

# Woonhuis te koop



HAZERSWOUDE-RIJNDIJK  
Rijndijk 280

Vraagprijs € 850.000 k.k.



0172 - 473 351 | [alphen@drieman.nl](mailto:alphen@drieman.nl)  
[www.driemanalphenaandenrijn.nl](http://www.driemanalphenaandenrijn.nl)



# Kenmerken & specificaties



|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 169 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte          | 893 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                      | 690 m <sup>3</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 17 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 10 m <sup>2</sup>  |
| Bouwjaar                    | 1965               |

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| ✓ Aantal kamers      | 5                            |
| ✓ Aantal slaapkamers | 3                            |
| ✓ Ligging object     | vrij uitzicht, aan vaarwater |
| ✓ Verwarming         | c.v.-ketel                   |
| ✓ Isolatie           | muurisolatie, vloerisolatie  |
| ✓ Energie label      | E                            |

# Omschrijving

Fantastisch gelegen speelse vrijstaande splitlevelwoning aan de oude Rijn!

De onder architectuur gebouwde woning is een 'splitlevelwoning' met sfeervolle niveauverschillen en fijne zichtlijnen. Daarnaast heeft de woning een inpandige garage, een enorme tuin om te tuinieren en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Door de tuin rondom de woning heeft u altijd een plek in de zon. U kunt zowel beschut zitten maar ook aan de Rijn een heerlijk plekje opzoeken. Deze vrijstaande woning aan de Rijndijk heeft maar liefst 169 vierkante meter woonoppervlak en 893 vierkante meter perceel.

De woning ligt in Hazerswoude-Rijndijk, aan een ventweg, nabij de brug naar Koudekerk aan den Rijn. Diverse winkels, scholen en horecagelegenheden zijn op korte afstand aanwezig. Hazerswoude-Rijndijk, onderdeel van het Groene Hart, is ideaal gelegen ten opzichte van de N11. Grote steden als Leiden, Utrecht, Den Haag en Amsterdam zijn daardoor goed bereikbaar. Aan de overzijde van de Oude Rijn ligt het naastgelegen dorp Koudekerk aan den Rijn. Rondom het dorp liggen prachtige natuurlandschappen.

Vooruitlopend op een vrijblijvende bezichtiging geven wij u onderstaand alvast een overzicht van de indeling en afwerking van de woning.

## Begane grond

Via de voortuin en oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's bereikt u de entree van de woning. Ook kunt u de woning betreden via de kanteldeur van de inpandige garage en via de bijkeuken aan de zijkant van de woning. De voordeur is te bereiken via een klein trapje omhoog waar u de entreehal van de woning aantreft. Deze sfeervolle betegelde hal geeft u toegang tot meterkast, toiletruimte met toilet en fonteintje en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk ruim van opzet en sfeervol ingedeeld met grote raampartijen aan zowel de voorzijde als achterzijde, beschikt over een houten vloer en een gezellige haard. Het zitgedeelte is dan ook aan deze voorzijde van de woning gesitueerd en geeft toegang via de grote glazen schuifpui naar het prettige beschutte terras. De vide zorgt voor licht en ruimte en geeft alvast een doorkijkje naar de overloop op de bovengelegen verdieping en het eetgedeelte/keuken op de beneden gelegen verdieping. De gehele trapopgang is voorzien van grote raampartijen waardoor er ontzettend veel licht de woning binnenkomt. Tot slot is er mogelijkheid om het eetgedeelte op deze verdieping te situeren.

Via een kleine trap omlaag komt u op de onderste verdieping met enerzijds de keuken en bijkeuken en anderzijds de master bedroom met ensuite badkamer.

De keuken is ruim van opzet, bestaat uit drie keukenblokken en heeft een doorloop richting de bijkeuken. De keuken beschikt over een houtkleurig werkblad met 1,5 spoelbak, bijpassende houtkleurige fronten en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en losse combi oven/magnetron. Via openslaande deuren in de keuken kunt u de achtertuin bereiken. Tijdens het koken heeft u uitzicht over de Oude Rijn. Ideetje: als de keuken verplaatst wordt, zou dit ook een heerlijke tuinkamer kunnen worden.

