

van Alphenstraat 94, Voorburg

Vraagprijs € 350.000 k.k.



DIJKHUIZEN MAKELAARS

Dijkhuizen Makelaars
Prins Bernhardlaan 187
2273 DP Voorburg

Tel. 070 - 3000138
info@dijkhuizenmakelaars.nl
www.dijkhuizenmakelaars.nl

NVM

Omschrijving van de woning



WELKOM THUIS bij deze leuke parterre met zonnige tuin, gelegen op een praktische centrale locatie in Voorburg!

Dit leuke appartement heeft een woonoppervlak van ca. 71m2, 2 slaapkamers, een ruime woon-/eetkamer met open keuken, een moderne HR-combiketel uit 2019, is volledig voorzien van dubbel glas en beschikt over een zonnige tuin van ca. 52m2 voorzien van een lounge hoek en een grote schuur.

De locatie is echt ideaal. Schuin tegenover het appartement ligt station Laan van NOI vanwaar u gemakkelijk de bus, tram, RandstadRail, metro of de trein kunt pakken. Hiermee zijn steden als Leiden, Amsterdam, Zoetermeer en Rotterdam erg gemakkelijk bereikbaar. Met de fiets zit u binnen 10-15 minuten in hartje centrum Den Haag of op het strand van Scheveningen. Reist u veel met de auto? Ook dan is dit de prefecte uitvalsbasis. De A12 is namelijk te bereiken binnen 5 minuten. Winkels zijn te vinden in het gemoedelijke winkelcentrum "De Julianabaan". Hier vindt u ook verschillende horecagelegenheden. Natuurlijk is ook de gezellige winkelstraat Theresiastraat bereikbaar en met tram 2 bent u binnen 10 minuten bij het nieuwe Mall of The Netherlands. Het grootste winkelcentrum van Nederland! Scholen en kinderopvangcentra bevinden zich op korte fiets- en/of loopafstand evenals diverse parken en speeltuinen.

***** Bekijk ook de woningvideo en de plattegrond(en) voor een goede impressie van de woning. *****

Omschrijving van de woning

INDELING:

Entree aan de straat met entree in tochtportaal, hal met separaat toilet voorzien van wandcloset. Naast het toilet een bergkast en om de hoek de badkamer voorzien van een douche en vaste wastafel. In de hal is dan nog een aparte bergkast waarin ook de HR-combiketel is opgesteld. Dit is een Intergas HRE Kombi Kompakt uit 2019 (eigendom).
Vervolgens komt u vanaf de hal in een ruime woon-/eetkamer met aan de voorzijde een open keuken in L-opstelling. De keuken is voorzien van een robuuste 6-pits gasfornuis van Boretti, een afzuigkap (recirculatie), vaatwasser en een plintboiler voor snel warm water.
Via openslaande deuren aan de achterzijde kunt u naar de tuin. De tuin is ca. 52m2 en is gelegen op het zuidoosten. Hiervoor kunt u tot een uur of 18:00 van de zon genieten. Ook is er een gezellige overkapping en een grote schuur aanwezig.
Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is ca. 12m2 groot. Deze kamer is voorzien van een grote ingebouwde kastenwand. De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is ca. 8m2. In deze kamer is nog een ingebouwde kast en u vindt hier de meterkast voorzien van een vernieuwde groepenkast voorzien van 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.

KENMERKEN:

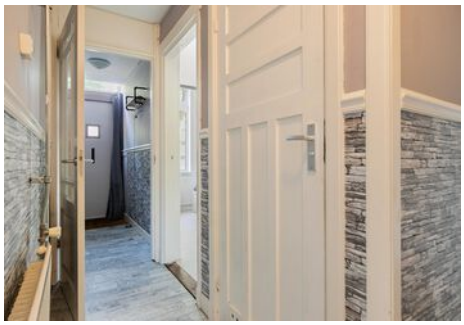
+ bouwjaar 1923
+ gelegen op eigen grond
+ gebruiksoppervlak wonen ca. 71m2
+ achtertuin ca. 52m2 (ligging ZO)
+ externe bergruimte ca. 5m2
+ volledig voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas (m.u.v. voordeur)
+ elektra: moderne groepenkast (8 groepen, 2 aardlek., hoofdchakelaar)
+ verwarming/warm water middels HR-combiketel (Intergas, bouwjaar 2019)
+ 1/12e aandeel in actieve VvE
+ VvE-bijdrage is € 100,- per maand (incl. collectieve opstalverzekering)
+ eigen vermogen VvE € 28.329,21 per 05-07-2022 (volgens print screen internetbankieren)
+ asbest- en ouderdomsclausule van toepassing (dak schuur is asbesthoudend)
+ overige verkoopinformatie digitaal beschikbaar
+ oplevering in overleg, kan snel

Heeft u interesse in deze woning? Schakel uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Met een NVM aankoopmakelaar heeft u meer kans tot succes voor een geslaagde aankoop! De adressen van onze collega's in Haaglanden vindt u op Funda.



Kenmerken





Soort	benedenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1923
Inhoud	232 m³
Woonoppervlakte	71 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Tuin	achtertuin
Tuin oppervlakte	52 m²
Energielabel	C
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2


12
3
6
9













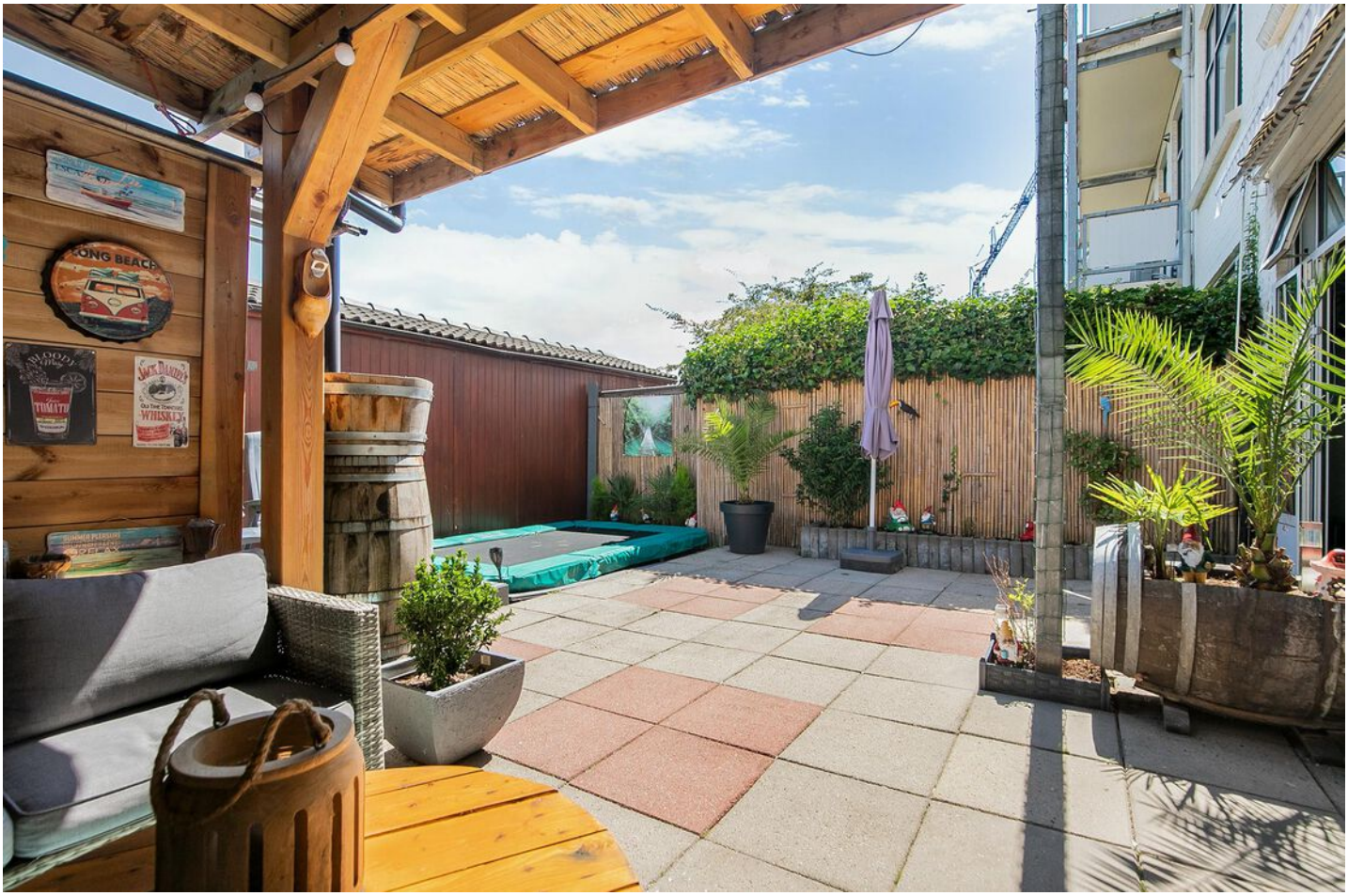
































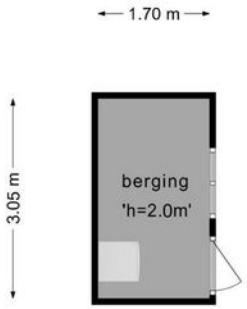

C
Energielabel nodig?
Regel uw aanvraag eenvoudig
op onze website:
www.dijkhuizenmakelaars.nl

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

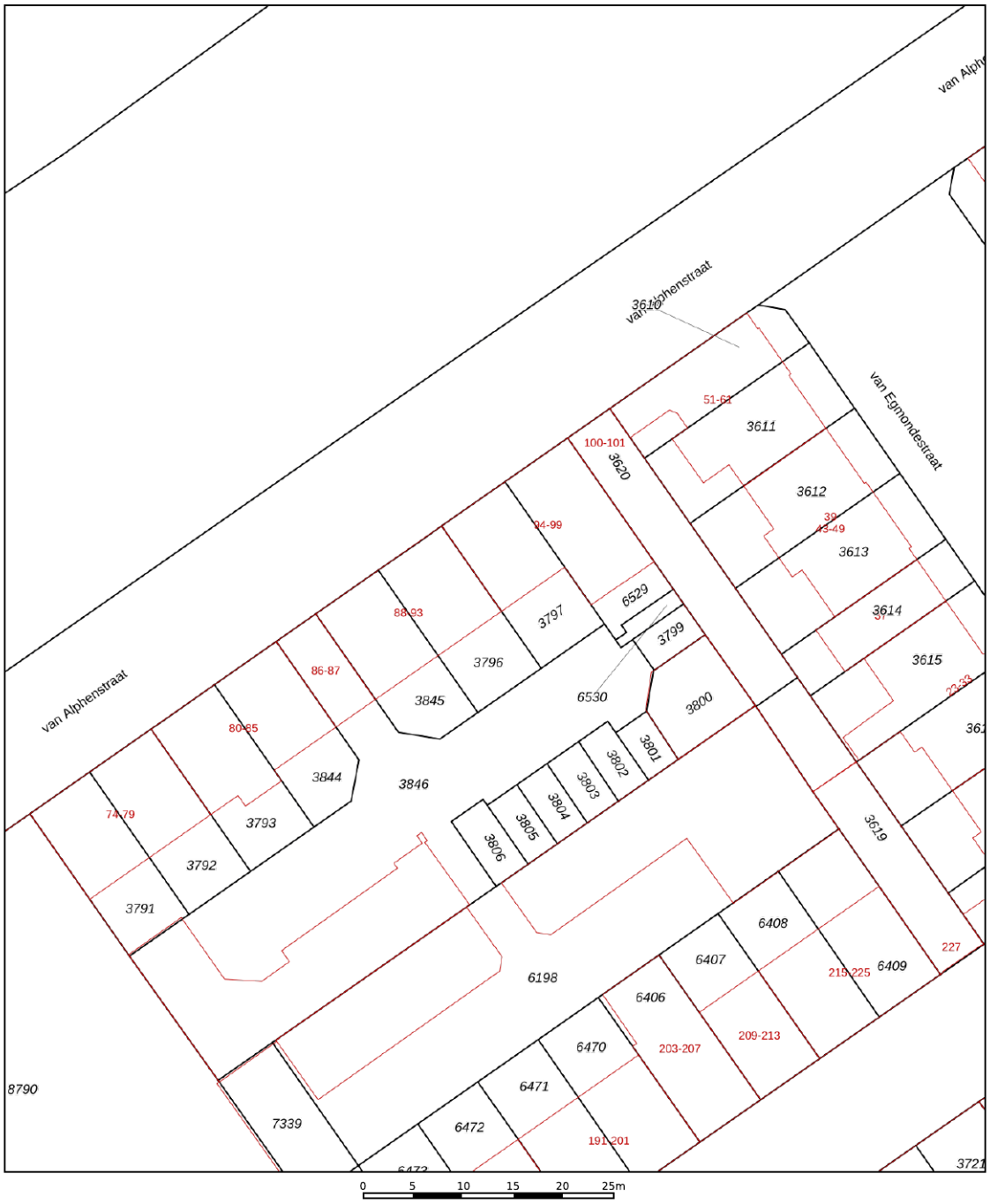


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Voorburg
Sectie	F
Perceel	3796

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- losse zwarte kast in de keuken blijft achter	X			
- andere losse kasten die in de woning aanwezig zijn te weten kledingkast slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron		X		
- koelkast		X		
- vriezer		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
de planten in pot en de kabouters		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
terraskachel onder overkapping			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- trampoline	X			
- lounge set			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Statistieken

Buurtinformatie - Leidschendam-Voorburg / Voorburg Noord

Leeftijd



0 - 14: 17%
15 - 24: 9%
25 - 44: 40%
45 - 64: 22%
65+: 11%

Huishouden



Eenpersoons: 45%
Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 30%

Koop / huur



Koop: 66%
Huur: 34%

50% man



50% vrouw



0,7 per huishouden

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. 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.

3. Kan een 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 biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. 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. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.





De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één 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 bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is 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 uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Dijkhuizen Makelaars

U speelt al een tijdje met de gedachte om uw woning te verkopen maar u weet nog niet zo goed welk kantoor u daarbij het beste kan helpen. Er zijn er ook zoveel! Wat u wel weet is dat u een makelaar zoekt met een gedegen kennis, die fair is en waar u makkelijk mee kunt schakelen. Een makelaar met een open houding en die met u meedenkt. Kortom een makelaar waar u van op aan kunt!

Dan staan wij van Dijkhuizen makelaars voor u klaar. Al sinds 1995 zijn wij met veel succes actief in de regio Haaglanden. Wij richten ons op een breed spectrum woningaanbod en onze focus ligt op Voorburg en Leidschendam, maar ook in Den Haag, Rijswijk en Nootdorp bevinden we ons op bekend terrein.

Heeft u een taxatie die uitgevoerd moet worden of wilt u advies bij een aankoop of wellicht zit u er aan te denken om uw woning te verhuren? Ook in die gevallen kunnen wij u uitstekend van dienst zijn. Wij adviseren u graag bij ons op kantoor onder het genot van een heerlijke kop koffie of thee.

Op ons toegankelijke kantoor heerst een vriendelijke informele sfeer en u bent altijd welkom voor vragen, een gesprek en een kop koffie. Al onze medewerkers zijn gediplomeerd dus u kunt er ook zeker van zijn dat de informatie die u vraagt en de service die u van ons verwacht van uitstekende kwaliteit is. Wij zijn niet voor niets NVM makelaars!



Van bezichtiging tot aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee — We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee — We brengen u graag in contact met een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja — We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja — Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris.
De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek.
De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie.
Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht.
U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

Aankoopbegeleiding
Heeft u de juiste woning nog niet gevonden? We helpen u graag met de zoektocht naar een geschikte woning. Wij kunnen de aankoopkansen aanzienlijk vergroten. Informeer naar de mogelijkheden of maak een vrijblijvende afspraak bij ons op kantoor.

Hypotheken

Prettig wonen zonder zorgen

Prettig wonen in een fijn huis zonder financiële zorgen. Vermogen opbouwen en de fiscale mogelijkheden benutten. En ook de zaken goed geregeld hebben als er onverwachte dingen gebeuren. Daar gaat het om bij een goed hypotheekadvies.

Wilt u hierover in gesprek?

Staat u voor zo'n belangrijke financiële beslissing? Of wilt u uw lopende hypotheek laten nakijken? Neem dan contact op met ons en wij brengen u in contact met onze adviseur Hilco Zijlstra van Hypotheek Compleet Service voor een kennismakingsgesprek. Dat is de beste manier om te ontdekken wat we voor elkaar kunnen betekenen. Wij luisteren dan graag naar wat uw wensen zijn. Wat u precies geregeld wilt hebben en wat u van ons verwacht.

Verantwoord lenen als uitgangspunt.

Wij rekenen dan voor u uit of uw wensen financieel verantwoord zijn. Dat is in ieders belang. Maar ook als uw aanvraag niet past binnen de huidige normen, kijken we toch of we u van dienst kunnen zijn. Maatwerk dus. We onderzoeken alle mogelijkheden om tot een verantwoorde hypotheek te komen. Verantwoord lenen is en blijft het uitgangspunt.

Welke hypotheek past bij u?

Iedereen is uniek. Daarom verdient iedereen een persoonlijke hypotheekoplossing. Maar welke hypotheek past het beste bij u? Dat is nou typisch een vraag voor ons. Hiervoor stellen wij een financieel plan op dat bestaat uit tien logische stappen.

Wat hebben wij u te bieden en wat kost het?

Wij bieden alle hypotheekvormen en producten van meer dan 35 geldverstrekkers tegen netto tarieven. Dat wil zeggen zonder (afsluit)provisie, doorlopende provisies en/of kostenopslagen. In plaats hiervan brengen wij u een vast en van te voren overeengekomen advies- en bemiddelingskosten in rekening van totaal € 1.990. U betaalt geen bemiddelingskosten als de hypotheek (om welke reden dan ook) niet tot stand komt. Wij staan u met raad en daad terzijde!

Hypotheekadvies bij Hypotheek Compleet Service beperkt zich niet tot het geven van advies alleen. Daartoe hoort ook de complete begeleiding van het traject. Het aanvragen, vergelijken en controleren van hypotheekoffertes. Het regelen van de bankgarantie verzorgen van alle contacten met de bank, makelaar, verzekeraar, notaris, taxateur. Tijdsbewaking als er sprake is van een deadline. Het controleren van de hypotheekakte en de notarisafrekening en de nazorg.

Kopen zonder risico!

Uniek is onze samenwerking bij hypotheekbemiddeling waarbij de koper op voorhand akkoord krijgt van de hypotheekbank middels een Hypotheek Compleet Certificaat. Dit cerificaat geeft 100% zekerheid dat je een hypotheek krijgt en voor welk bedrag. Hierdoor wordt het kopen van een huis een stuk gemakkelijker en heb je een voorsprong op de rest die nog een hypotheek moeten gaan aanvragen als ze gaan bieden.

Met onze zekerheid van een Hypotheek Compleet Certificaat kun je bieden zonder financieringsvoorbehoud en loop je toch geen risico.



Aanbiedingsvoorwaarden

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM U.A. alsmede de algemene voorwaarden van Dijkhuizen Makelaars. De NVM voorwaarden zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbanken, de algemene voorwaarden Dijkhuizen Makelaars zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel beiden zijn te raadplegen op onze website.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel hierop.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Dijkhuizen Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht.

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. 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 interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien de gemelde maatvoeringen, om enerlei reden, van doorslaggevend belang zijn voor de uiteindelijke aankoopbeslissing van koper dan wordt koper in de gelegenheid gesteld om hier, vóór het sluiten van de overeenkomst, nader onderzoek naar te verrichten. Na het sluiten van de koopovereenkomst kan koper hier geen enkel recht meer aan ontlenen.

