

TE KOOP

## Kleine Meerlaan 16

Valkenswaard



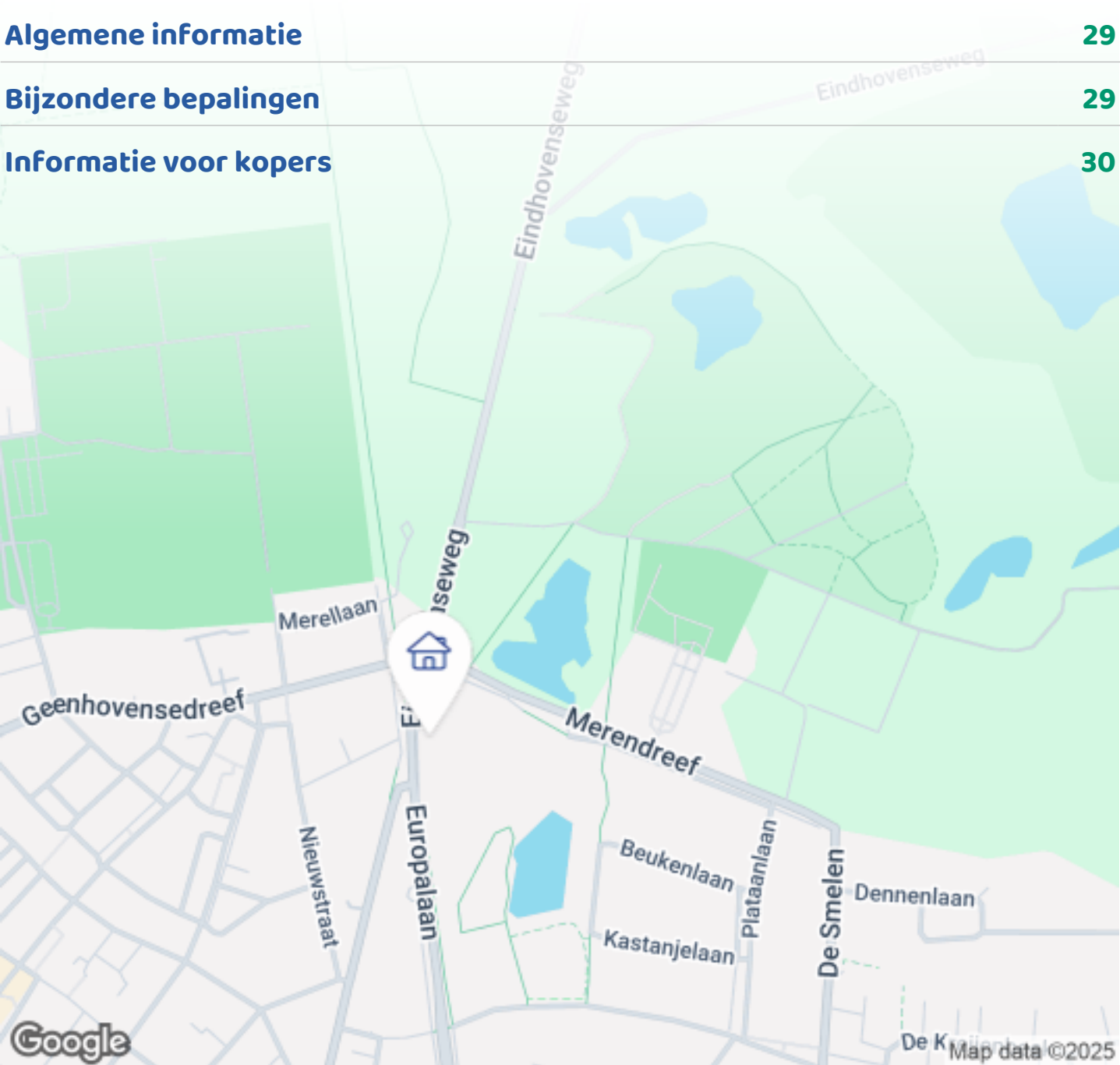
Vraagprijs

€ 1.345.000

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegrond	15
Kenmerken	22
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30





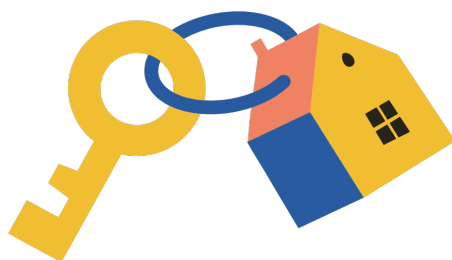
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een in 2015 volledig vernieuwde en verbouwde gezellig ingerichte villa met op het Zuid Oosten gelegen achtertuin. Hier vindt u alle ruimte en comfort die u zoekt in een totaal opgeknapt en vernieuwde villa met charme. De woning heeft een verwarmd buitenzwembad met buitenbadkamer, douche, wastafel, wasmachine aansluiting en toilet. Deze villa heeft maar liefst 5 slaapkamers en 3 badkamers. De Master Bedroom, met luxe badkamer ensuite en op maat gemaakte inloopkast is door zijn mooie materialen en ruimtes het pronkstuk van de woning.

## Over Valkenswaard

Valkenswaard is een gezellig Brabants dorp om te wonen met een bourgondische sfeer. Het marktplein met diverse winkels, fijne restaurants en leuke terrassen ligt op loopafstand. Er is een rijk verenigingsleven en de agenda van deze gemeente staat boordevol leuke evenementen. Op de Statie is altijd wel iets te beleven.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ondernemers vinden elkaar bij De Eindhovense Golf, De Treeswijkhoeve met zijn Michelinster en er zijn diverse pareltjes te vinden zoals bijvoorbeeld de kunstkeuken en Sapor Smaakpaviljoen. Letterlijk om de hoek geniet u van de prachtige meren in de zeer bosrijke omgeving met de "Grote en Kleine" meren. U kunt er kilometers heerlijk wandelen in het Philips de Jong wandelpark.

## Uitstekende Ligging

Dit gedeelte van de Europalaan is een zogenaamd "cul de sac" straatje, waar alleen plaatselijk verkeer komt voor een aantal aangrenzende en verzorgde vrijstaande villa's. De doorgaande weg bevindt zich tussen een brede groenstrook met beplanting. De achter de groenstrook aangelegde nieuwe weg is geluidsarm en groot vrachtverkeer wordt omgeleid. De kinderboerderij is op enkele minuten afstand lopen te bewonderen. Met de bus ben je in no time op het NS station in Eindhoven en scholengemeenschap Were Di ligt letterlijk om de hoek. De situering ten opzichte van de A2/A67, de Genneper Sportparken, High Tech Campus, Eindhoven Airport en het centrum van Eindhoven maakt dat het huis zich op een zeer strategische plek bevindt.

## Energielabel

Deze moderne villa is voorzien van veel wooncomfort en een betaalbare energierekening met energielabel C. Dit met de wetenschap dat na het afgeven van label C nog eens 26 zonnepanelen zijn gelegd.

## Kenmerken

Bouwjaar: 1953

Perceeloppervlak: 928

Woonoppervlak: 258

Inhoud: 985 m3

In 2015 is de villa volledig verbouwd en zijn alle buitenkozijnen en buitendeuren vervangen door hardhouten kozijnen en tuindeuren met isolerende dubbele beglazing HR++. Het schilderwerk van de gehele woning is in prima staat en wordt regelmatig onderhouden.

Een Nefit Topline HRC 45HR Combiketel CW6 uit 2015 zorgt ervoor dat er nooit ergens koud water is, al staan

alle douches en kranen tegelijk open. Deze wordt jaarlijks onderhouden, voor het laatst februari 2024. De begane grond is gedeeltelijk voorzien van travertin vloeren met vloerverwarming, en gedeeltelijk hardhouten visgraatparket. Het hele huis is voorzien van nieuwe radiatoren aangesloten op de HRC-ketel. De 2 badkamers in de woning zijn beiden voorzien van elektrische vloerverwarming. De keuken is voorzien van een Quookerkraan voor warm, koud en kokend water. De badkamer buiten is voorzien van een tweede HR-ketel, geplaatst in 2015. De travertin vloeren zijn volledig geïsoleerd in 2015. Er zijn 25 zonnepanelen 10 KWP georiënteerd op het zuiden in 2023. In 2015 is de gehele woning en alle aan- en bijgebouwen volledig voorzien van nieuwe stroomdraden en nieuwe meterkasten met aparte groepen voor fornuis, zonnepanelen, laadpaal voor elektrische auto en Pool house.

## Bijzonderheden van de woning

Vrijstaande woning; De gehele nieuwe opbouw, welke pas in 2016 is gerealiseerd, is zodanig gebouwd dat de sterk hard houten meranti balken een prachtige look en feel geven van moderne bouw aan de authentieke woning. Het aanzicht van het witte huis met het houten verticaal geplaatste balken aanzicht maakt het huis zeer uniek.

Het zwembad is te verwarmen en is afgedekt met een solar lamellen dek.

Er zijn diverse overkappingen op het terras.

5 slaapkamers met vernieuwde inbouwkasten en 2 badkamers. Buiten is er nog een derde badkamer bij het zwembad.

De masterbedroom is voorzien van het gemak van een ensuite badkamer en een ensuite inloopkast, welke op maat is gemaakt.

Voor de veiligheid is er een onderhoudsvrij gepoedercoat hekwerk van ruim 30 meter met 2 elektrisch bedienbare poorten op afstandsbediening met daarnaast een apart poortje met code naar de voordeur aanwezig. Tevens is er nog een doorloop poortje waarmee je toegang hebt tot een oprit aan de zijkant van het huis.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Parkeren is mogelijk op eigen terrein met ruimte voor meerdere auto's.

De kantel kiep ramen zijn gedeeltelijk voorzien van horren.

Er is een nieuwe dakkapel van 3 meter geplaatst aan de achterzijde van de woning met kantel- kiepramen. Beregeningssysteem voor de tuin is aanwezig en werkend op een grondwaterput.

Er zijn bijzonder veel berguimtes en inbouwkasten, een provisie kelder, ruime berging, bergvliering en opbergzolder.

De villa ligt naast een prachtige bosrijke omgeving.

De op het Zuid Oosten gelegen tuin geeft alle privacy.

## Begane grond

De auto parkeert u in de garage of op de grote oprit. Via de entree komt u binnen in de ontvangsthal. Deze hal geeft gelijk een goede indruk van hoe de woning is verbouwd en onderhouden. Via de klapdeur komt u in de gang waarbij u diverse keuzes worden geboden. U kunt van hieruit naar een werkkamer, het prachtig verbouwde toilet, de eetkamer (of te gebruiken als praktijkruimte) met een 2de werkplek, de woonkamer, de trap naar boven of u kunt zelfs doorlopen naar de achtertuin. Zo hoeft niet iedereen het hele huis door om de juiste plek te vinden. De gebruikte materialen en de afwerking zijn van een zeer hoog niveau. De uitgebreide meterkast is te vinden in de werkkamer.

Het zitgedeelte in de woonkamer situeert zich rondom de sfeervolle gashaard met tv. Het hardstenen haardplateau met gashaard zorgt voor een optimale vuurbeleving op de wat koudere dagen. De verlichting in het woongedeelte is los van elkaar te schakelen vanuit 1 schakelpunt. Alles is hierbij te dimmen voor de sfeerbeleving. Er zijn meerdere wandcontactdozen in de ruimte aanwezig. Wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk. Allemaal vernieuwd in 2015. Sommige muren zijn voorzien van een lichte kleur om het geheel wat warmer te maken. De hardhouten visgraat vloer in lichte kleurstelling met houtlook loopt vanuit de woonkamer door naar de aansluitende piano/boekenkamer.

Het sfeervolle eetgedeelte is georiënteerd op de tuin

en het zonnige Zuid Oosten en biedt ruimte voor een fantastisch diner met vrienden en familie. De vele ramen van de uitbouw maken het woongedeelte een vrolijke lichte ruimte, waar de ramen voorzien zijn van een grote schuifpui. Dus bij warm weer kan deze ver opengezet worden.

## Keuken

De grote landelijke keuken grenst aan de living en staat daarmee in open verbinding met het eetgedeelte. De keuken is voorzien van een dik, groot granieten keukenblad, diverse kasten en lades. Voor kookliefhebbers is alles aanwezig: een inductieglasplaat met 1 grote wokpit en 4 inductie kookelementen, en een afzuigkap, allen van ATAG. Een stoomoven/oven combinatie, een nieuw (2024) volautomatisch koffiezetapparaat en een vaatwasser van Siemens. Uiteraard een gootsteen met Quooker kraan. De grote inbouw koelkast en grote vriezer zijn van Siemens.

## Kelder en eetkamer.

De manshoge en droge kelderruimte is de ideale plek om de wijnen en whisky's te bewaren. Uiteraard is de kelder ook te gebruiken als provisieruimte. De 2 units van de vloerverwarmingen zijn naar deze kelder gebracht.

De eetkamer geeft toegang tot de achtertuin. Dit kan via een aparte achterdeur waardoor dit ook gebruikt kan worden als praktijkruimte met aparte ingang los van het woongedeelte.

## Bijgebouwen met vliering

Het bijgebouw staat links direct achter de woning. Dit ruime bijgebouw is voorzien van een technische ruimte met het filtersysteem voor het zwembad en het beregeningssysteem voor de tuin. Er is een badkamer met douche, toilet, wasbak en wasmachine aansluiting en een garage/opbergruimte. Over de gehele lengte van dit bijgebouw is een opbergzolder met vlieringtrap. Garage/berging: Via 2 grote houten deuren heeft u toegang tot de garage/berging. De ruime garage met een afmeting van 3,10 x 5.15 meter.

Alle 3 de beschreven ruimtes zijn apart toegankelijk.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## 1e Verdieping

Via de hardhouten wit gelakte trap met stevige loper kom je uit op de overloop met als bijzonder detail de enorme hoogte boven de trap tot aan plafond van de bovenverdieping van het pand. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer, en de 4de master bedroom met de ensuite badkamer en ensuite inloopkast. Ook vind je via deze overloop de trap naar de zolder met de 5de slaapkamer. De wit gestucte en getexte wanden en plafons op de overloop zorgen voor een rustige en landelijke strakke uitstraling. De wanden van de slaapvertrekken zijn voorzien van strak stukwerk en geschilderd in lichte kleurstelling voor een moderne look. Over de gehele verdieping zijn geluiddempende platen gelegd met dikke vloerbedekking wat zorgt voor een aangenaam gevoel. Alle slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten/open kasten.

Bij het pronkstuk van de woning, de op het oosten gelegen Masterbedroom, piept de ochtendzon via de ramen de ruimte in. Je kijkt uit over de bomen van het achtergelegen park en woning. Een mooie houten deur geeft toegang tot de luxe badkamer ensuite. Maar ook vanuit de walk in closet, die via de masterbedroom te bereiken is, kom je via een houten schuifdeur ook in deze badkamer uit. Deze stijlvolle badkamer is voorzien van een mooi vormgegeven ligbad met een zeer moderne kraan die vanuit de grond met een boog in het bad uitkomt. De douche heeft een grote regendouche met losse handdouche, daarnaast een dubbele wastafel met lades en een spiegelkast incl. verlichting. Uiteraard is de ledverlichting te dimmen en zit er een afzuiging. Opvallend aan deze badkamer zijn de verschillende lichte travertin steensoorten welke de badkamer tot een mooi geheel maken. Dit geeft de badkamer een mediterrane allure.

Uiteraard mag de elektrische vloerverwarming, de designradiator om de handdoeken te drogen, en het sanibroyeur toilet, niet ontbreken. De eerder genoemde walk-in closet is door een interieurbouwer op maat gemaakt met kasten, lades en accessoires.

De 2e badkamer heeft een wastafel met 2 grote lades, een verwarmde, met ingebouwd licht, grote spiegel en

inloopdouche. Tevens zijn er nog 3 lades subliem weggewerkt voor extra ruimte. Ook hier zijn een hangtoilet, mechanische afzuiging, elektrische vloerverwarming en een designradiator aanwezig.

In het hele huis hangen rookmelders.

Via de wit gelakte houten trap, achter een deur op de overloop, kom je op de 2e verdieping uit bij de verassend ruime zolder. Het ene gedeelte is momenteel in gebruik als wasruimte met wasmachine en droger, maar hier kun je ook een ander soort kamer van maken. Er zijn schuifpanelen aanwezig om achter de schuine wanden wat op te bergen. Daarnaast zijn er 2 geheel vernieuwde inbouwkasten gemaakt met verlichting. Ook is er een wastafel met warm en koud water en een spiegel aanwezig.

Vanuit dit gedeelte van de zolder heb je toegang tot de 5e slaapkamer. De 5e slaapkamer is afgewerkt met mooi stukwerk en er is met een aparte deur welke toegang geeft tot deze slaapkamer.

De gehele zolder is voorzien van zeil en het volledige dak is in 2020 opnieuw geïsoleert.

De HRC-ketel bevindt zich naast de wasmachine en droger op de zolder, met de juiste koolmonoxide- en rookmelder.

Tuin met terrassen en overkappingen.

Gegarandeerd veel tuinplezier in deze zonnige tuin, gelegen op het Zuid Oosten en aangelegd met diverse terrassen en borders. Het strakke gazon geeft mooie zichtlijnen. De tuin van deze villa is de perfecte plek om te ontspannen, plezier te hebben met familie en vrienden en onvergetelijke momenten te creëren. Het ruime verwarmde zwembad heeft een afmeting van 10 x 4 meter. Al vroeg in het jaar zwemmen? Hier kan het. Het zwembad is namelijk aangesloten op een aparte ketel. Het bad wordt afgedekt met een elektrisch bedienbaar solar lamellen dek. Het rieten prieel, een aparte overkapping en een houten tuinoverkapping/prieel met een barconstructie maken het een heerlijke plek om tijdens warme dagen de schaduw op te zoeken. En als de avond valt is er prachtige verlichting aangelegd waarbij je het zwembad de kleur kunt geven die je wenst.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ter informatie:

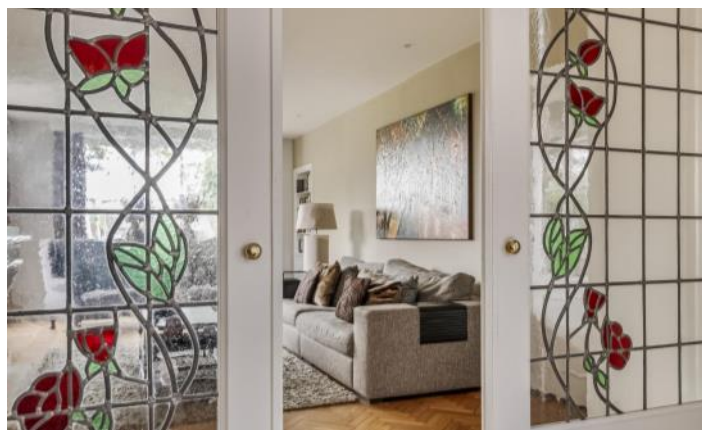
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na de totstandkoming van de koopovereenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom. Verkoper beroept zich ten allen tijde op het schriftelijkheidsvereiste bij de verkoop van zijn woning.

Afspraak maken

Bent u ook zo enthousiast over deze prachtige villa? Neem dan contact op via Makelaarsland. U kunt een afspraak maken voor het bezichtigen van deze prachtige villa. Makelaarsland helpt u graag verder.





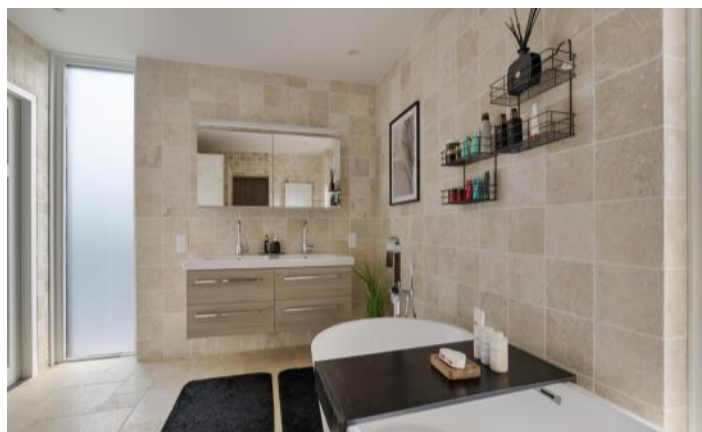












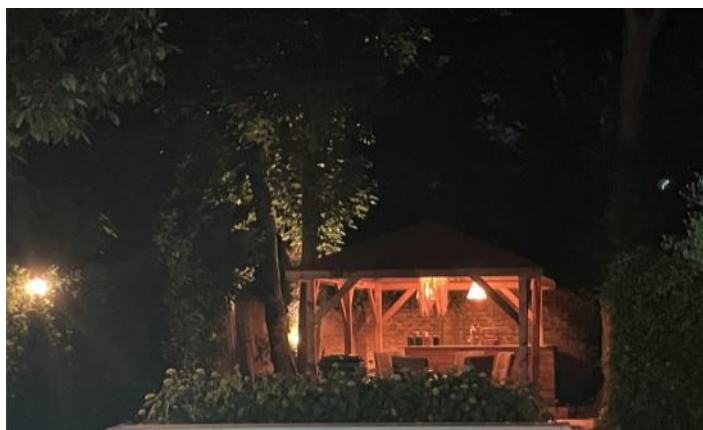














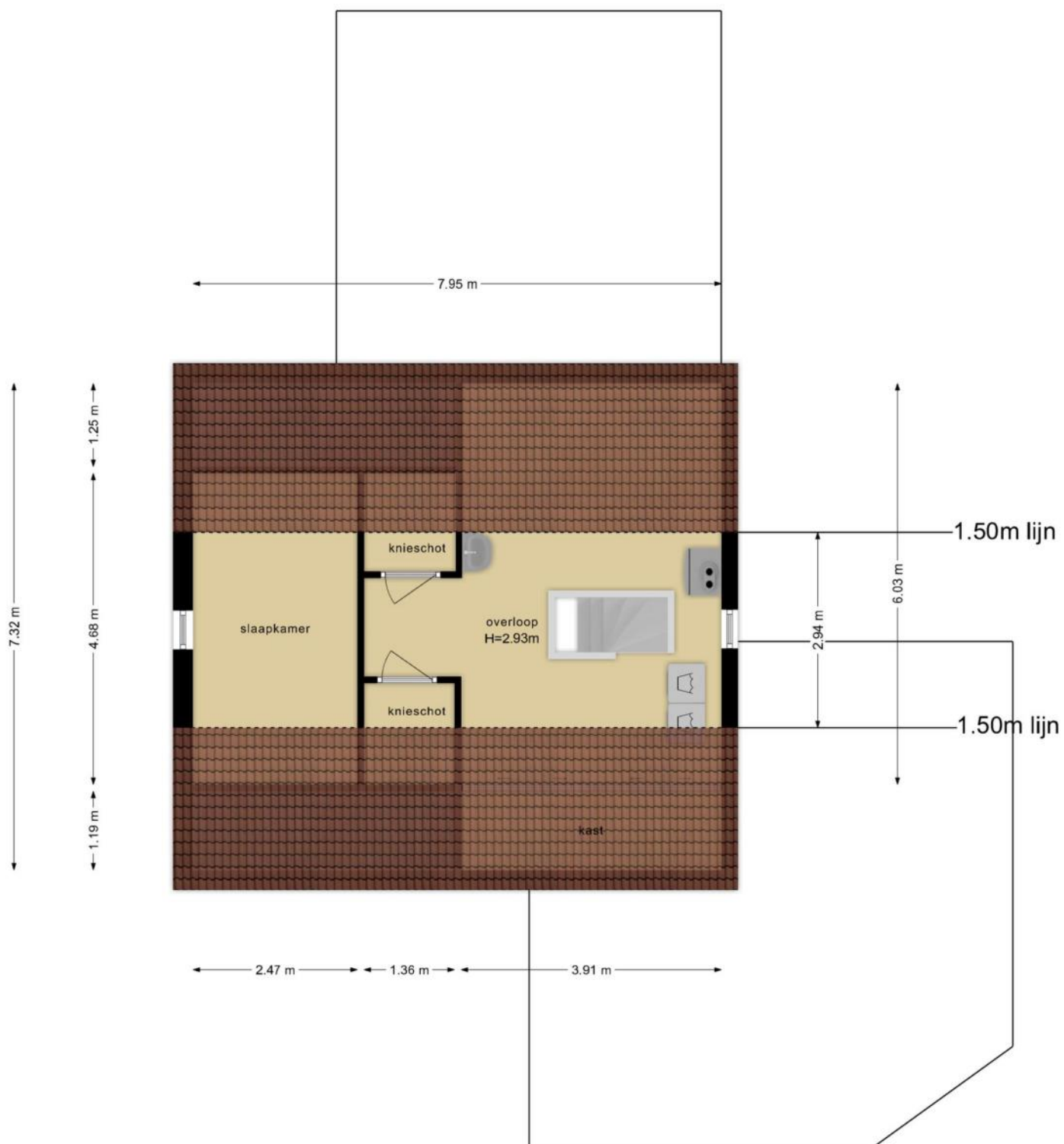
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

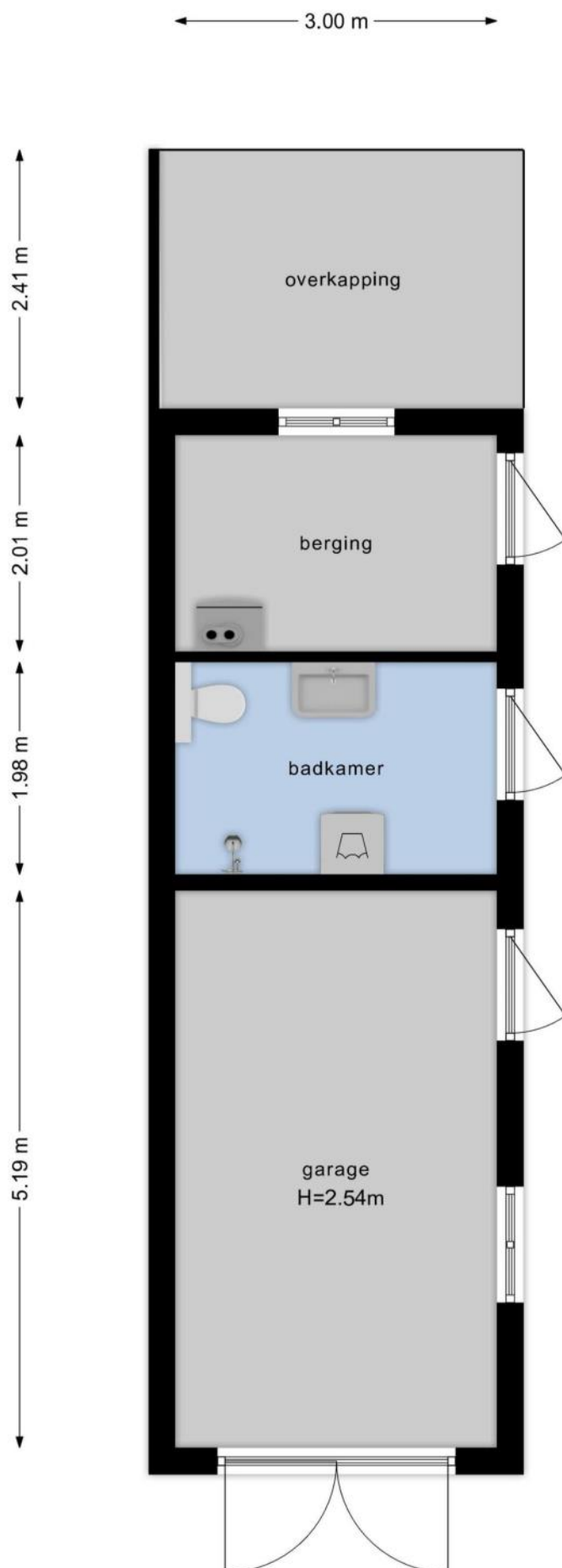


# PLATTEGROND

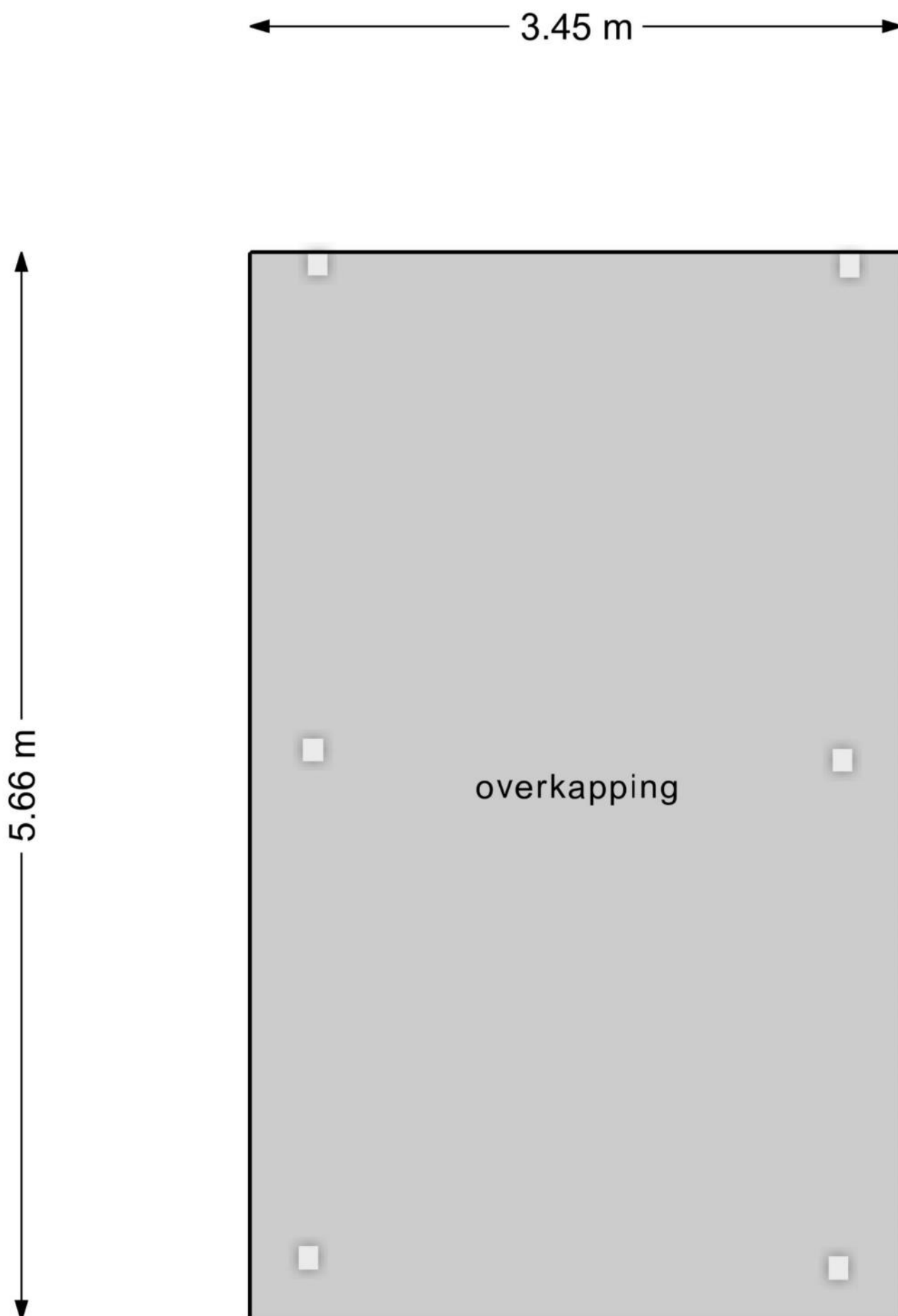




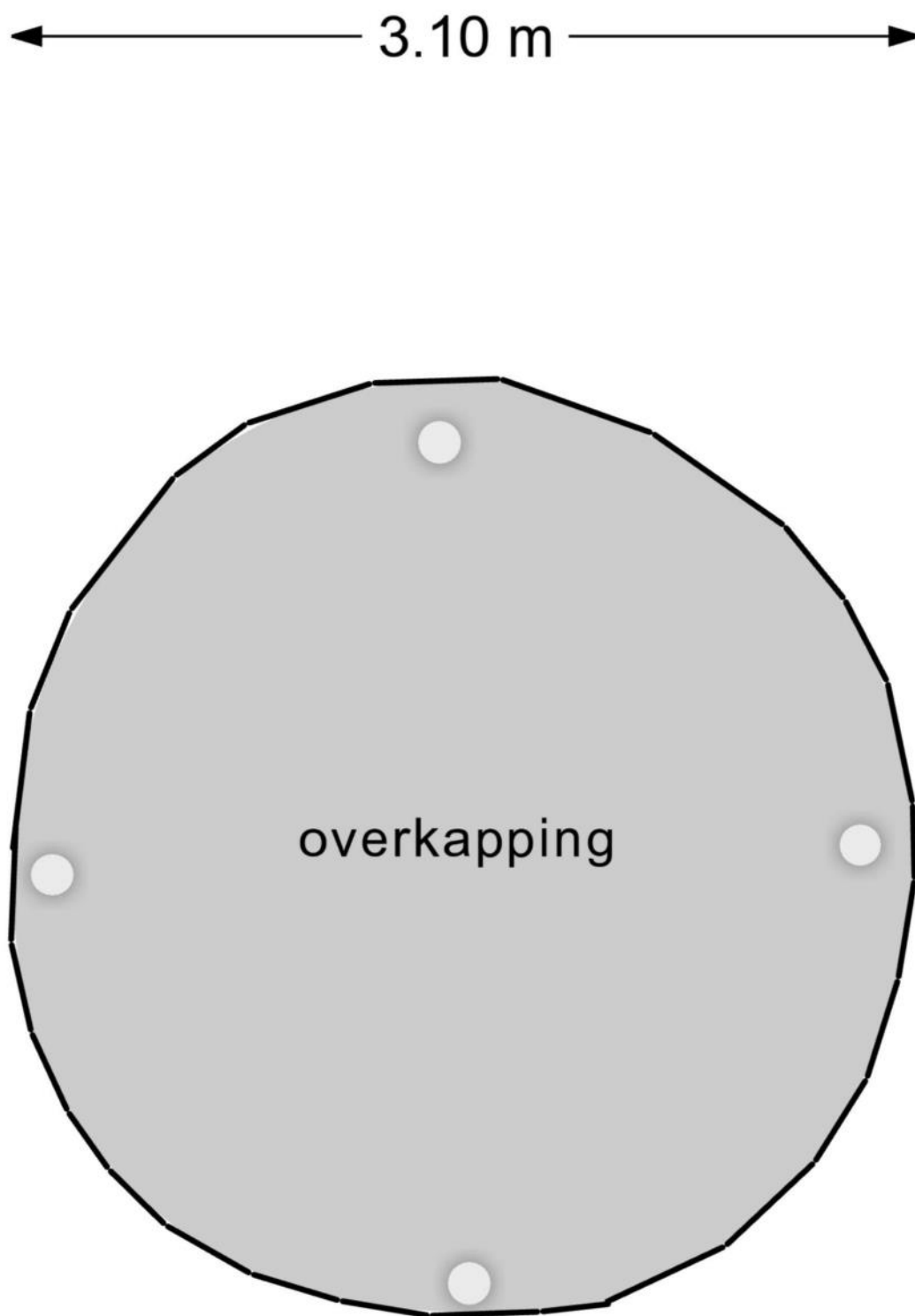
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

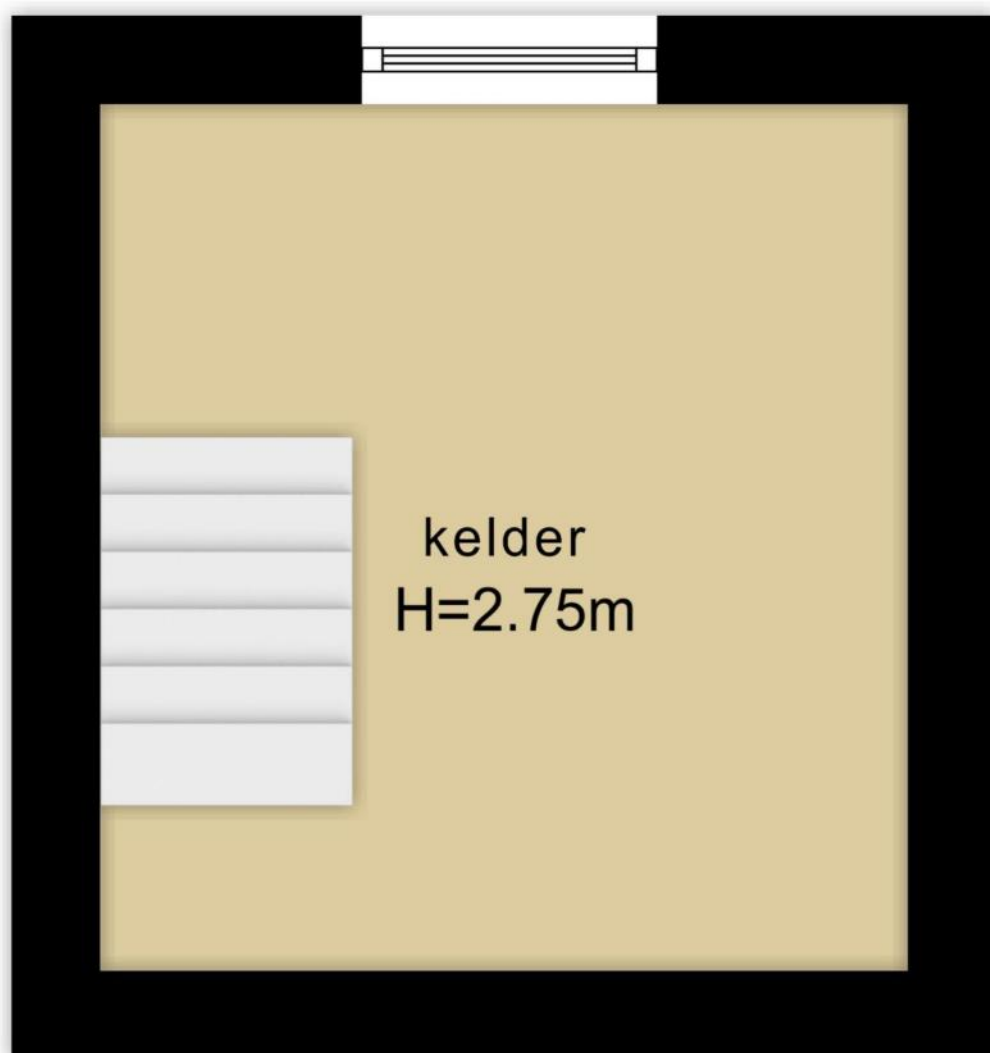




# PLATTEGROND

← 2.73 m →

↑ 2.93 m ↓



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Landhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1953
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	928 m <sup>2</sup>
Inhoud	984 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	258 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	28 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	9 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Zwembad, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Gashaard
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Open ligging
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	700 m <sup>2</sup>



# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Kadastrale gegevens

### Valkenswaard B 4213

Oppervlakte	857 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Valkenswaard B 4214

Oppervlakte	71 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Mogelijke overname:

- Gepoedercoat hekwerk voor bij het zwembad met loopdeur kan overgenomen worden
- Grote stelling in de garage
- Tuinset met grote ronde tafel en met 6 stoelen

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Valkenswaard

B

4213

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.