

Hegewei 2

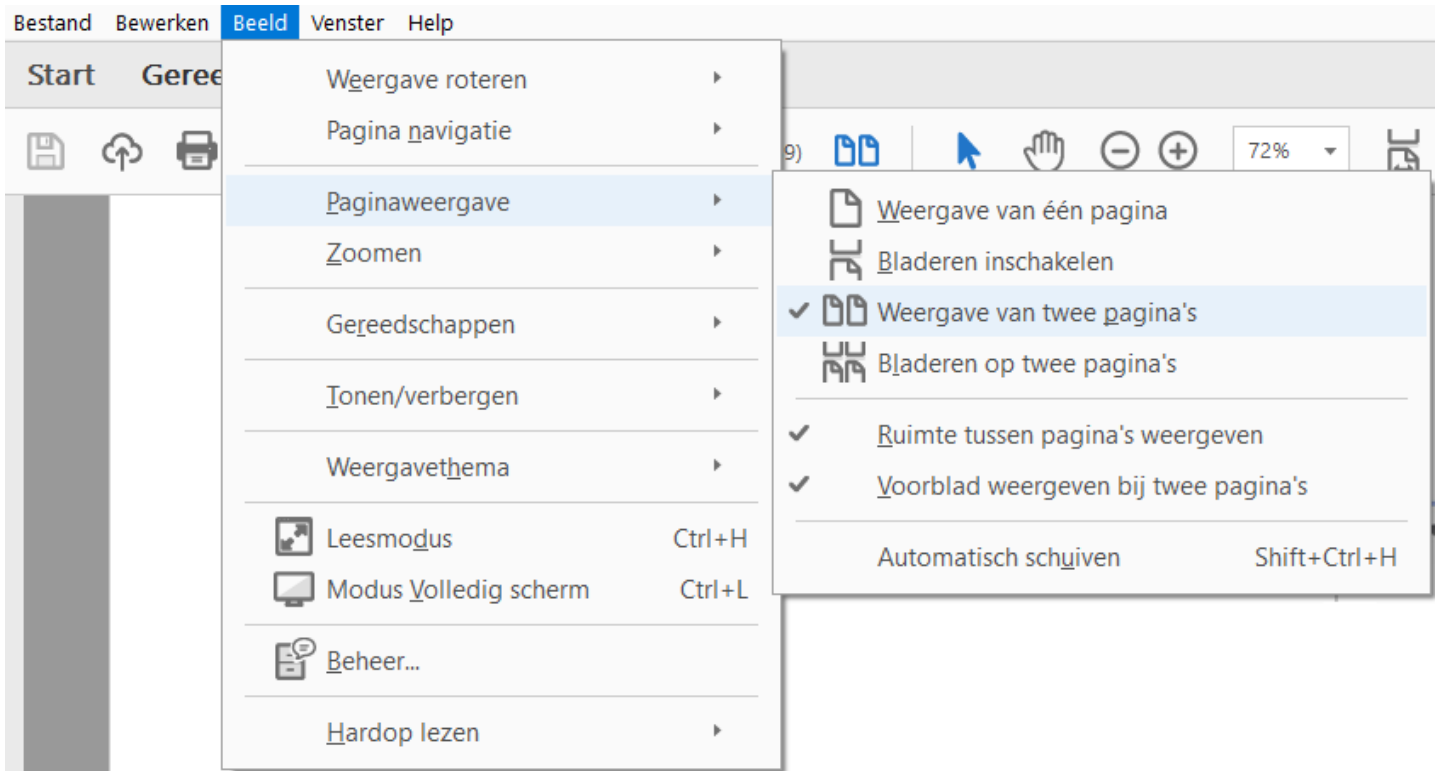
Hemelum

Makelaardij P.J. de Jong



Vraagprijs: € 575.000,— k.k.





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 'beeld', vervolgens op 'paginaweergave' en daarna op 'weergave van twee pagina's'. Hierna klikt u nog een keer op 'beeld', dan op 'paginaweergave' en vervolgens op 'voorblad weergeven bij twee pagina's', zodat hier een **vinkje (V)** voor komt te staan.

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 Hegewei 2 te Hemelum,
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

Makelaardij P.J. de Jong

Sud 16

8711 CV WORKUM



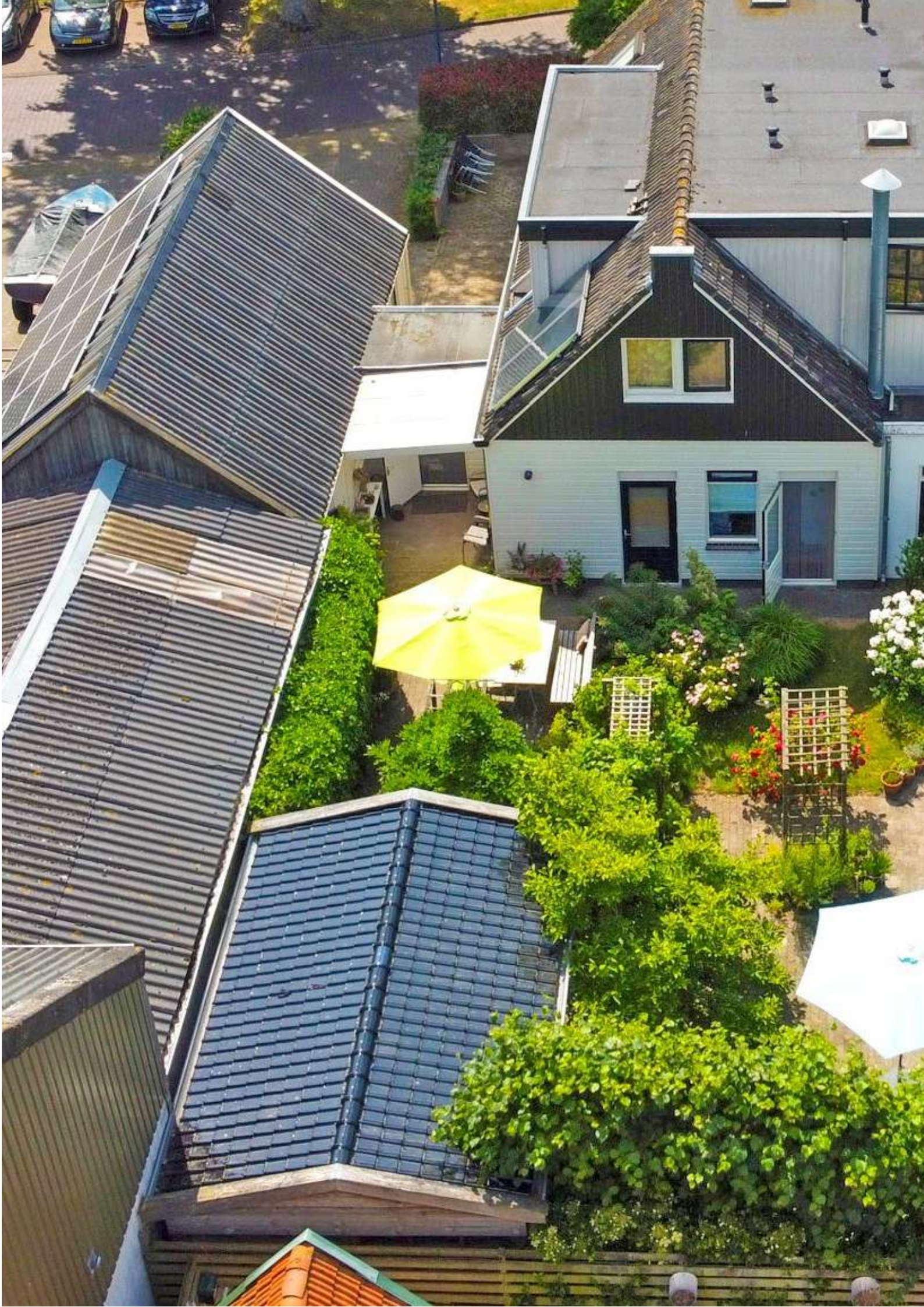
HEGEWEI 2

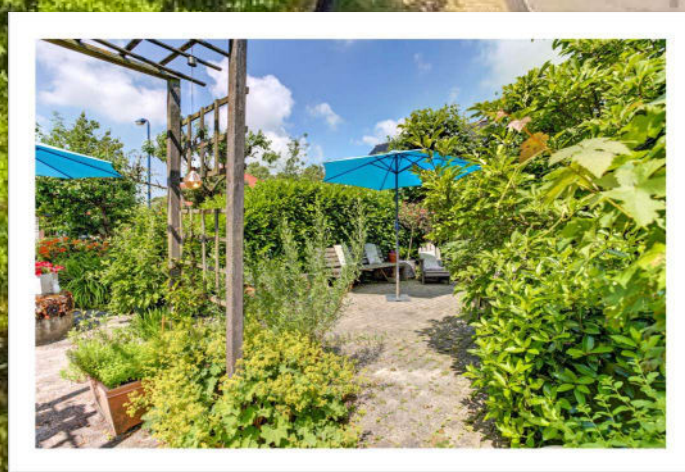
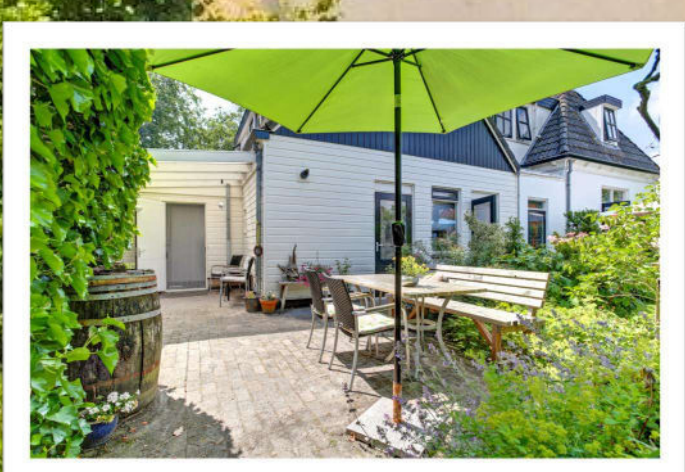
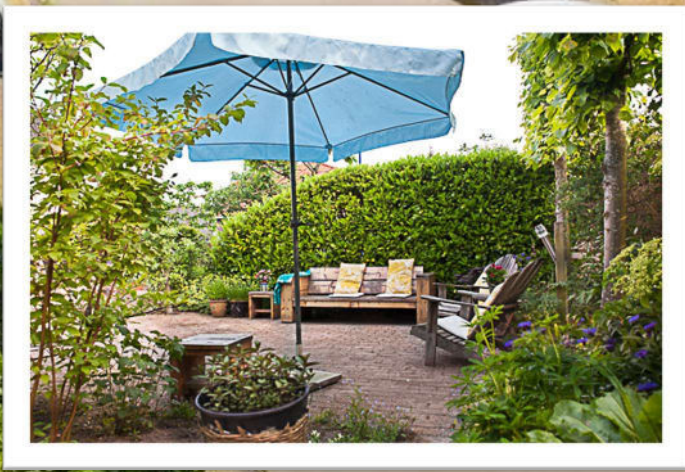
8584 VJ Hemelum

Ruim 170 jaar nadat jonkheer van Swinderen een uitspanning liet bouwen tegenover de kerk van Hemelum, biedt het pand nog altijd een warm onthaal. Momenteel is dit karakteristieke pand in gebruik als woonhuis met een goed draaiende B&B met 4 ruime gastenkamers.

In het acht eeuwen oude dorpje Hemelum lijkt het drukke westen ver weg. Aan de rand van het dorp ligt de Morra, een van de vele Friese meren. Aan de andere kant zie je hoe de aarde zich licht verheft, een verschijnsel waarnaar de streek Gaasterland is vernoemd. Bos, akkers en water, zover het oog reikt. Met fiets- en wandelpaden, strandjes aan het IJsselmeer, vogelhutten, golfbanen en pittoreske kernen als Hindeloopen, Stavoren, Oudemirdum en Balk. Voor u als nieuwe bewoner een schitterende omgeving om te wonen; de omgeving waar uw gasten vakantievierden. Zo zou u de woning wellicht ook kunnen gebruiken als kangoeroewoning in combinatie met de B&B?

Technische gegevens; Aanwezig zijn: 15 zonnepanelen (elektra), 2 zonnecollectoren (warm water), 2 CV installaties, beneden 2013, boven 2007. Het dak is in de jaren 80 geïsoleerd naar de toen geldende normen. Op de begane grond is er HR ++ glas aangebracht, behoudens de bovenramen, deze zijn in glas-in-lood uitgevoerd. Dit glas-in-lood is niet van het bouwjaar maar recenter, de afbeeldingen hebben raakvlak met het gebruik als café (biërglas, hamburger, etc.) Boven is de beglazing uitgevoerd in dubbel glas. De buitenmuren zijn deels gestuct en deels voorzien van een houten betimmering. Ca. 6 jaar terug is het gestucte deel geschilderd, ca. 2 jaar terug het houten deel. De gevels op de eerste verdieping zijn voorzien van kunststof rabatdelen.













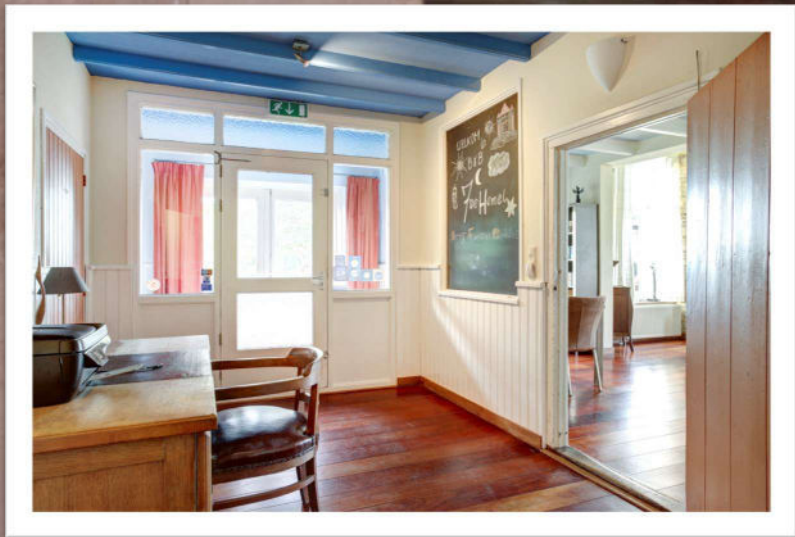
ENTREE

& huiskamer

We betreden de woning via de hoofdingang in de westgevel, via het tochtportaal komen we in de ontvangstruimte. Deze centrale ruimte biedt toegang tot de toiletgroep, de gang en de riante huiskamer. De huiskamer; het voormalige café met een bar, prachtige glas-in-lood ramen en geëtste schuifdeuren. U kunt lekker loungen op de bank voor de haard, of aanschuiven aan de tafel of bar. De schuifdeuren maken het mogelijk om de naastgelegen woonkamer bij de huiskamer te trekken. Voor het dagelijkse gebruik is de loopdeur meer geschikt. De woonkamer beschikt over openslaande deuren naar de tuin, een mooie plek om zomers te vertoeven.

















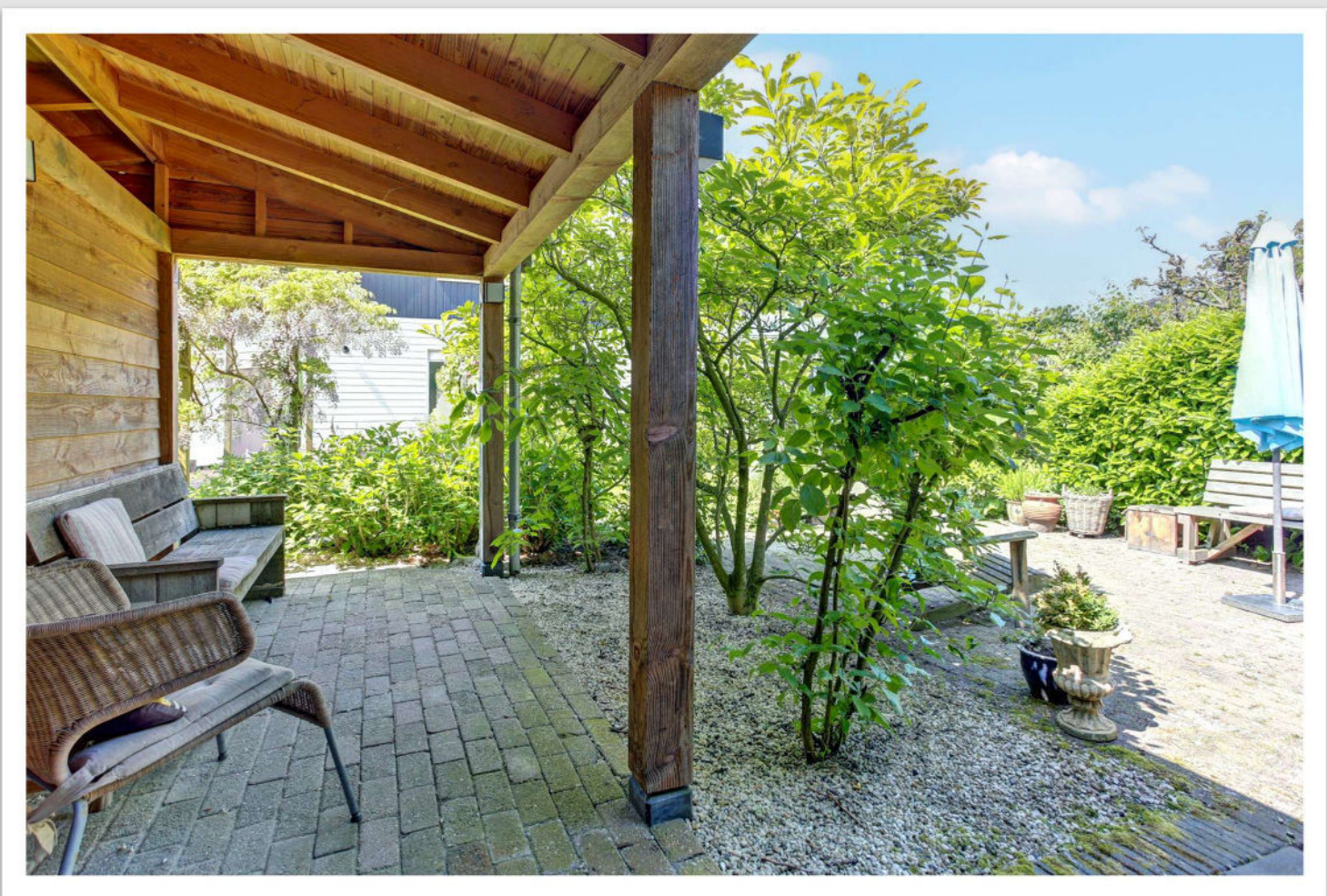
keuken

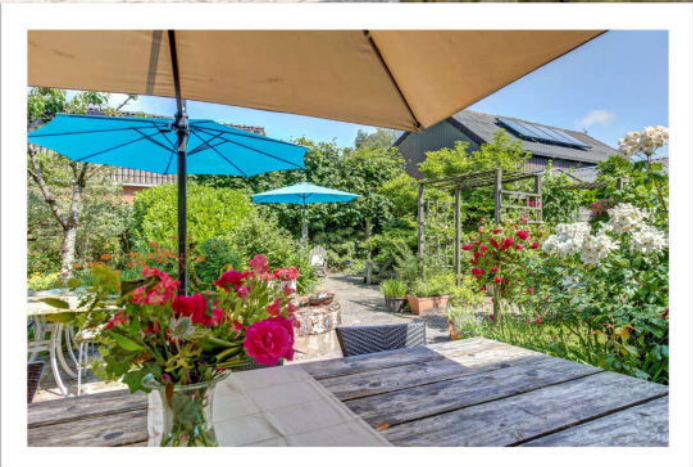
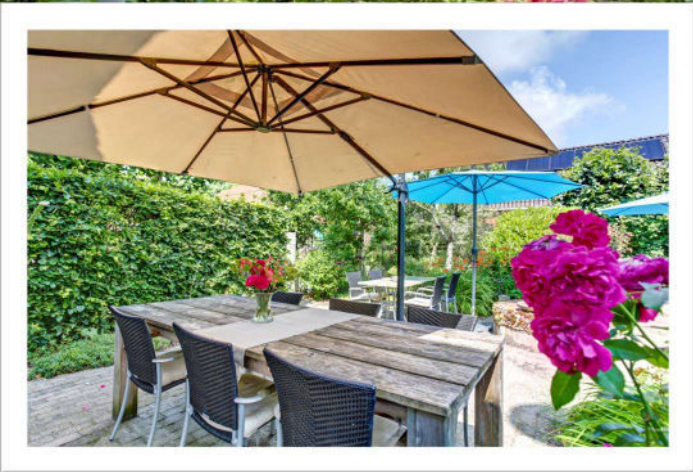
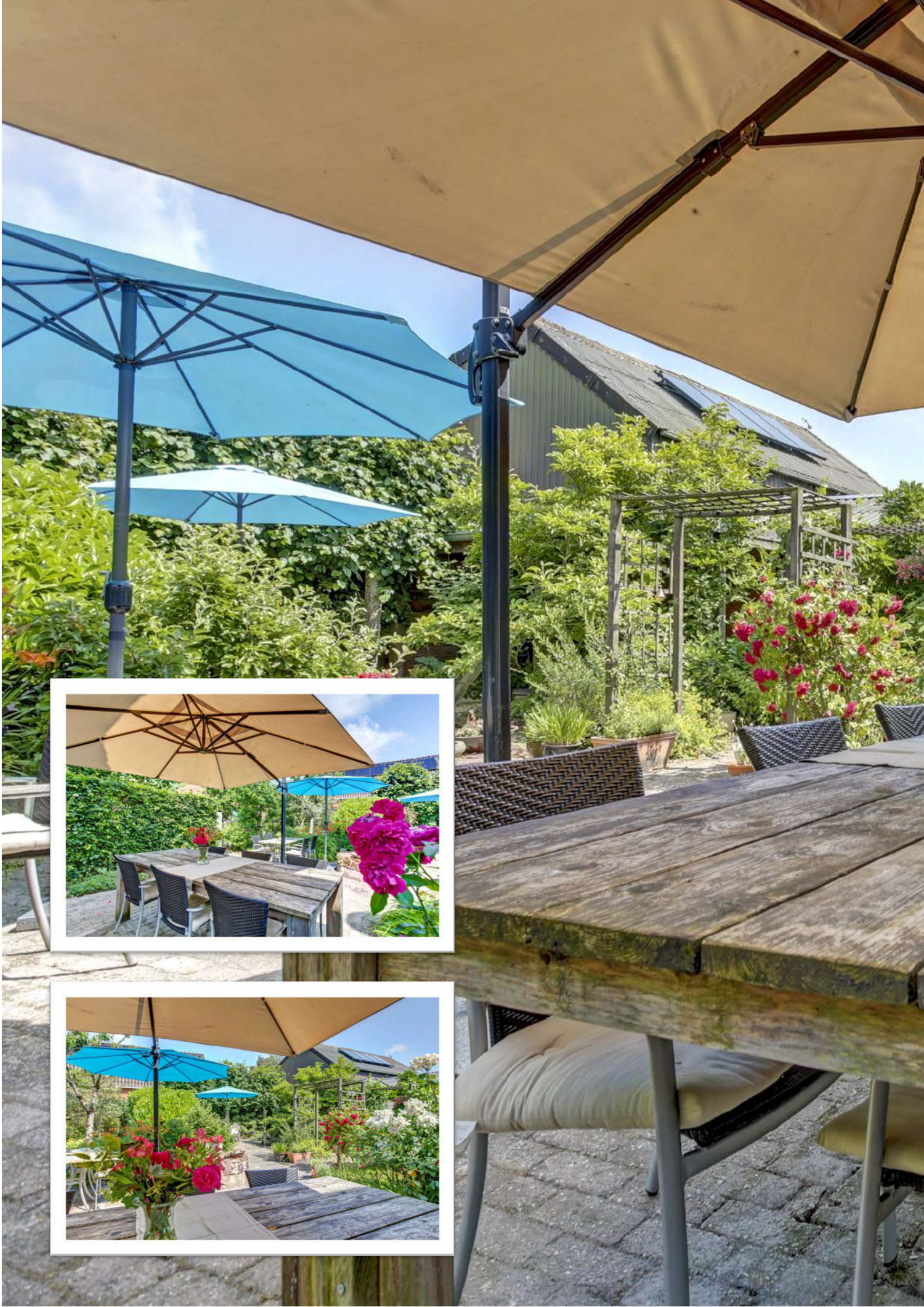
Via de woonkamer, maar ook via de bar is de professionele keuken bereikbaar, deze is voorzien van een groot fornuis, ovens en een afzuiginstallatie. Er is een aparte spoelkeuken. De gang met trapopgang is de volgende ruimte waarin we komen, hier komen ook verschillende ruimtes op uit, zoals de berging, stook- en wasruimte. Zowel vanuit de keuken als de berging kunnen we middels een buitendeur naar de tuin.

