

## Dissel 35 - Nuland



Dit huis biedt veel meer ruimte dan u verwacht: vier grote slaapkamers, werk-/speelkamer, nieuwe keuken, veranda en twee bergingen. Kom kijken!

**Vraagprijs € 449.000,- k.k.**



## Omschrijving

Bent u wel eens bij een huis binnengekomen waar u veel van verwachtte maar wat erg tegenviel? Dat zal u bij deze woning niet gebeuren. Achter deze gevel gaat meer schuil dan u denkt. Onder andere de moderne keuken, de grote werk-/speelkamer, de vier ruime slaapkamers en de grote overkapping zullen u verbaasd doen staan.

Deze woning is uitermate geschikt voor een gezin met jonge of opgroeiende kinderen. Er zijn voldoende slaapkamers en op de begane grond is er een extra kamer zodat je ongestoord van elkaar kunt gaan zitten. De tuin is groot genoeg voor een trampoline en speeltoestellen. Alle slaapkamers hebben de ruimte voor een tweepersoonsbed.

### Locatie

Deze woning ligt vlakbij het centrum van Nuland. Nuland is een stadsdeel aan de oostzijde van 's-Hertogenbosch. In de volksmond is het nog steeds een dorp. Er wonen ongeveer 4500 mensen en het ligt direct aan de A59. Vanuit hier staat u in 15 minuten op de markt in 's-Hertogenbosch. In het dorp zelf zijn enkele dagwinkels, een lagere school, diverse sportverenigingen en goede openbaar vervoer verbindingen. Het achterland van Nuland is prachtig om te fietsen of te wandelen. Zo zijn er de polders richting de Maas aan de noordzijde en de bossen en zandverstuivingen aan de zuid-westzijde.

### Indeling

#### Begane grond:

Bij het binnentreden van deze woning valt u gelijk de vide in de hal op. Die geeft een bijzonder ruimtelijk gevoel. In de hal bevindt zich het toilet en de meterkast. Ook de woonkamer is heel erg ruim (47 m<sup>2</sup>). Hier treft u een sfeervolle gashaard en openslaande deuren naar de veranda. De keuken wordt door middel van een schuifdeur afgescheiden van de woonkamer. De keuken is recent vervangen door een eiland en hoge wandkasten in wit hoogglas met een antraciet aanrechtblad. Aan het aanrechtblad grenst een vaste tafel waardoor er met een heel gezin in de keuken gegeten kan worden. Er zijn moderne apparaten ingebouwd: een inductiekookplaat, vaatwasser, Quooker, combi-oven, koelkast, vrieskast en een afzuigstelsel geïntegreerd in het werkblad. Aan de keuken grenst de bijkeuken. Deze bijkeuken doet tevens dienst als achteringang. Er is een gootsteen met vaste kastjes. Na de bijkeuken komt u in een hele grote werk-/speelkamer (21 m<sup>2</sup>). Deze ruimte heeft rechtstreeks toegang naar de achtertuin en naar de oprit. Hij is daarom uitermate geschikt voor het uitoefenen van een beroep-aan-huis. In deze ruimte treft u een schuifkastenwand waarachter de wasmachine en de droger staan opgesteld. Er hangt ook een gootsteen. De hele begane grond is voorzien van een tegelvloer met een houtmotief. Het lijkt daarom of er een houten vloer ligt. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn grotendeels gestukadoord.



**Makelaar073**  
Hoff van Hollantlaan 1 N  
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)  
Tel: 073-8200730  
E-mail: [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)  
Website: [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl)



### 1e Verdieping:

De eerste verdieping doet qua ruimte niet veel onder voor de begane grond. Er is een ruime overloop, er zijn drie grote slaapkamer en er is een hele grote badkamer. De slaapkamers zijn allemaal groot genoeg voor een tweepersoonsbed. De ouderslaapkamer heeft een walk-in-closet. De hal en twee slaapkamers hebben vloerbedekking, de derde slaapkamer heeft een houten vloerafwerking. De grote badkamer is zéér compleet. Er zijn twee wastafels, een ligbad, een douche met cabine en een toilet.

### 2e Verdieping:

Met een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Naast de voorzolder en een flinke bergruimte bevindt zich hier de vierde slaapkamer. Deze kamer heeft bijzonder veel licht door de twee grote dakramen.

### **Buiten**

Rondom het huis is er ook veel ruimte. Aan de zijkant een oprit waar drie auto's geparkeerd kunnen worden. Er zijn twee bergingen: één van hout en één van steen. De stenen berging staat naast het huis. De houten berging staat in de achtertuin. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grind, natuurstenen terrassen, plantenbordes en kunstgras. Wat vooral heel erg mooi is, is de veranda aan het huis. Deze is van glas en aluminium. Daardoor neemt hij geen daglicht weg. Door deze grote veranda wordt de tuin veel vaker en langer gebruikt. U kunt immers ook bij wat minder mooi weer gewoon buiten blijven zitten.

### **Bijzonderheden**

- heel veel ruimte;
- nieuwe vloer op de begane grond;
- nieuwe keuken;
- veranda;
- extra kamer op de begane grond;
- markiezen aan de voorzijde.



**Makelaar073**  
Hoff van Hollantlaan 1 N  
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)  
Tel: 073-8200730  
E-mail: [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)  
Website: [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl)



## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 449.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 675 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 455 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 239 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1993
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, achtertuin oppervlakte: 228 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Parkeerplaats
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard, type: Remeha , bouwjaar 1999
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd

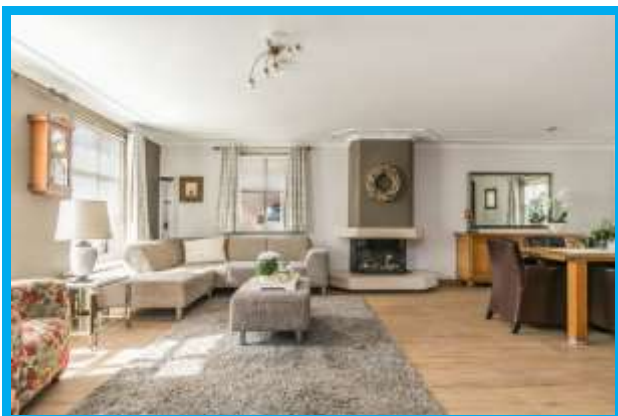
## Locatie

Dissel 35, 5391 CM Nuland

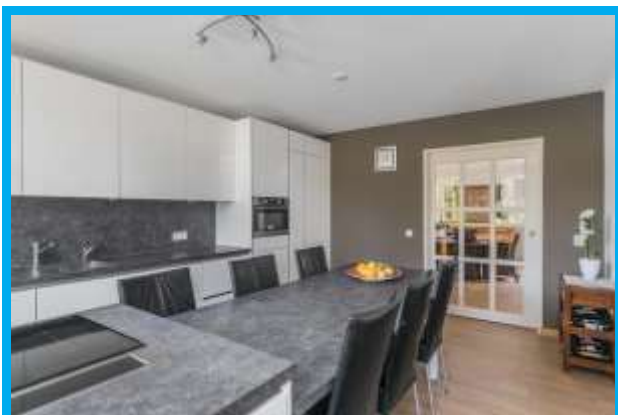


**Makelaar073**  
Hoff van Hollantlaan 1 N  
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)  
Tel: 073-8200730  
E-mail: [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)  
Website: [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl)

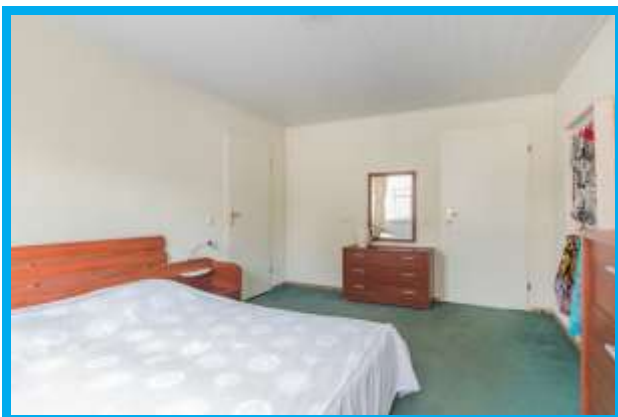
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's





## Foto's





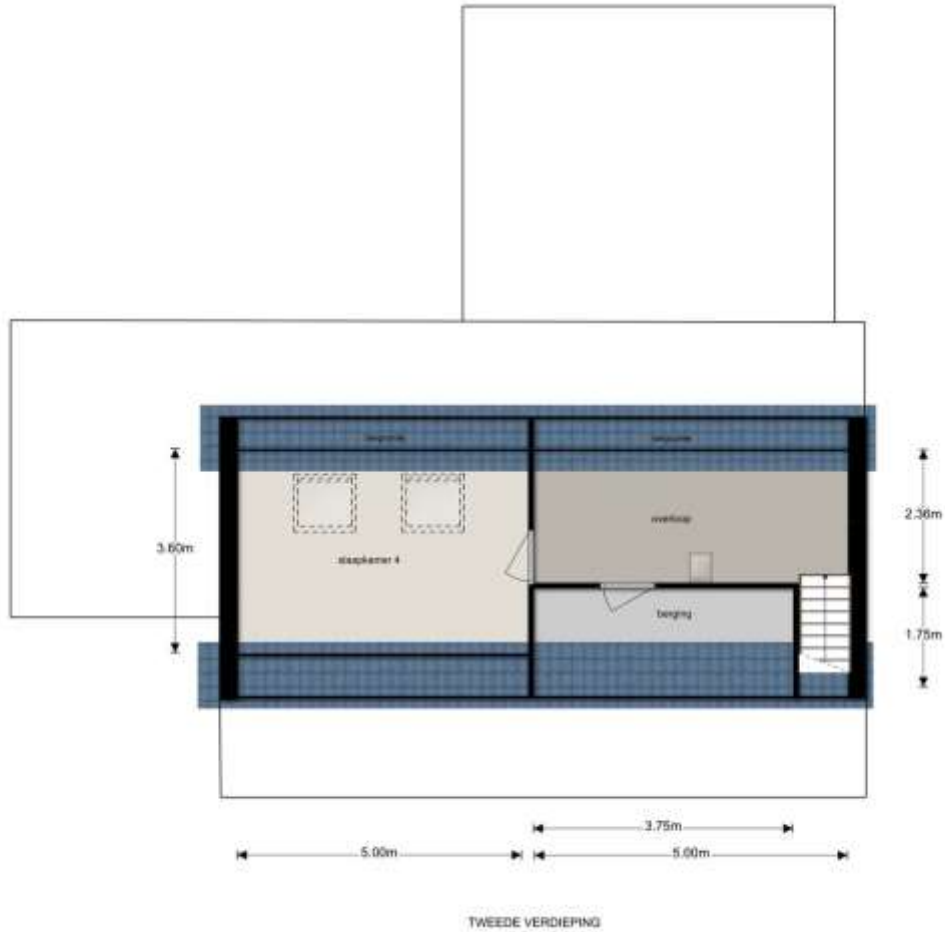


**Makelaar073**  
Hoff van Hollantlaan 1 N  
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)  
Tel: 073-8200730  
E-mail: [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)  
Website: [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl)





**Makelaar073**  
Hoff van Hollantlaan 1 N  
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)  
Tel: 073-8200730  
E-mail: [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)  
Website: [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl)





**Makelaar073**  
Hoff van Hollantlaan 1 N  
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)  
Tel: 073-8200730  
E-mail: [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)  
Website: [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl)

## Kadastrale kaart





## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige tuin, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
- gordijnrails/gordijnen/vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer/laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Warmtevoorziening, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) open haard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast en vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- combioven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- quooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keukenaccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vast bureau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Toiletaccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Badkameraccessoires</b>				
-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige</b>				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Opmerkingen</b>				



## Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Woning verkopen
- Algemene voorwaarden

## Woning kopen

### Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 – 8200 730
- bij de woningpresentatie op Funda
- bij de woningpresentatie op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u het liefst bezichtigt.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op twee manieren: via de woningpresentatie op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl) of in een telefoongesprek met Makelaar073, op het telefoonnummer 073 – 8200 730.

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.



**Makelaar073**  
Hoff van Hollantlaan 1 N  
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)  
Tel: 073-8200730  
E-mail: [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)  
Website: [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl)



De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als op het bod een tegenvoorstel van de verkoper volgt. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Er is pas sprake van overeenstemming tussen koper en verkoper wanneer er zowel op hoofdzaken als op details een akkoord bereikt is. Hoofdzaken zijn bijvoorbeeld prijs en leveringsdatum. Details zijn bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden.

## Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: [www.makelaar073.nl/diensten/hypotheken](http://www.makelaar073.nl/diensten/hypotheken). Bellen kan ook, via 073 – 8200 730.



**Makelaar073**  
Hoff van Hollantlaan 1 N  
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)  
Tel: 073-8200730  
E-mail: [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)  
Website: [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl)



## Woning verkopen

Makelaar073 is een internetmakelaar die zich richt op de verkoop van woningen in en rondom Den Bosch. De verkoper kan er bij ons voor kiezen om een deel van de werkzaamheden zelf uit te voeren, bijvoorbeeld het schrijven van de verkoopteksten en het begeleiden van de bezichtigingen. Alle werkzaamheden waarbij de expertise van een makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de fundamentering, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Verkopers kunnen zelf in hun online dossier werken op Mijn Makelaar073. Ons klantenportaal is zo ingericht dat zij daar alles zelf in kunnen voeren, zonder bang te zijn iets over het hoofd te zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Als verkoper bepaalt u dus zelf wat u ons betaalt.

De voordelen:

- u betaalt ruim 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw kennis over uw woning wordt optimaal ingezet

Heeft u interesse om op deze manier uw woning te verkopen? Kijk op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl) en meld uw woning aan. Wilt u meer informatie? Bel ons op 073 – 8200 730 of stuur een e-mail naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl).



**Makelaar073**  
Hoff van Hollantlaan 1 N  
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)  
Tel: 073-8200730  
E-mail: [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)  
Website: [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl)



## Verkoopvoorwaarden

### Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

### Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

### Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

### Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.





## Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

## Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## 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 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'

## Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

## Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.



**Makelaar073**  
Hoff van Hollantlaan 1 N  
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)  
Tel: 073-8200730  
E-mail: [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)  
Website: [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl)