Gitaarstraat 14, Uden

Vraagprijs € 235.000 k.k.

VAN DE VEN GARANTIEMAKELAARS

Van de Ven Garantiemakelaars
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

Tel. 0413 - 261 905
info@vandevengarantiemakelaars.nl
www.vandevengarantiemakelaars.nl

NVM

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1968
Inhoud	411 m³
Woonoppervlakte	122 m²
Perceeloppervlakte	180 m²
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin oppervlakte	98 m²
Energielabel	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Omschrijving van de woning

In de kindvriendelijke woonwijk gelegen tussenwoning met 5 slaapkamers gelegen aan rustige woonstraat. De woning is gelegen op loopafstand van basisschool, speel- en groenvoorzieningen, supermarkten en is gelegen op circa 5 fietsminuten van het centrum van Uden.

De woning is gebouwd in 1968, de gebruiksoppervlakte wonen is 122 m², de woning is 411 m³ groot en is gelegen op een perceel van circa 180 m². De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en beschikt over gevel- en dakisolatie. Tevens zijn er 9 zonnepanelen aanwezig.

Indeling begane grond: hal, meterkast, toiletruimte, trapkast, dichte keuken voorzien van eenvoudige keukeninrichting en toegang tot de tuin, woonkamer.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers, badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.

2e verdieping: overloop met dakraam voorzien van opstelling cv-ketel, omvormer zonnepanelen, witgoedaansluitingen en toegang tot de zolderkamer met dakraam.

Tuin: gelegen op het noordwesten en is voorzien van terras en gazon. Achter in de tuin staat een stenen tuinberging voorzien van elektra en is er de beschikking over een eigen achterom.

Omschrijving van de woning

Algemene informatie:

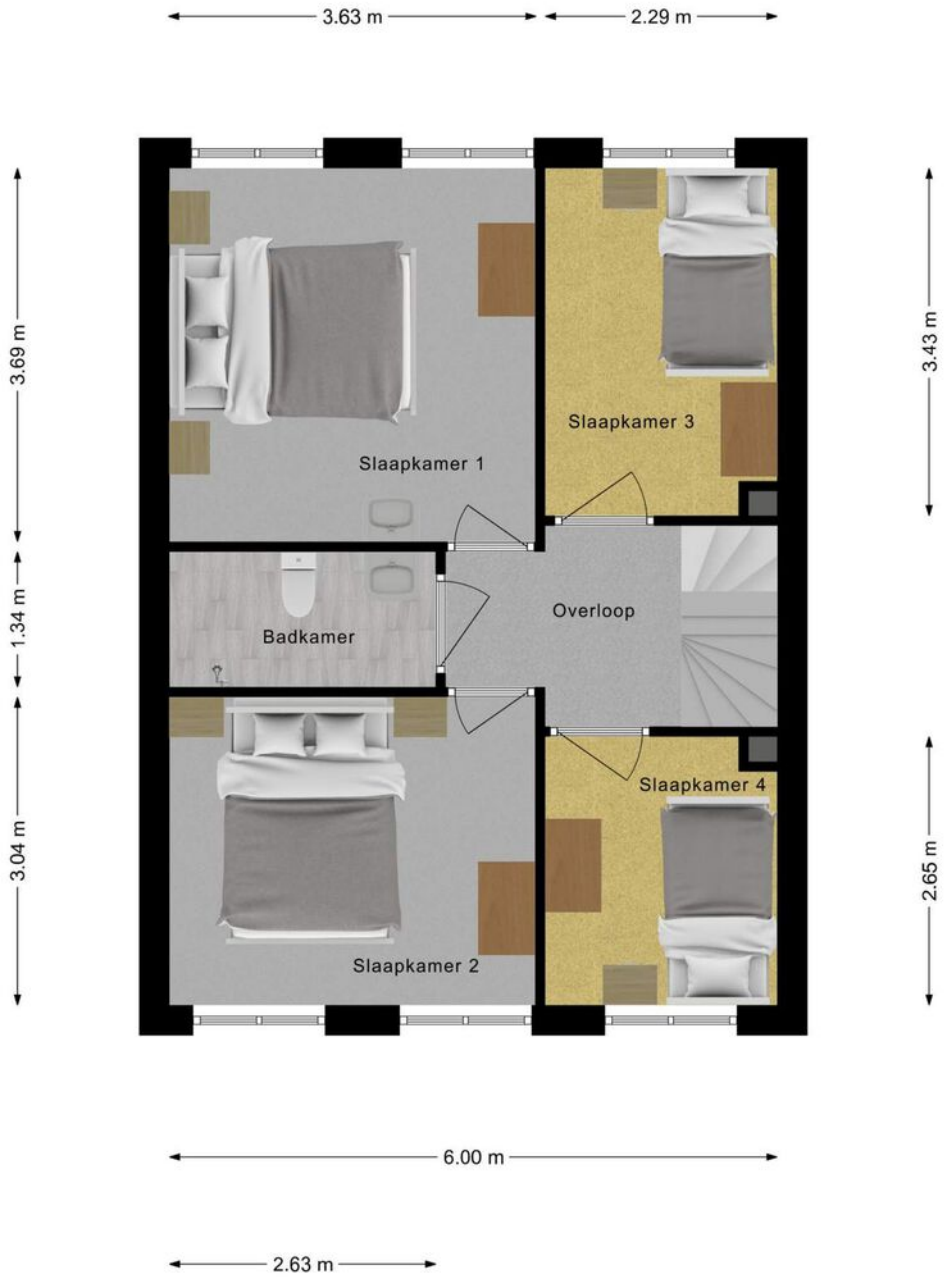
- grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas
- het dak en de gevel zijn na de bouw nog geïsoleerd
- eenvoudige afwerkingen, keuken, sanitair etc.
- asbest aanwezig in riolering en kanalen
- bestemming ter plaatse is "wonen"
- bouwmogelijkheden zijn na te vragen bij gemeente Uden
- koper accepteert woning nadrukkelijk in huidige staat van onderhoud en situatie
- verkoper bepaalt notaris: SVN te Uden
- de woning dient nog kadastraal ingemeten te worden, de kosten hiervan zijn voor de koper!
- koper dient woning zelf te gaan bewonen, verhuren is niet toegestaan

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs € 235.000,= k.k.

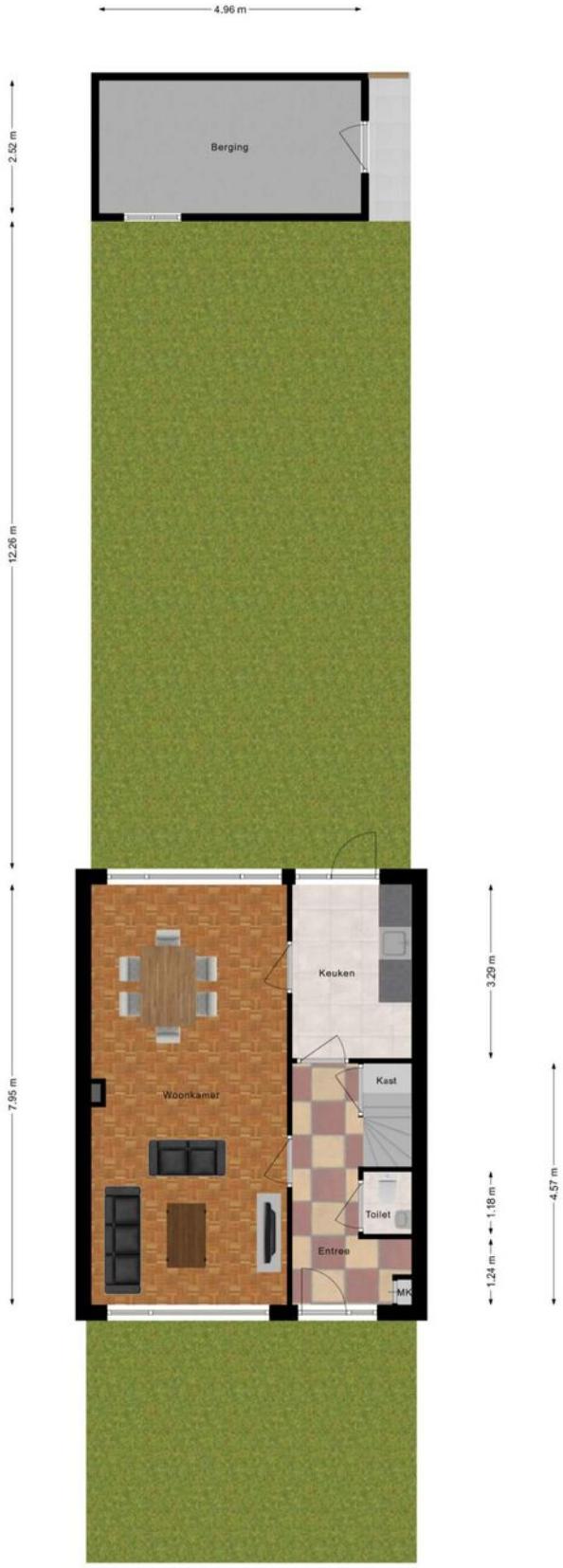
Plattegrond

Plattegrond



Plattegrond

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: I5402DC14_1

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

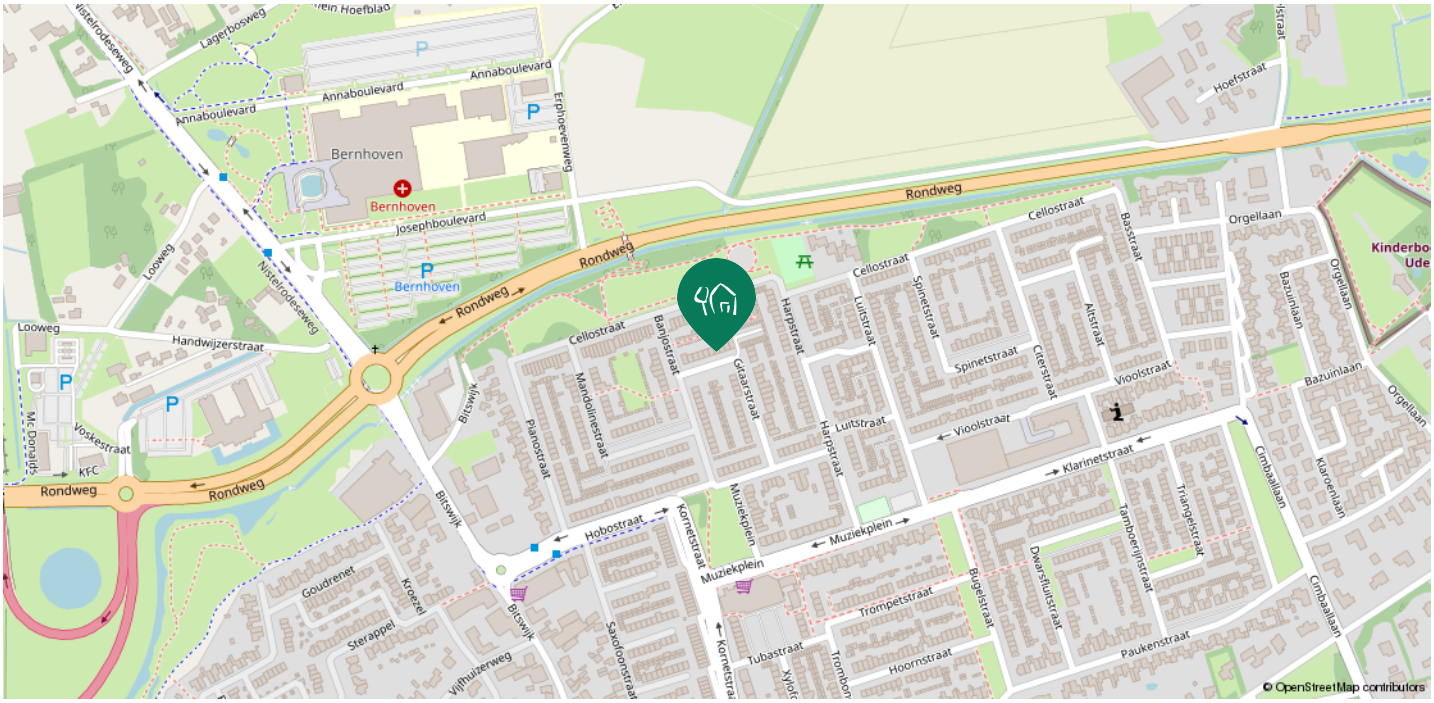
Kadastrale gemeente Uden
Sectie B
Perceel 4403

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2021
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 de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Uden / Bitswijk

Leeftijd

0 - 14: 16%
15 - 24: 11%
25 - 44: 24%
45 - 64: 29%
65+: 20%

Huishouden

Eenpersoons: 31%
Zonder kinderen: 30%
Met kinderen: 38%

Koop / huur

Koop: 53%
Huur: 47%

50% man

50% vrouw

1,1 per huishouden

Verkoopprocedure voormalig huur- en koopgarant woningen van Area

- De verkoop van de woning start tijdens het kijkuur, eerder een bezichtiging plannen is niet mogelijk.

- Tijdens het kijkuur vult u uw gegevens in op het registratieformulier

- Indien u interesse heeft kunt u tot en met 2 werkdagen na het kijkuur een bieding uitbrengen op de woning inclusief voorwaarden (eventuele bouwkundige keuring, financieringsvoorbehoud en aanvaardingstermijn)

- Indien er meerdere biedingen zijn uitgebracht, zullen na deze twee werkdagen de kandidaten aan Area worden voorgelegd en door Area zal worden bepaald wie er het langst staat ingeschreven / woonduur heeft. U krijgt per mail van ons bericht over of u wel of niet de eerste kandidaat bent. Er worden geen uitspraken gedaan over de positie en voorwaarden van de kandidaten.

- Met de eerste kandidaat vanuit Area wordt het gesprek aangegaan. Bij meerdere biedingen krijgt de kandidaat met de langste inschrijf- / woonduur de eerste positie. Er wordt dus niet geselecteerd op de hoogte van de biedingen, echter is het prijsniveau uiteindelijk wel bepalend of er een koop wordt gesloten. Indien er geen overeenstemming over de prijs en voorwaarden wordt bereikt met de eerste kandidaat, dan gaan we verder met de volgende kandidaat et cetera.

- Indien er overeenstemming wordt bereikt over de prijs + voorwaarden dan zal er een concept koopakte worden opgesteld. In deze koopakte zullen een aantal aanvullende voorwaarden worden opgenomen die in de bijlage hieronder staan vermeld.

Aanvullende artikelen verkoop voormalig huur- en koopgarant woningen

Onderstaande artikelen kunnen onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst die u aangaat met Area. Mogelijk zijn niet alle artikelen van toepassing op het betreffende woonhuis dan wel kunnen er nog aanvullende artikelen komen

- **Notariskeuze**
  Koper is ervan in kennis gesteld dat de in dit artikel vermelde notariskeuze door verkoper een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst vormt en daarom aan verkoper is voorbehouden. De hiervoor bedoelde leveringsakte zal worden verleden bij SVN Notarissen te Uden, Velmolenweg 145 Uden, 0413-262926;

- **Verplichting tot zelfbewoning en verhuurverbod**
  Koper is, verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Bij overtreding hiervan verbeurt de koper ten behoeve van de verkoper een dadelijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,--, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn. Daarnaast behoudt Stichting Area het recht om bij niet-nakoming van enige verplichtingen nakoming te vorderen. Bovenstaande verplichting vervalt bij doorverkoop van het “gekochte” door koper of deze verplichting zal gelden tot 3 jaar na juridische levering van de woning.

- **Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte**
  Het gekochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt. Deze staat mag niet minder zijn dan die ten tijde van de koop. De verkoper heeft de koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve de koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van dan wel gebreken aan het registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het registergoed zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen dan wel gebreken voor risico en rekening van de koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

  De onderzoekplicht van de koper geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte speciaal voor wat betreft overtreding(en) van het Bouwbesluit, de vigerende bouwverordening, verstrekte bouwvergunning(en) door de vertrekkende of voormalige huurder(s) of

opgelegd(e) handhavingsbesluit(en). Het gekochte was het laatst in gebruik als woonhuis. De koper gaat het gekochte voor hetzelfde doel gebruiken. Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen het voorgenomen gebruik van koper verzetten. Koper heeft het recht om voor de bezitsverschaffing en/of aflevering het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren. Vanaf het moment van ondertekenen van het koopcontract komen per direct ook alle eventuele rechten op (gepland) onderhoud vanuit Area betreffende de hierbij verkochte woning te vervallen. Verkoper verklaart dat in het gekochte niet is begrepen datgene waarop huurders op basis van hun wettelijk wegneemrecht uit het gekochte mogen meenemen.

- **Erfdienstbaarheden**
  Over en weer ten behoeve en ten laste van het gekochte en het bij verkoper in eigendom blijvend resterend gedeelte van het perceel worden bij deze gevestigd, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon- of (centrale) antenne-aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking en inankering, toevoer van licht en lucht en uitzicht; hieronder is evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen. Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven; De muren en verdere afscheiding tussen de op het bij deze akte gekochte perceel gebouwde opstal(len) en de belendende opstal(len) alsmede de verdere perceelsscheidingen zullen als gemeenschappelijk bestemd worden in de zin van artikel 62 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Ingeval van eventueel verder nodig blijkende erfdienstbaarheden/bijzondere bepalingen, dit uitsluitend ter beoordeling van de notaris, zullen deze gevestigd worden bij de akte van levering van het gekochte.

- **Mandelig voetpad**
  Achter en naast de woning kan een zogenaamd mandelig voetpad liggen, welk pad erin voorziet om met een aan de hand te voeren voertuig te komen en te gaan naar de openbare weg en omgekeerd. Dit voetpad dient op kosten van de gezamenlijke eigenaren te worden onderhouden. Bij het hierbij verkochte perceel kan een onverbrekelijk een onverdeeld aandeel in dit voetpad behoren.

- **Erfafscheiding**
  Verkoper en koper kunnen elkaar niet verplichten tot het meewerken aan het oprichten van een scheidsmuur op de erfgrens als bedoeld in artikel 5:49 van het Burgerlijk Wetboek en zij kunnen elkaar evenmin verplichten tot het bijdragen in de kosten en onderhoud van een dergelijke erfafscheiding. Deze verplichting vervalt indien en zodra het desbetreffende naburige perceel geen eigendom meer is van de verkoper. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het gekochte moet -zolang de verkoper eigenaar is van tenminste één van de aangrenzende percelen- deze verplichting aan elke rechtsopvolger worden opgelegd en bedongen, dit op straffe van een dadelijk opeisbare boete ten bate van verkoper van vijfduizend euro (€ 5.000,-), verschuldigd door het enkele feit van overtreding, zonder dat van de zijde van verkoper enige ingebrekestelling

- **Kadastrale uitmeting**
  Het gekochte is schetsmatig aangegeven op de aan deze koopakte gehechte situatietekening. De aan deze koopakte te hechten tekening is niet anders bedoeld dan om daarmee een globale situering aan te geven, zodat eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geen aanleiding zullen kunnen geven tot wijziging van deze akte, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening en in dat geval de door partijen gedane aanwijzing van de grenzen tussen hen bindend zal zijn. De kosten van deze kadastrale uitmeting van het gekochte komen volledig ten laste van de koper (met uitzondering het eventueel mandelig maken van het voetpad). Indien bij meting meerdere percelen ontstaan, geldt voor koper een maximum van twee uitgemeten percelen, welke in rekening worden gebracht. Verkoper en koper zijn gezamenlijk overeengekomen dat het uitmeten van het perceel/ de percelen door het Kadaster voorafgaande aan de notariële overdracht dient plaats te vinden. Verkoper zal hieraan dan ook zijn volledige medewerking verlenen. Indien er sprake is van ontbinding van de koopovereenkomst nadat uitmeting door het kadaster heeft plaatsgevonden, zullen de kosten van deze uitmeting in rekening worden gebracht bij de partij die de ontbinding inroept. De ter plaatse waarneembare afscheiding van het terrein vormt in beginsel de grens van het gekochte. Deze grens valt - voor zover verkoper bekend en behalve geringe verschillen - samen met de (toekomstige) kadastrale grens, tenzij hierna anders is gemeld of de situatie ter plaatse zichtbaar reden geeft tot twijfel. Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering voor zover hierna niet anders is bepaald. Kosten hiervoor zijn voor rekening van koper.

- **Energielabel aanwezig**
  Bij de totstandkoming van deze overeenkomst is een energielabel aanwezig conform de regeling energieprestatie gebouwen. Verkoper zal zorgdragen dat het energielabel overgedragen wordt aan koper. Verkoper is richting koper niet verantwoordelijk voor de uitkomst dan wel het advies van dit energielabel.

- **Eventueel aanwezige roerende zaken**
  Bij de koop is inbegrepen de eventueel nog aanwezige roerende zaken in de woning. Verkoper is niet verantwoordelijk voor de staat van onderhoud dan wel montage/aanleg van deze roerende zaken richting koper. Er is geen lijst van roerende zaken aanwezig voor deze woning. Hiermee zijn koper en verkoper bekend en akkoord.

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 — Vraag uw Garantiemakelaar naar 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 aatste 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!

Aankoopopdracht?
Het Aankoopzekerplan is een helder stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan
- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

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.

Tijd voor een nieuw nestje?

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.

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 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 uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, 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

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’.

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

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

Van de Ven Garantiemakelaars

Van de Ven Garantiemakelaars is Uw makelaar in Uden.
Niet zomaar een makelaar in Uden, van de Ven Garantiemakelaars is een garantiemakelaar.

Bent u dus op zoek naar een makelaar in Uden om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen en bent u daarom op zoek naar een makelaar in Uden. Bij van de Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij u graag.

Ons team bestaat uit:

Marcel van den Bergh
Directeur / Register Makelaar Taxateur

Monique Schippers - van den Bungelaar
Register Makelaar Taxateur

Jan Casteleijn
Assistent Register Makelaar Taxateur

Justa Stouthart
Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Contact

Wij zijn bereikbaar via:
- Tel. 0413 - 261 905
- info@vandevengarantiemakelaars.nl
- www.vandevengarantiemakelaars.nl

Adresgegevens

President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

Justa Marcel Monique Jan

Heeft u interesse in Gitaarstraat 14?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 0413 - 261 905 of mail naar info@vandevengarantiemakelaars.nl

VAN DE VEN GARANTIEMAKELAARS

Van de Ven Garantiemakelaars
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

Tel. 0413 - 261 905
info@vandevengarantiemakelaars.nl
www.vandevengarantiemakelaars.nl

NVM