De bijkeuken is de ideale verlenging van de keuken. Deze ruimte biedt voldoende plek voor voorraad en ook treft u hier de opstelplaats van de wasmachine en de C.V.-ketel (Bosch, 2008). U kunt ook hier de tuin en de oprit bereiken via de openslaande deur. Tot slot loopt u via de bijkeuken door naar de inpandige garage.

De inpandige garage heeft een formaat van 5,79 x 2,89 meter en is voorzien van een kanteldeur. Boven de garage is nog een praktische vliering te vinden en de toegang tot de kruipruimte. Een dakraam zorgt voor extra lichtinval.

Aan de andere zijde van deze verdieping ligt de ruime ouderslaapkamer. Deze slaapkamer beschikt over dubbele openslaande deuren naar de achtertuin en het terras aan de zijkant van de woning. Met fantastisch uitzicht over de Oude Rijn.

De originele badkamer is direct via deze slaapkamer te bereiken en biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om alles kwijt te kunnen. De huidige badkamer beschikt over een ligbad, wastafel, toilet en douchehoek.

#### Eerste verdieping

Via de trapopgang in de woonkamer komt u op de ruime en lichte overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, extra toiletruimte, badkamer, dakterras en bergruimte.

De tweede slaapkamer kijkt wederom zeer fraai weg over de oude Rijn en heeft daarbij lichtinval van twee zijdes. Direct aan deze slaapkamer zit een praktische bergruimte die als kledingkast kan dienen.

Ook de derde slaapkamer is mooi ruim en kijkt weg over de Oude Rijn en de nabijgelegen 'Koudekerkse Brug'. Aan deze zijde van de woning bevindt zich de separate toiletruimte met toilet en de tweede badkamer. Deze badkamer beschikt over een ruime douchehoek, wastafel en radiator.

Tot slot kunt u aan het einde van de gang het dakterras betreden. Deze is compleet beschut, maar krijgt vanwege de gunstige ligging in de zomer toch het zonnetje heerlijk op het terras.

#### De tuin

Vanwege het enorme perceel van circa 893 vierkante meter is er altijd wel een plekje in de zon te vinden. De voortuin beschikt over vele bomen en graspartijen en ook aan de zij- en achterzijde zit u mooi beschut. Aan de achterzijde grenst de tuin aan het Jaagpad en kijkt u prachtig over de Oude Rijn.

#### Bijzonderheden

- Sfeervolle en unieke splitlevelwoning met maar liefst 169 vierkante woonoppervlak
- Woning voorzien van inpandige garage en veel parkeergelegenheid op eigen terrein
- Riant tuin gelegen rondom de woning, altijd een plek in de zon/schaduw
- Heerlijk uitzicht over de Oude Rijn!
- Super centraal gelegen in het Groene Hart met de uitvalswegen op korte afstand
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR+ beglazing, de gevels zijn recent opnieuw gestuct en geïsoleerd en in de kruipruimte ligt een isolerende schelpenvloer
- De woning beschikt over een glasvezelaansluiting
- Er is een bouwtechnisch keuringrapport beschikbaar
- Energielabel E

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio Alphen aan den Rijn en omgeving vindt u op Funda.

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.













































