



Frisia Makelaars

DYNAMIS

Nassaubuurt

Eigen grond

Benoordenhout



Wassenaarseweg 31 C

2596 CE 'S-Gravenhage

Contactpersoon: Rutger van der Harst

TE KOOP € 375.000 k.k.





## Kenmerken

<b>Soort</b>	bovenwoning	<b>Bouwjaar</b>	1899
<b>Type</b>	appartement	<b>Tuin</b>	geen tuin
<b>Kamers</b>	3	<b>Garage</b>	geen garage
<b>Woonoppervlakte</b>	90 m <sup>2</sup>	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Perceeloppervlakte</b>	232 m <sup>2</sup>	<b>Energie label</b>	F
<b>Inhoud</b>	252 m <sup>3</sup>		





## Omschrijving

Altijd al willen wonen in de gewilde Nassaubuurt? Op de hoek van de Wassenaarseweg en de Nassau Ouwerkerkstraat bevindt zich een nieuw te realiseren appartement. Het appartement bevindt zich op de 3e verdieping en wordt verkocht in de huidige staat onder voorbehoud van juridische splitsing.

---

Always wanted to live in the sought-after Nassaubuurt? On the corner of the Wassenaarseweg and the Nassau Ouwerkerkstraat is a new apartment to be realized. The apartment is located on the 3rd floor and is being sold in its current state subject to legal division.

# Indeling

Entree, trap naar 2e etage, overloop en trap naar 3e etage: hal met links de entree naar appartement. Ruime en lichte woon-/eetruimte met keuken aan de voorzijde, doorgang naar achteren met badkamer en aparte w.c. met fontein, berging met CV-opstelplaats en wasmachine- en drogeraansluiting, 2 slaapkamers aan de achterzijde, waarvan 1 met ruim balkon.

Kenmerken:

- Gebruikersoppervlakte ca. 90 m<sup>2</sup> (niet conform NEN gemeten)
- Inhoud ca. 252 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1899
- Eigen grond
- CV-ketel
- VvE moet opgezet worden
- Notariskeuze voorbehouden aan verkoper
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure

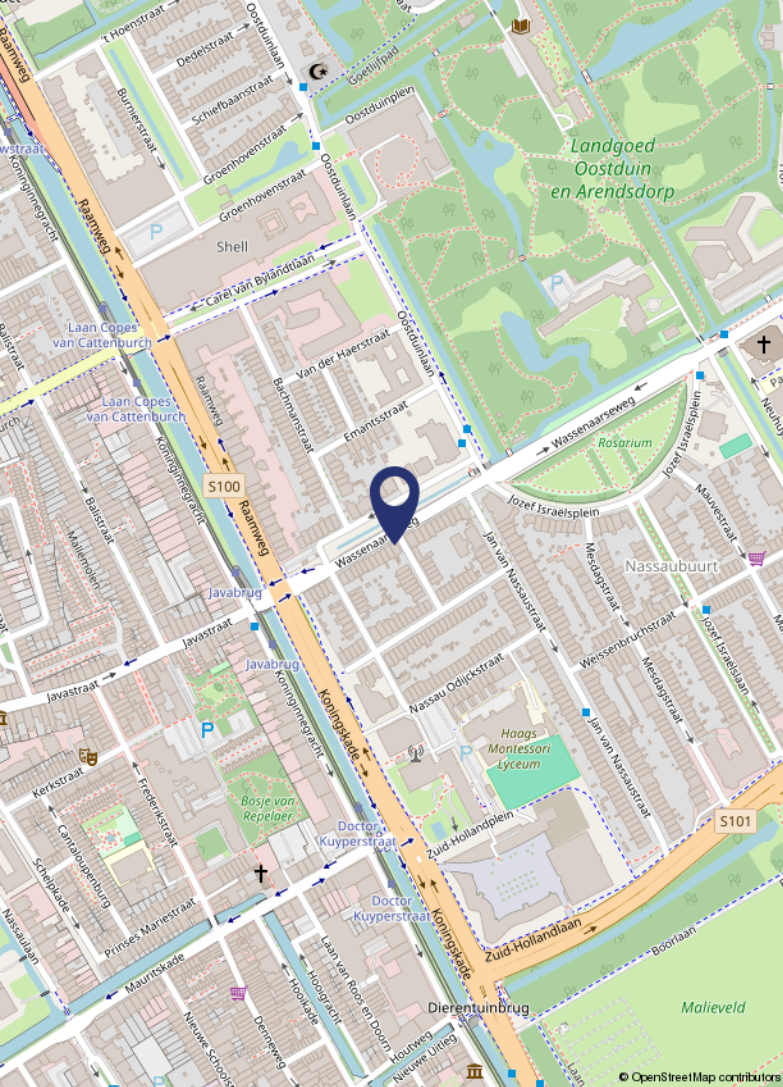
-----

Entrance, stairs to 2nd floor, landing and stairs to 3rd floor: hallway with entrance to apartment on the left. Spacious and bright living/dining room with kitchen at the front, passage to the back with bathroom and separate w.c. with fountain, storage room with CV stand and washing machine and dryer connections, 2 bedrooms at the rear, 1 with spacious balcony.

Features:

- Usable area approx. 90 m<sup>2</sup> (not measured according to NEN)
- Capacity approx 252 m<sup>3</sup>
- Built in 1899
- Own ground
- Central heating boiler
- HOA must be set up
- Choice of notary reserved for seller
- Buyer accepts the object information and additional clauses in the brochure





## Locatie

Gelegen op een hoek in de statige wijk Benoordenhout in het Haagse stadsdeel Haagse Hout, met op loopafstand het winkelgebied Van Hoytemastraat en de Weissenbruchstraat. In de directe omgeving vindt u een levendige combinatie van wonen en werken en biedt de locatie een ruime diversiteit aan vele diverse winkels, restaurants en lunchgelegenheden. Met de auto is ook de oprit van A12 Utrechtsebaan dichtbij, welke direct aansluiting geeft op de Rijkswegen A4 (Den Haag-Amsterdam), A12 (Den Haag-Utrecht) en A13 (Den Haag-Rotterdam) en de N44 welke overgaat in de Rijksweg A44 (Den Haag-Amsterdam). Op loopafstand zijn de tramhaltes voor lijn 9 of buslijn 20, 29, 385 en 685 makkelijk bereikbaar.

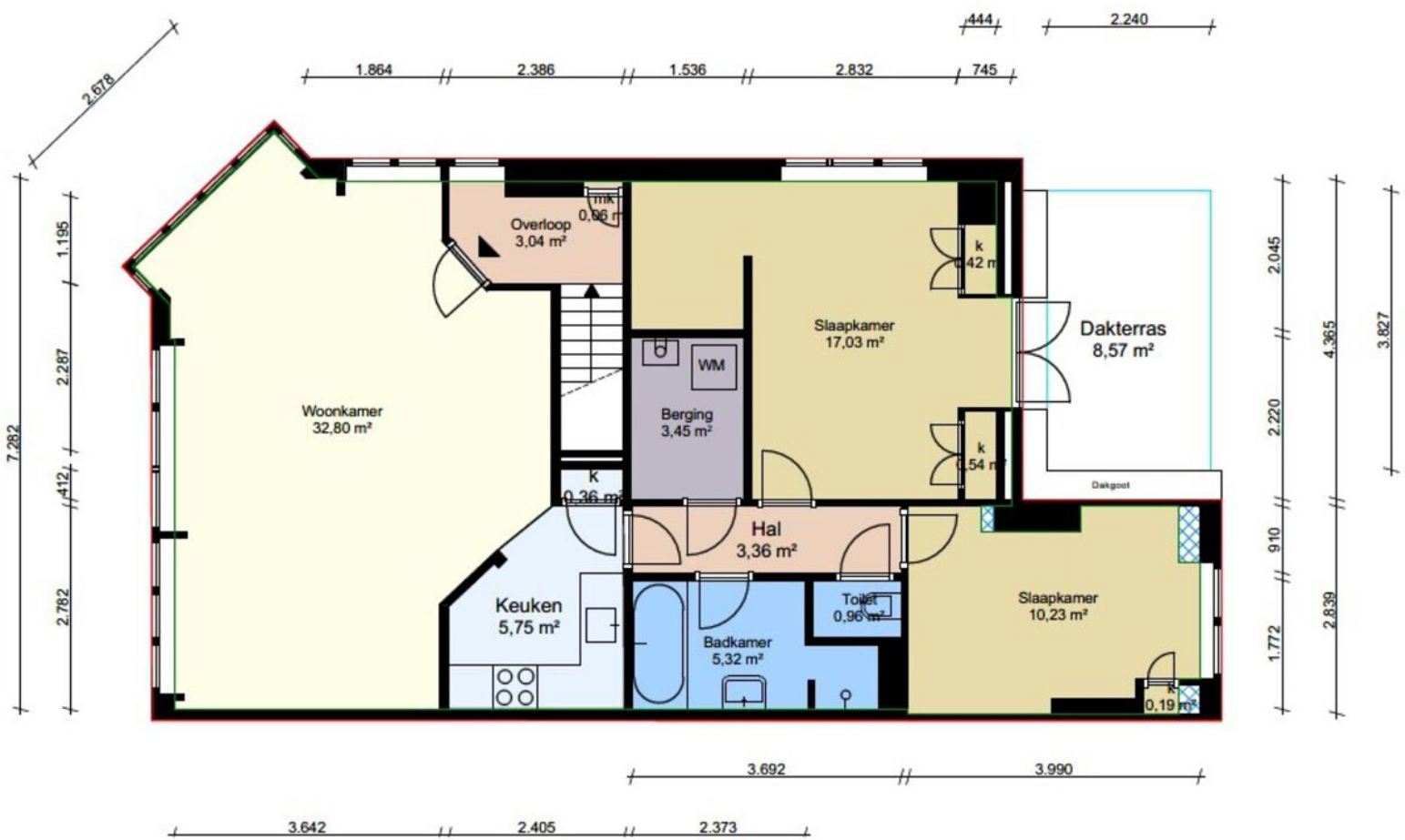
Located on a corner in the stately district of Benoordenhout in the Hague district of Haagse Hout, with the shopping area Van Hoytemastraat and Weissenbruchstraat within walking distance. In the immediate vicinity you will find a lively combination of living and working, and the location offers a wide variety of many different stores, restaurants and lunch venues. By car is also the ramp of A12 Utrechtsebaan nearby, which gives direct connection to the motorways A4 (The Hague-Amsterdam), A12 (The Hague-Utrecht) and A13 (The Hague-Rotterdam) and the N44 which turns into the A44 (The Hague-Amsterdam). Streetcar stops for line 9 or bus line 20, 29, 385 and 685 are within walking distance.



