelaars uit het werkgebied zelf. 's Avonds en in het weekend is bezichtigen soms ook mogelijk.

Hebt u interesse? Bod uitbrengen!

Breng uw bod telefonisch uit via (071) - 517 42 64 of via het mobiele nr. (+31) 655 805 853 en vraag anders even om het biedingsformulier. U wordt gevraagd de bieding schriftelijk/per email te bevestigen. Dit kunt u tevens via het [MOVE.nl](#) account doen. De makelaar neemt uw bieding in behandeling en zal zo spoedig mogelijk contact met u en de verkoper opnemen om e.e.a. nader te overleggen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Koper krijgt zo'n 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Schriftelijkheidsvereiste

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Schriftelijk betekent: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per email, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen. De koop van een woning door een particulier (die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) is pas rechtsgeldig indien beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Daarna heeft de particuliere koper nog drie dagen (waarvan 2 werkdagen) bedenktijd.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteren wij doorgaans een termijn van 4 - 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Notariskosten

Indien er een transactie tot stand komt op basis van kosten koper zal koper de notaris bepalen, tenzij anders vermeld. Indien de kosten die door de notaris in rekening gebracht worden en die ten laste van verkoper komen hoger zijn dan die algemeen en redelijk door notarissen worden berekend dan zijn de meerkosten voor rekening van de koper. Als de overdracht plaatsvindt bij een notaris buiten de vestigingsplaats van de makelaar of de plaats waar het object is gelegen en de verkoper gebruik maakt van een volmacht zal de notaris hiervoor geen kosten berekenen aan verkoper. Berekent notaris wel kosten door, dan zijn de kosten voor rekening van koper. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper dan gelden er bepaalde maxima.

Losecaat NVM Makelaar de Kempenerstraat 55 2341 GH Oegstgeest T 071-5174264 E oegstgeest@zekervia.nl

Bouwtechnische keuring

Koper dient dit zelf te regelen om zodoende zo volledig mogelijk geïnformeerd te worden over de bouwkundige staat van de woning alsmede over het mogelijke achterstallige onderhoud en/of te verwachten onderhoudskosten op korte termijn. De aanwezigheid van dit rapport ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht d.w.z. de onderdelen die in het rapport bijv. als "niet te inspecteren" of als bijv. "nader onderzoek gewenst/ GC" zijn aangemerkt, zijn voor risico van koper. Het kan verstandig zijn om een nader specialistisch onderzoek te laten uitvoeren op onderdelen waarvan de status onzeker is. Doet een koper dit niet, dan aanvaardt hij daarmee het risico. Het is mogelijk dat verkoper al een keuringsrapport heeft laten opmaken; dit ontslaat koper echter niet van zijn onderzoeksplicht.

Clausule(s)

Bij woningen ouder dan 10 jaar kunnen mogelijk de navolgende clausules worden opgenomen. De verkoper behoort echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken te verzwijgen.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de milieuwetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van 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. Bij het vaststellen van de koopsom is rekening gehouden met het risico op bijkomende kosten hiervan.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebouw.

Artikel Eigenaar niet zelf gebruikt

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij 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 de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.

Bouwregelgeving

Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn de gevolgen expliciet voor rekening van koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een (verplicht) energielabel overhandigen. Voor meer informatie zie: www.rvo.nl

Notariskeuze koper

Indien er een transactie tot stand komt op basis van kosten koper zal koper de notaris bepalen. Indien de kosten die door de notaris in rekening gebracht worden en die ten laste van verkoper komen hoger zijn dan die algemeen en redelijk door notarissen worden berekend dan zijn de meerkosten voor rekening van de koper. Als de overdracht plaatsvindt bij een notaris buiten de vestigingsplaats van de makelaar of de plaats waar het object is gelegen en de verkoper gebruik maakt van een volmacht zal de notaris hiervoor geen kosten berekenen aan verkoper. Berekent notaris wel kosten door, dan zijn de kosten voor rekening van koper.

Schriftelijkheidsvereiste

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Schriftelijk betekent: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per email, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen. De koop van een woning door particulier (die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) is pas rechtsgeldig indien beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Daarna heeft de particuliere koper nog drie dagen (waarvan 2 werkdagen) bedenktijd.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overige documentatie

Er kan overige documentatie beschikbaar zijn en deze aanvullende informatie is apart op te vragen, zoals de 'vragenlijst verkoper deel B', de 'roerende zakenlijst', aanslagbiljet BSGR/WOZ-waarde, vaste lasten, eigendomsbewijs, uittreksel kadaster, bodeminformatie etc.; Dit kunt u tevens via het MOVE.nl account doen.

Meldingsplicht

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten en plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen en mee te nemen naar de bezichtiging(en) zodat uw belang hiermee ook goed vertegenwoordigd is.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Artikel (AVG)

Losecaat NVM Makelaar de Kempenerstraat 55 2341 GH Oegstgeest T 071-5174264 E oegstgeest@zekervia.nl

Verkoper en koper verklaren in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie.

Uitnodiging

Alle door **Losecaat NVM makelaar** en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Verantwoording

De woningbrochure is door **Losecaat NVM makelaar** met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is.

De koper heeft immers 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 die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan **Losecaat NVM makelaar** aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventueel in de woningbrochure opgenomen plattegrondtekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft/hebben aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de oorspronkelijk danwel de werkelijke situatie.

Om deze redenen kan **Losecaat NVM makelaar** er niet voor in staan dat de inhoud van de woningbrochure juist is.

Losecaat NVM makelaar verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de (mondelinge- danwel schriftelijke) verstrekte gegevens en/of enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan in de woningbrochure danwel bij bezichtigingen en/of anderszins. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie NEN 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. uitvoeren van de meting. Hoewel de woningen zorgvuldig zijn opgemeten, wordt noch door **Losecaat NVM makelaar** noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren. Uitgangspunt blijft altijd "wat u ziet is wat u koopt" en de genoemde maten in de objectinformatie zijn van lagere prioriteit.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door **Losecaat NVM makelaar**. De belangen van de verkoper worden dan ook door ons behartigd. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in

Losecaat NVM Makelaar de Kempenaerstraat 55 2341 GH Oegstgeest T 071-5174264 E oegstgeest@zekervia.nl

overweging om een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds in bezit van een woning of appartement?

Dan biedt **Losecaat NVM makelaar** u vrijblijvend onze diensten aan voor een gratis waardebepaling van uw huidige onroerende zaak. Dit kan zeker verband houden met een door u te nemen koopbeslissing omtrent de woning die u bij ons heeft bezocht.

Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u zouden kunnen betekenen. Uw nieuwe droomhuis nog niet kunnen vinden? Wij gaan graag als ervaren NVM-aankoopmakelaar samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet.

Losecaat NVM makelaar

De Kempenaerstraat 55
2341 GH Oegstgeest

T (071) – 517 42 64

M (+31) 655 805 853

E oegstgeest@zekervia.nl

W www.LosecaatNVMmakelaar.nl

C [contactformulier](#)

Openingstijden kantoor

Maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.30 uur

Zaterdag alleen op afspraak van 10.00 – 14.00 uur



Samen maken wij ons sterk voor uw woonwensen!



Losecaat NVM Makelaar de Kempenaerstraat 55 2341 GH Oegstgeest T 071-5174264 E oegstgeest@zekervia.nl