



BEETHOVENSTRAAT 40, EERBEEK

€ 340.000 k.k.

www.beethovenstraat40.nl

Beethovenstraat 40, Eerbeek

Bij deze verkoop is de volgende voorrangsregeling van toepassing:

Huurders van Veluwonen uit het sloop-/nieuwbouw project "Oud Eerbeek" hebben tot en met dinsdag 30 december 2025 voorrang op basis van de voorwaarden welke in het sociaal plan staan genoemd. Zijn er geen gegadigden uit dit project dan krijgen de overige huurders van Veluwonen voorrang op basis van woonduur in de huidige woning. Zij dienen hun interesse dan ook uiterlijk voor dinsdag 30 december 2025 kenbaar te maken. Indien er zich voor deze datum geen huurders hebben gemeld, dan komen de overige belangstellenden in aanmerking. Niet-huurders kunnen hun interesse alvast kenbaar maken door een e-mail te sturen naar eerbeek@bestliving.nl onder vermelding dat zij momenteel geen huurder zijn van Veluwonen.

Mochten zich uiterlijk dinsdag 30 december geen huurders hebben gemeld dan zal de koopsom worden omgezet naar een bieden vanaf prijs.

In een kindvriendelijke buurt gelegen TUSSENWONING met potentie! Ben je op zoek naar een woning om je eigen stempel op te drukken? Dan is deze tussenwoning een mooie kans. De woning beschikt over een verrassend groot woonoppervlak (126 m²) met maar liefst 4 slaapkamers, een vaste trap naar de bergzolder met mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer en zonnige tuin met stenen berging.

Indeling

Begane grond: entree/hal met toilet en meterkast (moderne groepenkast). Doorloop naar de ruime woonkamer met provisieruimte onder de trap. De dichte keuken aan de achterzijde van de woning is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling. De tussenwand kan eenvoudig verwijderd worden om een open woonkeuken te realiseren.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers (ca. 14, 11, 9 en 6 m²) waarvan twee met vaste kasten. Eenvoudige, maar nette badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.

2e verdieping: met vaste trap te bereiken zolderverdieping. Deze verdieping leent zich uitstekend voor het realiseren van een extra slaapkamer of hobbyruimte. Tevens bevindt zich hier de cv-opstelling (AWB, 2009).

Zongerichte tuin met stenen berging en achterom.

Ligging

Het centrum van Eerbeek ligt op loopafstand en biedt alle benodigde dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, een bakker, een slager, verschillende drogisterijen en basisscholen. Binnen 10 minuten bent u midden in de schitterende bossen van de Veluwe, voor een heerlijke wandeling in de prachtige natuur.

x Er is een bouwkundige keuring en asbestinventarisatierapport beschikbaar.

Voor deze woning is een eigen website met o.a. fullscreen foto's beschikbaar. U vindt de website door straatnaam en huisnummer achter elkaar te typen en af te sluiten met .nl

x Zelfbewoningsplicht: de woning wordt verkocht ten behoeve van eigen gebruik/bewoning en mag niet worden verhuurd;

x Verkoper maakt gebruik van een projectnotaris: Blankhart en Bronkhorst te Beekbergen;

x Ouderdomsclausule;

x Niet-zelfbewoningsclausule;

x Asbestclausule;

x Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud;

x Toelichting meetinstructie;

Een nadere uitleg over mogelijke clausules/ toevoegingen treft u aan achterin de verkoopbrochure, te downloaden op de website van de woning.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 340.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1974
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	126 m ²
Externe Berguimte	11 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Inhoud	422 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel en rookkanaal

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel AWB gestookt uit 2009, eigendom

Kadastrale gegevens

Hall E 7728	
Oppervlakte	146 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk

Tuin

Achtertuint en voortuin

Achtertuint

51 m² (8.5m diep en 6m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuiden

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande stenen berging (1)

Voorzieningen

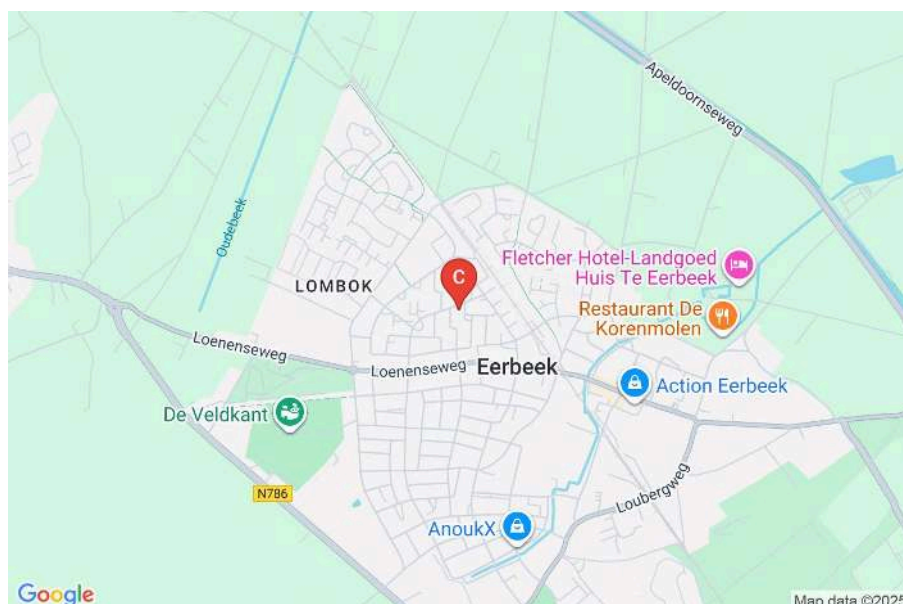
Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Beethovenstraat 40, Eerbeek





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



ASBESTINVENTARISATIERAPPORT



Woning en opstal(len) Beethovenstraat 40 6961 BE EERBEEK

A.L. Asbestinventarisering Lieren
Kalverwei 18
7364 BW LIEREN
055 – 8433668
www.asbest-lieren.nl
KvK: 81445830

Conform het Certificatieschema voor de
Procescertificaten Asbestinventarisatie en
Asbestverwijdering als bedoeld in artikel
4.26 van de Arbeidsomstandighedenregeling
Ascert / SCA-code 07-D070117.01



TITELBLAD / PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever (gemachtigde) : Aannemings- en Diamantboorbedrijf W.G. Schimmel B.V.
Contactpersoon : De heer D. Janssen
Straat : Plantageweg 36
Postcode en plaats : 7345 AT Wenum-Wiesel

Naam projectlocatie : Woning en opstal(len)
Straat : Beethovenstraat 40
Postcode en plaats : 6961 BE Eerbeek

Asbestinventarisatiebureau : A.L. Asbestinventarisering Lieren
Ascert / SCA-code : 07-D070117.01
Straat : Kalverwei 18
Postcode en plaats : 7364 BW Lieren
Telefoon / E-mail : 055-8433668 / info@asbest-lieren.nl
Website : www.asbest-lieren.nl

Projectnummer (incl. versienummer) : 25100714, versie 1
Datum onderzoek : 5 november 2025
Uitgevoerd door (DIA) / Ascert-code : G.J. de Pater / 04E-011224-141033

LAVS activeringscode : n.v.t.
Datum autorisatie : 11 november 2025
Rapport geldig tot : 12 november 2028

De geldigheidsduur van het asbestinventarisatierapport is maximaal 3 jaar na autorisatiedatum mits het rapport aansluit bij de actuele situatie en de op dat moment geldende regelgeving.

Aanleiding asbestinventarisatie

- ☒ Normaal verzoek
- ☐ Calamiteit
- ☐ Aangetroffen onvoorzien asbesthoudende toepassing

Getekend te Lieren, 11 november 2025

Autorisatie technisch eindverantwoordelijke: G.J. de Pater
Certificaatnummer / Ascert-code: 04E-011224-141033

Handtekening:



Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Omschrijving van de opdracht	5
3.	Samenvatting	5
3.1	Specificatie van de reikwijdte van de asbestinventarisatie	5
3.2	Specificatie van de geschiktheid van het asbestinventarisatierapport	5
3.3	Doel van de asbestinventarisatie	5
3.4	Tabel 1: Overzicht van locaties met asbestverdachte / asbesthoudende toepassingen	6
3.5	Tabel 2: Overzicht van beperking(en) / ontoegankelijke locatie(s)	6
4.	Methoden	7
4.1	Opzet van het onderzoek	7
4.2	Bemonstering	7
4.3	Laboratoriumwerkzaamheden	7
4.4	Monstercodering	7
5.	Resultaten	8
5.1	Vooronderzoek	8
5.2	Veldwerkzaamheden	8
5.3	Laboratoriumwerkzaamheden	8
6.	Informatie met betrekking tot de asbestinventarisatie	9
6.1	Indeling in risicoklassen ten behoeve van verwijdering	9
6.2	Asbestinventarisatieplicht	9
7.	Conclusies en aanbevelingen	10
8.	Bijlagen	11
8.1	Foto's	12
8.2	Plattegronden en tekeningen	16
8.3	Beknopt verslag van vooronderzoek	18
8.4	Interviews	18
8.5	Analysecertificaten	19
8.6	SMART risicobeoordeling	20
8.7	Digitale informatiedragers	21
8.8	Rapportage validatie onderzoek	22



1. Inleiding

In opdracht van Aannemings- en Diamantboorbedrijf W.G. Schimmel B.V. te Wenum-Wiesel is door A.L. Asbestinventarisering Lieren op 5 november 2025 een asbestinventarisatie uitgevoerd op de locatie Beethovenstraat 40 te Eerbeek. Het betreft een inventarisatie van een woning en opstal(len). De locatie is weergegeven op het voorblad en de bijlagen (overzichtsfoto's).

Het onderzoek is uitgevoerd conform het Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering, bedoeld in artikel 4.26 van de Arbeidsomstandighedenregeling.

De inventarisatie van asbesthoudende toepassingen wordt uitgevoerd door een Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA) aan de hand van visuele waarnemingen van verdachte toepassingen.

De technisch eindverantwoordelijke van A.L. Asbestinventarisering Lieren verzorgt de eindbeoordeling en autorisatie van deze rapportage.

Ondanks alle kwaliteitszorg en voorzorgsmaatregelen is het in de praktijk mogelijk dat om uiteenlopende redenen asbestverdachte toepassingen niet worden waargenomen. Tijdens de sloop / renovatie / verbouwing dient men dan ook alert te blijven op de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen.

A.L. Asbestinventarisering Lieren aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor enige schade voor opdrachtgever of derden door niet waargenomen asbestverdachte toepassingen, tenzij sprake is van grove schuld, bijvoorbeeld door opzet. Eén en ander staat ook vermeldt in de algemene voorwaarden van A.L. Asbestinventarisering Lieren en is in te zien op onze website www.asbest-lieren.nl.

Opmerkingen

- Bij aanpassingen aan het / de onderzocht(e) object(en) en / of gebouw(en) binnen de geldigheidsduur van deze rapportage dient het asbestinventarisatierapport te worden geactualiseerd.



2. Omschrijving van de opdracht

Opdrachtoomschrijving	Asbestinventarisatie van Beethovenstraat 40 te Eerbeek	
Onderzochte Bouwwerk(en) / object(en) / Installatie technische eenheid	Identificatie: Woning en opstal(len)	
	Adres: Beethovenstraat 40 te Eerbeek	Datum: 5 november 2025
Door opdrachtgever ter beschikking gestelde documenten	Historische informatie en plattegrond	
Voorgaande inventarisatierapporten	Geen	
Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA) / Ascet-code	G.J. de Pater / 04E-01 1224-141033	
Medewerker(s)	Geen	
Datum interne autorisatie	11 november 2025	

3. Samenvatting

3.1 Specificatie van de reikwijdte van de asbestinventarisatie

- Gedeelte bouwwerk, onderzochte locatie: woning en opstal(len), met uitzondering van de onder hoofdstuk 3.5 opgenomen beperking(en) / ontoegankelijke locatie(s).
- De reikwijdte beperkt zich, daar waar niet voldoende ruimte is, tot de aangrenzende percelen.
- Het onderzoek heeft enkel betrekking op het geïnventariseerde gebied, zie hoofdstuk 8.2 plattegronden en tekeningen.

3.2 Specificatie van de geschiktheid van het asbestinventarisatierapport

Dit asbestinventarisatierapport is:

- Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten, met uitzondering van de onder hoofdstuk 3.5 opgenomen beperking(en) / ontoegankelijke locatie(s). Alvorens werkzaamheden worden verricht aan genoemde beperking(en) / ontoegankelijke locatie(s), dienen deze aanvullend onderzocht te worden.

3.3 Doel van de asbestinventarisatie

- Het doel van deze asbestinventarisatie is mutatie / renovatie.



Legenda:	
¹ schade	
² verwerking	
+ niet beschadigd; + niet verwerkt	
- licht beschadigd; - licht verwerkt	
-- ernstig beschadigd; -- ernstig verwerkt	
HB Hechtgebonden	

3.4 Tabel 1: Overzicht van locaties met asbestverdachte / asbesthoudende toepassingen

Bron-nr.	Monster-code	Plaats	Beschrijving	Hoeveelheid	Schade ¹ (+ / - / --)	Foto nummer	Soort(en) + % asbest	HB	SMART Risicoklasse	Opmerkingen van belang voor veilige verwijdering toepassing
		Bevestiging			Verwerking ² (+ / - / --)		Identificatie analysecertificaat		Spoeisend	
1.	M01AA	Zolder	Ventilatiebuis	2,3 m ³	+	2 & 3	Chrysotiel 10-15% Amosiet 0,1-2%	Ja	1*	Overmaats uitboren/uitzagen/ulthakken. SMART rapportnr. 2868065
		Geklemd			+		2023721_certificaat_v2		Nee	
2.	M02V	Zolder	Hiffeschild	0,2 m ²	+	4 & 5	Niet asbesthoudend	N.v.t.	N.v.t.	Geen
		Los			+		2023721_certificaat_v2		N.v.t.	

* Risicoklasse 1 geldt wanneer de toepassing volgens de verwijderingsmethode in de bij deze bron behorende SMART wordt verwijderd en afgevoerd als asbesthoudend afval. Indien dit niet het geval is, geldt risicoklasse 2 of 2A.

3.5 Tabel 2: Overzicht van beperking(en) / ontoegankelijke locatie(s)

Bouwdeel	Beperking / ontoegankelijke locatie	Reden niet geïnventariseerd
Buitengevels	Spouw	Geen opdracht voor destructief onderzoek op deze locatie
Keuken, badkamer & toilet	Tegellijm, wand(en)	Geen opdracht voor destructief onderzoek op deze locatie
Badkamer & toilet	Tegellijm, vloer(en)	Geen opdracht voor destructief onderzoek op deze locatie

4. Methoden

4.1 Opzet van het onderzoek

Voorafgaand aan de inventarisatie vindt een vooronderzoek plaats op basis van de ter beschikking gestelde informatie als tekeningen, plattegronden, bestekken, beschrijvingen, interviews (bijv. met vroegere betrokkenen) in relatie tot het bouwwerk / object / installatie technische eenheid. De plaats van de monsterneming is gebaseerd op de gegevens met betrekking tot de ter beschikking gestelde informatie (vooronderzoek) en de visuele inspectie van locatie(s) waar mogelijk/asbest aanwezig zou kunnen zijn. Ten behoeve van de inventarisatie worden:

- bestaande documenten bestudeerd;
- registraties gemaakt van interviews;
- een werkgebied bepaald in overeenstemming met de reikwijdte en geschiktheid;
- verdachte toepassingen visueel geïnspecteerd;
- monsters genomen van verdachte toepassingen en deze luchtdicht verpakken;
- monsters laten analyseren ter vaststelling of deze al dan niet asbesthoudend zijn;
- registreren van locatie(s) waar asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn;
- asbesthoudende toepassingen ingedeeld in een risicoklasse.

Alle verschillende (visueel afwijkende) verdachte toepassingen worden bemonsterd. Asbestverdachte toepassingen welke visueel gelijk zijn als een reeds bemonsterde toepassing worden op basis van kennis en ervaring van de Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA) opgenomen in het asbestinventarisatie-rapport als asbesthoudend op basis van het visueel gelijke materiaal wat bemonsterd is.

4.2 Bemonstering

De methode van bemonstering is afhankelijk van het te bemonsteren materiaal. Er mogen geen onbevoegden tijdens de bemonstering binnen het werkgebied van de DIA aanwezig zijn. Na de bemonstering wordt het breuk- / snijvlak ingekapseld ter voorkoming van emissie van asbestvezels. Tijdens de bemonstering worden veiligheidsmaatregelen getroffen ter bescherming van mens en omgeving.

De bemonstering kan geschieden met behulp van:

- | | | | | |
|----------|------------|------------|------------|------------------|
| ● pincet | ● schaar | ● punttang | ● mes | ● combinatietang |
| ● spatel | ● kurkboor | ● kwast | ● kniptang | ● tape |

De keuze van het gereedschap is afhankelijk van het soort materiaal, de bereikbaarheid en de staat van het materiaal. De methode van bemonstering is afhankelijk van het te bemonsteren materiaal.

Naast bronmaatregelen om het vrijkomen van asbeststof bij monsternamen te voorkomen worden afhankelijk van de situatie onder andere de volgende beschermingsmiddelen toegepast:

- dragen van geschikte een (wegwerp)overall / beschermende kleding;
- halfgelaatsmasker met een filterend gelaatsstuk voorzien van P3-filter;
- volgelaatsmasker met een aanblaasunit voorzien van P3-filter.

4.3 Laboratoriumwerkzaamheden

De (eventueel) genomen materiaalmonsters zijn onderzocht door Eurofins Omegam B.V. (RvA Testen, registratienummer L086) te Amsterdam-Duivendrecht op aanwezigheid van asbest.

De geselecteerde monsters worden op de volgende asbestmineralen onderzocht:

- | | |
|--|---|
| ● Chrysotiel (wit asbest, serpentijn) | ● Actinoliet (groen asbest, amfibool) |
| ● Amosiet (bruin asbest, amfibool) | ● Anthophylliet (geel asbest, amfibool) |
| ● Crocidoliet (blauw asbest, amfibool) | ● Tremoliet (grijs asbest, amfibool) |

4.4 Monstercodering

Ten tijde van de bemonstering krijgen alle monsters de codering Mx, GMx, KLx of LMx waarbij M staat voor materiaalmonster, GM staat voor grondmonster, KL staat voor kleefmonster, LM staat voor luchtmonster en x het volgnummer is.

Na analyse wordt de codering aangevuld met een volletter:

- AA (asbest) : genomen monster met asbest aangetoond door analyse;
- V (vrij van asbest) : genomen monster vrij van asbest aangetoond door analyse;
- AZ (asbest) : visueel identiek materiaal als AA, echter zonder monsteranalyse;
- O (onbekend) : toepassingen / locaties die een redelijk vermoeden hebben op aanwezigheid van asbest.



5. Resultaten

5.1 Vooronderzoek

Door de opdrachtgever zijn de volgende documenten ter beschikking gesteld:

○ (bouw)tekeningen • plattegronden ○ bestek • beschrijving / informatie

Ten behoeve van het vooronderzoek heeft er een interview plaatsgevonden met (vroegere) betrokkene(n) in relatie tot het bouwwerk / object:

- De heer D. Janssen van Aannemings- en Diamantboorbedrijf W.G. Schimmel B.V.

Op basis van de ontvangen informatie zijn er asbestverdachte toepassingen aanwezig op de volgende locatie(s):

Locatie / plaats	Toepassing	Bron	Opmerking DIA
Spouw	Verloren bekisteing	Soortgelijk rapport A.L. met projectnr: 24050397-3	Toepassing opgenomen als ontoegankelijke locatie, zie tabel hoofdstuk 3.5
Badkamer	Ontluchtingsbuis	Soortgelijk rapport A.L. met projectnr: 24050397-3	Toepassing bemonsterd, zie tabel hoofdstuk 3.4
Keuken	Radiator incl. pakkingen	Soortgelijk rapport A.L. met projectnr: 24050397-3	Toepassing visueel beoordeeld en niet-asbestverdacht bevonden
Zolder	Contragewicht	Soortgelijk rapport A.L. met projectnr: 24050397-3	Toepassing niet aangetroffen
Keuken	Ontluchtingsbuis	Soortgelijk rapport A.L. met projectnr: 24050397-3	Toepassing visueel beoordeeld en niet-asbestverdacht bevonden

5.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 5 november 2025 vanaf 8:00 uur. Er zijn in totaal 2 stuks monsters genomen en geanalyseerd van asbestverdachte toepassingen. In hoofdstuk 3 is de volgende indeling gemaakt:

Tabel 1: in deze tabel is een overzicht opgenomen van locaties met asbestverdachte / asbesthoudende toepassingen.

Tabel 2: in deze tabel is een overzicht opgenomen van beperking(en) / ontoegankelijke locatie(s).

- Er heeft geen aanvullend interview op locatie plaatsgevonden.

5.3 Laboratoriumwerkzaamheden

De (eventueel) genomen monsters worden voor analyse aangeboden aan Eurofins Omegam B.V. (RvA Testen, registratienummer L086) te Amsterdam-Duivendrecht. De samenstelling van de monsters is samengevat in tabel 1. Zie bijlage 8.5 voor het analysecertificaat.



6. Informatie met betrekking tot de asbestinventarisatie

6.1 Indeling in risicoklassen ten behoeve van verwijdering

Ten behoeve van de toekomstige verwijdering van de asbesthoudende toepassingen dienen deze door het gecertificeerde asbestinventarisatiebureau ingedeeld te worden in een risicoklasse, welke is vastgelegd in het instrument SMART, een Stoffen Manager Asbest Risico-indelings Techniek. Dit is een gevalideerd systeem waarmee de risicoklassen voor verwijdering wordt bepaald, uitgegeven door de schemabeheerder.

De verschillende risicoklassen:

Risicoklasse 1

Van toepassing als bij sanering de grenswaarde van 2.000 asbestvezels/m³ (Chrysotiel en Amfibolen) niet wordt overschreden. Dit geldt veelal bij intacte, hechtgebonden toepassingen, die zonder verspaning en zonder breuk te verwijderen zijn. Het verwijderingsbedrijf hoeft voor deze werkzaamheden niet gecertificeerd te zijn. Visuele eindinspectie is verplicht conform Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Risicoklasse 2

Van toepassing als bij asbestsanering de grenswaarde van 2.000 asbestvezels/m³ (Chrysotiel en < 2.000 asbestvezels/m³ Amfibolen) wordt overschreden. Afhankelijk van de situatie kunnen de asbesthoudende toepassingen in open lucht of containment met onderdruk verwijderd worden.

De adembescherming bestaat uit een volgelaatsmasker met afhankelijke lucht aandrijving.

Risicoklasse 2A

Van toepassing als bij asbestsanering de vezelconcentratie meer bedraagt 2.000 asbestvezels/m³ (Amfibolen). Voor deze klasse geldt een verzwakt regime. Het betreft met name niet hechtgebonden asbest zoals, spuitasbest, isolatie en zachtboard. Ook de eindbeoordeling is verzwakt (SEM-metingen). De asbesthoudende toepassingen dienen in de regel in containment met onderdruk verwijderd te worden (uitzonderingen op deze regel zijn binnen de SMART-database mogelijk gemaakt).

De adembescherming bestaat afhankelijk van de vezelconcentratie uit een volgelaatsmasker met onafhankelijke of afhankelijke lucht aandrijving (keuze door SMART bepaald).

6.2 Asbestinventarisatieplicht

De asbestinventarisatieplicht geldt bij:

- het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van bouwwerken, met uitzondering van grondwerken, of objecten waarin asbesthoudende toepassingen zijn verwerkt;
- het verwijderen van asbesthoudende toepassingen uit bouwwerken of objecten;
- het opruimen van asbest of asbesthoudende toepassingen die ten gevolge van een incident zijn vrijgekomen.

Door het gecertificeerde asbestinventarisatiebureau wordt een risicobeoordeling gemaakt (asbestbronnen worden ingedeeld in risicoklasse 1, 2 of 2A). De resultaten worden opgenomen in het inventarisatierapport. De uitzonderingen op de inventarisatieplicht en daarmee ook buiten het gecertificeerde asbestsaneringsregime betreffen:

- bouwwerken of objecten die op of na 1 januari 1994 zijn vervaardigd;
- asbestcement waterleidingbuizen, gasleidingbuizen, rioolbuizen en mantelbuizen of delen daarvan, voor zover zij deel uitmaken van het ondergrondse openbare gas-, water- en rioolleidingnet;
- asbesthoudende rem- en frictiematerialen;
- asbesthoudende geklemd vloerplaten onder verwarmingstoestellen;
- het als geheel verwijderen van asbesthoudende verwarmingstoestellen;
- asbesthoudende beglazingskit dat is verwerkt in de constructie van kassen;
- asbesthoudende pakkingen uit verbrandingsmotoren;
- asbesthoudende pakking uit procesinstallaties dan wel verwarmingstoestellen met een nominaal vermogen van minder dan 2250 KW;
- wegen als bedoeld in het Besluit asbestwegen Wms.



7. Conclusies en aanbevelingen

In tabel 3.4 is een volledige opsomming vermeld van alle geïnterviewde asbestverdachte / asbesthoudende toepassingen, inclusief gegevens, risicoklasse en saneringsadviezen.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er geen spoedeisende asbestsanering noodzakelijk is.

Het onderzoek heeft enkel betrekking op het geïnterviewde gebied, zie hoofdstuk 8.2 plattegronden en tekeningen.

Voor de aangetroffen asbesthoudende toepassing(en) geldt dat de verwijdering dient te geschieden volgens de in § 6.1 gestelde voorwaarden.

Eventuele materialen, welke bevestigd zijn aan asbesthoudende toepassingen, dienen onder asbestcondities verwijderd / gesaneerd te worden.

Geadviseerd wordt om de in deze rapportage opgenomen asbesthoudende toepassing(en) welke onder risicoklasse 1 vallen, te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf, ondanks het feit dat hiervoor geen saneringsplicht geldt. Mede om het proces van het Landelijk Asbest VolgSysteem (LAVS) volledig te kunnen afronden.

De reikwijdte beperkt zich, daar waar niet voldoende ruimte is, tot de aangrenzende percelen. Indien er werkzaamheden verricht dienen te worden buiten het in dit rapport opgenomen inspectiegebied, wordt geadviseerd om ook deze locatie(s) op te nemen in een asbestinventarisatierapport.

Het golfplaten dak van de berging is niet asbestverdacht.

Deze rapportage is wel geschikt voor het aanvragen van een omgevingsvergunning / sloopmelding.

In hoofdstuk 3.5 is in de tabel aangegeven welke beperking(en) / locatie(s) ontoegankelijk zijn. Indien van toepassing dienen deze genoemde locatie(s) voorafgaande aan sloop- en / of renovatiewerkzaamheden aan genoemde bouwdelen en / of ruimtes aanvullend onderzocht te worden op asbest.

Opmerkingen:

- er is op 5 november 2025 geen destructief onderzoek uitgevoerd;
- de onderzochte locatie was tijdens het onderzoek op 5 november 2025 niet in gebruik.





8. Bijlagen



8.1 Foto's

d.d. 5 november 2025



Foto 1: Woning en opstal(len), Beethovenstraat 40 te Eerbeek



Foto 2: Bron 1: Zolder: Ventilatiebuis (Asbesthoudend)



Foto 3: Bron 1: Zolder: Ventilatiebuis (Asbesthoudend)



Foto 4: Bron 2: Zolder: Hitteschild (Niet asbesthoudend)

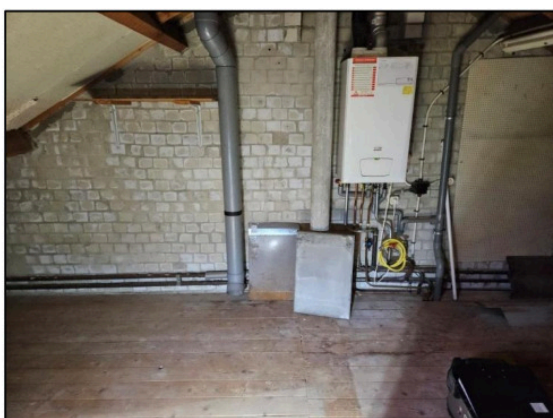


Foto 5: Bron 2: Zolder: Hitteschild (Niet asbesthoudend)



Foto 6: Overzichtsfoto



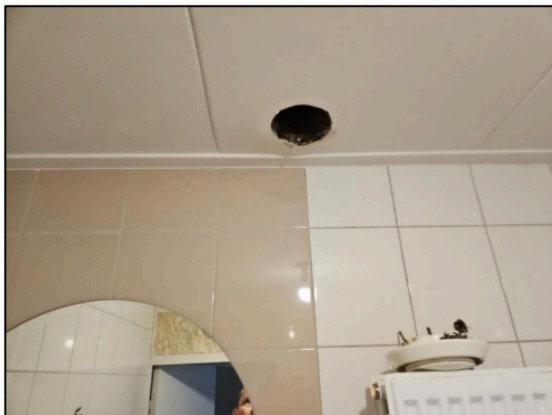


Foto 7: Overzichtsfoto



Foto 8: Overzichtsfoto



Foto 9: Overzichtsfoto

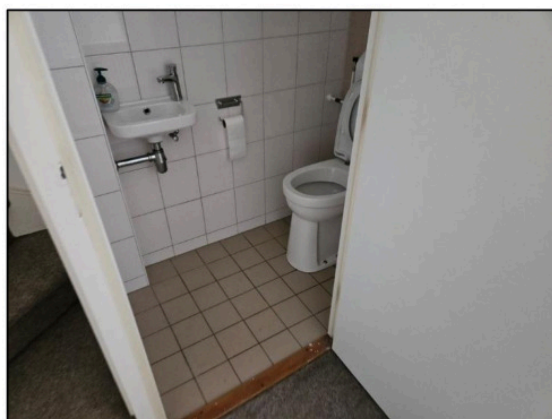


Foto 10: Overzichtsfoto

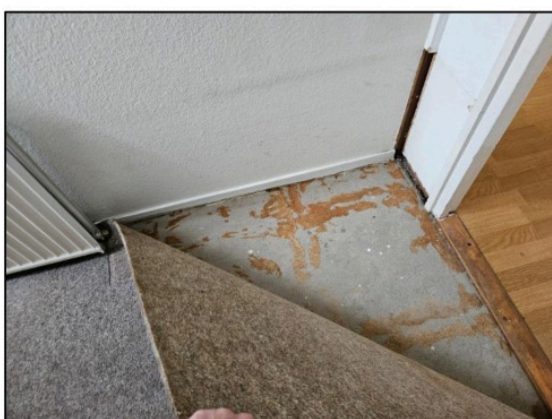


Foto 11: Overzichtsfoto



Foto 12: Overzichtsfoto



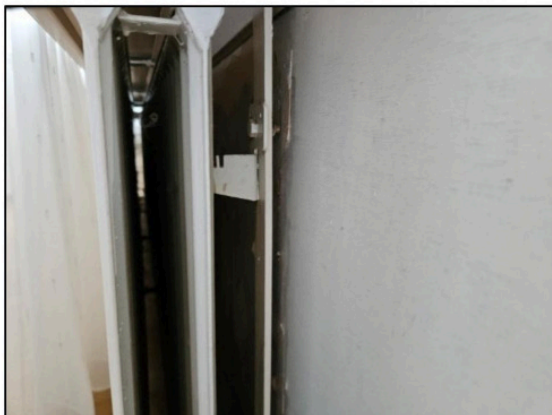


Foto 13: Overzichtsfoto



Foto 14: Overzichtsfoto

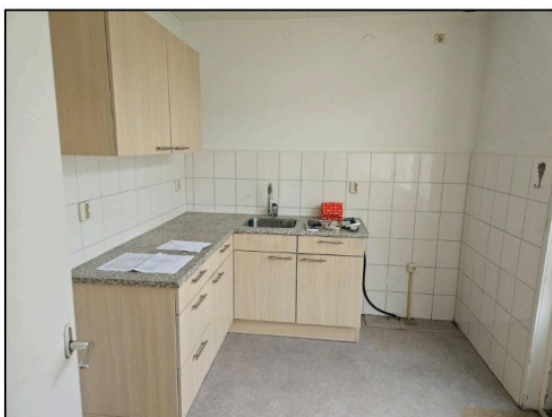


Foto 15: Overzichtsfoto



Foto 16: Overzichtsfoto

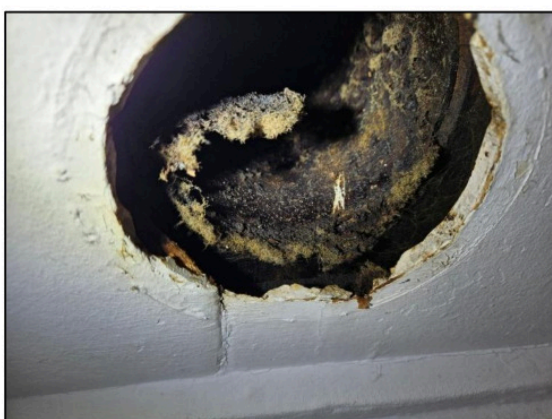


Foto 17: Overzichtsfoto

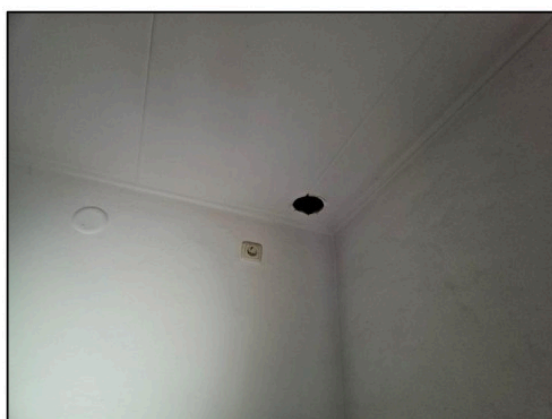


Foto 18: Overzichtsfoto





Foto 19: Overzichtsfoto [Zie conclusie hoofdstuk 7.](#)



Foto 20: Overzichtsfoto [Zie conclusie hoofdstuk 7.](#)



Foto 21: Overzichtsfoto



Foto 22: Overzichtsfoto

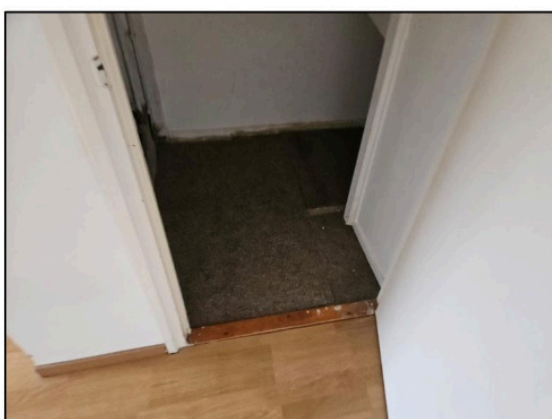


Foto 23: Overzichtsfoto



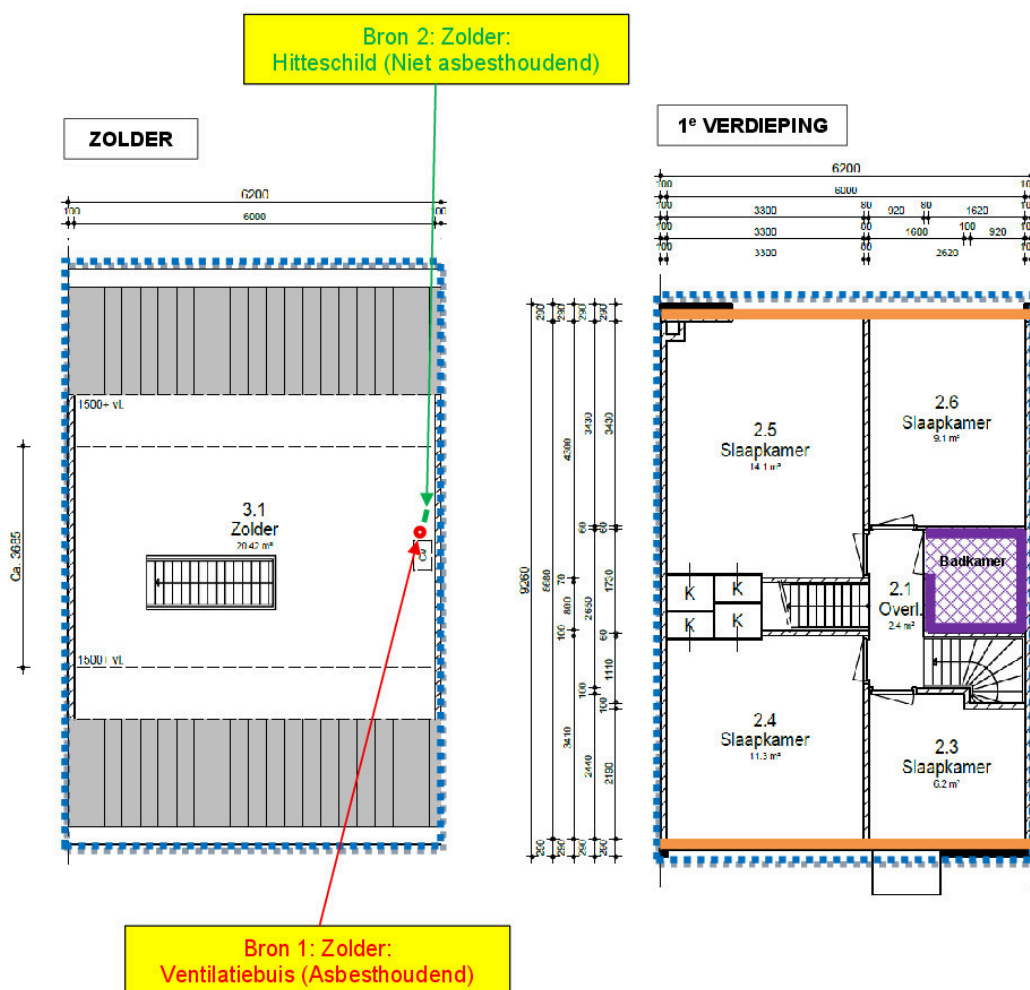
Foto 24: Overzichtsfoto



8.2 Plattegronden en tekeningen

LEGENDA

-  Spouw niet onderzocht
-  Tegellijm wand(en) niet onderzocht
-  Tegellijm vloer(en) niet onderzocht



GEÏNVENTARISEERD GEBIED

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Asbestinventarisatierapport

Projectnummer: 25100714

d.d. 11 november 2025

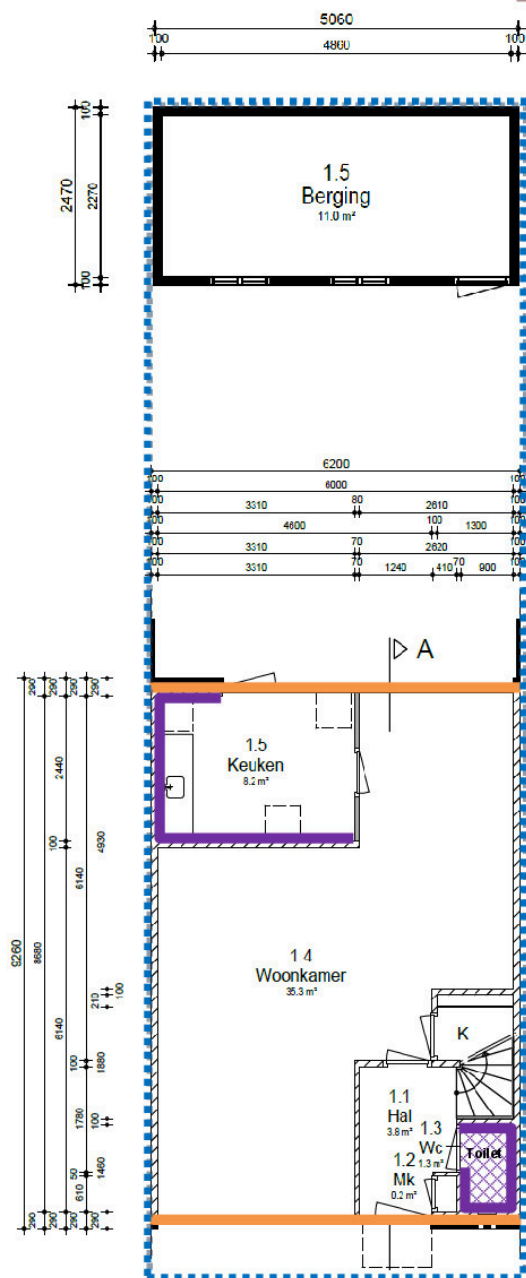
Pagina: 16/22



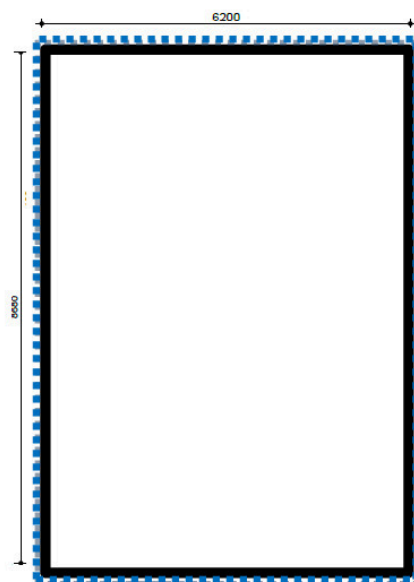
LEGENDA

- Spouw niet onderzocht
- Tegellijm wand(en) niet onderzocht
- Tegellijm vloer(en) niet onderzocht

BEGANE GROND



KRUIPRUIMTE



GEÏNVENTARISEERD GEBIED

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



8.3 Beknopt verslag van vooronderzoek

BEVINDINGEN EN BRONVERMELDING:

- Opdracht ontvangen van Aannemings- en Diamantboorbedrijf W.G. Schimmel B.V. te Wenum-Wiesel.
- Op 7 oktober 2025 informatie ontvangen van de opdrachtgever.
- Tijdens het veldwerk is duidelijk te constateren of eventuele asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn.
- De onderzochte locatie was tijdens het onderzoek op 5 november 2025 niet in gebruik.
- Er is op 5 november 2025 geen destructief onderzoek uitgevoerd.

CONCLUSIES:

- Voldoende informatie aanwezig om de inventarisatie uit te kunnen voeren.

8.4 Interviews

- Er heeft geen aanvullend interview op locatie plaatsgevonden.



8.5 Analysecertificaten



Omegam



2023721_certificaat_v2 - 1 van 1

ANALYSECERTIFICAAT

Opdrachtgever : A.L. Asbestinventarisering Lieren
Contact : de heer G.J. de Pater
Adres : Kalverwei 18, 7364 BW LIEREN

Wijziging : Project- en/of monsteromschrijving online gewijzigd door opdrachtgever

Projectgegevens
Projectcode : 2023721
Uw project omschrijving : 25100714: Beethovenstraat 40 te Eerbeek
Validatierefer. : 2023721_certificaat_v2
Opdrachtverificatiecode : ZOZF-LYVZ-UYXD-VJRI

Ontvangstdatum : 05-11-2025
Rapportagedatum : 06-11-2025
Aantal monsters : 2
Aantal pagina's : 1

Analysemethode: (semi) kwantitatief asbestonderzoek in vaste materialen m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896 (Q)

monstercode	omschrijving	schatting in gewichtsprocenten (massa%)						geschatte gebondenheid
		chrysotiel	amosiet	crocidoliet	anthophylliet	tremoliet	actinoliet	
9076833	M01 Buis	10-15	0,1-2	-	-	-	-	hecht
9076834	M02 Hitteschild	-	-	-	-	-	-	n.v.t.

Analysemethode
 Het monstermateriaal is onderzocht volgens het door de RvA geaccrediteerde voorschrift ASB-IDEN conform NEN 5896. De methode berust op stereo-lichtmicroscopie in combinatie met polarisatiemicroscopie.

Bij de kwantitatieve bepaling van asbest in materiaalmonster is de bepalingsgrens van de gebruikte onderzoeksmethode voor het schatten van het massapercentage asbest 0,1 (massa %). De geschatte gebondenheid is gegeven in de zin van NEN 5896. Indien asbest niet aantoonbaar is, weergegeven als "-" in bovenstaande tabel, dient de rapportagegrens < 0,1% aangenomen te worden. Dit is in overeenstemming met NEN 5896 waarin de laagst detecteerbare concentratie aan asbest vastgesteld is op ca. 0,1%.

Opmerking
 De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever: Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monstriedpte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Namens Eurofins Omegam,

Ing. J. Tukker
Manager productie



Disclaimer
 Eurofins Omegam heeft het (asbest) vezelonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de norm(en) zoals vermeld in het analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het (asbest) vezelonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de kopstek van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
 Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
 De met een "Q" gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
 CSOmegam@etbnl.eurofins.com
 www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
 BIC BNPANL2A
 BTW nr. NL8139.67.132.B01
 KvK nr. 34215654



8.6 SMART risicobeoordeling

SMART Risicoclassificatie	
Aangemaakt op 10 november 2025 om 11h46 (2868065)	
A.L. Asbestinventarisering Lieren	SCA-code: 07-D070117.01
Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070117.01-25100714].	
Identificatie	
Adres	Beethovenstraat 40, Eerbeek
Projectcode	25100714
Projectnaam	Woning en opstal(len)
Broncode	Bron 1
Bronnaam	Ventilatiebuis
Feiten	
Productspecificatie	Asbestcement buizen en kanalen
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2,3 m ³
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	0.1 - 2 %
Analysecertificaatnummer	2023721_certificaat_v2
Situatie	
Bevestiging	Geklemd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verveerdheid	Niet
Extra vragen	
Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja
Verwijdering	
Handeling	Overmaats uitboren/uitzagen/uithakken
Risicoclassificatie	
Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)
Werkplanelementen	
Risicoklasse 1	
Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.	
Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).	
Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.	
(2868065)	





8.7 Digitale informatiedragers

- Archief opdrachtgever
- Archief A.L. Asbestinventarisering Lieren
- Landelijk AsbestVolgSysteem (LAVS)
- Aanlevering tekeningen / plattegronden door opdrachtgever





8.8 Rapportage validatie onderzoek

Niet van toepassing.

Alle rechten voorbehouden. Door de opdrachtgever naderhand aangebrachte wijzigingen vallen buiten de verantwoordelijkheid van A.L. Asbestinventarisering Lieren tenzij deze wijzigingen door A.L. Asbestinventarisering Lieren zijn gevalideerd. Niets uit dit rapport, behoudens voor opdrachtgever eigen intern gebruik, mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.

Asbestinventarisatierapport

Projectnummer: 25100714

d.d. 11 november 2025

Pagina: 22/22



Best spannend, kan ik dit huis betalen?



**MAAK SNEL
EEN AFSPRAAK
0313 450 333**

Het kopen van je eerste woning is erg leuk maar ook heel spannend. Er komt zoveel op je af. Zaken waar je over na moet denken en waar je over moet beslissen. Hoeveel kun je bijvoorbeeld lenen? En nog belangrijker hoeveel wil je lenen. Want er moet nog geld overblijven om leuke dingen te doen. Hoe ziet jouw (nabije) toekomst eruit? Welke hypotheek is het meest geschikt. En hoeveel spaargeld heb je nodig om alle bijkomende kosten te kunnen betalen?

Bespreek je mogelijkheden met een financiële planner.

Wil je graag weten wat jouw mogelijkheden zijn om dat leuke huis dat je op het oog hebt te kopen? Neem dan vandaag nog contact op met één van onze financiële adviseurs. Hij of zij inventariseert samen met jou je persoonlijke financiële situatie en wensen en zoekt naar een hypotheek die bij jou past.

De financieel adviseur van Best Living kijkt verder dan jouw hypotheek

Onze partners:



Best Living
NVM MAKELAARS & FINANCIËEL ADVISEURS

Algemene informatie

Brochure

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

Onderzoeksplicht

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Notariskeuze

De notariskeuze wordt bepaald door koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster tegen een marktconform tarief (totaal maximaal €200,- per inschrijving), zijn de kosten voor het meerdere voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris kiest op een afstand van meer dan 20 kilometer van de onroerende zaak, dan zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper(s) eveneens voor rekening van de koper.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een door koper te stellen waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen, te voldoen binnen één week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst. In plaats van het storten van een waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of te bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld waarna de volgende clause wordt opgenomen in de koopovereenkomst:

“In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig. 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 koopovereenkomst 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 en 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.”

Algemene informatie

Als het bij de verkoper of ons niet bekend is kan het toch gezien het bouwjaar van de woning mogelijk zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn, in dat geval zal de volgende clausule worden opgenomen in de koopovereenkomst:

“Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. 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 voor normaal en 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.”

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: “Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud 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 koopovereenkomst 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-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.”

Meetinstructie

In de koopovereenkomst zullen wij de volgende clausule opnemen: “Voor het bepalen van de oppervlakten hanteren wij de uitgangspunten zoals vermeld in de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woningen. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de vermelde oppervlakten en overige maten, dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook geen rechten worden ontleend.”

Niet zelf bewoond

Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt of bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden:

“Koper is ermee bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij de onroerende

zaak zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

BEST LIVING NVM MAKELAARS

Makelaars van Best Living hebben passie voor het vak. Zij zijn actief en gedreven in het vinden van de beste koper voor uw huis maar vinden het ook belangrijk dat u de juiste woning koopt.

Doordat wij veel kennis hebben van de regionale markt en de actuele ontwikkelingen in de woningbranche, staan wij altijd klaar met een goed en persoonlijk advies. Onze makelaars zullen u stap voor stap begeleiden in het verkoopproces en regelmatig voorzien van nieuwe informatie. Service staat namelijk hoog bij ons in het vaandel. Neem voor vragen dan ook direct contact met ons op!

BEST LIVING HYPOTHEKEN

Natuurlijk wilt u bij het kopen van een woning of het oversluiten van uw hypotheek alles goed geregeld hebben. Zekerheid is belangrijk, nu en in de toekomst. Daar hoort de beste hypotheek bij en daarvoor bent u bij Best Living aan het juiste adres.

Een passend en persoonlijk advies. Dat is wat u krijgt van onze financieel adviseur. Onder andere door zijn onafhankelijkheid kan onze adviseur actief met u meedenken en de beste hypotheek voor u vormgeven. Maar onze financieel adviseur is tevens hypotheekplanner en kijkt dus verder dan alleen de hypotheek. Hij geeft u een totaal financieel advies. Zijn jarenlange ervaring en kennis van zaken zorgen ervoor dat u verzekerd bent van een duidelijk en goed resultaat dat precies bij u past.

BEST LIVING VERZEKERINGEN

Ieder mens is uniek. U wilt dus een advies op maat. De adviseur van Best Living helpt u graag uw huidige en toekomstige risico's in te schatten.

Persoonlijk contact kenmerkt onze werkwijze. Samen met u brengt onze adviseur de risico's in beeld tijdens een persoonlijk gesprek. Vervolgens gaan wij met u na welke risico's verzekerd moeten worden. Hierbij geven wij advies welke producten naar ons oordeel het beste aansluiten bij uw wensen en persoonlijke omstandigheden.

Best Living is volledig adviesvrij. Dat wil zeggen dat wij in vrijheid de producten van meerdere verzekeraars kunnen adviseren en de premies kunnen vergelijken. U krijgt dus een onafhankelijk advies. Wij zijn volledig op de hoogte en kunnen gebruik maken van alle vormen van pakketpolissen van de met ons samenwerkende verzekeraars zodat wij u de beste prijs/kwaliteitverhouding kunnen bieden.



Dieren

Wilhelminaweg 47

T 0313 41 90 30

dieren@bestliving.nl



Brummen

Arnhemsestraat 13

T 0575 56 10 50

brummen@bestliving.nl



Eerbeek

Stuyvenburchstraat 70

T 0313 65 11 99

eerbeek@bestliving.nl

