

TE KOOP



Rozenstraat 1 c, Dodewaard

Vraagprijs € 450.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenestate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
118 m²

Perceeloppervlakte
137 m²

Inhoud
622 m³

Kadastrale aanduiding
Gemeente: Dodewaard
Sectie: B
Perceelnummer:s 2587 + 2589

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Omschrijving

Zo mooi! Deze recent gerealiseerde EINDWONING met eigen PARKEERPLAATS en BERGING is écht heel gaaf! Het lijkt net of dat je een woningmagazine binnen stapt, het klopt allemaal. Een geweldig mooie keuken, een schitterende badkamer en een echt een hoogwaardige afwerkingsniveau. De verrassing bij deze woning is het souterrain dat zich onder deze gehele woning bevindt. Dit betekent gewoon nog een hele woonlaag waar je iets mee kan! Verder is er een fijne en keurig aangelegde achtertuin, een privacyvol balkon én je woon hier op loopafstand van de winkels en een schitterend uiterwaardengebied waar je heel mooi en rustig kan wandelen! Kom snel een kijkje nemen en wij vertellen je graag meer over dit mooie object!

De mensen uit Dodewaard en omgeving kennen dit object met woningen en appartementen nog wel als de voormalige witgoedzaak, destijds een begrip in Dodewaard en omstreken. In de afgelopen jaren is dit geheel getransformeerd naar twee mooie woningen en een aantal appartementen. De verdieping die extra gerealiseerd is heeft er voor gezorgd dat dit een volwaardige woning is geworden. De eindwoning met voordeurpartij in de zijgevel bieden we u hier nu te koop aan. Doordat de voordeur zich in de zijgevel bevindt is er echt een hele leuke, speels en zeker niet vanzelfsprekende indeling ontstaan!

Hartelijk welkom in de ontvangsthall met toegang tot de toiletruimte, trappartij naar souterrain en trappartij naar eerste verdieping. Door middel van een mooie deur komt u in de mooie eetkamer terecht, deze is aan de voorzijde gesitueerd. Een fijne, lichte ruimte, dichtbij de keuken. Dit is een fijne plek om gezellig met familie en vrienden hier om de tafel te zitten. Ook een leuke plek om hier te werken of te spelen aan tafel. Aansluitend bevindt zich de prachtige keuken!

De keuken is echt een plaatje! De keuken heeft forse afmetingen zodat er op deze wijze heel veel bergruimte maar ook werkruimte is ontstaan. De keuken is ook echt van alle gemakken voorzien. Het is toch een feestje om hier te mogen koken en/of bakken? Doordat er ook nog ruimte is om te zitten is het ook super gezellig om hier even te ontbijten of bij te praten met een drankje terwijl er ondertussen gekookt wordt. De keuken is voorzien van veel laden, een koelkast, inductiekookplaat met geïntegreerde



afzuigkap, vaatwasmachine, oven, grote spoelbak met kokend water kraan (Quooker). Het schitterende aanrechtblad zorgt er voor dat het echt een plaatje is. Er is ook ruimte gerealiseerd voor een leuke koffiehoeek met daarboven mooie planken zodat hier ook van alles leuk gepresenteerd kan worden!

Deze keuken is eigenlijk in het midden van de woning gesitueerd, dit zorgt er dan ook voor dat er aan de achterzijde een hele fijne woonkamer is ontstaan met een leuke nis. Hier is voldoende ruimte om gezellig met elkaar te zitten. In deze nis kunt u natuurlijk nog van alles plaatsen, zo is het mogelijk om hier bijvoorbeeld een piano of een sidetable te plaatsen. Je leest het al en mogelijk heb je het ook al op de foto's gezien, dit is juist zo een hoekje waar je heel veel kanten mee op kunt! In deze woonkamer zijn grote raampartijen, op deze wijze is er een optimale lichtinval. Vanuit de woonkamer kijk je zo gezellig de tuin in, fijn is het uitzicht op de grote oude boom op het andere perceel.

Het souterrain is vanuit de hal toegankelijk. Hier is nog geen verwarming, wanneer dit wel het geval geweest was, had deze ruimte ook meegeteld mogen worden met het woonoppervlak. De voorbereidingen zijn er al wel en hier bevindt zich ook de verdeler van de vloerverwarming van de begane grond. De huidige eigenaren hebben wel een koekoek laten maken zodat er wel voldoende lichtinval is. Met enkele aanpassingen kan deze enorme ruimte goed gebruikt worden als extra (slaap-/logeer)kamers, speelkamer of werkkamer. Op dit moment wordt hij gedeeltelijk gebruikt als bergruimte echter zijn de mogelijkheden hier volop om hier iets anders mee te doen.

