

**LE**  
**EF**  
makelaars

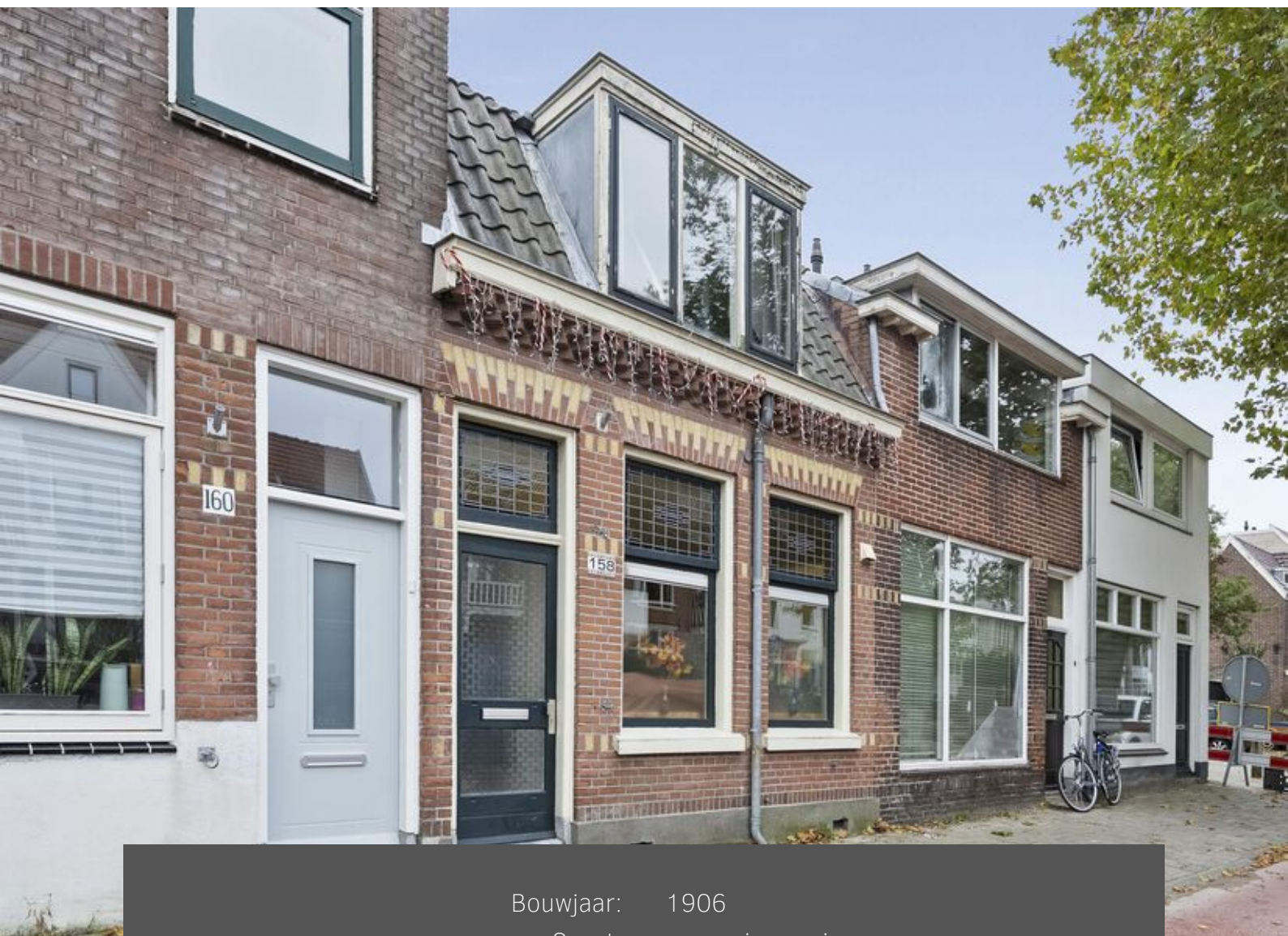


158

Haarlem

Rijksstraatweg 158

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1906
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Woonoppervlakte:	81 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	99 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas
Energie label:	E

# Charmant huis met karakter!

Wonen aan de Rijksstraatweg 158 in Haarlem betekent genieten van een charmant huis met karakter en authentieke details.

Kortom, een sfeervolle tussenwoning met veel sterke punten:

- Karakteristiek wonen door de authentieke details
- Grote tuin met overkapping
- Drie slaapkamers
- Ruime badkamer met toilet, douche en wastafel
- Veel opbergruimte door grote vliering
- Fijne locatie, binnen 10 minuten fietsen op het station

Leef heerlijk in de Indischebuurt-Noord

Hier woon je op ongeveer 10 minuten fietsen vanaf het station, veilig en sociaal, het contact met elkaar is goed. In een gewilde en (kind)vriendelijke buurt met een groot aanbod aan basis- en middelbare scholen, speeltuinen, kinderopvang, sportverenigingen, zwembad en bibliotheek. Dichtbij Toko's en kleine restaurantjes, buurtwinkels en een grote supermarkt aan de Planetenlaan, niet ver van winkelstraat Cronjé (grote AH) en het vernieuwde Marsmanplein voor al je dagelijkse behoeften.

En ook aan recreatie is er geen gebrek. Op loopstand ligt het fraaie Schoterbos en natuurgebied De Hekslootpolder, mooi voor een heerlijke wandeling langs het Spaarne richting Spaarndam. In 10 minuten fietsen sta je in het centrum van Haarlem, en met de trein sta je een kwartiertje later op Amsterdam-CS. Meerdere busverbindingen brengen je overal naar toe en met de auto is de Schoterbrug een snelle aansluiting op het Rottepolderplein met de A9 en A5. Al deze plussen maakt deze buurt populair, een geweldige buurt om in te wonen.

Goed om te weten:

- Bouwkundig gekeurde woning, rapport ter inzage
- Woonoppervlakte: ca. 80.7m<sup>2</sup> (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1906 op 99m<sup>2</sup> eigen grond
- Verwarming en warm water via een Nefit c.v.-ketel uit 2017
- Energielabel E
- WOZ-waarde per 1 jan 2023: € 367.000,- (opkoopbescherming is van toepassing)
- Oplevering in overleg

# Charming house with character!

Living at Rijksstraatweg 158 in Haarlem means enjoying a charming house with character and authentic details.

In short, an attractive terraced house with many strong points:

- Characteristic living due to the authentic details
- Large garden with porch
- Three bedrooms
- Spacious bathroom with toilet, shower and sink
- Lots of storage space due to large loft
- Great location, within 10 minutes by bike to the station

Live wonderfully in the Indischebuurt-Noord

Here you live about 10 minutes by bike from the station, safe and social, the contact with each other is good. In a popular and (child) friendly neighborhood with a wide range of primary and secondary schools, playgrounds, childcare, sports clubs, swimming pool and library. Close to Toko's and small restaurants, local shops and a large supermarket on the Planetenlaan, not far from the Cronjé shopping street (large AH) and the renovated Marsmanplein for all your daily needs.

And there is no shortage of recreation either. The beautiful Schoterbos and nature reserve De Hekslootpolder are within walking distance, nice for a lovely walk along the Spaarne towards Spaarndam. In 10 minutes by bike you are in the center of Haarlem, and by train you are at Amsterdam-CS fifteen minutes later. Several bus connections take you everywhere and by car the Schoterbrug is a quick connection to the Rottepolderplein with the A9 and A5. All these pluses make this neighborhood popular, a great neighborhood to live in.

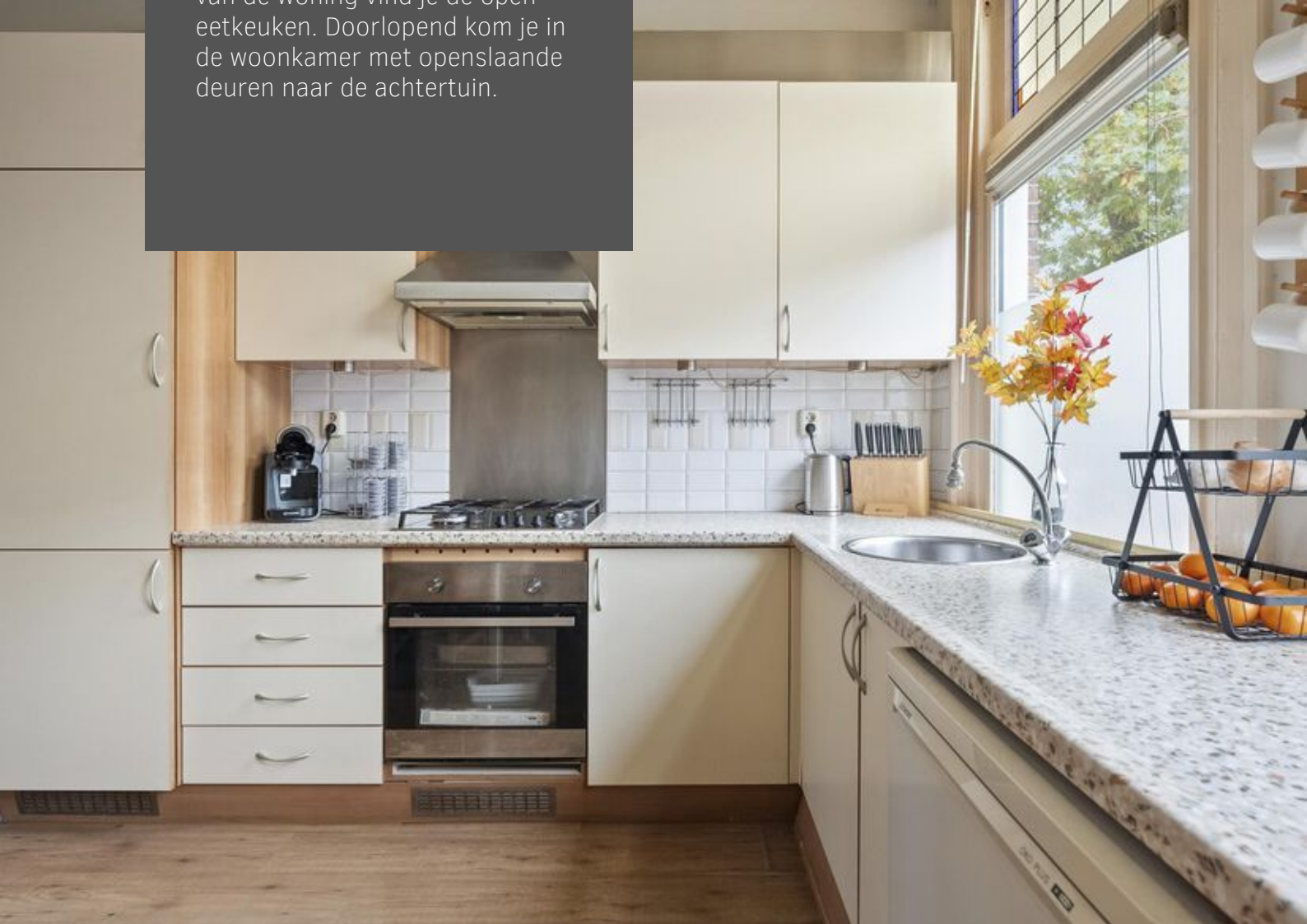
Good to know:

- Building inspected home, report available
- Living area: approx. 80.7m<sup>2</sup> (NEN measurement report)
- Built around 1906 on 99m<sup>2</sup> private land
- Heating and hot water via a Nefit central heating boiler from 2017
- Energy label E
- WOZ value as of January 1, 2023: € 367,000 (purchase protection applies)
- Delivery date by mutual agreement



## *Open eetkeuken!*

Bij binnenkomst voel je direct de sfeer van een woning met een eigen verhaal. Aan de voorkant van de woning vind je de open eetkeuken. Doorlopend kom je in de woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin.







## Royale tuin!

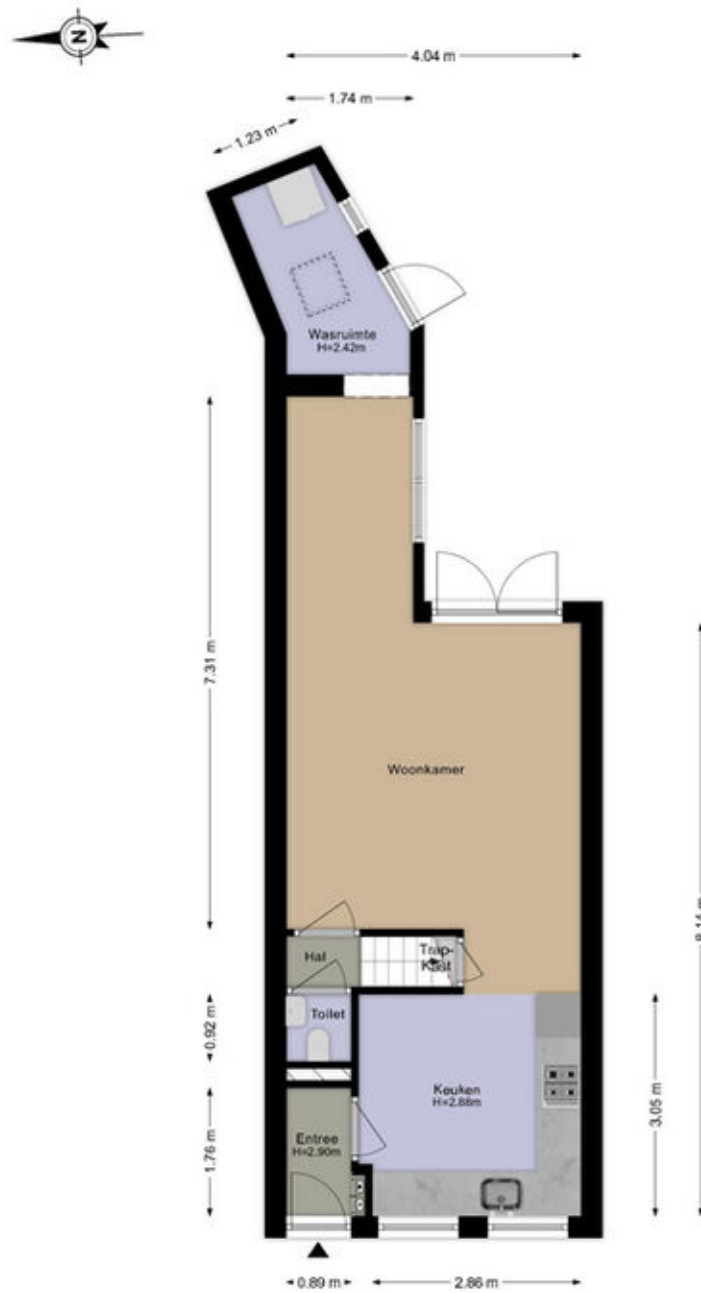
De royale tuin, waar je onder de overkapping heerlijk kunt ontspannen, biedt veel privacy en is perfect voor lange zomeravonden buiten.







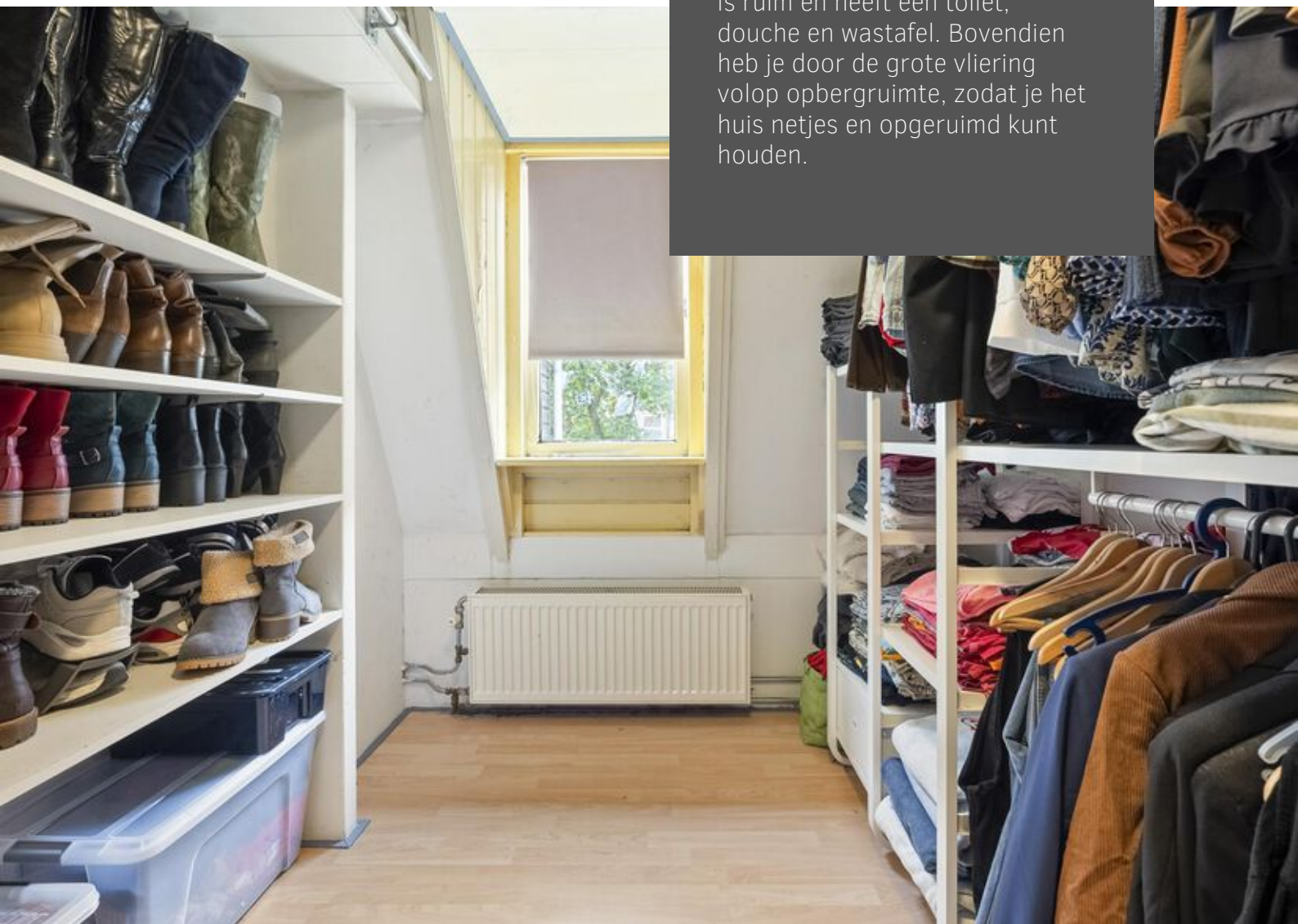
# Begane grond





### *Drie slaapkamers!*

Met drie slaapkamers is er genoeg plek voor een gezin of een thuiswerkplek. De badkamer is ruim en heeft een toilet, douche en wastafel. Bovendien heb je door de grote vliering volop opbergruimte, zodat je het huis netjes en opgeruimd kunt houden.







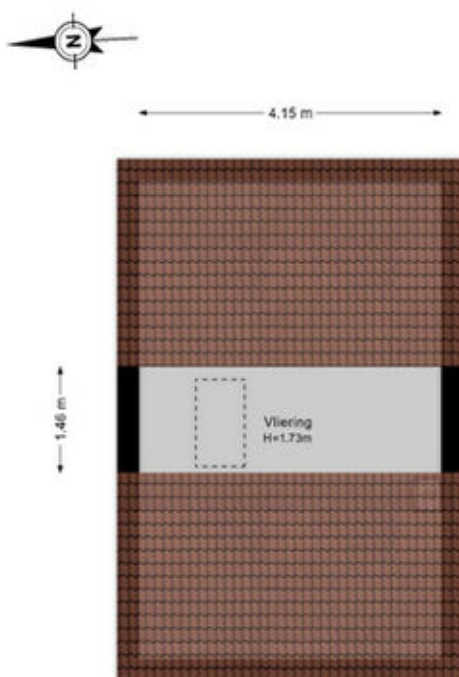




# Eerste verdieping



# Viering






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksstraatweg 158



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schoten</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 13698</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 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.



## Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

### De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Leef Makelaar heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

### Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Rijksweg 158

Haarlem Datum: 22 oktober 2024

<b>Totaal woning</b>	<b>Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>80,7</b>
	<b>Overige in pandige ruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>7,2</b>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>0,0</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>6,8</b>
	<b>Bruto inhoud Woning</b>	<b>m3</b>	<b>Ca.</b>	<b>346</b>

1 <sup>e</sup> woonlaag	<u>Gebruiksoppervlak woning</u>	43,0
	Wonen	43,0
	Overige in pandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<u>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</u>	0,0
	<u>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</u>	6,8

2 <sup>e</sup> woonlaag	<u>Gebruiksoppervlak woning</u>	37,7
	Wonen	37,7
	Overige in pandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<u>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</u>	0,0
	<u>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</u>	0,0

3 <sup>e</sup> woonlaag	<u>Gebruiksoppervlak woning</u>	0,0
	Wonen	0,0
	Overige in pandige ruimte	7,2
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<u>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</u>	0,0
	<u>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</u>	0,0

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaar verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaar binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. Leef Makelaar

#### Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	80,7 m2
Overige in pandige ruimte	7,2 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m2
Externe bergruimte	6,8 m2

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- 2 vaste buitenlampen in de tuin	X		
- Vaste lampen in aanbouw, berging en zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken achter in de aanbouw	X		
- Legplanken in de berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Ophanghaakje	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Houder met zeppompje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Zeeprekje	X		
- Ophanghaakjes	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Terras overkapping	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



## LeefLog

Wat maakt dat de huidige bewoners er met veel plezier wonen, en wat maakt dat ze hebben besloten de woning te verkopen? Interessante informatie wanneer je deze woning wil kopen. **LeefLog**, het persoonlijke verhaal van de bewoners van de *Rijksstraatweg 158 te Haarlem*

Wanneer ben je eigenaar geworden en heb je de woning betrokken?

*In september 1998 heb ik de woning samen met mijn toenmalige partner (als huurder) betrokken en op 16 september 2002 hebben wij het toen van de huisbaas gekocht.*

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

*De huisbaas wilde het verkopen en gunde ons het huis.*

Met hoeveel mensen van welke leeftijd wordt de woning momenteel bewoond?

*2 volwassenen van ca. 50 jaar*

Wie zijn de buren, hoeveel bewoners en van welke leeftijd?

*Op nr. 160 woont Deborah ca. 50 jaar met haar 2 kinderen.*

*Nr. 156 is kort geleden verkocht de nieuwe buren heb ik nog niet ontmoet.*

Op welke tijden van de dag schijnt in de zomer de zon in de tuin/terras/balkon?

*In de achtertuin komt het zonnetje op en schijnt dan richting het huis en gaat gedurende de dag over het huis heen naar de voorkant. Tot ca. 19:00-20:00 uur heb je dan achterin de tuin zon.*

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

*De bushalte voor de diverse lijnen ligt op loopafstand, bij de DekaMarkt Planetenlaan, een andere bushalte, waar minder bussen stoppen is ook op loopafstand op het Spaarnhovenplein.*

Welke voorzieningen (winkels, scholen, groen) zijn dichtbij?

*Een grote DekaMarkt, lagere scholen en het Schoter Scholen Gemeenschap, benzinstation en het Noorder Sportpark zijn allemaal dichtbij. Alsmede de Cronjéstraat met een diversiteit aan winkels.*

Wat maakt het zo prettig wonen en leven in dit huis?

*Het is een knus huis met de authentieke voorgevel nog zoals deze toen ontworpen is en het heeft een heerlijke tuin waar het goede leven zomers de overhand heeft.*

Wat zijn de nadelen aan de woning, en wat zou je daar eenvoudig aan kunnen doen?

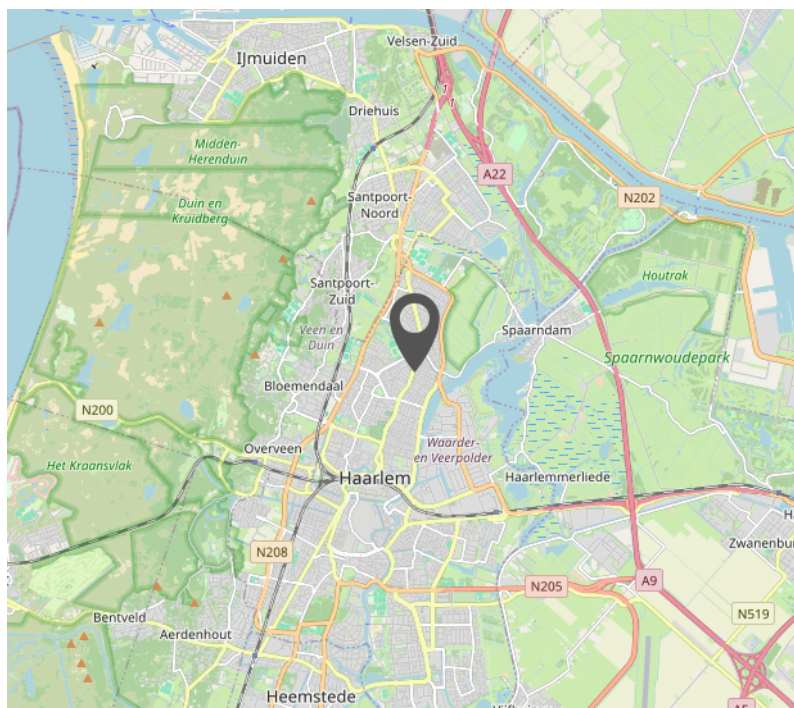
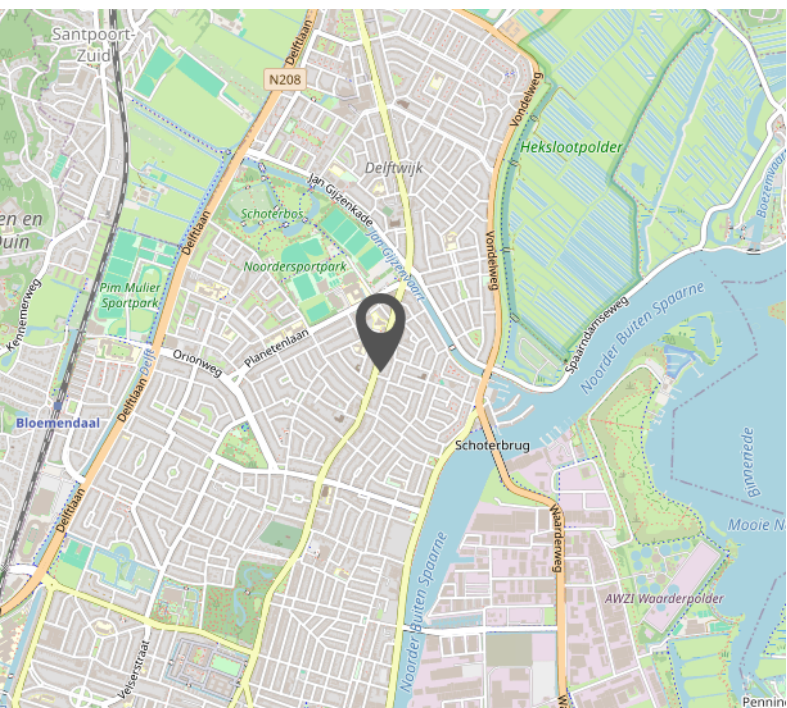
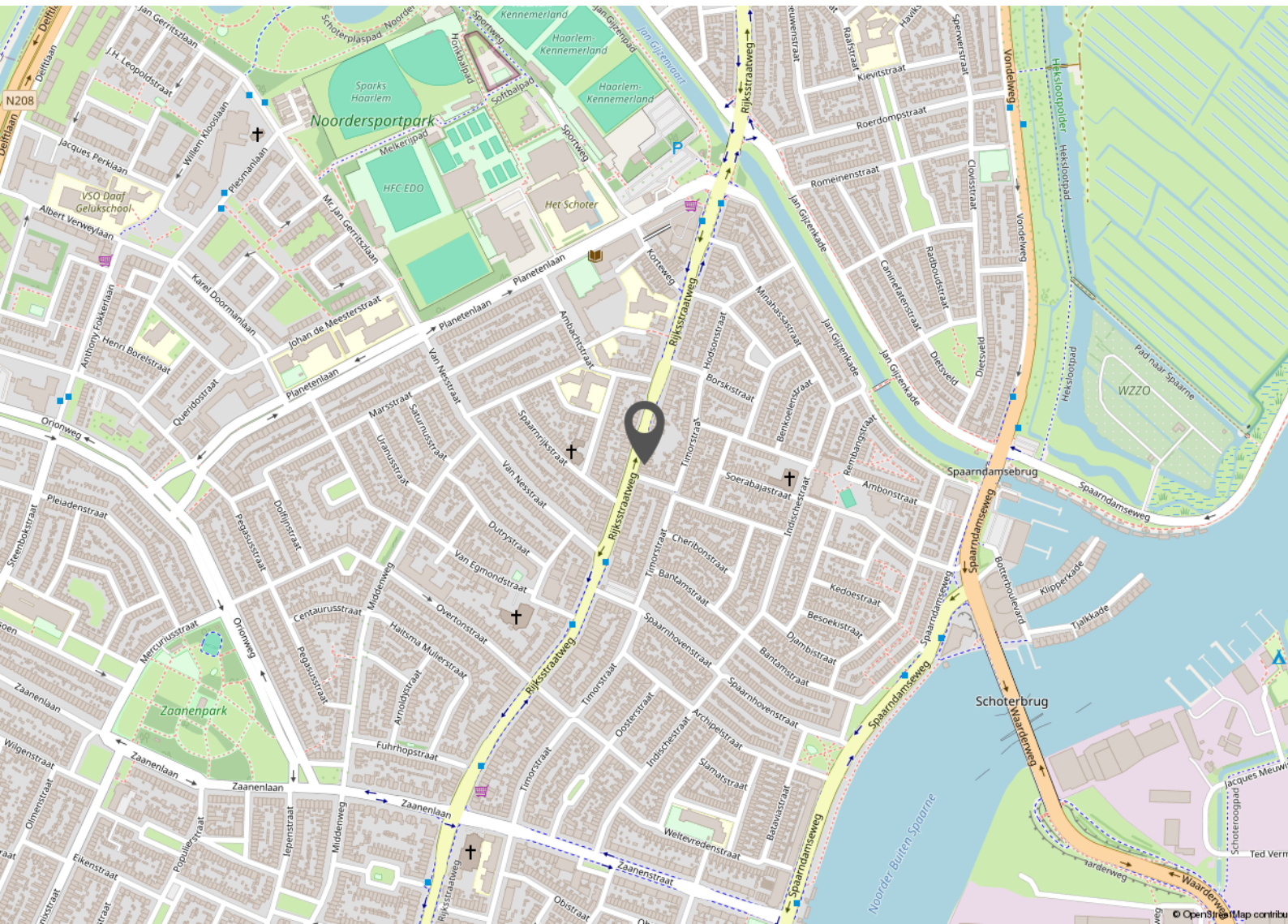
*Het is een oud huis waardoor het stookgedrag aan de hoge kant is. Isoleren van het dak zo de kosten daarvan omlaag kunnen krijgen.*

Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

*In het leven veranderen diverse dingen en na al die jaren hebben we besloten om nu eens van woning te veranderen.*

Afzender,  
*Jarno & Anja*

# Locatie op de kaart





# Wonen in Haarlem

Haarlem is één van de leukste steden van Nederland. Je hebt de rivier het Spaarne, verborgen hofjes en monumentale panden aan de mooie grachten. Je vindt hier de beste restaurants, koffietentjes en bijzondere winkeltjes in de Gouden Straatjes, elk met een eigen karakter.

Haarlem is ook de stad van kunst en cultuur. Er zijn musea, de Stadsschouwburg, de Toneelschuur en bioscopen. Kortom, in Haarlem is altijd wel iets leuks te doen! Ook is Haarlem is omgeven door prachtige natuur. Fraaie stadsparken zoals het Kenaupark, Fredrikspark, de Bolwerken en de Haarlemmerhout. Binnen 25 minuten fietsen sta je op het strand van Bloemendaal of Zandvoort.

Overall in de regio woon je op een paar minuten lopen of fietsen van het treinstation. Er is altijd wel een halte om de hoek, de bus brengt je binnen 30 minuten naar Amsterdam. Met de auto bereik je al snel de N208 of A9 die richting Alkmaar, Amsterdam, Den Haag en de rest van Nederland gaan.

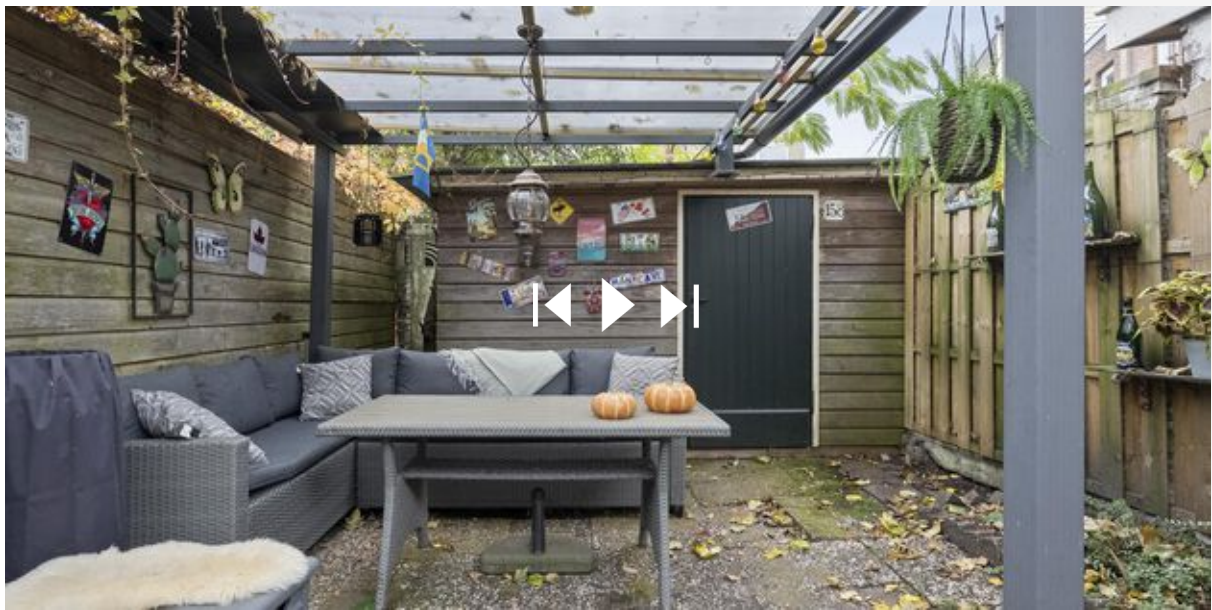
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

# Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Rijksstraatweg 158, Haarlem



Ga naar de website en bekijk deze woning online in 3D!





# Interesse?

Neem contact  
met ons op.



Staten Bolwerk 2A  
2011 ML Haarlem

023 5519006  
[info@leefmakelaars.nl](mailto:info@leefmakelaars.nl)  
[www.leefmakelaars.nl](http://www.leefmakelaars.nl)

# Leef Makelaars

Leef Makelaars bestaat al sinds 2007 en is opgericht door Jochum Steur. De keuze voor de naam Leef was niet zomaar, het staat voor goed wonen en gezond leven. Heerlijk genieten en je veilig voelen in je woning, dat is de basis voor een mooi leven.

Leef is niet de traditionele makelaar die je gewend bent. Wij doen het anders. Daar kiezen we bewust voor. We staan naast je bij het hele proces. Van financiering tot verbouwing; wij helpen. Maar het belangrijkste: wij maken het zoeken, kopen of verkopen van een woning leuk en ontzorgen je helemaal!

Omdat wij wonen en werken in Haarlem, weten we écht waar we het over hebben. We kennen de markt, de stad en de mensen. Daarnaast zijn we gespecialiseerd in jaren '30 woningen en adviseren wij graag onze klanten hierin.

Onze kracht is niet alleen deskundigheid en ervaring, maar ook transparantie staat hoog in het vaandel. Onze klanten voelen we haarfijn aan en we streven naar een deal waar alle partijen blij mee zijn. Strakke pakken en bla bla is aan ons niet besteed.



# Aanvullende informatie

## Onderzoeksplicht koper

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, afmetingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, via derden en soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd de bij hem bekende gebreken te melden.

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

## Belangrijke informatie

Alle belangrijke documentatie en informatie van het object is bij de verkopende makelaar in te zien, kunnen per mail worden verzonden of zijn te downloaden via [move.nl](https://move.nl). Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

## Biedingssysteem

Tijdens, of na de bezichtiging brengt de verkoopmakelaar belangstellenden op de hoogte van het gehanteerde biedsysteem voor de verkoop van deze woning.

## Amsterdams- biedsysteem

Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper of gegadigde een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper of gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

## Biedsysteem met Inschrijving

Kijkers en koopgegadigden worden in de gelegenheid gesteld om voor afloop van de sluitingstermijn éénmalig een uiterste bieding uit te brengen op de woning in [move.nl](https://move.nl). De verkopende makelaar zal u aangeven op welk moment de bieding uiterlijk door ons dient te zijn ontvangen. Wij adviseren u daarbij eventuele (ontbindende) voorwaarden en wensen nadrukkelijk te vermelden.

Alle biedingen worden aan de verkoper voorgelegd en besloten of, en aan welke kandidaat de verkoop gegund is. Binnen afzienbare tijd daarna worden alle bidders geïnformeerd over de gunning. Uiterlijk voor afloop van de sluitingstermijn dient de bieding door ons te zijn ontvangen via [move.nl](https://move.nl). Via [move.nl](https://move.nl) kun je ook alle aanvullende woninginformatie inzien en downloaden.

## **Transparant**

Wij zijn graag transparant en geven alle bieders inzage in het biedverloop zodra de verkoopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden. Na het maken van een afspraak kan het biedlogboek worden ingezien, uiteraard rekening houdend met de geldende privacy regelgeving (namen en contactgegevens blijven afgeschermd).

## **Recht van gunning**

Voor alle biedmethoden geldt dat de verkoper, samen met zijn of haar NVM-verkoopmakelaar, bepaalt aan wie de woningverkoop gegund is. Dit hoeft niet altijd degene te zijn met het hoogste bod, het kan ook de bidder zijn met de meest gunstige voorwaarden voor de verkoper.

## **Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst 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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## **Waarborgsom en voorbehouden**

De waarborgsom, of bankgarantie bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en moet worden voldaan aan de notaris. Ontbindende voorwaarden (zoals bijvoorbeeld t.b.v. hypotheek, bouwkeuring, etc) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze nadrukkelijk bij de bieding worden gemeld en akkoord bevonden door de verkoper. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld worden deze opgenomen in de koopovereenkomst (clausuleblad).

## **Opkoopbescherming/huisvestingswet**

In meerdere gemeenten in Nederland is de opkoopbescherming van toepassing. Dit is een maatregel die het in principe verboden maakt om koopwoningen onder een bepaalde WOZ-waarde aan te kopen en vervolgens te verhuren. Per 1 februari 2022 geldt ook in Haarlem de opkoopbescherming; koopt u een woning met een WOZ-waarde van € 389.000,- of lager, dan moet u daar ook zelf gaan wonen. Onder bepaalde voorwaarden kunt u de woning tijdelijk verhuren en moet een vergunning worden aangevraagd. Voor nadere informatie omtrent de Opkoopbescherming verwijzen wij naar de gemeente(site) waarin de woning gelegen is.

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.

# Veelgestelde vragen

## **Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Wanneer je advies wil tijdens het koopproces, dan is het verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

## **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan je te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## **Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd, nu heeft iemand anders een beter bod gedaan. Mag dat?**

Ja dat mag. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Na ondertekening van de overeenkomst staat de koop pas vast voor de verkoper en heeft een –particuliere– koper nog 3 dagen bedenktijd. Ook een bevestiging per mail, brief of whatsapp is niet rechtsgeldig.

## **Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als –particuliere– koper zonder opgave van redenen de koopovereenkomst kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra er een kopie van de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper is verzonden.

## **Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?**

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die belangrijk zijn voor de aankoop van de woning aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven. Echter, de koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht om alle informatie goed te onderzoeken en eventuele gebreken en nadelen aan de woning te ontdekken. Een aankoopmakelaar kan hierbij een belangrijke rol spelen.

## **Wat te doen bij verborgen gebreken na het sluiten van de overeenkomst?**

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd ‘ernstig gebrek’ of bij het achterhouden van informatie/schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Doe je als koper zelf geen goed onderzoek, dan is er een grotere kans dat je de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later blijkt dat er gebreken zijn.

## **Valt de makelaarscourtage onder ‘kosten koper’?**

Nee, onder ‘kosten koper’ vallen wel de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opmaken van de eigendoms-/leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte, het aflossen van een hypotheek, een samenlevingscontract of testament. Maar ook voor je makelaar, financieel adviseur, een overbruggingskrediet, verhuizing, e.d. Je financieel adviseur kan een goede kostenberekening maken.

**Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?**

Een NVM verkoopmakelaar is verplicht om bij de verkoop van een woning de meetinstructie NEN(2580) te gebruiken. Desondanks kunnen er verschillen optreden door interpretatie- of afrondingsverschillen.