



Dukatonplantsoen 21

UTRECHT

be
umer.



ca. 132 m²



ca. 84 m²



Label A+++



4 kamer(s)



Dukatonplantsoen 21

Kenmerken

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Bouwjaar: | 2021 |
| Soort: | Eengezinswoning |
| Kamers: | 4 |
| Inhoud: | 467 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 132 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 84 m ² |
| Externe bergruimte: | 5 m ² |
| Verwarming: | Warmtepomp |
| Isolatie: | Volledig geïsoleerd |
| Energielabel: | A+++ |

Dukatonplantsoen 21

English below

Wonen in de gewilde nieuwe stadswijk Leeuwesteyn?

Ervaar ruimtelijk en stijlvol wonen in Utrecht West, nabij de levendige Utrechtse binnenstad. Deze wijk ligt aan de fietsvriendelijke route en de iconische Daphne Schippersbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal, in Leeuwesteyn, Leidsche Rijn.

Leeuwesteyn is een karaktervolle nieuwe woonbuurt, direct aansluitend op Oog in Al. De wijk heeft een typisch Utrechts karakter, met gezellige binnenplaatsen, prachtige doorkijkjes en verfijnde Art Deco architectuur met een moderne twist. Geniet van het uitzicht op het Amsterdam-Rijnkanaal en de nabijheid van grote groene ecologische zones. Binnen 10 minuten fiets je naar de binnenstad en zijn alle voorzieningen binnen handbereik. Bovendien biedt de wijk een duurzaam, circulair en gezond leefklimaat.

Dit royale herenhuis (ca. 132 m² woonoppervlak) is volledig zelfvoorzienend en combineert groen en duurzaam wonen met uitstekend wooncomfort. Slechts 10 minuten fietsen van het centrum van Utrecht. De ligging aan het Amsterdam-Rijnkanaal zorgt voor een gevoel van rust en vrijheid. De woning is optimaal geïsoleerd en voorzien van een geavanceerde warmtepomp, 14 zonnepanelen (waarvan 8 stuks triple solar), HR+++ glas, vloerverwarming op alle verdiepingen (per ruimte regelbaar) en CO₂-gestuurde ventilatie. Alles is verbonden met een eenvoudige app voor wie de energiehuishouding wil monitoren. Deze prachtige woning uit 2021 is daarmee een Nul-op-de-meter woning!

De huidige bewoners hebben de woning compleet gemaakt met fraaie inbouwkasten, stijlvolle stoffering, zonneschermen, horren en verdere afwerking. Het huis is instap klaar. De woning is perfect voor gezinnen, met een school en kinderopvang vlakbij, maar ook voor stellen die comfort en veel ruimte op de verdiepingen waarderen.

Buitenruimte is er in overvloed! Een mediterraan ingerichte eigen tuin met tuinkast grenst aan een grote, onder architectuur aangelegde gezamenlijke binnentuin. Hier kunnen kinderen vrij spelen en bewoners elkaar ontmoeten. Zoek je meer rust? Geniet dan van het ruime en zonnige dakterras op de tweede verdieping met fantastisch uitzicht op de binnentuin.

Indeling:

Hal met meterkast en modern toilet met fonteintje. Via de ruime hal kom je binnen door de matglazen deur die toegang geeft tot de woonkamer die over de volle breedte van het huis loopt. De plafondhoogte in de woonkamer is 2,82m. Dankzij de diverse raampartijen aan twee zijden is de ruimte zeer licht. De luxe keuken heeft een centrale plek en is een blikvanger! Met een granieten werkblad, stoomoven, inductieplaat, koelvries-combinatie, vaatwasser en quooker, allemaal van AEG. De keuken is in L-opstelling en biedt veel bergruimte. De woonkamer heeft een speelse indeling met een ruime eetopstelling in het verlengde van de keuken. Via de tuindeur bereik je de achtertuin, gelegen op het zuiden, die toegang biedt tot de gemeenschappelijke binnentuin. De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming (alle woonlagen voorzien van

Dukatonplantsoen 21

Op de 1e verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers, een apart toilet en een ruime moderne badkamer. De luxe badkamer beschikt over een ligbad, douche met warmte-terugwininstallatie en een ruime RVS nis voor badproducten. Boven de wastafel hangt een verlichte spiegelkast en er is een raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Op de 2e verdieping vind je de derde slaapkamer, door de huidige bewoners gebruikt als kantoorruimte en atelier, de kers op de taart van deze prachtige woning. Hier bevindt zich ook het dakterras, waar je elke ochtend kunt genieten van het uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal en de gemeenschappelijke binnentuin. Deze verdieping herbergt ook de technische ruimte (warmtepomp, boiler, converter voor zonne-energie en mechanische ventilator). Ook de wasmachineaansluiting is hier aanwezig.

Bijzonderheden:

- Gelegen aan een autovrije weg bij het Amsterdam Rijnkanaal
- Riant herenhuis met ca. 132m² woonoppervlak
- 3 slaapkamers en mogelijkheden om wonen en werken te combineren
- Zeer energiezuinige woning (lage maandlasten)
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Tuin grenzend aan de gemeenschappelijke en kindvriendelijke binnentuin
- Prachtig dakterras met uitzicht op de gemeenschappelijke binnentuin
- Zeer centraal gelegen nabij Oog in Al, Dafne Schippersbrug en Leidsche Rijn Centrum
- Ca. 10 minuten fietsen naar Utrecht centrum, A2 oprit op 2 minuten met de auto.

Dukatonplantsoen 21

*Living in the Highly Sought-After New Urban District of Leeuwesteyn?

Experience spacious and stylish living in Utrecht West, near the vibrant city center of Utrecht. This district is located along the bike-friendly route and the iconic Daphne Schippers Bridge over the Amsterdam-Rhine Canal, in Leeuwesteyn, Leidsche Rijn.

Leeuwesteyn is a characterful new residential neighborhood, directly adjacent to Oog in AI. The district has a typical Utrecht character, with cozy courtyards, beautiful vistas, and refined Art Deco architecture with a modern twist. Enjoy views of the Amsterdam-Rhine Canal and the proximity to large green ecological zones. Within 10 minutes, you can cycle to the city center, and all amenities are within reach. Moreover, the district offers a sustainable, circular, and healthy living environment.

This spacious townhouse (approximately 132 m² of living space) is fully self-sufficient, combining green and sustainable living with excellent living comfort. Just a 10-minute bike ride from the center of Utrecht. The location along the Amsterdam-Rhine Canal provides a sense of peace and freedom. The house is optimally insulated and equipped with an advanced heat pump, 14 solar panels, HR+++ glass, underfloor heating on all floors (individually adjustable per room), and CO₂-controlled ventilation. Everything is connected to a simple app for those who want to monitor their energy management. This beautiful home from 2021 is a Zero-Energy house!

The current residents have completed the house with beautiful built-in wardrobes, stylish furnishings, sunshades, screens, and further finishing touches. The house is move-in ready. The home is perfect for families, with a school and childcare nearby, but also for couples who appreciate comfort and ample space on the floors.

Outdoor space is abundant! A Mediterranean-style private garden with a garden shed adjoins a large, architecturally designed communal courtyard. Here, children can play freely, and residents can meet each other. Looking for more tranquility? Enjoy the spacious and sunny rooftop terrace on the second floor with fantastic views of the courtyard.