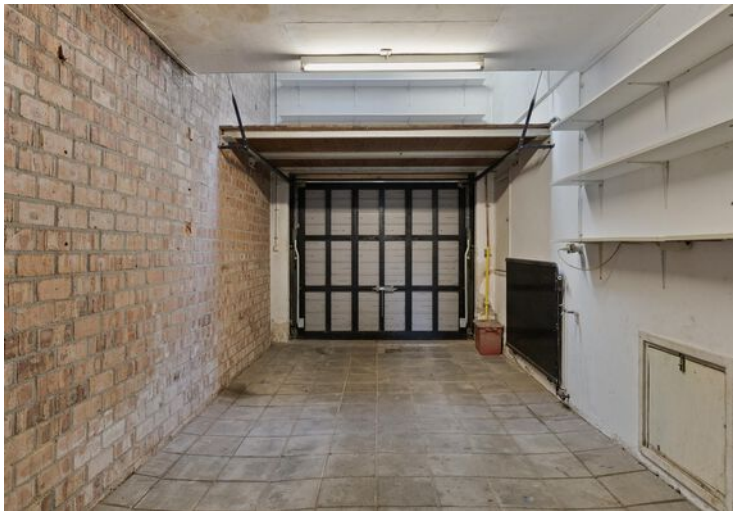


























# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

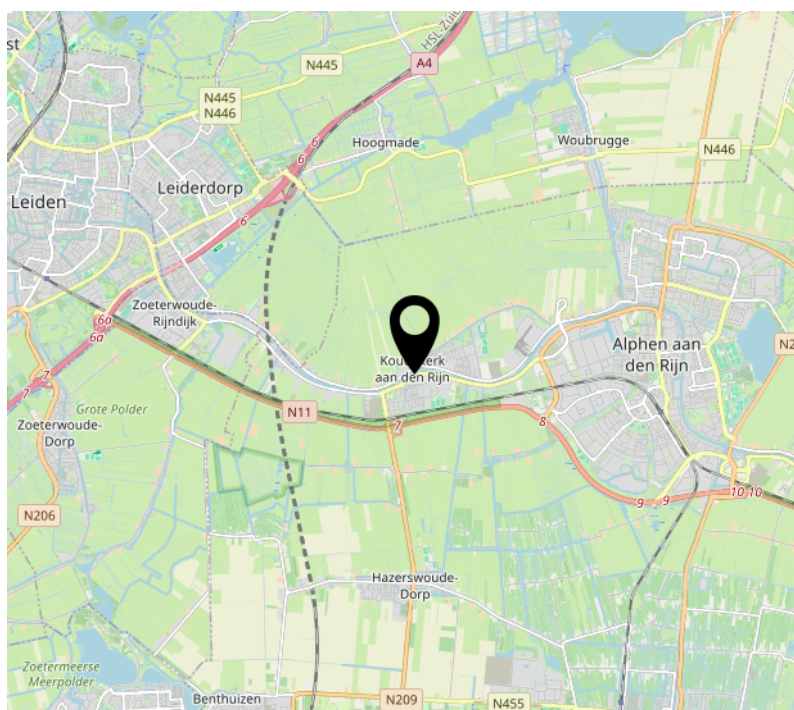
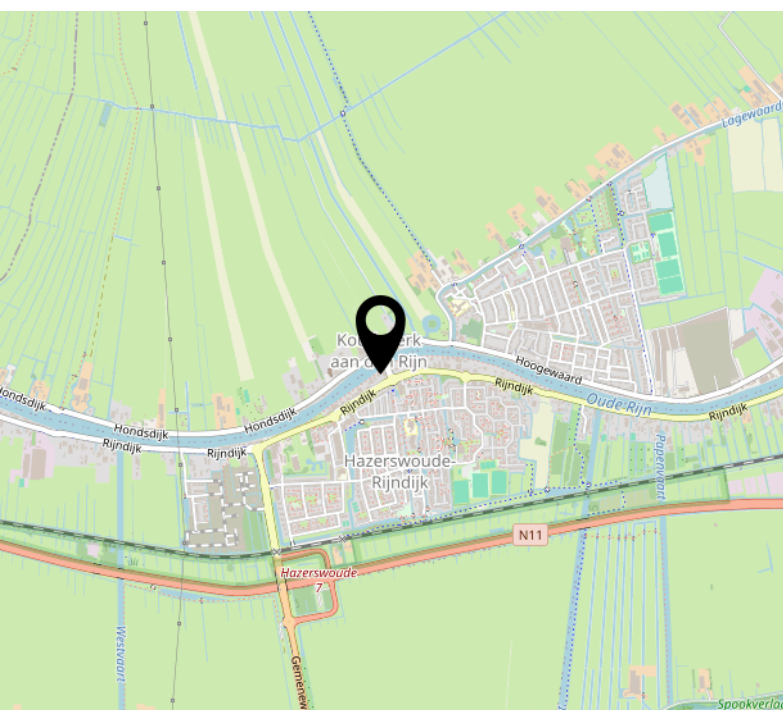
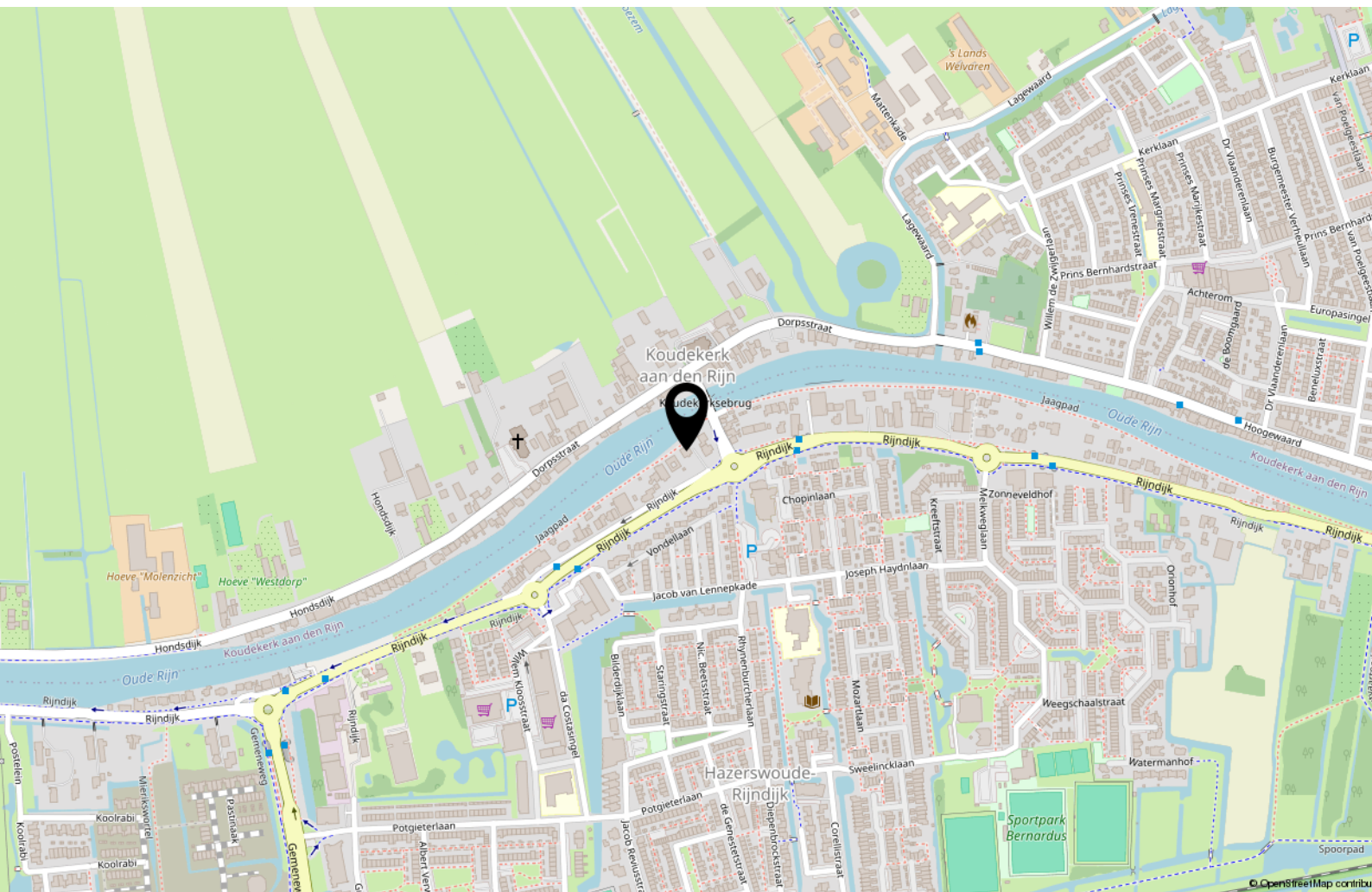


# Kadastrale kaart





# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|--------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |                  |          |                 |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren         |                  |          |                 | X   |
| Allesbrander                               |                  |          |                 | X   |
| Houtkachel                                 | X                |          |                 |     |
| (Gas)kachels                               |                  |          |                 | X   |
| Designradiator(en)                         |                  |          |                 | X   |
| Radiatorafwerking                          |                  |          |                 | X   |
| Verlichting, te weten                      |                  |          |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                      |                  |          |                 | X   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers | X                |          |                 |     |
| - losse (hang)lampen                       | X                |          |                 |     |
| - Bewegingsmelder bijkeuken                | X                |          |                 |     |
| -                                          |                  |          |                 | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |                  |          |                 |     |
| - Legplanken keuken, bijkeuken, garage     | X                |          |                 |     |
| - Stellingkast en vaste kast berging       | X                |          |                 |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |                  |          |                 |     |
| - gordijnrails                             | X                |          |                 |     |
| - gordijnen                                | X                |          |                 |     |
| - overgordijnen                            |                  |          |                 | X   |
| - vitrages                                 |                  |          |                 | X   |
| - rolgordijnen                             |                  |          |                 | X   |
| - lamellen                                 |                  |          |                 | X   |
| - jaloezieën                               |                  |          |                 | X   |
| - (losse) horren/rolhorren                 |                  |          |                 | X   |
| -                                          |                  |          |                 | X   |
| -                                          |                  |          |                 | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                   |                  |          |                 |     |
| - vloerbedekking                           | X                |          |                 |     |
| - parketvloer                              |                  |          |                 | X   |
| - houten vloer(delen)                      | X                |          |                 |     |
| - laminaat                                 | X                |          |                 |     |
| - plavuizen                                | X                |          |                 |     |
| - Vinyl                                    | X                |          |                 |     |



# Lijst van zaken

[illegible]



# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |          |                 |     |
| Sauna met toebehoren                                                    |                  |          |                 | X   |
|                                                                         |                  |          |                 | X   |
|                                                                         |                  |          |                 | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |          |                 |     |
| - toilet                                                                | X                |          |                 |     |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |          |                 |     |
| - toiletborstel(houder)                                                 |                  |          |                 | X   |
| - fontein                                                               | X                |          |                 |     |
| -                                                                       |                  |          |                 | X   |
| -                                                                       |                  |          |                 | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |          |                 |     |
| - ligbad                                                                | X                |          |                 |     |
| - jacuzzi/whirlpool                                                     |                  |          |                 | X   |
| - douche (cabine/schermb)                                               | X                |          |                 |     |
| - stoomdouche (cabine)                                                  |                  |          |                 | X   |
| - wastafel                                                              | X                |          |                 |     |
| - wastafelmeubel                                                        |                  |          |                 | X   |
| - planchet                                                              |                  |          |                 | X   |
| - toiletkast                                                            |                  |          |                 | X   |
| - toilet                                                                | X                |          |                 |     |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |          |                 |     |
| - toiletborstel(houder)                                                 |                  |          |                 | X   |
| - Droogrek                                                              | X                |          |                 |     |
| - Douchestoel , steunen bij douche en steun bij het toilet              |                  | X        |                 |     |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |                  |          |                 |     |
| Schotel/antenne                                                         |                  |          |                 | X   |
| Brievenbus                                                              | X                |          |                 |     |
| Kluis                                                                   |                  |          |                 | X   |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |          |                 |     |
| Alarminstallatie                                                        |                  |          |                 | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X                |          |                 |     |
| Rookmelders                                                             | X                |          |                 |     |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |          |                 |     |



# Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| Airconditioning                                                       |                  |          |                 | X   |
| Screens                                                               |                  |          |                 | X   |
| Rolluiken                                                             |                  |          |                 | X   |
| Zonwering buiten                                                      |                  |          |                 | X   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                               | X                |          |                 |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                     |                  |          |                 | X   |
| Waterslot wasautomaat                                                 |                  |          |                 | X   |
| Zonnepanelen                                                          |                  |          |                 | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                           |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |                  |          |                 |     |
| - CV-installatie                                                      | X                |          |                 |     |
| - boiler                                                              |                  |          |                 | X   |
| - geiser                                                              |                  |          |                 | X   |
| -                                                                     |                  |          |                 | X   |
| -                                                                     |                  |          |                 | X   |
| -                                                                     |                  |          |                 | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |                  |          |                 |     |
| -                                                                     |                  |          |                 | X   |
| -                                                                     |                  |          |                 | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |                  |          |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X                |          |                 |     |
| Beplanting                                                            | X                |          |                 |     |
| Compostbak                                                            | X                |          |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |                  |          |                 |     |
| Buitenverlichting                                                     | X                |          |                 |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        | X                |          |                 |     |
|                                                                       | X                |          |                 |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                               |                  |          |                 |     |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| Tuinhuis/buitenberging              |                  |          |                 | X   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |                  |          |                 | X   |
| (Broei)kas                          |                  |          |                 | X   |
|                                     |                  |          |                 | X   |
|                                     |                  |          |                 | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                |                  |          |                 |     |
| Overige tuin, te weten              |                  |          |                 |     |
| - (sier)hek                         |                  |          |                 | X   |
| - vlaggenmast(houder)               |                  |          |                 | X   |
| - Buitenkranen                      | X                |          |                 |     |
| -                                   |                  |          |                 | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>          |                  |          |                 |     |
| CV: Nee                             |                  |          |                 |     |
| Boiler: Nee                         |                  |          |                 |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |                  |          |                 |     |



# Over ons

Al ruim 40 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in Alphen aan den Rijn en omstreken. Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering! Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal. Bent u dus op zoek naar een makelaar om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij u graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Anouk Groenendijk, Gerben Hak en Nick van Veen. Femke Veenstra assisteert hen hierbij en zorgt op kantoor samen met Jeanet Hooftman en Annely Aartman voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning. Lisette Kuit en Gerben Hak verzorgen de taxaties voor ons kantoor.

Het Drieman team.

## Onze klanten aan het woord:

*"Ik vond vanaf het begin al dat het klikte met de makelaar,  
het gaf een goed gevoel"*

*"Klantvriendelijke en zeer behulpzame makelaar.  
Zou deze makelaar zeker aanraden bij vrienden en familie"*

*"Zeer deskundige, gemotiveerde begeleiding ervaren bij de verkoop van mijn huis. Van harte  
aanbevelen!"*





# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## 7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.



# Informatie voor de aspirant-koper

## **Verantwoording**

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot één van onze medewerkers.

## **Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580**

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. 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.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B;
- kadastraal uittreksel;
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement

De inspectie van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

## **Biedingen**

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden

aangegeven:

- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



# Informatie voor de aspirant-koper

## **Voorwaarden bij aankoop van een woning**

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Drieman Garantiemakelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

## **Bankgarantie of waarborgsom**

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## **Notariskeuze**

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Drieman Garantiemakelaars. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

## **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



# Heeft u interesse?

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben over deze woning of u zou de woning graag bouwkundig willen laten keuren, neemt u dan contact op met één van onze medewerkers. U kunt deze woning uiteraard ook voor een tweede keer bezichtigen. U en uw eventuele aankoopmakelaar zijn van harte welkom!

Ook wanneer deze woning niet volledig aansluit bij uw woonwensen, verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor. Wij hebben een zeer uitgebreid woningaanbod, waar vast en zeker uw droomhuis tussen zit!

# Aantekeningen

[illegible]





## Vestiging Alphen a/d Rijn

Anne Frankkade 25  
2406 DH Alphen aan den Rijn  
Tel: 0172 - 473 351  
alphen@drieman.nl



## Vestiging Woerden

Meulmansweg 1  
3441 AT Woerden  
Tel: 0348-431919  
woerden@drieman.nl



## Vestiging Bodegraven

Marktstraat 6  
2411 BE Bodegraven  
Tel: 0172 - 460800  
bodegraven@drieman.nl



## Vestiging Leiderdorp

Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp  
Tel: 71- 820 00 20  
leiderdorp@drieman.nl



## Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54  
2421 EB Nieuwkoop  
Tel: 0172-571522  
nieuwkoop@drieman.nl

**Van een Garantiemakelaar mag u meer verwachten.**

**[www.drieman.nl](http://www.drieman.nl)**

