



# Marderleane 37

## 8572 WG Rijs

**Vraagprijs € 635.000,- k.k.**

Haskestaete Makelaardij B.V.  
It Hoekstee 3  
8561 BE, BALK  
Tel: 0514-603111  
E-mail: [info@haskestaete.nl](mailto:info@haskestaete.nl)  
[www.haskestaete.nl](http://www.haskestaete.nl)



## Omschrijving

Geheel en grondig gerenoveerde vrijstaande bungalow met aangebouwde garage. De woning is schitterend gelegen op ruime kavel en met aan de voorzijde uitzicht over het landschap richting het IJsselmeer. De woning is instapklaar en kan zo worden betrokken! Bouwjaar ±1970, woonoppervlakte ±135m<sup>2</sup>, inhoud ±562m<sup>3</sup>, kavel 1.395m<sup>2</sup>, 4 slaapkamers, 2 badkamers, garage ±19m<sup>2</sup>.

### Bouwaard:

Het pand is traditioneel gebouwd met spouwmuren, houten- en betonvloeren, kunststof kozijnen en deuren en een zadeldak met grote dakkapel en gedekt met keramische dakpannen. De aangebouwde garage is opgetrokken in halfsteensgevels, van binnenuit voorzien van isolatie en aftimmering, gevlinderde betonvloer, openslaande deuren en een platdak gedekt met bitumineuze dakbedekking.

### Renovatie:

In 2019 is de woning volledig gerenoveerd. Daarbij is de woning volledig voorzien van kunststof deuren en kozijnen, een vaste hardhouten trap, een grote dakkapel, vloer- en gevelisolatie en HR++ glas. De indeling is gewijzigd, alle sanitair is vernieuwd waardoor twee badkamers en een apart toilet zijn ontstaan. Er is een nieuwe keuken geplaatst, de elektrische installatie is compleet vervangen en alle binnendeuren vernieuwd. Tevens is de woning geheel geschilderd, zowel van binnen als van buiten. De garage is geïsoleerd en voorzien van nieuwe openslaande hardhouten deuren en verwarming. De tuin is opnieuw aangelegd en de bestrating geheel vernieuwd.

### Indeling:

Op de begane grond een hal met meterkast, toilet, garderobehoek en trapopgang, ruime woonkamer met openslaande tuindeuren en een open keuken, bijkeuken met plavuizenvloer, aansluiting(en) voor wasapparatuur en een kast met CV-ketel, 2 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer met kastenwand, een moderne, ruime badkamer en een garage met keukenblok met koud- en warmwater. De woning is op de begane grond voorzien van een kwalitatief hoogwaardige laminaatvloer. Op de verdieping een overloop, 2 slaapkamers, 2e badkamer en een flinke bergruimte. Ook de verdieping is voorzien van dezelfde soort laminaatvloer.

### Keukeninrichting:

Moderne, witte inbouwkeuken in parallel-opstelling met composieten werkbladen en voorzien van inductie kookplaat (Bora) met afzuiging, vaatwasser, koelkast, combi oven-magnetron en een Aqua Hot kokend-waterkraan. De keuken is voorzien van veel ruimte middels grote bergladen.

**Sanitair:**

Uitstekende kwaliteit sanitair, met vernieuwde moderne badkamers en toilet. De badkamer op de begane grond is uitgerust met inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche, ligbad met douchegarnituur, dubbel wastafelmeubel en designradiator. De badkamer op de verdieping is voorzien van inloopdouche met thermostaatkraan, dubbel wastafelmeubel en een toilet.

**Verwarming/warmwatervoorziening:**

De woning wordt centraal verwarmd middels een Vaillant HR Solide HR-combiketel, bouwjaar ±2013. Alle radiatoren zijn vernieuwd. Warmwatervoorziening via CV-installatie, in de keuken middels kokend-waterkraan.

**Elektra:**

Vernieuwde elektrische installatie met 9 groepen, kookgroep, aardlekschakelaars en digitale tariefmeter.

**Isolatie:**

Het pand is geheel geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. De garage is van binnenuit na-geïsoleerd. De woning heeft energielabel C.

**Tuin:**

Ruime tuin rondom de woning met royaal zonneterras, met grote antraciet-kleurige tegels, achter de woning. De achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft bomen, struiken en een grote vijver. De voortuin is voorzien van gazon, borders, bomen en struiken. De achtertuin biedt veel privacy en elk moment van de dag zowel zon als schaduw. De nieuwe, met klinkers verharde, oprit biedt plaats aan meerdere voertuigen.

**Ligging:**

De woning is landelijk gelegen op een bijzondere plek tussen Rijs en Oudemirdum met de Gaasterlandse bossen en het IJsselmeer op loopafstand. Rijs is een lintdorp wat bekend staat om haar majestueuze Rijsterbos. In dit bosrijk gelegen dorpje zijn verschillende terrasjes en horecagelegenheden te vinden. Voor basisvoorzieningen kan men terecht in, het op 2 km afstand gelegen, Oudemirdum. Dit brinkdorp trekt jaarlijks veel toeristen die per fiets, wandelend of te paard de prachtige omgeving komen verkennen. De historische plaats Balk is op circa 8 km afstand, hier is een uitgebreid winkel- en horecabestand te vinden. Gaasterland staat bekend om haar bos- en waterrijke woonomgeving, pittoreske plaatsjes, ruimte en natuurschoon. Dit alles maakt het gebied geliefd om te wonen, werken en recreëren. Op korte afstand is een 9-holes golfbaan aanwezig en ook zijn er in Gaasterland uitgebreide wandel-, fiets- en ruiterroutes. Natuurlijkhebbers en watersporters zullen zich hier als een vis in het water voelen! Daarbij komt ook nog de gunstige ligging van het gebied nabij Lemmer en uitvalswegen richting de Randstad (A6).

**Bijzonderheden:**

- In 2019/2020 is de woning geheel gerenoveerd en geïsoleerd, waarbij o.a. ook het sanitair en de keuken zijn vervangen.
- Moderne gezinswoning die zo kan worden betrokken!
- Vanuit de woning is er vrij uitzicht over de landerijen richting het IJsselmeer.
- De woning is volledig voorzien van kunststof deuren en -kozijnen.
- Alle te openen ramen hebben een ventilatiestand, waardoor roosters overbodig zijn.
- Alle openslaande ramen zijn voorzien van bijpassende horren.
- Dankzij grote dakkapel is er op de verdieping veel ruimte gecreëerd.
- Bij de wijziging van de indeling is de keuken open gemaakt.
- De woonkamer is voorzien van openslaande tuindeuren.
- De woning is voorzien van zinken hemelwaterafvoeren.

## Kenmerken

|                                 |                                                                               |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 635.000,00                                                                |
| Soort                           | : Woonhuis                                                                    |
| Type woning                     | : Vrijstaande woning                                                          |
| Aantal kamers                   | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                                            |
| Inhoud woning                   | : 562 m <sup>3</sup>                                                          |
| Perceel oppervlakte             | : 1.395 m <sup>2</sup>                                                        |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 135 m <sup>2</sup>                                                          |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                                             |
| Bouwjaar                        | : 1970                                                                        |
| Ligging                         | : Vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen |
| Tuin                            | : Tuin rondom                                                                 |
| Garage                          | : Aangebouwd steen                                                            |
| Energie label                   | : C                                                                           |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                                                  |
| Isolatie                        | : Volledig geïsoleerd, HR++-glas                                              |
| C.V.-ketel                      | : Vaillant HR Solide (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)             |

## Locatie

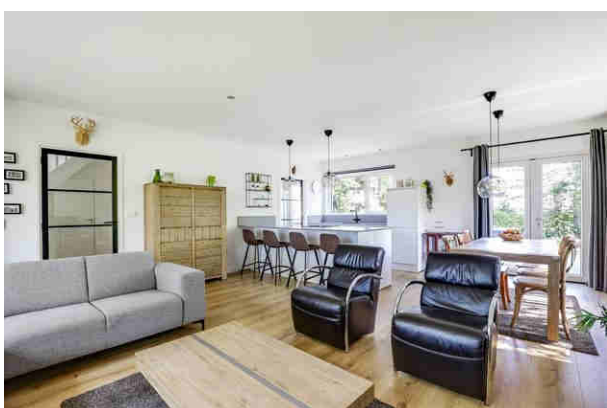
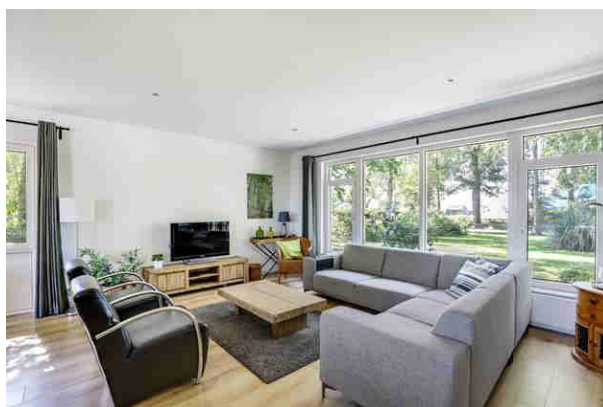
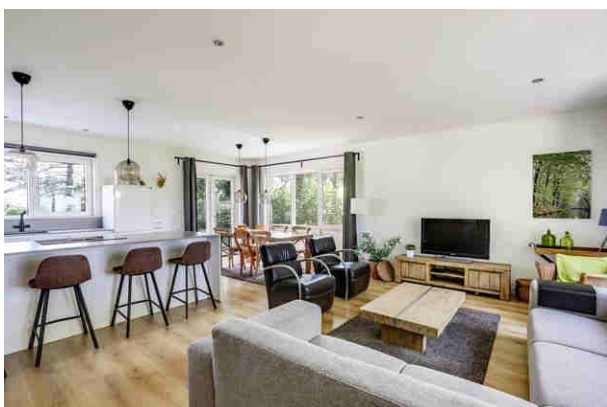
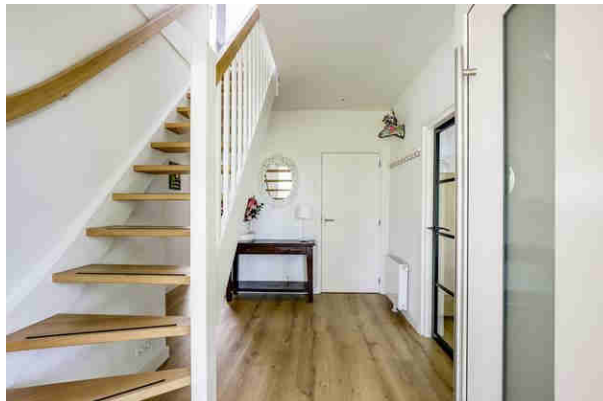
Marderleane 37  
 8572 WG RIJS



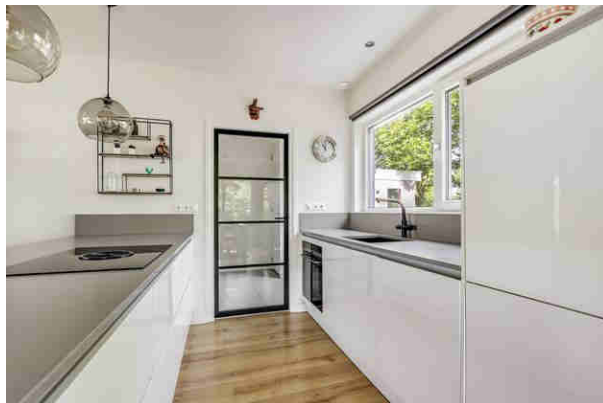
Haskestaete Makelaardij B.V.  
 It Hoekstee 3  
 8561 BE, BALK  
 Tel: 0514-603111  
 E-mail: [info@haskestaete.nl](mailto:info@haskestaete.nl)  
[www.haskestaete.nl](http://www.haskestaete.nl)



## Foto's



## Foto's

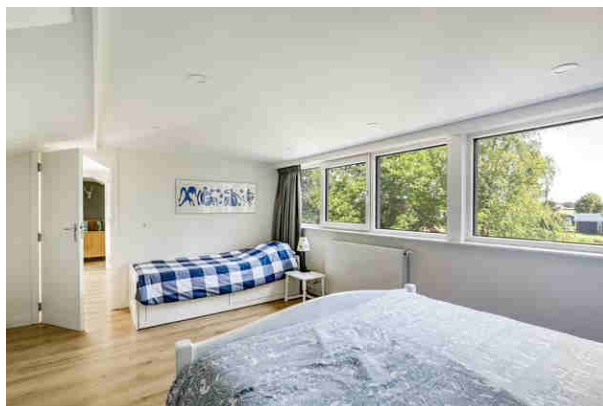
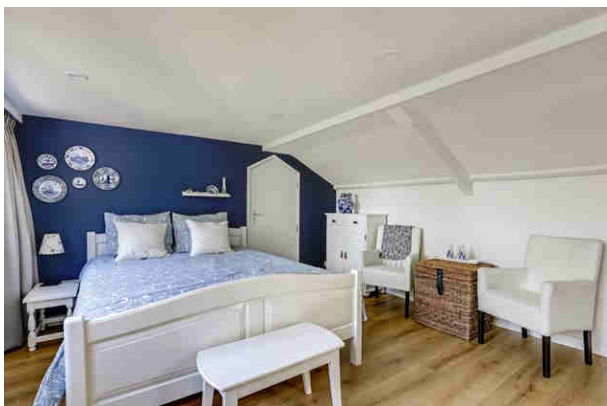
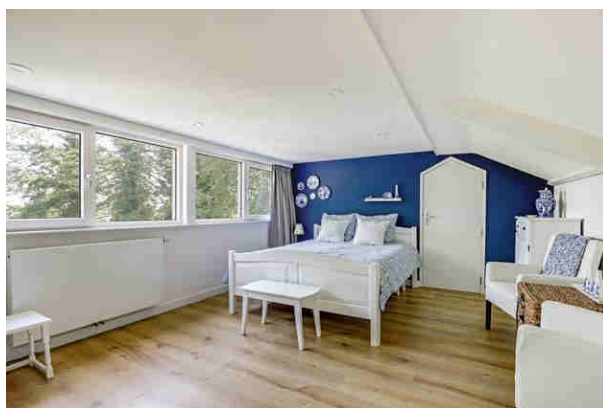
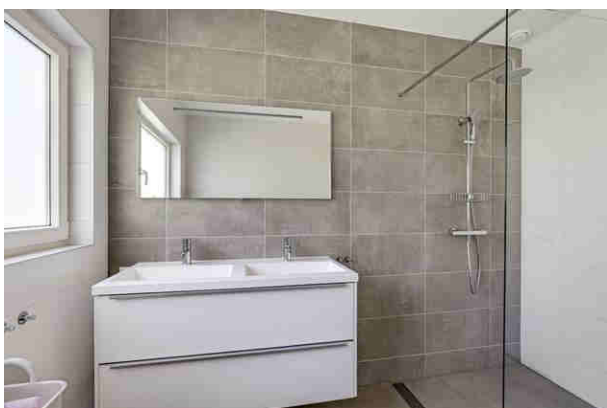
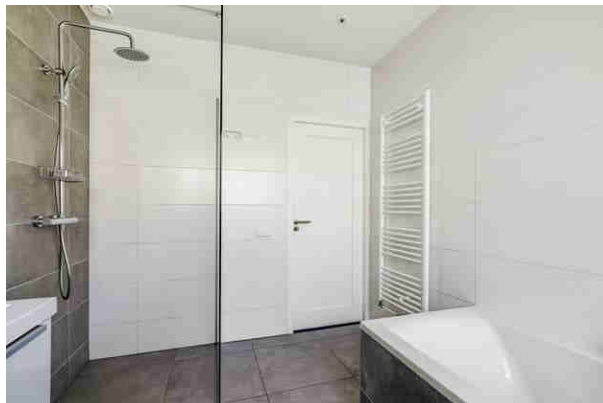
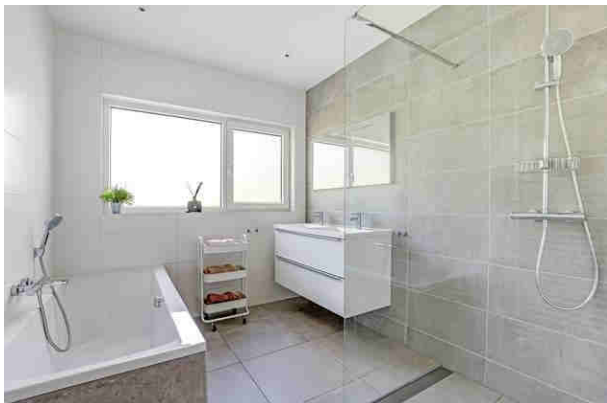


## Foto's

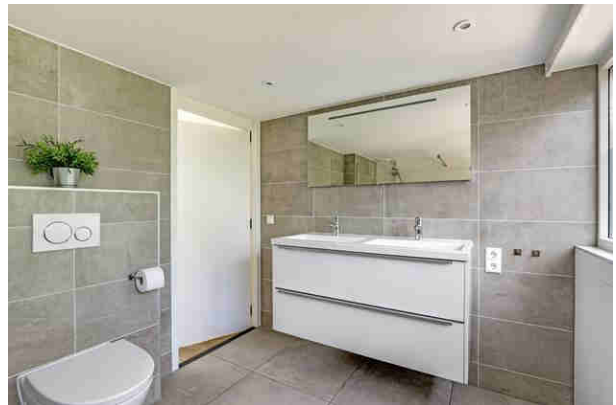




## Foto's

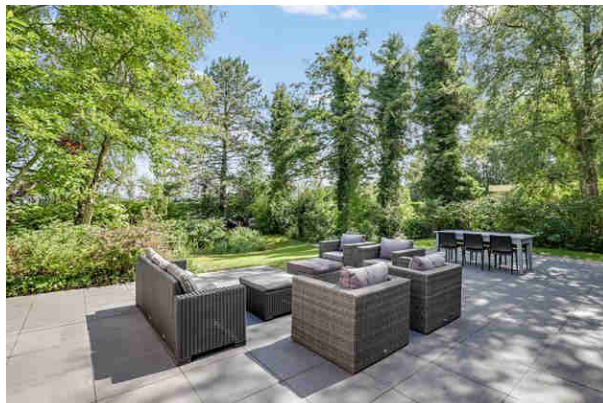


## Foto's



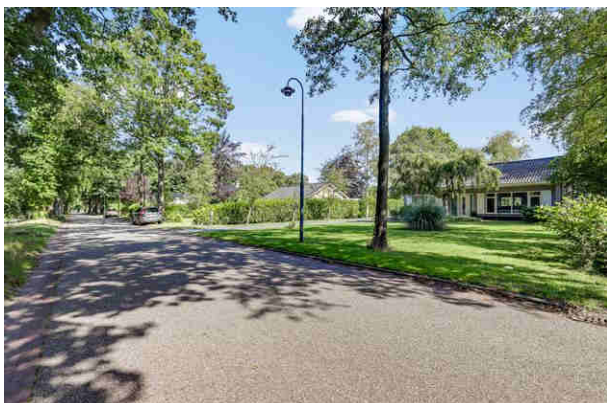
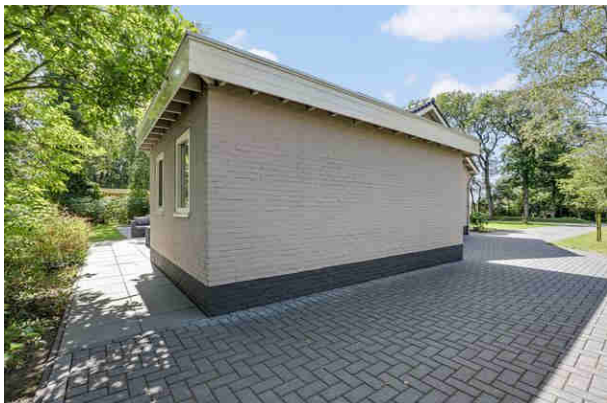


## Foto's





## Foto's





## Plattegrond begane grond



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

## Plattegrond 1e verdieping



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

## Kadastrale kaart





# Lijst van zaken

|                                           | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                          |                                     |                                     |
| <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"/>            |
| –                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:      |                                     |                          |                                     |                                     |
| – kledingkasten slaapkamers               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| –                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                          |                                     |                                     |
| – Gordijnrails                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Gordijnen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Overgordijnen                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Vitrages                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Rolgordijnen                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Lamellen                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Jaloezieën                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – (Losse) horren/rolhorren                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| –                                         | <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 type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Laminaat                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Plavuizen                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| –                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Houtkachel                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Gas)kachels                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Designradiator(en)                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Radiatorafwerking                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                                | Blijft<br>achter         | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen | n.v.t.                              |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Overig, 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"/> |
| –                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

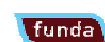
#### Keuken

|                                      |                                     |                          |                                     |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: |                                     |                          |                                     |                                     |
| – Kookplaat                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – (Gas)fornuis                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Afzuigkap                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Magnetron                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Oven                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Combi-oven/combimagnetron          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Koelkast                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Vriezer                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Koel-vriescombinatie               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Vaatwasser                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Quooker                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Koffiezetapparaat                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Keukenaccessoires, te weten:         |                                     |                          |                                     |                                     |
| – koelkast met vriesvak in de garage | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – keukenblok in de garage            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Wasmachine (juli 2019)             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Droger (juli 2019)                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

#### Sanitair/sauna

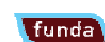
|                                      |                                     |                          |                          |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Toilet met de volgende toebehoren:   |                                     |                          |                          |                                     |
| – Toilet                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Toilethouder                       | <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"/>            |
| –                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Badkamer met de volgende toebehoren: |                                     |                          |                          |                                     |
| – Ligbad                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input 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 type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

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



|                                                                    | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| – Wastafelmeubel                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Planchet                                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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"/>            |
| – Toilethouder                                                     | <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"/>            |
| –                                                                  | <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"/> |
|                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>          |                                     |                          |                                     |                                     |
| Schotel/antenne                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input 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 type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Airconditioning                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Warmwatervoorziening, te weten:                                    |                                     |                          |                                     |                                     |
| – Via 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"/> |
| –                                                                  | <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 type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |                                     |                          |                                     |                                     |
| –                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Waterslot wasautomaat                                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Zonnepanelen                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

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





|                                                                                                                                                                                                     | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                                                                                                                                                                                         |                                     |                                     |                                     |                                     |
| <i>Inrichting</i>                                                                                                                                                                                   |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Beplanting                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Tuinmeubilair (loungeset, diverse bankjes, ligbedden, eettafel, picknickbank, terrasstoelen, hangmat)                                                                                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <i>Verlichting/installaties</i>                                                                                                                                                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |
| 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"/> |
|                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Bebouwing</i>                                                                                                                                                                                    |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Tuinhuis/buitenberging                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Broei)kas                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Overig</i>                                                                                                                                                                                       |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Overige tuin, te weten:                                                                                                                                                                             |                                     |                                     |                                     |                                     |
| – (Sier)hek                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Vlaggenmast(houder)                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Overig</i>                                                                                                                                                                                       |                                     |                                     |                                     |                                     |
| <b>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?</b> | <b>Ja</b>                           | <b>Nee</b>                          | <b>Gaat mee</b>                     | <b>Moet worden overgenomen</b>      |
| 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"/>            |
|                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| 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<sup>e</sup> 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](http://www.defryskemarren.nl)

## Gezondheidszorg:

### Huisartsen:

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

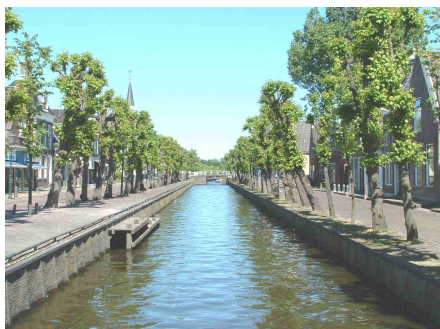
Huisartsen Bakhuizen  
Skuniadyk 12  
8574 TR BAKHUIZEN  
0514-581287

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



Wonen, werken en ontspannen in groen Gaasterland

# Kennis, ervaring en ontzorgen

Fedde Akkerman

Joke van der Wal



**HASKESTAETE**  
**MAKELAARDIJ**

WONEN • RECREATIE • BEDRIJFS OG • TAXATIE

It Hoekstee 3 / 8561 BE Balk / info@haskestaete.nl



**NVM register makelaar / taxateur**

**0514 - 603111**

**haskestaete.nl**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd