



Voorstraat 17, 8754 EV Makkum

Vraagprijs € 548.500,00 k.k.

Omschrijving

Langs doorgaand vaarwater gelegen, zeer fraai en sfeervol grachtenpand met veel karakteristieke elementen zoals fraaie gevel, mooie schouw en glas-in-lood ramen. Dit grote en karakteristieke herenhuis ligt langs de gracht (doorgaand vaarwater) in het centrum op totaal 128 m² eigen grond en valt binnen het beschermde dorpsgezicht van dit gezellige watersportdorp aan het IJsselmeer. Deze woning is voor vele doeleinden geschikt zoals o.a. combinatie van wonen met winkel, kantoor, praktijkruimte of kangaroo-wonen/mantelzorg. Ook combineren met een inpanidige B&B behoort tot de mogelijkheden.

Makkum is een gezellig watersportdorp en een fantastische surflocatie, gelegen aan het IJsselmeer met een mooi strand en boulevard. Daarnaast heeft het alle voorzieningen op het gebied van onderwijs, dienstverlening, detailhandel, sport en recreatie en is het centraal gelegen op een goed uur rijden van Amsterdam, Groningen en Zwolle.

Indeling begane grond:

Entree/hal.

Mooie grote woonkamer (opp. ca. 45 m²) met fraaie glas-in-lood ramen. In de woonkamer bevindt zich de meterkast (11 groepen, waarvan 7 automatisch en aardlekschakelaar). Door de eigen ingang is deze ruimte is uitermate geschikt voor andere doeleinden zoals o.a. winkel, kantoor, praktijkruimte, B&B.

Het achterste gedeelte van de begane grond is ingedeeld met diverse ruimten waaronder een berging (afm. ± 2.75 x 240 m),

hobbyruimte (afm. ± 2.41 x 2.51 m),

kantoor (afm. ± 2.41 x 3.25 m) en

een bijkeuken (afm. ± 3.87 x 3.36 m) met dubbele houten deuren naar de Achterstraat.

Ook is hier een pantry en een toilet aanwezig.

Deze wanden zijn echter eenvoudig te verwijderen waardoor er weer een grote open ruimte ontstaat. Van de gehele begane grond is zelfs één grote ruimte te maken.

Afsluitbare entree/hal aan de achterzijde (aan de Achterstraat) met trap naar 1e verdieping.

1e Verdieping:

Overloop met trapkast en provisiekast, een trap naar zolderberging op 2e verdieping en een trap naar de slaapkamers op de 2e verdieping.

2e Toilet met fonteintje.

1e Grote slaapkamer (afm. ± 5.95/3.97 x 2.62/2.33 m) aan de achterzijde met dakkapel.

Bijkeuken/wasruimte (afm. ± 2.38 x 1.89 m) met aansluiting t.b.v. wasmachine/-droger.

Badkamer (afm. ± 2.90 x 1.89 m) v.v. hangend (3e) toilet/bidet combinatie, inlopdouche en breed wastafelmeubel met spiegellamp.

Ruime keuken (afm. ± 4.23 x 2.90 m) met openslaande deuren naar de woonkamer. De keuken is v.v. 5-pits-gaskookplaat (RVS), afzuigkap, vaatwasser en extra kast met combi-magnetron, oven en koelkast.

Eethoek (afm. ± 4.22 x 2.90 m) met vaste kast, de eethoek ligt tussen de keuken en de woonkamer.

Sfeervolle woonkamer (afm. ± 6.21 x 4.08 m) met fraaie natuurstenen schouw, hoge ramen en fantastisch uitzicht over het doorgaande vaarwater.

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum

Voorstraat 1

8754 EV, MAKKUM

Tel: 0515 - 233 664

E-mail: makkum@kingmawalinga.nl

www.kingmawalinga.nl

Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

2e Verdieping:

Overloop met vast kasten.

4e Toilet met fonteintje.

2e Grote slaapkamer (afm. $\pm 5.76 \times 3.26/3.06$ m) met dakkapel aan de voorzijde en v.v. vaste kasten.

3e Grote slaapkamer (afm. $\pm 5.10 \times 3.66$ m) aan de achterzijde met vaste kastenwand en deur naar het dakterras.

Gezellig en zonnig dakterras (opp. ca. 23 m^2) op het noorden, maar doordat het dakterras zo hoog ligt heb je heel veel privacy en is het heerlijk zonnig.

Zolderberging (afm. $\pm 4.99 \times 3.70$ m) aan de achterzijde met deur naar het dakterras. Deze zolderberging is ook via een eigen trap vanaf de overloop op de 1e verdieping bereikbaar.

Algemeen:

De omstreeks 1860 gebouwde woning is goed onderhouden is omstreeks 1990 aan de achterzijde vergroot middels een uitbouw aan de achterzijde. De woonoppervlakte bedraagt $\pm 247 \text{ m}^2$ en het pand heeft een inhoud van ongeveer 901 m^3 .

Dit grachtenpand heeft grotendeels houten vloeren en is vrijwel geheel v.v. dubbel glas.

Verder is het dak in zijn geheel en zijn de buitenmuren gedeeltelijk geïsoleerd. Het enkel glas op de begane grond aan de voorzijde is extra dik uitgevoerd.

De woning heeft op de 2e verdieping een heerlijk, zonnig dakterras op het noorden. Hierdoor heeft men heel veel privacy en komt er veel zon.

De woning is een Rijksmonument en ligt in het beschermde dorpsgezicht van Makkum.

Ook Makkum wordt aangesloten op glasvezel en bij deze woning wordt de glasvezelkabel tot in de meterkast aangelegd.

Bekijk ook de digitale presentatie en plattegronden voor de indeling en maatvoering. De foto's geven een reëel beeld van dit zeer fraai gelegen grachtenpand met zonnig dakterras.

Aanvaarding: In overleg.

Huizen zijn duur tegenwoordig, maar wellicht levert uw eigen woning ook meer op dan u denkt en ligt deze woning wel binnen uw bereik.

Woont u in het zuidwesten of noordwesten van Friesland en wilt u weten wat uw eigen koopwoning doet in de huidige markt? Laat het ons weten en wij komen graag even bij u langs. Het enige wat het u kost is een kopje koffie (en een beetje van uw tijd).

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Grachtenpand
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1860

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	901 m ³
Perceel oppervlakte	128 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	247 m ²
Woonkamer	79 m ²

Details	
Ligging	In centrum, aan vaarwater
Bijzonderheden	Monumentaal pand, monument, beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	CV-Ketel
Warmwater	CV-ketel
CV-ketel	Atag (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Zonneterras
Tuin diepte (cm)	400
Tuin breedte (cm)	576
Hoofdtuin	Zonneterras
Positie	Noord
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Foto's



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

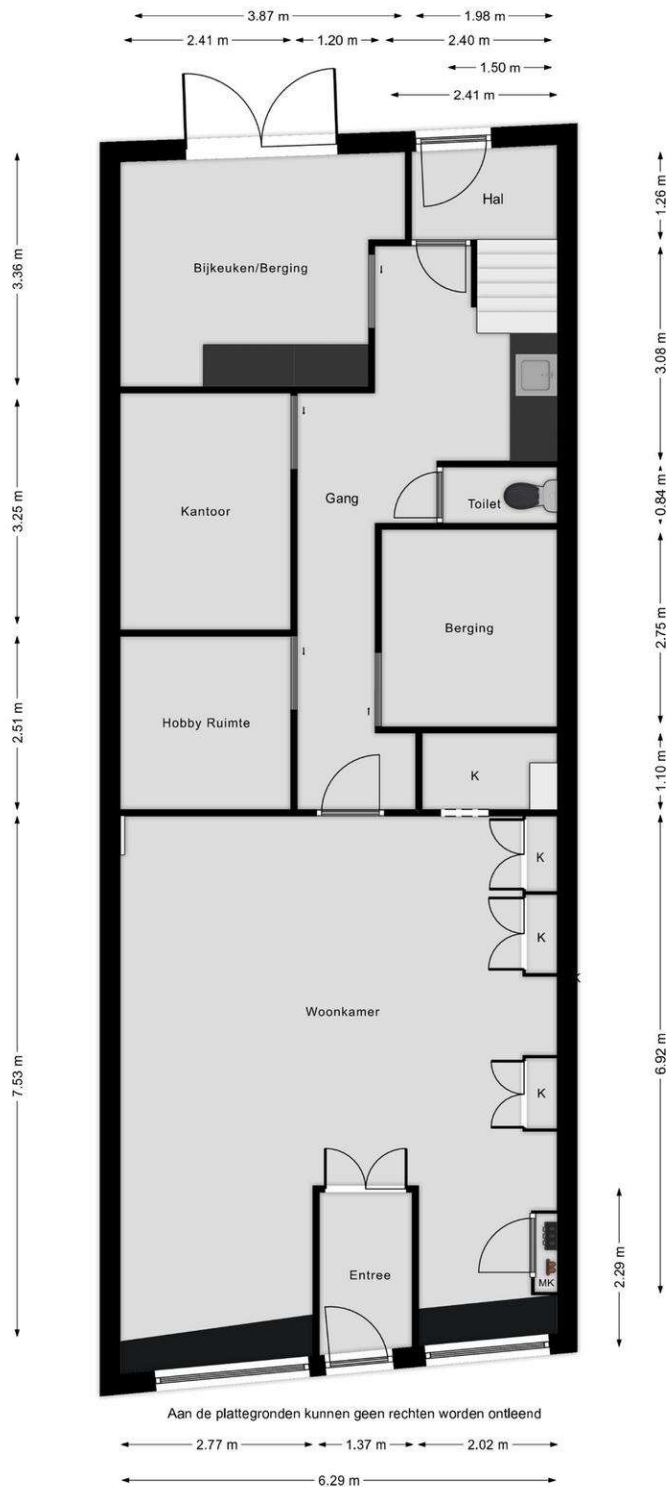
Foto's



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

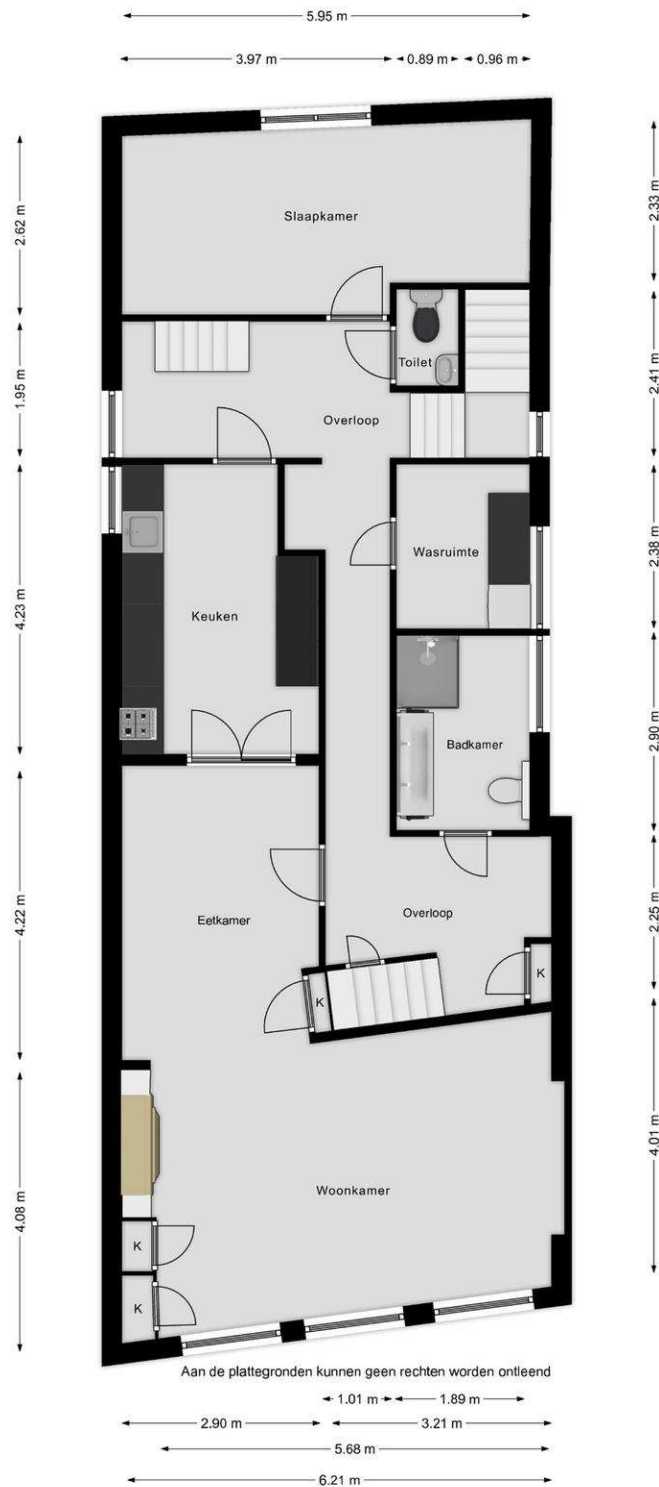
Plattegrond begane grond



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

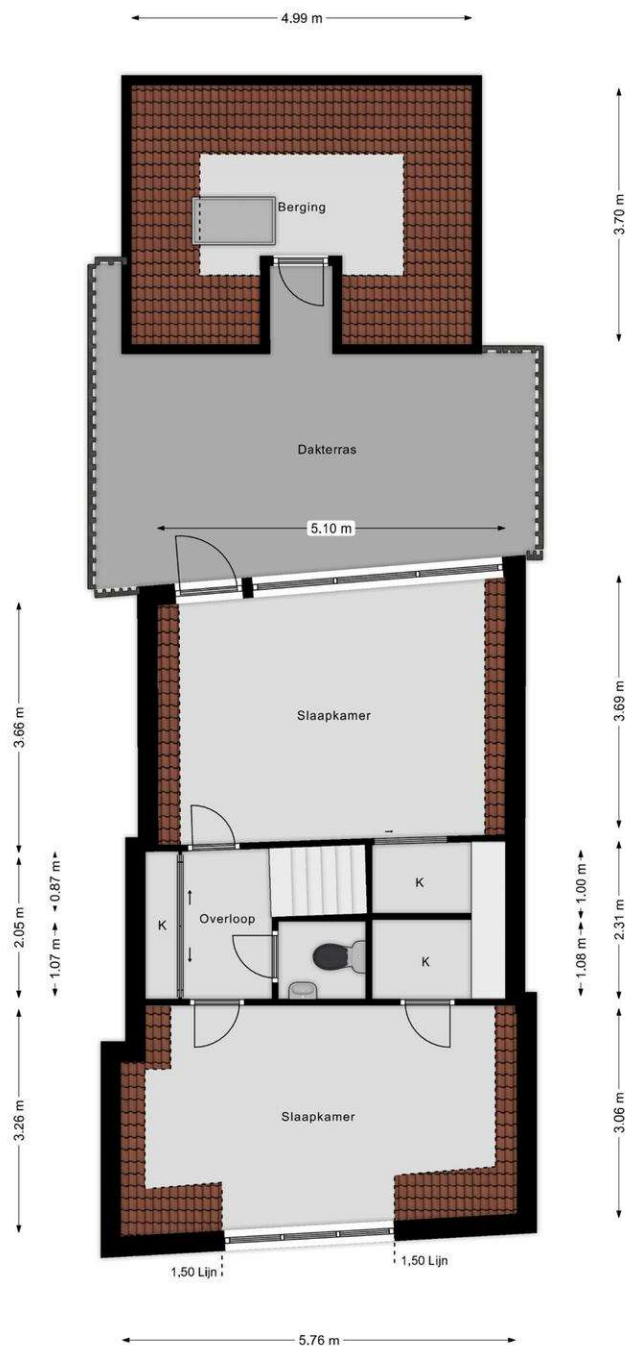
Plattegrond 1e verdieping (woonverdieping)



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Plattegrond 2e verdieping



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Voorstraat 17
Postcode / Plaats	8754 EV Makkum
Gemeente	Makkum
Sectie / Perceel	A / 3470
Oppervlakte	128 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

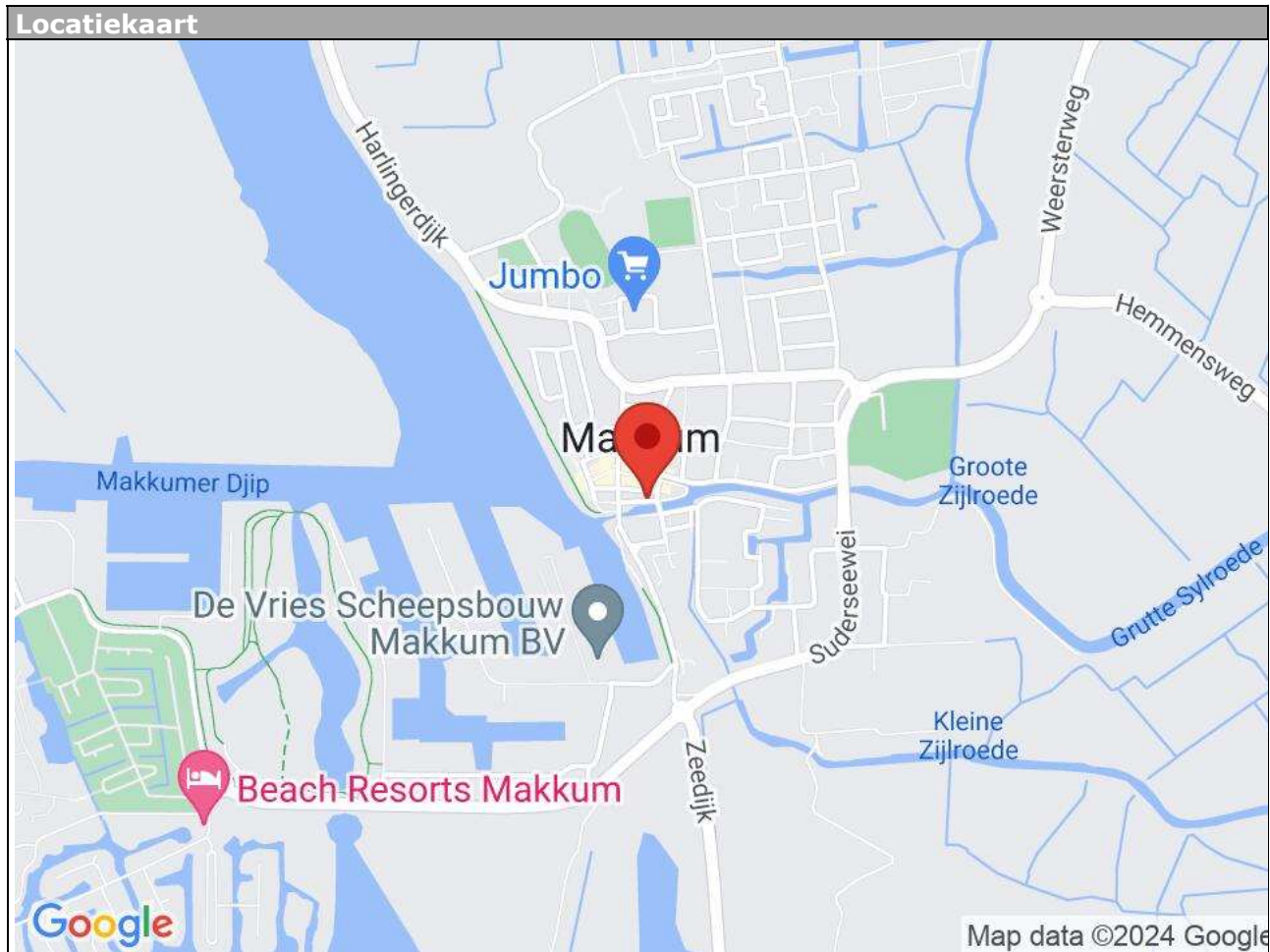


Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Voorstraat 17
Postcode / plaats	8754 EV Makkum
Provincie	Friesland



Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Lampen slaapkamer, keuken, badkamer, hal benende	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Witte kasten slaapkamer voor	☒	☐	☐	☐
- Slaapkamer 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- In between gordijnen kamer	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen slaapkamer voor	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Hoogwaardig vinyl kamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Potkachel	☒	☐	☐	☐
- Koolmonoxidemelder (1)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1. Bijzonderheden

- A. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- C. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- D. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- F. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- G. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- I. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Ja**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Ja**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Ja**
- J. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
Duur : _____

Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

- K. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
 Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee
 Welk gedeelte is verhuurd? : _____
 Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
 Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? : _____
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)
 Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee
 Zo ja, hoeveel? € _____
 Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
 Zo ja, welke? : _____
- M. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)* **Nee**
 Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
- N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- O. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- P. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
 Zo ja, waarom? : _____
- R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
 Zo ja, waarom? : _____
- S. Hoe gebruikt u de woning nu? *(Bijvoorbeeld woning, : woning praktijk, winkel, opslag)*
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
 Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee / n.v.t.
 Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2. Gevels

- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs

Makkum

Voorstraat 1

8754 EV, MAKKUM

Tel: 0515 - 233 664

E-mail: makkum@kingmawalinga.nl

www.kingmawalinga.nl

Zo ja, waar? : _____

B. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

D. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Ja**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3. Dak(en)

A. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken : omstreeks 2018, bitumineuze dakbedekking op platdak
boven slaapkamers vervangen 2024.

Overige daken : begin jaren '80

B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja / Nee

Zo ja, waar? : _____

C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Ja / Nee

Zo ja, waar? : _____

D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____

E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie? Ja / Nee / Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2021/2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : _____

B. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs

Makkum

Voorstraat 1

8754 EV, MAKKUM

Tel: 0515 - 233 664

E-mail: makkum@kingmawalinga.nl

www.kingmawalinga.nl

Zo nee, toelichting : _____

- C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

- D. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

- E. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) **Ja**

Zo ja, waar? : slaapkamer boven 1 raam

5. Vloeren, plafonds en wanden

- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- C. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- D. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- E. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- F. Is er sprake van vloerisolatie? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? Ja / Nee / Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- A. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- B. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog? Ja / Nee / Meestal

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

- C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

- D. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs

Makkum

Voorstraat 1

8754 EV, MAKKUM

Tel: 0515 - 233 664

E-mail: makkum@kingmawalinga.nl

www.kingmawalinga.nl

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **n.v.t.**

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7. Installaties

A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **CV-installatie**
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Atag**

Leeftijd : **omstreeks 2008**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **2023/2024**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Mensonides**

B. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

F. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

H. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Ja / Nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja / Nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar : _____

Installateur : _____

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : _____

Aantal kWh : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

I. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : _____

J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : _____

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Niet bekend

K. Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja

Zo ja, wanneer? : _____

L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? Nee

Zo ja, welke? : _____

8. Sanitair en riolering

A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke? : _____

B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet? : _____

C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke? : _____

E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____

9. Diversen

A. Wat is het bouwjaar van de woning? : ca. 1860 (BAG 1700)

B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Niet bekend

Zo ja, welke en waar? : _____

C. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

D. Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar? : _____

E. Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? n.v.t.

Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs

Makkum

Voorstraat 1

8754 EV, MAKKUM

Tel: 0515 - 233 664

E-mail: makkum@kingmawalinga.nl

www.kingmawalinga.nl

- F. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? **n.v.t.**
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**
- G. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : _____
- H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **n.v.t.**
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- I. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? *(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)* **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- J. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **- Geheel nieuwe boven kap + achtermuur jaren '80 - Badkamer - Deels keuken - Winkel beneden**
 Zo ja, in welk jaartal? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- K. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- L. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**
 Zo ja, welke label? : **N.v.t., betreft Rijksmonument, hiervoor is geen energielabel nodig.**

10. Vaste lasten

- A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 599,49**
 Belastingjaar : **2024**
- B. Wat is de WOZ-waarde? **€ 544000,00**
 Peiljaar? : **01-01-2023**
- C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ _____**
 Belastingjaar? : _____
- D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ _____**
 Belastingjaar : _____

Voorstraat 17 - 8754 EV Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

- E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
 Elektra: € _____
 Blokverwarming: € _____
 Anders : Gas en elektra € 350,-
 Te weten € _____
- F. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
 Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____
 Duur : _____
- G. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
 Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**
 Is de canon afgekocht? **n.v.t.**
 Zo ja, tot wanneer? : _____
- H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
 Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____
- I. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **1, de kosten voor de parkeervergunning zijn eenmalig € 21,75.**
 worden aangevraagd?
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? **€ 0,00**
- 11. Garanties**
 Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Ja**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
 Zo ja, welke? : **CV-installatie, iedere 18 maanden.**
- 12. Nadere informatie**
 Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw : _____
 mening moet weten)

Verkoopprocedure

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Wij als NVM-makelaar doen dat wel, daarom hebben wij hieronder de meest gestelde vragen en voorkomende begrippen beantwoord. Indien u nog vragen hebt, schroom niet en neem contact met ons op.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Alle onderhandelingen lopen uitsluitend via de verkopende makelaar. In principe gaan wij in onderhandeling met degene die als eerste een (serieus) bod uitbrengt, maar het verkooptraject kan tussentijds gewijzigd worden als er bijvoorbeeld sprake is van veel belangstelling.

Kosten Koper (k.k.):

Als u een bestaande woning koopt, krijgt u te maken met kosten koper. Deze betaalt dus de koper en bestaan uit: de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in het kadaster. Daarnaast komen nog de eventuele kosten voor een financiering voor rekening van de koper. Met betrekking tot de overdrachtsbelasting geldt eenmalig een vrijstelling voor kopers onder de 35 jaar die een woning voor eigen bewoning kopen (hierbij geldt wel een maximale koopsom), 2% voor woningen die gekocht worden voor eigen bewoning en 10,4% voor onder meer recreatiewoningen, woningen die niet voor eigen bewoning gebruik worden, voor bedrijfsmatig vastgoed en agrarische gronden.

Vrij op naam (v.o.n.):

Bij de koop van een nieuwbouwwoning staat vaak de term vrij op naam (v.o.n.). Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen. Echter de kosten voor een eventuele financiering zijn nog steeds voor rekening van de koper.

Koopakte/schriftelijkheidsvereiste:

Wanneer de onderhandelingen succesvol zijn verlopen, stelt de verkopende makelaar een koopovereenkomst op waarin de gemaakte afspraken schriftelijk worden bevestigd (zoals prijs en opleveringsdatum) en de eventuele ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Als alle handtekeningen op de koopakte zijn gezet, dan is pas de koopovereenkomst gesloten. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Drie dagen bedenktijd:

De consument die een woning koopt heeft drie dagen wettelijke bedenktijd, waarin hij alsnog van de aankoop kan afzien. De bedenktijd gaat in op het moment dat de koper een kopie heeft ontvangen van de door alle partijen getekende koopakte.

Bankgarantie/waarborgsom:

In de koopovereenkomst zal opgenomen worden dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10% van de koopsom. De waarborgsom wordt gestort op een bankrekening (derdengelden) van de notaris.

Ouderdomsclausule:

Als het een wat oudere woning betreft zal in de koopsom ook de algemene ouderdomsclausule opgenomen worden. In deze clausule staat o.a. dat de woning X-jaren oud is en dat de eisen

die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Asbest:

Bij woningen die gebouwd zijn tot 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Verkoper verklaart dat tenminste gedurende de periode dat hij eigenaar/gebruiker was, voor zover bekend op of in de onroerende zaak geen asbesthoudende materialen zijn aangebracht anders dan in die tijd gebruikelijk was. Als het bouwjaar van voor 1993 is, is het wel mogelijk dat in de onroerende zaak asbesthoudende materialen zijn verwerkt, hetgeen voor rekening en risico komt voor koper.

Opstellen brochure:

Ondanks dat wij met zorg de brochure samenstellen, is het mogelijk dat de informatie en eventueel aanwezige tekeningen af kunnen wijken van de werkelijkheid. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte, ook op eventueel bijgevoegde indelingstekeningen, zijn indicatief.

Meetinstructie:

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM-leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VB0-makelaar, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen. Ondanks dat de Meetinstructie ruimte laat voor interpretatie, volgen wij deze branchebrede Meetinstructie zo goed als mogelijk.

Meldings- en onderzoeksplicht:

Naast de meldingsplicht van de verkoper, heeft u als koper ook een plicht tot onderzoeken. Indien u dat nodig acht, kunt u uit eigen beweging een aantal zaken nader (laten) onderzoeken. Bijvoorbeeld door een eigen adviseur/ (NVM) makelaar of een bouwkundige. Ook kunt u zelf informatie inwinnen bij het Kadaster, de Gemeente, de Nutsbedrijven, accountants/fiscalisten, eventuele Vereniging van Eigenaren of bouwkundige bureaus.



Kingma & Walinga makelaars en taxateurs Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515 - 233 664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl