



## Esstraat 117

Vraagprijs € 459.000 k.k. | RIJSSEN

# WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Volledig verduurzaamde twee-onder-één-kapwoning;
- ✓ Maar liefst een A+ Energielabel;
- ✓ Voorzien van HR++ en tripleglas;
- ✓ Met hybride warmtepomp (bj. 2024) en cv-ketel;
- ✓ Met pelletkachels, zonnepanelen en airco.

**Bouwjaar 1965  
energielabel A+.**



Aan de Esstraat in Rijssen staat deze volledig verduurzaamde, riant uitgebouwd twee-onder-één-kapwoning te koop: een huis waar door de huidige eigenaars flink is geïnvesteerd. En het resultaat mag er zijn! Wat een uniek geheel, waarbij aan alles is te zien dat de verkopers kosten noch moeite gespaard hebben om het geheel fraai af te werken en te laten voldoen aan de hedendaagse normen op gebied van comfort en verduurzaming. Het huis is keurig onderhouden en voorzien van eigentijds sanitair en een moderne keuken. Dat het huis nagenoeg volledig is geïsoleerd, is af te lezen op het

keurige Energielabel A+. De woning wordt verwarmd door een hybride warmtepomp, gecombineerd met een cv-ketel en een pelletkachel. Er is tevens een airco-installatie aanwezig. Daarnaast is er HR++ en triple beglazing toegepast. Op de kap ligt een 18-tal zonnepanelen. Binnenshuis is het altijd comfortabel vanwege de aanwezige vloerverwarming. Ook buitenshuis zien we bijzonderheden. Wat te denken van een overkapping met glazen schuifpui en pelletkachel? In voorbereiding op de verkoop is de woning nauwkeurig ingemeten. Uit de





plattegronden en het uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van maar liefst 165 m<sup>2</sup> en een bruto woninginhoud van 584 m<sup>3</sup>. Interesse? Dan gaan we graag samen met jou op pad om binnenshuis sfeer te proeven. De verkoopvoorbereidingen van deze unieke gezinswoning zijn afgerond. De lijst met pluspunten is te lang om op te nemen in deze tekst. We kijken er daarom naar uit om je rond te leiden en je de indeling en voordelen te laten zien. Met behulp van deze tekst en de foto's geven we je een eerste indruk; met een verwijzing naar de plattegronden die je op de

diverse websites kunt bekijken. Die geven namelijk een goede indruk van de ruime maatvoeringen van deze tweekapper aan de Esstraat 117 in Rijssen. De indeling binnenshuis is als volgt: Begane grond: de entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning, ter hoogte van de carport. Daardoor is er altijd sprake van een droge entree. Achter de voordeur zien we een berging die tevens als doorloop naar de achtertuin fungeert. De berging met lichtkoepel leidt naar de oorspronkelijke voordeur. Daarachter is een mooie ontvangsthall gelegen. We noteren hier de trapopgang met trapkast en









# NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Riant uitgebouwd aan de achterzijde;
- ✓ V.v. groot dakterras;
- ✓ Slapen en baden op de begane grond;
- ✓ Tal van andere voordelen.

**Energiezuinige  
tweekapper!**



een afzonderlijke bergkast/wasruimte naast het toilet. De elektrische installatie vanuit de meterkast is in 2021 volledig vervangen. De toiletgelegenheid is, net als de rest van de woning, keurig afgewerkt. Daarbij zijn mooie materialen in een smaakvolle kleurstelling toegepast. We lopen door naar de L-vormige woonkamer. Deze fijne verblijfsruimte biedt een grote schouw met PVC vloer en elektrische sfeerhaard (bj. 2022). Er is sprake van een dichte woonkeuken, die zich in de grote uitbouw bevindt. In de moderne inbouwkeuken (bj. 2021) vinden we diverse inbouwapparatuur,

zoals een vaatwasser, koelkast, diepvries, Quooker en een oven/magnetron. 's Winters verspreidt de pelletkachel aangename warmte. 's Zomers houdt de airco de keuken koel. Er is diverse domotica aanwezig, waarmee onder andere de verwarming van de woning kan worden aangestuurd. Achter de keuken strekt de uitbouw zich verder uit richting een verbindingsgang die leidt naar de tuingerichte slaapkamer aan de achterzijde. Deze ruime slaapkamer met draai-/kiep ramen en tuindeuren biedt een directe toegang tot de badkamer op de begane grond; een keurige





verzorgde, sanitaire ruimte die voorziet in een douchehoek met draingoot, regendouche en luxe sunshower, een groot badmeubel met waskom en een fraai ligbad met whirlpool. Er is tevens sprake van een wandcloset. We lopen terug naar de oorspronkelijke entree van de woning en via de trapopgang bereiken we de eerste verdieping. Eerste verdieping: deze woonlaag is verdeeld in een overloop met vaste kast, een badkamer en 3 slaapkamers. Op twee slaapkamers wordt vaste kastruimte geboden en de slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het grote dakterras. 's Zomers houdt de

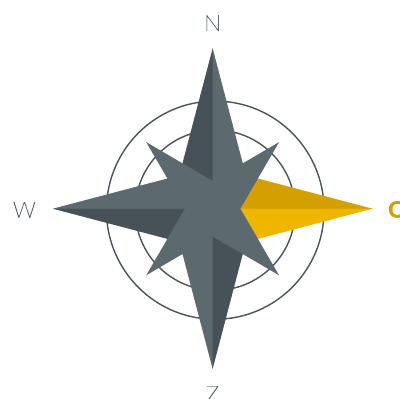
airco de verdieping koel. In de ruime badkamer op de verdieping noteren we een wandcloset, een badmeubel, een inloopdouche met regendouche en inbouwspots. Deze badkamer is tevens voorzien van vloerverwarming. Op een verlengde van de oorspronkelijke overloop zien we een vaste trap die toegang geeft tot de tweede verdieping. Tweede verdieping: Deze ruimte is verdeeld in een overloop en een zolderkamer. Het zal je niet verbazen dat de dakkapel zorgt voor een flinke hoeveelheid extra leefruimte.



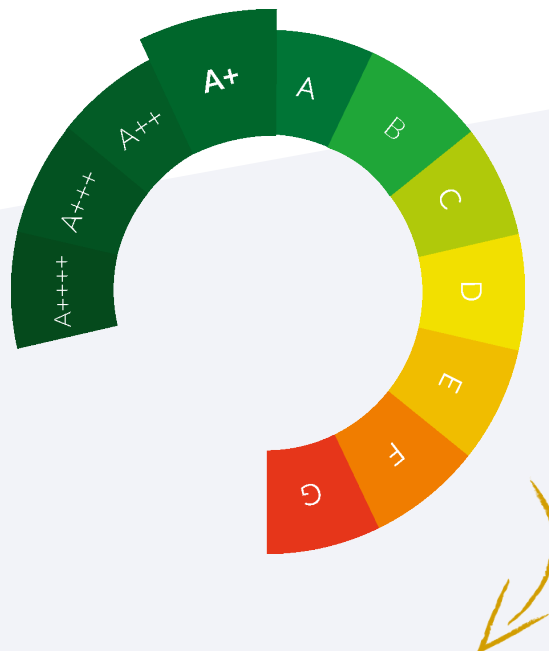
## KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 1965
- Woonoppervlakte : 165 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte : 241 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 584 m<sup>3</sup>
- Totaal aantal slaapkamers : 4

Oriëntatie achtertuin







## Isolatie

- Spouwmuren : ja
- Vloerisolatie : ja
- Muurisolatie : ja
- Dubbel glas : ja
- Kapisolatie :

## Energie

- Gas aansluiting : ja
- Zonnepanelen : 18 stuks
- CV ketel bouwjaar : 2021

## Energielabel

Deze woning heeft energielabel A+







*Moderne en luxe  
badkamer met ligbad  
en inloopdouche*







## Heeft u vragen?

Bel ons: 0548 - 544 333

Mail ons: [makelaardij@otten-flim.nl](mailto:makelaardij@otten-flim.nl)



**Maarten Otten Sr.**

Directeur



**Maurits ter Harmsel**

Makelaar



**Gerrit Luytjes**

Makelaar



**Maarten Otten Jr.**

Makelaar



**Maurice Mulder**

Makelaar





Badkamer op de 1e  
verdieping















*Onderhoudsarme  
achtertuin*



# BEGANE GROND

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



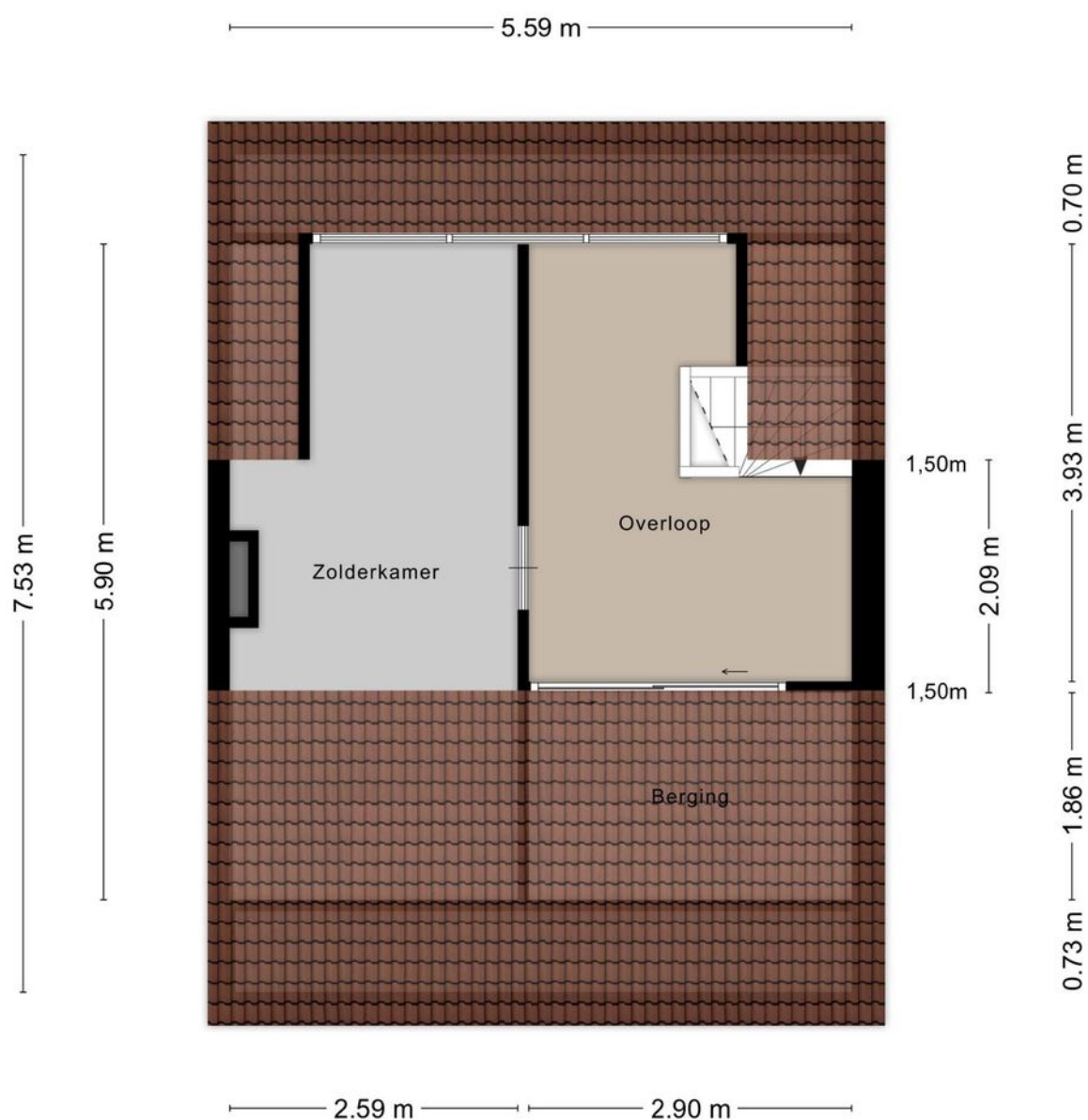
# 1e VERDIEPING

## PLATTEGROND





## 2e VERDIEPING PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aantekeningen:



Lined paper for taking notes, featuring horizontal ruling lines.





Royale woonkeuken  
met openslaande  
tuindeuren















*Ruime slaapkamer*



# OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Plan Zuid

## LEEFTIJD



0 - 14: 20%

15 - 24: 15%

25 - 44: 23%

45 - 64: 25%

65+: 17%

## HUISHOUDENS

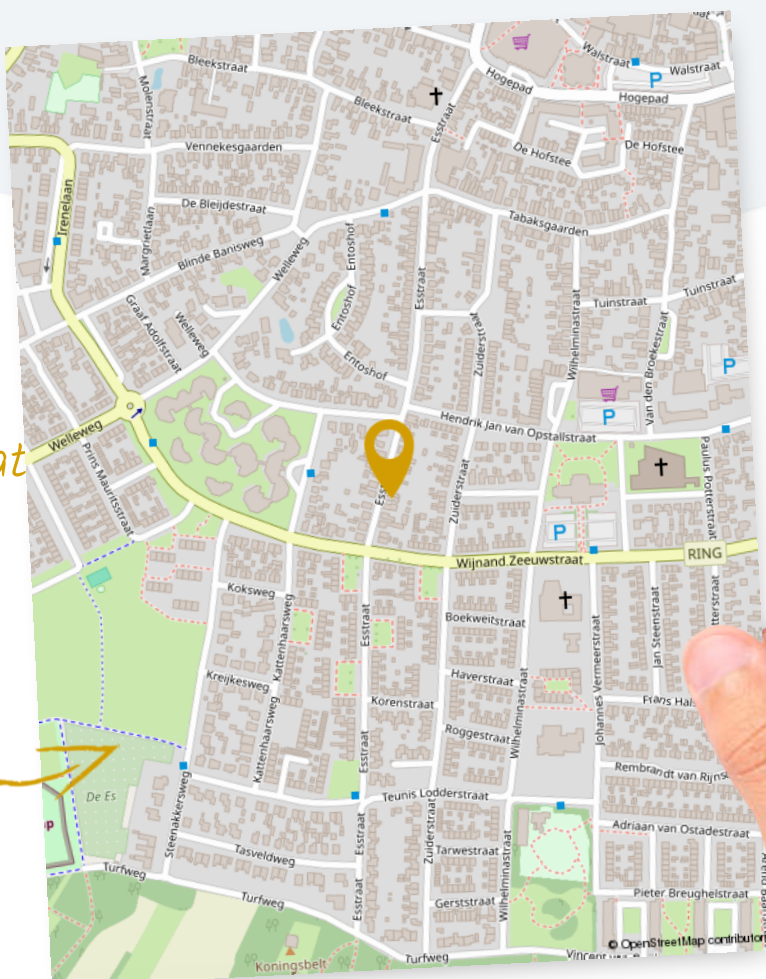
Eenpersoons: NaN%

Zonder kinderen: NaN%

Met kinderen: NaN%

## KOOP / HUUR

Een prachtige  
locatie, een  
leuke woonstraat  
in Rijssen





Kadastrale kaart

Uw referentie: 117

2146

4468

110

1709

107

4469

110A

5513

109

2657

112

5932

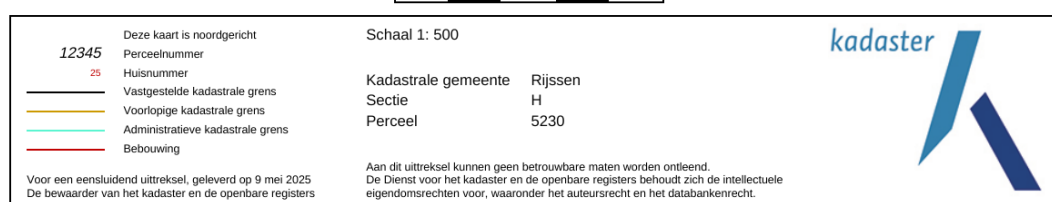
5514

111

398

Esstraat

Uw referentie: 117



H

Administrati

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Kadastrale gemeente | Rijssen |
| Sectie              | H       |
| Perceel             | 5230    |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.







## WIJ GAAN VOOR EEN **TOP** **RESULTAAT**

“Het ging echt allemaal zoals we verwacht hadden super tevreden over Otten & Flim. Dit is de tweede keer dat ik met Otten & Flim een woning verkoop en koop. En zou het de derde keer zonder twijfel zo weer doen.”  
*Fundareview geplaatst op: 24 februari 2025*

“Traject met Otten & Flim is super verlopen! Bij het bepalen van de verkoopprijs werden wij goed geadviseerd. Mede hierdoor, en door de deskundigheid van de desbetreffende makelaar, hebben wij de juiste koper voor onze woning gevonden.”  
*Fundareview geplaatst op: 9 december 2024*

# WOW!

## GEWELDIGE WONING!

De beste **hypotheek**  
0548 544 333 | hypotheken@otten-flim.nl

Een uitgebreide **bezichtiging**  
0548 544 333 | makelaardij@otten-flim.nl



*Neem contact op!*

# Otten & Flim

Gemiddelde  
beoordeling:

# 9.5





# HYPOTHEKEN

- ✓ Groot aanbod in geldverstrekkers
- ✓ Geen onverwachte, bijkomende kosten
- ✓ Onze adviseurs kijken verder dan uw hypotheek

# VERZEKEREN

- ✓ Snelle schadeafwikkeling
- ✓ Altijd uitleg in begrijpelijke taal
- ✓ Uitstekend bereikbaar voor hulp bij schade



We zijn *onafhankelijk* en werken  
samen met *fijne partijen*





# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

|                                                                        |   |  |   |
|------------------------------------------------------------------------|---|--|---|
| Houtkachel                                                             |   |  | X |
| Designradiator(en)                                                     | X |  |   |
| Radiatorafwerking                                                      | X |  |   |
| Verlichting, te weten                                                  |   |  |   |
| - inbouwspots/dimmers                                                  | X |  |   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers                             | X |  |   |
| - losse (hang)lampen                                                   |   |  | X |
| - betreft lamp slaapkamer, lamp in de<br>keuken voor het raam, hal     |   |  | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                    |   |  |   |
| - Kast in de slaapkamer beneden, halkastje,<br>kasten op 2e verdieping |   |  | X |
| - Hangkast in berging                                                  | X |  |   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te<br>weten                            |   |  |   |
| - gordijnrails                                                         |   |  | X |
| - gordijnen                                                            |   |  | X |
| - overgordijnen                                                        |   |  | X |
| - vitrages                                                             |   |  | X |
| - jaloezieën                                                           |   |  | X |
| - (losse) horren/rolhorren                                             |   |  | X |
| Vloerdecoratie, te weten                                               |   |  |   |
| - vloerbedekking                                                       | X |  |   |
| - parketvloer                                                          | X |  |   |
| - plavuizen                                                            | X |  |   |



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Overig, te weten

- Wasmachine en wasdroger

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- sunshower

X

# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

|                                                    |   |   |   |
|----------------------------------------------------|---|---|---|
| (Voordeur)bel                                      | X |   |   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie | X |   |   |
| Rookmelders                                        |   |   | X |
| Airconditioning                                    | X |   |   |
| Rolluiken                                          | X |   |   |
| Zonwering buiten                                   | X |   |   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting            |   | X |   |
| Waterslot wasautomaat                              | X |   |   |
| Zonnepanelen                                       | X |   |   |
| Waterpomp bij waterreservoir buiten                |   |   | X |
| Warmwatervoorziening, te weten                     |   |   |   |
| - CV-installatie                                   | X |   |   |

## Tuin - Inrichting

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X |  |  |
| Beplanting            | X |  |  |

## Tuin - Verlichting/installaties

|                                                |   |  |  |
|------------------------------------------------|---|--|--|
| Buitenverlichting                              | X |  |  |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X |  |  |

## Tuin - Bebouwing

|                                     |   |  |  |
|-------------------------------------|---|--|--|
| Tuinhuis/buitenberging              | X |  |  |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X |  |  |



# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 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?

## Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

# VRAGENLIJST

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?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:



# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

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?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

# VRAGENLIJST

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 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?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.



# VRAGENLIJST

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Steenwol 1980

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

2021

Overige daken:

1965

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

# VRAGENLIJST

## Dak(en) 3 C.

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

|              |  |
|--------------|--|
| Zo ja, waar? |  |
|--------------|--|

## Dak(en) 3 D.

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

|                                               |                             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | Dakkapel nieuw dakbedekking |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|

## Dak(en) 3 E.

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Ja |
|------------------------------------------------------|----|

|                |    |
|----------------|----|
| Overige daken: | Ja |
|----------------|----|

|                                                     |  |
|-----------------------------------------------------|--|
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: |  |
|-----------------------------------------------------|--|

|                |  |
|----------------|--|
| Overige daken: |  |
|----------------|--|

|                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Niet bekend |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Ja |
|----------------------------------------------------|----|

|                |    |
|----------------|----|
| Overige daken: | Ja |
|----------------|----|

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | Nvt |
|----------------------------------------------|-----|

## Dak(en) 3 F.

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
|---------------------------------------------|-----|

|                     |  |
|---------------------|--|
| Zo ja, toelichting: |  |
|---------------------|--|

## Dak(en) 3 G.

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
|-----------------------------------|-----|

|                     |  |
|---------------------|--|
| Zo ja, toelichting: |  |
|---------------------|--|



# VRAGENLIJST

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

---

|                                                                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Hardhout |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

---

|                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2021 |
|------------------------------------------------------------------------------|------|

---

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Ja |
|--------------------------------------------------|----|

---

|                  |          |
|------------------|----------|
| Zo ja, door wie? | Thuis-in |
|------------------|----------|

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

---

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
|------------------------------------------|----|

---

|                      |  |
|----------------------|--|
| Zo nee, toelichting: |  |
|----------------------|--|

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

---

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

---

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? |  |
|---------------------------------------------|--|

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

---

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Is er sprake van isolerende beglazing? | Ja |
|----------------------------------------|----|

---

|                                                                                                                                                     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR++ en triple glas |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

---

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? | Ja |
|------------------------------------------------------------|----|

---

|                                           |  |
|-------------------------------------------|--|
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? |  |
|-------------------------------------------|--|

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

---

|                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

---

# VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 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?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja



# VRAGENLIJST

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2021

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Deel kamer en hal

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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

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

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) CV ketel en hybride warmtepomp, pelletkachel en elektrische sfeerhaard

# VRAGENLIJST

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:

(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Remeha

Type(nummer) van de installatie(s):

211404026464190

Installatiedatum van de installatie(s):

12-06-2021

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

2023

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

JE Vriezenveen

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?

Nee

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?



# VRAGENLIJST

## Installaties 7 F.

|                                                                                                       |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Heeft u vloerverwarming in de woning?                                                                 | Ja                                     |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: | Nee                                    |
| warm water:                                                                                           | Ja                                     |
| overig, namelijk                                                                                      | Nvt                                    |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                     |                                        |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                  | Keuken, slaapkamer en badkamer beneden |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                                         | Badkamer boven                         |

## Installaties 7 G.

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke?                                   |     |

## Installaties 7 H.

|                                                                                                                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?                                                                                                          | Ja          |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                                                                                                | Nee         |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.                                                    |             |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                              | 18          |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                      | Ja          |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 310 Wp      |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                             | Ja          |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                  | Niet bekend |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                | Ja          |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               | Solar edge  |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                              | 2017        |

# VRAGENLIJST

|                                                                                                                                                                                  |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Installateur:                                                                                                                                                                    | Zelf                          |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                                           | Ja                            |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                                        | 2024                          |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                                      | 1835                          |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                                         | Niet                          |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                                   | Ja                            |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                                     | Nee                           |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                               |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                                                                                                         |                               |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                             | 2023                          |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                                         |                               |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        | Nvt                           |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                | Ja                            |
| <b>Installaties 7 K.</b>                                                                                                                                                         |                               |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja                            |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                              | 2021, hele beneden verdieping |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee                           |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                               |
| <b>Installaties 7 L.</b>                                                                                                                                                         |                               |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                           | Nee                           |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                   |                               |



# VRAGENLIJST

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? Ja  
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 4 jaar

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 4 jaar

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 4 jaar

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

# VRAGENLIJST

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

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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?

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2021

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2021

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? 4 jaar oud



# VRAGENLIJST

---

## Diversen 9 A.

---

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 1965 |
|------------------------------------|------|

---

---

## Diversen 9 B.

---

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/<br>bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een<br>asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst,<br>asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis,<br>asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels,<br>asbestgolfplaten e.d.) | Ja |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

---

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Zo ja, welke en waar? | Dak woning |
|-----------------------|------------|

---

---

## Diversen 9 C.

---

|                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is<br>aangeschaft tussen 1955 en 1982? | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

---

---

## Diversen 9 D.

---

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake van loden leidingen in de woning? | Nee |
|------------------------------------------------|-----|

---

|              |  |
|--------------|--|
| Zo ja, waar? |  |
|--------------|--|

---

---

## Diversen 9 E.

---

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een<br>Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te<br>verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de<br>Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken<br>aan gebouwen, leidingen en wegen) | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

---

---

## Diversen 9 F.

---

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | Nee |
|-------------------------------------------------------|-----|

---

---

## Diversen 9 G.

---

# VRAGENLIJST

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

# VRAGENLIJST

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?

## Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Keuken, slaapkamer en badkamer

Zo ja, in welk jaartal?

2021

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Bouwbedrijf Smit en Dannenberg

## Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

298

Belastingjaar?

2025



# VRAGENLIJST

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 380000 |
| Peiljaar?             | 2024   |

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 309  |
| Belastingjaar?                                                | 2024 |

## Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 399  |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025 |

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                                 |      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:        | 250  |
| Elektra:                                                                        | 0    |
| Water:                                                                          | 32   |
| Stadsverwarming:                                                                | 0    |
| Anders:                                                                         |      |
| Te weten:                                                                       | 0    |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ): | 552  |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                       | 7761 |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                       |      |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                     | 5926 |
| Water (m <sup>3</sup> ):                                                        | 162  |
| Stadsverwarming (GJ):                                                           | 0    |
| Anders:                                                                         |      |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                              | 2    |

# VRAGENLIJST

---

## Vaste lasten 10 F.

---

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | 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 contact op met de betreffende leverancier.

---

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

---

Duur:

---

---

## Vaste lasten 10 G.

---

|                                                                                 |   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|

---

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Heeft u alle canons betaald? | N.v.t |
|------------------------------|-------|

---

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Is de canon afgekocht? | N.v.t |
|------------------------|-------|

---

Zo ja, tot wanneer?

---

---

## Vaste lasten 10 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?

---

---

## Vaste lasten 10 I.

---

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |
|--------------------------------------------------------------------|-----|

---

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

---

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

---

# VRAGENLIJST

---

## Garanties 11 A.

---

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

---

Zo ja, welke?

---

---

## Nadere informatie 12 A.

---

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) Nvt



# VEELGESTELDE VRAGEN

## WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER

Een huis kopen is geen alledaagse gebeurtenis. Veel begrippen zijn best ingewikkeld. Hier lees je een aantal antwoorden op vragen die veel aan de makelaars van Otten & Flim gesteld worden.

### Welke rol speelt de makelaar?

Een verkopend makelaar handelt in het belang van de verkoper en zal daarom opkomen voor de belangen van de opdrachtgever. Natuurlijk zal de makelaar er wel voor zorgen dat de transactie op een aangename en correcte wijze plaatsvindt.

### Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen?

Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden. Otten & Flim Makelaardij zal er alles aan doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

### Is een makelaar verplicht om transparant te zijn in het aantal kijkers?

Nee. De makelaar hoeft dat soort inhoudelijke informatie niet te delen met kijkers.

### Gaan bezichtigingen door tijdens onderhandelingen?

Ja, dat kan. Zolang er geen overeenstemming is bereikt, zijn bezichtigingen nog mogelijk. De makelaar zal overige kijkers na de bezichtiging op de hoogte stellen van de voortgang.

### Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs wordt juridisch gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te gaan. Wordt de vraagprijs geboden, dan kan de verkoper besluiten om een tegenvoorstel te doen.

### Mag de verkoper/makelaar tijdens een onderhandeling de verkoopstrategie nog wijzigen?

Ja, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. De vraagprijs mag – zelfs tijdens onderhandelingen – worden verhoogd, of er kan bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving plaatsvinden.

### Wat zijn (on)roerende zaken?

Een woonhuis of appartement wordt ook wel de onroerende zaak genoemd. Bij een huis horen ook roerende zaken. Die staan vaak op een lijst die je van de verkoper/makelaar ontvangt. Op de lijst staat aangegeven welke roerende zaken bij de koop zijn inbegrepen, of ter overname worden aangeboden.

### Wat zijn kosten koper?

De koper betaalt kosten om eigenaar te worden van het huis. Denk hierbij aan Kadasterkosten, notariskosten en 2% overdrachtsbelasting. De kosten voor een eventuele financiering worden – hoewel de koper deze wel betaalt – niet tot de kosten koper gerekend. En de makelaarskosten zijn voor rekening van de verkoper.

### Vrij op naam, wat houdt dat in?

In dat geval neemt de verkoper de leveringskosten en belastingen voor zijn rekening. Nieuwbouw wordt vaak vrij op naam (v.o.n.) aangeboden.

## Voor vragen loop je gewoon bij ons binnen

### Waarvoor is een voorlopige koopakte?

In een voorlopige koopakte worden de mondelinge afspraken tussen koper en verkoper vastgelegd. Er wordt gesproken over ‘voorlopige’, omdat de koopakte een voorloper is op de notariële leveringsakte. De koopakte wordt doorgaans binnen een paar dagen nadat het mondelinge akkoord is bereikt, ondertekend. De koper heeft een kopie van de akte nodig bij het aanvragen van zijn financiering.

### Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Een koper of verkoper kan zich beroepen op een ontbindende voorwaarde, om daarmee de koopovereenkomst te ontbinden. Wil je een ontbindende voorwaarde opnemen in de overeenkomst (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van je financiering), dan dien je dat bij het uitbrengen van je bod duidelijk kenbaar te maken. In de koopakte staat omschreven tot welke datum de koop ontbonden kan worden.

Aantekeningen:



Lined paper for taking notes, featuring horizontal ruling lines.

Behalve een financierings- voorbehoud is een voorbehoud van bouwtechnische keuring bijvoorbeeld ook mogelijk. De verkoper beslist of hij de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst accepteert. Een ontbindende voorwaarde verstrijkt stilzwijgend.

## Heb ik als koper bedenktijd?

Je hebt als koper 3 dagen wettelijke bedenktijd. Binnen deze termijn kun je zonder reden op te geven en zonder gevolgen afzien van de koop. De bedenktijd start op de dag nadat je een kopie hebt gekregen van de getekende koopakte. Een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag telt niet mee. De bedenktijd wordt dan verlengd.

## Voor wie is de onderzoeksplicht?

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat je zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken. Bouwtechnische zaken kun je laten onderzoeken door een bouwtechnicus. Juridische zaken hebben veelal betrekking op het bestemmingsplan of afspraken die gemaakt zijn met eigenaren van aangrenzende percelen. Sommige zaken kun je opvragen bij de gemeente. Je kunt de verkoper ook vragen naar bepaalde zaken.

## Stel ook gerust vragen tijdens de bezichtiging

### Wat houdt de mededelingsplicht in?

Een verkoper moet rekening houden met de belangen van de koper. Feiten die bij de koper niet bekend zijn, moeten dus door de verkoper worden meegedeeld. Te denken valt aan lekkages; ook als er enkel het vermoeden van lekkage bestaat. Eigenschappen die gewoon waarneembaar zijn, hoeven niet expliciet te worden gemeld. Wel dient de verkoper aanvullende informatie te verstrekken als een koper daarom vraagt.

### Wat doet de notaris?

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning plaats. De notaris stelt daarom een leveringsakte op. Deze akte is gebaseerd op de eerder opgemaakte, voorlopige koopakte. Indien je de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheekakte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'.

## Is een bankgarantie of waarborgsom altijd van toepassing?

Ja, vrijwel altijd. Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, verlangt de verkoper een zekerheidsstelling. De koper dient een bankgarantie te stellen of een waarborgsom te storten. Het bedrag is 10% van de overeengekomen koopsom.

## Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet na kan komen?

Komt de koper zijn verplichtingen niet na, dan is hij minimaal 10% boete verschuldigd. Uiteraard geldt de boete niet in geval de koper de overeenkomst tijdig ontbindt op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde.

## Wanneer krijgt de koper de sleutel?

De sleuteloverdracht vindt plaats op de afgesproken en in de koopakte opgenomen datum. Koper en verkoper mogen alleen van die datum afwijken indien ze het daarover samen eens zijn.





Schrijf je in op  
**otten-flim.nl**

## ZOEKERS MET EEN STREEPJE VOOR

Als eerste weten welke woning te koop is?

Nog geen geschikt huis gevonden? Schrijf je dan in bij Otten & Flim. Ingeschreven zoekers hebben namelijk een streepje voor.

Schrijf je in als woningzoeker, dan bent je als eerste op de hoogte van het nieuwste aanbod. Nog voordat het op Funda staat.



Klanten van *Otten & Flim* lenen gratis  
deze ruime verhuis - aanhangwagen

# JE EIGEN HUIS VERKOPEN?

## KIES VOOR OTTEN & FLIM!

Met liefde voor ons vak zijn wij in staat om jouw huis **snel en voor een goede prijs te verkopen**. Alleen het beste resultaat telt. **Klantervaringen** vormen de basis van ons succes. Het inschakelen van Otten & Flim is een investering die je dubbel en dwars **terugverdiend**.

- ✓ Indrukwekkende verkoopscores & klanttevredenheid
- ✓ Razendsnel schakelen & voor afspraken alle tijd nemen
- ✓ Makelaars met mensenkennis & liefde voor het vak.
- ✓ 100% vrijblijvende waardebeoordeling



### Rijssen

Stationsdwarsweg 9  
7461 AR Rijssen

### Hengelo

Drienerstraat 1  
7551 HJ Hengelo

Tel: 0548 - 544 333  
info@otten-flim.nl

Verkooptips? Download onze **gratis** e-book online op [otten-flim.nl](http://otten-flim.nl)



# Otten & Flim



**BEZOEK ONS,**  
WIJ ADVISEREN JE GRAAG

## Contactgegevens

### Rijssen

Stationsdwarsweg 9  
7461 AR Rijssen

Tel: 0548 - 544 333  
gewoon@otten-flim.nl

### Hengelo

Drienerstraat 1  
7551 HJ Hengelo



[WWW.OTTEN-FLIM.NL](http://WWW.OTTEN-FLIM.NL)