De eerste verdieping is net als de begane grond ook helemaal tot in de puntjes afgewerkt. Hier ook mooie en nette muurafwerking, mooie vloeren, plinten en ook een strak plafond. Erg leuk is hier de royale masterbedroom aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze slaapkamer met heel veel lichtinval (er zijn namelijk 3 verdiepingshoge ramen/deur) is er toegang tot het eigen balkon. Dit balkon is royaal en biedt de mogelijkheid om hier lekker met een kopje koffie en een boekje rustig te genieten! Vanaf dit balkon kijkt u opnieuw leuk weg en is er net als vanuit de woonkamer weer zicht op

groen. Vanuit deze slaapkamer is er ook toegang tot de royale inloopkast, deze walk-in-closet ziet er erg netjes en mooi uit en kan heel veel kleding herbergen. Mooi én praktisch!

Op deze verdieping is er verder nog een vaste kast met witgoedaansluitingen en extra bergruimte en er is een tweede royale slaapkamer vanaf de overloop toegankelijk. Deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ook voorzien van raampartijen. Op de overloop is er vanaf de zijkant ook lichtinval, zo is dit dan ook een hele fijne, lichte verdieping. Graag vertellen we je ook nog iets meer over de badkamer. Een prachtige ruimte waar je echt heerlijk tot rust komt na een drukke dag! Het prachtige sanitair, de fraaie inbouwkransen en het mooie tegelwerk gecombineerd met de mooie details zorgen echt opnieuw voor een plaatje! Fijn is de ruime inloofdouche maar ook het vrijstaande bad. Of je nu van team douche of team bad bent, hier is alles mogelijk. Het mooie wastafelmeubel met de twee waskommen zorgt er voor dat je 's morgens tegelijkertijd je tanden kan poetsen. De badkamer is verder nog voorzien van een toilet.

Je leest het al, een zeer fraai afgewerkte woning. De vloeren, het plafond en de muren zijn afgewerkt met mooie materialen. In het plafond zijn diverse inbouwspots verwerkt én overal is aan gedacht. Nu is de woning niet alleen fraai, het is ook praktisch en comfortabel, zo is het voorzien van vloerverwarming, een warmtepomp en een aantal zonnepanelen. Dit alles zorgt er dan ook voor dat de maandelijkse lasten wat betreft elektra mooi laag blijven.



De tuin is gezellig en fraai aangelegd. Een heerlijke plek met een royaal terras, afgewerkt met mooie tegels en gevoegd zodat onkruid wieden bij dit terras verleden tijd is. De tuin is verder mooi afgewerkt met bordes met beplanting en een prachtig groen gazon. De onderhoudsvriendelijke en mooie schuttingen zorgen voor een prachtige omlijsting zodat het een fraai kloppend geheel is. De tuin biedt ruimte om gezellig met meerdere mensen te zitten. De ligging op het zuidoosten zorgt er voor dat u hier eigenlijk de gehele dag kunt genieten van het zonnetje. Na een lekker kopje koffie in de ochtend op het balkon geniet u daarna van een heerlijke lunch op het eigen terras, heerlijk toch om zo in eigen tuin hier de hele dag te kunnen genieten van het zonnetje?

Praktisch is ook de parkeerplaats, deze bevindt zich aan de voorzijde en er is zelfs nog een extra parkeerplaats voor een tweede auto gecreëerd. De berging bevindt zich op het gemeenschappelijk terrein maar wel dichtbij de woning.

De ligging is mooi, op loopafstand van de supermarkt en de andere winkels. Fijn is het station in het dorp met treinverbinding naar Tiel en Arnhem. In de omliggende dorpen zijn nog meer voorzieningen.

Indeling

Ontvangsthal met meterkast, trapopgang naar het souterrain en naar de eerste verdieping, toilet en toegang tot de eetkamer. Straatgerichte eetkamer met aansluitend de keuken en daarachter de tuingerichte woonkamer met toegang tot de gezellige tuin.

Eerste verdieping

Lange overloop met toegang tot de straatgerichte slaapkamer, badkamer welke voorzien is van alle gemakken, kast voor de witgoed aansluitingen en de grote slaapkamer met inloopkast en toegang tot het balkon.

Algemeen

Het bouwjaar is van origine 1973 echter is in 2023 deze woning compleet opgeleverd nadat deze getransformeerd was.

De woning is voorzien van een lucht-water warmtepomp (met ook een luxe uitstraling!).

Energiezuinig met een energielabel A+.

De woning heeft 10 zonnepanelen.

De berging staat op mandelig terrein, hier is een VvE voor, de maandelijke kosten hiervan bedragen € 1,72 per maand.

Het buitenschilderwerk ziet er ook keurig uit, dit is in 2023 nog uitgevoerd.

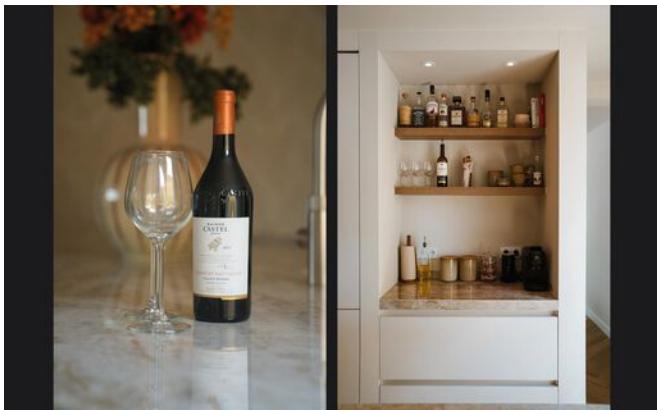
De aanvaarding is in overleg.



“Kom binnenkijken!”









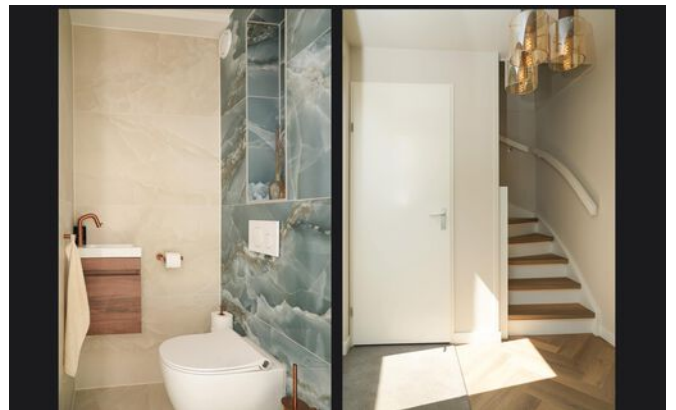
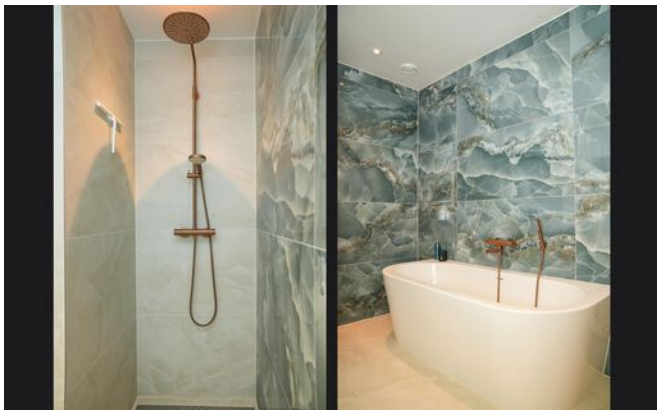


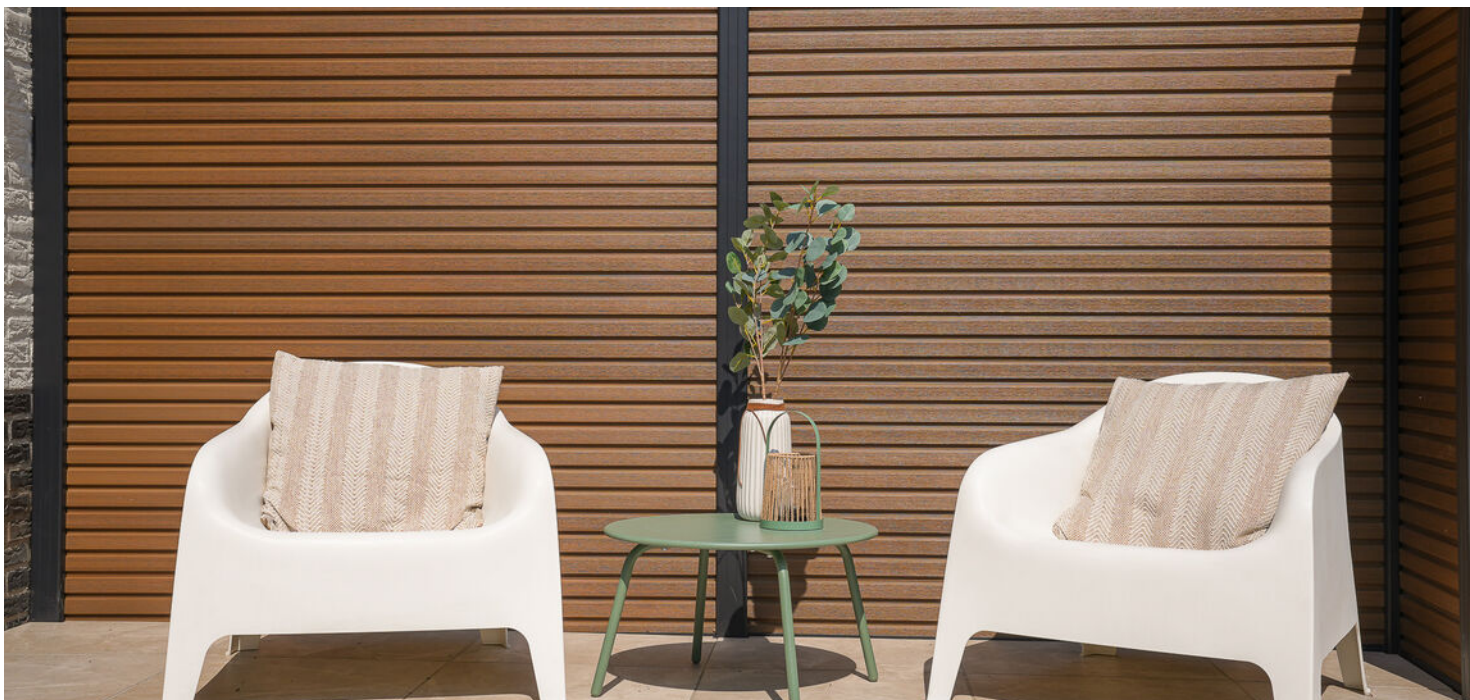






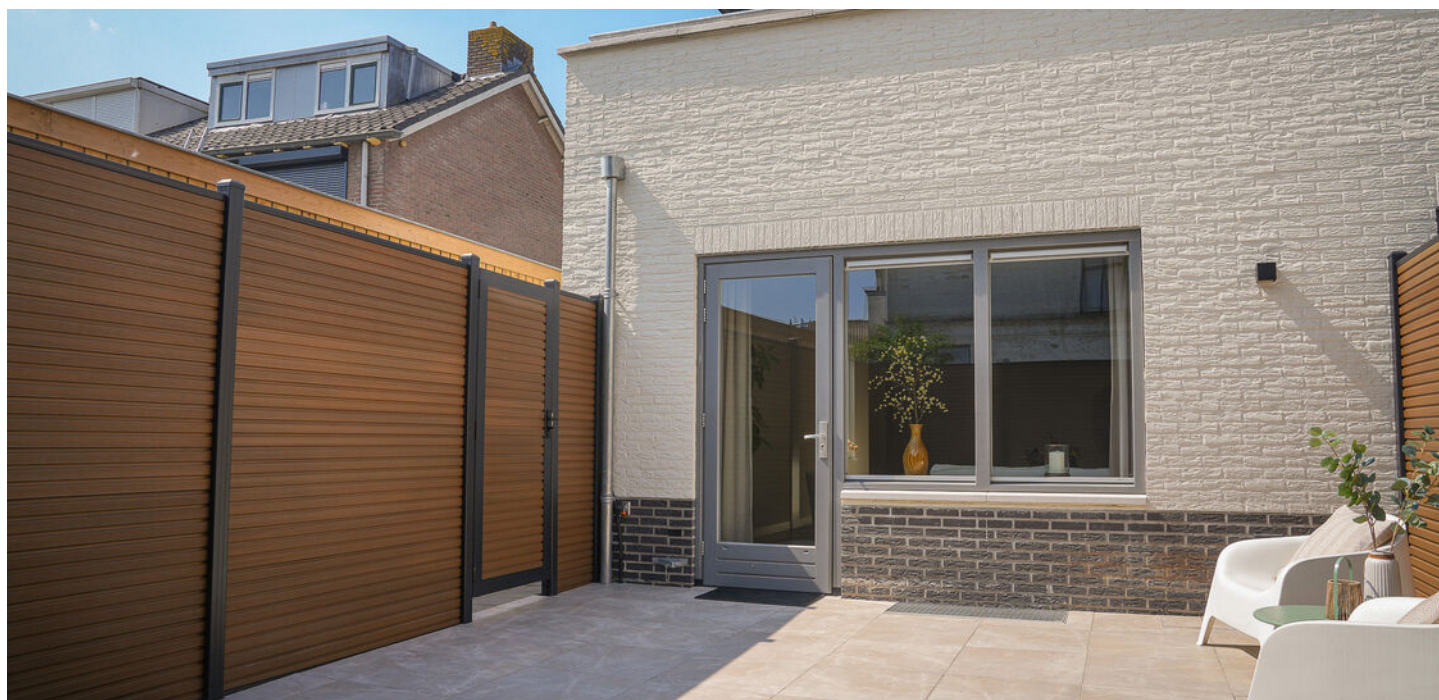








**Na een lekker kopje
koffie in de ochtend op
het balkon geniet u
daarna van een heerlijke
lunch op het eigen
terras, heerlijk toch!**







Plattegrond

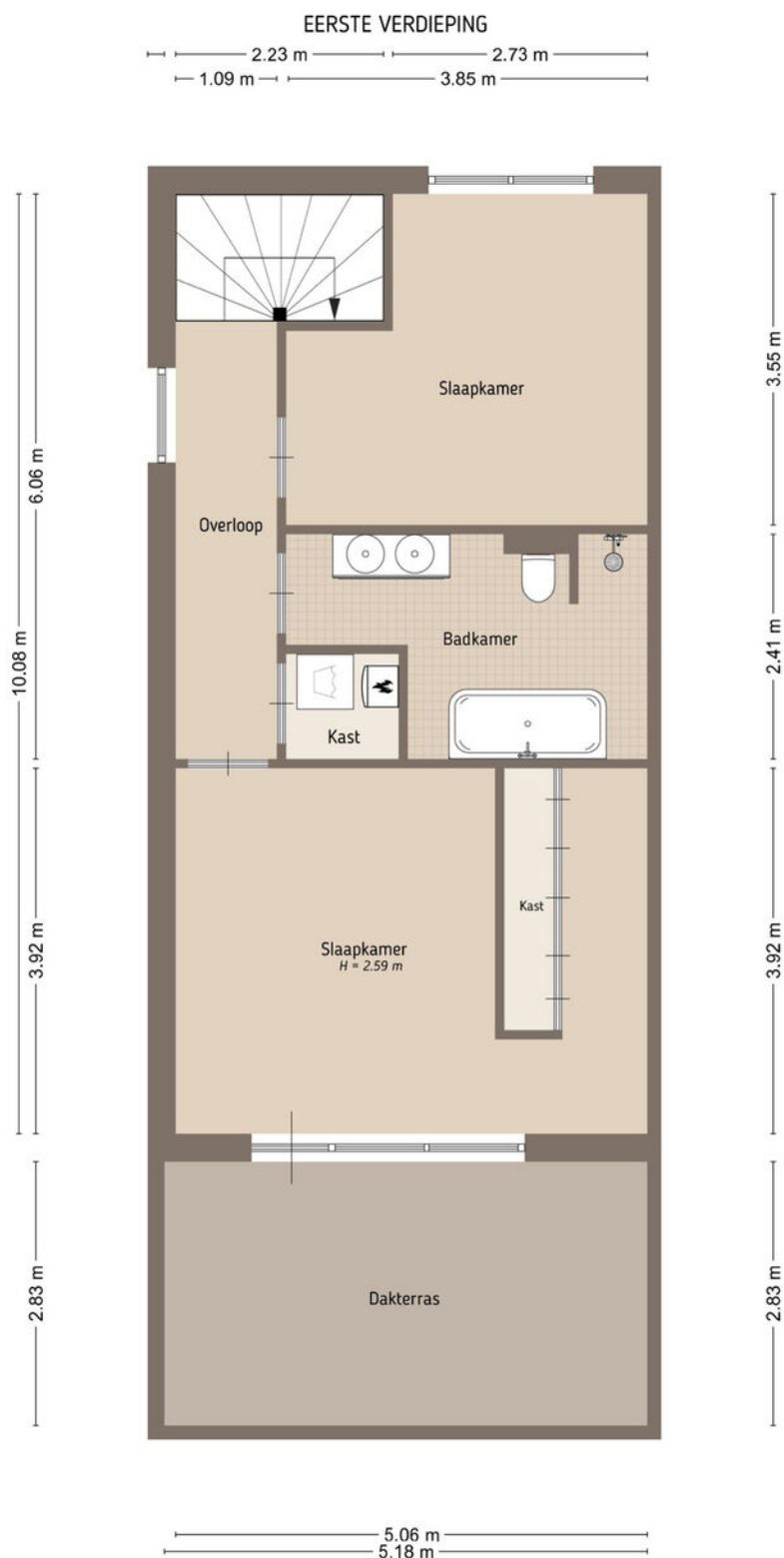
Ontdek de...
Begane grond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de..
Eerste verdieping



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...
Berging

BERGING

1.97 m

2.57 m



2.57 m

1.97 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

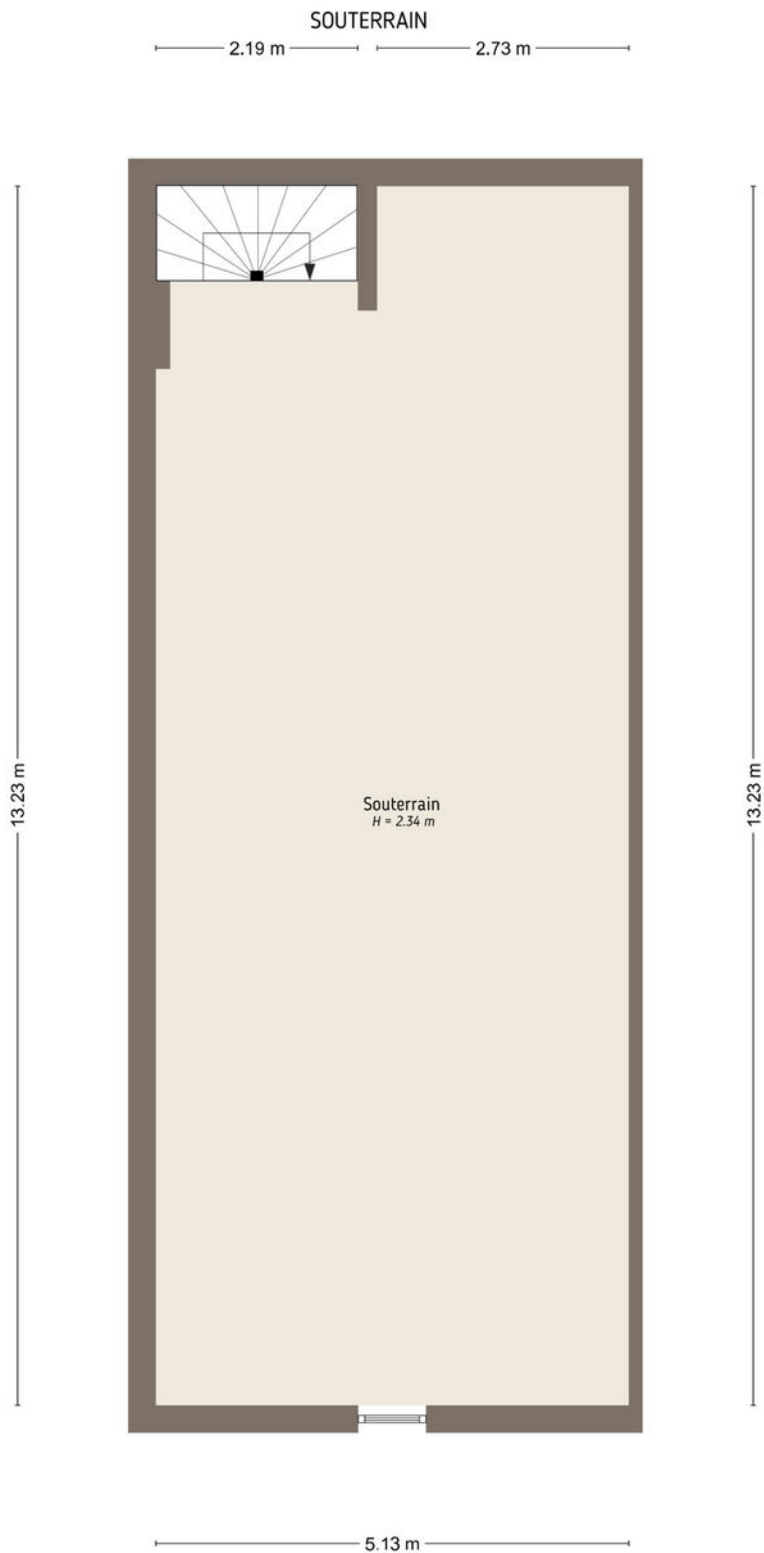
Ontdek de...
Situatie



De plattegronden zijn door Maltipso geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipso.nl

Plattegrond

Ontdek de...
Souterrain



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Rozenstraat 1 c

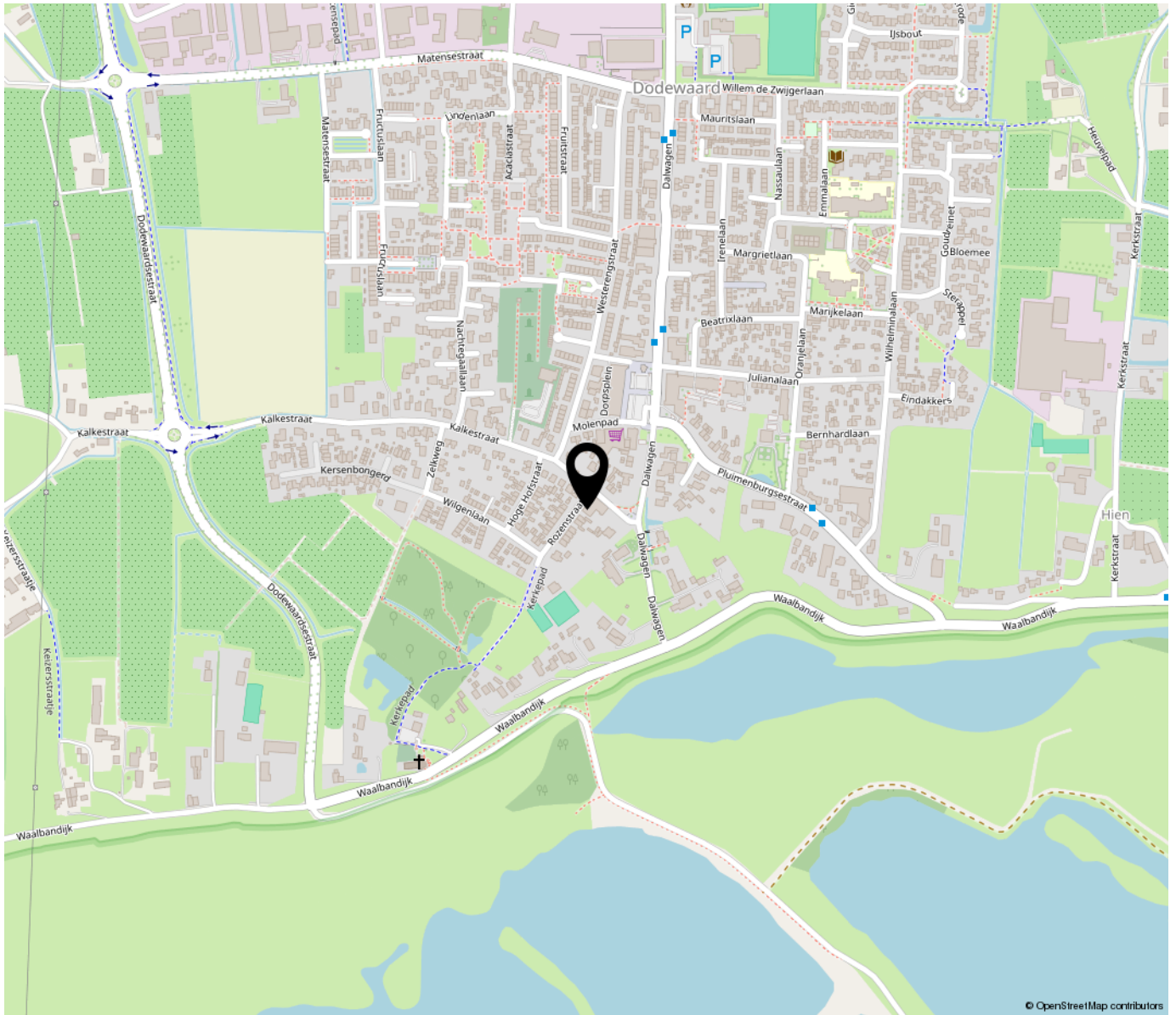
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenstraat 1c Dodew

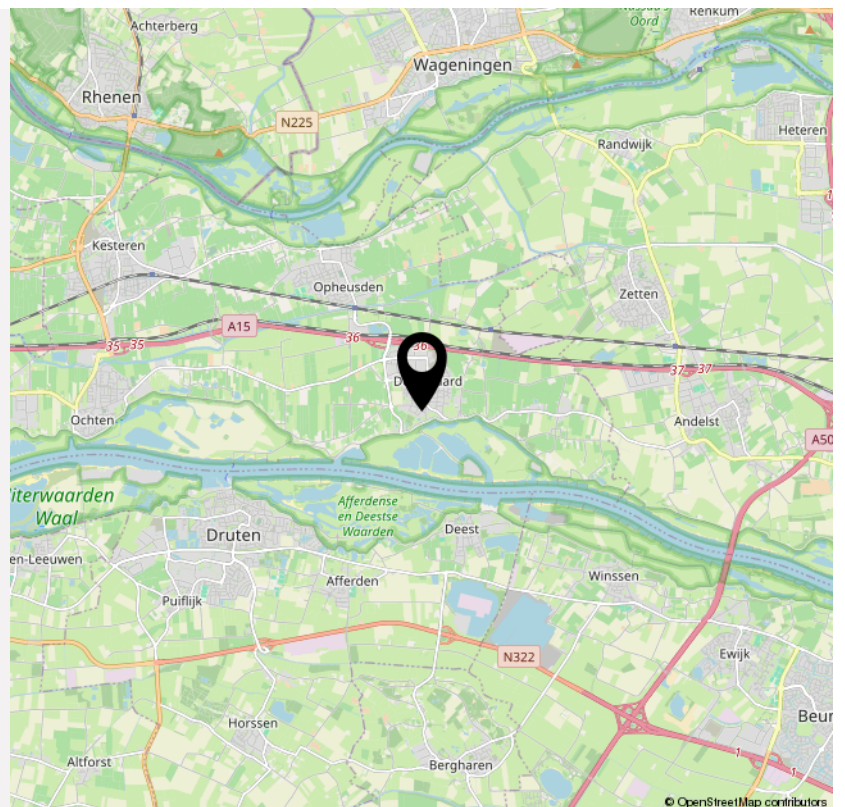


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dodewaard
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2587
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”





Vragenlijst over de woning



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over de woning

Adres te verkopen woning:

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? ja nee
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? niet bekend ja nee
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? niet bekend ja nee
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? niet bekend ja nee
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja 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*) ja nee
Zo ja, welke?
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ja 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 nee
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
 Bedrag:
 Duur:
- k. Is er sprake van onteigening? ja nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t. ja 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 erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? ja nee
 Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja 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? ja 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? ja nee
 Zo ja, welke?
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee
 Zo ja, waarom?

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? ja nee
Zo ja, waarom?

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)?

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? n.v.t. ja nee
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? ja nee
Zo ja, waar?
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ja nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken:
Overige daken:
- 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 nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

- | | | | | |
|----|--|-------------|----|-----|
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | niet bekend | ja | nee |
| | Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? | niet bekend | ja | nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | niet bekend | ja | nee |
| | Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | | | |

- | | | | | |
|----|---|--|----|-----|
| f. | Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | | ja | nee |
| | Zo ja, toelichting: | | | |
| g. | Zijn de dakgoten lek of verstopt? | | ja | nee |
| | Zo ja, toelichting: | | | |

4. Kozijnen, ramen en deuren

- | | | | | |
|----|--|--|----|-----|
| a. | Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | | | |
| | Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | | ja | nee |
| | Zo ja, door wie? | | | |
| b. | Functioneren alle scharnieren en sloten? | | ja | nee |
| | Zo nee, toelichting: | | | |
| c. | Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | | ja | nee |
| | Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | | | |
| d. | Is er sprake van isolerende beglazing? | | ja | nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | | ja | nee |
| | Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | | | |
| e. | Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (<i>denk aan lekkende ruiten</i>)? | | ja | nee |
| | Zo ja, waar? | | | |

5. Vloeren, plafonds en wanden

- | | | | | |
|----|---|--|----|-----|
| a. | Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? | | ja | nee |
| | Zo ja, waar? | | | |
| b. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | | ja | nee |
| | Zo ja, waar? | | | |
| c. | Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | | ja | 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.*)? ja nee
Zo ja, waar?
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee
Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
Zo nee of meestal, toelichting:
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
Zo nee of soms, toelichting:
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t. ja nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?
- Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk:
Leeftijd:
- Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum:
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
Zo ja, door wie?
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*)? ja nee
Zo ja, wat is u opgevallen?

- | | | | | |
|----|--|-------------|------------------------|------------|
| c. | Zijn er radiatoren die niet warm worden?
Zo ja, welke? | | ja | nee |
| d. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?
Zo ja, waar en welke? | | ja | nee |
| e. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
Zo ja, waar? | | ja | nee |
| f. | Heeft u vloerverwarming in de woning?
Zo ja, waar? | | ja | nee |
| g. | Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? | | ja | nee |
| h. | Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? | n.v.t. | nader overeen te komen | ja
nee |
| | Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? | | ja
ja | nee
nee |
| | 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?
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | n.v.t. | ja
ja | nee
nee |
| 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 | ja | nee |
| k. | Is de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | | ja | nee |
| l. | Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?
Zo ja, welke? | niet bekend | ja | nee |

8. Sanitair en riolering

- | | | | |
|----|---|----|-----|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Zo ja, welke? | ja | nee |
| b. | Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?
Zo nee, welke niet? | ja | nee |
| c. | Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | ja | nee |
| d. | Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?
Zo ja, welke? | ja | nee |
| e. | Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? | ja | nee |

9. Diversen

- | | | | |
|----|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | | |
| b. | Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?
Zo ja, welke en waar? | niet bekend | ja nee |
| c. | Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
niet bekend | ja | nee |
| d. | Is er sprake van loden leidingen in de woning?
Zo ja, waar? | niet bekend | ja nee |
| e. | Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | niet bekend
n.v.t.
n.v.t. | ja nee
ja nee
ja nee |
| f. | Is er een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | niet bekend
n.v.t.

n.v.t. | ja nee
ja nee

ja nee |
| g. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (<i>denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.</i>)?
Zo ja, waar? | ja | nee |
| h. | Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
Zo ja, waar? | niet bekend | ja nee |
| | Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? | n.v.t. | ja nee |

- 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*)? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
Zo ja, welke?
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee
Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas:
Elektra:
Blokverwarming:
Anders:
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? ja nee
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.* ja nee

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. ja nee
Is de canon afgekocht? n.v.t. ja nee
Zo ja, tot wanneer?

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? ja nee
Zo ja, welke?

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning:

Datum:

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie maart 2019

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				
- losse (hang)lampen				
-				
-				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-				
-				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails				
- gordijnen				
- overgordijnen				
- vitrages				
- rolgordijnen				
- lamellen				
- jaloezieën				
- (losse) horren/rolhorren				
-				
-				
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking				
- parketvloer				
- houten vloer(delen)				
- laminaat				
- plavuizen				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstels				
-				
-				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Keukenaccessoires, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Badkameraccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders				
(Klok)thermostaat				
Airconditioning				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie				
- boiler				
- geiser				
-				
-				
-				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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	Wordt overgenomen door koper
CV				
Boiler				
Zonnepanelen				
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Extra informatie

De 9 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

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. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 9 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. 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.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.



6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

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'.

Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: info@joovanmourik.nl

Website: www.joopvanmourik.nl





WIJ WETEN VAN WONEN

De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.

Onder één dak geslaagd geadviseerd

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Uiteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

Maatwerk op basis van 100% aandacht

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

Ook voor financiële adviezen

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Opheusden
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden
Tel.: 0488-442906

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a
4033 AX Lienden
Tel.: 0344-602400

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN