

Bonaire 12  
2721 LJ Zoetermeer  
€ 485.000,- K.K.



**SCAN VOOR DE DATAROOM EN BIEDFORMULIER:**





## KENMERKEN

<b>Object:</b>	<b>Ruim opgezette en keurig afgewerkte eengezinswoning</b>
<b>Locatie:</b>	<b>In de gewilde buurt Oosterheem</b>
<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>ca. 125m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte</b>	<b>ca. 139m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 442m<sup>3</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>2009</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>A geldig tot 30-03-2034</b>
<b>Aanvaarding:</b>	<b>In overleg ( richtingswens van verkoper december 2024)</b>
<b>Notaris:</b>	<b>Keuze koper / Regio Zoetermeer</b>

### Omschrijving:

Deze heerlijke, ruim opgezette en keurig afgewerkte eengezinswoning beschikt over drie slaapkamers op de eerste verdieping, een vrij indeelbare ruime zolder (met mogelijkheid tot het creëren van nog twee extra (slaap)kamers), een luxe keuken en badkamer (2018) en een geweldige onderhoudsarme voor- en achtertuin!

De ligging is uitstekend, u bent snel bij scholen, winkels, uitvalswegen (A12) en andere voorzieningen, maar ook midden in de natuur. Kortom de ideale woonplek!

De straat Bonaire, gelegen in de wijk Oosterheem, is een rustige, kindvriendelijke en doodlopende straat met aan een kant woningen en parkeerplaatsen, met uitzicht over een brede groenstrook. Het is een zeer fijne woonomgeving met een mooi uitzicht. Dankzij de parkeerstrook voor de deur hoeft u nooit lang te zoeken naar een parkeerplaats. De voortuin met gezellig zitgedeelte en olijfbomen vormt de scheiding tussen uw woning en de stoep.

### Indeling

#### Begane grond

In de ruime entreehal vindt u de toiletruimte, meterkast, trap en deur naar de woonkamer met open keuken. De keuken is links en rechts recht opgesteld, uitgevoerd in een moderne combinatie van een lichte Palisander look met antraciet composieten werkbladen. Dankzij de grote raampartij is er veel lichtinval en kunt u tijdens het koken een oogje in het zeil houden als de kinderen buitenspelen.

De keuken is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur zoals een groot fornuis (5-pits) met wokbrander, design afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser. De woonkamer aan de achterzijde biedt mooi uitzicht op de ruime tuin door de extra grote raampartij met schuifpui. Met de schuifpui helemaal open creëert u een fantastisch verlengstuk van de woonkamer. De mooie (Meister) laminaatvloer is geheel doorgelegd over praktisch de gehele begane grond. In de trapkast is voldoende ruimte voor al uw voorraden.

De achtertuin is voor het grootste gedeelte bestraat en voorzien van composieten vlonderplanken, waardoor er een leuk 'dek-effect' is en vraagt daarom weinig onderhoud. Enkele borders met vaste planten geven de tuin toch een groene uitstraling. Dankzij de bestrating kunt u op meerdere plekken zitjes creëren in de schaduw of juist in de zon. Die schijnt het meest achter in de tuin. In de schuur is voldoende plek voor uw fietsen en (tuin)gereedschap.

#### 1e verdieping (3 slaapkamers)

Via de gestoffeerde trap in de entreehal bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de luxe badkamer gerenoveerd in 2018. De slaapkamers zijn voorzien van lichte wanden en een mooie lichte vloer in houtmotief ook van het merk Meister. In de luxe en gemoderniseerde badkamer ontbreekt het u werkelijk aan niets. Zo beschikt u niet alleen over een ligbad met handdouche en thermostaatkraan, maar ook een ruime instapdouche met hand- en regendouche. Verder is de badkamer voorzien van een hangend toilet, een brede wastafel met spiegel en verlichting en een designradiator die zorgt voor een altijd aangename temperatuur.

#### 2e verdieping (nog eventueel in te delen met 2 (slaap)kamers)

De zolderverdieping bestaat uit een brede overloop met de aansluiting voor uw wasmachine en droger, CV ketel en mechanische ventilatie en een grote zolderkamer welke nog nader in te delen is. De overloop en de zolderkamer zijn eveneens net als op de 1<sup>e</sup> verdieping voorzien van een lichte vloer in houtmotief (Meister).

Kortom een aantrekkelijke eengezinswoning met uitstekende afwerking, een prachtige tuin en gelegen in een zeer gewilde buurt. De ligging is, zoals omschreven zeer vrij aan de buitenzijde van de wijk met op steenworp afstand het prachtige wijkpark en op loopafstand het winkelcentrum Oosterheem, een halte van de RandstadRail (station Javalaan) en diverse basisscholen, kinderdagverblijven en sportgelegenheden. Denk hierbij aan hockeyvelden, een atletiekbaan, schaatshal en zwembad. Tevens zijn in de directe omgeving de uitvalswegen richting Utrecht, Rotterdam, Den Haag en recreatieve voorzieningen zoals fietspaden, de kinderboerderij en het Bentwoud met een o.a. een golfbaan.

#### Bijzonderheden:

- Keurig afgewerkte eengezinswoning
- Gelegen in de gewilde wijk Oosterheem
- De woning is gelegen op eigen grond
- Woonoppervlak ca. 125m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak ca. 139m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 442m<sup>3</sup>
- De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A geldig tot 30-03-2034
- De woning beschikt nu over 4, maar potentieel over maar liefst 5 (slaap)kamers
- Verwarming en warm water middels cv combi ketel (bouwjaar 2010)
- Glasvezel aansluiting
- Schilderwerk buiten 2021

-Badkamer 2018

-Verdeelinrichting 8 groepen incl. aardlekschakelaar

-Oplevering in overleg (rond 1 december 2024)

**\*\*English\*\***

This delightful, spacious, and neatly finished single-family home has three bedrooms on the first floor, a spacious attic that can be easily divided to create two additional (bed)rooms, a luxurious kitchen and bathroom (2018), and a fantastic low-maintenance front and back yard!

The location is excellent, with quick access to schools, shops, main roads (A12), and other amenities, while also being surrounded by nature. In short, it's the ideal place to live!

The street Bonaire, located in the Oosterheem district, is a quiet, family-friendly, dead-end street (low traffic) with houses and parking spaces on one side, overlooking a wide green area. It's a very pleasant living environment with a nice view. Thanks to the parking lane in front of the house, you'll never have trouble finding a parking spot. The front garden with a cozy seating area and olive trees, acts as the boundary between your home and the sidewalk.

Layout

Ground floor

In the spacious entrance hall, you will find the toilet, meter cupboard, staircase, and door to the living room with open kitchen. The kitchen is set up straight on both sides, with a modern combination of a light palisander look and anthracite composite worktops. Thanks to the large windows, there is plenty of natural light, allowing you to keep an eye on the kids playing outside while you cook.

The kitchen is equipped with various luxury built-in appliances such as a large stove (5 burners) with a wok burner, designer hood, oven, microwave, and dishwasher. The living room at the back offers a beautiful view of the spacious garden through the extra-large windows with sliding doors. By completely opening the sliding doors, you create a fantastic extension of the living room. The beautiful (Meister) laminate flooring extends throughout most of the ground floor. The pantry under the stairs provides ample space for all your supplies.

The backyard is mostly paved and equipped with composite decking, creating a nice 'deck effect' and requiring minimal maintenance. Some borders with perennial plants give the garden a green touch. The paving allows you to create seating areas in the shade or in the sun. The sun shines most in the back of the garden. The shed offers enough space for your bikes and (garden) tools.

1st floor (3 bedrooms)

Via the carpeted stairs in the entrance hall, you reach the first floor. Here you'll find three bedrooms and the luxurious bathroom renovated in 2018. The bedrooms have light walls and a beautiful light wood-patterned floor, again from the Meister brand. The truly luxurious and modernized bathroom leaves nothing to be desired. It features a bathtub with a hand shower and thermostat tap, as well as a spacious walk-in shower with hand and rain shower options. Additionally, the bathroom includes a wall-mounted toilet, a wide sink with mirror and lighting, and a designer radiator always ensuring a comfortable temperature.

-2nd floor (potentially 2 additional (bed)rooms)

The attic floor consists of a wide landing with connections for your washing machine, dryer, central heating boiler, and mechanical ventilation, along with a large attic room that can be further configured. The hallways and attic room, like on the 1st floor, feature a light wood-patterned floor (Meister).

Overall, an attractive single-family home with excellent finishes, a beautiful garden, and located within a highly desirable neighborhood. As mentioned, it is very freely situated at the side of the area, with the beautiful district park just a minute away. Within walking distance you will have access to the Oosterheem shopping center, the RandstadRail train station (Javalaan station), as well as several primary schools, day-care, and sports facilities. Including hockey fields, athletics track, an ice rink, and a swimming pool. Additionally, in the immediate vicinity you will have access to the main roads towards Utrecht, Rotterdam, The Hague, and recreational facilities such as bike paths, the petting zoo, and the Bentwoud with a golf course, among other amenities.

Special features:

-Nice finished single-family home

-Located in the popular Oosterheem district

-The house is located on private land

-Living area approx. 125m<sup>2</sup>

-Plot area approx. 139m<sup>2</sup>

-Volume approx. 442m<sup>3</sup>

-The house is fully insulated and has energy label A valid until March 30, 2034

-The house now has 4, but potentially 5 (bed)rooms

-Heating and hot water through central heating combi boiler (2010)

-Fiber optic connection

-Painting outside 2021

-Bathroom renovation 2018

-Distribution system 8 groups incl. earth leakage circuit breaker

-Delivery in consultation (around December 1st, 2024) .

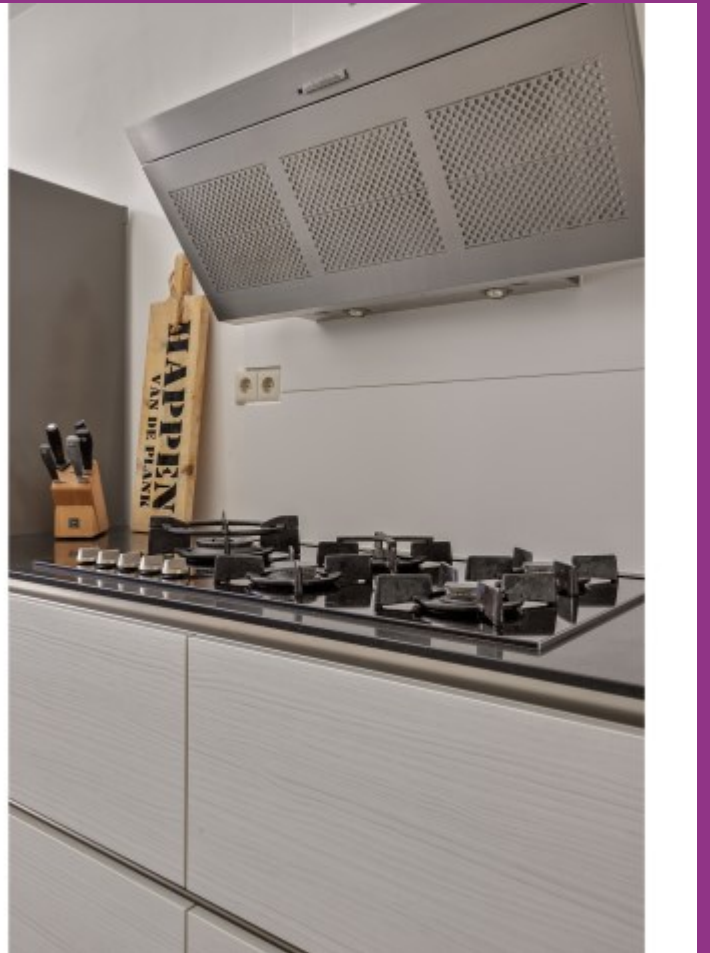








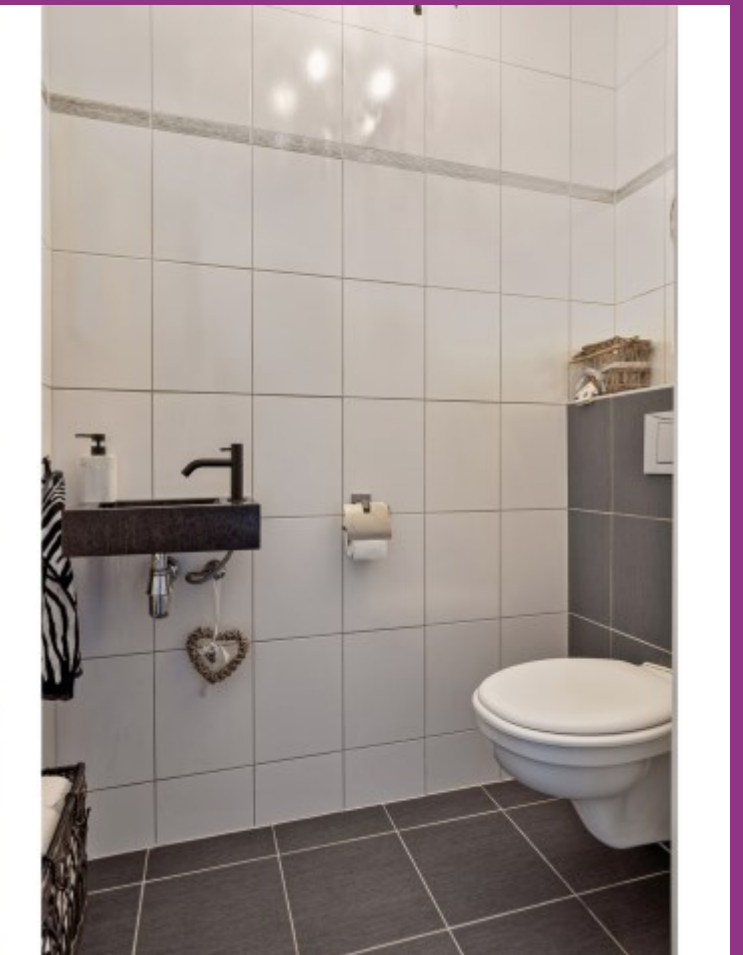
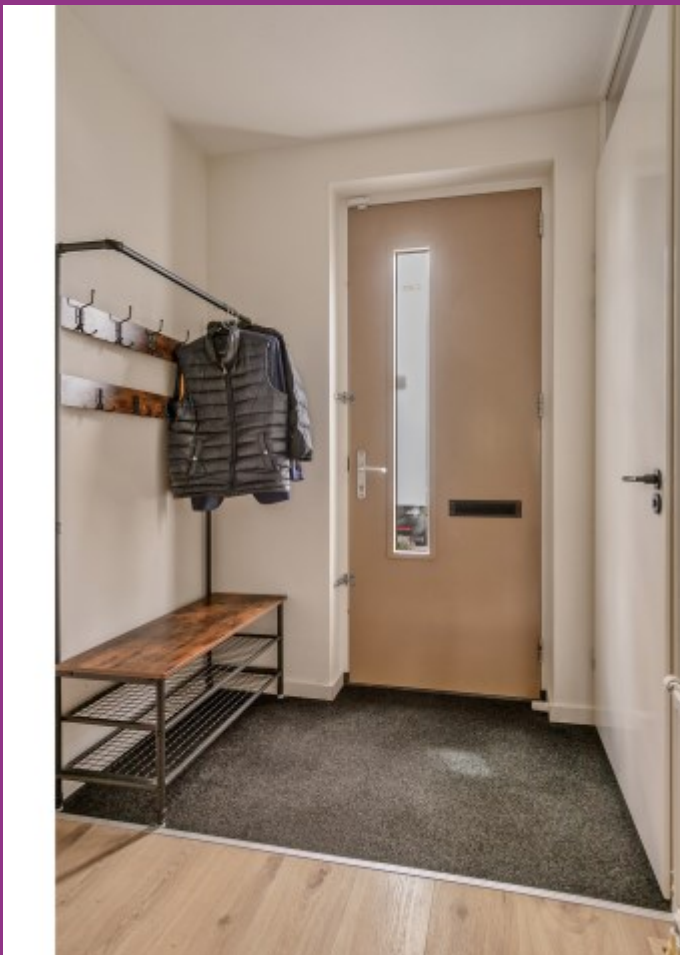








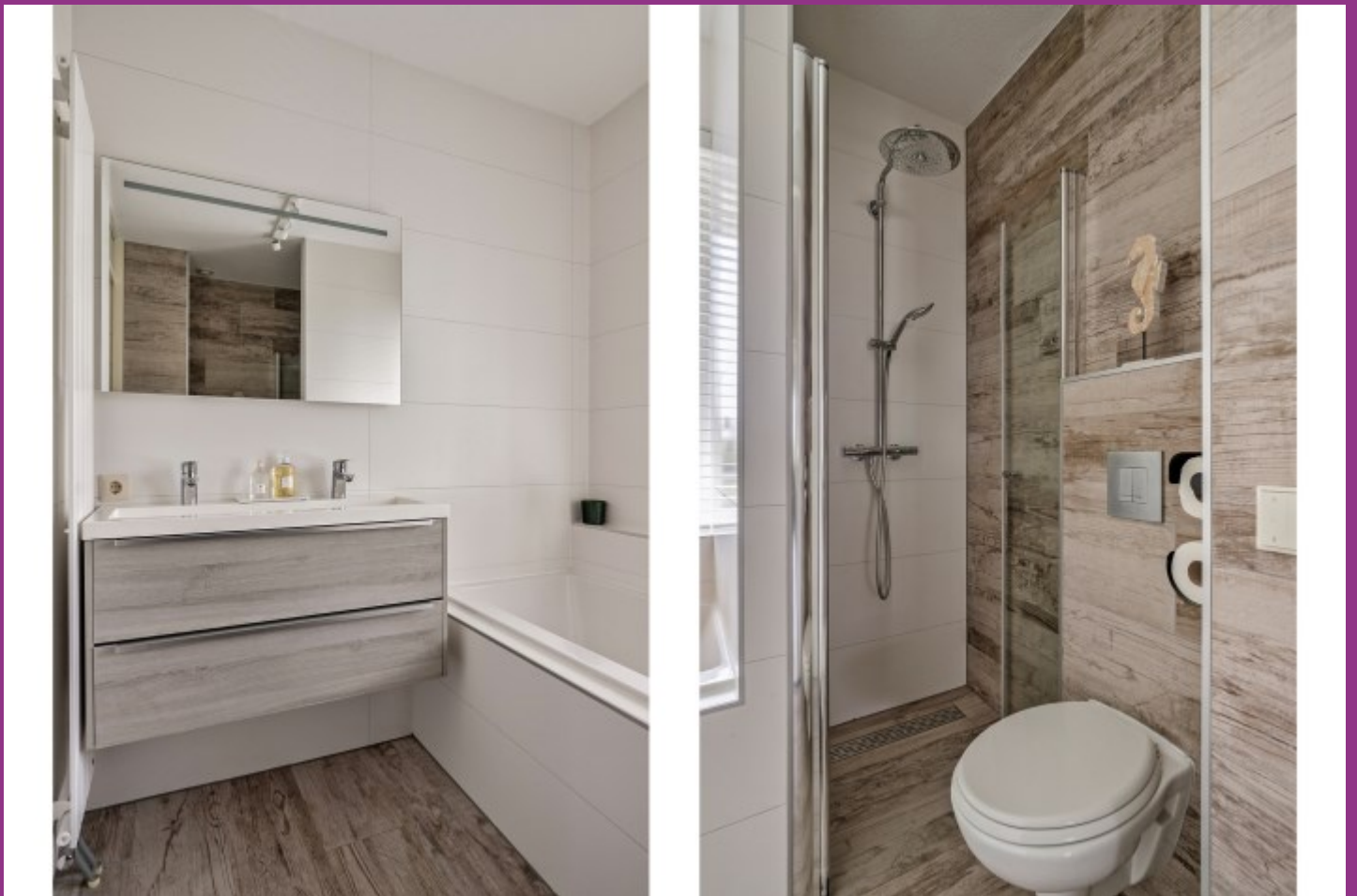










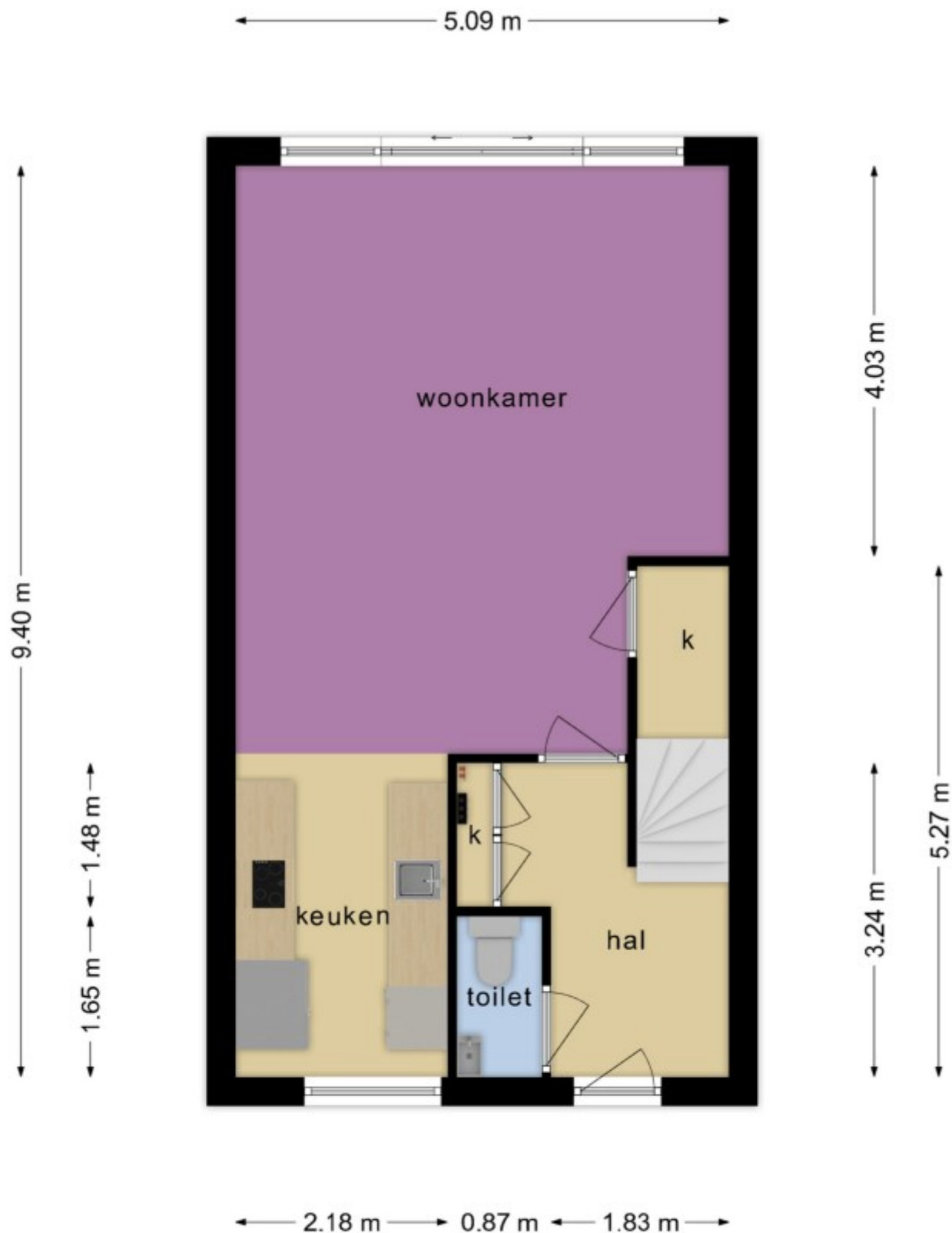




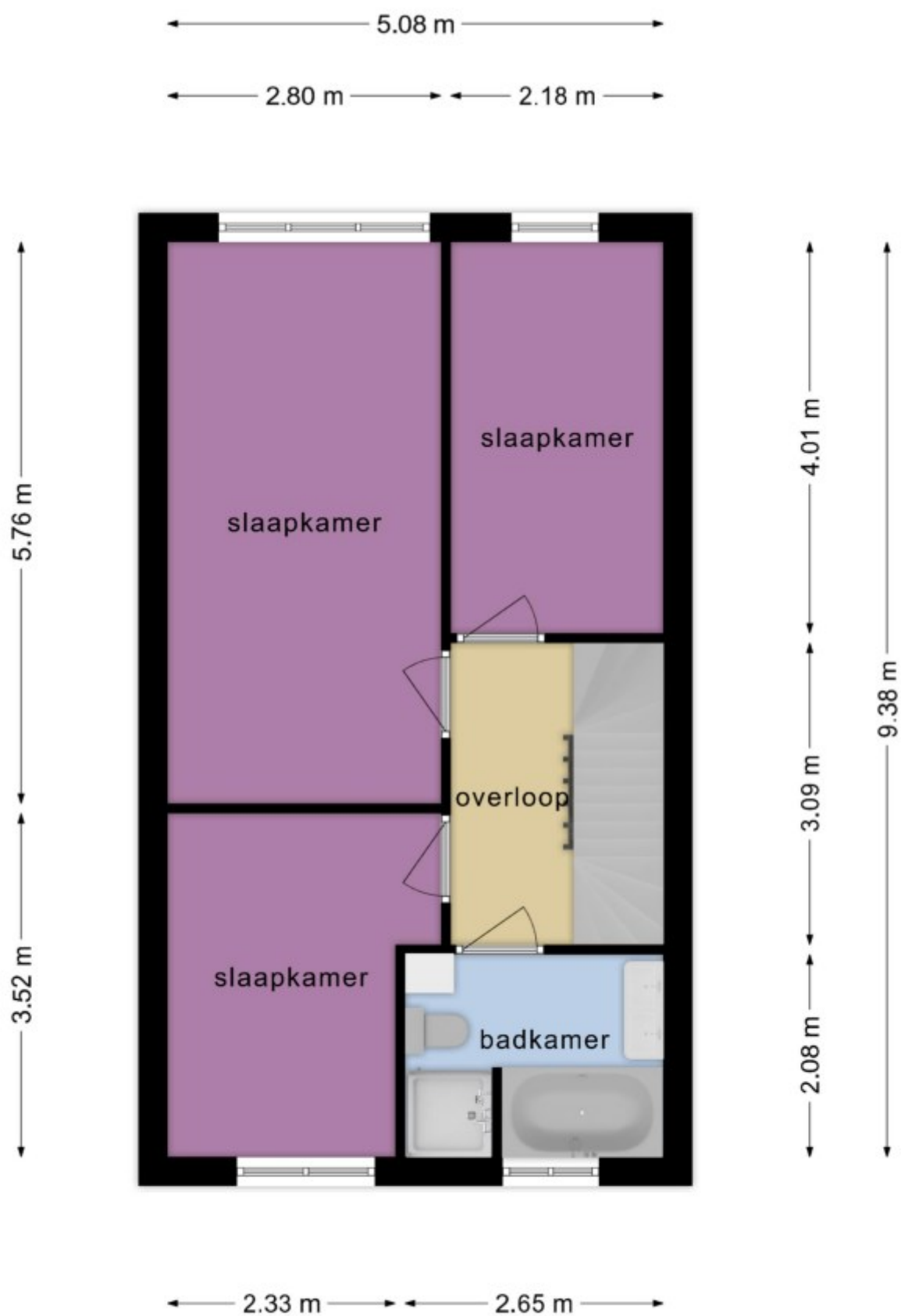






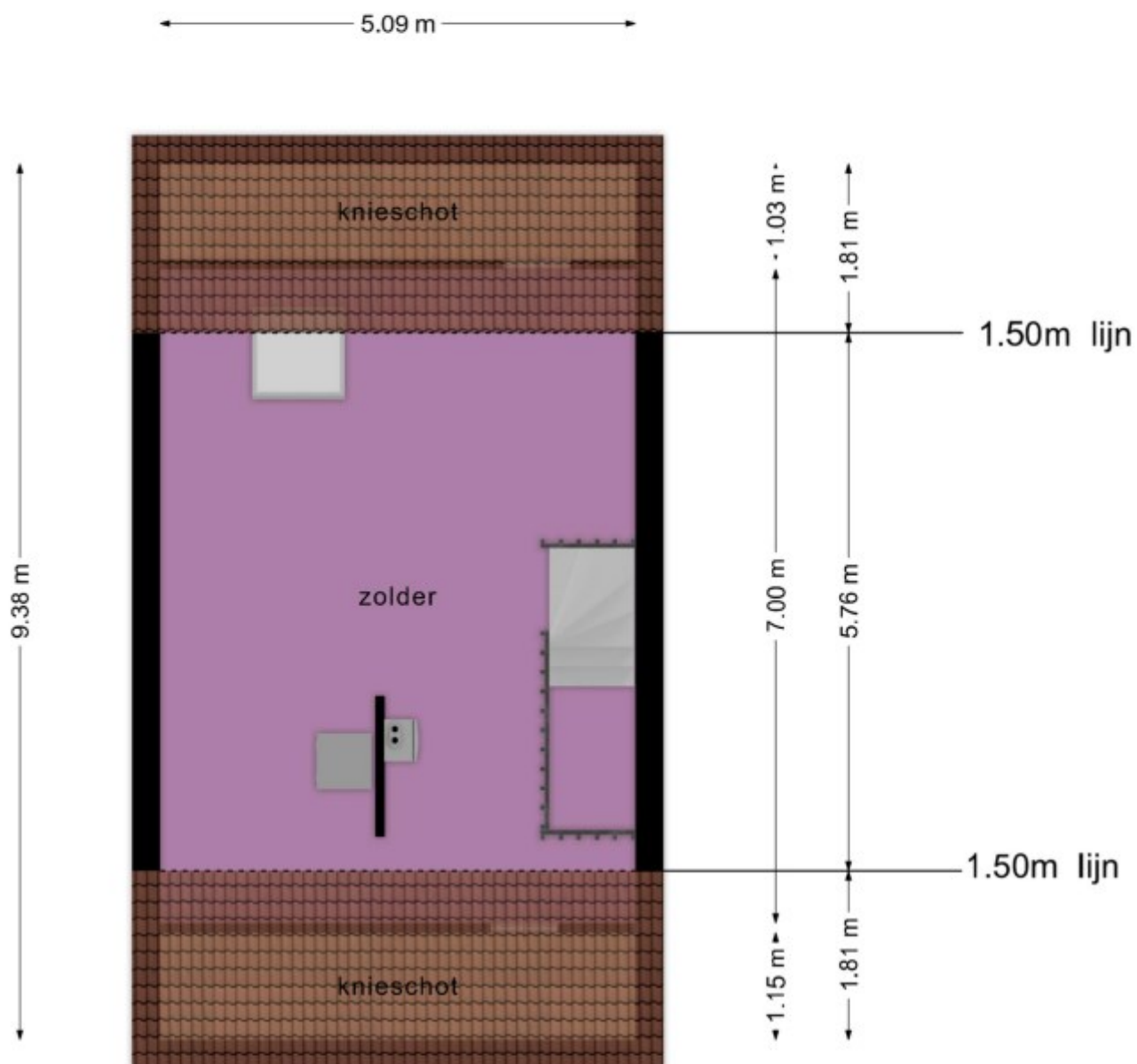


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

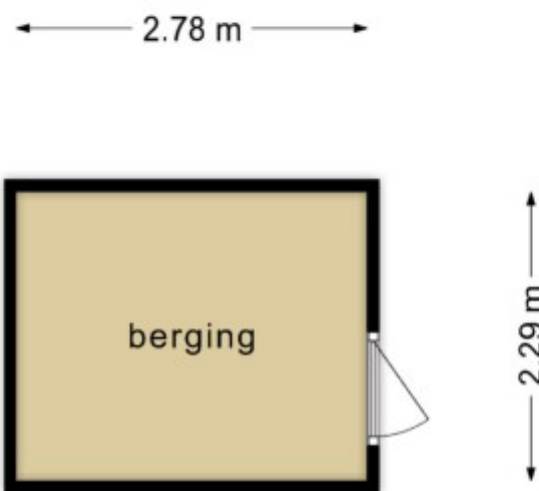


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Deze woning heeft energielabel

# A



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja		
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja		
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja		
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja		
5 Ramen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ++	11 Koeling	Niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.t.b.		
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja		

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b>
<input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Gemiddeld <input type="checkbox"/> Hoog	<input checked="" type="checkbox"/> Laag <input type="checkbox"/> Hoog	<b>0,0 %</b>

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Bonaire 12  
2721LJ Zoetermeer  
SAG-ID: 0687010000295571

### Detailsanduiding

Bouwjaar 2010  
Compactheid 1,28  
Vloeroppervlakte 124 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



## Opmamedetails

### Naam

A.C. Agullo Thonus

### Examennummer

5376.1821.6879

### Certificat houder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijtnummer

SKGIKOB 013008

### KvK-nummer

30090359

### Certificerende Instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

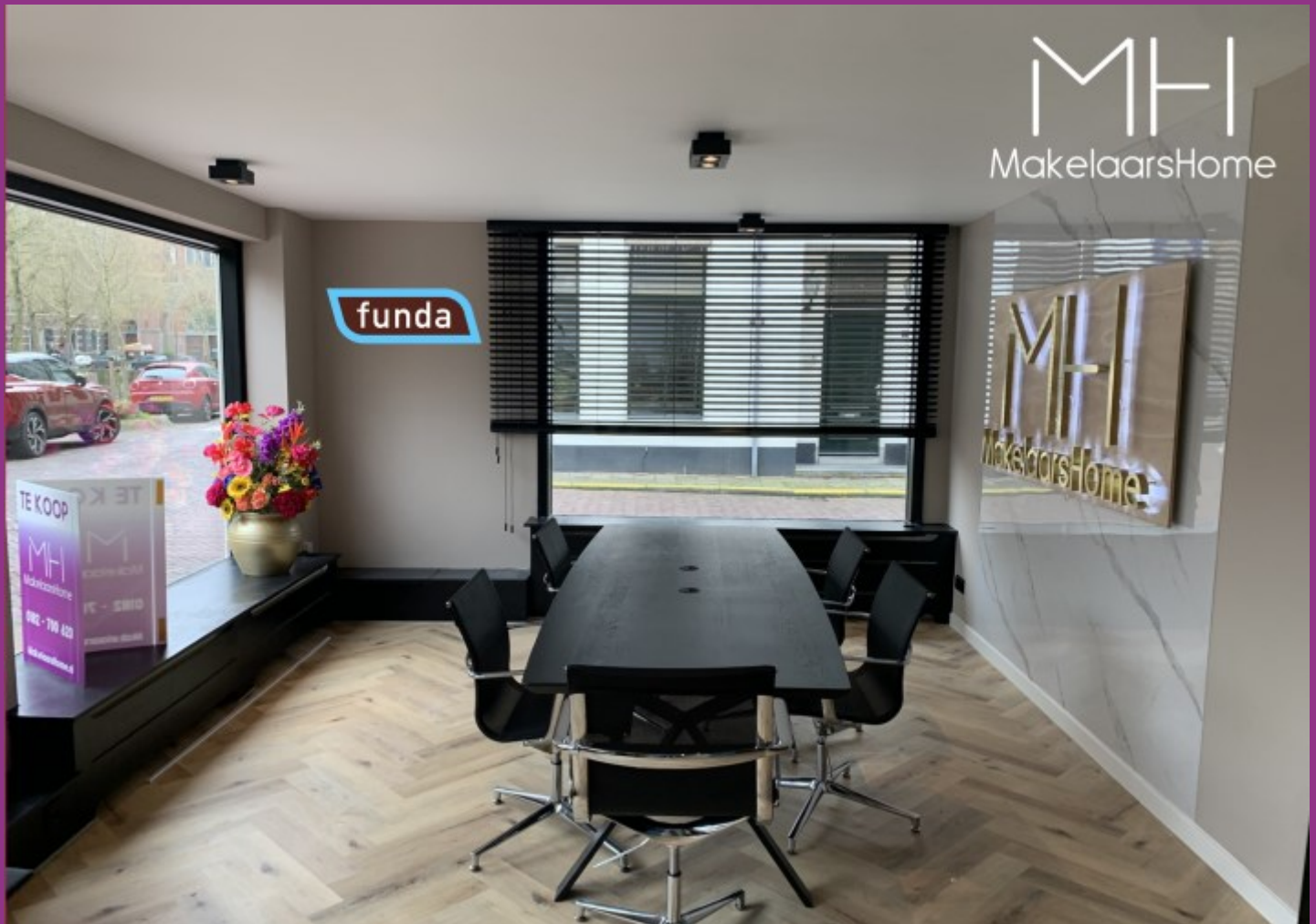


# De verkopende makelaar

Een professioneel en no nonsens makelaarskantoor, bekend met alle facetten van de vastgoedwereld. Met een uitstekende reputatie en trots op iedere transactie.

Persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers en geïnteresseerden staan altijd centraal in onze dienstverlening.

Wij staan sinds 2007 garant voor deskundig advies en begeleiding op het gebied van woningmakelaardij en vastgoedbeheer.



MakelaarsHome **Zoetermeer**

Koraalrood 32

2718 SC Zoetermeer

079-8885226

Contact@makelaarshome.nl

MakelaarsHome **Gouda**

Hoge Gouwe 85

2801 LD Gouda

0182—700 620

Contact@makelaarshome.nl

## Verkoopplannen?

### Maak een vrijblijvende afspraak voor een

### Gratis waardebeoordeling!

## **Privacyverklaring en aansprakelijkheid**

MakelaarsHome verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden persoonsgegevens op de in haar Privacyverklaring genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden. De verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard en hieraan kunnen ten opzichte van verkoper en/of MakelaarsHome geen rechten worden ontleend. Door het uitbrengen van een bod op de in de verkoopinformatie aangeboden woning aanvaardt (kandidaat-)koper uitdrukkelijk de in de verkoopinformatie opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid. In geval van aansprakelijkheid van MakelaarsHome is die te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidverzekering in het desbetreffende geval dekking biedt

## De kleine lettertjes

**De volgende verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening bij verkoop van MakelaarsHome, algemeen handelend onder de naam MakelaarsHome.**

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde geldende wet- en regelgeving.

### Onderzoeksplicht koper

De verkoopinformatie is uitsluitend bestemd om een (kandidaat-)koper in de gelegenheid te stellen een bod uit te brengen en behelst uitdrukkelijk niet een uitputtende weergave van alle eigenschappen en mogelijk aanwezige gebreken van de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit een visuele opname van de woning. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor het gebruik dat hij van de woning wil gaan maken. Het verdient dan ook aanbeveling voor koper om zelf een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### Gebruiksoppervlakten

De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op de branchebrede Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen. De Meetinstructie is bedoeld om een uniforme 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, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Verkoper heeft zijn vraagprijs niet gebaseerd op de indicatieve gebruiksoppervlakte. De verkoper en MakelaarsHome aanvaardt ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de gebruiksoppervlakte vast te stellen.

### Mededeling tot verkoop

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

### Biedingsproces

Het biedingsproces bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die koper het beste vooraf met een door hem zelf in te schakelen (aankoop)makelaar kan bespreken.

### Schriftelijkheidsvereiste

Indien koper een consument is, komt een koopovereenkomst ten aanzien van de woning pas tot stand als de schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Mondeling of per e-mail bereikte overeenstemming over de koopsom en de overige essentialia is in dat geval niet voldoende voor het tot stand komen van de overeenkomst. Zowel koper als verkoper zijn, totdat de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend, gerechtigd om de onderhandelingen te beëindigen of op een ander voorstel in te gaan. Het is koper bekend dat de woning 'kosten koper' (k.k.) verkocht wordt. Dit betekent dat koper de kosten van de eigendomsoverdracht, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt. Het is voor koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsbehoud is doorgaans 6 weken en gaat, behoudens andersluidende afspraken, in op het moment van ontvangst door koper van de door verkoper en koper ondertekende koopovereenkomst.

### Drie dagen bedenktijd

De consumentkoper 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 koper. De ontbindingsverklaring moet 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. Indien een koper gebruik heeft gemaakt van de bedenktijd en hij binnen zes maanden hetzelfde huis van dezelfde verkoper koopt, dan heeft koper niet nog een keer recht op bedenktijd.

## **Koopovereenkomst**

Er wordt gebruik gemaakt van het meest recente model koopovereenkomst en de daarin opgenomen bepalingen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. De door koper te verstrekken waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en/of bouwtechnische keuring), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in de verkoopinformatie aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst. Omdat in onroerende zaken die zijn gebouwd of verbouwd vóór 1995 asbesthoudende materialen kunnen zijn toegepast, zal bij deze onroerende zaken door ons altijd een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar geleden is gebouwd, zal er door ons ook altijd een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## **Wederverkoop of doorverkoop (ABC-transactie)**

Omdat transparantie en het belang van onze cliënten bovenaan staan in onze dienstverlening zullen wij geen medewerking verlenen aan zogenaamde ABC transacties (AB-BC verkoop). Het is koper dan ook niet toegestaan om een door hem gekochte woning op dezelfde dag door te verkopen via de notaris (of een 2e andere-) waar de overdracht dient plaats te vinden. MakelaarsHome zal zich onthouden van iedere medewerking. Concreet betekent dit dat in alle gevallen de onroerende zaak zelfstandig afgenomen dient te worden door de koper met wie de koopovereenkomst is aangegaan. Daarnaast zullen wij, in het kader van ons cliëntenonderzoek, ook niet meewerken aan een transactie waarbij de koper de wens heeft om een "nader te noemen meester" aan te wijzen als koper. Met deze clausule kan de koper een ander aandragen als de uiteindelijke koper. Hierdoor is het voor ons onmogelijk de koper van tevoren te beoordelen (cliëntenonderzoek Wwft) maar kunnen wij op grond van deze clausule deze koper niet tot nauwelijks weigeren.

Het staat koper voldoende voor ogen dat de gevolgen van handelen in strijd met bovenstaande geheel aan koper zal worden aangerekend. Op de dag van de geplande overdracht zullen wij, indien in strijd met bovenstaande is gehandeld, onverwijld in-gebreke stellen. De verdere gevolgen komen geheel voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart MakelaarsHome en de verkoper(s) van iedere aansprakelijkheid.

## **Erfdienstbaarheden**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden van rechtswege aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs, maar kunnen ook door verjaring zijn ontstaan. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via ons kantoor of de behandelend makelaar.

Bij koop van een appartementsrecht wordt koper automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren en zullen alle rechten, plichten en afspraken overgaan op de koper. De met verkoper overeengekomen koopprijs is inclusief het aandeel van de verkoper in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaren. Over het aandeel in het reservefonds is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De documenten aangaande de VvE (o.a. akte van splitsing, reglement van splitsing, notulen, balans, exploitatierekening, onderhoudsplan) geven inzicht hierin.

## **Notaris**

Indien er geen notaris door verkoper is aangegeven, is bij kosten koper de keuze aan koper. Echter dient de gekozen notaris binnen een redelijke afstand (10 km) van het object kantoor te houden. En dienen de kosten van doorhaling hypotheekrecht (kosten voor verkoper) redelijk te zijn (lager dan € 300,- incl. btw per doorhaling)

## **Materialenclausule**

Het is partijen bekend dat het ten tijde van de bouw van de onroerende zaak in de praktijk normaal was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende en loodhoudende materialen. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen (nog) in het omschreven onroerend goed aanwezig (zullen blijken te) zijn, wordt dit door de koper geaccepteerd.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 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 deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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.