

# Appartement te koop



ALPHEN AAN DEN RIJN  
Rosmolen 54

Vraagprijs € 485.000 k.k.



0172 - 473 351 | [alphen@drieman.nl](mailto:alphen@drieman.nl)  
[www.driemanalphenaandenrijn.nl](http://www.driemanalphenaandenrijn.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 103 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 325 m <sup>3</sup> |
| Externe bergruimte | 5 m <sup>2</sup>   |
| Tuindiepte         | 1200 cm            |
| Tuinbreedte        | 800 cm             |
| Tuin ligging       | west               |
| Bouwjaar           | 1989               |

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| ✓ Aantal kamers      | 3                                              |
| ✓ Aantal slaapkamers | 2                                              |
| ✓ Ligging object     | in woonwijk                                    |
| ✓ Verwarming         | c.v.-ketel,<br>vloerverwarming<br>gedeeltelijk |
| ✓ Isolatie           | muurisolatie,<br>vloerisolatie, dubbel glas    |
| ✓ Energie label      | B                                              |

# Omschrijving

Royale benedenwoning met ruime living, 2 slaapkamers en prachtige tuin op het westen!

Dit appartement biedt een fantastische combinatie van gelijkvloers wonen in een ruim 3-kamerappartement, maar dan wel met een tuin! Daarnaast heeft dit lichte appartement een eigen entree via een privé-voorportaal en daardoor bent u makkelijk in en uit de woning. De prachtig aangelegde tuin is heerlijk diep en breed en heeft een goede zonligging, zodat u hier heel veel uren van de zon kunt genieten. Kortom een appartement dat u zeker van binnen moet bekijken!

Het appartement bevindt zich in een kleinschalig appartementencomplex van slechts 8 appartementen en ligt aan de rand van de geliefde wijk Beerendrecht. Deze wijk grenst aan het centrum van Alphen aan den Rijn en aan een sportpark met aansluitend het recreatiegebied. Hierdoor bent u binnen 15 minuten lopen in het levendige centrum met volop winkelaanbod, theater en gezellige terrasjes. Daarnaast zorgt het sportpark voor levendigheid en loopt u met gemak naar het recreatiegebied Zegersloot met watersportmogelijkheden, horeca, kinderboerderij en golfterrein. Een heerlijke omgeving om te wandelen, te fietsen of te verblijven. Er is een bushalte vlakbij het appartement en het treinstation van Alphen ligt op ongeveer 5 minuten fietsafstand. Met de auto bent u snel op de N11 en de N207, waardoor u vanaf hier zo naar de grote steden in de Randstad rijdt.

Begane grond:

Via een privé voorportaal vanaf de straat komt u direct bij de entree van het eigen appartement.

Vanuit de entree stapt u in een hal met meterkast, C.V.-kast, garderobehoek en vaste schuifkast. Deze hal biedt toegang tot alle vertrekken.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht en uitzicht op groen. De keuken is licht uitgevoerd met witte fronten en een wit aanrechtblad. Een grote schuifkast zorgt veel bergruimte. Verder treft u in de keuken;

- een dubbele spoelbak,
- koel-/vriescombinatie,
- oven,
- gaskookplaat en
- een afzuigschouw.

De woon-eetkamer heeft een L-vorm en is ruim van formaat. Op de vloer ligt een fraaie travertinvloer met daaronder comfortabele vloerverwarming (als bijverwarming). Door de grote schuifpui die toegang biedt tot de tuin komt er veel daglicht de woonkamer binnen. Voor de warmste dagen van het jaar is er een breed elektrisch zonnescherm.

Het sanitair bestaat uit een separate toiletruimte en een badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en een ligbad. Hier bevindt zich ook de aansluiting voor de wasapparatuur.

Het appartement beschikt over 2 slaapkamers welke beide zijn gelegen aan de tuinzijde. De ouderslaapkamer is ruim van formaat en beschikt over een vaste kastenwand.

De tuin is speels en prachtig aangelegd. Hierdoor is er het gehele jaar groen in de tuin is te vinden. De tuin loopt schuin weg, maar heeft een gemiddelde breedte van ca. 8 meter en een diepte van maar liefst 12 meter! Achter in de tuin treft u een stenen berging en er is een achterom via de achtergelegen poort. De tuin is gelegen op het zonnige westen, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon!

Bijzonderheden:

- Ruim 3-kamerappartement met zonnige tuin op het westen!
- Eigen entree via een privé voorportaal.
- Veel vaste kasten voor extra bergruimte.
- Gelegen in kleinschalig complex nabij centrum en recreatiegebied.
- Energielabel B

Bij de aankoop van een appartement wordt men van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De VvE-bijdrage voor dit appartement bedraagt € 180,42 per maand (begroting 2025). De stukken van de V.V.E. worden zichtbaar in uw move account na het inplannen van de bezichtiging bij deze woning.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio Alphen aan den Rijn en omgeving vindt u op Funda.

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.









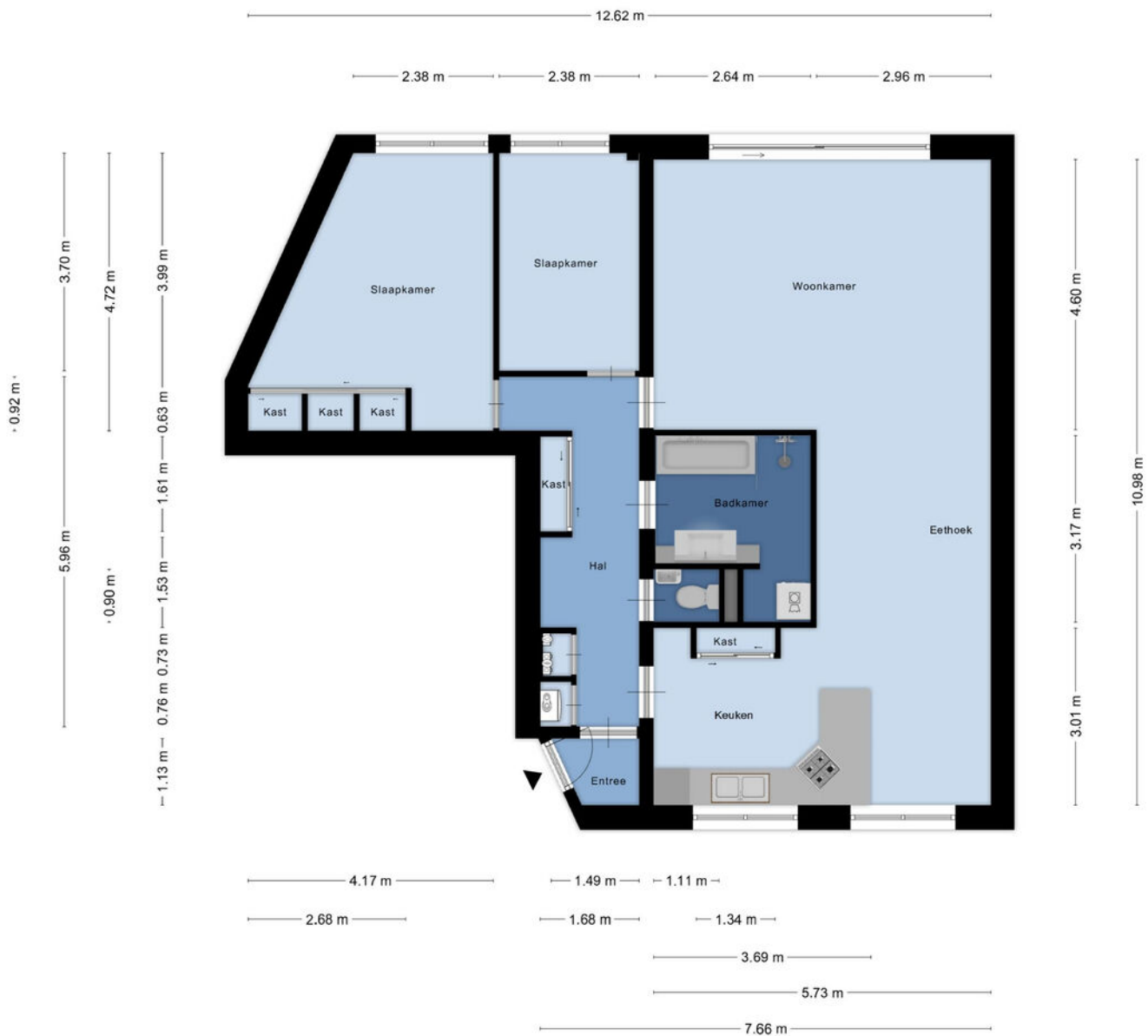






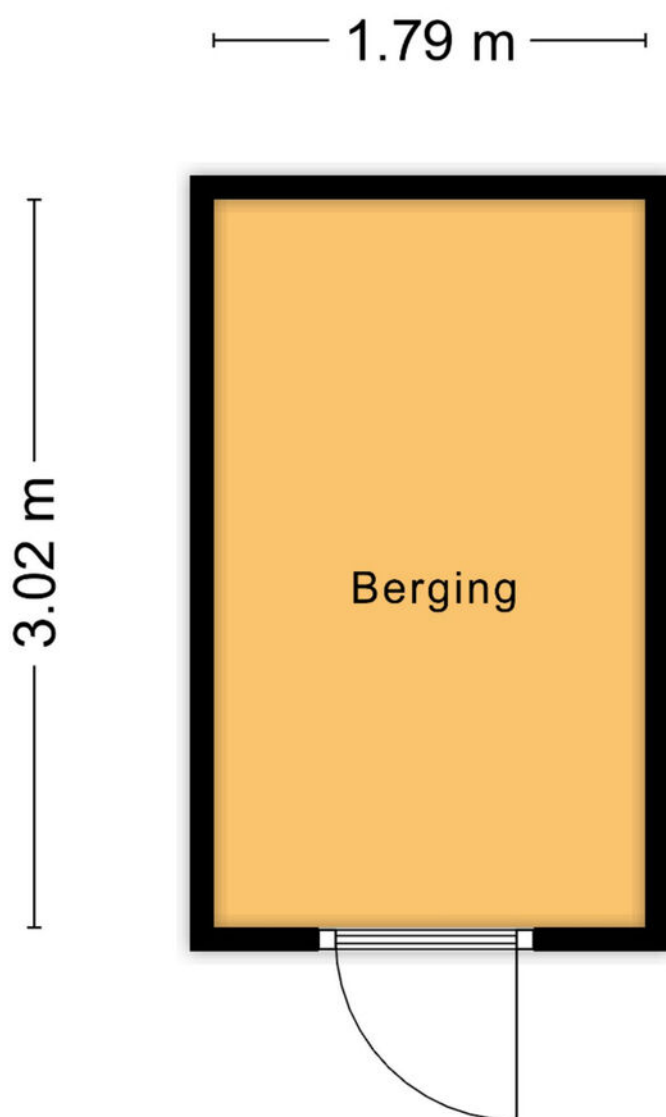


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

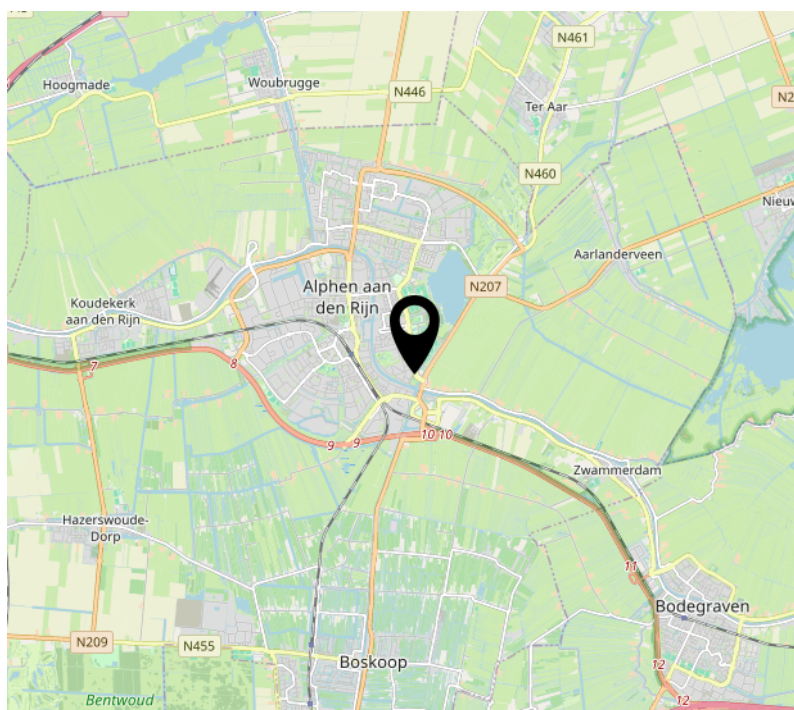
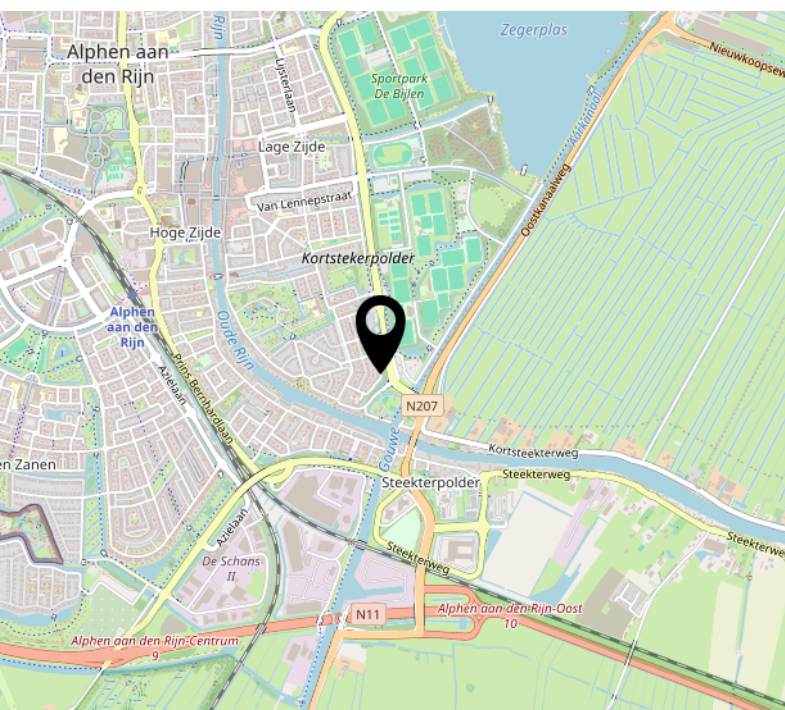
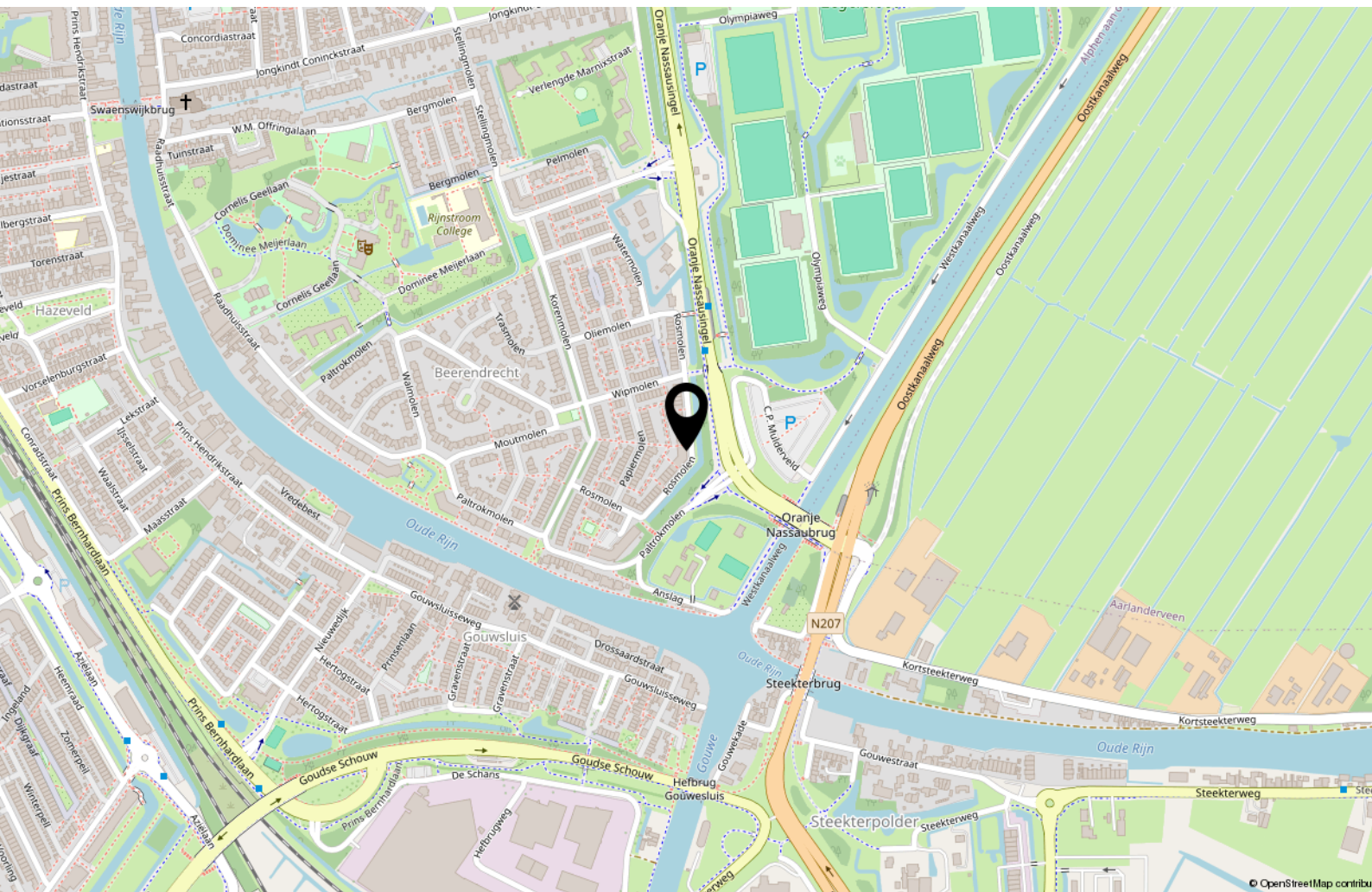


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|--------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |                  |          |                 |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren         |                  |          |                 | X   |
| Allesbrander                               |                  |          |                 | X   |
| Houtkachel                                 |                  |          |                 | X   |
| (Gas)kachels                               |                  |          |                 | X   |
| Designradiator(en)                         |                  |          |                 | X   |
| Radiatorafwerking                          |                  |          |                 | X   |
| Verlichting, te weten                      |                  |          |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                      |                  |          |                 | X   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers |                  |          |                 | X   |
| - losse (hang)lampen                       | X                |          |                 |     |
| -                                          |                  |          |                 | X   |
| -                                          |                  |          |                 | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |                  |          |                 |     |
| -                                          |                  |          |                 | X   |
| -                                          |                  |          |                 | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |                  |          |                 |     |
| - gordijnrails                             | X                |          |                 |     |
| - gordijnen                                | X                |          |                 |     |
| - overgordijnen                            | X                |          |                 |     |
| - vitrages                                 | X                |          |                 |     |
| - rolgordijnen                             | X                |          |                 |     |
| - lamellen                                 | X                |          |                 |     |
| - jaloezieën                               |                  |          |                 | X   |
| - (losse) horren/rolhorren                 |                  |          |                 | X   |
| -                                          |                  |          |                 | X   |
| -                                          |                  |          |                 | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                   |                  |          |                 |     |
| - vloerbedekking                           | X                |          |                 |     |
| - parketvloer                              |                  |          |                 | X   |
| - houten vloer(delen)                      |                  |          |                 | X   |
| - laminaat                                 |                  |          |                 | X   |
| - plavuizen                                | X                |          |                 |     |
| -                                          |                  |          |                 | X   |

# Lijst van zaken

[illegible]

# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |          |                 |     |
| Sauna met toebehoren                                                    |                  |          |                 | X   |
|                                                                         |                  |          |                 | X   |
|                                                                         |                  |          |                 | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |          |                 |     |
| - toilet                                                                | X                |          |                 |     |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |          |                 |     |
| - toiletborstel(houder)                                                 |                  |          |                 | X   |
| - fontein                                                               | X                |          |                 |     |
| -                                                                       |                  |          |                 | X   |
| -                                                                       |                  |          |                 | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |          |                 |     |
| - ligbad                                                                | X                |          |                 |     |
| - jacuzzi/whirlpool                                                     |                  |          |                 | X   |
| - douche (cabine/scherf)                                                | X                |          |                 |     |
| - stoomdouche (cabine)                                                  |                  |          |                 | X   |
| - wastafel                                                              | X                |          |                 |     |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |          |                 |     |
| - planchet                                                              | X                |          |                 |     |
| - toiletkast                                                            |                  |          |                 | X   |
| - toilet                                                                |                  |          |                 | X   |
| - toiletrolhouder                                                       |                  |          |                 | X   |
| - toiletborstel(houder)                                                 |                  |          |                 | X   |
| -                                                                       |                  |          |                 | X   |
| -                                                                       |                  |          |                 | X   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |                  |          |                 |     |
| Schotel/antenne                                                         |                  |          |                 | X   |
| Brievenbus                                                              |                  |          |                 | X   |
| Kluis                                                                   | X                |          |                 |     |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |          |                 |     |
| Alarminstallatie                                                        |                  |          |                 | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      | X                |          |                 |     |
| Rookmelders                                                             | X                |          |                 |     |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |          |                 |     |
| Airconditioning                                                         |                  |          |                 | X   |

# Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| Screens                                                               |                  |          |                 | X   |
| Rolluiken                                                             |                  |          |                 | X   |
| Zonwering buiten                                                      | X                |          |                 |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                               |                  |          |                 | X   |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                     |                  |          |                 | X   |
| Waterslot wasautomaat                                                 |                  |          |                 | X   |
| Zonnepanelen                                                          |                  |          |                 | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                           |                  |          |                 | X   |
| Berging voor Scootmobiel                                              | X                |          |                 |     |
|                                                                       |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |                  |          |                 |     |
| - CV-installatie                                                      | X                |          |                 |     |
| - boiler                                                              |                  |          |                 | X   |
| - geiser                                                              |                  |          |                 | X   |
| -                                                                     |                  |          |                 | X   |
| -                                                                     |                  |          |                 | X   |
| -                                                                     |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 |     |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |                  |          |                 |     |
| -                                                                     |                  |          |                 | X   |
| -                                                                     |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |                  |          |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X                |          |                 |     |
| Beplanting                                                            | X                |          |                 |     |
|                                                                       |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |                  |          |                 |     |
| Buitenverlichting                                                     |                  |          |                 | X   |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 | X   |
|                                                                       |                  |          |                 |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                               |                  |          |                 |     |
| Tuinhuis/buitenberging                                                |                  |          |                 | X   |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |                  |          |                 | X   |
| (Broei)kas                          |                  |          |                 | X   |
|                                     |                  |          |                 | X   |
|                                     |                  |          |                 | X   |
|                                     |                  |          |                 |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                |                  |          |                 |     |
| Overige tuin, te weten              |                  |          |                 |     |
| - (sier)hek                         |                  |          |                 | X   |
| - vlaggenmast(houder)               | X                |          |                 |     |
| -                                   |                  |          |                 | X   |
| -                                   |                  |          |                 | X   |
|                                     |                  |          |                 |     |
| <b>Overig - Contracten</b>          |                  |          |                 |     |
| CV: Nee                             |                  |          |                 |     |
| Boiler: Nee                         |                  |          |                 |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |                  |          |                 |     |



# Wonen in Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn ligt middenin het Groene Hart. In het centrum van Alphen aan den Rijn vindt u een brede mix van wonen, bedrijvigheid en werkgelegenheid, voortgezet en middelbaar onderwijs, recreatie, winkels en zorgvoorzieningen. Ook het Thorbeckeplein en Rijnplein zijn met hun vernieuwende uitstraling zeer geliefd. Aan de andere kant van Alphen aan den Rijn ligt de Stationsomgeving, dit is een zeer boeiende plek voor wonen, werken en onderwijs in een hoogstedelijke omgeving.

Het Bospark, Park Rijnstroom en het Zegerslootgebied zorgen tenslotte voor de nodige onthaasting en ontspanning in de hectiek van de alledag. In het Zegerslootgebied vindt u diverse fiets- en wandelpaden.

In Alphen aan den Rijn is veel te beleven, bijvoorbeeld bij vogelpark Avifauna en themapark Archeon. Ook zijn er twee zwembaden, een manege en een golfbaan. Alphen aan den Rijn kent ook vele aantrekkelijke evenementen. Buiten Alphen aan den Rijn zijn prachtige polders, natuurgebieden en plassen te bewonderen.

Alphen aan den Rijn ligt vlakbij Schiphol en de grote steden van de Randstad, zowel via de snelwegen als openbaar vervoer zijn deze steden gemakkelijk te bereiken.

Via de N11 en de N207 is Alphen aan den Rijn verbonden met de snelwegen A4 richting Amsterdam/Den Haag, de A12 richting Utrecht/Den Haag en de A20 richting Rotterdam. Hierdoor kunt u deze steden binnen 40 minuten bereiken.

Alphen aan den Rijn is uitermate geschikt om te wonen, werken en recreëren. Of u nu kiest voor wonen in een karakteristieke, vooroorlogse woonwijk of voor een woning in een groene moderne nieuwbouwwijk zoals Kerk & Zanen. Alphen aan den Rijn is een stad om u thuis te voelen.

# Over ons

Al ruim 40 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in Alphen aan den Rijn en omstreken. Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering! Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal. Bent u dus op zoek naar een makelaar om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij u graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Anouk Groenendijk, Gerben Hak en Nick van Veen. Femke Veenstra assisteert hen hierbij en zorgt op kantoor samen met Jeanet Hooftman en Annely Aartman voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning. Lisette Kuit en Gerben Hak verzorgen de taxaties voor ons kantoor.

Het Drieman team.

## Onze klanten aan het woord:

*"Ik vond vanaf het begin al dat het klikte met de makelaar,  
het gaf een goed gevoel"*

*"Klantvriendelijke en zeer behulpzame makelaar.  
Zou deze makelaar zeker aanraden bij vrienden en familie"*

*"Zeer deskundige, gemotiveerde begeleiding ervaren bij de verkoop van mijn huis. Van harte  
aanbevelen!"*



# 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 bidder 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. 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. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders 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.

# Informatie voor de aspirant-koper

## **Verantwoording**

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot één van onze medewerkers.

## **Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580**

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. 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.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B;
- kadastraal uittreksel;
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement

De inspectie van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

## **Biedingen**

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden

aangegeven:

- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

## **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 koopovereenkomst 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'.

# Informatie voor de aspirant-koper

## **Voorwaarden bij aankoop van een woning**

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Drieman Garantiemakelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

## **Bankgarantie of waarborgsom**

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## **Notariskeuze**

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Drieman Garantiemakelaars. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

## **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.

## **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

# Heeft u interesse?

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben over deze woning of u zou de woning graag bouwkundig willen laten keuren, neemt u dan contact op met één van onze medewerkers. U kunt deze woning uiteraard ook voor een tweede keer bezichtigen. U en uw eventuele aankoopmakelaar zijn van harte welkom!

Ook wanneer deze woning niet volledig aansluit bij uw woonwensen, verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor. Wij hebben een zeer uitgebreid woningaanbod, waar vast en zeker uw droomhuis tussen zit!

# Aantekeningen

[illegible]



## Vestiging Alphen a/d Rijn

Anne Frankkade 25  
2406 DH Alphen aan den Rijn  
Tel: 0172 - 473 351  
alphen@drieman.nl



## Vestiging Woerden

Meulmansweg 1  
3441 AT Woerden  
Tel: 0348-431919  
woerden@drieman.nl



## Vestiging Bodegraven

Marktstraat 6  
2411 BE Bodegraven  
Tel: 0172 - 460800  
bodegraven@drieman.nl



## Vestiging Leiderdorp

Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp  
Tel: 71- 820 00 20  
leiderdorp@drieman.nl



## Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54  
2421 EB Nieuwkoop  
Tel: 0172-571522  
nieuwkoop@drieman.nl

**Van een Garantiemakelaar mag u meer verwachten.**

**[www.drieman.nl](http://www.drieman.nl)**

