



## Koningin-Julianalaan 26

LEERSUM

€ 685.000 k.k.

**be  
umer.** en dirksen



ca. 133 m<sup>2</sup>



ca. 442 m<sup>2</sup>



Label C



6 kamer(s)





Koningin-Julianalaan 26

## Kenmerken

<b>Bouwjaar:</b>	1956
<b>Soort:</b>	Eengezinswoning
<b>Kamers:</b>	6
<b>Inhoud:</b>	479 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	442 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte:</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming:</b>	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
<b>Isolatie:</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Energielabel:</b>	C

# Koningin-Julianalaan

---

Aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, op loopafstand van het Leersumse Veld, van de vele fiets- en mountainbikepaden, maar ook van het Leersumse winkelcentrum bieden wij een verrassend ruime en instapklare twee-onder-één kap woning aan.

Er zijn in 2024 veel verbeteringen gerealiseerd. Een korte opsomming: een nieuwe keuken met inductiekookplaat en Quooker; gevelisolatie; 12 zonnepanelen; uitbreiding meterkast; opnieuw ingerichte zonnige tuin met diverse zitjes. In 2024 zijn alle kamers in de woning opnieuw ingericht en geschilderd.

De kavel bestaat uit 2 aaneengeschakelde delen, waardoor het wellicht mogelijk is om de woning te splitsen, zodat een kangoeroe-woning gerealiseerd kan worden. Op de kavel van 325 m2 is de hoofdwoning met grote tuin gesitueerd. Op de kavel van 117 m2 is nu de carport/garage (met afsluitbare deuren) met tuin en een ruime hobbyruimte. In deze hobbyruimte kan ook extra kantoorruimte worden gerealiseerd.

En wat biedt deze woning voor nog meer extra's: Op de begane grond is er naast de ruime woonkeuken met openhaard een grote woonkamer aangebouwd met een extra ruimte voor kantoor of speelhoek. Vanuit de woonkamer loop je direct de ouderslaapkamer in met ruime badkamer. Heel prettig is de ruime serre, die een goede verbinding maakt tussen de woning en de sfeervolle tuin.

De woning heeft naast de hobbyruimte ook nog een aparte schuur voor de fietsen. En heel bijzonder is de aanwezigheid van krachtstroom en een grondwaterpomp, die zorgdraagt voor de besproeiing van de tuin. Er zijn 4 kranen aangebracht, zodat de hele voor- en achtertuin heel efficiënt besproeid kunnen worden.

## Entree

Via de diepe, zonnige voortuin bereik je de woning. Via de voordeur kom je in de hal. Hier bevindt zich het toilet, de trap naar de 1e etage en een ruime meterkast, waar vanuit de kruipruimte onder de woning kan worden bereikt.

## Woonkeuken

Via de hal kom je in de nieuwe woonkeuken. De nieuwe keuken met koffiecokner is in april 2024 geplaatst. In de woonkeuken is een gezellige openhaard, die in 2024 is geïnspecteerd en geveegd. Met de Quooker en inductiekookplaat heeft de keuken alles wat men tegenwoordig van een keuken vereist. Door de L-vorm kunnen bezoekers tijdens het koken gezellig aan de keukenbar een glaasje drinken. De woonkeuken heeft vloerverwarming.

## De woonkamer

Vanuit de woonkeuken is er via openslaande deuren direct toegang tot de zeer ruime woonkamer met kantoorruimte/speelruimte. Ook hier is vloerverwarming. In de woonkamer hangt voor de sfeer een bio-ethanol haard. Vanuit de woonkamer is er via twee dubbele openslaande deuren toegang tot een royale serre. De serre kan geheel geopend worden, zodat de maximale verbinding tussen woning en tuin tot stand komt.

Ouderslaapkamer en badkamer op begane grond  
Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot een ruime ouderslaapkamer met grote badkamer. De badkamer is voorzien van een op solar afgesteld dakraam en de douche is voorzien van een Feel Good Shower. Met deze rode lamp is er extra wellness in de badkamer gecreëerd. In de



1e etage met 3 slaapkamers, wasruimte en 2e badkamer

Via de trap kom je in de hal op de 1e etage. Hier zijn 2 grote slaapkamers en een kleinere slaapkamer gesitueerd. Alle kamers zijn in het voorjaar 2024 opnieuw geschilderd en ingericht. In de kleine slaapkamer zijn de wasmachine en droger slim in een kast weggewerkt. De tweede badkamer heeft een ruime inloofdouche en grote wastafel. Alle kamers hebben veel ramen zodat het een zonnige etage is.

Via een vlioztrap kan op de kleine kamer de zolder worden bereikt. Deze ruime, geïsoleerde zolder biedt de ruimte voor veel opslag. Daarnaast zijn ook de CV ketel en boiler op zolder gesitueerd.

Schuur voor de fietsen

Natuurlijk moet er in een woning gelegen aan de Utrechtse Heuvelrug ruimte zijn voor fietsen en mountainbikes. Dan is het extra fijn, dat er een aparte schuur (8m<sup>2</sup>) in de tuin is voor de fietsen.

2e kavel (117m<sup>2</sup>) met carport en tuin en hobbyruimte

Achterin de huidige tuin is een ruimte carport gerealiseerd, waarin recentelijk garagedeuren geplaatst zijn. Daardoor is de carport afsluitbaar. Dat draagt bij tot een veilig gevoel.

Vanuit de carport is er toegang tot een extra tuin en de hobbyruimte. De huidige bewoners maken veel gebruik van de handige en ruime hobbyruimte. De aanwezige krachtstroom is daarbij een extra voordeel. Maar de ruimte is wellicht ook om te vormen tot een Tiny house voor bewoning of in te richten als comfortabel kantoor.

De tuin

De woning heeft aan voor- en achterzijde een ruime tuin. De voortuin op het zuiden biedt de gehele dag de mogelijkheid om aan de rustige Koningin Julianalaan te genieten van de zon; de vele vogels en prachtige bomen en struiken.

Door de grootte van het perceel heeft ook de achtertuin de hele dag de zon en biedt het maximale privacy. Er zijn verschillende zitjes en de diversiteit aan planten, bloemen en bomen is groot. Uniek is de grondwaterpomp, die ervoor zorgt dat via 4 kranen de gehele voor- en achtertuin van water kan worden voorzien. Een extra toevoeging zijn de druivenbomen, de vijg en de perenboom, die zorgen voor vers fruit op tafel. Er is nieuwe tuinverlichting aangebracht, zodat ook 's-avonds de tuin sfeervol is.



### Algemeen:

Leersum is onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug. Het dorp ligt midden in een van de mooiste natuurgebieden van Nederland met een gevarieerd landschap van bos en heide dat garant staat voor rust en natuurschoon. Het dorpse karakter harmoniseert uitstekend met de vele voorzieningen. Zo is er een aantrekkelijk en levendig winkelcentrum, een keur aan horeca en het multifunctionele cultuurhuis 'de Binder' met een theaterzaal, een bibliotheek, een moderne grote sporthal en diverse vormen van kinderopvang. Ook zijn er in Leersum verschillende basisscholen. Aan de zuidrand van het dorp liggen uitgestrekte weilanden met heerlijke vergezichten, terwijl aan de noordrand bossen het dorp omarmen. Leersum ligt centraal in het land vlakbij uitvalswegen naar Utrecht, Amersfoort en Arnhem. Daarnaast is er goed openbaar vervoer. Wijk bij Duurstede, Amerongen en Doorn zijn prachtig en met de fiets snel bereikbaar.

### Samengevat:

- Een instapklare, sfeervol ingerichte woning;
- Geschikt voor kangoeroebewoning of kantoor aan huis;
- Ouderslaapkamer en badkamer op begane grond;
- Energielabel C, vanwege zonnepanelen en gevelisolatie;
- Ruime glazen serre;
- Afsluitbare carport, extra tuin en extra hobbyruimte;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023.

Van harte welkom voor een bezichtiging!





































WON GROOTSE DROMEN  
BEUMER • WON GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN • BEUMER







REINER • WOON GROOTSE DROMEN  
GROOTE DROMEN •







RENNER WOOD GROOTSE DROMEN  
GROOTE DROMEN







BEIJERES • WOLFF • GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN • BEIJERES • WOLFF





BEEMER • WOO • GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN • WOO • BEEMER







BEIJER WOUW GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN







• BEGJNER • WOOD • GROOTSE DROMEN •



• GROOTSE DROMEN •





ROOTSE DROMEN



ROOTSE DROMEN









WON SROOTSE DROMEN  
BEIJER • WON SROOTSE DROMEN •







• BEKIJK • WIL U GROOTSE DROMEN  
• GROOTSE DROMEN •







WILM VAN GROOTSE DROMEN  
BEIJER BROSSEL  
GROEPE DROMEN







GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN







ROOFTOP GROOTSE DROMEN  
ROOFTOP GROOTSE DROMEN







DE DROMEN • BEEMER • WOON GROOTSE DROMEN





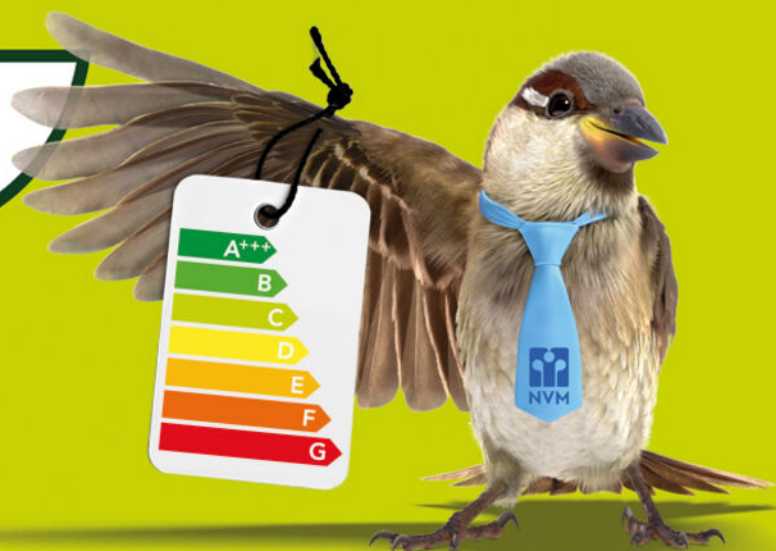


BEEMER • WYON GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN •





# C



# Interesse in dit huis?

Schakel nu een  
NVM-aankoopmakelaar in







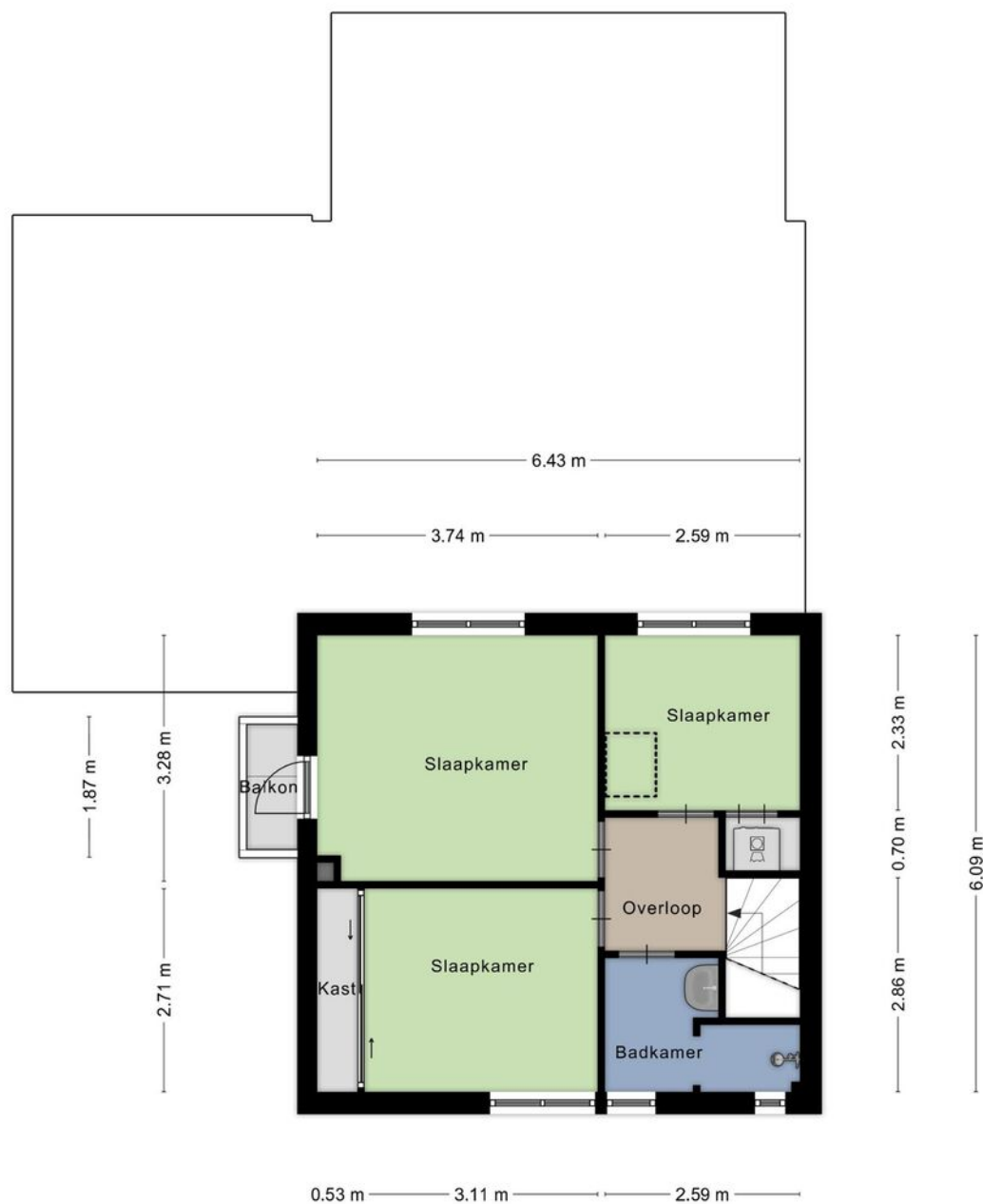
Aan de parkeervoorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zöber www.zoerber.nl





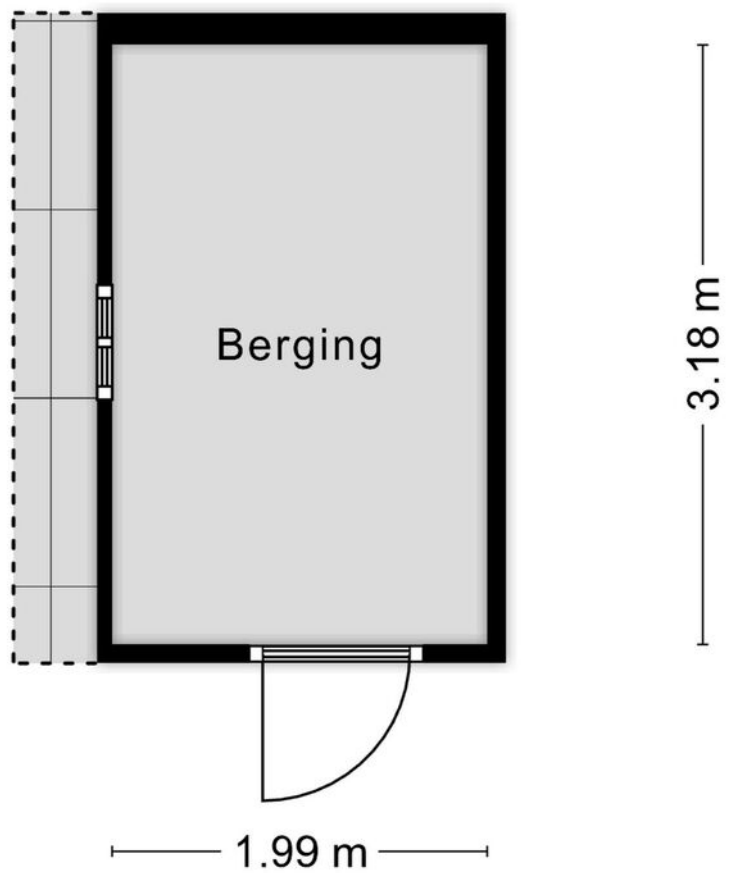
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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





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





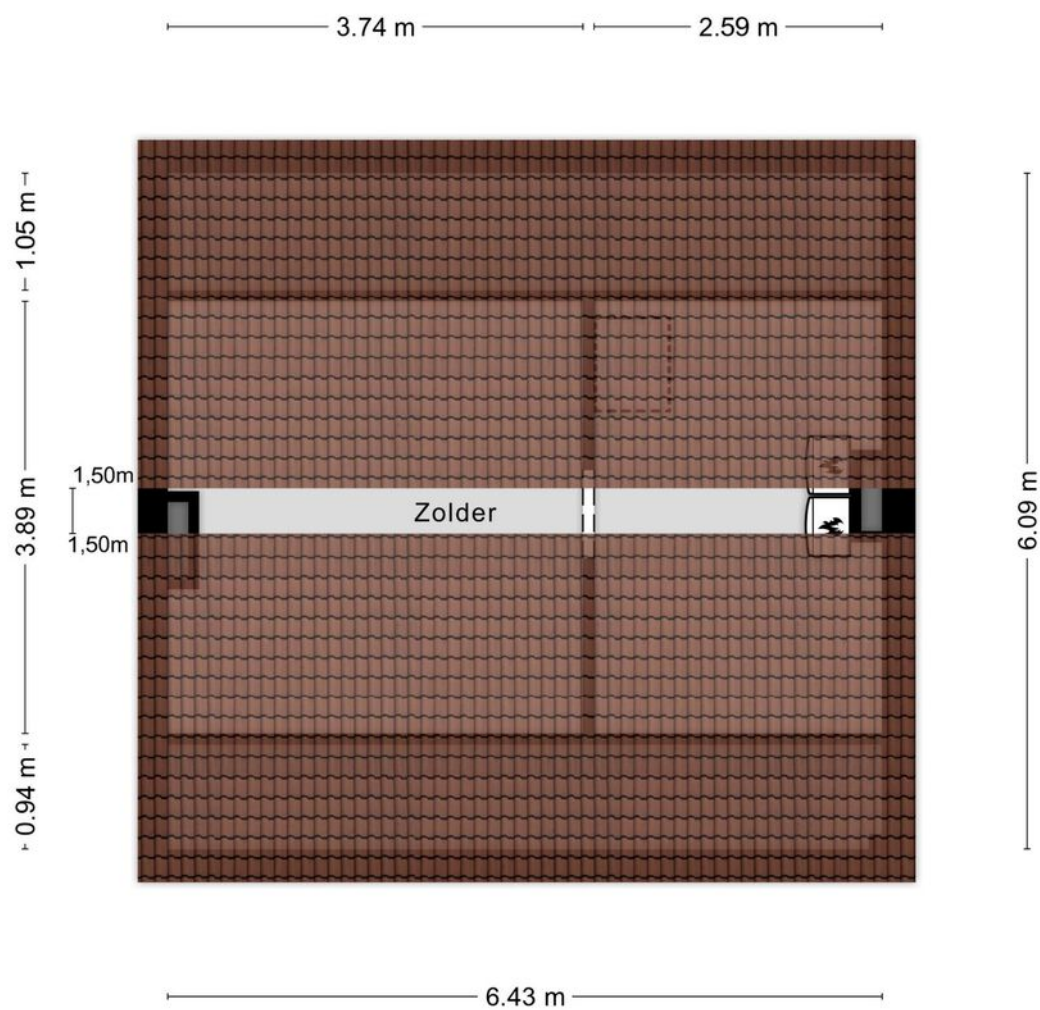
3.87 m



3.87 m

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





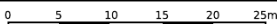
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koningin-Julianalaan



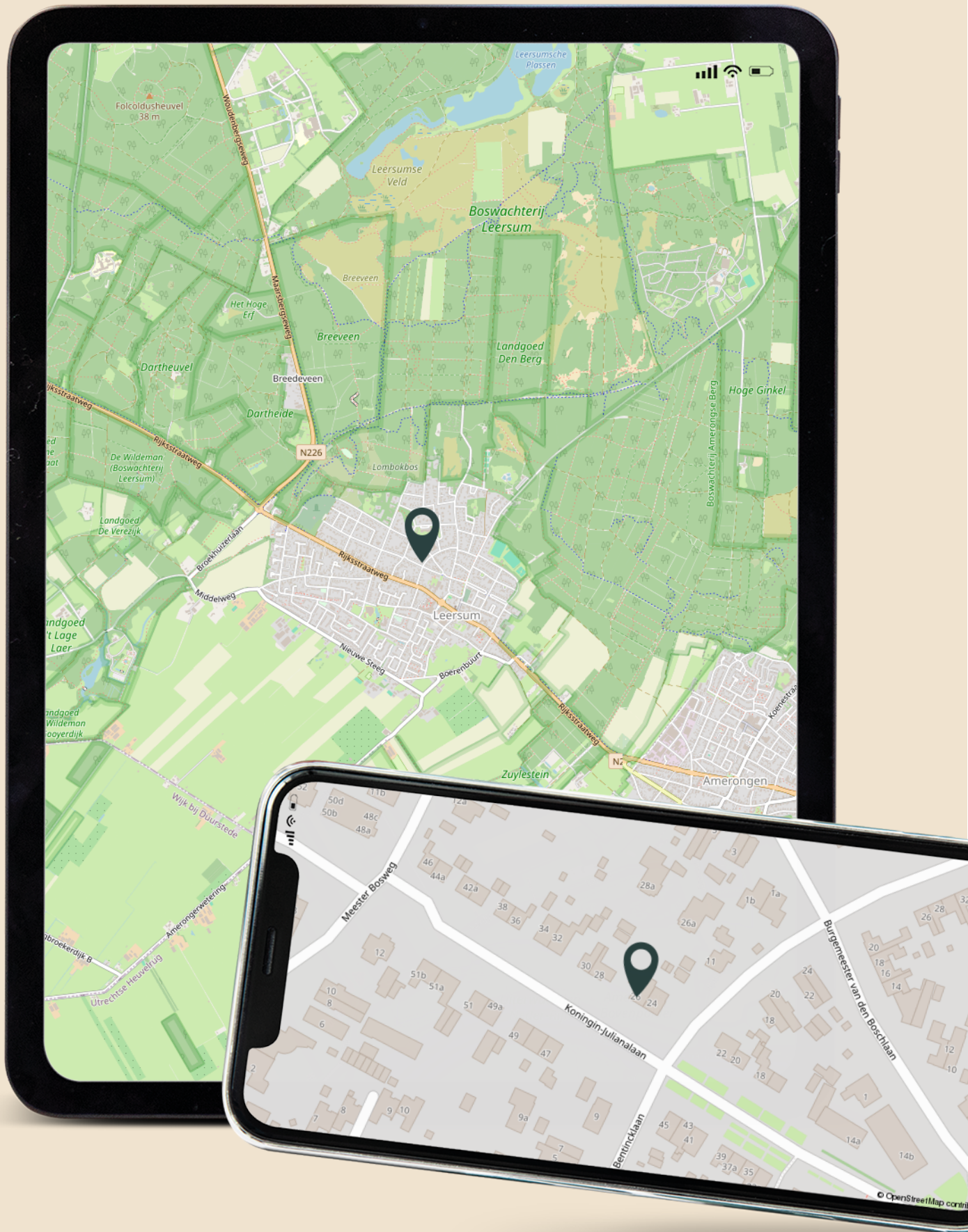
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leersum	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3089	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV Kast met TV lift ( exc. TV)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Overig, te weten			
- Sfeer hanghaard op Ethanol			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- 3 barkrukken in Keuken			X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 3 hanglampen in keuken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Sunshower combi (Infrarode lamp en UV) in douche	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
planten in losse potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
2 lounge banken	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- vlaggenmast		X	
- tuingereedschap incl hoge drukspuit, elektrische snoeischaar, grasmaaier en onkruidbestrijder			X





WOON GROOTSE DROMEN • BEUMER •

## Wij zijn Beumer en Dirksen

---

Vanuit ons kantoor aan de Zandweg 2 zetten we iedere dag vol in op onze klantgerichte dienstverlening en het verwezenlijken van woon grootse dromen.

Onze betrokken makelaars zijn thuis in de omgeving Wijk bij Duurstede en hebben ruime kennis van de lokale markt. Van de prachtige oude stad met smalle straatjes, galerijen, musea en historische panden tot bekende grote wijken als De Geer, De Noorderwaard en De Horden. Ook in het buitengebied zijn wij actief, we kunnen je dus ook helpen met aan- en/of verkoop van een prachtige woonboerderij. Ons deskundige team staat voor je klaar met bewezen woondiensten en is altijd beschikbaar voor vrijblijvend woonadvies. We zijn gecertificeerd volgens de laatste vereisten van het NVM en werken ieder jaar hard om gecertificeerd te blijven.

## 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

### Wijk bij Duurstede



Zandweg 2

3962 EC Wijk bij Duurstede



0343- 578 866



wijk@beumer.nl



**Rolan Dirksen**

06-50 655 042  
rdirksen@beumer.nl



**Sophie Esmann**

0343- 578 866  
wijk@beumer.nl



**Rosa Wouters-  
Zonneveld**

0343- 578 866  
wijk@beumer.nl



**Manon van der Mispel**

0343- 578 866  
fotografie@beumer.nl



“Contact verliep soepel, fijn om gelijk antwoord te krijgen op je appje of mail. We zijn zeer tevreden over makelaar Beumer”

**8,8**



# Marian Jansen

hypotheeken & verzekeringen



In 1997 begon Marian als hypotheekadviseur in Wijk bij Duurstede, sinds 2007 is zij Erkend Hypothecair Planner. Met een Hypothecair Planner wordt je hypotheek een financieel plan met een persoonlijk karakter. Door de jaarlijkse bijscholing blijven we up-to-date en goed op de hoogte van geplande veranderingen op het gebied van wetgeving en fiscaliteit binnen de financiële branche. Marian verstaat haar vak, heeft alle kennis in huis, maar ze blinkt uit in haar persoonlijke benadering en het invoelen in de situatie van de klant. Dit alles maakt dat Marian een goede relatiebeheerder is.

## Ben jij op zoek...

...naar een hypotheekadviseur, heb je vragen over je (levens)verzekering of andere financiële zaken? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek.

06-46144732 | [info@marianjansen.nl](mailto:info@marianjansen.nl) | [marianjansen.nl](http://marianjansen.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 een 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.

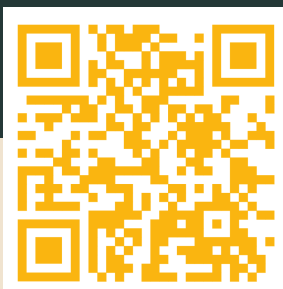


**be  
umer.** en dirksen

Heb je interesse?  
Neem contact met ons op

Zandweg 2  
3962 EC Wijk bij  
Duurstede

0343- 578 866  
wijk@beumer.nl  
www.beumer.nl



Scan de QR code  
om naar onze  
website te gaan

