



*Voorthuizerstraat 278*

PUTTEN

Wooncomfort  
*gegarandeerd*

Sublieme villa op een  
*exclusieve locatie*

Vraagprijs € 1.700.000,- 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  | Vrijstaande woning                                    |
| SOORT WONING | Woonboerderij                                         |
| BOUWJAAR     | 1930                                                  |
| LIGGING      | Buiten bebouwde kom,<br>landelijk gelegen             |
| TUIN         | Tuin rondom                                           |
| SOORT GARAGE | Carport, twee schuren                                 |
| ENERGIELABEL | C                                                     |
| VERWARMING   | CV-ketel                                              |
| ISOLATIE     | Dakisolatie, muurisolatie,<br>grotendeels dubbel glas |

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

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

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

**AANTAL KAMERS**  
11

**SLAAPKAMERS**  
6

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



## Charmante woonboerderij *met een subliem uitzicht*



Enigszins verscholen achter de bomen vindt u deze charmante woonboerderij. Hier woont u exclusief met een subliem uitzicht! Maar wat deze locatie écht uniek maakt, zijn de uitgebreide paardenfaciliteiten, aangrenzende weilanden gecombineerd met een afgegeven vergunning voor het houden van maar liefst 20 paarden. Op deze locatie kunnen paardenliefhebbers hun hart ophalen! Het geheel omsloten perceel is ingericht met een gedraineerde rijbak, 5 stallen, stapmolen, in- en uitloopstal en twee paddocks. Wat het helemaal ideaal maakt is dat u vanuit de weilanden zo het bos in loopt.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

Hier kunt u prachtige ritten maken samen met de paarden. Maar uiteraard bieden de weilanden u ook de kans om andere dieren, zoals schaapjes, geitjes etc. aan huis te houden.

De woonboerderij dankt zijn charme door de luiken aan de gevel en biedt u de sereniteit van een idyllische locatie, omringd door de rust en schoonheid van de natuur. De woning is ingericht met een ruime woonkeuken, knusse woonkamer, drie slaapkamers en een zijvleugel die dienst kan doen als gastenverblijf, mantelzorgwoning of kantoor. Hier kunt u volop genieten van weidse vergezichten en ervaart u totale privacy, rust en huiselijkheid.

Verder vindt u op het perceel nog een bakhuis met houthok en een royale schuur. Ideaal voor een ZZP'er!



**Exclusief wonen met  
uitstekende paardenfaciliteiten**

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Begane grond



Dit is een woonboerderij met ongekend veel sfeer. Gelijk bij binnenkomst wordt de toon gezet en is duidelijk dat de woning zeer netjes is afgewerkt. De hal is aan de zijkant van de woning gesitueerd en geeft toegang tot verschillende vertrekken op de begane grond. Komt u snel verder?

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

De sfeervolle, ruime woonkeuken is dé favoriete plek van de woning. Dankzij de openslaande deuren heeft u hier mooie vergezichten over de tuin en de daar achter gelegen landerijen.

De keuken is uitgevoerd in een L-vormige opstelling en heeft een zeer uitgebreide keukenopstelling waar een kookliefhebber zijn of haar hart kan ophalen. Met het gasfornuis met oven, de afzuigkap, koelkast en vaatwasser heeft u alles in huis om een smakelijke maaltijd op tafel te zetten.

Het is een fantastische plek om als gezin samen te zijn en waar u vrienden, familie en zakenrelaties in stijl kunt ontvangen.



Woonkeuken met  
*mooie vergezichten*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

Welkom in de woonkamer! In de woonkamer ligt een prachtige houten vloer en de kleur op de muren en plafonds zorgen voor een intieme, luxe ambiance. Dankzij de vele raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen.

De fijne woonkamer heeft voldoende ruimte voor een ruime zithoek. De aanwezige houtkachel geeft een knus gevoel in deze ruimte. Een ideale plek om na een lange (werk)dag even helemaal tot rust te komen en volledig te ontspannen.

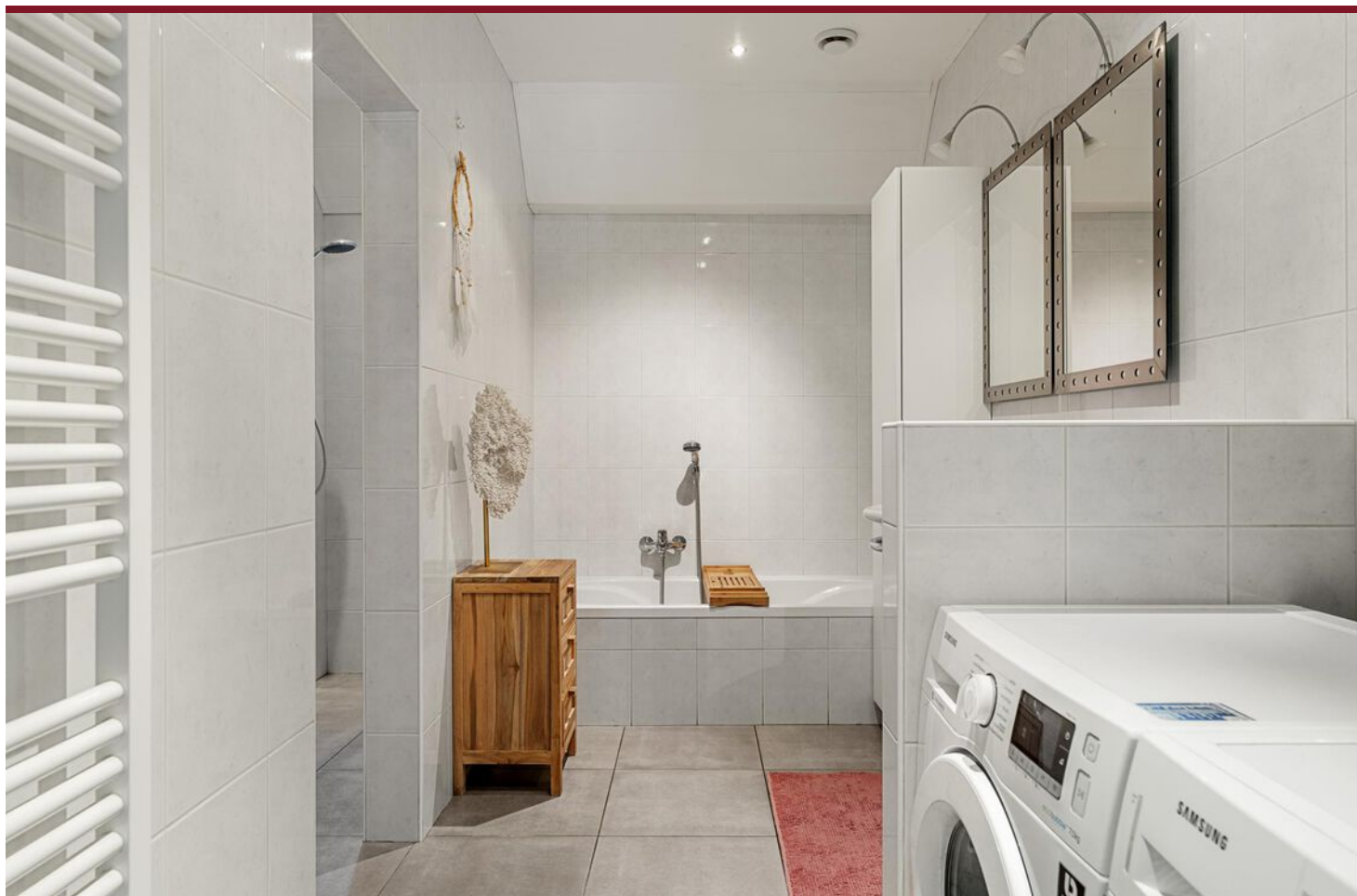
Grenzend aan de woonkamer vindt u de bibliotheek. Een mooie ruimte die u geheel naar eigen wens kunt inrichten. Zo maakt u hier bijvoorbeeld een fijne studeer- of hobbykamer, maar ook een speelkamer voor de kinderen behoort tot de mogelijkheden!



**Knusse woonkamer**  
*vol sfeer*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De nette badkamer bevindt zich op de begane grond, is geheel betegeld en heeft een rustige uitstraling. U heeft hier de beschikking over een ruim ligbad, dubbele wastafel met vaste kast, designradiator en een inloepdouche. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Eerste verdieping



Verdieping met  
*twee slaapkamers*



Via de vaste trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Deze verdieping is keurig afgewerkt met een nette vloer en veel daglicht.

Hier vindt u drie ruime slaapkamers en voldoende bergruimte. Boven de zijvleugel is een praktische ruimte aanwezig. Deze ruimte biedt de kans om het geheel naar eigen inzicht in te richten of zelfs een vierde slaapkamer te realiseren.

In de hoofdslaapkamer is het een genot om elke ochtend de gordijnen te openen en rustgevend weg te kijken! De overige twee slaapkamers hebben eveneens een fijne oppervlakte en zijn in te richten zoals u dat wilt!

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Zijvleugel



Terug in de woonkeuken heeft u middels de houten deur toegang tot de zijvleugel van de woning. U komt binnen in een ruime hal. Vanuit hier bereikt u alle vertrekken die aanwezig zijn.

De zijvleugel beschikt over een eigen voordeur en een eigen stuk tuin. In de tuin geniet u volop van de natuur en heeft u optimale privacy.

Dankzij de eigen entree kan dit gedeelte volledig zelfstandig gebruikt worden. Realiseert u hier een kantoor/praktijk aan huis of gebruikt u het als mantelzorg voor uw ouders? De keuze is aan u!



Multifunctionele  
zijvleugel

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

Wanneer u de lange gang doorloopt komt u aan het eind bij de woonkamer met open keuken. Dankzij de vele raampartijen en open nok geniet u hier van een zee aan ruimte en een mooie lichtinval.

De praktische indeling maakt het mogelijk om hier een fijne zithoek en een sfeervolle eethoek te creëren. Vanuit de ene hoek kijkt u heerlijk weg over de weilanden en vanuit de andere hoek betreedt u middels de openslaande deuren uw eigen privacyvolle tuin.

De open keuken heeft een L-vormige opstelling en is voorzien van een spoelbak, gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en diverse kasten. U heeft hier genoeg ruimte om een heerlijke maaltijd op tafel te zetten!



Lichte woonkamer met  
*open keuken*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

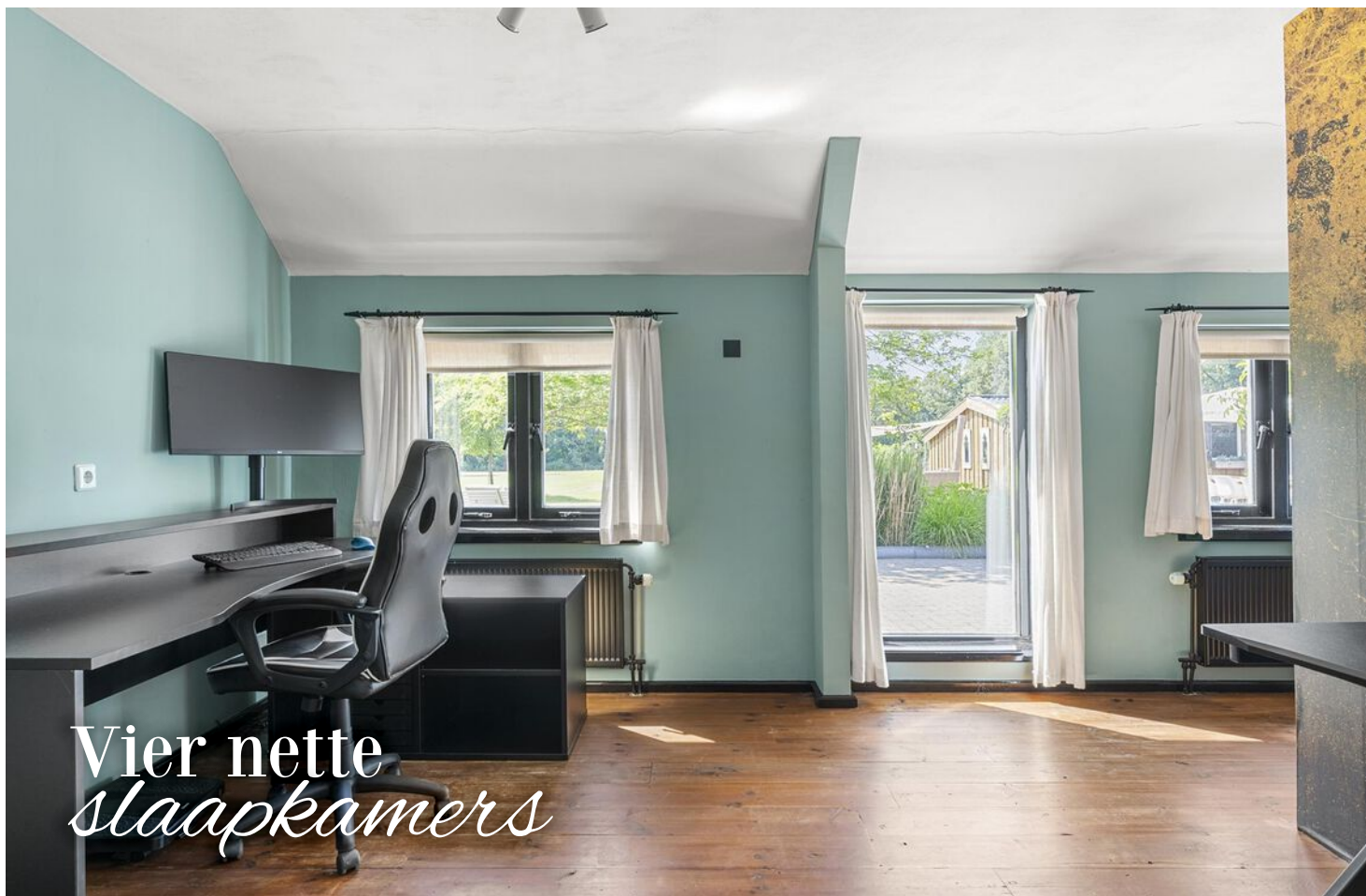


*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



Terug in de gang heeft u toegang tot de vier slaapkamers. Alle vier de slaapkamers hebben een fijn formaat en mooie lichtinval door de diverse raampartijen. In elke kamer is het een genot om 's ochtends de gordijnen te openen en wordt u uitgerust wakker!



Vier nette  
slaapkamers

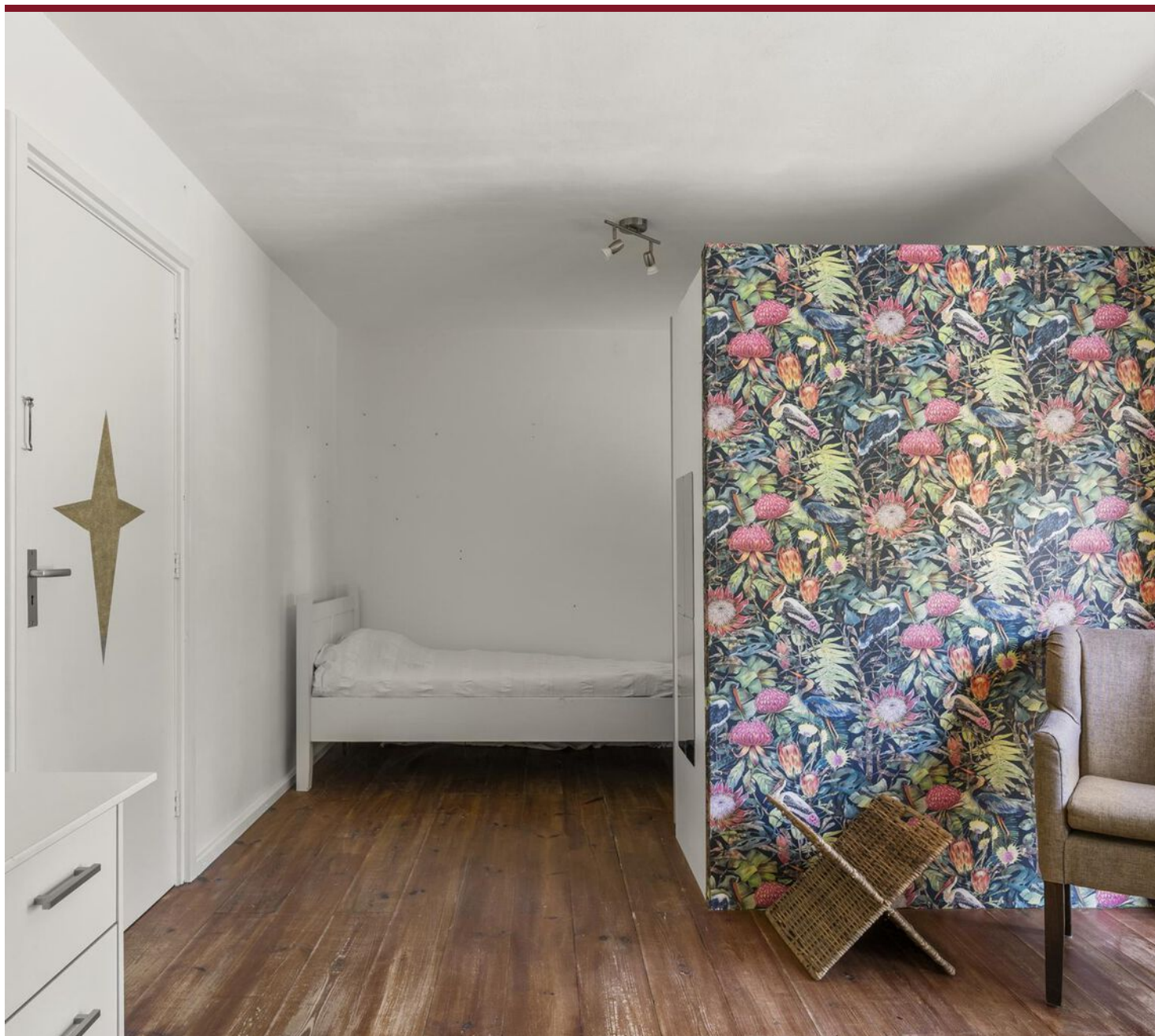
*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



In de hal vindt u het separate toilet en de badkamer. Beide ruimtes zijn geheel betegeld in een natuurlijke kleurstelling. De badkamer is voorzien van een fijn ligbad, inloopdouche, en een wastafelmeubel met hoge kast. Handig voor het opbergen van de toiletpullen en handdoeken! In de badkamer bevindt zich ook de aansluiting voor de wasmachine.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Exterieur



Zonnige tuin met  
*fantastisch zicht op de weilanden*

Deze charmante woonboerderij staat op een groot en goed afgeschermd perceel van maar liefst 21.904 m<sup>2</sup> dat aan de achterzijde grenst aan een bosrijke zone met blijvend vrij uitzicht over de landerijen.

De voortuin is een oase van groen met een grote variatie aan beplanting en volwassen bomen. Achter de boerderij vindt u twee terrassen waar u heerlijk geniet van een gezellige BBQ of borrel met vrienden en familie.

De echte blikvanger in de tuin is één van de terrassen, vanuit hier kijkt u weg over uw eigen paarden en de weilanden. Als u hier bent geweest, wilt u niets anders meer!



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Sfeervolle terrassen  
met mooi uitzicht*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

Voor het houden van meerdere paarden of andere dieren is dit stallencomplex de perfecte plek. Het complex is ingericht met vijf ruime stallen, een wasplaats en een grote berging met technische ruimte.

De stallen staan tegenover de gedraineerde rijbak, met een eigen geslagen bron voor water. Ook loopt u vanuit hier zo de weilanden in waar de paarden rustig kunnen grazen. Ook is er een eigen mestput aanwezig. Genoeg faciliteiten dus voor het houden van paarden en andere dieren aan huis.

Zowel vanuit het huis, als vanaf het terras is er een mooi uitzicht op de weides en kunt u altijd genieten van de paarden!



**Perfect**  
*stallencomplex*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De grote schuur op het perceel is een ideale plek voor een zzp'er of juist om er te hobby'en. De meerdere deuren en de grote dubbele toegangsdeur zorgen voor een goede toegankelijkheid met een tractor of paardentrailer. Op het perceel is er meer dan genoeg parkeergelegenheid en ook onder de overkapping is er plek voor twee auto's.



*Ruime  
schuur en carport*

*Maaïke van Doorn*

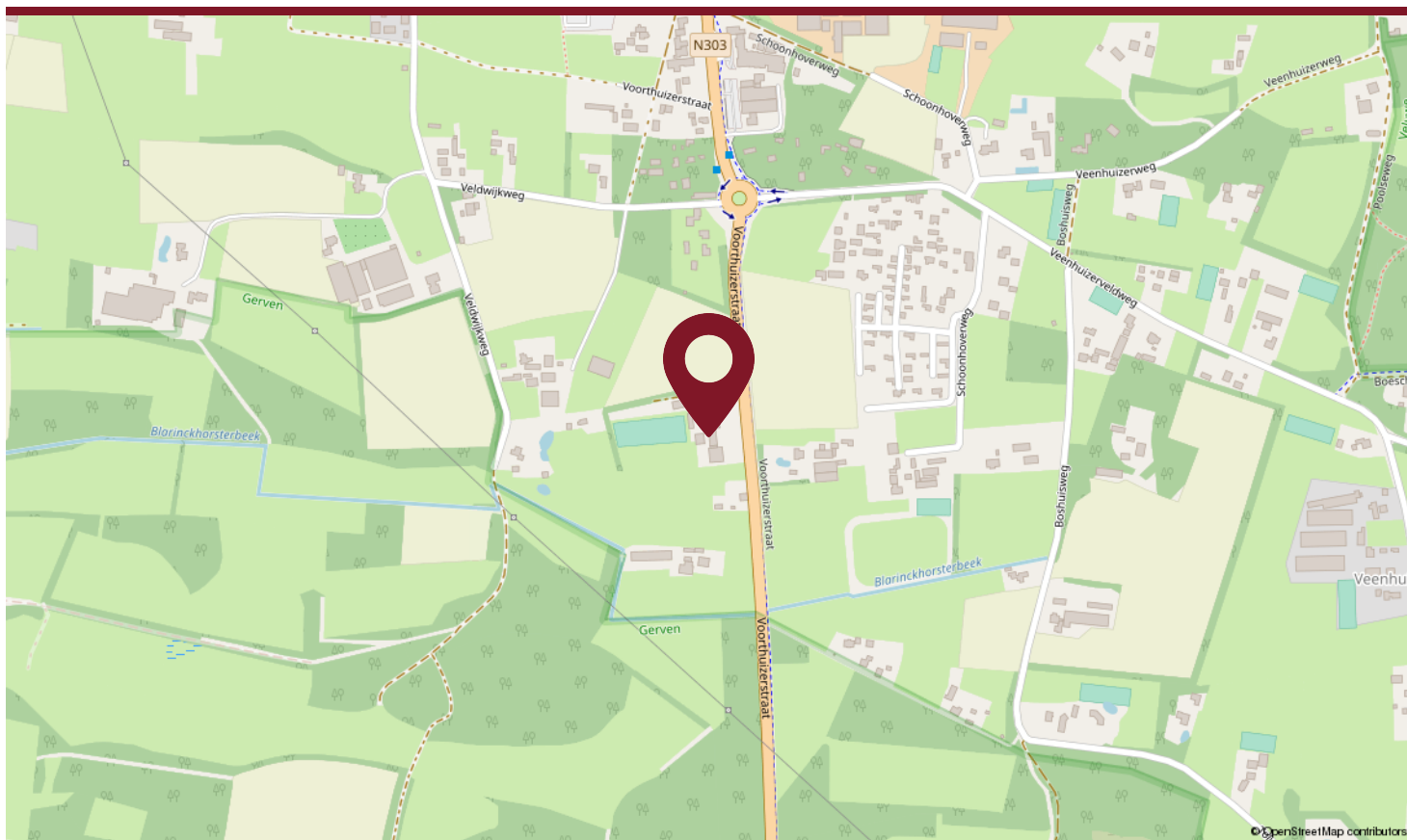
MAKELAAR



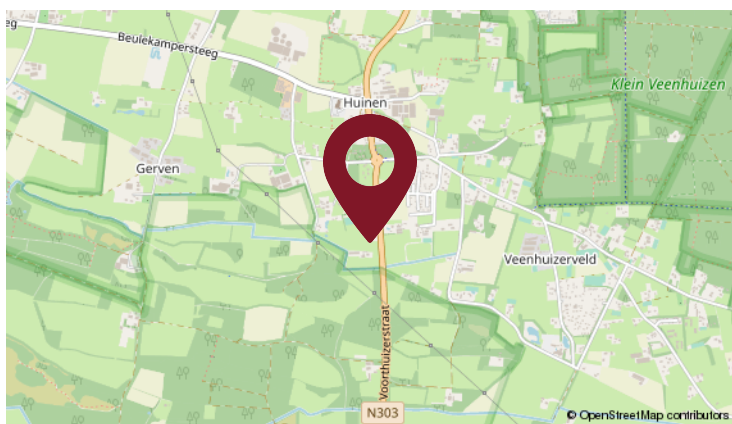
*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Locatie op de kaart



De woonboerderij heeft een zeer centrale ligging tussen Putten en Voorthuizen aan de rand van het bos. De combinatie met het leven in de natuur en de gezelligheid van de omliggende dorpen maakt deze woning zo bijzonder. Beide dorpen beschikken o.a. over diverse winkels voor de dagelijkse voorzieningen, horecagelegenheden, sportfaciliteiten en medische zorg.



Liever even de rust op zoeken? Dat kan in de omliggende natuur. Hier volgt u prachtige fiets- of wandelroutes en kunt u er heerlijk op uit met de paarden.

Daarnaast bent u binnen 10 minuten op de A30/A1 en is de Randstad in 40 minuten te bereiken.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van  
Voorthuizerstraat 278 Putten*



*Neem hier alvast een  
virtuele tour door de woning*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



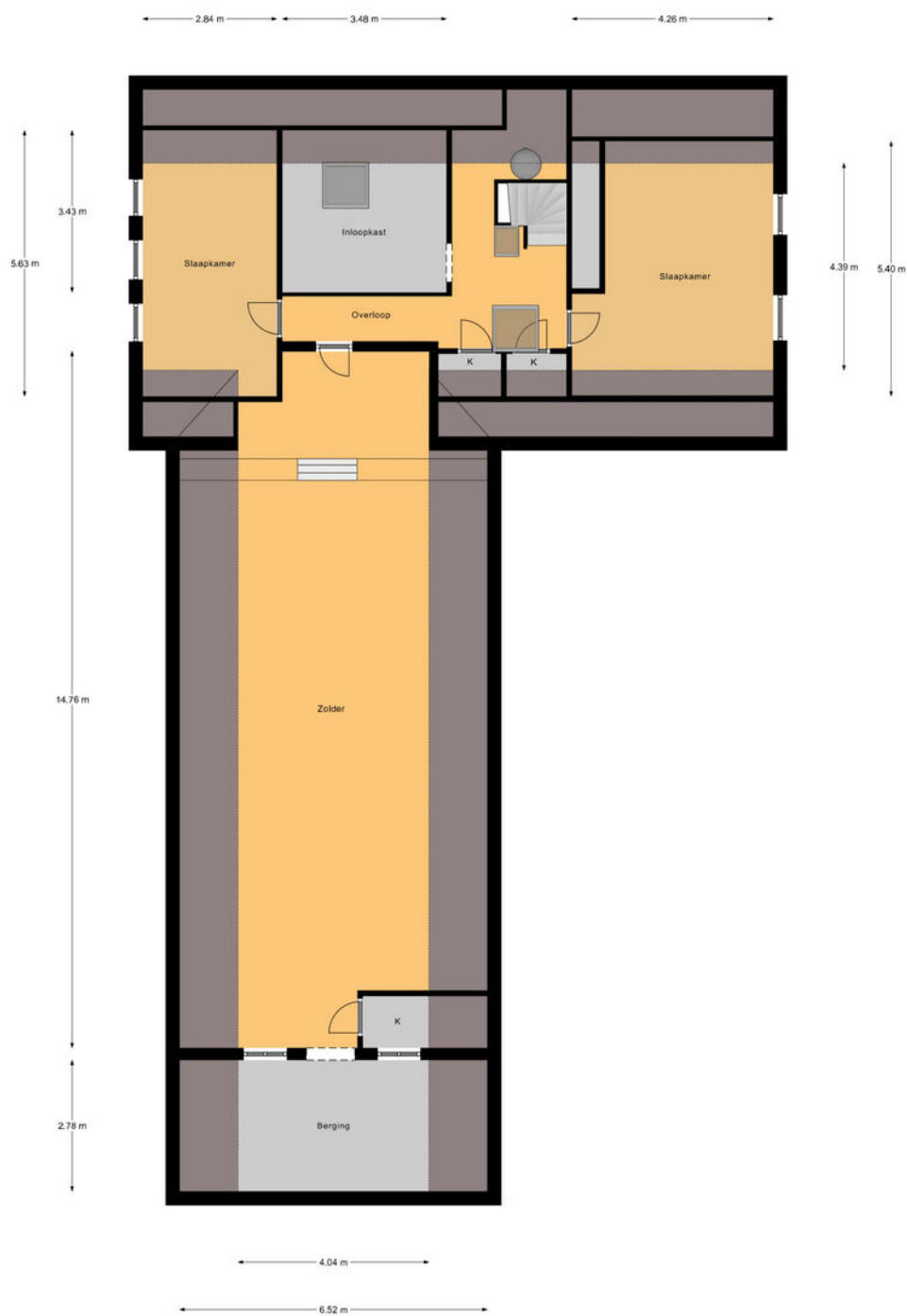
Begane Grond

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fofix

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



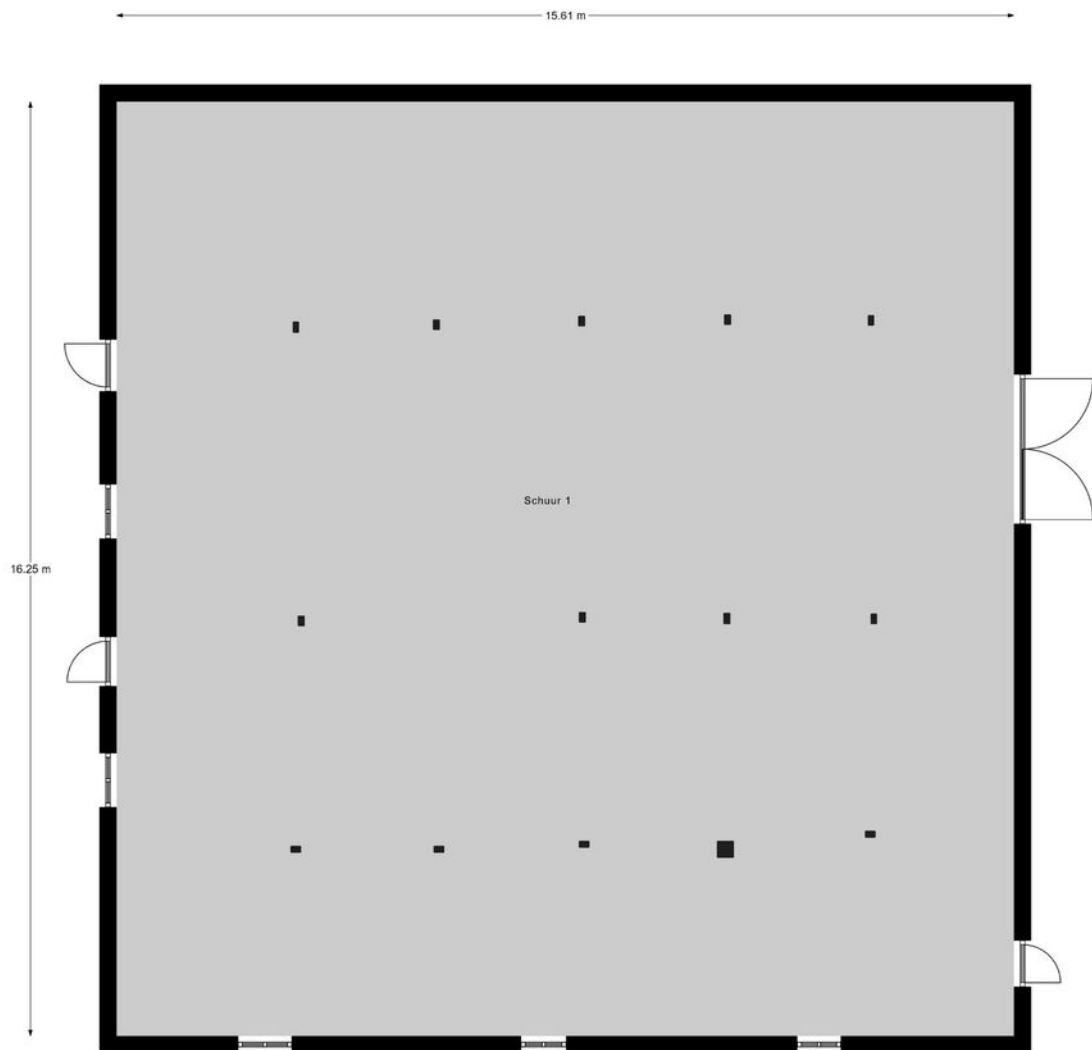
1e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Folix

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



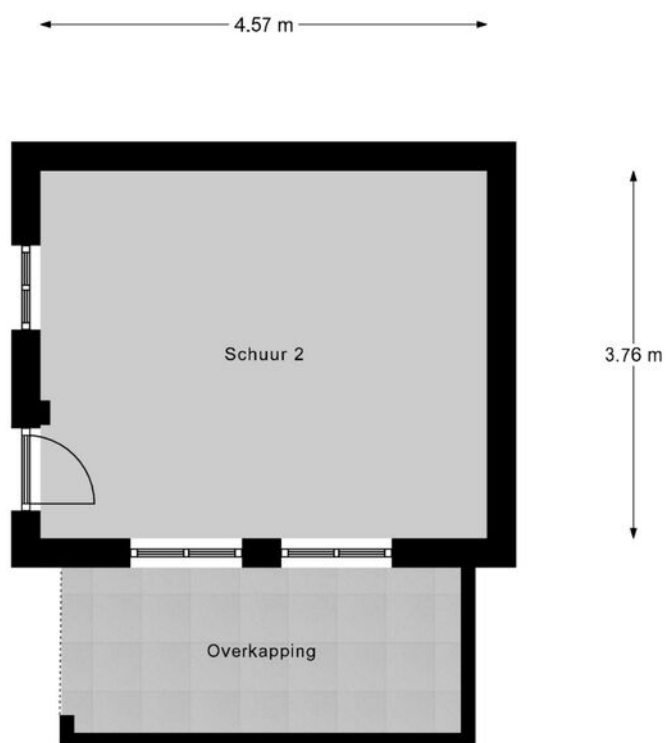
Schuur 1

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

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

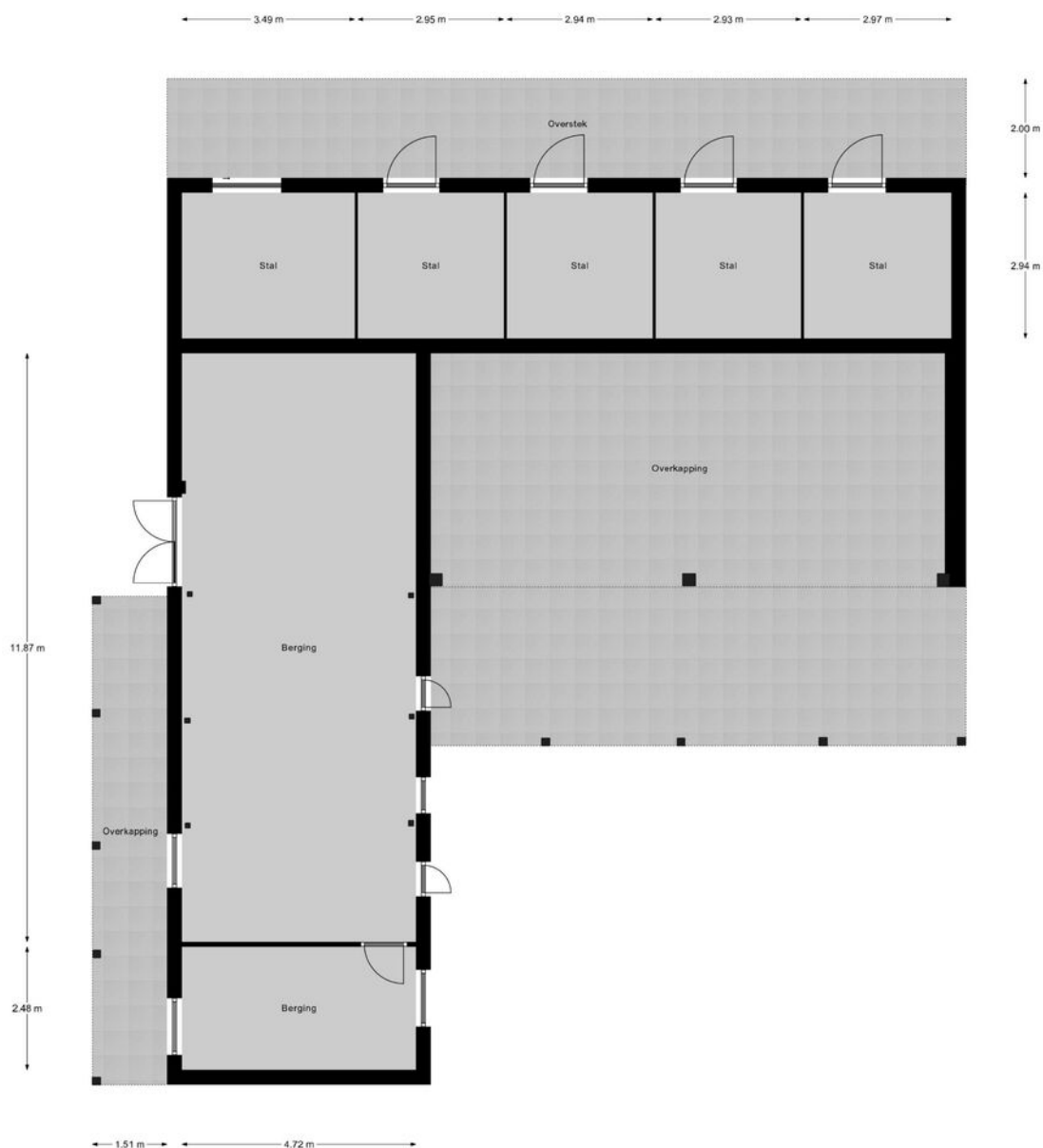
# Plattegrond



Schuur 2

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

# Plattegrond



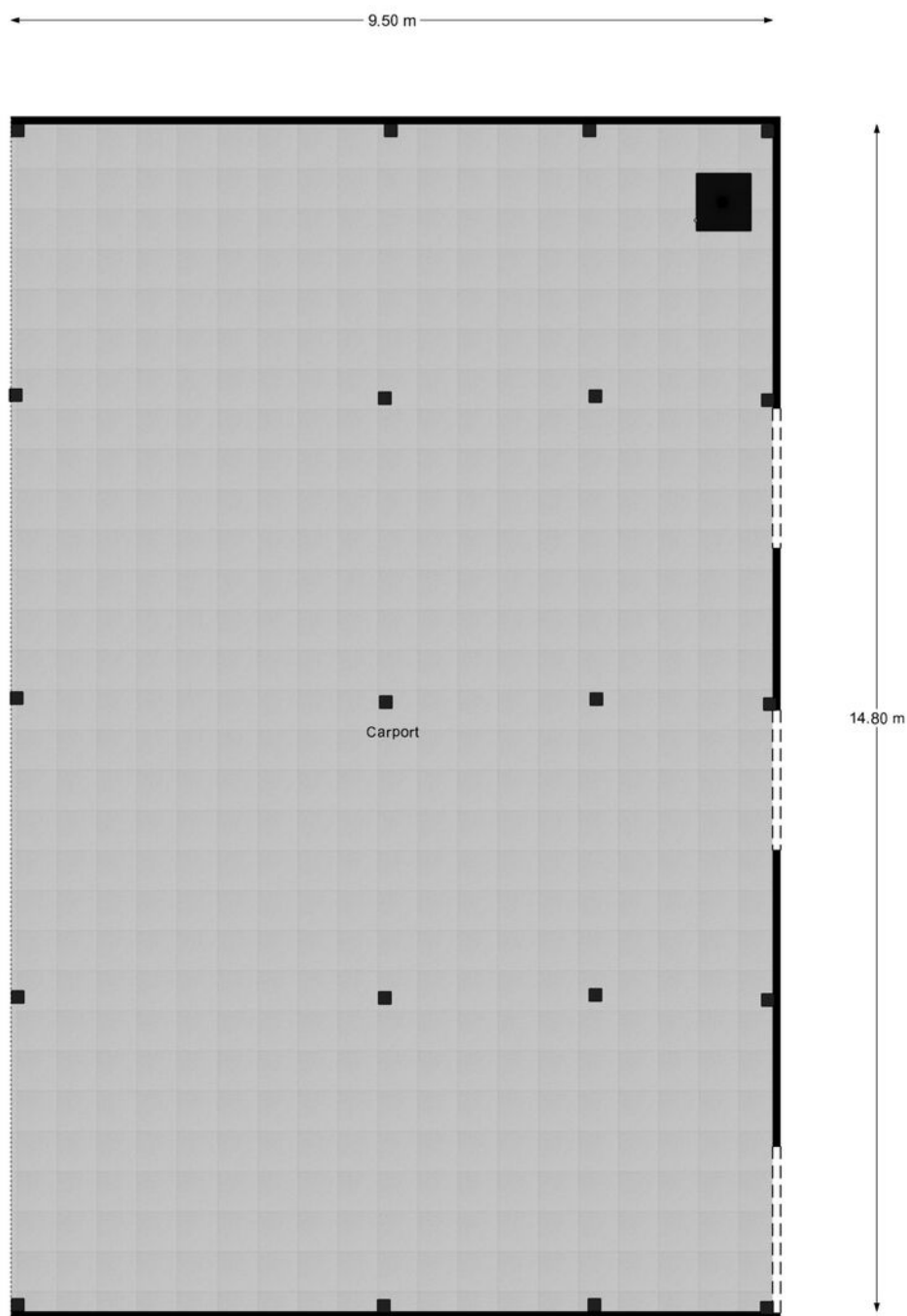
Paardenstallen

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

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



Carport

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaïke van Doorn Mak



|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                     |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                             | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 2000      |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Huisnummer                       | Putten              |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Vastgestelde kadastrale grens    | F                   |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige kadastrale grens      | Perceel             | 4250                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Administratieve kadastrale grens |                     |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Bebouwing                        |                     |                                                                                       |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2023                                                                                                                                                                      |                                  |                     |                                                                                       |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                                                                            |                                  |                     |                                                                                       |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |                                                                                       |

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Houtkachel                               | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |
| - Bibliotheekkast                        | X                |             |                 |
| - 2 kasten zijvleugel                    | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 |
| - overgordijnen                          | X                |             |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 |
| - jaloezieën                             |                  |             | X               |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - houten vloer(delen)                    | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 |
| - plavuizen                              | X                |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 |
| - Pelletkachel                           |                  |             | X               |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - (gas)fornuis                           | X                |             |                 |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 |
| - oven                                   | X                |             |                 |
| - koelkast                               | X                |             |                 |

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - vaatwasser                                                            | X                |             |                 |
| Keukenaccessoires, te weten                                             |                  |             |                 |
| - Gasfornuis                                                            | X                |             |                 |
| - Afzuigkap                                                             | X                |             |                 |
| - Koel-vriescombinatie                                                  | X                |             |                 |
| - Vaatwasser                                                            | X                |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
| - toilet                                                                | X                |             |                 |
| - fontein                                                               | X                |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - ligbad                                                                | X                |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                                | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           |                  | X           |                 |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |
| Zonwering buiten                                                        |                  |             | X               |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |
| Beveiligingscamera's                                                    |                  |             | X               |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                        | X                |             |                 |
| - boiler                                                                | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |                  |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Tuinaanleg/bestrating                  | X                |             |                 |
| Beplanting                             | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                      | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                 | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                 |                  |             |                 |
| - (sier)hek                            | X                |             |                 |

Maaïke van Doorn

**MAKELAAR**

# 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?<br>(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?<br>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) | Ja |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? | Zie antwoord bij D. |
|---------------------------------------|---------------------|

## Bijzonderheden 1 D.

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

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, graag nader toelichten: | Een deel van de schuur van de burens is op grond van dit perceel gebouwd. |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

## 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

## **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)

Woonruimte & agrarische grond

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?

Ja

Zo ja, waar?

Scheur in zijgevel

# Vragenlijst

---

**Gevels 2 C.**

---

|                                                                                              |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                   | Nee                                         |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                            | Ja                                          |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Door de vorige bewoners geïsoleerd in 2018. |
| 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:

---

**Dak(en) 3 B.**

---

|                                       |                                                                                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Ja                                                                                                                    |
| Zo ja, waar?                          | Bij hevige storm sloeg het water onder de dakpannen.<br>Daarnaast zijn er een aantal nokpannen gerepareerd/vervangen. |

---

**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?                                                                                                                                      |     |

---

# Vragenlijst

## 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? |
|-----------------------------------------------|

## Dak(en) 3 E.

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

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

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

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

|                                                                                |                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Vorige bewoner heeft in 2020 het dak van binnenuit geïsoleerd. |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|

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

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

|                |    |
|----------------|----|
| 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? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Grotendeels hout |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

# Vragenlijst

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Niet bekend

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zo ja, door wie?

## 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?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning  
waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? 2 kleine raampjes niet

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar? Meerdere ruiten

## 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.

# Vragenlijst

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?

Nee

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?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

Is de kruipruimte droog?

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? Nee

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? C.V.-installatie  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

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): 2x HR CV ketel

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s): 2x 2023

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

## Installaties 7 B.

# Vragenlijst

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?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

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

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

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

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

# Vragenlijst

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

## Installaties 7 K.

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

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem  
aanwezig? Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

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

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

# Vragenlijst

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke? In een wastafel haarscheurtjes

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

## 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.?

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?

# Vragenlijst

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur?

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? 1930

## 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.) Ja

Zo ja, welke en waar? 2 maal schuur met asbest dak en beschot hoofdwoning

## 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.

# Vragenlijst

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

## 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?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

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

Niet bekend

# Vragenlijst

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

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 aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

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?

Zo ja, welke label?

# Vragenlijst

## **Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag  
onroerendezaakbelasting?

Belastingjaar?

## **Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

Peiljaar?

## **Vaste lasten 10 C.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

Belastingjaar?

## **Vaste lasten 10 D.**

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

Belastingjaar?

## **Vaste lasten 10 E.**

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de  
nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

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):

Water (m<sup>3</sup>):

Stadsverwarming (GJ):

# Vragenlijst

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(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?

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

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

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?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee

---

Zo ja, welke?

---

---

**Nadere informatie 12 A.**

---

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

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Extra informatie

Onderstaande artikelen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 1930 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoordend van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

# 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.

Maaïke 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.maaikevandoornmakelaar.nl](http://www.maaikevandoornmakelaar.nl) en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



www.maaikvandoommakelaar.nl



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR