

Roekelseweg 15

WEKEROM

Landelijk wonen
met gastenverblijf

Instapklaar en tot
in de puntjes verzorgd

Vraagprijs € 1.450.000,- k.k.

Maaïke van Doorn

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL





Kenmerken

TYPE WONING	Vrijstaande woning
SOORT WONING	Woonboerderij
BOUWJAAR	1927
LIGGING	Vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
TUIN	Tuin rondom
BIJGEBOUWEN	Diverse bijgebouwen
ENERGIELABEL	A
VERWARMING	C.v.-ketel, houtkachel
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd
ZONNEPANELEN	38

WOONOPPERVLAKTE
231 m²

INHOUD
933 m³

PERCEELOPPERVLAKE
3.110 m²

AANTAL KAMERS
8

SLAAPKAMERS
5

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR



Een rietgedekte woonboerderij *met comfort en charme*



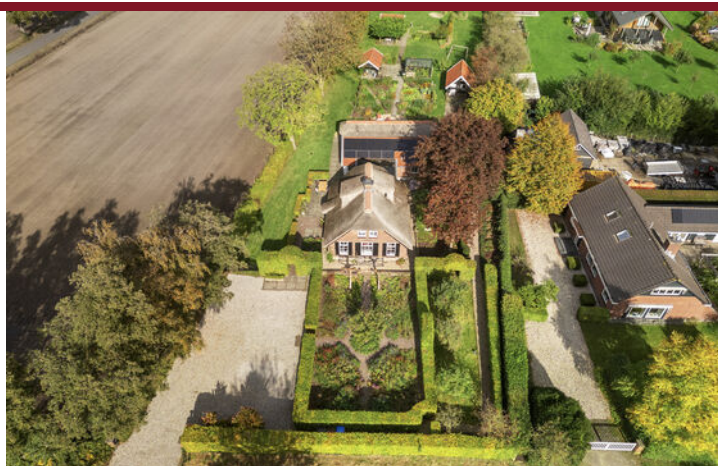
Droomt u van een idyllische woonboerderij waar rust, ruimte en comfort samenkomen? Aan de Roekelseweg 15 vindt u precies dat. Deze prachtige rietgedekte boerderij is volledig instapklaar, een plek waar u zo uw intrek kunt nemen. Verscholen achter een weelderige beukenhaag en omgeven door uitgestrekte weilanden ervaart u hier een oase van vrijheid en privacy. Hier beleeft u het ultieme gevoel van landelijk wonen. Binnen is de boerderij stijlvol ingericht, waarbij het authentieke karakter volledig behouden is gebleven. Van de vloeren tot het sanitair: alles ademt kwaliteit en sfeer.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Daarnaast is er een gastenverblijf, een garage, een sfeervolle veranda met buitenkeuken en diverse bijgebouwen. Ook aan duurzaamheid is gedacht. Met maar liefst 38 zonnepanelen is deze woning energiezuinig en klaar voor de toekomst. In 2024 is het rieten dak volledig vernieuwd en geïsoleerd.

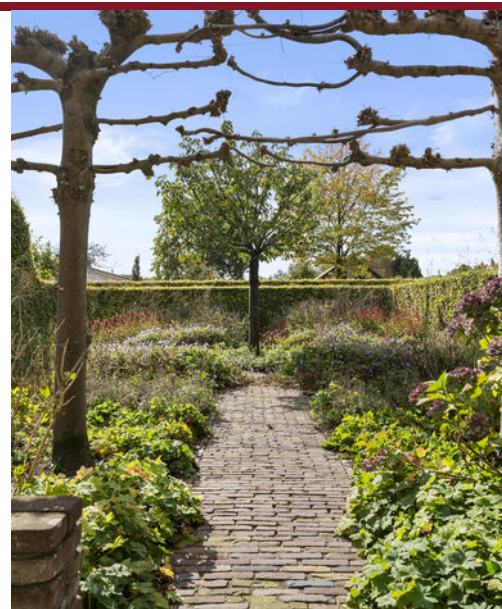
Wanneer u het erf oprijdt, valt meteen de charmante uitstraling op: het rietgedekte dak, de witte kozijnen met klassieke zwarte luiken en de stijlvol aangelegde voortuin vormen samen een beeld dat rechtstreeks uit een woonmagazine lijkt te komen. Parkeren kan royaal achter de beukenhaag, waar uw privacy volledig gewaarborgd is. Kortom, een unieke kans om het landelijke leven te combineren met hedendaags wooncomfort. Een woning om verliefd op te worden!



Een woning met
tal van mogelijkheden

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Begane grond



Welkom in uw
landelijke paleis



Via een sfeervol klinkerpad bereikt u de voordeur aan de zijkant van de woonboerderij. Deze entree wordt in de praktijk echter zelden gebruikt. Wie hier naar binnen gaat, komt binnen in de sfeervolle leeshoek. In het dagelijks gebruik vindt de toegang doorgaans plaats via de woonkeuken.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Via de leeshoek bereiken we de ruime en gezellige woonkamer. De ruimte is als het ware in twee sfeervolle delen verdeeld. Aan de voorzijde bevindt zich een royale zithoek met een haard: de ideale plek om tijdens lange winteravonden te ontspannen bij het haardvuur. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een fraai uitzicht op de voortuin.

Ook in deze kamer is de afwerking tot in detail verzorgd. De warme eikenhouten vloer, hoge plinten en het verfijnde lijstwerk rondom de kozijnen geven het geheel een stijlvolle uitstraling. Aan de achterzijde van de woonkamer is ruimte voor een grote eettafel; een heerlijke plek om samen te eten. Door de indeling voelt de kamer ruim aan, terwijl elke hoek toch zijn eigen intieme sfeer behoudt.



*Kom écht thuis
in deze woonkamer*

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

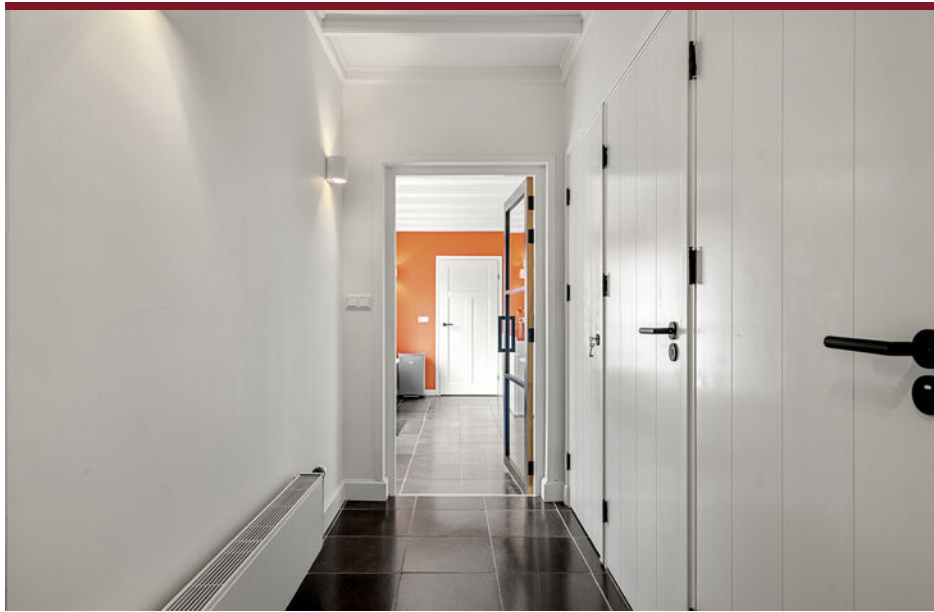


Licht en
ruimtelijk



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

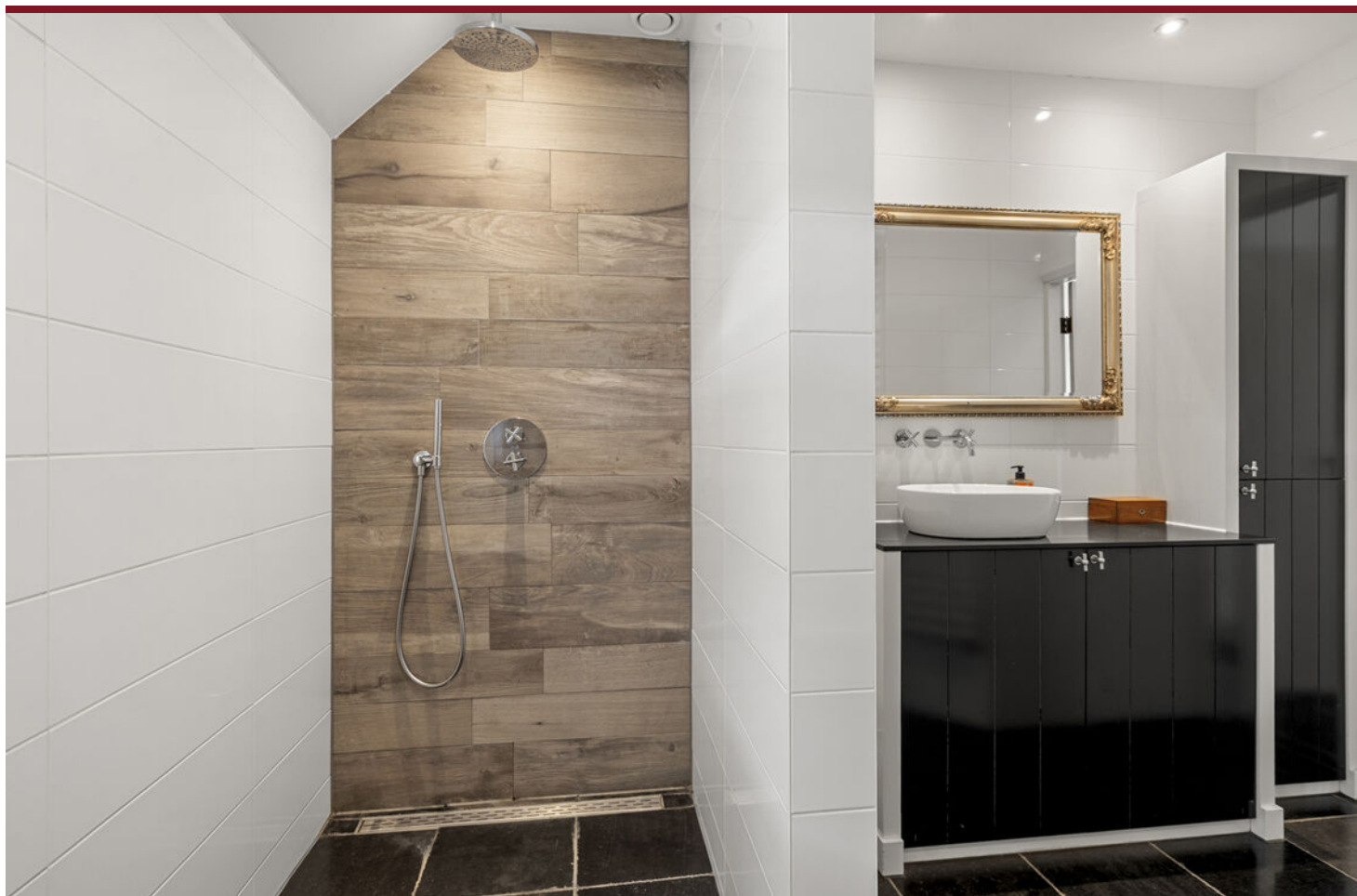


Via de centrale gang heeft u direct toegang tot de woonkeuken. Tevens bevinden zich hier het toilet en de badkamer. De gang fungeert als een praktische schakel tussen de belangrijkste ruimtes op de begane grond. Daarnaast biedt deze gang ook toegang tot de trap naar de eerste verdieping.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Vanuit de hal betreedt u de mooi afgewerkte badkamer. De badkamer heeft een tijdloze uitstraling en is compleet uitgerust met een wastafel met wastafelmeubel, een regendouche en een ligbad.

Direct naast de badkamer bevindt zich het separate toilet.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



*Waar je met elkaar
de dag begint en eindigt*



De woonkeuken vormt het kloppend hart van de boerderij en verbindt op natuurlijke wijze de voor- en achterzijde van de woning. De keuken is strak landelijk afgewerkt met een mooie vloer, gestuukte wanden en een balkenplafond. De lichte opstelling bestaat uit een kookeiland en een rechte wand met een indrukwekkend SMEG fornuis met zes pitten en twee ovens. Een droom voor de kookliefhebber. Uiteraard is alle inbouwapparatuur aanwezig. Dankzij het vele glas en de directe toegang tot het terras geniet u hier volop van licht, uitzicht en het buitenleven. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een ruime bijkeuken.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Eerste verdieping



Via de trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Een lichte, open ruimte met een grote dakkapel en een prachtig uitzicht over de omliggende weilanden. Ook hier is de afwerking hoogwaardig: gestuukte wanden, een warme grenen vloer, hoge plinten en deuren met verfijnd lijstwerk. De zichtbare eiken balken zorgen voor een sfeervol contrast tussen landelijk en modern.



Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met vaste kasten aan beide zijden. Deze kamer is momenteel in gebruik als werkkruimte. Ook de kamer aan de achterzijde is ruim, stijlvol afgewerkt en voorzien van praktische inbouwkasten. Daarnaast is er op deze verdieping een separate toiletruimte.



Een rustige verdieping
met twee slaapkamers

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR



Wanneer u terugkeert in de keuken, heeft u toegang tot de praktische bijkeuken. Deze is voorzien van aansluitingen voor uw wasapparatuur en biedt directe doorgang naar de ruime garage. Vanuit hier bereikt u eveneens de tweede bovenverdieping aan de achterzijde van de woonboerderij.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Op deze verdieping bevinden zich twee royale kamers, beide voorzien van een grote inbouwkast met schuifdeuren. Eén van de kamers is momenteel ingericht als comfortabele werkkamer.

Daarnaast beschikt deze etage over een nette badkamer met douche, wasbak en toilet.



*Twee verzorgde
kamers en badkamer*

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

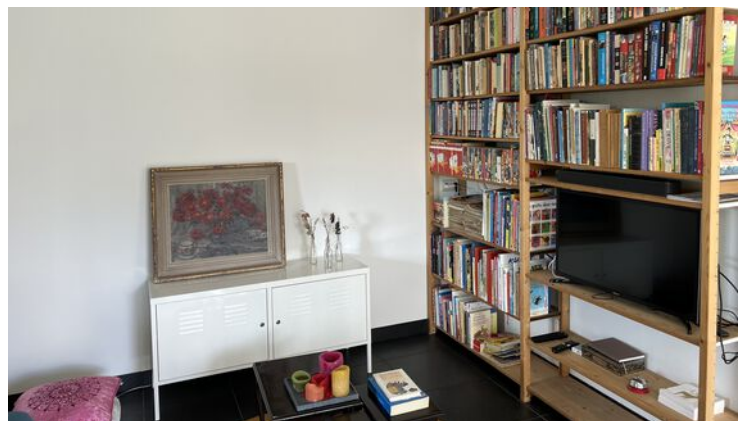
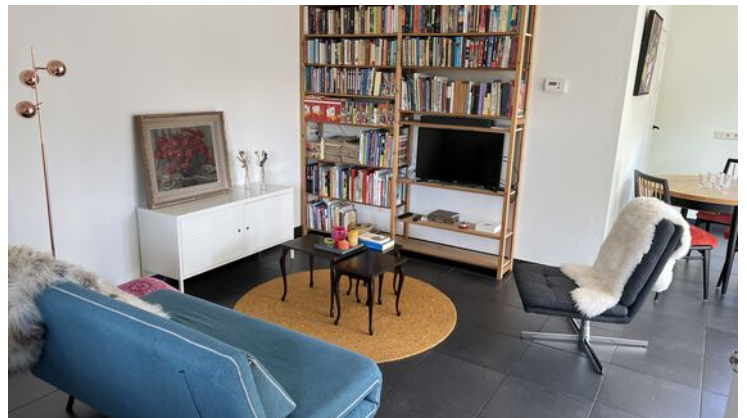
Gastenverblijf



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het comfortabele gastenverblijf; een charmante en volledig zelfstandige ruimte die tal van mogelijkheden biedt. Ideaal voor wie droomt van een eigen Bed & Breakfast, een gastenverblijf voor familie en vrienden, of een mantelzorgwoning.

De woonkamer van het gastenverblijf is een knusse, lichte ruimte met een sfeervolle zithoek waar het heerlijk ontspannen is na een dag buiten. Dankzij de royale raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en heeft u een fijn uitzicht op het grote privé-terras. De afwerking en prettige indeling zorgen ervoor dat gasten zich hier direct thuis voelen.

De slaapkamer, gelegen naast de woonkamer, heeft een mooie lichtinval dankzij de grote raampartij. Dit creëert een fijne, lichte en warme sfeer, waardoor de ruimte direct uitnodigt om te ontspannen.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Het hart van het gastenverblijf wordt gevormd door de volledig uitgeruste keuken. Hier komen functionaliteit en sfeer op een natuurlijke manier samen. De keuken is ingericht met een modern fornuis, oven en afzuigkap en biedt alles wat nodig is voor comfortabel dagelijks gebruik.

Ook aan praktische details is gedacht: een koelkast, aparte vriezer en ruime kastruimte zorgen ervoor dat alles netjes kan worden opgeborgen en het aanrecht overzichtelijk blijft. De stijlvolle afwerking en het gebruik van warme materialen maken dit tot een prettige en uitnodigende plek waar koken en samenzijn moeiteloos samengaan.



Een ideale plek voor
een mantelzorgwoning

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



De badkamer is eenvoudig, maar compleet en geheel wit betegeld. U vindt hier alle nodige voorzieningen: een douche, een wastafel met handig meubel en spiegelkastje voor opbergruimte, en een toilet. Dankzij de complete inrichting is de badkamer netjes en direct gebruiksklaar.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Bovendien is er een fijne privéplek buiten om volledig tot rust te komen. Deze buitenruimte is afgescheiden van de tuin van de woonboerderij, waardoor u hier echt uw eigen plekje kunt creëren. Perfect om rustig te genieten.

Vanaf de parkeerplaats bereikt u via een verlicht pad het gastenverblijf. De route loopt tussen de hagen door en geeft het geheel een sfeervolle en besloten uitstraling. Dankzij deze opzet heeft het gastenverblijf een eigen entree en veel privacy.



Een buitenplek
voor u alleen

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Exterieur



Rondom de woning ligt een royale en prachtig aangelegde tuin, waar u volop kunt genieten van het buitenleven. Aan de voorzijde zorgen rijke beplanting, bloemen en struiken voor een sfeervolle uitstraling, terwijl aan de linkerzijde een charmante boomgaard ligt die het landelijke karakter versterkt.

De achtertuin is in 2024 volledig opnieuw aangelegd. Hier bevindt zich een bloementuin met in het midden een rond terras, een idyllische plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht over de tuin. Daarachter ligt de moestuin, waar u uw eigen groenten en kruiden kunt verbouwen.

Verder is er een kleine weide met een terras onder hoge platanen. Dankzij de aanwezige wateropslag kan de tuin op een duurzame en eenvoudige manier worden beregend, zodat alles het hele seizoen in optimale conditie blijft.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Geniet in de zon
op uw terras



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

De ruime veranda met buitenkeuken maakt het mogelijk om in alle seizoenen van het buitenleven te genieten. Hier kunt u barbecueën, tafelen en lange avonden comfortabel buiten doorbrengen. Daarnaast is er een schuur van ca. 15 m² en een geïsoleerde, fraai afgewerkte werkschuur van ca. 16 m², met ernaast een eenvoudige fietsenschuur.

In de tuin staat bovendien een ruime tuinkas (Helios Master Victorian type MV34), zwart gecoat en voorzien van automatische ramen. De kas werd in 2021 geplaatst en verkeert in uitstekende staat.

Het geheel combineert ruimte, privacy, natuur en praktische voorzieningen, waardoor dit een heerlijke plek is om te wonen en te genieten van het echte buitenleven.



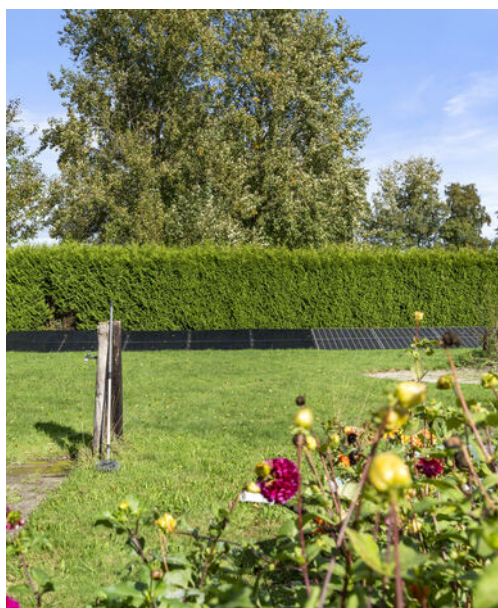
Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

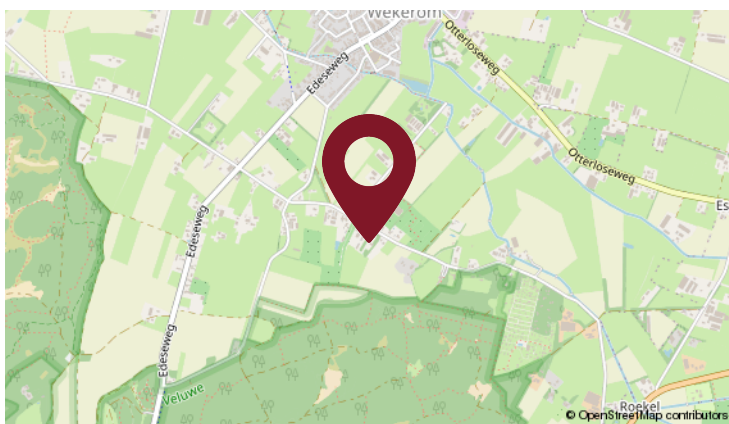
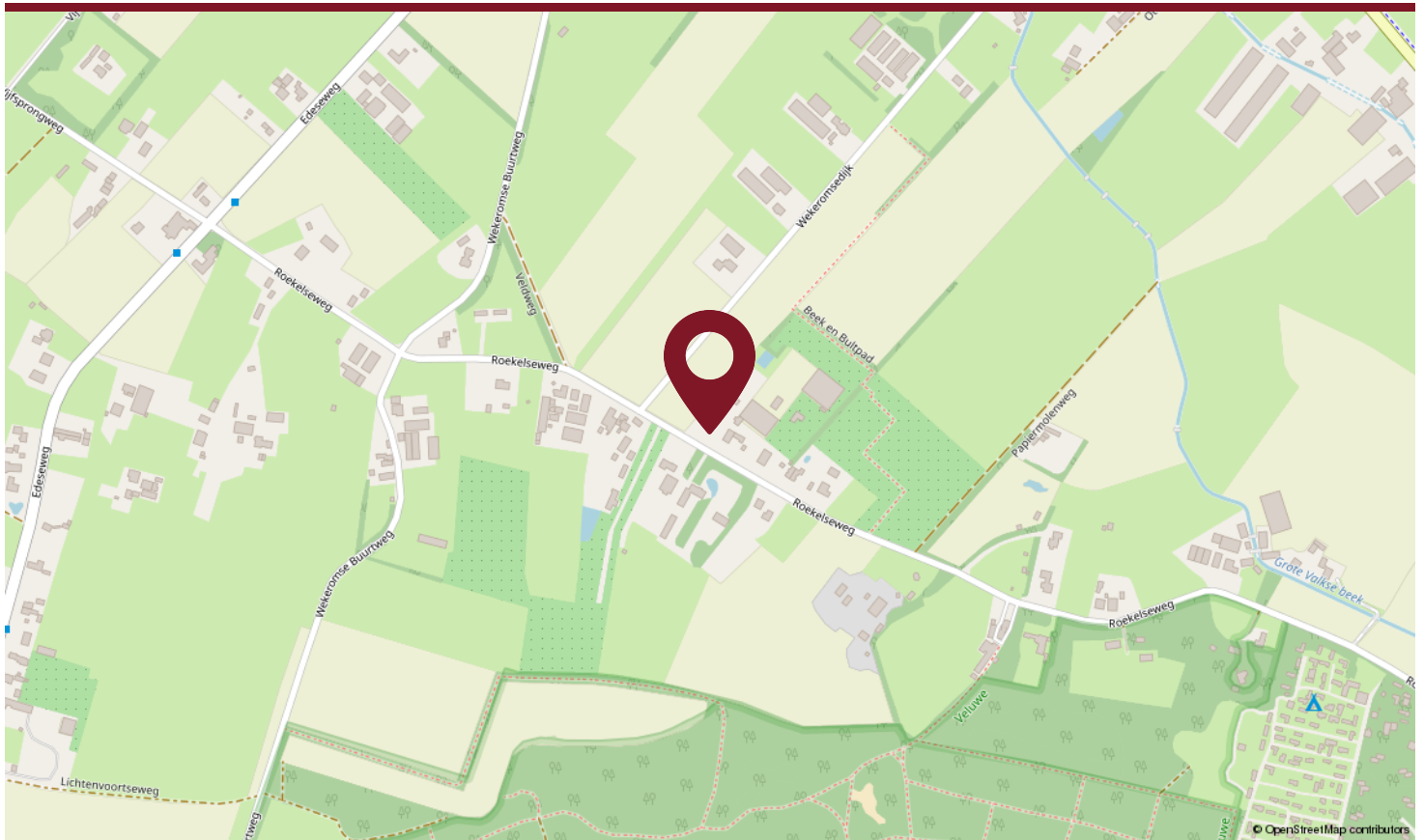
Virtuele tour



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Locatie op de kaart



Wonen aan de Roekelseweg betekent genieten van een unieke ligging in een landelijke, bosrijke omgeving, op korte afstand van het prachtige stuifzandgebied Wekeromse Zand. Hier combineert u de rust en ruimte van het buitenleven met het gemak van het nabijgelegen dorpscentrum. Tegenover de woning loopt u binnen twee minuten zo het bos in, via het voor wandelaars opengestelde pad rechts naast de overburen. Een ideale plek voor een dagelijkse wandeling of een moment van ontspanning in de natuur. Het centrum van Wekerom biedt alle dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, basisschool, diverse winkels en een sfeervolle horecagelegenheid. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en recreatie kunt u terecht in de nabijgelegen plaatsen Ede, Barneveld en Lunteren. Een ideale locatie voor wie houdt van rust, natuur en ruimte.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Wonen in



Wekerom

Wekerom is een dorp in het noordoosten van de gemeente Ede, vlak bij de Veluwe. Het dorp telt circa 2.755 inwoners. In het dorp zijn er diverse voorzieningen aanwezig. Zo zijn er een supermarkt, basisschool, kerken en diverse horeca gelegenheden. Aan de rand van Wekerom bevinden zich diverse campings voor recreatieve doeleinden. In de zomermaanden is het gezellig druk in het dorp met toeristen.

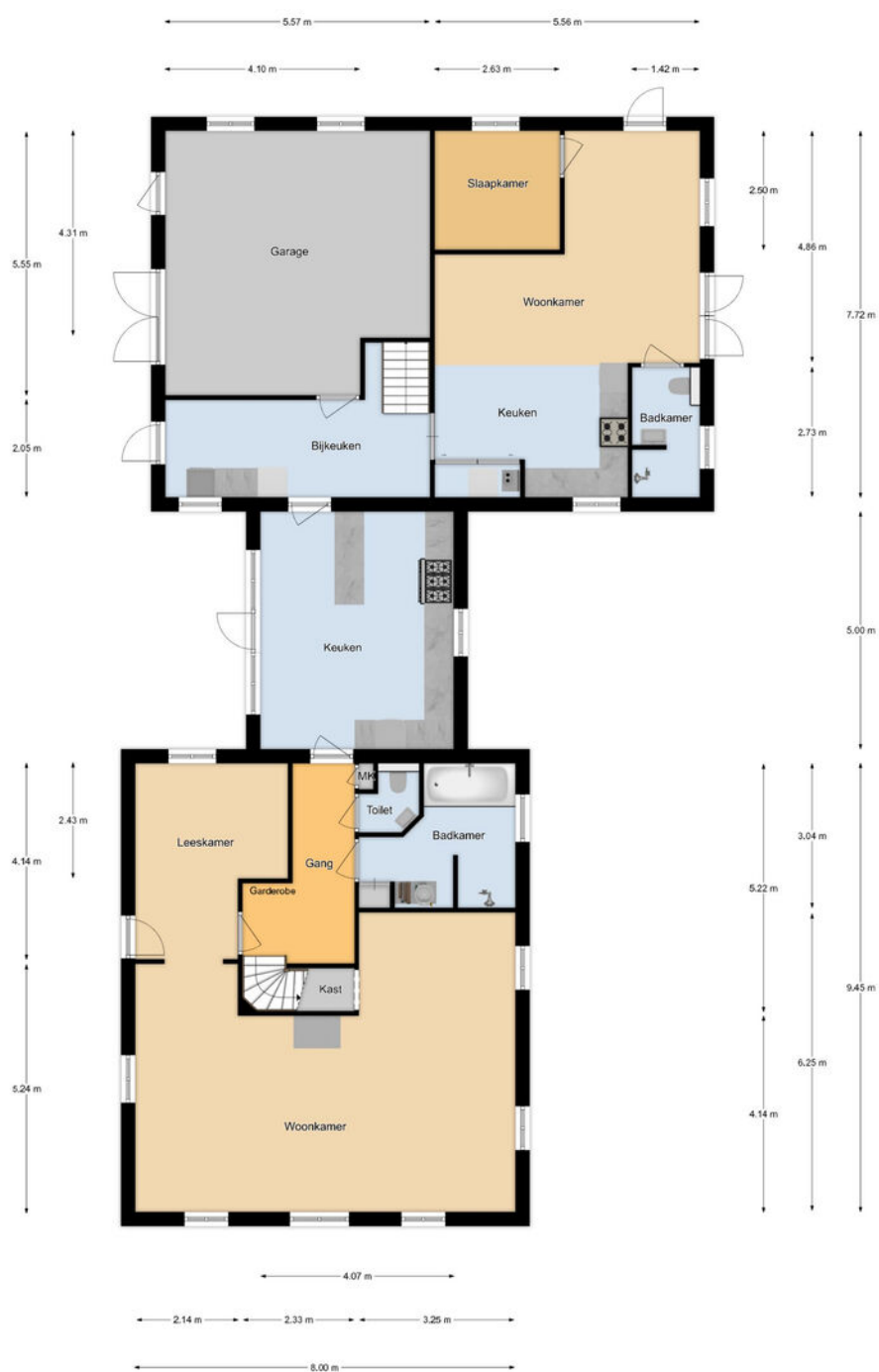
Vlak bij het dorp ligt Het Wekeromse Zand, Nationaal Park de Hoge Veluwe en de Ginkelse Heide. Zowel op het Wekeromse Zand als De Ginkelse Heide zijn prachtige wandel-, fiets- en ruiterspaden te volgen. Het Nationaal Park De Hoge Veluwe staat o.a. bekend om het prachtige natuurgebied en het Kröller Müller museum welke zeker een bezoek waard zijn!



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



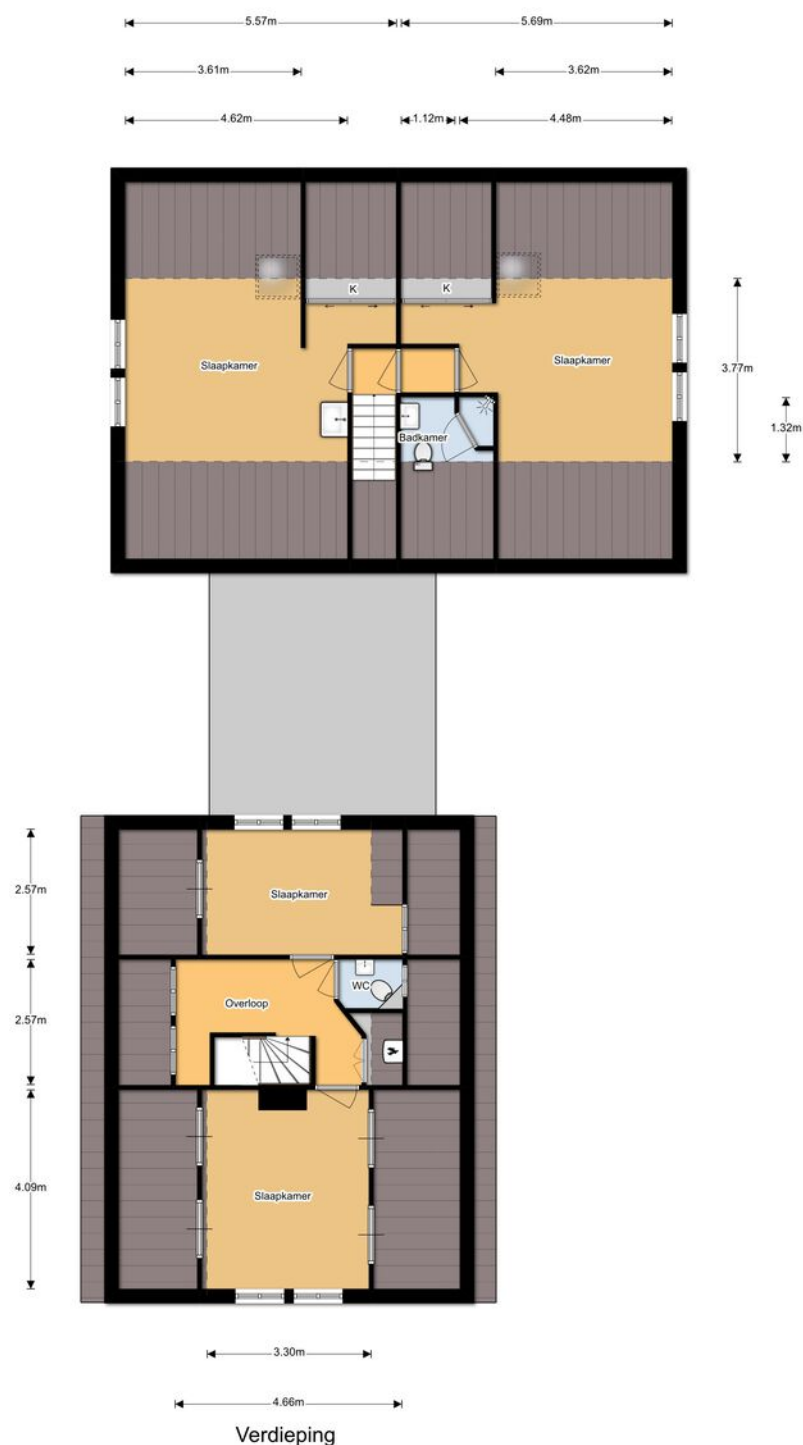
Begane Grond

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

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond

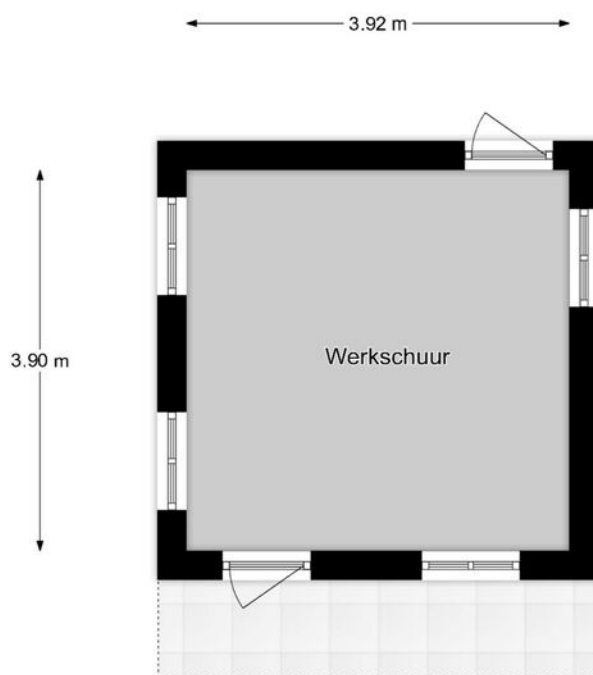


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

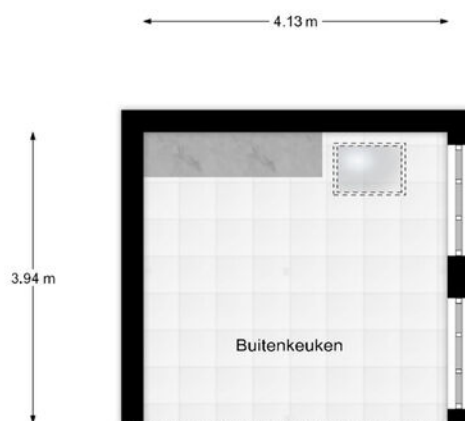
Plattegrond



Werkschuur

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

Plattegrond



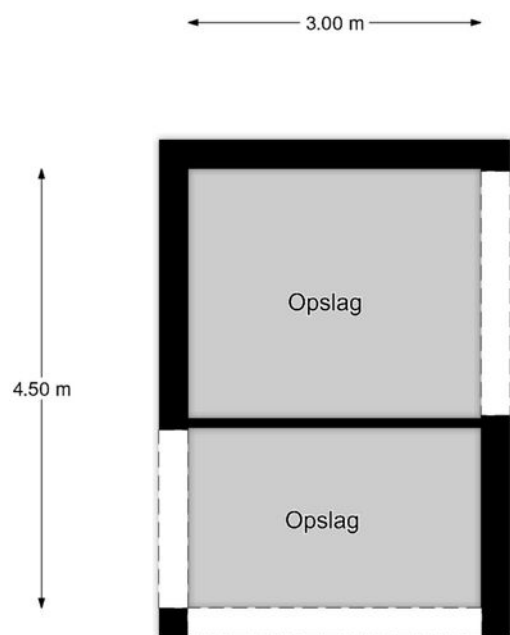
Buitenkeuken

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



Opslag

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

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaïke van Doorn Mak



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
12345 25 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ede	
Huisnummer	Sectie B	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3188	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten garage	X		
- Kast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast in bijkeuken		X	
- Vriezer in garage		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Keuken gastenverblijf (compleet)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Alle badkamers blijven compleet achter	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Luiken	X		
Elektronische deurbel met camera		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Enkele rozen / planten, in overleg		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
Enkele houten plantenbakken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- Picknicktafel	X		
- Rozenboog		X	

M A K E L A A R

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?

Er bestaat 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

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

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)

Particuliere bewoning

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?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	De vorige eigenaren hebben alle muren van het oude voorhuis tussen 2010 en 2020 voorzien van voorzetwanden en voorzien van een ca. 12 cm dikke isolatielaag (materiaal onbekend).
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Boven de keuken is een plat dak, maar we weten niet wanneer dit gebouwd is. We hebben er nooit problemen mee gehad, is in goede staat.
Overige daken:	Het rieten dak op het voorhuis is volledig vernieuwd, begin 2024. Het gedeeltelijke rieten dak op het achterhuis is in dezelfde periode bijgewerkt.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
---------------------------------------	-----

Vragenlijst

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?

Ja

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

Zie hierboven: rieten dak vernieuwd 2024. Het was verouderd, we wilden extra isolatie toevoegen en het brandveilig maken. Daarmee is de verzekeringspremie ook veel gunstiger geworden.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Ja

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

Overige daken:

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

De vorige eigenaren hebben het dak van het voorhuis van binnenuit laten isoleren, en netjes laten aftimmeren. Wij hebben bij het vervangen van de rieten kap extra isolatiemateriaal laten aanbrengen (materiaal onbekend).

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Vragenlijst

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)

Hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

Voorzijde en deel
rechterzijde huis, en
gastenverblijf rondom:
oktober 2022 door Van
Maanen Schilderwerken
Lunteren.
Ramen bij keuken: 2025
zelf geschilderd.

Wij laten het huis ca. elke
twee jaar inspecteren en
besluiten dan of en waar
nieuw schilderwerk
nodig is. We werken
altijd met Van Maanen.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Van Maanen
Schilderwerken Lunteren

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Maaike van Doorn

MAKELAAR

Vragenlijst

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) SGG Climalit

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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?

Niet bekend

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?

Niet bekend

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?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Vragenlijst

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
--	-----

Zo ja of soms, toelichting:	
-----------------------------	--

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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

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

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	- Voorhuis (boven): REMEHA Calenta 40 L. Serienr. 1531312626030 uit 2015 - Voorhuis (beneden): houtkachel, maar die hebben we nog nooit gebruikt - Gastenverblijf: REMEHA Avanta, verdere informatie kunnen we niet vinden, maar werkt goed
---	---

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):	Zie hierboven
-----------------------------	---------------

Type(nummer) van de installatie(s):	Zie hierboven
-------------------------------------	---------------

Installatiedatum van de installatie(s):	Zie hierboven
---	---------------

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	24 oktober 2025
---	-----------------

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

Zo ja, door wie?	H.J. van Veldhuizen B.V.
------------------	--------------------------

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Vragenlijst

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
---	-----

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?	Ja
---------------------------------------	----

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

warm water:	Nee
-------------	-----

overig, namelijk	In de vloeren boven van het achterhuis zit vloerverwarming, met een aparte thermostaat in elke kamer. Deze hebben wij nog nooit gebruikt. Geen verdere informatie bekend.
------------------	---

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Zie hierboven.
---	----------------

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?
--

Vragenlijst

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Zie hierboven.
---	----------------

Installaties 7 G.

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

Zo ja, welke?	
---------------	--

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
--	----

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
--	-----

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	38 (18 achter in de tuin en 20 op het dak van het achterhuis)
--	---

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
--	----

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	- 275 Wp (achter in de tuin) - 290 Wp (op het dak)
---	---

Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
---------------------------------	----

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	AEG / Earth
--	-------------

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

Zo ja, welke?	My Solar Edge
---------------	---------------

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2017 BonGo Solar
--	------------------

Installateur:	BonGo Solar
---------------	-------------

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
--	-----

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	van 23-10-2024 t/m 23-10-25: 9.176,58 kWh (totaal van 2 omvormers)
---	--

Aantal kWh:	van 23-10-2024 t/m 23-10-25: 9.176,58 kWh (totaal van 2 omvormers)
-------------	--

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Vragenlijst

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Weten we niet, maar doorgaans is het ongeveer 25-30 jaar vanaf moment installatie.

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

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?

2017

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Onbekend: wij gebruiken de houtkachel niet.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

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.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

- De vorige eigenaren hebben het hele voorhuis verbouwd en daarbij in 2017 de elektrische leidingen vernieuwd en weggewerkt.
- Er zijn twee groepenkasten: een voor het achterhuis (garage) en een voor het voorhuis (gang). In 2025 hebben wij deze helemaal laten updaten.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Vragenlijst

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	Op de parkeerplaats.
Blijft deze achter?	Ja

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?	Mechanische ventilatie alleen in de badkamers en toiletten in beide huizen. Onderhoud onbekend, functioneert prima.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Vorige eigenaren kochten het huis in 2010 en hebben het laten installeren. Waarschijnlijk rond 2017?

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, 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?	Ca. 4 jaar oud

Vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke? De wasbak in het gastenverblijf heeft een breuk

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? Rond 2017?

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.? Ja

Zo ja, welke? In 2024 verstopping in riool dat onder de zijtuin ligt (rechts naast het huis). Dit had te maken met te kleine afvoerpijpen van het huis naar de grote rioolbuis. Deze pijpen hebben we laten vervangen door het juiste formaat.

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Vragenlijst

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? 2017/2018?

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2017/2018?

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1927 voorhuis en 2005 (?) achterhuis (bijkeuken/garage/gastenverblijf)

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

Vragenlijst

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

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? N.v.t

Diversen 9 J.

Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Ja

Vragenlijst

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

- Vorige eigenaren hebben voorhuis volledig verbouwd, geïsoleerd en voorzien van luxe materialen, tussen 2010 en 2020.
- Rond 2005 is het achterhuis (bijkeuken, garage, gastenverblijf) gebouwd, voor zover wij weten.
- In de tuin is een werkschuur gebouwd, bouwjaar onbekend. Wij hebben deze in 2022 laten voorzien van een betonnen vloer, en laten isoleren en afwerken door Cobo, Cornelis van Ginkel (aannemer).
- Er is achter in de tuin een 'buitenkeuken' gebouwd, wij weten niet wanneer.
- Ook is er een schuur/overkapping naast waar nu de kas staat, bouwjaar onbekend.
- De kas hebben wij in 2021 geplaatst. Details: <https://www.buiten-goed.com/product/janssens-hobbykas-helios-master-victorian-mv34-afmeting-310-x-458-cm/> voorzien van 2 automatische ramen.

Zo ja, in welk jaartal?

Zie hierboven.

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Zie hierboven.

Diversen 9 N.

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

Niet bekend

Zo ja, welke?

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Vragenlijst

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?	B (we verwachten dat dit A wordt, en wachten nog op informatie)
---------------------	---

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	983
---	-----

Belastingjaar?	2025
----------------	------

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	1075000
-----------------------	---------

Peiljaar?	2025
-----------	------

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	518
---	-----

Belastingjaar?	2025
----------------	------

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	541
--	-----

Belastingjaar?	2025
----------------	------

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	236
--	-----

Elektra:	105
----------	-----

Water:	31
--------	----

Vragenlijst

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 2145

Elektriciteit hoog (kWh): 4543

Elektriciteit laag (kWh): 5151

Elektriciteit totaal (kWh): 3709

Water (m3): 150

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 3

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? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Vragenlijst

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

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

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

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.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 1927 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.

Geen asbest 1994

Met betrekking tot het punt asbest is het verkoper niet bekend dat er in de woning en opstallen asbest is verwerkt. Het is koper wel bekend dat de woning en opstallen voor 1994 gebouwd zijn en dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn. Indien deze 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 voor normaal bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de 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.

Extra *informatie*

Onbekendheid verkoper Japanse Duizendknoop

Aan koper is bekend dat verkoper geen onderzoek heeft laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop (Fallopia japonica) op het verkochte. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop in de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Bouwkundige staat

Koper verklaart de bouwkundige staat van het bij deze gekochte voldoende te hebben geïnspecteerd en de op de koopdatum aanwezige constateerbare gebreken en/of onvolkomenheden te accepteren en (in voorkomend geval) de eventuele hieruit voortvloeiende kosten niet op de verkoper te zullen verhalen. Met dien verstande dat steeds de beoordelingen en verwachtingen omtrent de kwaliteit van het gebouwde (bouwaard en constructie en toegepaste materialen) dienen te geschieden in relatie tot de ouderdom van het object

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 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