



Oude Balksterweg 4 -34, 8567 HJ Oudemirdum

Vraagprijs € 126.000,- v.o.n.

Haskestaete Makelaardij B.V.
It Hoekstee 3
8561 BE, BALK
Tel: 0514-603111
E-mail: info@haskestaete.nl
www.haskestaete.nl



Omschrijving

Degelijk gebouwd, zo goed als nieuw, chalet met vrijstaande berging en overkapping, prima gelegen op chaletpark, onderdeel van "Camping Zonneheuvel". Het chalet is prachtig en zonnig gelegen op kleinschalig parkje, te midden van de bossen, nabij het gezellige dorp Oudemirdum 'Het hart van Gaasterland'. Bouwjaar ± 2018 , jaarstaanplaats $\pm 200\text{m}^2$, woonoppervlakte $\pm 47\text{m}^2$, inhoud $\pm 171\text{m}^3$, 2 slaapkamers, berging $\pm 6\text{m}^2$, overkapping $\pm 9\text{m}^2$.

Bouwaard:

Het ruime chalet is opgetrokken in een stalen frame, geïsoleerde wanden, aan de buitenzijde afgewerkt met onderhoudsvrije gevelbekleding, houten vloer, kunststof kozijnen, aluminium goten en een zadeldak gedekt met stalen dakplaten met dakpanmotief. De berging en overkapping zijn gebouwd in hout, betontegelvloer en een zadeldak gedekt met stalen dakplaten met dakpanmotief.

Indeling:

Ruime entree in de open keuken, CV-kast, royale L-vormige woonkamer met schuifpui, complete badkamer en 2 slaapkamers, waarvan de grote slaapkamer met kastenwand en kleine slaapkamer met wandkastjes. Het chalet is voorzien van een vinylvloer.

Keukeninrichting:

Houtkleurige, moderne inbouwkeuken in langsopstelling en voorzien van een 4-pits gasfornuis, koelkast, combi-magnetron en RVS afzuigkap. Alle apparatuur is van het merk Etna. In één van de keukenkastjes bevindt zich de CV-ketel.

Sanitair:

Prima kwaliteit sanitair. Fijne badkamer voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, designradiator, hangtoilet en een wastafelmeubel. De badkamer is uitgerust met mechanische afzuiging.

Verwarming/warmwatervoorziening:

De woning wordt centraal verwarmd middels een Intergas Kompakt HR-combiketel, op propaangas, bouwjaar ± 2018 . Warmwatervoorziening via CV-ketel.

Isolatie:

Het chalet is uitstekend geïsoleerd en volledig voorzien van isolerende beglazing.

Tuin:

Tuin rondom het chalet. De tuin is onderhoudsarm, biedt zowel zon als schaduw, is voorzien van gazon, grotendeels omgeven door groenblijvende beplanting en voorzien van een berging met overkapping. Het ruime terras is verhard met grote betontegels. De tuin biedt voldoende privacy.

Ligging:

Het chalet is mooi gelegen op een ruim perceel op een kleinschalig chaletpark, onderdeel van "Camping Zonneheuvel". De camping ligt midden in de natuur, te midden van de Gaasterlandse bossen, op korte afstand van het IJsselmeer, in de groene zuidwesthoek van Friesland. Het is de ideale plek voor het verkennen van de prachtige en rustige omgeving in Gaasterland. Van het gevarieerde landschap kan per fiets, per sloep, wandelend of te paard worden genoten. Het glooiende Gaasterland staat bekend om haar bossen, pittoreske plaatsjes, ruimte en natuurschoon. Kortom een mooiere plek om te recreëren en te genieten is er niet.

Bijzonderheden:

- Het betreft een chalet op een jaarplaats (huur ±€ 1.846,-/jaar, excl. verbruikskosten, e.d.)
- Zeer netjes en compleet chalet, kan zo worden betrokken!
- Door uitstekende isolatie blijft het ook op warme dagen koel in het chalet.
- Fijne schaduw achter het chalet en onder de overkapping.
- De woning verkeert in uitstekende staat en kan zo worden betrokken.
- Het chalet vergt weinig onderhoud, door de toepassing van kunststof.
- Alle ramen zijn voorzien van horren en ventilatieroosters.
- De berging is voorzien van elektra.
- Alle buitentegels zijn afgekit, waardoor strakke afwerking en geen onkruid.
- Buitenkraan is aanwezig.
- Commerciële verhuur en permanente bewoning is niet toegestaan.
- De aanwezige inventaris is inbegrepen.

Kenmerken

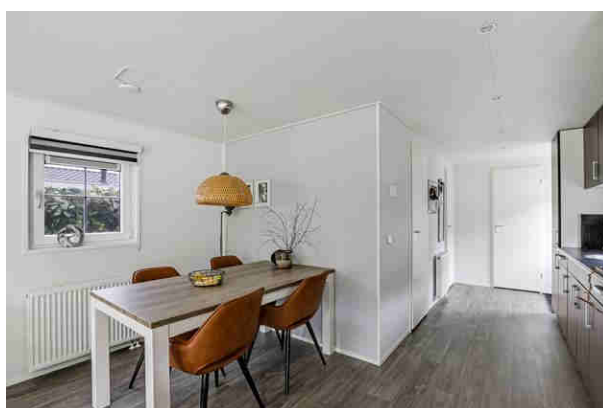
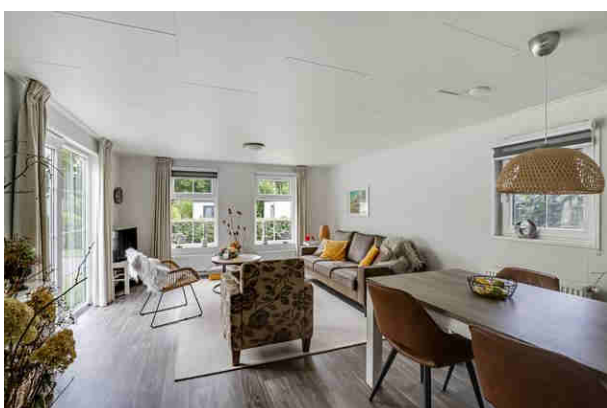
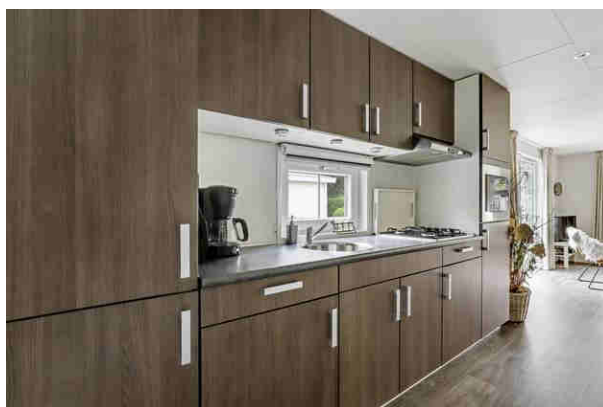
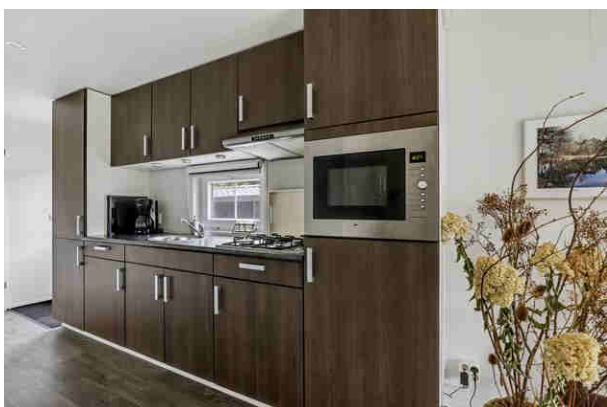
Vraagprijs	: € 126.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 170 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 47 m ²
Soort woning	: Stacaravan
Bouwjaar	: 2018
Ligging	: Aan bosrand, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Intergas Kompakt (Gas gestookt uit 2018, eigendom)

Locatie

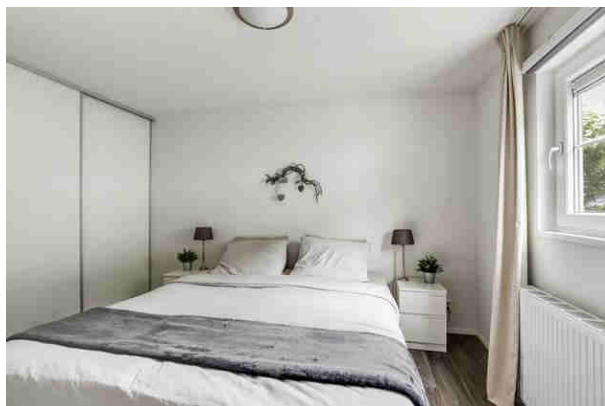
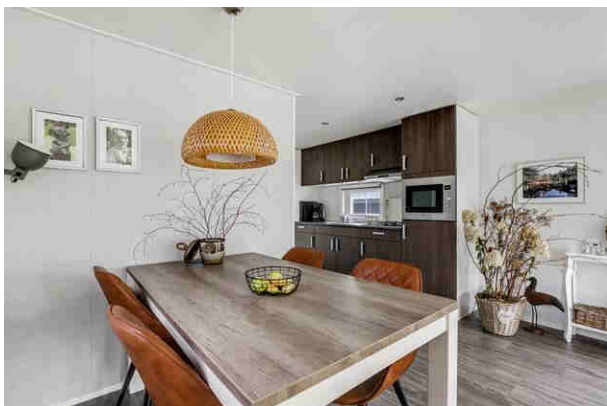
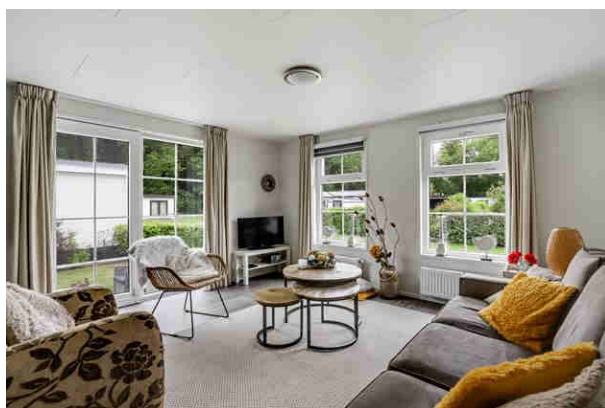
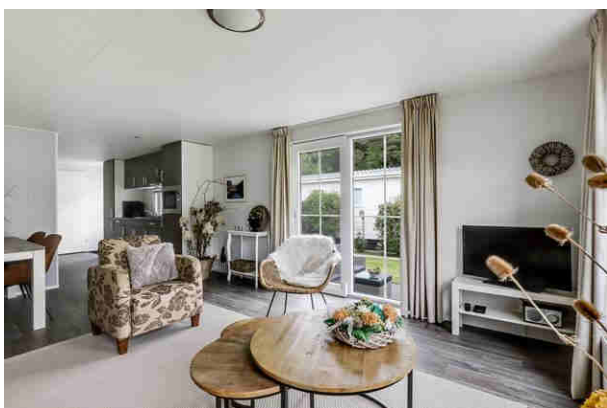
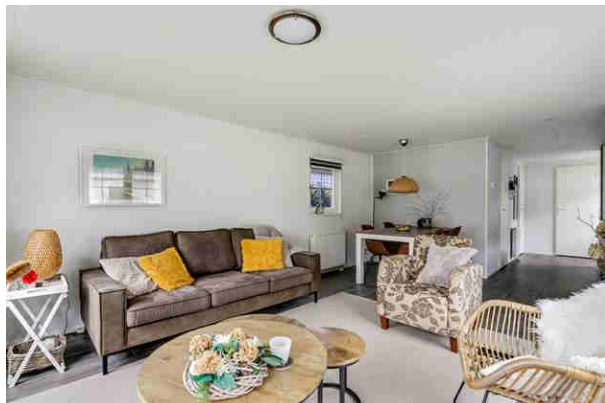
Oude Balksterweg 4 -34
 8567 HJ OUDEMIRDUM



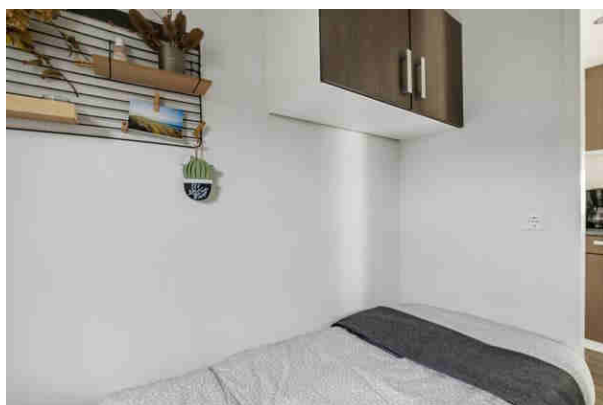
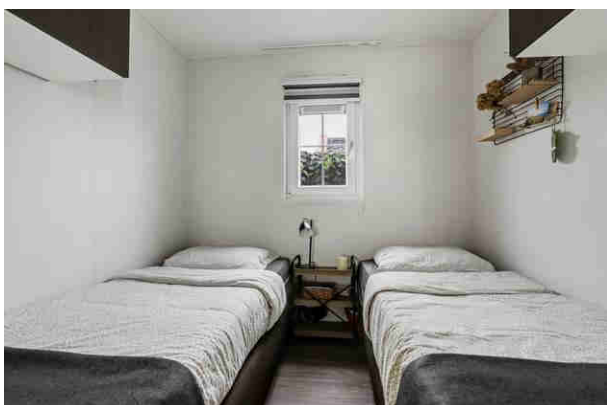
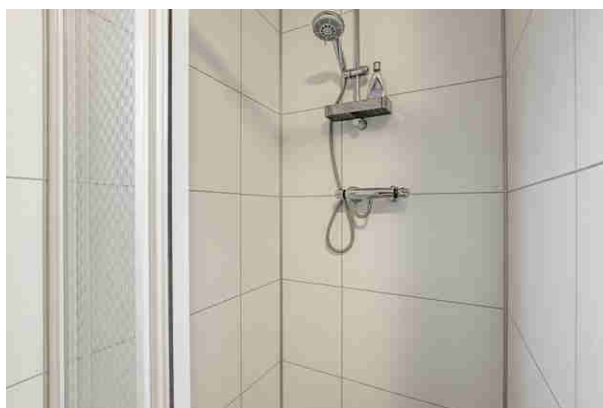
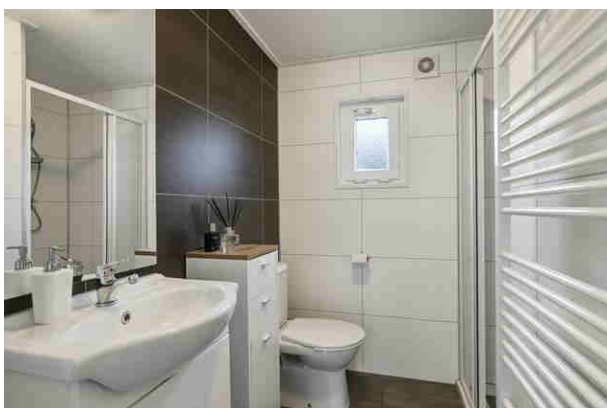
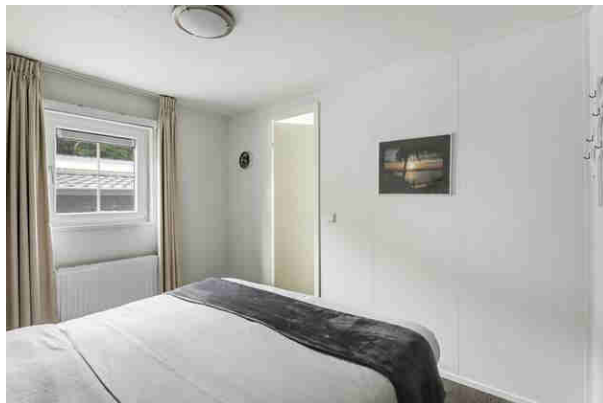
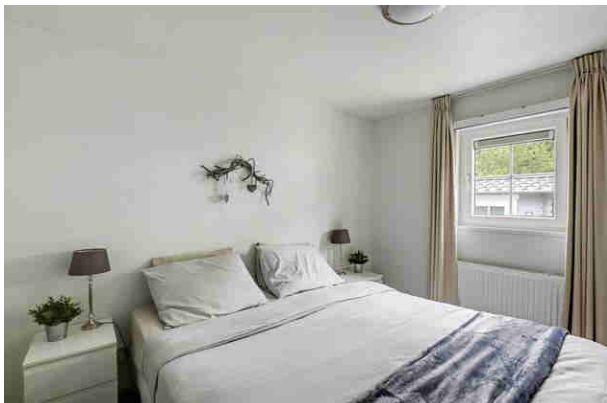
Foto's



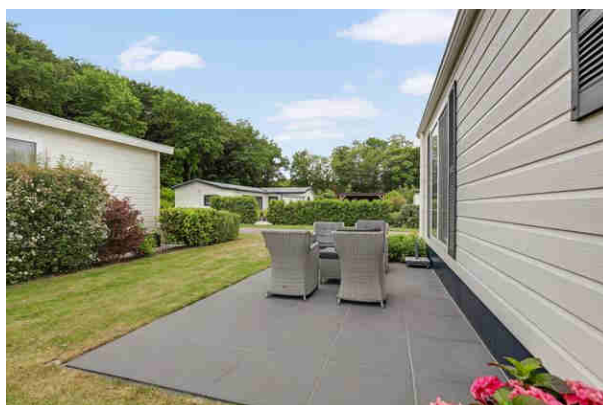
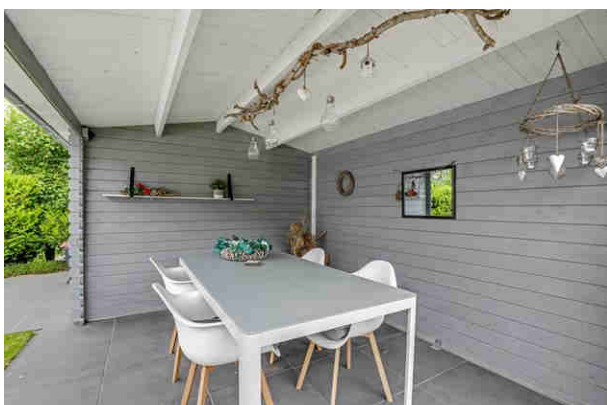
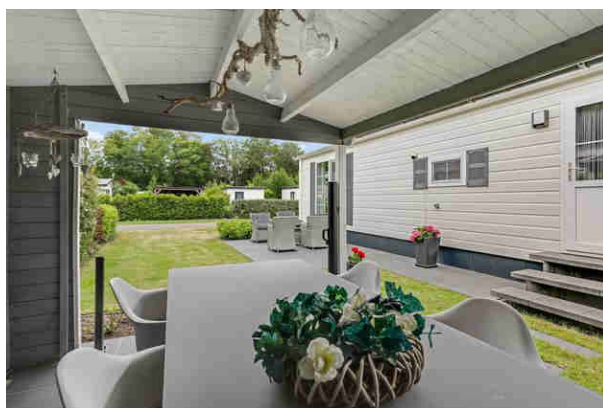
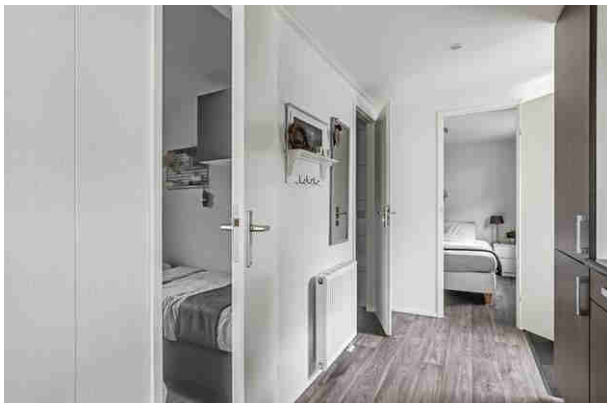
Foto's



Foto's



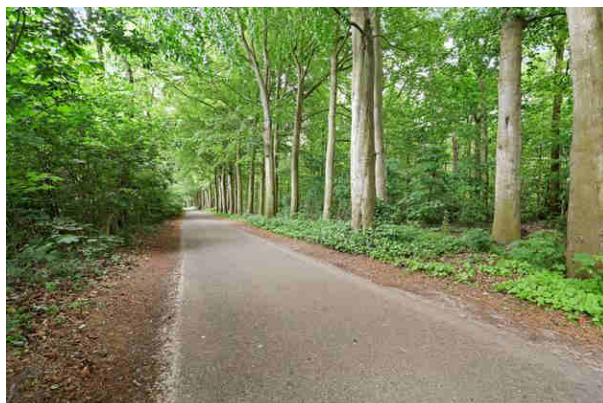
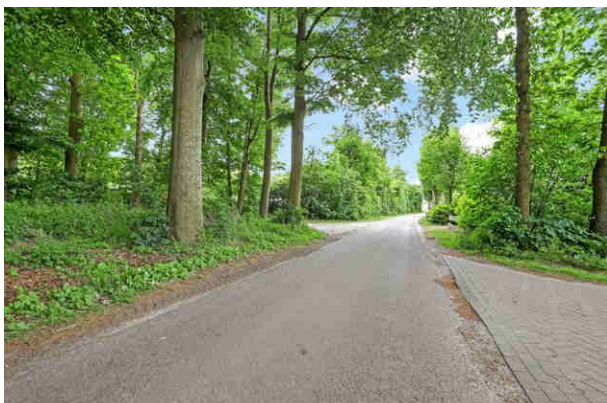
Foto's



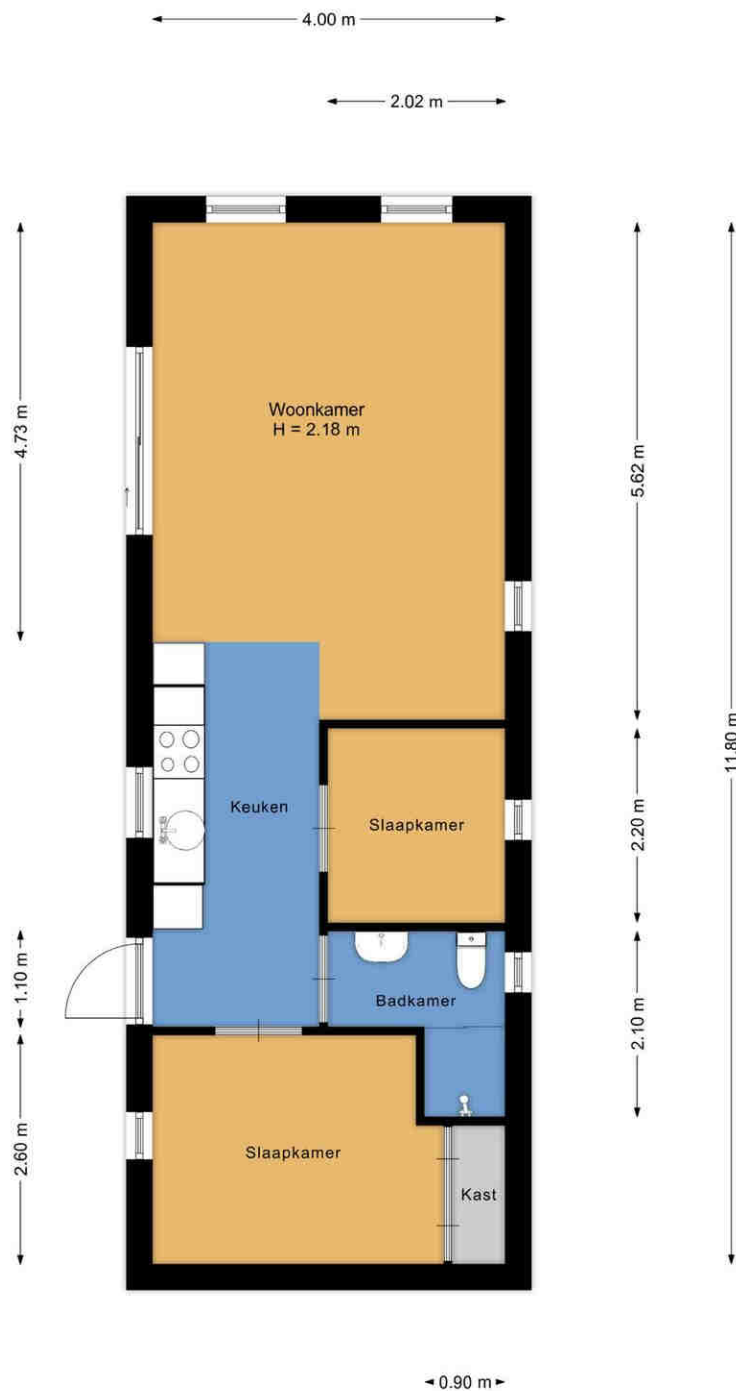
Foto's



Foto's

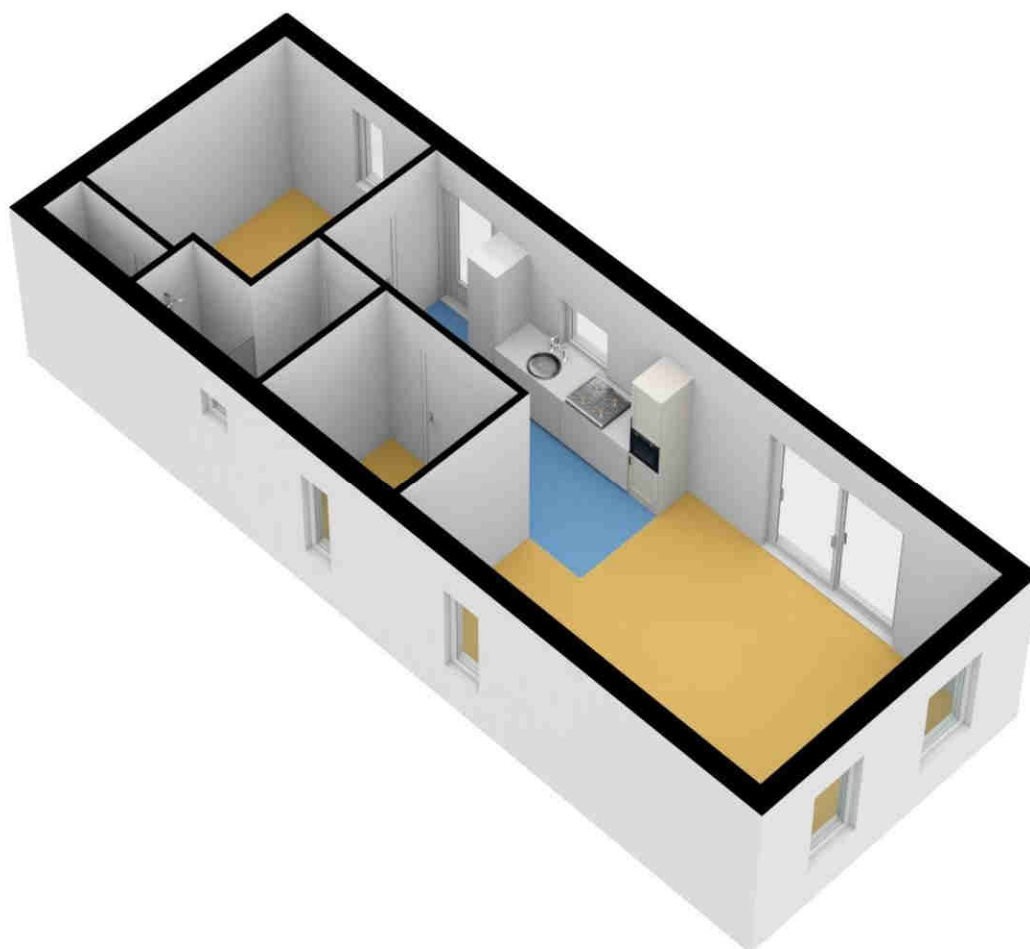


Plattegrond

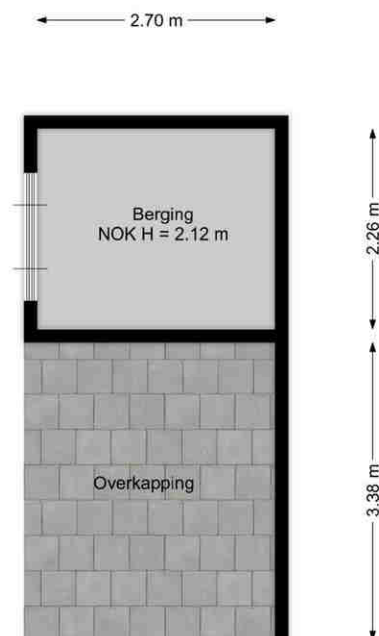


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 3D

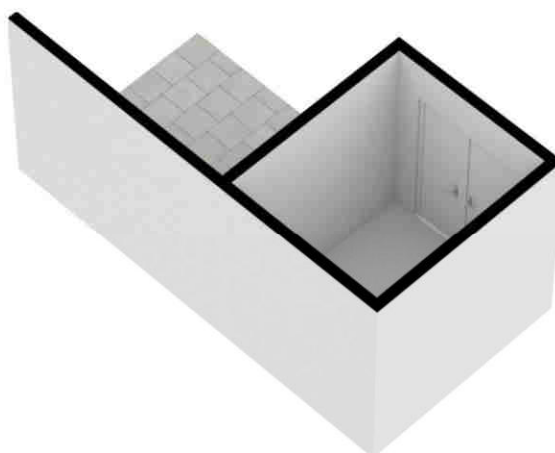


Plattegrond berging

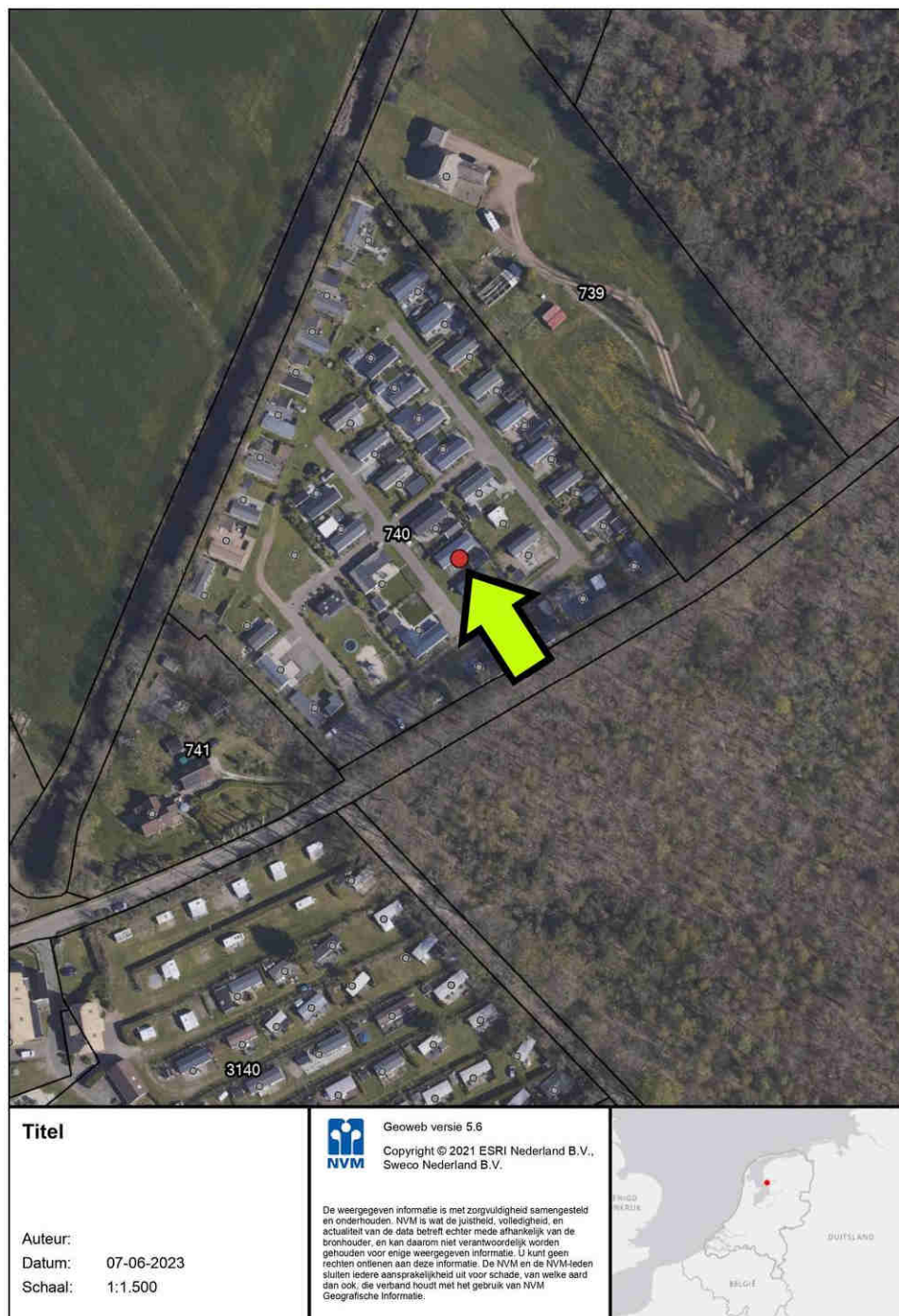


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond berging 3D



Kadastrale kaart



Plattegrond chaletpark en camping Zonneheuvel



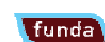
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– Vinyl	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
 <i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– friteuse	☒	☐	☐	☐
– airfryer	☒	☐	☐	☐
– diepvries tafelmodel	☒	☐	☐	☐
– pannen, bestek	☒	☐	☐	☐
– glaswerk, borden, kopjes	☒	☐	☐	☐
 <i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Haskestaete Makelaardij B.V.
It Hoekstee 3
8561 BE, BALK
Tel: 0514-603111
E-mail: info@haskestaete.nl
www.haskestaete.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Tuinmeubilair	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Alle tuingereedschap	☒	☐	☐	☐
Waterslang	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Electrische grasmaaier	☒	☐	☐	☐
– Snoeren	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
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	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Gaasterland

“oars as oars”

De voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat telt circa 10.100 inwoners en is ruim 21.000 ha groot, waarvan 1.100 hectare bestaat uit bos en maar liefst 11.773 ha uit meren en vaarten. Het gebied is 1 stad en 13 dorpen rijk, te weten: Sloten, de kleinste stad van Friesland met 715 inwoners; Balk, de regionale centrumplaats met 4090 inwoners; Bakhuizen met 1075 inwoners; Elahuizen met 355 inwoners; Harich met 480 inwoners; Kolderwolde met 55 inwoners; Mirns met 130 inwoners; Nijemirdum met 555 inwoners; Oudemirdum met 1330 inwoners; Rijs met 170 inwoners; Ruigahuizen met 115 inwoners; Sondel met 410 inwoners en Wijckel met 620 inwoners.

Gaasterland is een uniek gebied in Friesland en een paradijs voor natuurliefhebbers. De bossen van Staatsbosbeheer zijn een eldorado voor fietsers, wandelaars en ruiters. De bekende kliffen aan de IJsselmeerkust zijn ontstaan door afslag, met storm sloeg de Zuiderzee stukken van de hoge keileemwallen, zo ontstonden scherpe breukvlakken: de kliffen. Staande op hoog gelegen punten heeft men schitterend uitzicht over land en water.

In 2014 is de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat opgegaan in gemeente De Fryske Marren door samenvoeging met de gemeenten Lemsterland en Skarsterlân. De nieuwe gemeente is ook het bezienswaardig vestingstadje Sloten rijk, dat stamt uit de 13^e eeuw. Het centrum van Sloten is autovrij en valt geheel onder beschermd stadsgezicht. Het oude handelscentrum, omringt door een gracht met omwalling, trekt jaarlijks duizenden bezoekers.

Balk is de ‘hoofdplaats’ van Gaasterland. Dit dorp ontleent zijn naam aan een eenvoudig bruggetje over de Luts, welke Balk doorkruist. De Luts maakt deel uit van een vaarverbinding tussen het meer Fluessen en het Slotermeer via de Gaasterlandse bossen. Deze prachtige route over het water is in de zomermaanden erg populair bij de toeristen.

Gaasterland biedt een diversiteit aan mogelijkheden. De rustieke, bosrijke omgeving leent zich uitstekend voor sportieve activiteiten zoals wandelen, fietsen, skeeleren, vissen en golfen. De dichtbij gelegen meren zorgen dat de omgeving ook voor watersporters erg aantrekkelijk is. Gaasterland beschikt over zo een 70 km aan fietspaden, een unieke ruiterroute van 30 km en een 9-holes golfbaan.

Gaasterland, een unieke woon- werkomgeving: “oars as oars”

Voorzieningen in Gaasterland

Algemeen:

Gemeentehuis De Fryske Marren: Herema State 1, JOURE, tel. 140514, www.defryskemarren.nl

Gezondheidszorg:

Huisartsen:

Huisartsenmaatschap Balk-Woudsend
Locatie: Balk
H. Gorterstraat 10a
8561 BS BALK
0514-602066

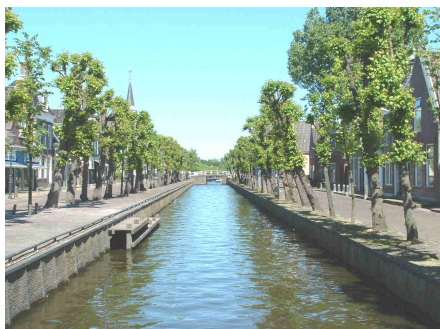
Huisartsen Bakhuizen
Skuniadyk 12
8574 TR BAKHUIZEN
0514-581287

Huisartsen Koudum/Wijckel
Locatie: Wijckel
Jachtlustweg 14
8563 AA WIJCKEL
0514-602077

Tandartsen:

Tandartspraktijk Sloten
Bolwerk Zuidzijde 78
8556 XS SLOTEN
0514-531555

Tandartspraktijk De Friese Meren
Dubbelstraat 6
8561 BC BALK
0514-603839



Basisonderwijs:

Chr. Basisschool de Skeakel
Aldewei 37
8582 KX OUDEGA (GS)
0514-603832

Chr. Basisschool De Wâlikker
J. Schotanuswei 46
8567 LC OUDEMIRDUM
0514-571251

Chr. Basisschool De Bolster
Wikelerdyk 14
8560 AB BALK
0514-602052

Sterrenschool Ludgerus
S. de Jongstrjitte 4
8560 AA BALK
0514-602343

Dalton Basisschool 't Hazzeleger
S. de Jongstrjitte 4
8560 AA BALK
0514-602147

Chr. Basisschool De Ferbining
Lyklamawei 25
8566 JH NIJEMIRDUM
0514-571888

Chr. Basisschool De Klinkert
Wijckelerweg 172
8556 XB SLOTEN
0514-531480

RK/PC Basisschool De Toekomst
Ageommeleane 14
8574 TN BAKHUIZEN
0514-581214

Voortgezet onderwijs:

Christelijk Scholengemeenschap Bogerman
Douwe Aukesstraat 1
8560 AA BALK
0514-602216

onderbouw: vwo, havo, vmbo en lwoo

bovenbouw: vmbo theoretische leerweg en beroepsgerichte leerwegen

Verder voortgezet onderwijs en beroepsonderwijs in Sneek, Heerenveen en Leeuwarden.

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

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je 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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je 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 kun je 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 je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je 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 clausule.

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 kun je 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 je als koper zonder opgave 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. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je 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 je 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. Courtage wordt bij bemiddeling bij verkoop betaald door de verkoper en bij bemiddeling bij aankoop door de koper. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting (2%) voor woningen die men zelf gaat bewonen. Voor woningen die gekocht worden als belegging en die verhuurd gaan worden, geldt 10,4% overdrachtsbelasting. Het 10,4% tarief geldt ook voor recreatiewoningen en panden en/of grond met een bestemming en/of gebruik anders dan wonen. Dit kan ook het geval zijn voor delen van een object.
- 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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

17. 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 kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notaris-kosten 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 voorkom je dat je achteraf voor verrassingen komt staan.

18. 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 branche breed 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) Gebouw gebonden 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 mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.

Wat is jouw mening?

Op funda.nl kun je je mening geven over jouw ervaring met NVM-makelaars of lezen over de bevindingen van anderen. We bedanken je alvast voor je bijdrage.

Bankgarantie / waarborgsom:

Bij de koop van onroerend goed wordt in overeenstemming met algemeen gebruik artikel 5 van de koopakte toegepast.

Dit houdt voor u als koper het volgende in: na het tot stand komen van de overeenkomst stelt de koper een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat hierbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie is enige tijd gemoeid, de termijn hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte.

In plaats van het stellen van een bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom storten, dit gebeurt op de derdengeld rekening van de door koper gekozen notaris en betreffend bedrag wordt in mindering gebracht op de koopsom.

Een eventuele boete wegens het niet nakomen van verplichtingen door de koper, die in de koopakte worden genoemd, kan op de bankgarantie of waarborgsom worden verhaald.

(bron nvm)

Energieprestatiecertificaat

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst

Voorlopig energielabel

In 2015 hebben alle huiseigenaren een voorlopig energielabel ontvangen van het ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties). Dit voorlopige energielabel is een indicatief label enkel gebaseerd op gegevens zoals: woningtype, bouwjaar en gebruiksoppervlakte.

Definitief energielabel

Het voorlopige energielabel moet omgezet worden naar een definitief energielabel. Vanaf 1 januari 2021 kunnen alleen energielabels worden aangevraagd en opgesteld op basis van NTA 8800. Dit doet een vakbekwaam adviseur, die daarvoor gediplomeerd is. Het oude energielabel (het zogenaamde Vereenvoudigd Energielabel of VEL) welke op afstand zelf kon worden aangevraagd door de woningeigenaar, verdwijnt daarmee. Het oude energielabel (VEL) voor woningen is geldig tot 10 jaar na datum afgifte. Dus een VEL afgegeven op 31 december 2020 is geldig tot 31 december 2030. Dit label mag dus dan ook nog in advertenties worden gebruikt. nb: we hebben het hier dan over een definitief label, dus geen voorlopig label.

Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid.

Disclaimer

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Alle afmetingen zijn bij benadering weergegeven. Wij aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die door derden op basis van de informatie uit deze brochure worden ondernomen.

VERKOCHT



HASKESTAETE
MAKELAARDIJ

haskestaete.nl
0514 - 603111



Haskestaete werkt!

- objectieve advisering omtrent een marktconforme vraagprijs
- optimale presentatie woning en tuin
- uitgebreide online presentatie en brochures
- uitnodigende verkoopborden
- digitale plattegronden (2D/3D)
- hoge ranking op Funda
- vakkundige verkoopbegeleiding van opname tot aktepassering
- lid NVM
- beëdigd register makelaar/taxateur
- VastgoedCert gecertificeerd
- marktleider Gaasterland e.o.

Wonen

Recreatie

Bedrijfs OG

Taxatie

It Hoekstee 3

8561 BE Balk

0514 - 603 111

info@ haskestaete.nl

haskestaete.nl

Wonen, werken en ontspannen in groen Gaasterland