



SINDE 1919
NIENABER
MAKELAARS

Biggekruid 31 Huizen



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 340.000 K.K.

NIENABER MAKELAARS | WONING- & BEDRIJFSMAKELAARDIJ | VASTGOEDMANAGEMENT | TAXATIE
ALBRECHTLAAN 14 C, BUSSUM | T +31 (0)35 694 56 74 | BUSSUM@NIENABER.NL
HERENGRACHT 26, WEESP | T +31 (0)294 41 71 18 | WEESP@NIENABER.NL
SLUISSTRAAT 9, MUIDEN | T +31 (0)294 41 71 18 | MUIDEN@NIENABER.NL
INFO@NIENABER.NL | WWW.NIENABER.NL





Oppervlakten

- Wonen: 117 m²
- Overige inpandige ruimte: 20 m²

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580). 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.

Kenmerken

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| - Bouwjaar: | 1974 |
| - Verwarming: | c.v.-ketel |
| - Isolatie: | gedeeltelijk dubbel glas |
| - Energielabel: | D |
| - Garage: | aangebouwd steen |
| - Oplevering: | in overleg |



In een plezierig, ruim opgezette, groene en zeer kindvriendelijke woonwijk, op loopafstand van diversen winkels, kinderopvang en scholen gelegen ruime tussenwoning met aangebouwde garage, voortuin, parkeergelegenheid op eigen terrein en op het zuidwesten gelegen tuin.





Entree

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, doorloop naar de aangebouwde garage, toilet met closet, fonteintje en trapkast. Lichte woon-/eetkamer met deur naar de achtertuin. Half open keuken met veel bergruimte.









Eerste verdieping

Overloop, drie in grootte variërende slaapkamers,
badkamer met ligbad, wastafel en tweede toilet.











Tweede verdieping

Via vaste trap naar de zolder. Voorzolder met c.v.-opstelling en mechanische ventilatiesysteem.

Grote (slaap)kamer met Velux dakraam en wastafel.









Bijzonderheden

- De lijst van zaken en vragenlijst deel B zijn niet aanwezig, woning wordt opgeleverd in huidige staat.
 - Er wordt een anti-speculatiebeding opgenomen in de koopovereenkomst. Het is koper niet toegestaan gedurende zeven maanden na de datum van juridische levering de woning te verkopen.
- Notaris voor transport is ter keuze van verkoper voor behandeling akte van levering, voor de akte van hypotheek is koper vrij.





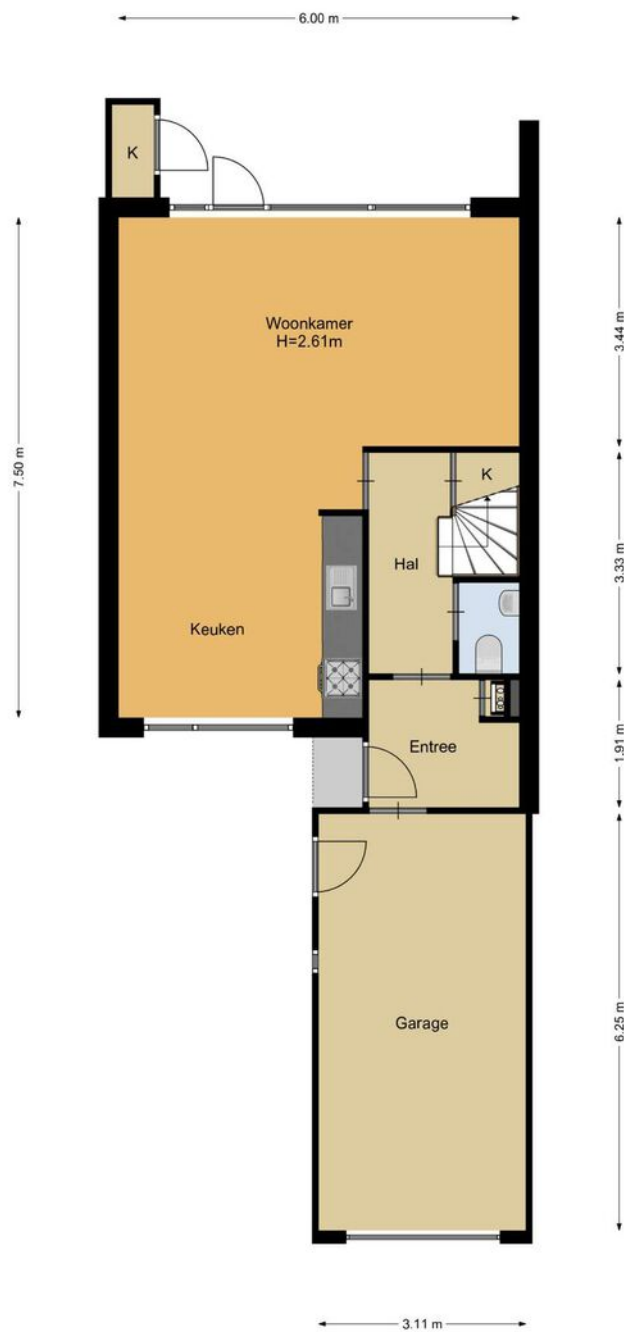
In het kort

- Zeer ruime tussenwoning met aangebouwde garage;
 - woonoppervlak 118 m²;
 - Bouwjaar 1974;
 - lichte woonkamer;
 - ruim opgezette tuin;
- Drie slaapkamers op eerste verdieping, zolder goed te verbouwen voor meerdere (slaap)kamers;
 - veel bergruimte;
- parkeren op eigen terrein;
- Kindvriendelijke buurt;
- loopafstand van een winkelcentrum het Holleblok;
- veel scholen in de buurt.



Plattegrond

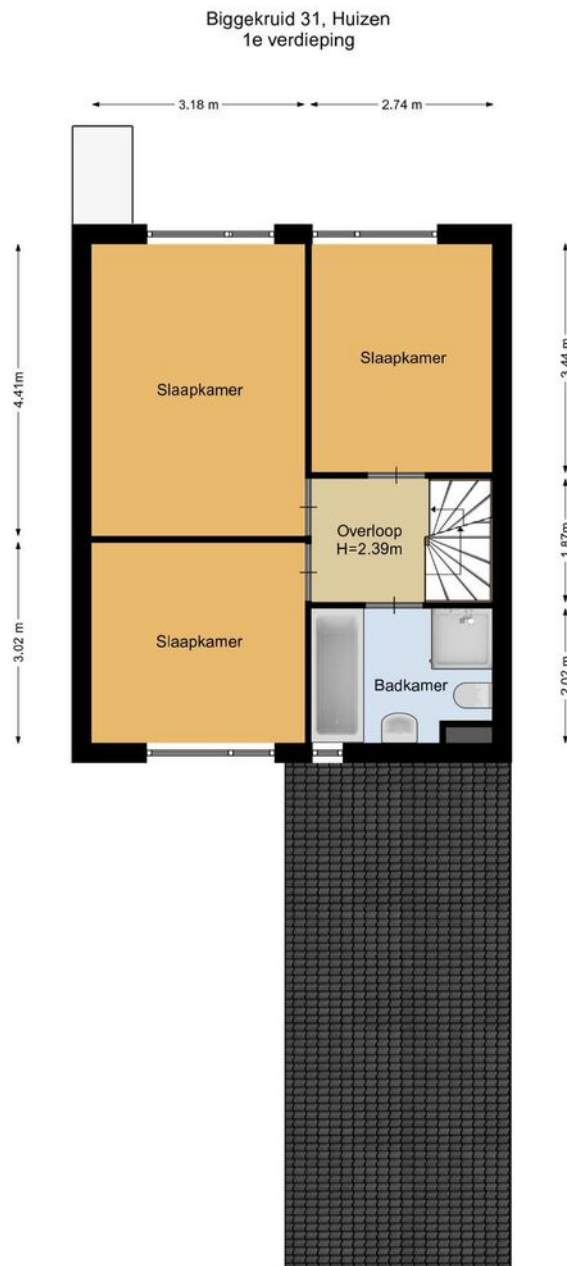
Biggekruid 31, Huizen
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

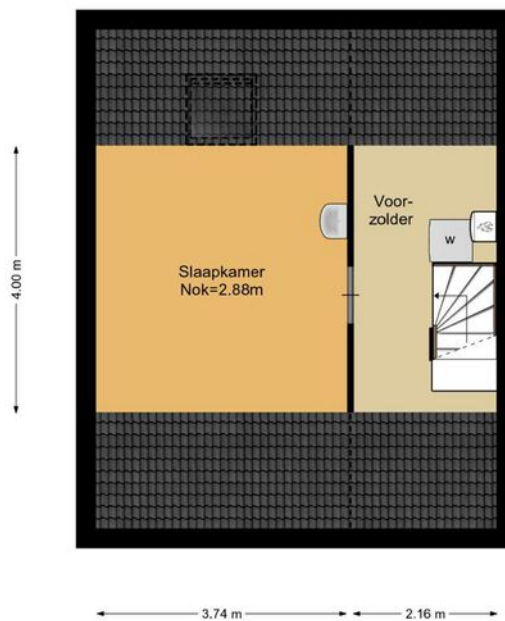


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Biggekruid 31, Huizen
2e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hulzen	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie C	
— Bebouwing		Perceel 10149	

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 databankrecht.

Voor een eenskluidend uittreksel, gelovend op 31 maart 2021.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Goed om te weten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en

niet van u, als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus 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 gronde 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 aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige keuring bij woningen) deskundige in te schakelen.

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.

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 en zal ook bij de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.



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'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te 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.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. 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 komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet 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 wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het hiervoor gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom is bij deze akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,-- per doorhaling all-in (alle bedragen zijn inclusief BTW en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zullen aan koper worden doorbelast op de nota van afrekening. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

De volgende artikelen zullen worden opgenomen in de koopakte:

artikel 20.1 Onderhoudstoestand woning

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt (voormalige huurwoning) en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van 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 keuring te laten uitvoeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen* gebruik gemaakt. Verkoper heeft uitdrukkelijk vermeld dat door huurders diverse soorten vloerbedekking (waaronder al dan niet asbesthoudend linoleum, vinyl enz.) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend zijn. Eventueel aanwezige vloerbedekking behoeft niet door verkoper te worden verwijderd; verwijdering komt voor rekening en risico van koper.

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

artikel 20.2 Rente vergoeding

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad 6% per jaar verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

artikel 20.3 Kadastrale uitmeting

Voor zover van toepassing komen de kosten voor het kadastraal uitmeten van het hierbij verkochte voor rekening van de koper.

artikel 20.4 Asbest clausule

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte het normaal was asbest c.q. asbestcement houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan ten algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte. Indien de in het verkochte aanwezige asbest(houdende stoffen/materialen) dient te worden verwijderd, dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de alsdan geldende (publiekrechtelijke) regelgeving voorschrijft.

Koper verklaart daarmee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid - uit welken hoofde dan ook - die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering van de asbest(houdende stoffen/materialen) kan voortvloeien.

Artikel 20.5 Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de woning gebouwd is omstreeks 1974 hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor:

- de kwaliteit van onder meer de fundering, de vloeren, het/de dak(en), de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, (het hang- en sluitwerk van) ramen en deuren en het daarbij behorende kozijnwerk, eventuele technische installaties en -mede met inachtneming van het in artikel 20 van de onderhavige koopovereenkomst bepaalde-gebruikte materialen; en
- de afwezigheid van ongedierte casu quo schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc) alsmede de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik van de woning.

artikel 20.6 Anti-speculatiebeding

1. Het is koper en zijn rechtverkrijgende (n) onder algemene titel zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper niet toegestaan het onderhavige registergoed te verkopen gedurende een termijn ingaande heden en eindigende zeven maanden na de datum van juridische levering. Verkoper zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Bij

overtreding of niet-nakoming van het vorenbepaalde verbeurt koper ten behoeve van verkoper een onmiddellijke opeisbare niet voor matiging vatbare boete gelijk aan 20% van de genoemde koopsom, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

2. Het in lid 1 gestelde is niet van toepassing in geval van:

- a. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerd partner of partner met wie koper een notariële samenlevingsovereenkomst heeft gesloten;
- c. ontbinding van het huwelijk casu quo geregistreerd partnerschap van de koper door echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap dan wel opzegging/ontbinding van een notariële samenlevings-overeenkomst.

3. Verkoper kan ontheffing van de in lid 1 omschreven verplichting(en) verlenen in geval van:

- a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- b. noodzaak van verhuizing op grond van de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Een verzoek tot ontheffing als bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij verkoper te worden ingediend. Verkoper kan aan een door haar te verlenen ontheffing nadere voorwaarden verbinden.

artikel 20.7 Vestiging erfdienstbaarheden.

Verkoper en koper komen hierbij overeen dat in de leveringsakte erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd, onder andere zijnde:

1. een mandeligheid, indien van toepassing
2. een erfdienstbaarheid van voetpad, indien van toepassing;
3. diverse erfdienstbaarheden om te dulden dat de toestand, waarin het verkochte zich ten opzichte van de aangrenzende woningen bevindt blijft gehandhaafd, in het bijzonder voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels, filters, peilbuizen ten behoeve van telefoon, centraal antennesysteem, water, elektriciteit, afvoer van hemelwater, gootwater, fecaliën, eventuele inbalking, inankering, over-, onder- en inbouw, toevoer van licht en lucht, het hebben van ramen en vensters e.d.

artikel 20.8 Energieleveranciers

Verkoper en koper zijn bekend met het feit dat uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht de energiemaatschappijen op de hoogte dienen te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energiemaatschappijen.

artikel 20.9 Energielabel

Aan deze koopovereenkomst is wel kopie van een energielabel gehecht. Koper stemt hiermee uitdrukkelijk in en zal verkoper in dit verband nimmer aanspreken.

artikel 20.10 Vrijwaring

De CV vrijwaart verkoper voor zoveel nodig nog voor alle mogelijke rechten, aanspraken en vorderingen die derden direct en/of indirect nu en/of in de toekomst hebben of menen te mogen hebben op (een gedeelte van) het verkochte zelf dan wel ten aanzien van (een gedeelte van) het verkochte op verkoper over de periode dat verkoper eigenaar casu quo gerechtigde in juridische zin van / tot het verkochte was en de CV eigenaar casu quo gerechtigde in economische zin van / tot het verkochte was.

artikel 21 Kwalitatieve verplichting A.

Partijen komen bij dezen ten aanzien van het verkochte een beding met kwalitatieve werking in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overeen met de volgende inhoud:

1. Koper verbindt zich jegens verkoper om het verkochte niet te verhuren middels Airbnb, of vergelijkbare aanbieders, zulks op straffe van een boete ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.
2. De onder 1 omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
3. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 omschreven verplichtingen gebonden.

artikel 22 Kwalitatieve verplichting B.

Partijen komen bij dezen ten aanzien van het verkochte een beding met kwalitatieve werking in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overeen met de volgende inhoud:

- 1. Koper verbindt zich jegens verkoper om het verkochte niet kamergewijs aan meer dan 2 personen + 4 kinderen uit één familie uit de 1^e graad te verhuren, dan wel dienovereenkomstig te bewonen, zulks op straffe van een boete ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.**
- 2. De onder 1 omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.**
- 3. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 omschreven verplichtingen gebonden.**