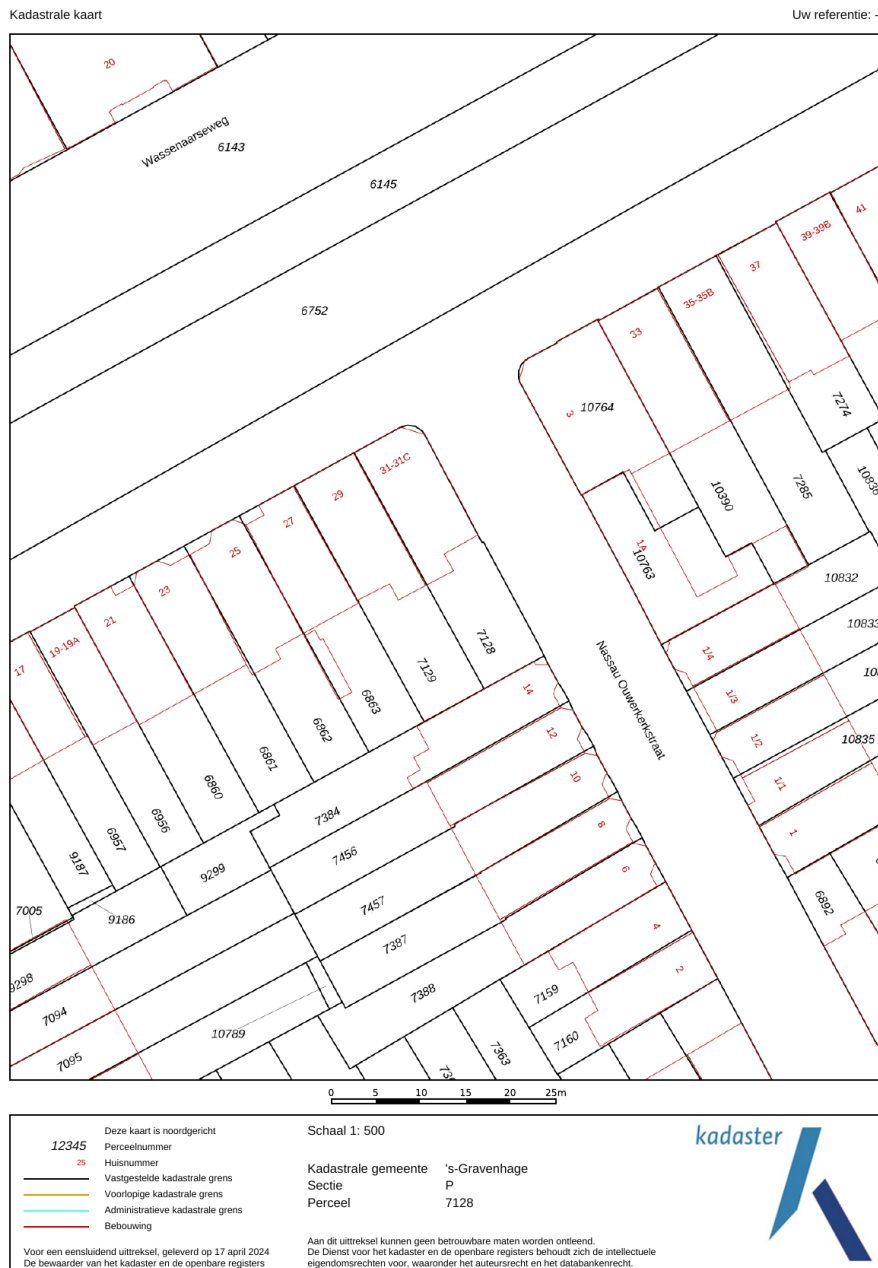




# Plattegronden



# Kadastrale kaart



## Bestemmingsplan:

De desbetreffende woning heeft een woonbestemming. Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of ter inzage bij de gemeente.

## Adres:

Wassaarsseweg 31 C

## Gemeente:

's-Gravenhage

## Soort:

bovenwoning

## Postcode / Plaats:

2596 CE 'S-Gravenhage

## Sectie / Perceel:

P / 7128



# Het particulier Onroerend Goed team

## Onbezorgd de woningmarkt op? Kies voor Frisia Makelaars!

Veertig enthousiaste vakmensen, die boordevol kennis zitten en veel ervaring hebben, staan voor u klaar. Dat betekent altijd de juiste adviseur aan uw zijde, op het juiste tijdstip. U heeft een beslissing genomen om een woning te kopen of verkopen, huren of verhuren. Een bijzonder moment in uw leven, waar wij graag deel van willen uitmaken. Inmiddels staan wij al meer dan 95 jaar klaar voor jong & oud.

## Haagse wortels met een Fries tintje

Sinds de jaren 20 dragen wij de naam Frisia Makelaars met trots. De oprichter begeleidde Friese cliënten, die zich in Den Haag wilden vestigen. Sindsdien zijn wij zowel actief in de woningmakelaardij als in de zakelijke markt. Dat verklaart onze brede blik en enorme kennis van de regio Haaglanden. Daarnaast maken wij deel uit van het samenwerkingsverband Dynamis. Wij hebben de krachten gebundeld van twaalf regionale makelaarskantoren, met dertig vestigingen in heel Nederland. Dat is nog méér expertise en kennis waar we uit kunnen putten, om u nog beter van dienst te kunnen zijn.

Deskundigheid

Aandacht **Passie**

**Service**

Beste promotie

Persoonlijke benadering

**Prijs/kwaliteit**

Communicatie

Jaren lange ervaring



# Clausules

## Artikel (AVG)

Verkoper en koper verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie.

## Artikel (Ouderdomsclausule)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 125 jaar oud is. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.)

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

## Artikel (Asbest)

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op (aantal invullen) plaats(en), namelijk (plaatsen gedetailleerd omschrijven, eventueel verwijzen naar een onderzoeksrapport). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

## Artikel (Eigenaar niet zelf gebruikt)

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van 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 heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.



# Aanvullende clausules Frisia Makelaars voor vrijblijvende objectinformatie/NVM-koopakte

## Artikel (Kennisname verkoopinformatie)

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan.

## Artikel (Kennisname verkoopinformatie en bouwkeuring)

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en van het bouwkundig rapport nr. en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan. Dit bouwkundig rapport is opgesteld in opdracht van verkoper.

## Artikel (Koper in de gelegenheid tot)

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst;

## Artikel (Inmeten)

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

## Artikel (Ouderdomsclausule)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan .... jaar oud is. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

## Artikel (Asbest)

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op (aantal invullen) plaats(en),

namelijk (plaatsen gedetailleerd omschrijven, eventueel verwijzen naar een onderzoeksrapport). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Vanaf 2024 komt er een geheel verbod op asbestdaken in Nederland. Particulieren, bedrijven (overheids-) instellingen mogen in 2024 geen asbestdaken bezitten. Sinds 1 januari 2016 bestaat de Subsidieregeling verwijderen asbestdaken. De regeling is voor particulieren, bedrijven, non-profit organisaties en overheden en geldt tot en met 31 december 2019. Voor meer informatie over de subsidieregelingen en de overige wetgeving met betrekking tot asbest verwijzen wij u naar de rijksoverheid.

#### **Artikel (Asbest niet bekend)**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de

wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Vanaf 2024 komt er een geheel verbod op asbestdaken in Nederland. Particulieren, bedrijven (overheids-) instellingen mogen in 2024 geen asbestdaken bezitten. Sinds 1 januari 2016 bestaat de Subsidieregeling verwijderen asbestdaken. De regeling is voor particulieren, bedrijven, non-profit organisaties en overheden en geldt tot en met 31 december 2019. Voor meer informatie over de subsidieregelingen en de overige wetgeving met betrekking tot asbest verwijzen wij u naar de rijksoverheid.

#### **Artikel (Eigenaar niet zelf gebruikt)**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van 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 heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.



### **Artikel (Verkoopvoorwaarde notariskeuze)**

Koper is tijdig ervan in kennis gesteld dat de keuze van de in artikel 3 van de NVM-koopakte vermelde notaris, te weten (naam) voor verkoper een wezenlijk onderdeel van de overeenkomst vormt en dat die keuze daarvan aan verkoper is voorbehouden.

### **Artikel (Reservefonds V.V.E. verplicht)**

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is straks verplicht om jaarlijks een minimumbedrag te reserveren voor onderhoud en herstel van het gebouw. De hoogte van het te reserveren bedrag wordt vastgesteld op basis van een meerjaren onderhoudsplan of 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex. Het streven is om het wetsvoorstel op 1 januari 2018 in werking te laten treden.

### **Artikel (Rentevergoeding verschuldigd)**

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen zal aan koper een rentevergoeding ad. 7% van de koopsom op jaarbasis in rekening worden gebracht, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering, te voldoen gelijktijdig met de koopsom bij de eigendomsoverdracht. De vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

### **Artikel (Partijen akkoord elektronische ondertekening)**

Partijen zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat de elektronische ondertekening van de onderhavige overeenkomst door of namens verkoper dezelfde rechtsgevolgen heeft als een met de hand ondertekende akte.

### **Artikel (Notariskeuze Haaglanden)**

Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke is gevestigd met een omtrek verder dan 25 kilometer van het verkochte dan kunnen de volgende kosten door verkopende makelaar en

diens opdrachtgever in rekening worden gebracht bij koper.

Eventuele aanvullende notariële kosten, bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht, die aan verkoper in rekening worden gebracht.

Kosten van vervoer en uurloon.

Deze kosten dienen te worden betaald en verrekend bij de in de koopakte vermelde notaris, op de dag van de eigendomsoverdracht.

### **Artikel (Geen roerende zakenlijst bij de koopakte)**

Aan deze koopakte is geen roerende zakenlijst gehecht. Het appartement wordt overgedragen in de staat zoals deze zich op de datum van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Niets zal aan het appartement worden toegevoegd of weggenomen.

### **Artikel (Toestemming koper / verkoper voor koopakte aan V.V.E.)**

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) verlenen hierbij koper en verkoper toestemming aan Frisia makelaars om een kopie van de koopakte te verstrekken aan de bestuurder van de Vereniging van Eigenaren ter verwerking van de mutatie en namens partijen te voldoen aan de verplichting voor het overgaan van de appartementsrecht(en), die de reglementen / statuten / splitsingsakte(n) voorschrijft.

### **Artikel (Ontbinding op basis bouwkeuring met bedrag)**

Koper kan deze koopovereenkomst ontbinden indien uiterlijk op datum mocht blijken uit een bouwtechnisch keuringsrapport opgesteld door een erkend bouwtechnisch bureau dat er in het gekochte zodanige ernstige bouwkundige gebreken aanwezig zijn welke indien koper bij de koop hiervan op de hoogte was geweest hij/zij niet tot koop was overgegaan.

#### **Artikel (Aanvulling kosten doorhaling hypotheek)**

Het is koper bekend dat de kosten voor het doorhalen van de hypothe(e)k(en) van verkoper voor rekening van koper zijn, voor zover het totaal van die kosten per hypothecaire inschrijving inclusief BTW en kadastrale rechten een bedrag van € 150,= te boven gaat.

#### **Artikel (Schone grondverklaring)**

Het is verkoper niet bekend dat de bodem verontreinigd is, te weten dat de bouwvergunning voor de realisering van deze woning afgegeven is door de gemeente en dat daar een "schone" grond verklaring noodzakelijk voor is.

#### **Artikel (Intensief beheersgebied)**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning zich bevindt in een Intensief Beheer Gebied (naam wijk). Dit betekent dat de gemeente 's-Gravenhage een verscherpt beleid voert ter bestrijding van (eventueel) achterstallig onderhoud. Voor iedere woning in dit gebied zal een Meerjarig Onderhoud Plan c.q. Onderhoud Rapport worden opgesteld. Alle kosten welke hieruit (kunnen) voortvloeien zijn voor rekening en risico van koper.

#### **Artikel (Reservefonds)**

Koper aanvaardt het feit dat de vereniging van eigenaren op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst niet actief is en niet een reserve fonds in stand houdt. Aan koper is bekend dat per 1 mei 2008 conform van artikel 172, lid 6 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek de vereniging van eigenaren deze verplichting wel heeft. Artikel (Reservefonds lage reserve) Koper aanvaardt de situatie dat door de lage reserveringen van de V.V.E. de mogelijkheid aanwezig is dat onderhoud door eenmalige bijdragen betaald wordt.

#### **Artikel (Akkoord NHG Restschuld)**

Deze koopovereenkomst kan uiterlijk op .....[datum ontb. voorwaarde.] door verkoper worden ontbonden indien de bestaande hypotheekhouder geen akkoord tot verkoop krijgt van de NHG in verband met een eventuele kwijtschelding van de restschuld NHG. Eveneens kan verkoper deze koopovereenkomst ontbinden indien op ....[datum ontb. voorwaarde.] nog geen hypotheekhouder in verband met een eventuele kwijtschelding van de restschuld NHG. Het gestelde onder artikel 16.3. (bij koopakte appartementsrecht: 19.3.) is van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel (Energie label)**

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen\*) kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de juridische overdracht overhandigd door verkoper aan koper. Verkoper en koper komen overeen dat de levering van het verkochte zal geschieden zonder ter beschikking stelling van een energieprestatiecertificaat (Besluit energieprestatie gebouwen 24 november 2006). Koper stem hiermee uitdrukkelijk in en zal verkoper in dit verband nimmer aanspreken. **OF**

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.



### Artikel (No Risk clause)

Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op ..... (datum) koper er niet in geslaagd is de onroerende zaak ..... te .....(aanduiding nog te verkopen onroerende zaak) onvoorwaardelijk te verkopen (buiten beschouwing wordt gelaten de mogelijkheid tot ontbinding als gevolg van de Wet voorkeursrecht gemeenten), zulks onder algemeen aanvaardbare voorwaarden en tegen een voor koper acceptabele koopsom. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde tot verkoop van de hierboven vermelde onroerende zaak te geraken. Koper dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de ... werkdag na het verstrijken van deze ontbindende voorwaarde door de verkoper of diens makelaar is ontvangen.

### Artikel ...

Met inachtneming van het onder artikel ... (No Risk clause) bepaalde zal verkoper de onderhavige onroerende zaak te koop blijven aanbieden.

Deze koopovereenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien voor .....(datum) verkoper met een derde een koopovereenkomst tegen in zijn ogen gunstiger voorwaarden sluit. Beroep op ontbinding dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden, waarbij de koper de gelegenheid dient te worden geboden om binnen 2 werkdagen na ontvangst van deze mededeling de verkoper of diens makelaar schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te informeren dat hij de onderhavige overeenkomst onvoorwaardelijk wenst te maken (buiten beschouwing wordt gelaten de mogelijkheid tot ontbinding als gevolg van de Wet voorkeursrecht gemeenten). Indien koper de onderhavige koopovereenkomst onvoorwaardelijk wenst te maken vervalt de in dit artikel opgenomen ontbindingsmogelijkheid voor verkoper. In het geval

de mededeling van koper niet tijdig door de verkoper of diens makelaar wordt ontvangen zal deze koopovereenkomst zijn ontbonden.

# Extra informatie

## Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 4 - 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen, uitgezonderd weekend en feestdagen, en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### **Biedingsproces**

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

### **Vrijblijvende aanbieding**

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij

het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

### **Koop onroerende zaken en aanmaning van werk**

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

### **De wet identificatieplicht bij dienstverlening**

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden toegevoegd.



# Duurzaam wonen

Wij van Frisia Makelaars vinden het belangrijk dat u goed wordt geïnformeerd over verduurzaming van uw woning.

## 5 redenen om te kiezen voor duurzaam wonen

Een warmtepomp, vloerisolatie of zonnepanelen: er zijn genoeg manieren om je woning te verduurzamen. Soms is dat best een investering. Dus, waarom zou je een huis eigenlijk verduurzamen?

### 1. Duurzaam wonen is comfortabel

Energiezuinig wonen heeft invloed op het wooncomfort. De eerste stap naar een duurzaam huis begint meestal met het isoleren van een woning. Dat merk je direct: je huis voelt comfortabel warm aan op koude dagen en blijft langer koel als het buiten warm is.

### 2. Energiezuinig wonen betekent een lagere energierekening

Omdat een duurzame woning minder warmte verliest, hoef je minder te stoken. Bij een energiezuinig huis gaan de kosten dus omlaag. Ook niet verkeerd: duurzame woningen doen het goed op de woningmarkt. Het wordt daardoor makkelijker je woning te verkopen en waarschijnlijk ook nog tegen een hogere prijs.

### 3. Een duurzaam huis is klaar voor de toekomst

Wanneer je energiezuinig woont blijft je woning altijd up-to-date. En het hoeft niet allemaal in één keer te gebeuren. Je kan ook je huis stapsgewijs verduurzamen, daarmee voorkom je eenmalige (grote) investeringen. Zo werk je gefaseerd naar een duurzaam huis!

### 4. Duurzaamheid en het milieu

Duurzaam wonen is niet alleen voordelig voor jou, maar heeft natuurlijk ook een maatschappelijk voordeel. Je bent minder afhankelijk van fossiele brandstoffen, stoot minder CO<sub>2</sub> uit en daarmee ontlast je toekomstige generaties.

5. Met een duurzame woning ben je onafhankelijk  
Duurzaamheid betekent ook onafhankelijkheid. De komende jaren blijven de prijzen van gas en elektra stijgen. Door de prijzen omhoog te schroeven wil de overheid huishoudens stimuleren om van het gas af te gaan. Met het verduurzamen van je huis en de keuze voor alternatieve energiebronnen - zoals zonnepanelen of een warmtepomp - word je onafhankelijk van externe partijen en fluctuaties in prijzen.

## Subsidie voor duurzame warmtebronnen

Met het klimaatakkoord is afgesproken de broeikasgasuitstoot drastisch te verminderen. Eén van de belangrijkste maatregelen voor Nederlandse huishoudens is dat ze zoveel mogelijk van het aardgas afgaan. Bij het verduurzamen van jouw woning is het verstandig om te kiezen voor alternatieve, duurzame warmtebronnen. Denk bijvoorbeeld aan een warmtepomp, pelletkachel en zonneboiler.

Om de transitie naar duurzaam wonen te stimuleren kunnen woningeigenaren onder meer de Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE) aanvragen. Wil je weten welk type warmtebron goed bij jouw woning past? Of hoe subsidies voor duurzame energie werken?

## Meer informatie over verduurzaming van uw woning:

- [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)
- [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl)
- [www.energiebespaarlening.nl](http://www.energiebespaarlening.nl)
- [www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde/particulieren](http://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde/particulieren)
- [www.degroenemenukaart.nl](http://www.degroenemenukaart.nl)



# Biedingsformulier

## BIEDINGSFORMULIER

TE GEBRUIKEN INDIEN U NIET DOOR EEN NVM MAKELAAR WORDT VERTEGENWOORDIGD.

**Aan:** Frisia Makelaars, Javastraat 1a, 2585 AA Den Haag Tel: 070-3420101,  
e-mail: [WONEN@FRISIAMAKELAARS.NL](mailto:WONEN@FRISIAMAKELAARS.NL)

Ter attentie van.....  
Betreft (adres) .....

Aspirant koper

Partner/mede-aspirant koper

Achternaam:..... m/v

Achternaam: ..... m/v

Voornamen: .....

Voornamen: .....

Tel. overdag: .....

Tel. overdag: .....

E-mail: .....

E-mail: .....

doet hierbij een bieding van (bedrag invullen) € .....kosten koper  
zegge:.....

Onder de volgende voorwaarden:

- geen voorwaarden.
- verkrijgen van financiering van (bedrag invullen) € .....
- met/zonder.\* kosten koper
- met/zonder\* Nationale Hypotheek Garantie (zie [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl))
- anders, namelijk .....

Eigendomsoverdracht per: .....

Heeft u zich recent door een erkend hypotheekadviseur of een bank laten voorlichten of een berekening laten maken over uw hypotheek mogelijkheden?

- Ja, bij (naam invullen) .....contactpersoon.....
- Nee. Voor het berekenen van uw hypotheek mogelijkheden maken wij voor u een afspraak met een van onze onafhankelijke hypotheekadviseurs. [www.frisiahypotheken.nl](http://www.frisiahypotheken.nl)

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte. Voor de verkoop zijn extra verkoopvoorwaarden opgenomen die vermeld staan in de aan u overhandigde vrijblijvende objectinformatie. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Bij een koopovereenkomst dient koper een bankgarantie of een waarborgsom van 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris, binnen vijf weken na ondertekening van de koopakte.

Dit formulier wordt alleen in behandeling genomen wanneer;

- dit volledig en duidelijk leesbaar is ingevuld.
- een kopie van een leesbaar en geldig identiteitsbewijs is bijgevoegd (zonder foto en BSN-nummer: "Bescherm uw identiteit en maak een kopie met [KopieID](#));

Voor akkoord:  
(handtekening)

Datum en plaats

.....  
Aspirant koper

.....  
Partner/mede-aspirant koper

Dit formulier is niet bindend tot koop. Een koopovereenkomst ontstaat door het ondertekenen van een koopakte door koper en verkoper. Het formulier is naar waarheid ingevuld. De door u verstrekte gegevens zullen alleen worden gebruikt door Frisia Makelaars en Frisia Hypotheken B.V. t.b.v. een mogelijke transactie van bovenvermelde woning. In het kader van de Wwft voeren wij een check uit de hand van de door u ingevulde gegevens.

\* doorhalen wat niet van toepassing is





Javastraat 1a | 2585 AA Den Haag  
wonen@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl | 070 - 342 01 01



**Frisia Makelaars**