TUIN

De tuin is op het oosten gelegen en is diep genoeg voor de zonzanbidder, maar biedt ook schaduw voor verkoeling in de hoogzomer. De speelse inrichting met verschillende struiken, heesters, borders en een kleine boomgaard maakt een aantrekkelijk geheel in het voorjaar en zomer. Maar in de herfst en winter kan er ook van de tuin genoten worden vanuit het tuinhuis met zijn ruime overkapping, een lekkere winter BBQ of de vuurkorf aan en een glühweintje er bij?













GARAGE

& kantoor

Als we onze weg door de gang vervolgen komen we in de achterhal tussen de garage en het pand. De hal kan dienen als doorgang van de oprit naar de tuin, maar ook naar de garage. De ruime garage met kap bestaat uit een deel voor de auto, de fietsen en het tuingereedschap, maar er is ook een deel ingericht als kantoorruimte, netjes afgetimmerd en geïsoleerd. Hier is ook een wastafel aanwezig, zo kan de ruimte ook dienst doen als slaapruijnte voor logés. De kap van de garage is te bereiken via een vaste trap, deze ruimte is voorzien van twee dakramen en een raampartij in de topgevel.

slapen & baden

De slaapkamer op de begane grond is het volgende vertrek dat we kunnen betreden. In de slaapkamer met vaste kastruimte is een open badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.









VERDIEPING



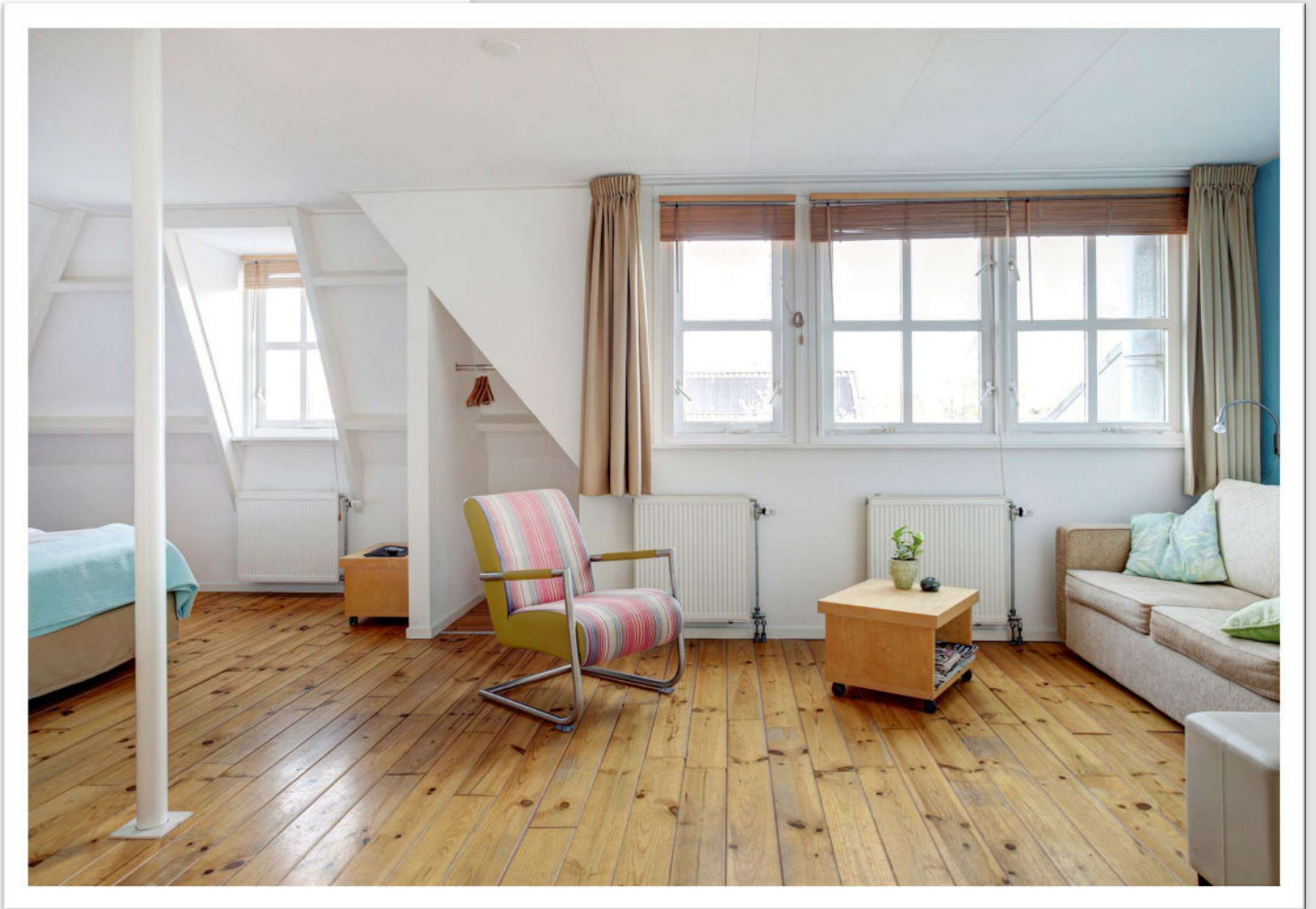
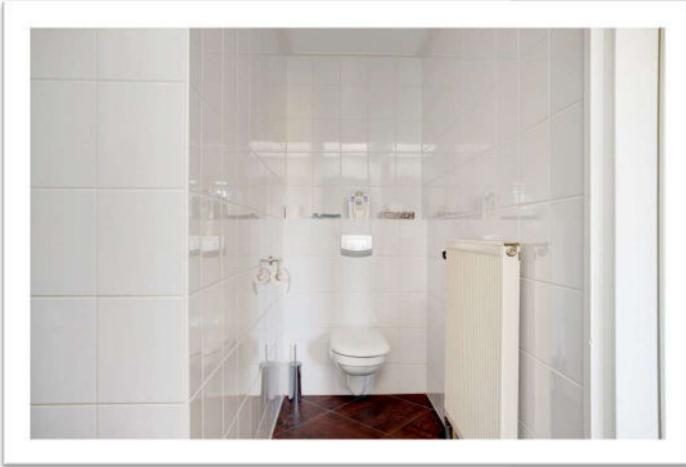
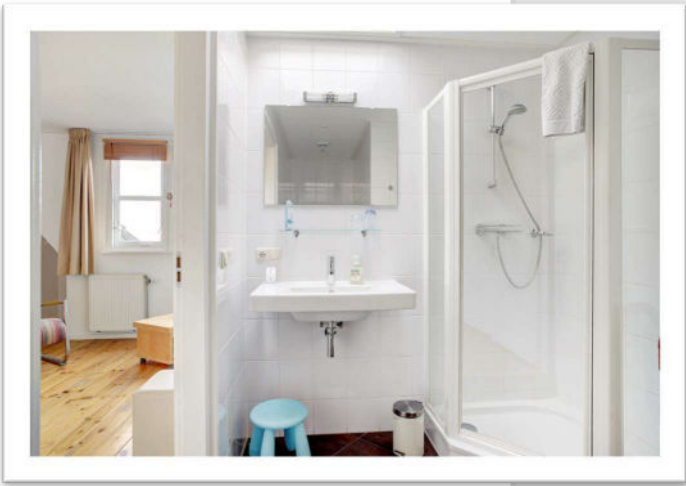
De opgang naar de verdieping van het pand is centraal gelegen in de gang, de overloop verbindt alle 4 slaapkamers, aan het eind is een vluchtroute naar buiten. Alle gastenkamers hebben een badkamer en-suite, met douche, wastafel en toilet. Iedere kamer draagt een eigen naam;

Vergeet-mij-nietje: In deze bijzonder ruime kamer staan een kingsize bed en een tweepersoons bedbank, zodat u er ook met zijn vieren kunt slapen.

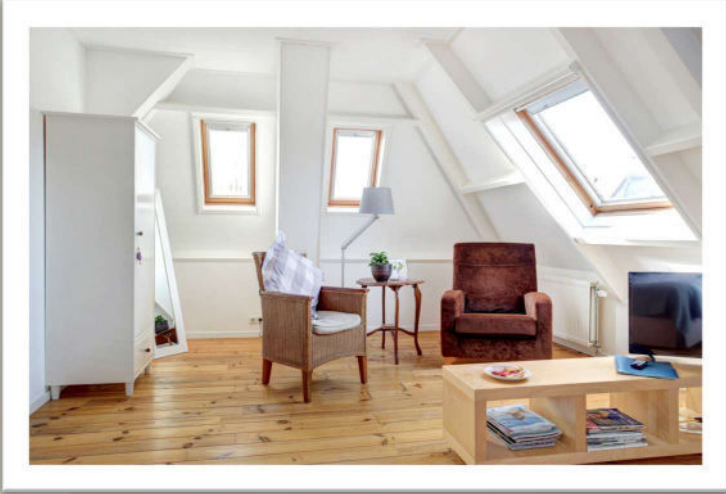
Magnolia: De kamer is de kleinste van de vier, maar je kunt er heerlijk wegdromen. Een trappetje leidt naar de opkamer, waarin de badkamer ligt.

Yucca: Hier een heerlijk tweepersoonsbed en een zitje om even te relaxen. Geniet van het fraaie uitzicht op de tuin en de supergrote badkamer.

Sering: is een van de grootste kamers. Een opstelling met twee afzonderlijke bedden is ook mogelijk. Er is een knus zitje om te lezen.











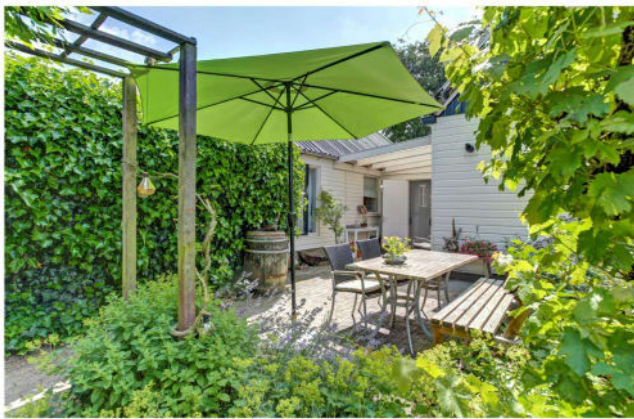








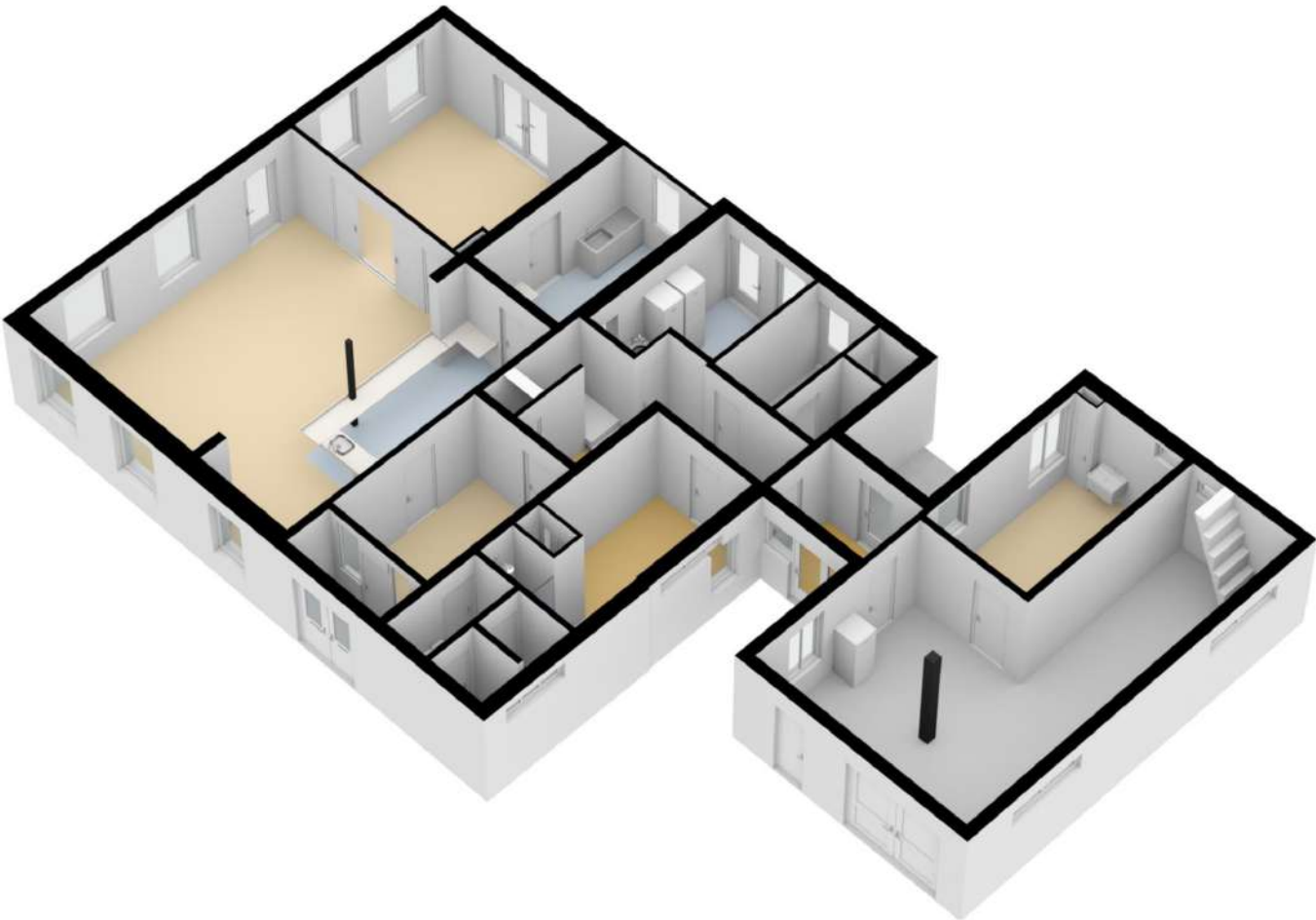


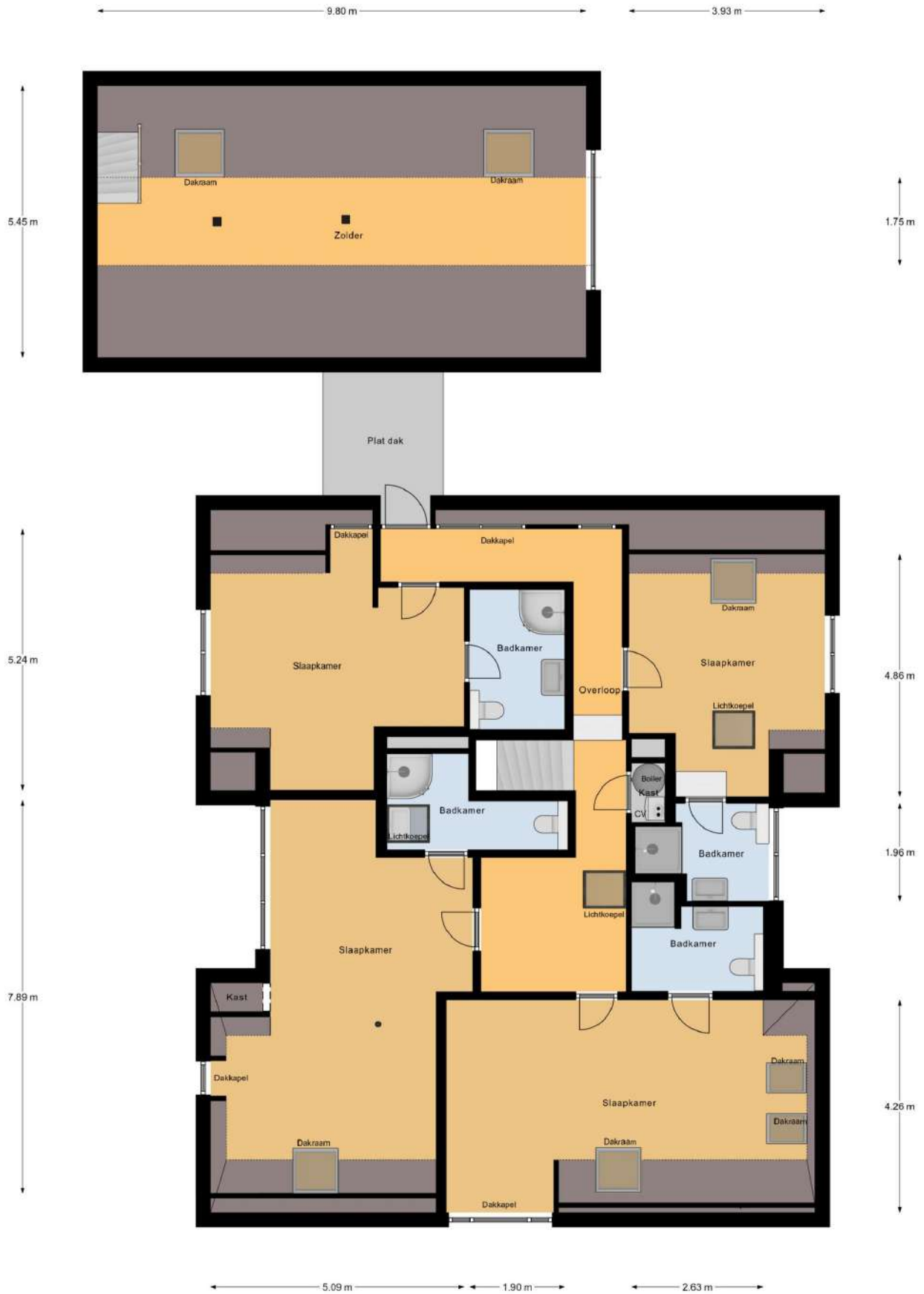






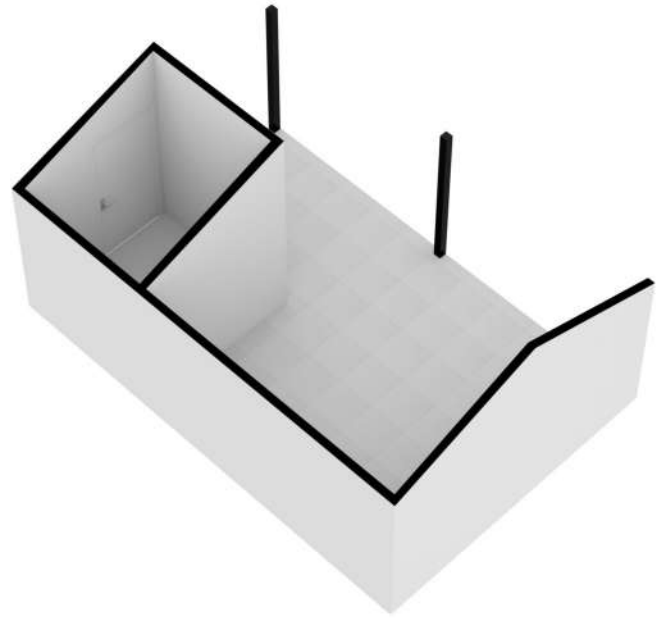
Begane Grond



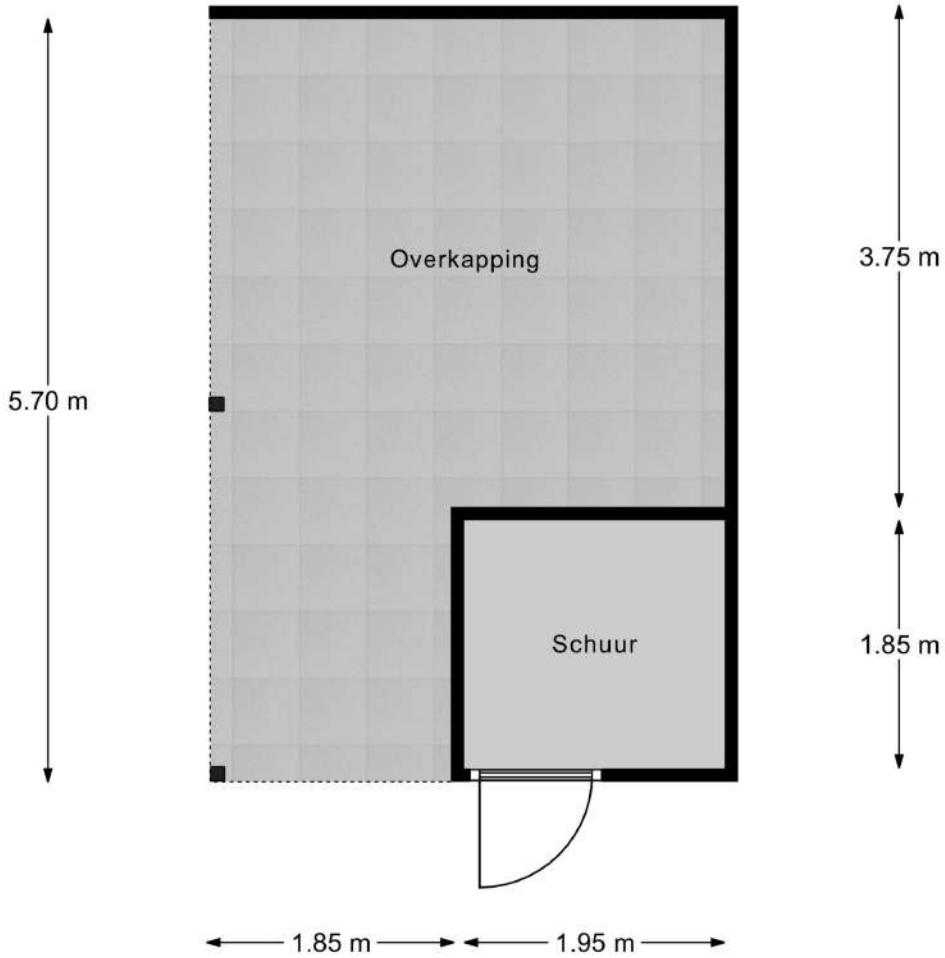


1e Verdieping





3.78 m



Schuur

Kenmerken

Vraagprijs	: € 575.000,00
Soort	: Woonhuis met Bed and Breakfast
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.457 m ³
Perceel oppervlakte	: 685 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 327 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: Deels 1852 en deels 1960
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 270 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	: Beneden Nefit (2013), boven ATAG (2007) (Gas gestookt combi-ketel uit 2013, eigendom)

Locatie

Hegewei 2
8584 VJ HEMELUM



Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	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	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



8,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

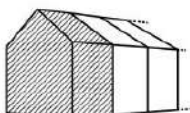
Hegewei 2
8564VJ Hemelum
BAG-ID: 0104010000133629

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,88
Vloeroppervlakte 67 m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

A. Kingma

Examenummer

7717270

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKW.012311

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

Soort opname

Basisopname



Dit gebouw heeft energielabel

D



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels	+/- + ++	Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Combiketel	nee ja
Daken	+/- + ++	Zonneboiler	Aanwezig	nee ja
Vloeren	- +/- + ++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
Ramen	+/- + ++	Koeling	Geen koeling	nee ja
Buitendeuren	- +/- + ++	Verlichting	17,0 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee ja
		Zonnepanelen	2.640 Wp	nee ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

5,6 %

Over dit gebouw

Adres

Hegewei 2
8584VJ Hemelum
BAG-ID: 0104010000133629

Bouwjaar

1970

Detailaanduiding

Gebruiksfuncties

65,2% Logies
34,8% Bijeenkomst

Compactheid

1,94

Gebruiksoppervlakte

217 m²

Opnamedetails

Naam

A. Kingma

Examnummer

7717270

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKW.012312

KvK-nummer

39090359

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

SKW Certificatie BV





Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Hegewei 2, 8584 VJ Hemelum

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ja nee
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? niet bekend ja nee
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? niet bekend ja nee
- d Is een gedeelte van uw pand, 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
- Zo ja, welke grond? : Strook voortuin aan de Klaster is gemeentegrond; onze grond is ongeveer 4 meter uit de gevel.
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ja nee
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h Is er een anti-speculatiebeding 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 het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ja nee
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee

Vragenlijst over de woning

- q Is het pand 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? : Voor 40% als B&B. De rest als woning.
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
Zo ja, waar? : In mei 2017 zijn scheurtjes in muurwerk stenen deel gerepareerd en behandeld.
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : De houten gevels (garage en bijgebouw) zijn bij de bouw (in ongeveer 1998/1999) geïsoleerd, de kunststoffen gevelplaten zijn bij het aanbrengen geïsoleerd (2017); van het stenen pand (bouwjaar 1852,) is die informatie bij ons niet bekend.
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? ja nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Stenen gevels zijn in 2017 gereinigd. Paramoss, Polyfilla, Globaprim Hydro, volgens opgave Verf van der Feer. Houten en kunststof gevels worden jaarlijks gereinigd door glazenwasser.

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken? Platte daken: : Grote platte dak is gerenoveerd in 2011.
Overige daken: : Het pannendak is er eind jaren 80 opgelegd.
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
Zo ja, waar? : Twee keer door verschoven dakpannen. Een keer bij zware storm door niet goed doorlopende regenpijpen, regenpijpen laten vervangen door regenpijpen met bladvangers.
- 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? : Grote platte dak is opnieuw bekleed in 2011, zie antwoord hierboven.
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee

Vragenlijst over de woning

- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ja nee
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het : 2017 (kozijnen etcetera stenen gedeelte) en 2020 (al
laatst geschilderd? het verdere houtwerk)
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee
- Zo ja, door wie? : Klijnsma Balk
- b Functioneren alle scharnieren en sloten? ja nee
- c Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja nee
- d Is er sprake van isolerende beglazing? ja nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ja nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Glas in lood ramen. Worden nog geïsoleerd begin 2023.
- e Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ja nee
- Zo ja, waar? : Bij 2 kleine kantelraampjes in 1 van de gastenkamers.

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? 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? ja nee
- f Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : De vloeren op de bovenetage zijn geïsoleerd. De vloer in de slaapkamers/kantoor beneden zijn geïsoleerd. Van de verdere benedenetage is de isolering onbekend.

6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

Vragenlijst over de woning

Is de kruipruimte droog? meestal ja nee

Zo nee of meestal, toelichting: : Bij langdurige regenval kan er water in de kelder komen.

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t ja nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : 2 cv-ketels, eentje op de benedenetage en een op de bovenetage.

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk: : Beneden: Nefit, 2013
Boven: Atag, 2007

Leeftijd: : 9 jaar en 15 jaar

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : 2022

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee

Zo ja, door wie? : Rienstra

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? 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

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ja nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : nader overeen te komen ja nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? ja nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : 2013 door Rienstra

Installateur: : Rienstra

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

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: Aanvulling op bovenstaande Ja; BTW alleen teruggevraagd van investering B&B (40 procent van totaal);
Jaar 2022 (tot nu toe)

Vragenlijst over de woning

- Aantal kWh: : 3839 Kwh tot nu toe
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : 10 jaar productgarantie loopt tot 2023 en opbrengstgarantie loopt tot 2038
- 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 schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2020
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Vandaag
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee
- k Is de elektrische installatie vernieuwd? ja nee
- Zo ja, wanneer? : Gedeeltelijk 2007
- Zo ja, welke onderdelen? : Een van de meterkasten is compleet vernieuwd
- l Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? niet bekend ja nee

8. Sanitair en riolering

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

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : Deels 1852 en deels 1960
- b Zijn er asbesthoudende materialen in de woning 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 de grond verontreinigd?
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t ja nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? n.v.t ja nee
- f Is er een olietank aanwezig? niet bekend ja nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? n.v.t ja nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : De olietank was bij de voortuin, aan de kant van de Klaster.
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t ja nee
- g Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ja nee
- h Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t ja nee
- i Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? niet bekend ja nee
- j Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
- Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : Dak is verhoogd en 1e etage is doorgetrokken eind jaren 80
Houten gevels en aanbouw geschakelde berging eind jaren 90
Renovatie bovenetage voor b&b 2007
Bouw kantoor/slaapkamer in garage in 2013
Bouw tuinhuis in 2018
Verbouwing slaapkamer beneden 2019
- Zo ja, in welk jaartal? : Zie hierboven
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : 2007: Albada en H.J. de Vries, 2013, 2017 en 2018 WoodWerks;
- k Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
- Zo ja, welke? : Verbouwingen vanaf 2007 niet vergunningsplichtig.
- l Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee
- Zo ja, welke label? : C en D

10. Vaste lasten

a

Onroerende- zaakbelasting	-	€ 395,34
Watersysteemheffing	-	€ 300,47
Zuiveringsheffing	-	1 persoon € 61,73, bij 2 of meer personen € 185,19
Rioolheffing	-	€ 117,19 + € 69,72
Afvalstoffenheffing	-	1 persoon € 225,24, bij 2 of meer personen € 269,64
* Belastingjaar		2022

- b Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 200,-
Elektra: € 65,-
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ja nee
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? N.V.T.
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja nee

Vragenlijst over de woning

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

ja nee

i 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

:



Lijst van zaken



Blijft achter Gaat mee Kan worden overgenomen N.v.t.

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Hegewei 2, 8584 VJ Hemelum
 Datum: 13-12-2022

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.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Toogkast bar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bovenverdieping: linnenkast, hang/legkast, 2 ladekastjes, 6 bed tafeltjes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bovenstaande geldt voor beneden en bovenverdieping.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Boven en benedenverdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Interieur B&B zoals, bedden, stoelen, bedbank, linnengoed, dekbedden, kussens, toppers, tv's, kapspiegels etc. kan worden overgenomen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Gas) fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Tevens nog 2 RVS werktafels ter overname	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- Potten, pannen, serviesgoed, glazen, bestek, handdoeken, theedoeken etc. blijft gedeeltelijk achter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bovenstaande geldt voor beneden en boven verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bovenstaande geldt voor beneden en bovenverdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting (op enkele struiken na)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– 18x terrasstoel, 6x terrastafel, 2x tuinbank hout, 1x eettafel hout, 3x parasol met voet kan worden overgenomen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig				
– Wandrekken in de garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Koudum I 942](#)

Kadastrale objectidentificatie: 049670094270000

Locatie [Hegewei 2](#)

8584 VJ Hemelum

BAG identificatie: 0104010000133629

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 685 m²

Grens en grootte Vastgesteld

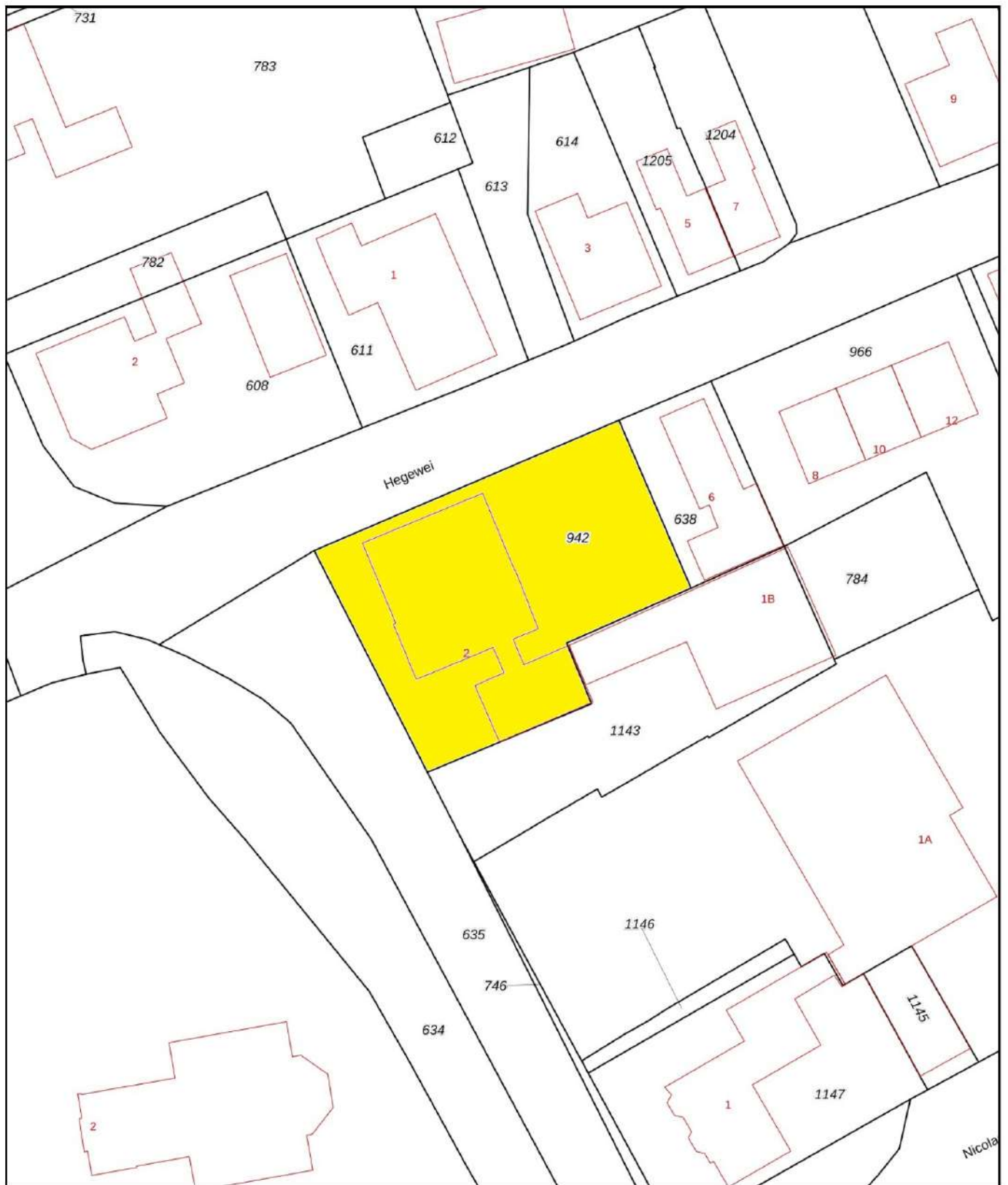
Coördinaten 159667 - 543733


Omschrijving Bedrijvigheid (horeca)

Ontstaan uit [Koudum I 785](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Koudum Sectie I Perceel 942</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>	
---	---	---

Hemelum

Hemelum is een klein en dynamisch dorp, schitterend gelegen aan het Morra-meer in het glooiende Gaasterlandse landschap. Op 1 januari 2001 telde het dorp 585 inwoners welke verdeeld over 262 huizen het dorp bevolkten. Het is opmerkelijk te noemen dat Hemelum de laatste jaren de sterkste relatieve bevolkingsgroei kende van alle dorpen in de gemeente Nijefurd. De bedrijvigheid in Hemelum was oorspronkelijk met name agrarisch, maar tegenwoordig worden onze boeren steeds meer vergezeld door watersport- en andere toeristisch georiënteerde bedrijven. Hemelum is erg blij met haar gezonde bedrijfsleven.

Zoals zoveel Friese dorpen kent ook Hemelum een zeer actief verenigingsleven. Daarnaast zijn de bewoners van het dorp erg trots op voorzieningen zoals de basisschool, de peuterspeelzaal, het dorps huis en de jachthaven. De leefbaarheid van dit stukje platteland staat dan ook niet ter discussie! Ook het kerkelijk leven, waarin Hemelum zo'n 820 jaar geleden zijn oorsprong in vond, is goed vertegenwoordigd met een samen-op-weg gemeente en het Russisch-orthodoxe klooster.

Hemelum en haar omgeving hebben een grote aantrekkingskracht op toeristen. Niet alleen in vakantieperiodes, maar ook in de weekenden komen velen naar onze meren en bossen. Doordat Hemelum op slechts 75 minuten autorijden van bijvoorbeeld Amsterdam en zo'n 90 minuten rijden van Arnhem verwijderd ligt, is Friesland bovendien veel dichterbij dan velen denken. Voor zowel de inwoners als hun vele gasten is Hemelum een stukje hemel op aarde!

Geschiedenis

Archeologische ontstaansgeschiedenis landschap. Tijdens de voorlaatste ijstijd bedekte landijs met rotsblokken, klei en zand Friesland. Door beweging van het ijs met die materialen, keileem genoemd, werd de ondergrond golvend. Toen het ijs smolt en het smeltwater ging stromen ontstonden brede dalen. Tussen de stuwwallen van Koudum, Warns en Gaasterland zijn toen de meren 'de Morra' en "de Fluessen" ontstaan.

In de laatste ijstijd lag de Noordzee grotendeels droog. Door de wind werd boven op die keileemondergrond zand afgezet. Inmiddels lagen er in het gebied rondom Hemelum door gletsjers gevormde bulten omgeven door grote vlakten. Omdat de gemiddelde temperatuur nadien is gaan stijgen, groeide veen op de lager gelegen natte plaatsen met een gebrekkige afwatering. Tot in de Middeleeuwen waren er diverse perioden van overstromingen. Bij die overstromingen werd het veen overspoelt met zeeklei. De invloed van de zee bleef bestaan tot de bedijkingen.

Samengevat kent het landschap van Hemelum twee hoogten, zand- en kleivlaktes, meren en een slaperdijk tussen Hemelum en Koudum. Toen men hier ging wonen koos men de randen van de twee hoogten uit als vestigingsplaats.



Algemene informatie gemeente Súdwest Fryslân

Postadres: Postbus 10.000 • 8600 HA Sneek

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

Basisscholen:

Hemelum: Neutraal Bijz. basisschool "De Barte" 0514-581681

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:

Lettinga & Eijrond, apotheekhoudend huisartsen,

't Noard 15, 8721 GA Warns

0514-681303

Huisartsenpraktijk Koudum, Túnkerstrjitte 47, 8723 CJ Koudum

0514-522100

Apotheekhoudend huisartspraktijk H.J. Dijkstra,

Pastoor Coendershof 11, 8574 RA Bakhuizen

0514-581287

Huisartsenpraktijk Kroijenga, Konvintsdyk 1, 8711 GB Workum

0515-541234

Huisarts Gerling, Prystershoek 4, 8711 HA Workum

0515-541535

Tandartsen:

Atik Mondzorgcentrum, Bovenweg 2 A, 8723 GC Koudum

0514-522424

Dent-Work Tandartsen, Hammole 13, 8711 BZ Workum

0515-541345

Ziekenhuis:

Antonius Ziekenhuis te Sneek

0515-488888

Stappenplan na een bezichtiging

Voldeed de woning aan uw wensen?

nee →

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

ja
↓

Heeft u al gekeken naar uw financiële mogelijkheden?

nee →

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

ja
↓

Wilt u een bod uitbrengen?

nee →

ZOEKOPDRACHT

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

Schakel evt. een NVM Aankoopmakelaar in!

ja
↓

BIEDEN

&

ONDERHANDELINGEN

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

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

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

Is uw bod geaccepteerd?

nee →

ja
↓

KOOPOVEREENKOMST

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

HYPOTHEEK

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

WAARBORG SOM

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

TRANSPORTAKTE

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



Ter informatie:

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

&

Juridische informatie koopovereenkomst

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is.

Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden.

Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast hebt u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via u NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

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

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

16. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

17. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

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

Meer informatie?

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

Juridische informatie koopovereenkomst

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gunning:

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

Het ondertekenen van de koopakte:

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

Notaris:

De keuze van de notaris voorbehouden aan de koper (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure). De verkoper en diens makelaar zijn graag aanwezig bij de eigendomsoverdracht. Voorafgaand aan de eigendomsoverdracht vindt de inspectie plaats waarbij de meterstanden worden opgenomen.

Indien de notaris is gevestigd buiten een straal van 30 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object, zijn de volgende restricties van toepassing:

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

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

Toelichting meetinstructie:

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

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG):

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

Algemene Ouderdomsclausule:

Deze clausule wordt standaard bij elke woning, ouder dan 10 jaar, opgenomen en wordt derhalve niet vermeld in de verkoopbrochure. Bij woningen ouder dan 10 jaar:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gekochte een oudere woning betreft, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe objecten.

De volgende 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
FINANCIEEL ADVIES
Sud 16 8711 CV Workum
www.dejongworkumfa.nl
'n fertroud gefoel



♥ Makelaardij

♥ Verzekeringen

♥ Administratie

♥ Hypotheken