

# *Boven Engweg 19*

HARSKAMP

Ultiem woongeluk  
*gegarandeerd*

Sfeervolle twee-onder-één-kapwoning  
*met stijl, comfort en uitstraling*

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

*Maaïke van Doorn*

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | [WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL](http://WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL)





|              |                                             |
|--------------|---------------------------------------------|
| TYPE WONING  | 2-onder-1-kapwoning                         |
| SOORT WONING | Eengezinswoning                             |
| BOUWJAAR     | 2021                                        |
| LIGGING      | In woonwijk                                 |
| TUIN         | Voor-, zij- en achtertuin                   |
| SOORT GARAGE | Aangebouwd steen                            |
| ENERGIELABEL | A                                           |
| VERWARMING   | Vloerverwarming<br>gedeeltelijk, warmtepomp |
| ISOLATIE     | Volledig geïsoleerd                         |

**WOONOPPERVLAKTE**  
148 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
608 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE**  
275 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS**  
4

**SLAAPKAMERS**  
3

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

Karakter, stijl en fijn comfort komen samen in deze sfeervolle twee-onder-één-kapwoning met aangebouwde garage! Met een bouwjaar van 2021 is dit huis volledig ingericht naar de huidige wooneisen en voorzien van duurzame elementen zoals een lucht-water warmtepomp en zonnepanelen, waardoor je klaar bent voor de toekomst. Met een gezellige woonkamer, moderne keuken met kookeiland, drie royale slaapkamers en een stijlvolle badkamer is dit een plek om direct verliefd op te worden. Hier geniet je dagelijks van! Daarnaast biedt de schitterende achtertuin volop ruimte om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Met diverse zitjes waaronder een sfeervolle overkapping waar je beschut buiten kunt zitten en een aangebouwde garage wat zorgt voor extra gemak, maakt het totaalplaatje van deze complete en sfeervolle woning perfect.



*Sfeervolle woning in de  
jonge wijk 'Smachtenburg'*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



Terwijl je geniet van een fijn en sfeervol thuis, zal de omgeving ook nog eens aan alle wensen voldoen. De fijne locatie in de geliefde wijk 'Smachtenburg' combineert modern woonplezier met gemak, rust en ruimte.

Kortom, een ideale woning als je zoekt naar ruimte en sfeer.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

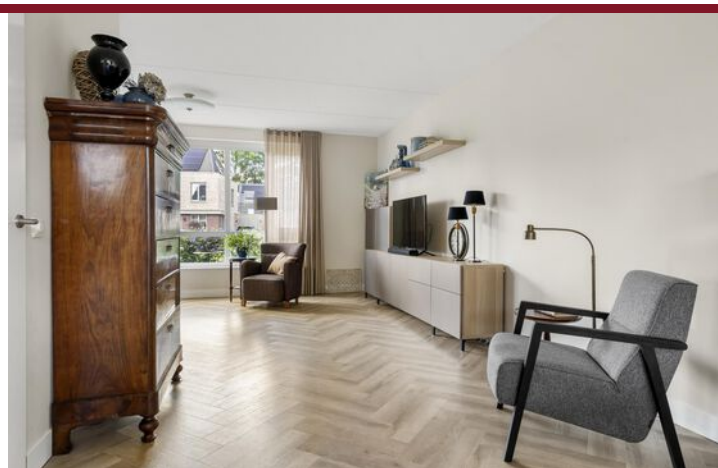
# Begane grond



Zodra je de voordeur opent, word je verwelkomd door een frisse, moderne afwerking die meteen een gevoel van thuiskomen oproept. De hal vormt een stijlvolle entree en geeft toegang tot een keurig afgewerkt toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De woonkamer heeft een L-vormige indeling en biedt een natuurlijke scheiding tussen het zitgedeelte aan de voorzijde en de eetruimte bij de keuken. Hierdoor ontstaat een harmonieuze indeling waarin zowel ontspannen als dineren moeiteloos samengaan.



*Gezellige woonkamer  
met prachtig lichtinval*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

Vervolg je weg naar de keuken. Deze Fenix keuken heeft een prachtige blauwtint en is doordacht ingedeeld met een rechte opstelling en een kookeiland waardoor je niet alleen een open sfeer, maar ook optimaal gebruiksgemak ervaart.

De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens, zoals een oven, combi-oven, wijnkast, koel-vriescombinatie en vaatwasser, terwijl de innovatieve Bora inductiekookplaat zorgt voor een strakke look. Dankzij de slimme indeling met veel kastruimte en lades is alles binnen handbereik. De grote raampartij met uitzicht op de schitterende achtertuin maakt het compleet; binnen en buiten lopen moeiteloos in elkaar over waardoor koken en eten het hele jaar door een genot is.



**Fenix** keuken in een  
*uitgebreide opstelling*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Eerste verdieping



Op de eerste verdieping bereik je een badkamer, tweede toilet en twee ruime slaapkamers die allebei zijn voorzien van grote raampartijen.

De hoofdslaapkamer bevindt zich over de breedte van de woning en is met ca. 19 m<sup>2</sup> ruim te noemen. Er is plaats voor een tweepersoonsbed en een inloopkast helpt om je garderobe overzichtelijk te organiseren.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

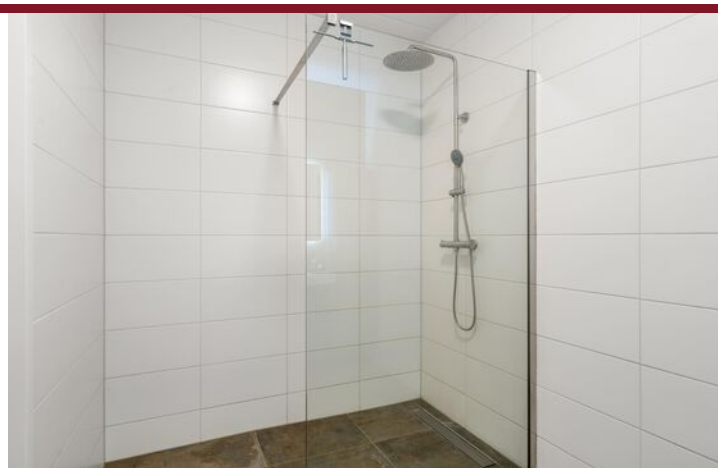


De andere slaapkamer is eveneens van een royaal formaat en is flexibel in te richten; perfect als slaapkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als kantoor- of hobbyruimte. Op eenvoudige wijze kunnen hier ook twee slaapkamers van gemaakt worden. Zo kun je deze kamer helemaal afstemmen op jouw wensen en behoeften.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De stijlvolle badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een comfortabele inloopdouche, een modern wastafelmeubel, spiegel met LED verlichting en een kast om de handdoeken in op te bergen.

Op dezelfde verdieping is tevens een separaat toilet met fontein aanwezig.

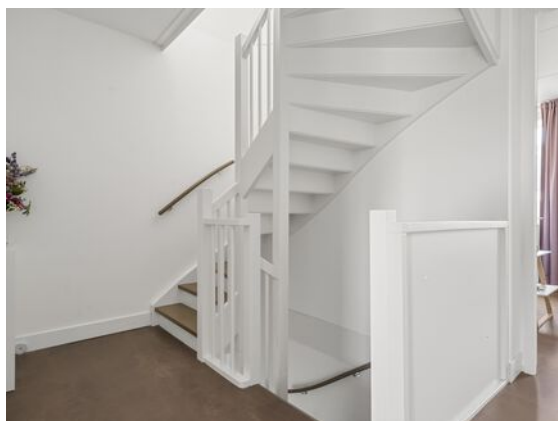


Praktisch ingedeelde  
badkamer

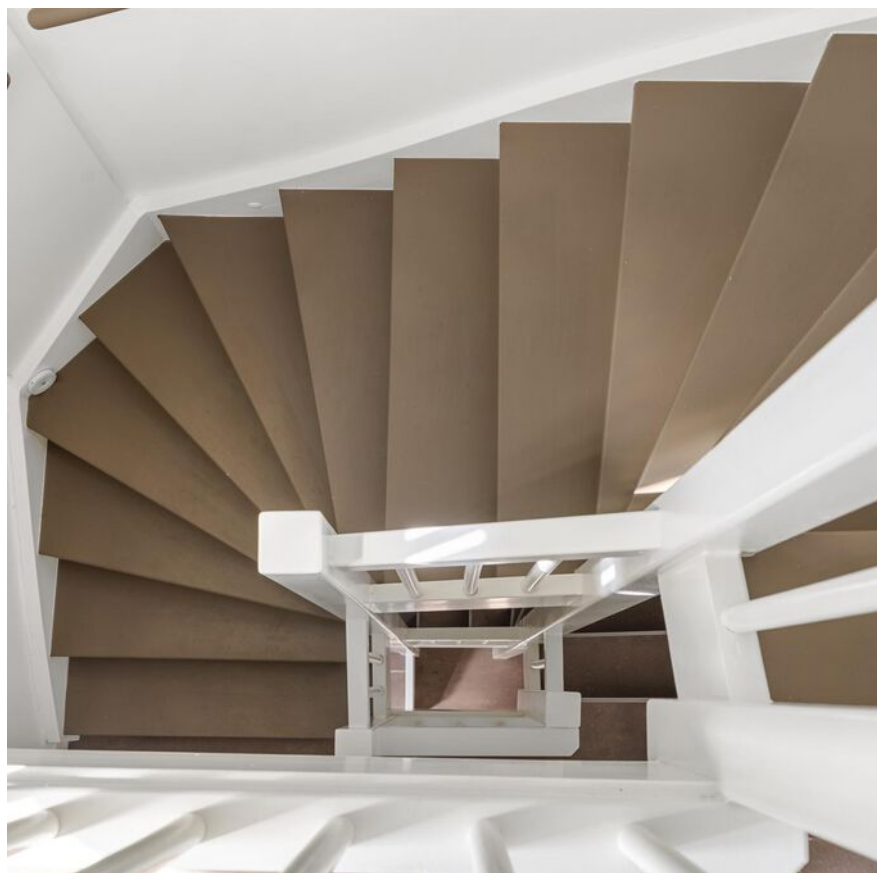
*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Tweede verdieping



De tweede verdieping is slim ingericht en biedt verrassend veel comfort. Hier bevindt zich nog een volwaardige slaapkamer. Onder de schuine wanden zorgen keurig afgewerkte knieschotten voor extra bergruimte.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Exterieur



Een echte  
*gelukstreffer*



De charmante uitstraling van de woning komt optimaal tot zijn recht door de royale achtertuin. Met een zonligging op het zuiden is dit echt een gelukstreffer. De tuin heeft meerdere gezellige plekjes waaronder het terras en de overkapping. Optimaal profiteren van het buitenleven kan hier op zijn best!

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

De diversiteit van beplantingen, mooie leibomen en struiken zorgen voor een groene oase waarbij je wordt omgeven door een fijne sfeer. Dit is een plek waar je het hele jaar door eindeloos veel uren kunt genieten.

Middels de achtertuin is de aangebouwde garage te bereiken. Deze biedt volop ruimte voor het parkeren van een auto, de fietsen of het opbergen van het (tuin-) gereedschap. Daarnaast beschikt de ruime oprit aan de voorzijde over een laadpaal en voldoende parkeergelegenheid.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



Genieten van het  
*buitenleven*



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van*  
**Boven Engweg 19 Harskamp**

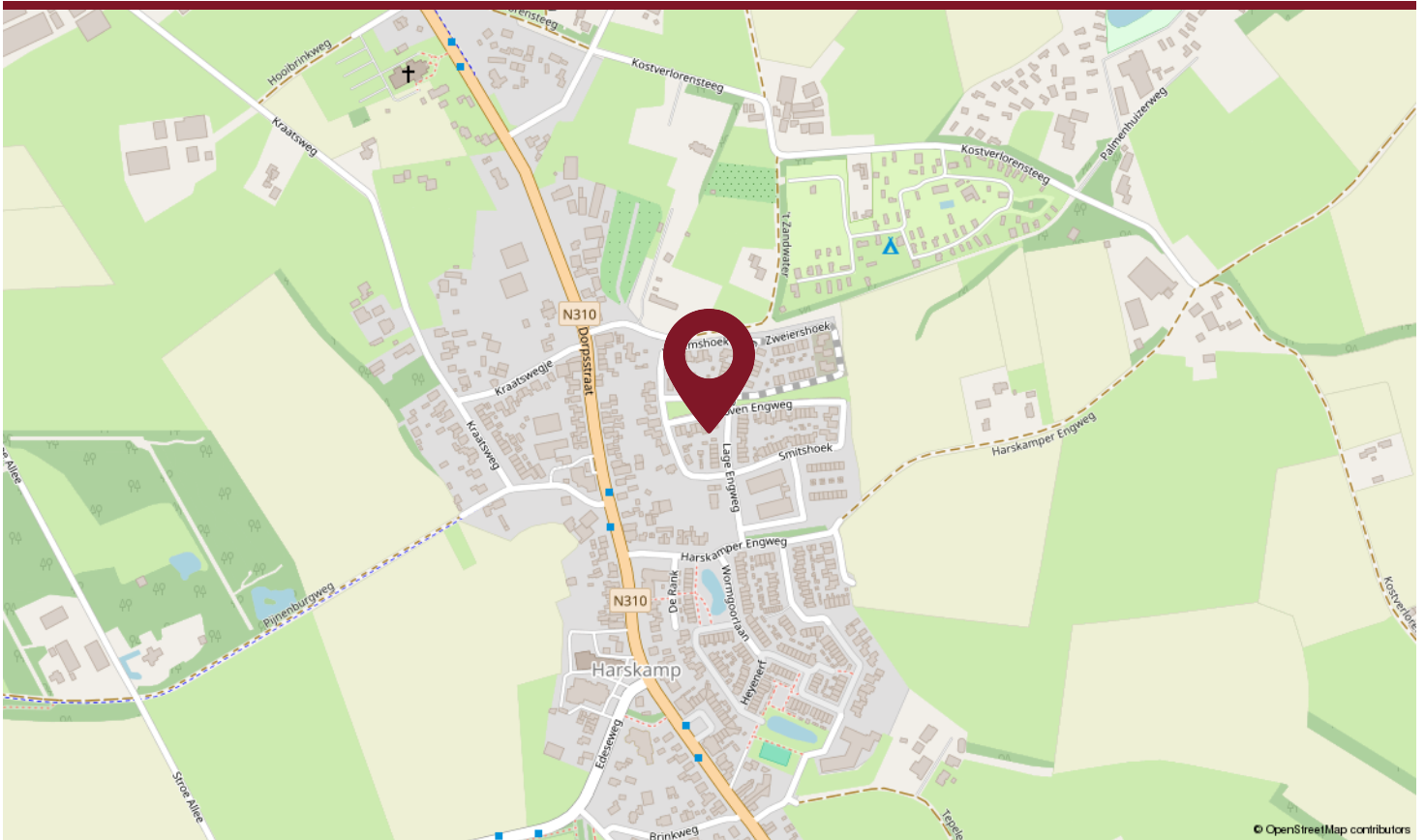


*Neem hier alvast een*  
**virtuele tour door de woning**

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

## Locatie op de kaart



Deze sfeervolle woning ligt in de geliefde wijk Smachtenburg, een kindvriendelijke omgeving waar veilig buiten gespeeld kan worden. De wijk heeft een bijzondere mix van huizen met een mooie uitstraling en ligt aan de noordoostelijke kant van Harskamp. Binnen vijf loopminuten sta je bij de bakker, slager, drogist, supermarkt en diverse horecagelegenheden. Daarnaast vind je de basisscholen, dorpscentrum De Nieuwe Spil met haar diverse activiteiten en de plaatselijke voetbalvereniging op korte afstand. Wat wil je nog meer? Zin om uitgebreid te winkelen? De plaatsen Ede, Barneveld en Arnhem zijn vanaf hier gemakkelijk bereikbaar.



Ook de openbaar vervoer verbindingen en de snelwegen zijn snel te bereiken, waardoor er een goede verbinding is met de rest van Nederland.

*Maaïke van Doorn*

**MAKELAAR**

# Wonen in



# Harskamp

Harskamp is gelegen in het noordoosten van de gemeente Ede, op de rand van de Veluwe en de Gelderse Vallei. Het kleinschalige dorp telt ruim 3.500 inwoners. Restaurants, café's, diverse winkels, een rijk verenigingsleven, kerken, de vriendelijke bevolking en natuurlijk de prachtige Veluwe met vele wandelroutes en haar zandverstuiving. Rond het dorp is ook het mooie klompenpad 'Harscamperpad' uitgezet.

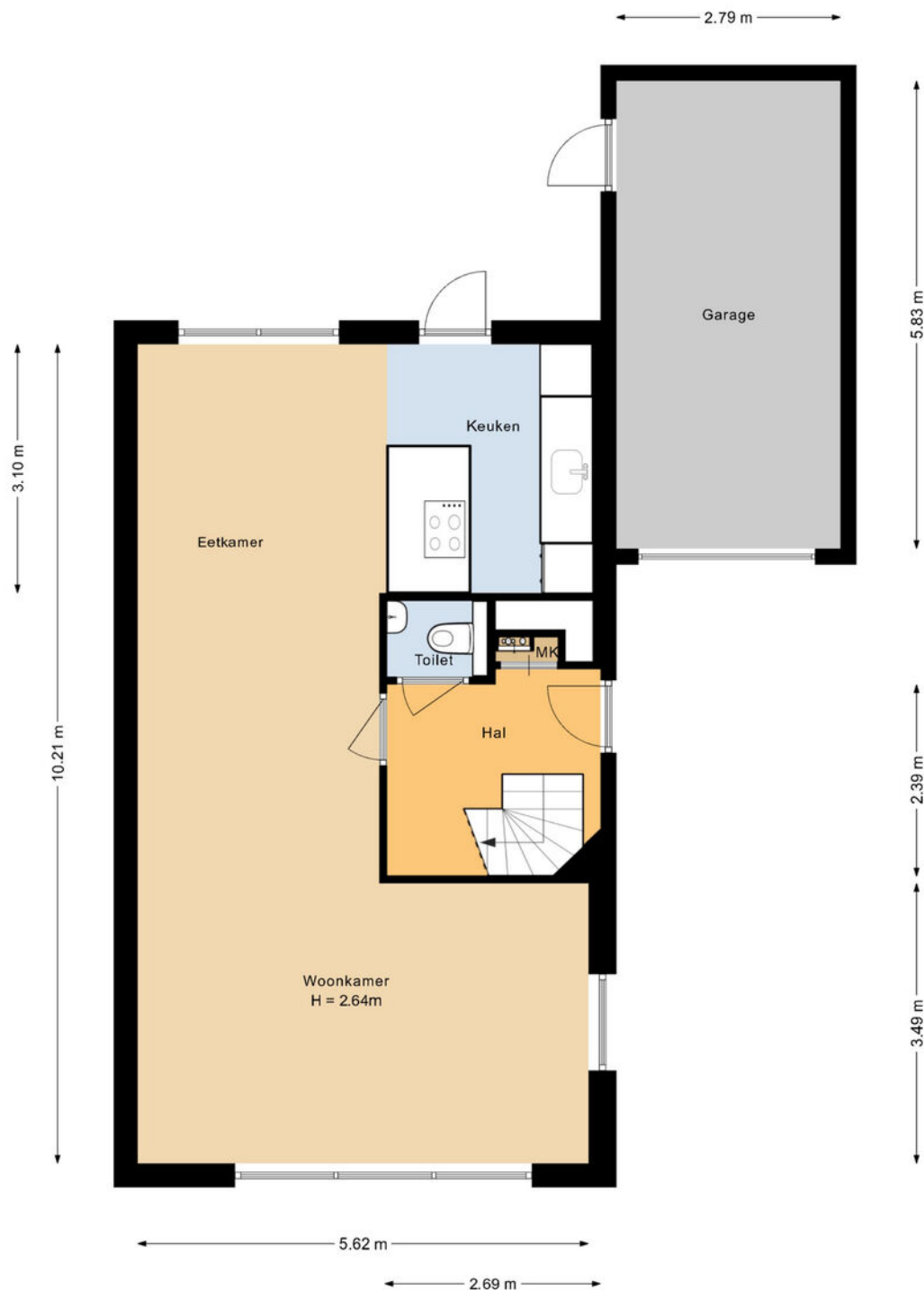
En wilt u nét wat meer, dan bent u zo in Apeldoorn, Barneveld, Arnhem of Ede. Door de centrale ligging in het midden van Nederland en dicht bij de goed bereikbare A1 is Harskamp het ideale vertrekpunt naar de rest van het land. Behalve als legerplaats is Harskamp bekend door de verschillende campings en recreatieparken. Jaarlijks brengen veel mensen hier maar wat graag hun vakantie door.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond

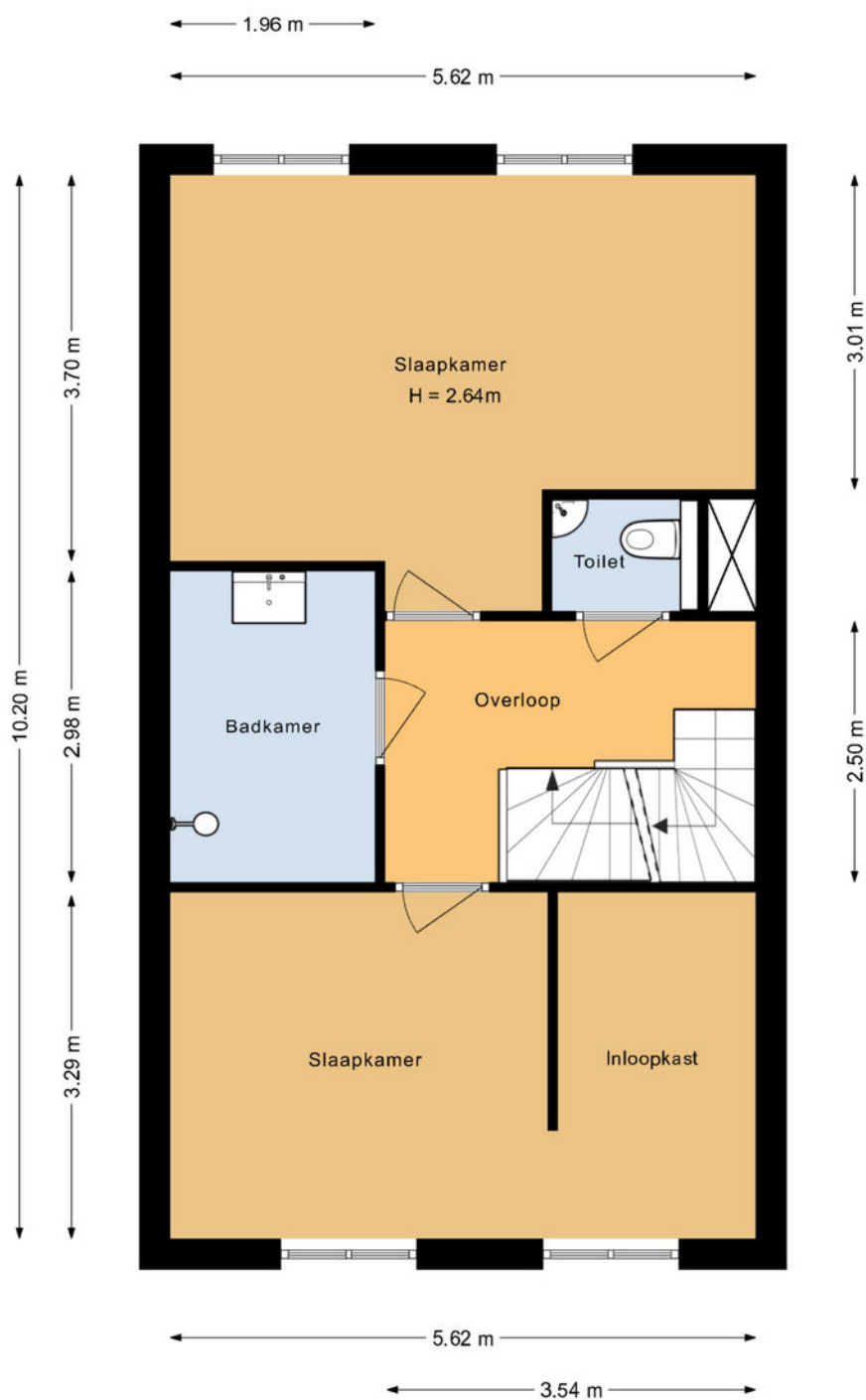


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond

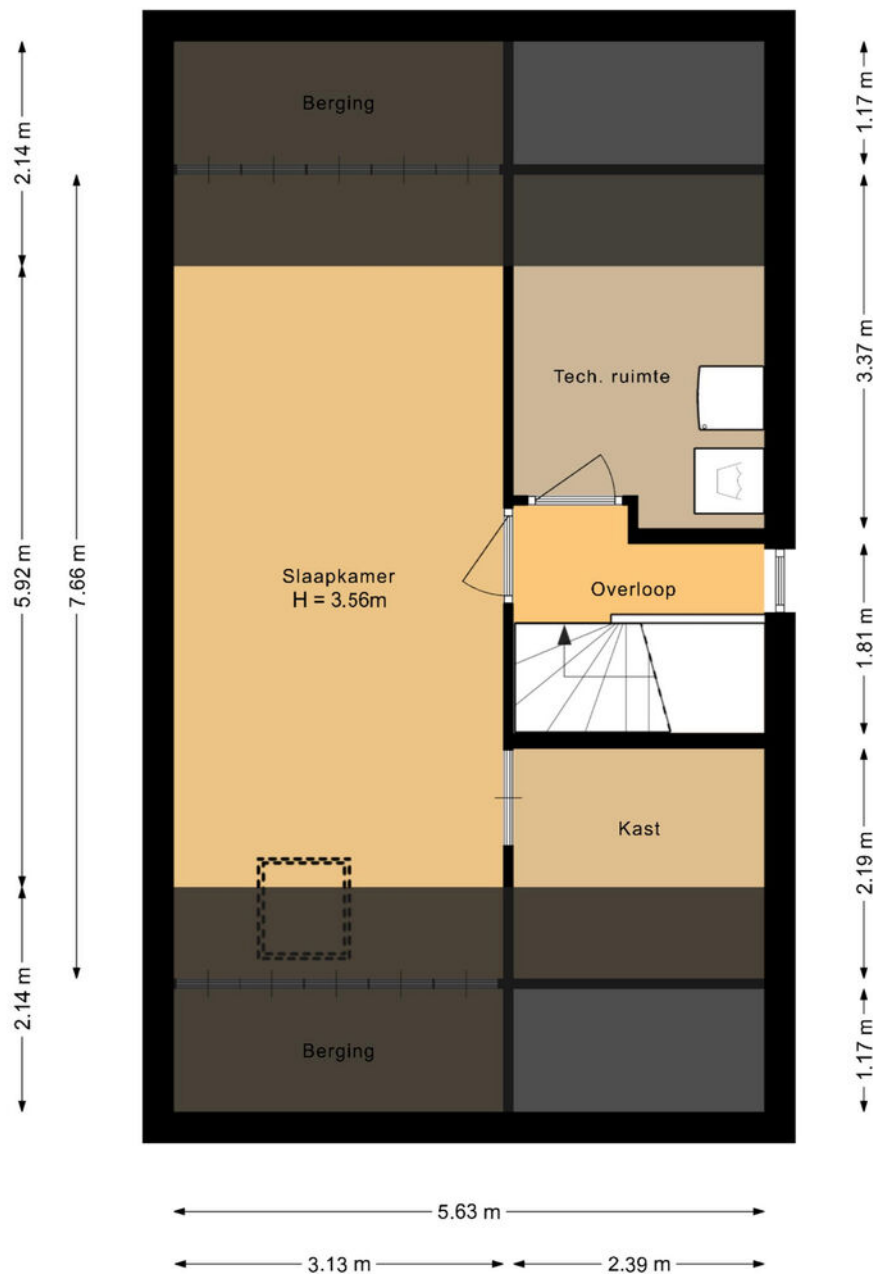


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond

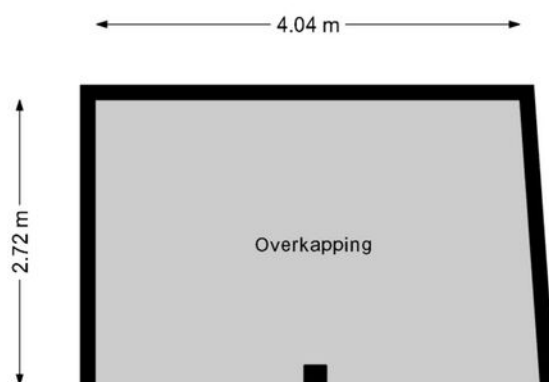


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaïke van Doorn Mak



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Deze kaart is noordgericht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Schaal 1: 500               |  |
| 12345<br>25<br>Perceelnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kadastrale gemeente Otterlo |                                                                                       |
| Huisnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sectie G                    |                                                                                       |
| Vastgestelde kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Perceel 3369                |                                                                                       |
| Voorlopige kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                                                                                       |
| Administratieve kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                                                                       |
| Bebouwing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                             |                                                                                       |

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

# Lijst van zaken

|                                                | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                      |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                          |                  |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers         | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                           |                  | X           |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten            |                  |             |                 |
| - Inloopkast slaapkamer                        |                  |             | X               |
| - Hoedeplank inloopkast slaapkamer             | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten       |                  |             |                 |
| - gordijnrails                                 |                  | X           |                 |
| - gordijnen                                    |                  | X           |                 |
| - Vitrages inbetweenes, rolgordijnen woonkamer |                  | X           |                 |
| - Rolgordijnen donkerblauw                     | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                       |                  |             |                 |
| - laminaat                                     | X                |             |                 |
| - PVC                                          | X                |             |                 |
| Overig, te weten                               |                  |             |                 |
| - Gordijnrails slaapkamer                      | X                |             |                 |
| - Gordijnroede/rails zolder                    | X                |             |                 |
| - Plisségordijnen voordeur                     | X                |             |                 |
| - Elektrische haard woonkamer + 1e verdieping  |                  | X           |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                         |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                   | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten            |                  |             |                 |
| - oven                                         | X                |             |                 |
| - koel-vriescombinatie                         | X                |             |                 |
| - vaatwasser                                   | X                |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - Combi-oven                                                            | X                |             |                 |
| - Bora-inductiekookplaat                                                | X                |             |                 |
| Keukenaccessoires, te weten                                             |                  |             |                 |
| - Fenix keuken met Siemens apparatuur                                   | X                |             |                 |
| - Plankje keuken                                                        |                  | X           |                 |
| - wijnkast                                                              | X                |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
| Elektrische verwarming                                                  | X                |             |                 |
| Smal kastje naast wastafelmeubel                                        | X                |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
| - toilet                                                                | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                       |                  | X           |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 |                  | X           |                 |
| - fontein                                                               | X                |             |                 |
| - Toiletrolhouder boven                                                 | X                |             |                 |
| - Plankje toilet boven                                                  | X                |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 |
| - Plafonniere + Spiegel met verwarming                                  | X                |             |                 |
| - Inloopdouche                                                          | X                |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                                                   |                  | X           |                 |
| Zonnepanelen                                                            | X                |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Oplaadpunt elektrische auto                         | X                |             |                 |
| Screen voorzijde                                    | X                |             |                 |
| Zonwering buiten elektrische over de gehele breedte | X                |             |                 |
| Glasvezel                                           | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                      |                  |             |                 |
| - Warmtepomp                                        | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                            |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                               | X                |             |                 |
| Beplanting                                          | X                |             |                 |
| 1 dakboom + 3 hortensia's                           |                  | X           |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>              |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                   | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                             |                  |             |                 |
| Kasten berging                                      |                  | X           |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                                |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                              |                  |             |                 |
| - vorm gesnoeide bolletjes conifeer                 |                  | X           |                 |
| - gele liguster bolletje                            |                  | 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)

Ja

Zo ja, welke?

Zie akte van levering, o.a. recht van overpad.

## **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:

## **Bijzonderheden 1 K.**

Is er sprake van onteigening?

Nee

# Vragenlijst

---

**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? Nee  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

---

Zo ja, welke is/zijn dat?

---

---

**Bijzonderheden 1 N.**

---

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

---

Zo ja, toelichting:

---

---

**Bijzonderheden 1 O.**

---

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

---

Zo ja, welke?

---

---

# Vragenlijst

## 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.

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?

# Vragenlijst

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

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

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

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

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:

Overige daken: 2021

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

## 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? Nee

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

# Vragenlijst

---

**Dak(en) 3 E.**

---

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

Overige daken: Nee

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

Overige daken:

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

---

---

**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:

---

---

**Kozijnen, ramen en deuren 4 A.**

---

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? Houten kozijnen  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

---

---

**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?

Zo ja, door wie?

---

# Vragenlijst

## 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<br>waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR++ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 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<br>tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

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

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

|                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op<br>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,<br>plafonds en/of wanden? | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|

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

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

# Vragenlijst

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Niet bekend

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Hier liggen de reserve tegels van de tuin.

# Vragenlijst

---

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.**

---

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

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) Luchtwarmtepomp met buiten unit en Topkoeling

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):

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s): 2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Service breed Ede

---

---

**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 bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

---

# Vragenlijst

## 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?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water: Ja

overig, namelijk Vloerverwarming met koelfunctie

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Begane grond en de eerste verdieping

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## 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

# Vragenlijst

|                                                                                                                                                             |                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                                                                                                | Nee                                            |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.                                                    | Nee                                            |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                              | 20                                             |
| 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. | 350 kWh                                        |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                             | Ja                                             |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                  |                                                |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                | Ja                                             |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               |                                                |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                              | 2021                                           |
| Installateur:                                                                                                                                               | Via de aannemer                                |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                      | Ja                                             |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                   |                                                |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                 |                                                |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                    | Er zit nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                              | Nee                                            |
| 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?                                                        | Niet van toepassing                            |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                    |                                                |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                   | Niet van toepassing                            |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                           |                                                |

# Vragenlijst

## Installaties 7 K.

|                                                                                                                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?<br>(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra<br>leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Ja |
|--------------------------------------------------------|----|

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Zo ja, waar bevindt deze zich? | Voorzijde |
|--------------------------------|-----------|

|                     |    |
|---------------------|----|
| Blijft deze achter? | Ja |
|---------------------|----|

## Installaties 7 M.

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem<br>aanwezig? | Ja |
|----------------------------------------------------------------------|----|

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | Ja |
|-----------------------------------------------|----|

Zo nee, toelichting:

|                                                     |      |
|-----------------------------------------------------|------|
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | 2025 |
|-----------------------------------------------------|------|

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 2021 |
|----------------------------------|------|

## Installaties 7 N.

|                                                                                                                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?<br>(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting,<br>verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? | Ja |
|----------------------------------------------------|----|

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | 2021 |
|----------------------------------------------|------|

# Vragenlijst

---

**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? 2021

---

---

**Sanitair, riolering en keuken 8 C.**

---

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

---

# Vragenlijst

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) Nee

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

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 2021

## Diversen 9 B.

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

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is 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 Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Nee

# Vragenlijst

---

**Diversen 9 F.**

---

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

---

---

**Diversen 9 G.**

---

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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?

---

---

**Diversen 9 J.**

---

|                                                                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(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?

---

# Vragenlijst

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

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?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## 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?

Ja

Zo ja, welke label?

A

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

547,17

Belastingjaar?

2024

# Vragenlijst

---

**Vaste lasten 10 B.**

---

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 598000,00 |
| Peiljaar?             | 2024      |

---

---

**Vaste lasten 10 C.**

---

|                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 386,94 |
| Belastingjaar?                                                | 2024   |

---

---

**Vaste lasten 10 D.**

---

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| Belastingjaar? | € 57,24 riool<br>€ 246,24 afval<br>2024 |
|----------------|-----------------------------------------|

---

---

**Vaste lasten 10 E.**

---

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

|                  |       |
|------------------|-------|
| Elektra:         | 0,00  |
| Water:           | 13,00 |
| Stadsverwarming: |       |

---

|         |                                                                                                                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anders: | Elektriciteit hoog (kWh):<br>1865 kWh<br>Elektriciteit laag (kWh):<br>1979 kWh<br>inclusief elektrische auto<br>opladen, zonder terug<br>leveringen<br>zonnepanelen |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

---

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Vragenlijst

Water (m3):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

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?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

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

# Vragenlijst

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden  
aangevraagd?

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

## Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke?

Het is wellicht mogelijk  
om het  
onderhoudscontract van  
de lucht-warmtepomp  
over te nemen

## Nadere informatie 12 A.

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

- Warmtepomp moet  
ingeregeld worden  
(geldt voor het hele  
gedeelte)  
- Een week voor de  
oplevering is er  
waterschade geweest  
door een geknapte  
koppeling, dit is  
verholpen en niet meer  
zichtbaar.

# Extra *informatie*

Onderstaande artikelen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## **Fiscale gevolgen**

Verkoper en koper hebben voldoende informatie ingewonnen bij een fiscalist en zijn derhalve uitdrukkelijk op de hoogte van de financiële consequenties welke onderhavige koopovereenkomst met zich meebrengt. Beide partijen zullen uit eventueel voortvloeiende consequenties verkopend makelaar nummer aansprakelijk stellen.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# De 10 meest gestelde vragen over *het kopen en verkopen van een huis*

## **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. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **4. 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

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.

## **5. 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.

Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere 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.

## **6. 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.

## **7. 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.

## **8. 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.

## **9. 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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. 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, 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.

# Zes belangrijke punten

## Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

## Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

## Financiering / hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

## Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

## Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden, zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

## Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

# Wie zijn wij



## Ons NVM makelaarskantoor

In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons team bestaat uit vijf enthousiaste dames en twee gedreven heren met oog voor details en een groot inlevingsvermogen in uw persoonlijke situatie. Mensen die úw woonwensen helpen realiseren. Omdat wij een klein en hecht team vormen, staan we dicht bij de klant en dat werkt.

Maaik van Doorn Makelaar is actief in Lunteren en omstreken. Als NVM makelaar zijn wij actief in de aan- en verkoop van woningen en bedrijfspanden.

## Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?

Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

## Meer informatie?

Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op [www.maaikvandoorndmakelaar.nl](http://www.maaikvandoorndmakelaar.nl) en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

*Maaik van Doorn*

MAKELAAR



www.maaikvandoommakelaar.nl



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR