Dommeringdreef 311, 3562 AS Utrecht

Vraagprijs € 230.000,- k.k.

Van Scherpenzeel Makelaars
Vleutenseweg 273
3532 HE, UTRECHT
Tel: 030-754 06 40
E-mail: Utrecht@vanScherpenzeel.nl
www.vanscherpenzeel.nl

Omschrijving

VERHUISDOZEN UITPAKKEN EN DIRECT HIER WONEN!

FRAAI EN LICHT 2 kamer-appartement. De badkamer en de keuken zijn modern en op de vloer ligt een mooie laminaatvloer. Gelegen op de negende verdieping en je hebt een heerlijk eigen balkon met uitzicht over groen!
Het appartement maakt onderdeel uit van een complex. Er is een gezamenlijke entree, brievenbussen en een lift. In de onderbouw heeft elk appartement een handige eigen berging.

Het appartement is gelegen in de woonwijk Overvecht, een wijk ruim van opzet en met veel groen. Op loopafstand van het Gagelbos en Noorderpark met vele wandelroutes, visvijver en speelmogelijkheden.
Ook voor winkels hoef je niet ver, winkelcentrum Overkapel is dichtbij gelegen. Verder heeft Overvecht heeft een eigen station en een groot overdekt winkelcentrum: Shoppingcenter Overvecht.

WAT WIL JE NOG MEER?

INDELING

Begane grond:
Entree, ruime hal, brievenbussen, lift, toegang tot de bergingen.

Negende verdieping:
Entree, hal, inpandige nette badkamer met toilet en douche, woonkamer, eetkeuken met modern keukenblok, grote slaapkamer met balkon.
Op de vloer ligt een moderne laminaatvloer en de wanden zijn licht van kleur.

BIJZONDERHEDEN
- Recent geplaatste nieuwe kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- Energielabel A;
- VVE actief, servicekosten € 154,26 per maand (inclusief berging), voorschot stookkosten circa € 46,- per maand. Stukken van de VVE zijn op kantoor beschikbaar;
- Gelegen op erfpachtgrond, canon eeuwigdurend afgekocht;
- Eigen berging op de begane grond;
- Lift aanwezig, tot de 9e verdieping;
- Gratis en voldoende parkeergelegenheid voor de deur;
- Verwarming middels blokverwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Voor de koper geldt een zelfbewoningsplicht (geen verhuurmogelijkheden de eerste vijf jaar);
- Notariskeuze verkoper.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 230.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	197 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	54 m^2
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1965
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	A
Verwarming	Stadsverwarming, warm water middels gemeenschappelijke voorziening
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	Lift

Locatie

Dommeringdreef 311
3562 AS UTRECHT

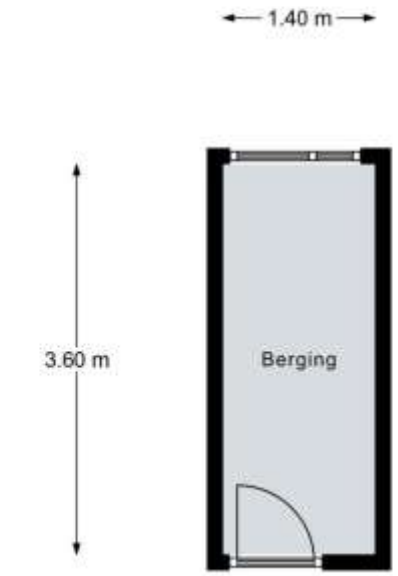
Foto's

Foto's

Foto's

Plattegrond

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Dommeringdreef 311
Postcode / Plaats	3562 AS Utrecht
Gemeente	Utrecht
Sectie / Perceel	H / 2072
Oppervlakte	m^2
Indexnummer	225 en 392
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Kadastrale kaart

ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er bij de verkoop van een woning overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Van Scherpenzeel Makelaars o.g. b.v. een koopovereenkomst worden opgesteld conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Naast de gebruikelijke voorwaarden, zijn de hierna vermelde punten in deze overeenkomst van belang:

Notaris: Ter keuze van de verkoper, te weten notariskantoor Koch & Compaijen of Holtman te Utrecht.

Personalia: Koper dient nadat er mondeling wilsovereenstemming is bereikt over de aankoop van de woning er voor te zorgen dat zijn personaliagegevens binnen 24 uur door Van Scherpenzeel Makelaars zijn ontvangen.

Ondertekenen: Koper dient, binnen 3 dagen, nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend, deze op het kantoor van Van Scherpenzeel Makelaars te ondertekenen en een afschrift hiervan in ontvangst te nemen. Koper ontvangt gelijktijdig een kopie van een door hem ondertekende ontvangstbevestiging.

Bedenktijd: Als een consument een woning of appartement koopt, heeft de koper drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Koper tekent een ontvangstbevestiging voor ontvangst van de kopie. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemene erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemene erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Waarborgsom: Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen vier weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bank instelling.

Oplevering: In de huidige staat met daarbij alle behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkopende partij niet bekend), heersende en/of lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen de partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Plattegronden: Eventuele bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Informatie: Alle getoonde informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter aanvaardt Van Scherpenzeel Makelaars geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden van het vermelde.

Rechtsgeldigheid: De koopovereenkomst is pas rechtsgeldig 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'.

Voorwaarden

Koopakte conform NVM-model plus aanvullende clausules:

- De kosten die de notaris eventueel in rekening brengt indien gebruik gemaakt wordt van de ontbindende voorwaarden genoemd in de koopakte zijn voor rekening van de koper.
- Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand vocht en/ of optrekkend vocht, asbest en asbesthoudende materialen.
- **Erfpacht wordt eeuwigdurend afgekocht** middels de Algemene Voorwaarden 1989 (indien op erfpachtgrond gelegen)
- De koper is op de hoogte van het feit dat er eventueel nog een aantal erfdienstbaarheden ten laste en/of ten gunste van het verkochte dient te worden gevestigd en verklaart hiermede zijn medewerking daaraan te verlenen.
- De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de verkoper het perceel niet zelf heeft bewoond en derhalve niet op de hoogte is van de bouwkundige staat. De koper kan na, het verkrijgen van het eigendom, geen beroep doen op gebreken aan het verkochte al dan niet zichtbaar ten tijde van het sluiten van de overeenkomst.
- Verkoper is **niet aansprakelijk** voor de staat van onderhoud van de door de voormalige huurder aangebrachte wijzigingen en de werking van apparatuur.
- Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van koper, evenals de omzetbelasting, die wordt berekend over de kosten.
- Met betrekking tot de **kadastrale inmeting** (niet bij appartementen) zal onderstaande clausule van toepassing zijn:
  Onderhavig perceel wordt na de levering ambtshalve ingemeten door het Kadaster. Er is derhalve een geschatte perceelsgrootte opgenomen in artikel 1 van deze koopakte, waaraan geen exacte afmetingen mogen en kunnen worden ontleend. Het perceel is plaatselijk bekend, aangegeven en partijen genoegzaam bekend. De kosten van de kadastrale inmeting (ca. € 690,- per over te dragen perceel) zijn voor rekening van de koper.
- Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke **eigenschappen c.q. gebreken** voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken is in opdracht van verkoper door een onafhankelijk bureau **een bouwkundig rapport** opgemaakt en aan koper verstrekt (dit is alleen van toepassing bij eengezinswoningen).
- Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak **asbest** is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Wettelijke verplichting tot sanering van (onderdelen) van de onroerende zaak, al dan niet verbonden met op belendende percelen aanwezige (on)roerende zaken, zijn voor risico en rekening van koper. Bovendien is koper verplicht tijdig en voor eigen rekening mee te werken aan sanering van (onderdelen) van de onroerende zaak, indien verkoper koper daarom verzoekt op grond van een wettelijke of contractuele (verhuurders)verplichting van verkoper.
- **Zelfbewoningsplicht (kettingbeding voor tijdelijke duur):** a. Koper is verplicht om de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn/haar eventuele partner en gezinsleden) te bewonen. Het is niet toegestaan de verkochte woning binnen 5 jaar na de in artikel 3 overeengekomen eigendomsoverdracht geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik

te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
b. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.
c. Portaal kan schriftelijk ontheffing verlenen van het in dit artikel bepaalde.
d. De koper is verplicht en verbindt zich jegens Portaal en ten behoeve van Portaal, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van Portaal van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag of dagdeel dat de koper in verzuim is met betrekking tot hetgeen in dit artikel is bepaald, met bevoegdheid voor Portaal om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
e. Op gelijke wijze als hierboven onder lid d bepaald, verbindt de koper zich jegens Portaal, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in het in de leden a, b en c van dit artikel, als de in lid d en in het onderhavige lid e opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Portaal het beding aan. Bij overtreding van het onderhavige beding op verbeurte van een direct opeisbare boete van 10% van de in deze akte overeengekomen koopsom ten behoeve van Portaal, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
f. Het bepaalde in dit artikel, waaronder ook uitdrukkelijk begrepen het in lid e (kettingbeding) bepaalde, vervalt na een termijn van 5 jaar na ondertekening van de (eerste) akte van levering (zie artikel 4) waarbij Portaal de woning levert aan de (eerste) koper.

- Met het verstrekken van het **definitieve energielabel** bij onderliggende verkoop, meldt de verkoper (Portaal) dat de energie index gegevens zijn opgenomen in het monitoringsbestand van RVO en dat de CI mogelijkerwijs een controlebezoek kan uitvoeren. De koper dient hieraan medewerking te verlenen.

VAN SCHERPENZEEL MAKELAARS UTRECHT

NVM

HYPOTHEEK!

WOONLASTEN UTRECHT VOOR HET JAAR 2022*

* nog niet alle tarieven voor 2022 zijn bekend

Afvalstoffenheffing

Per perceel bedragen deze lasten jaarlijks: € 303,85 (eenpersoonshuishouden)
of € 353,85 (meerpersoonshuishouden)

Rioolrecht

Per aansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks: .....€ 228,32
Tevens wordt er een gebruikersdeel in rekening gebracht naar rato verbruik.

Hondenbelasting

Deze belasting bedraagt jaarlijks per hond: .....€ 86,04

Verontreinigings-, zuiverings- en waterschapsheffing

Tarief zuiverings-/verontreinigingsheffing* bedraagt allebei per heffing € 64,48 per vervuilingseenheid.
Tarief waterschapsheffing gebouwde onroerende zaken is 0,0233% van uw WOZ-waarde.

- Verontreinigingsheffing is van toepassing als men niet op riool is aangesloten.

Onroerende zaak belastingen 2022 (OZB)

Tarief is een percentage van de waarde in het economisch verkeer van uw onroerende zaak.
Eigenarenheffing 0,0762%
Inlichtingen: Belastingsamenwerking & Hoogheemraadschap Utrecht, A. van Schendelstraat 500, 3511 MA Utrecht. Tel 088-0640200. www.bghu.nl

Water

Vastrechtkosten jaarlijks: .....€ 47,96
Kosten voor kleinverbruik (incl. grondwaterbelasting en BTW) .....€ 0,719 per m3
Belasting op leidingwater over de eerste 300 m3 per jaar (incl. BTW€ 0,391 per m3)
Inlichtingen: Vitens Midden Nederland, Postbus 2124, Reactorweg 47, 3500 GC Utrecht. Tel 030-2487211. www.vitens.nl

Parkeervergunning (indien van toepassing)

Bewonersvergunning zone A1 (binnenstad) per maand: .....€ 42,30
Bewonersvergunning zone A2 (1e ring na binnenstad) per maand: .....€ 21,15
Bewonersvergunning zone B1 (2e ring) per maand: ..... € 9,21
2e Bewonersvergunning zone A2 per maand: .....€ 42,30
2e Bewonersvergunning zone B1 per maand: .....€ 18,43
Inlichtingen: Gemeente Utrecht, Stadsplateau 1, Utrecht. Tel 030-2860000
www.utrecht.nl/parkeren/tarieven

NB De zakelijke lasten (ozb, waterschapsheffing en rioolrecht) voor de verkochte onroerende zaak worden via de afrekening van de notaris verrekend tussen koper en verkoper. De overige lasten (zoals zuiverings- en afvalstoffenheffing) worden niet naar rato verrekend.

*** Aan bovenstaande informatie kunnen geen rechten worden ontleend.**

de 16 meest gestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.
Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.
Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.
Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is.
Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten.

Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.
De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die

een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.
De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.
De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning.
Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.
De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien
van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen.
Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de

samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening
voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

16. Heeft mijn woning een ‘energielabel’ nodig?
Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 410,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op www.energielabelvoorwoningen.nl

DIT IS VAN SCHERPENZEEL MAKELAARS

Een huis naar wens vinden kan iedereen. Maar dan?

Dan begint het pas.
De eigen woning verkopen, de beste aankoopprijs bedingen, alle juridische zaken regelen, zorgen voor financiële zekerheid…

We kunnen er kort over zijn: een huis kopen of verkopen is een life changing event.
Een belangrijk moment in een mensenleven. Een moment waarop beslissingen gemaakt moeten worden over grote geldbedragen, de hoeveelheid fiscale en juridische informatie enorm is, de juiste stap op het juiste moment gezet moet worden en waarbij emotie vaak een hoofdrol speelt.

Wij van Van Scherpenzeel Makelaars helpen kopers en verkopers al ruim vijftig jaar om fluitend en zelfverzekerd door dit belangrijke moment te komen.

En ja, dat kost geld.
Maar daar krijgen kopers en verkopers bij elke stap van het verkoop- of aankoopproces een ontspannen, zeker en zorgeloos gevoel voor terug.

Dat begint al bij de bepaling van de waarde van de woning. Onze vakmensen geven een waarde-advies dat 100% realistisch, zorgvuldig en onderbouwd is. Zo wordt een woning altijd tegen de beste prijs verkocht.

Bij alle vervolgstappen van het verkoop- of aankooptraject kennen wij de hick-ups. Met onze kennis en ervaring loodsen we de klant langs cruciale financiële en juridische zaken, pareren we valkuilen en verzilveren we kansen. We organiseren bezichtigingen waarbij de kijkers niet over elkaar struikelen en gaan pas weg als we alle geïnteresseerden persoonlijk gesproken hebben.

Onze adviezen zijn soms kritisch en altijd eerlijk. Zo voorkomen we dat klanten op een later moment voor vervelende verrassingen komen te staan.

Doordat onze organisatie al meer dan vijftig jaar diep geworteld is in de regio, is geen wijk, straat of buurt onbekend terrein. Zo zijn wij als makelaar ook de gids die kopers en verkopers alles kan vertellen over de mooiste plekjes van de regio. De synergie tussen onze vestigingen in Utrecht, Maarssen en Loenen aan de Vecht (voorheen Paul Makelaars) én onze nauwe samenwerking met de Hypotheekshop zorgt voor extra slagkracht.

De vestiging in Loenen aan de Vecht is ook de thuisbasis voor het jongste label Van Scherpenzeel Makelaars Exclusief Wonen. Met dit label profileren we ons op de markt van exclusieve woningen - veelal in het hogere prijssegment - die vragen om maatwerk.

Een huis naar wens vinden kan iedereen.
Wij zorgen dat het leuk blijft als het spannend wordt.

VAN SCHERPENZEEL MAKELAARS
UTRECHT

NVM

Verkoop | Aankoop | Taxatie | Hypotheek

VAN SCHERPENZEEL MAKELAARS UTRECHT

VAN SCHERPENZEEL MAKELAARS MAARSSEN

VAN SCHERPENZEEL MAKELAARS LOENEN A/D VECHT