De huidige erfgrens kan afwijken van de kadastrale grens. Verkoper kan niet meer verkopen dan waartoe hij zakelijk gerechtigd is. Verkoper aanvaardt hiervoor dan ook geen enkele aansprakelijkheid en koper verklaart hieromtrent zelf voldoende onderzoek naar te hebben verricht. Voor zover van toepassing komen de kosten voor het kadastraal uitmeten van het hierbij verkochte voor rekening van de koper.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopovereenkomst opgenomen. De termijn die geldt voor een financierings-voorbehoud is zeven weken en gaat direct in na het tot stand komen van de mondelinge overeen-stemming. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld o.a. een bouwkundige inspectie, asbest inventarisatie en/of bodemonderzoek te doen uitvoeren.

Koper is bekend met het feit dat er binnen acht weken na de datum van de mondelinge overeenstemming een waarborgsom gestort dient te worden op rekening van de notaris welke de levering zal verzorgen, ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld.

Al onze aanbiedingen zijn “kosten koper”, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn.

Aanbiedingsvoorwaarden

Het is koper bekend dat de woning kosten koper verkocht wordt, hetwelk betekend dat koper de kosten van eigendoms-overdracht, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt. Daarbij heeft koper een vrije notariskeuze (behoudens projectnotaris). Vaak wordt de notariskeuze door koper bepaald op basis van de -door de notaris- bij koper in rekening gebrachte kosten. Indien de door koper gekozen notaris een meer dan gebruikelijk bedrag voor doorhaling en aflossing van de hypothe(e)k(en) in rekening brengt aan verkoper, zal het meerdere bij koper in rekening worden gebracht. Dit is het geval, indien het totaal van de kosten voor het doorhalen en aflossen van de hypothe(e)k(en) van verkoper per hypothecaire inschrijving inclusief B.T.W. en kadastrale rechten een bedrag van € 300,- te boven gaat. Indien de notaris andere gebruikelijke kosten (administratie, dossierkosten etc.) aan verkoper doorberekend, komen deze ook voor rekening van koper. Indien koper een notaris kiest buiten de regio Haaglanden zijn de eventuele kosten voor het opmaken van een notariële volmacht van verkoper voor rekening van koper.

In de aanbiedingstekst kunnen aanvullende clausules opgenomen zijn ten gunste van verkoper. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een ouderdoms-, asbest-, “As is, where is”-, niet-bewoners- of materialenclausule. Een overdrachtsbelastingclausule ten gunste van verkoper zal altijd worden opgenomen.

Partijen (verkoper en koper) verlenen de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan respectievelijk de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Indien koper na het ondertekenen van de koopovereenkomst de woning nogmaals wil bezichtigen voor het nemen van maten of met een aannemer wil bekijken dan zal hij dit uitsluitend kunnen doen na akkoord van verkoper en dient koper dit verzoek rechtstreeks aan verkoper te doen. Roerende zaken welke ter overname zijn aangeboden of andere roerende zaken welke niet op de lijst van zaken zijn genoemd zullen door koper en verkoper onderling worden afgestemd.

De koper heeft een inspanningsverplichting ten aanzien van het verkrijgen van de financiering. Daartoe behoort in ieder geval het tijdig laten taxeren van de onroerende zaak binnen 3 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

De begeleidingskosten van een ingebrekestelling in eerste aanleg zullen separaat bij verkoper in rekening worden gebracht. Deze kosten bedragen € 300,- inclusief BTW en kunnen verhaald worden op de nalatige partij.

In het kader van de Vierde Richtlijn Wwft zijn wij verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden doorbelast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd. In het kader van AVG verwijzen wij u naar de privacyverklaring op onze website waarin u kunt lezen hoe wij met uw persoonsgegevens en privacy omgaan.

Voor veel gestelde vragen verwijzen wij u naar nvm.nl of dijkhuizenmakelaars.nl.

Overige informatie

De koopovereenkomst

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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'.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons 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

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt er een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Afsluitprovisie van een bank of hypotheekadviseur

Aantekeningen

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)-tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Heeft u interesse in van Alphenstraat 94?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 070 - 3000138 of mail naar info@dijkhuizenmakelaars.nl



DIJKHUIZEN MAKELAARS

Dijkhuizen Makelaars
Prins Bernhardlaan 187
2273 DP Voorburg

Tel. 070 - 3000138
info@dijkhuizenmakelaars.nl
www.dijkhuizenmakelaars.nl

NVM