

**BIEDPRIJS V.A.**

€ 299.000



**VISSERSDIJK 21, ENKHUIZEN**



**Jelle Ooteman**  
MAKELAARS

**Jelle Ooteman Makelaars**

Westerstraat 88  
1601 AM EnkhuiZEN  
[www.jelleooteman.nl](http://www.jelleooteman.nl)

0228 - 23 45 00  
06 - 86 62 35 81  
[info@jelleooteman.nl](mailto:info@jelleooteman.nl)



Droomhuis in de dop! Vrijstaand project in het centrum met tuin op het zuiden!

Dit voorjaar bieden wij u met veel plezier deze woonkans op de Vissersdijk, rijk aan ruimte én potentie. Ben jij die handige klusser, zijn jullie het stel dat niet terugdeinst voor een verbouwing of zijn jullie het gezin dat kiest voor de ruimte en het woongenot op de lange termijn?

Op steenworp afstand van de winkelstraat, de terrassen en het Enkhuizerzand ligt deze markante, uitgebouwde woning op 164 m<sup>2</sup> eigen grond. De begane grond beschikt thans over een ruime entree, diepe living met voor- en achterkamer plus separate woonkeuken. Volop ruimte om geheel naar wens in te delen: ook een nieuwe indeling behoort tot de mogelijkheden. Bekijk ook de visualisaties in de fotopresentatie ter inspiratie.

De woning beschikt over een betonvloer op de parterre, hardhouten kozijnen en gedeeltelijk dubbel glas. Er is een CV-ketel en de woning is aangesloten op het gemeentelijke riool. De basis voor het realiseren van uw hedendaagse droomwoning ligt er!

De indeling in vogelvlucht:

Binnenkomst in de ruime hal aan de voorzijde met trapopgang, bergkast en toegang tot de woonkamer. Lichte, 9 meter diepe woonkamer met voor- en achterkamer. Ook hier extra kastruimte en houtwerk wat, indien gewenst, eenvoudig weg te halen is om meer ruimte te creëren. De aangebouwde woon-/leef keuken meet 13 m<sup>2</sup> en is ingericht met hoekkeuken. Via deze ruimte is de op de begane grond gelegen badkamer en toilet te bereiken.

Op de verdieping treft u een viertal slaapkamers van verschillende afmetingen. De grootste slaapkamer is gelegen op de zuidkant en thans voorzien van rolluiken. Het uitzicht is weids en stads met de Zuidertoren als onbetwiste eyecatcher. Via meerdere luiken in het plafond op de overloop is de bergzolder te bereiken. De verdieping biedt uiteraard de mogelijkheid om de badkamer naar boven te verplaatsen.

De achtertuin, pal op het zonnige zuiden gelegen, is middels een sierlijke groenstrook en bestrating verzorgd aangelegd. Grenzend aan de keuken is hier nog een ruime berging (18

m<sup>2</sup>) gesitueerd welke prima als hobby-/ of werkruimte ingezet kan worden, of met een verbouwing verder bij de woning kan worden betrokken om de woonkeuken te vergroten.

Deze ruime, karakteristieke doorzonwoning staat bol van potentie. Zo kan de indeling zeer gemakkelijk worden aangepast naar uw eigen smaken of wensen. De woning is gelegen aan een weg met eenrichtingsverkeer. Parkeermogelijkheden zijn er in de omliggende straten. Voorts ligt de woning dichtbij alle voorzieningen zoals uitvalswegen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. De winkels, havens, terrassen en het station NS liggen allen op loopafstand.



|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | : 117 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | : 164 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Inhoud</b>             | : 422 m <sup>3</sup>                    |
| <b>Bouwjaar</b>           | : 1903                                  |
| <b>Soort woning</b>       | : Eengezinswoning, vrijstaande woning   |
| <b>Kamers</b>             | : 6 (4 slaapkamers)                     |
| <b>Isolatie</b>           | : Gedeeltelijk dubbel glas              |
| <b>Verwarming</b>         | : c.v.-ketel (Intergas, 2014, eigendom) |



Vissersdijk 21, Enkhuizen





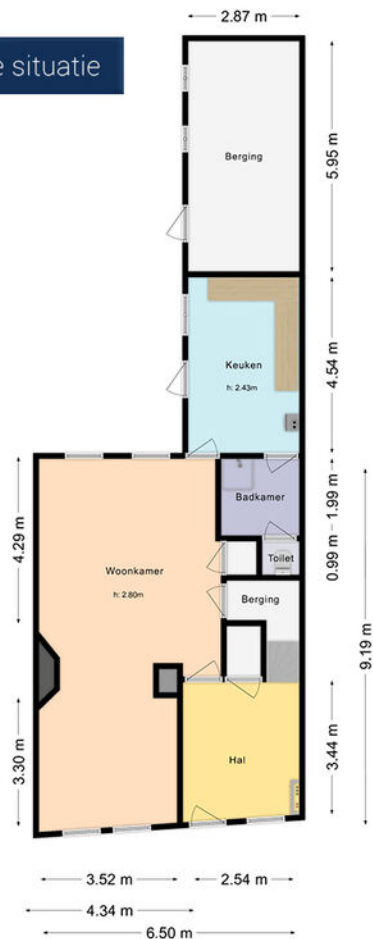




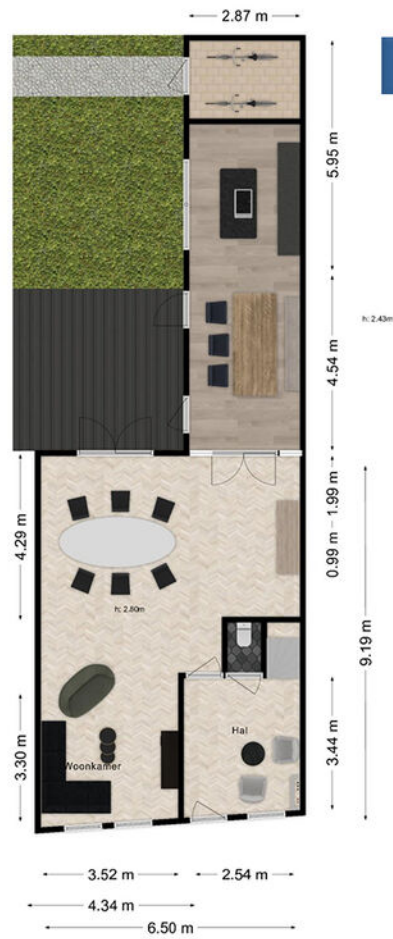
Vissersdijk 21, Enkhuizen



Huidige situatie



Visualisatie





















Vissersdijk 21, Enkhuizen

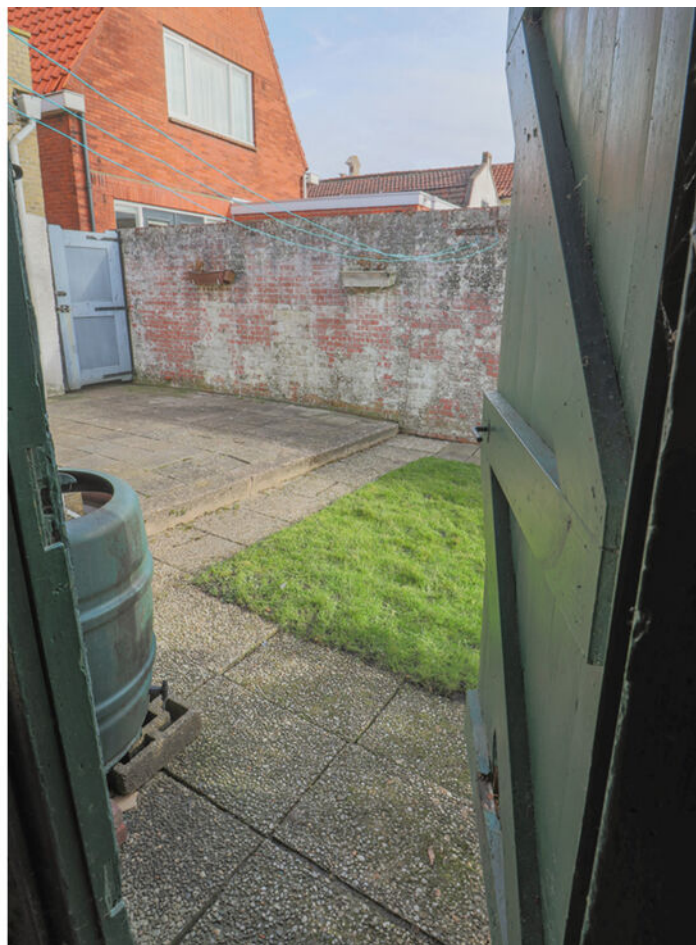




Vissersdijk 21, Enkhuizen







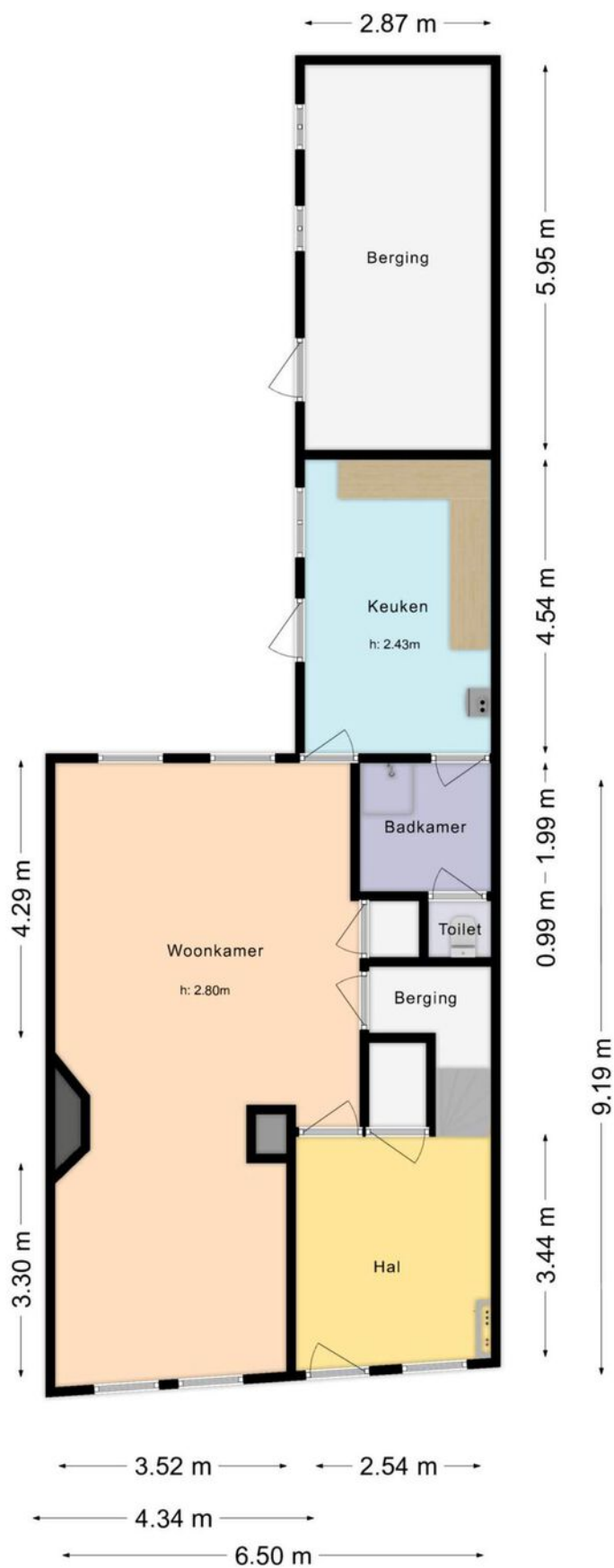


Vissersdijk 21, Enkhuizen

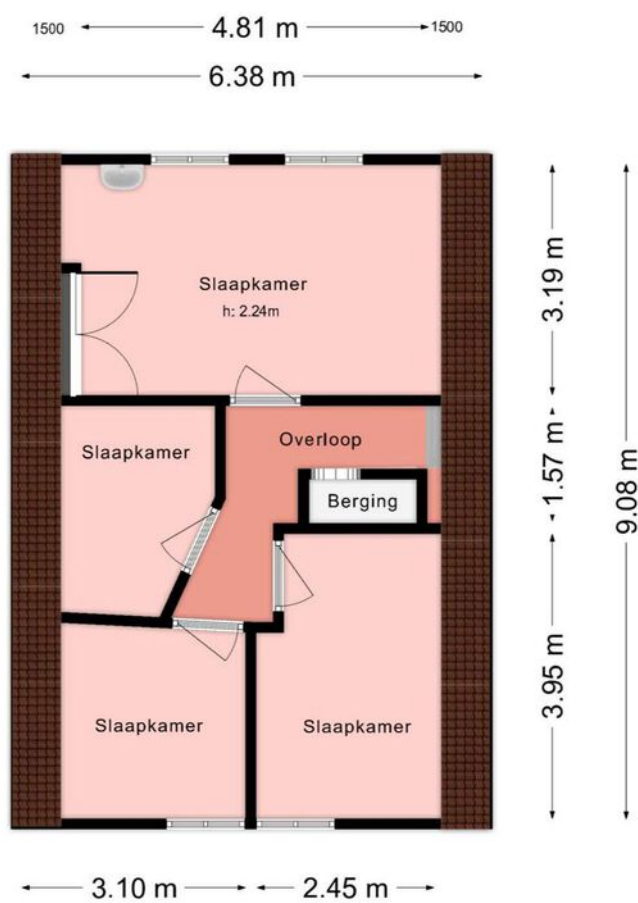




Vissersdijk 21, Enkhuizen

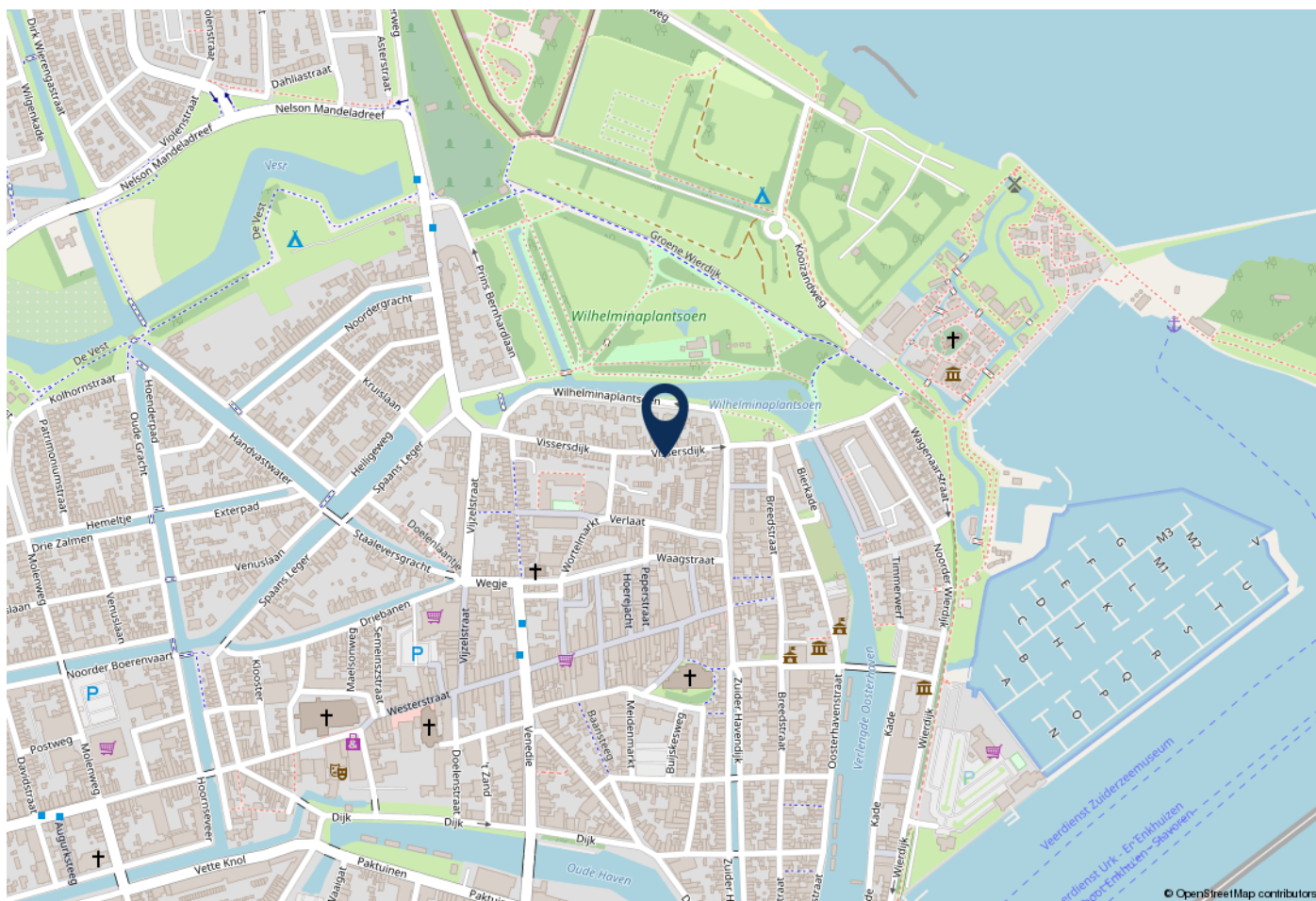




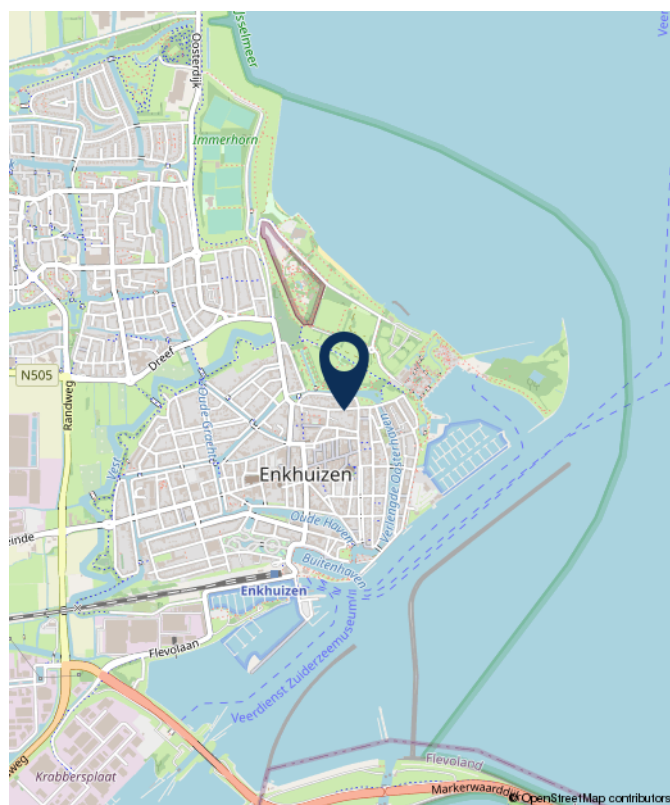


|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                         |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1 : 500</p> <p>Kadastrale gemeente Enkhuizen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3603</p> | <p>kadaster</p>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# LOCATIE OP DE KAART



## WOONT U HIER BINNENKORT?





## Vraag

## Antwoord

**Bijzonderheden 1 A.**

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 B.**

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

**Bijzonderheden 1 C.**

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

**Bijzonderheden 1 D.**

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

**Bijzonderheden 1 E.**

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

**Bijzonderheden 1 F.**

**Vraag****Antwoord**

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Zo ja, welke?

De burens hebben recht van overpad via de steeg aan de linkerzijde.

**Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

**Bijzonderheden 1 H.**

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

**Bijzonderheden 1 I.**

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Ja

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

**Bijzonderheden 1 J.**

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

**Bijzonderheden 1 K.**

**Vraag****Antwoord**

Is er sprake van onteigening?

Nee

**Bijzonderheden 1 L.**

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract?

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 M.**

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

**Bijzonderheden 1 N.**

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

**Bijzonderheden 1 O.**

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?



## Vraag

## Antwoord

**Bijzonderheden 1 P.**

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 Q.**

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 R.**

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 S.**

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

woning, ik woon er zelf niet in.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

N.v.t

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

**Gevels 2 A.**

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Ja

Zo ja, waar?

Verschillende vochtplekken in de woning zoals hoek begane grond achterzijde en slaapkamer voorzijde.



**Vraag****Antwoord****Gevels 2 B.**

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

**Gevels 2 C.**

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

**Gevels 2 D.**

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

**Dak(en) 3 A.**

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

**Dak(en) 3 B.**

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Zo ja, waar?

Onbekend, er lopen wel oude vochtplekken die vanuit het dak komen. Zou van de goot kunnen zijn echter zien deze er nu vernieuwd uit en voelen de vochtplekken die vochtig aan.

**Dak(en) 3 C.**

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?



## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

Niet bekend

### Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Niet bekend

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Zo ja, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

onbekend, moet wel gedaan worden weer.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zo ja, door wie?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.



**Vraag****Antwoord**

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

**Kozijnen, ramen en deuren 4 C.**

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

**Kozijnen, ramen en deuren 4 D.**

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Slaapkamers voor en achter, badkamer, voordeur, berging allemaal enkel glas.

**Kozijnen, ramen en deuren 4 E.**Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Ja

Zo ja, waar?

Raam achterzijde, ramen keuken, dakraam slaapkamer zijkant

**Vloeren, plafonds en wanden 5 A.**

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Zo ja, waar?

Geen actieve vochtdoorslag bekend, wel oudere vochtplekken waargenomen

**Vloeren, plafonds en wanden 5 B.**

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Zo ja, waar?

Mogelijk



## Vraag

## Antwoord

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/ aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Niet te zien omdat plafond verlaagd zijn, er geen kruipruim is want er is een betonvloer gestort.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee



**Vraag****Antwoord**

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

Kruipruim is volgestort dus niets te zien.

**Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.**

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting:

**Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.**

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

N.v.t

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

**Installaties 7 A.**

Wat voor warmte-installatie is er aanwezig?  
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

CV-Ketel

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk:

Intergas

Leeftijd:

2014

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

onbekend.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

onbekend

**Installaties 7 B.**

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?



## Vraag

## Antwoord

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Zo ja, welke?

Niet bekend

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

N.v.t

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?

Nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:



**Vraag****Antwoord**

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

**Installaties 7 I.**

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

**Installaties 7 J.**

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

**Installaties 7 K.**

Is de elektrische installatie vernieuwd?

Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, welke onderdelen?

**Installaties 7 L.**

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?

Niet bekend

**Sanitair en riolering 8 A.**

**Vraag****Antwoord**

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Ja

Zo ja, welke?

Ouderdom

**Sanitair en riolering 8 B.**

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

**Sanitair en riolering 8 C.**

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

**Sanitair en riolering 8 D.**

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

**Sanitair en riolering 8 E.**

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Niet bekend

**Diversen 9 A.**

Wat is het bouwjaar van de woning?

1903

**Diversen 9 B.**

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

Ja

Zo ja, welke en waar?

Schuurdak





## Vraag

## Antwoord

**Diversen 9 C.**

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

**Diversen 9 D.**

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Niet bekend

Zo ja, waar?

**Diversen 9 E.**

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

N.v.t

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

N.v.t

**Diversen 9 F.**

Is er een olietank aanwezig?

Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

N.v.t

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

**Diversen 9 G.**

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Niet bekend

**Diversen 9 H.**

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

**Vraag****Antwoord**

Zo ja, waar?

Niet bekend

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

N.v.t

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

**Diversen 9 I.**

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 J.**

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

keuken / uitbouw

Zo ja, in welk jaartal?

onbekend

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

onbekend

**Diversen 9 K.**

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

**Diversen 9 L.**

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Zo ja, welke label?

Wordt aangevraagd

**Vaste lasten 10 A.**



## Vraag

## Antwoord

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

Belastingjaar?

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

Peiljaar?

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

Belastingjaar?

### Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?

Belastingjaar?

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Anders:

Te weten:

### Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke?

**Vraag****Antwoord**

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom

Duur:

**Vaste lasten 10 G.**

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

**Vaste lasten 10 H.**

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

**Vaste lasten 10 I.**

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

in de straat is parkeren niet mogelijk. Wel in verschillende omliggende straten zowel vergunningsplekken als blauwe zone.

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

**Garanties 11 A.**

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee





## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

De woning betreft een erfenis, verkoopster heeft hier niet zelf gewoond. Derhalve beschikt zij niet over alle informatie over het huis. In de koopakte zal een niet-zelfbewonings-clausule worden opgenomen alsmede een 'as is where is'-clausule.



## CLAUSULES

In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen:

### **Niet zelfbewoningsclausule**

Verkoper heeft het registergoed nooit zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van Koper.

### **Ouderdoms-/materiaalclausule**

Koper is ermee bekend:

1. Dat in oudere woningen, zoals het verkochte, op zichtbare en niet-zichtbare plaatsen asbest, lood en andere milieuschadelijke materialen kunnen zijn verwerkt
2. Dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van dergelijke oudere woningen gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen
3. Dat bij twijfel over de aanwezigheid van asbest, lood, andere milieuschadelijke materialen of over de bouwkwaliteit van het registergoed, nader onderzoek hiernaar dient te worden verricht, in het bijzonder indien Koper voornemens is het registergoed te verbouwen.

Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de vloeren, de muren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 omschreven gebruik. Koper is in de gelegenheid gesteld een bouwkundig onderzoek uit te voeren en heeft daar wel/geen gebruik van gemaakt.

### **"As is where is"-clausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak, met bouwjaar 1903, een kluswoning betreft en (grondig) gerenoveerd moet worden. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid t.a.v. zichtbare en onzichtbare gebreken in en om de woning. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat artikel 6 lid 3 van de koopakte niet van toepassing is. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt.

Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is' en accepteert de onroerende zaak in de staat waarin deze zich op het moment van totstand komen van de overeenkomst bevindt. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

## **AANDACHTSPUNTEN WONING**

Het betreft een kluswoning: een en ander is gedateerd en behoeft onderhoud.

De woning wordt aangeboden 'zoals deze is': koper accepteert en is ermee bekend dat de verkoper hier niet zelf heeft bewoond, derhalve geen volledig verslag kan doen van de staat van onderhoud, en dat de woning op verschillende vlakken afwerking en onderhoud behoeft.





De huidige markt kenmerkt zich door een overgrote vraag, schaarste en lage rentes. Als verkopend makelaar organiseert Jelle Ooteman Makelaars het verkoopproces van deze woning op een nette, heldere en ethisch verantwoorde wijze. Op deze pagina informeren we u graag over dit proces.

## **HET UITBRENGEN VAN EEN BOD & FINANCIEREN:**

Een goed voorbereid bod maakt indruk en details kunnen het verschil voor u maken. Een correct bod bestaat altijd uit de prijs, gewenste sleuteldatum en eventuele voorwaarden.

Wij adviseren u voor het uitbrengen van een bieding in gesprek te gaan met een financieel adviseur.

**Indien gewenst maken wij graag vrijblijvend en kosteloos een afspraak voor een oriënterend gesprek met een van onze uitstekende adviseurs.**

Bent u van plan te gaan **overbieden**? Houdt u er dan rekening mee dat hier in de meeste gevallen eigen geld voor benodigd is. Dit illustreren wij graag in volgend voorbeeld

Koper A besluit €260.000 te bieden op een woning met een prijs van €250.000. Na aankoop wordt de gekochte woning door een onafhankelijke taxateur gewaardeerd op €250.000. De maximale hypotheek die koper A kan aanvragen, bedraagt dan €250.000. Er is op dat moment €10.000 eigen geld benodigd om het verschil tussen de maximale hypotheek en het aankoopbedrag te dekken. De €10.000 dient koper A met eigen geld bij te leggen. Let op: hier komt de kosten koper (k.k.) nog bij. Indien dit eigen geld er niet is, komt koper A in de problemen.

In bepaalde situaties kunnen wij u vragen uw bieding toe te lichten of aan te geven welk percentage (%) van de koopsom u middels een hypothecaire lening wenst te financieren.

**Op ons kantoor kunt u snel, eenvoudig en kosteloos een afspraak maken met een van onze adviseurs. Zo weet u precies waar u aan toe bent. Ook dit wekt vertrouwen bij de verkopende partij!**

## **GOED OM TE WETEN:**

**Onderhandeling:** Pas wanneer de verkoper een reactie uitbrengt op uw bieding, is er sprake van een onderhandeling. De verkoper behoudt zich het recht op gunning en/of het aanpassen van de procedure.

**Schriftelijkheidsvereiste:** Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een overeenkomst niet eerder tot stand is gekomen dan nadat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

**Ontbindende voorwaarden:** Enkele voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn financiering, bouwkundige keuring en verkoop eigen woning (2x24 uren-clausule / no-risk clausule). Eventuele ontbindende voorwaarden worden alleen vermeld in de koopakte als deze zijn afgesproken.

**Ouderdomsclausule:** Indien van toepassing, zal er een gebruikelijke ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte.

**Bankgarantie/waarborgsom:** In de koopakte zal een aanbetaling van 10% worden opgenomen.

**Erfdienstbaarheden:** Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden deze als bijlage toegevoegd aan de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

## **AANKOOPMAKELAAR / AANKOOPBEGELEIDING:**

Een aankoopmakelaar ontzorgt, adviseert en maximaliseert de kans van slagen bij uw zoektocht. De aanwezigheid van een makelaar zet uw bod kracht bij en wekt vertrouwen. U laat zien een solide koper te zijn en dat kan het verschil maken!

**Verder zoeken? Wij maken graag het verschil voor u! Onze aanpak betreft maatwerk en we bieden u een scherp tarief. Vraag naar de mogelijkheden!**



# Jelle Ooteman

---

## MAKELAARS

### Jelle Ooteman Makelaars

Westerstraat 88  
1601 AM Enkhuizen  
[www.jelleooteman.nl](http://www.jelleooteman.nl)

0228 - 23 45 00  
06 - 86 62 35 81  
[info@jelleooteman.nl](mailto:info@jelleooteman.nl)



**De grootste makelaars-  
pagina van West - Friesland!**

Volg ons op  
[facebook.com/jelleooteman](https://facebook.com/jelleooteman)