Layout: Hall with meter cupboard and modern toilet with a small sink. Through the spacious hall, you enter through the frosted glass door that gives access to the living room, which spans the full width of the house. The ceiling height in the living room is 2.82m. Thanks to various windows on two sides, the space is very bright. The luxury kitchen has a central place and is a real eye-catcher! With a granite worktop, steam oven, induction hob, fridge-freezer, dishwasher, and Quooker, all from AEG. The kitchen is L-shaped and offers plenty of storage space. The living room has a playful layout with a spacious dining area extending from the kitchen. Through the garden door, you reach the south-facing backyard, which provides access to the communal courtyard. The ground floor features a tiled floor with underfloor heating (all living levels have underfloor heating).

Dukatonplantsoen 21

On the 1st floor, there are 2 spacious bedrooms, a separate toilet, and a spacious modern bathroom. The luxury bathroom features a bathtub, shower with heat recovery system, and a large stainless steel niche for bath products. Above the washbasin hangs an illuminated mirror cabinet, and there is a window for daylight and natural ventilation.

On the 2nd floor, you will find the third bedroom, currently used by the residents as an office and studio, the highlight of this beautiful home. Here is also the rooftop terrace, where you can enjoy the view over the communal garden. This floor also houses the technical room (heat pump, boiler, solar energy converter, and mechanical ventilator). The washing machine connection is also present here.

Special Features:

Located on a car-free road near the Amsterdam-Rhine Canal

Spacious townhouse with approximately 132m² of living space

3 bedrooms with possibilities to combine living and working

Very energy-efficient home (low monthly costs)

Underfloor heating on all floors

Garden adjacent to the communal and child-friendly courtyard

Beautiful rooftop terrace with views of the communal courtyard

Very centrally located near Oog in Al, Dafne

Schippers Bridge, and Leidsche Rijn Center

Approximately 10 minutes by bike to Utrecht city center, 2 minutes by car to the A2 highway entrance.

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime









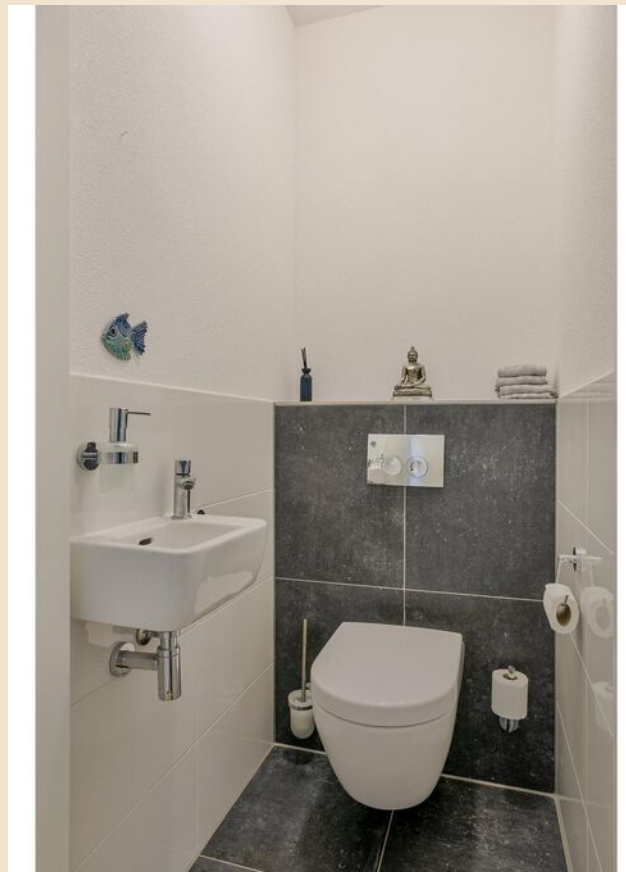




ROOTSE DROMEN • BEUMER • MOON GROOTSE DROMEN •











WON GROOTSE DROMEN
SE DROMEN • BEIJER •







BEIJER - NORM - GROOTSE DROMEN
GROOTSE DROMEN - BEIJER - NORM





ROOFTOP • WOOD • GROOTSE DROMEN
BEEMER • WOOD • GROOTSE DROMEN
GROOTSE DROMEN • WOOD • BEEMER





WONEN • WOON GROOTSE DROMEN
BEUMER • WOON GROOTSE DROMEN
GROOTSE DROMEN • WOON





BEIJER-
WOON • GROOTSE DROMEN
• GROOTSE DROMEN •





BEIJN • WOON GROOTSE DROMEN
GROOTSE DROMEN •



Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



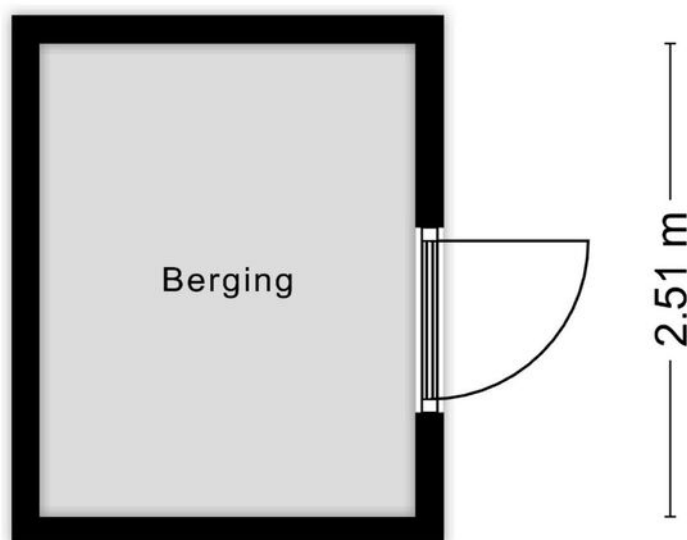
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1.99 m

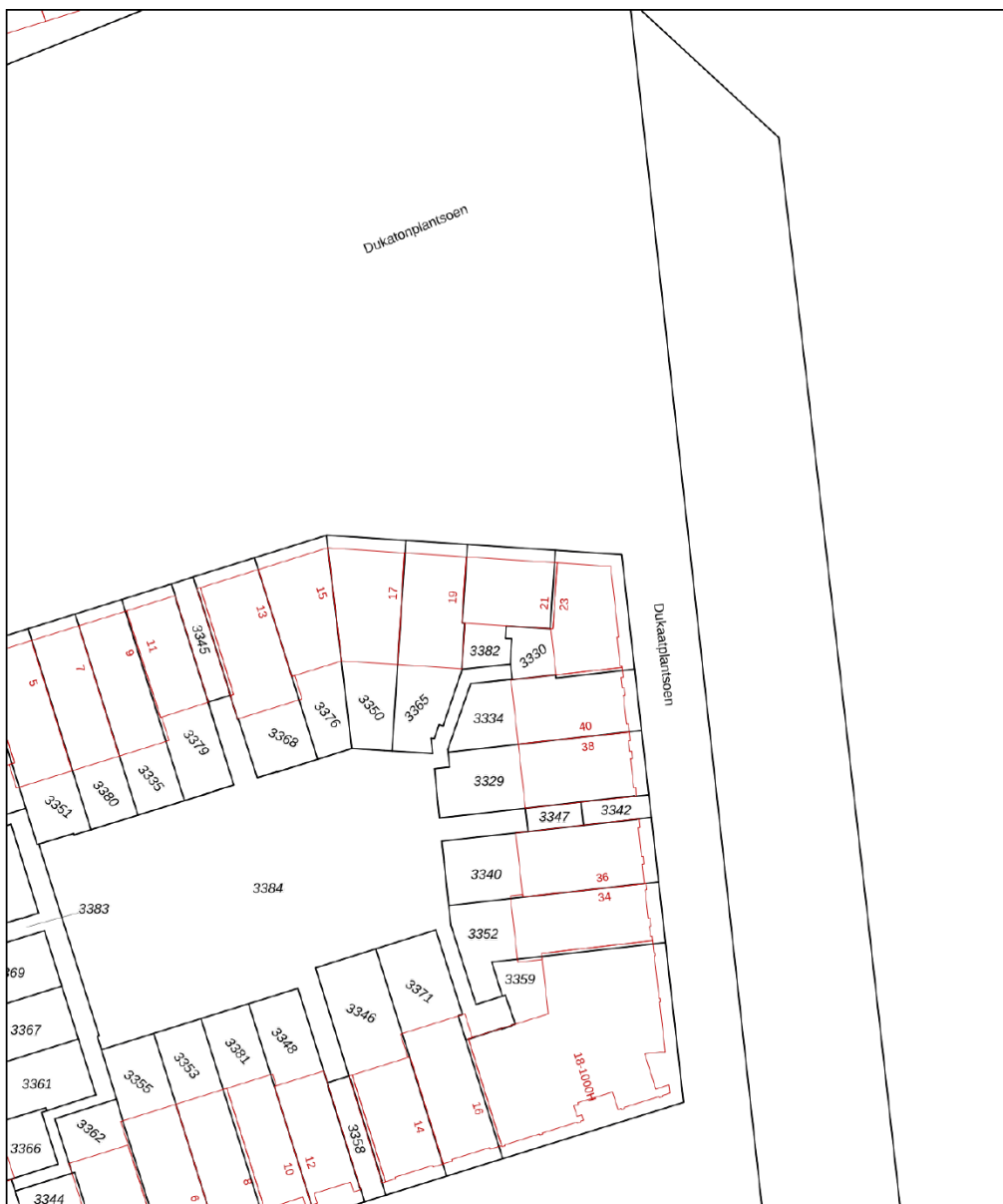



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dukatonplantsoen

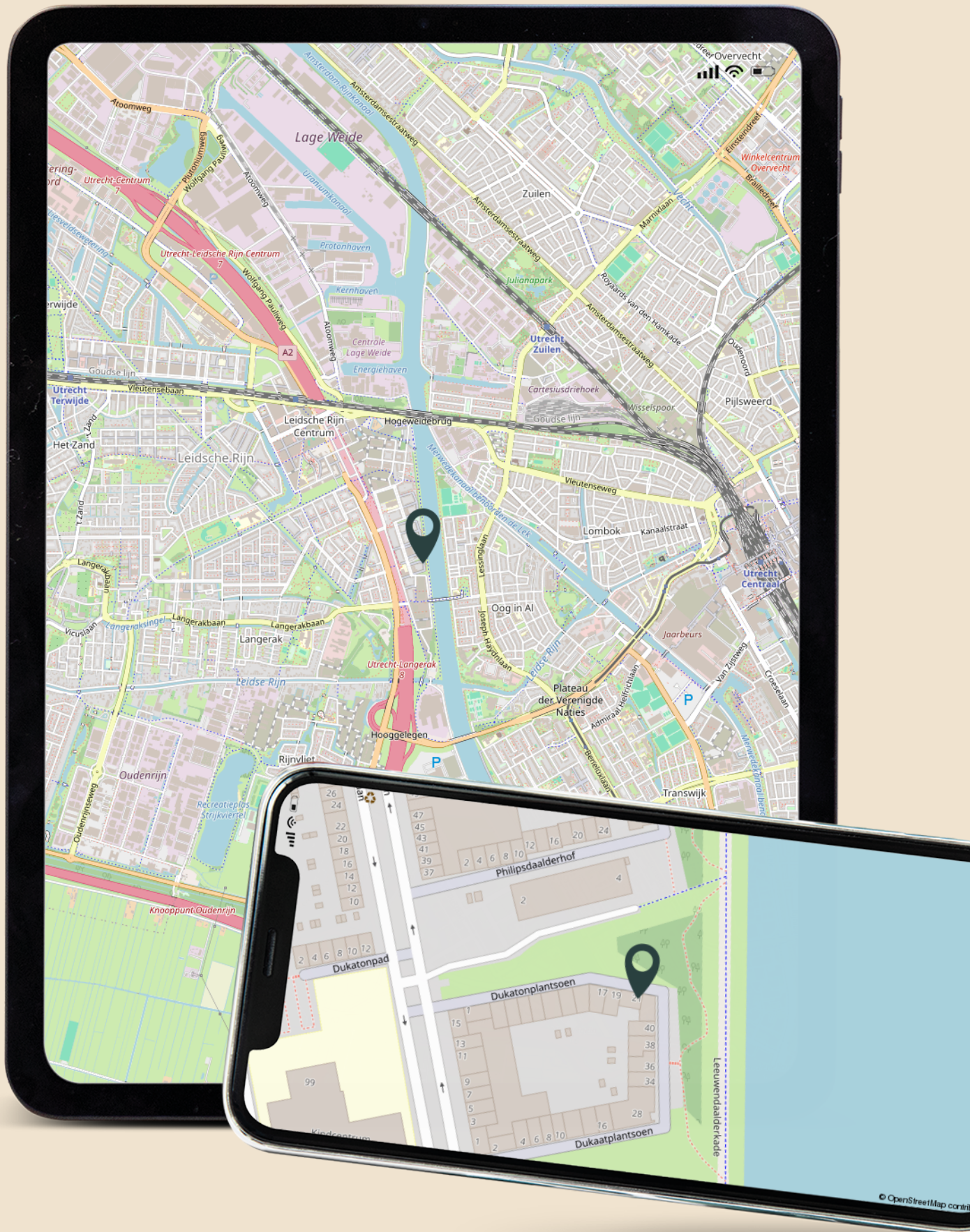


| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne Sectie F Perceel 3382</p> |  |
|---|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op kaart



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - schuifdeurkast hal | X | | |
| - schuifdeurkast slaapkamer | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - plavuizen | X | | |
| - marmoleum op eerste en tweede verdieping en beide trappen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Gispen kapstok in hal | | | X |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| - spiegel | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - spiegelkast badkamer | X | | |
| - badkamerkast | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | X |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|------------------|-------------|-----------------|
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |



WOON GROOTSE DROMEN • BEUMER •

Wij zijn Beumer Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn

Beumer Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn is het enige kantoor in de omgeving Utrecht met ervaren NVM-makelaars, een gespecialiseerde marketingafdeling én een eigen woningfotograaf.

Om onze klanten in Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn nóg beter te bedienen, beschikt ons kantoor aan de Meerndijk over een fullservice Beumer-vestiging met nieuwbouwafdeling. Ons deskundige team heeft ruime kennis van de verschillende wijken en staat voor je klaar met bewezen diensten en vrijblijvend woonadvies. Vanzelfsprekend zijn al onze medewerkers gecertificeerd volgens de laatste vereisten van de NVM.


Over Beumer

Beumer is al jaren jouw vertrouwde makelaar in Utrecht en omstreken. Onze missie: jouw woondromen verwezenlijken door een unieke combinatie van actuele vakkennis, vernieuwende dienstverlening en betrokken hulpvaardigheid.

Ben je op zoek naar een ervaren **fullservice makelaar** die jou volledig ontzorgt? Dan is Beumer jouw makelaar.




Ons team Vleuten-De Meern

 Meerndijk 7

3454 HM De Meern

 030 - 6776000

 info@beumer.nl



Debby van Bentum

06-45372335
dvanbentum@beumer.nl



Joyce de Wolff

06-13614392
jdewolff@beumer.nl



Erik Bosman

06-46350977
ebosman@beumer.nl



Niek Maathuis

06-50625711
nmaathuis@beumer.nl



Sophie Herr

06-16479856
sherr@beumer.nl



Anniek Overeem

030-6776000
info@beumer.nl



Manon Pieterse

030-6776000
info@beumer.nl



Jorinde Jansen

030-6776000
marketing@beumer.nl



Kom gratis kennismaken

De koffie staat klaar!

Moet je direct betalen als je bij De Hypotheekshop binnen stapt?

Natuurlijk niet! Het eerste gesprek is voor onze rekening. We horen graag wat je woonwensen zijn en op onze beurt vertellen wij wat we voor je kunnen doen – inclusief kostenindicatie. Ook maken we een indicatieve berekening voor je zodat je op huizenjacht kunt.

Maak vrijblijvend een afspraak om de mogelijkheden te bespreken.

Meerndijk 7 | De Meern | [030 - 677 58 00](tel:030-6775800)
demeern870@hypotheekshop.nl

Bekijk website

Hypotheeken | Financiële planning | **Verzekeringen**

Het team van Beumer Hypotheken

Wij geloven dat we alleen door gedurende het hele woontraject betrokken te zijn, woon grootse dromen mogelijk kunnen maken.

Dat betekent dat we niet alleen het huis vinden waar je al jaren van gedroomd hebt, maar ook een passende hypotheek waarmee je nog jaren zonder zorgen kunt genieten van jouw nieuwe plekje.



Benieuwd naar je financiële mogelijkheden?

Onze hypotheekadviseurs
vertellen het je graag.



Jeroen Landzaat

06-51351043

jeroen.landzaat@hypotheekshop.nl



Roland Luijer

06-53178258

roland.luijer@hypotheekshop.nl



Carla Huffener

030-6775800

carla.huffener@hypotheekshop.nl



Reinier Bruin

06-50824095

reinier.bruin@hypotheekshop.nl

Antwoord op de meeste gestelde vragen

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

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

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

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

eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

LET OP!

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

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning.

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

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Hoe werkt kopen op inschrijving?

Als er veel belangstelling is voor een woning worden er vaak meerdere biedingen uitgebracht. De verkoper kan dan besluiten om iedere geïnteresseerde de gelegenheid te bieden een uiterst voorstel neer te leggen. Er wordt dan dus niet met één gegadigde onderhandeld maar iedereen heeft een gelijke kans om mee te bieden. De verkoper maakt een keuze op basis van de uitgebrachte biedingen en voorwaarden. Dit betekent niet automatisch dat de partij die het hoogste bod heeft uitgebracht uiteindelijk ook de koper wordt. Voor veel verkopers zijn ook de overige voorwaarden, zoals voorbehoud van financiering en moment van oplevering, belangrijk zo niet doorslaggevend.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het

onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat je positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

Aanvulling brochure/koopakte

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notarissen

Indien de kosten, die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 20,00 per telefonische overboeking;
- € 60,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek- / kredietverstrekende instantie(s)

per aflossing;

- € 185,00*) per akte van gehele doorhaling;
- € 240,00*) per akte van gedeeltelijke doorhaling

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. *)kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen).

Notaris keuze

Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavig adres heeft verkozen, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper binnen 1 kalenderweek, na het ondertekenen van de koopovereenkomst, zijn/haar notaris keuze bekend te hebben gemaakt. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 25 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 "omschreven woongebruik". Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

Asbest gezien bouwjaar (wordt toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Niet zelfbewoning (wordt toegevoegd indien de verkoper de woning niet recentelijk zelf heeft bewoond)

Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet (recentelijk) zelf heeft gebruikt. Verkoper aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor bestaande zichtbare of niet zichtbare gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt. Koper verklaart zich uitdrukkelijk bekend met de staat van onderhoud van het verkochte.

Overige informatie

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende – zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom of bankgarantie

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Overdracht binnen 6 maanden

Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen zes maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet- aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Aantekeningen



Aantekeningen



Aantekeningen



beumer.

Heb je interesse?
Neem contact met ons op

Meerndijk 7
3454 HM De Meern

030-6776000
≈www.beumer.nl



Scan de QR code
om naar onze
website te gaan

