



Velperweg 186 1, 6824 MG Arnhem

Vraagprijs € 349.500,00 kosten koper



Omschrijving

Aan de volledig opnieuw ingerichte Velperweg ligt dit ruime 4-kamerappartement op de begane grond van een fraai en goed onderhouden appartementencomplex met lift en een berging in de onderbouw.

Dit appartementencomplex ligt tegenover het prachtige landgoed Bronbeek. De woning beschikt over een zonnig balkon over de volle breedte op het zuid-westen alsmede een kleiner balkon aan de voorzijde. De woning heeft een woonoppervlakte van 93 m² en beschikt over 2 grote slaapkamers en 1 kamer te gebruiken als kantoor of walk-in closet.

Het appartement ligt in een rustige en sfeervolle buurt Wellenstein. Het ligt naast de stadsparken Sacre Coeur, Presikhaaf en museum Bronbeek. Zowel winkelcentrum Presikhaaf als de gezellige winkels en horeca in Velp zijn op 5 minuten fietsen te bereiken. De bushalte bevindt zich voor de deur en brengt je met enkele minuten naar Arnhem Centrum of Velp. Naar station Arnhem-Presikhaaf is het een kwartier lopen. De A12 en Pleyroute zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Het appartement is geheel gerenoveerd, opnieuw ingedeeld en grotendeels geïsoleerd (energielabel B). De badkamer, het toilet en washok dateren uit december 2023. De keuken is in 2021 vernieuwd en verplaatst en beschikt over een kokendwaterkraan(howat, 2024) Vanaf het achterbalkon heb je uitzicht over het groen van de gemeenschappelijke tuin die goed wordt onderhouden.

De berging in de onderbouw is zowel via het trappenhuis als via de achteringang van het complex te bereiken.

Indeling:

Entree, nieuwe meterkast, modern toilet met fonteintje (2023), kast met wasmachine/droger, mooie lichte woonkamer met prachtig uitzicht over het landgoed Bronbeek, open luxe keuken met inbouwapparatuur, kleine kamer (nu in gebruik als walk-in closet) met c.v. ketel (Remeha 2008), ouderslaapkamer met deur naar de badkamer met douche en wastafelmeubel (2023). Aan de voorzijde een 2e slaapkamer met deur naar het kleinere balkon. Aan de achterkant beschikken alle kamers over toegang richting het grote balkon met extra inbouwkast.

Bijzonderheden:

- volledig gerenoveerd.
- ruim 4-kamer appartement.
- zowel aan de voorzijde als de achterzijde balkons.
- moderne keuken en modern sanitair.
- inbouwkasten die zorgen voor voldoende opbergruimte.
- volledig geïsoleerd (label B).
- actieve en gezonde VvE € 321,-
- uitzicht op de ruime gemeenschappelijke tuin en het prachtige Bronbeek.
- voldoende parkeergelegenheid.
- bouwjaar 1958.
- Prijs vanaf € 349.500,00 k.k.

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Portiekflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1958

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	306 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	93 m ²
Woonkamer	23 m ²

Details	
Ligging	Aan park, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

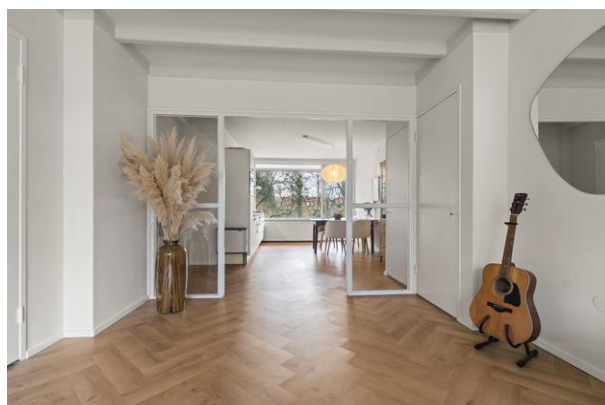
Foto's



Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl

Foto's



Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl

Foto's



Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl

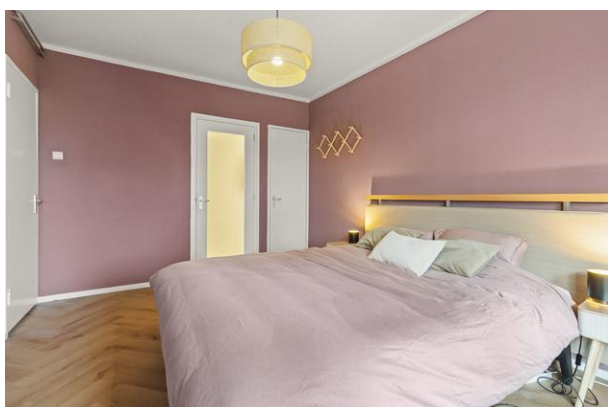
Foto's



Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl

Foto's



Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl

Foto's



Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl

Foto's



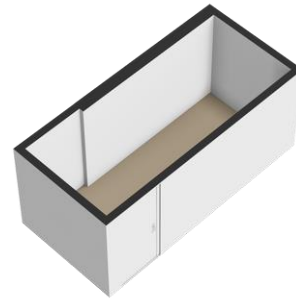
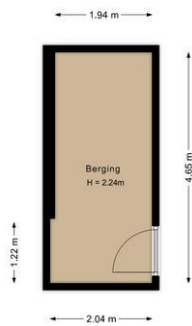
Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl

Foto's



Velperweg 186.1 Arnhem
Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



Kadastrale gegevens

Adres	Velperweg 186 1
Postcode / Plaats	6824 MG Arnhem
Gemeente	Arnhem
Sectie / Perceel	q / 6244
Indexnummer	24
Soort	Volle eigendom

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

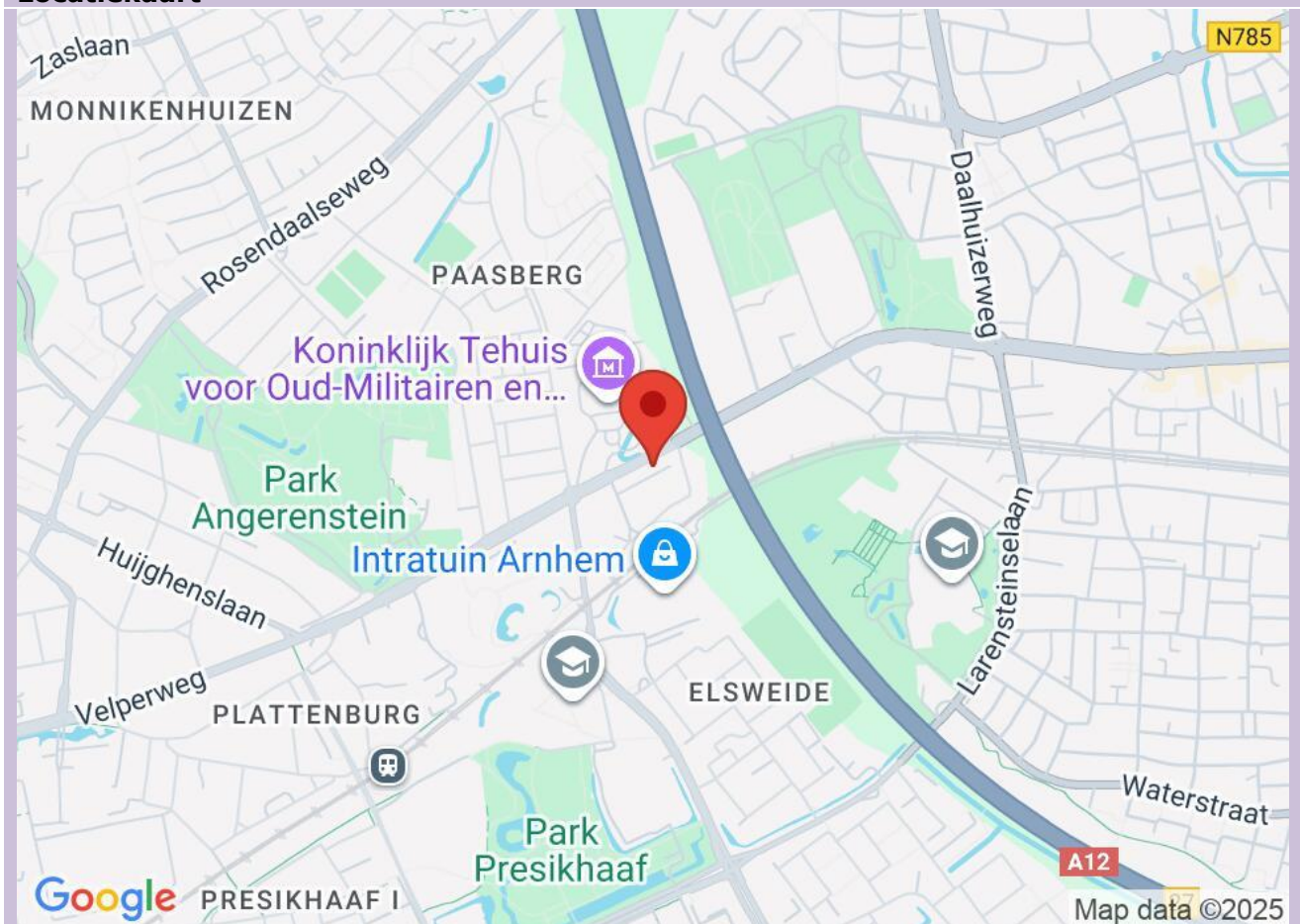
De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl

Locatie

Adres gegevens

Adres	Velperweg 186 1
Postcode / plaats	6824 MG Arnhem
Provincie	Gelderland

Locatiekaart



Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- pvc vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☒	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Quooker is van het merk HOWAT	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toilet kast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Spiegelkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- De zonnepanelen zijn van de VVE				
-				



Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Ja**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? : **De tuin. is algemeen gebruik van alle eigenaren**

- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____

- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**

Zo ja, graag nader toelichten: : _____

- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Zo ja, welke grond? : _____

- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**
(('Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht)

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



(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.)

Zo ja, welke? : _____

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**

h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **Nee**

Zo ja, hoe lang nog? : _____

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**

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur: : _____

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee

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

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



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? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of **Ja**
parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het
appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde
berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en
de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden
dan ook de berging geruild. Het is van belang om de
berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de
splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de **Nee**
rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld
onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad,
erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



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

Zo ja, welke? : _____

- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____

- t. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Bewoning**
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2 Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



Zo ja, waar? : _____

- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **in december 2023 spouwmuurisolatie**

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

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

- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Niet bekend**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : **onbekend**

Overige daken: : _____

3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



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

Zo ja, waar? : _____

- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Nee**

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

- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Niet bekend**

Overige daken: **Niet bekend**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend

Overige daken: Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Daken zijn daarna wel geïsoleerd**

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Niet bekend**

Overige daken: **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____



f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: _____

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen : **Hout**
gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of
aluminium of een andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : **2025, dit wordt netjes onderhouden voor de VVE**

4 Kozijnen, ramen en deuren

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Word geregeld door de VVE**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**

Zo nee, toelichting: _____

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **Ja**

Zo ja, welk type glas? : **zie energielabel**
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of
HR+++, zie de glassponning waarin
doorgaans staat vermeld welke type glas
er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **Ja**

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : **In de badkamer, dit is begin 2025 hersteld en tot heden geen problemen meer geconstateerd**

- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Ja**
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Zo ja, waar? : **In de badkamer tegelwand douche, dit is begin 2025 hersteld en tot heden geen problemen meer geconstateerd**

- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



f. Is er in het appartement 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?

Ja / Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

**Niet
bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar? : _____

6 Kelder, kruipruimte en fundering

b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting: : _____

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? Ja / Nee / n.v.t.

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

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl**



- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er : **CV installatie**
aanwezig in het appartement?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

7 Installaties

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn _____
gehuurd of geleased. Tevens huur- _____
/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : **Remeha Avanta**

Type(nummer) van de installatie(s): : _____

Installatiedatum van de installatie(s): : **17 april 2008**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) : **18 november 2025**
voor het laatst onderhouden?

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

Zo ja, door wie? : **Rene Klop**

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

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



Zo ja, waar en welke? : _____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Nee**

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

warm water: Ja / Nee

overig, namelijk : _____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : _____

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____

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

Zo ja, welke? : _____

h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **Ja**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: : **2024**

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : **Voor de algemene ruimtes**
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



de bewoners of voor de
gemeenschappelijke ruimten)

- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **n.v.t. Zit al jaren geen vaste kachel meer in.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : _____

- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**
- 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? : **extra groepen voorjaar 2021**
- Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____

- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**
- Zo ja, waar bevindt deze zich? : **Aan de straat zijn openbare laadplekken aanwezig.**
- Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen
- 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? : **in november 2025 controle geweest vanuit de VVE**
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **december 2023**

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl**



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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**

Zo nee, toelichting: _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **december 2023**

- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **mei 2023**

8 Sanitair en riolering

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

Zo ja, welke? _____

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **december 2023**

- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? **Ja**

Zo nee, welke niet? _____

- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

- e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**

Zo ja, welke? _____

- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit : _____
te worden onderhouden? _____

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling : **2021**
ongeveer?

h. Van welk jaar dateert de : **2021**
inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert: _____
niet? _____

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

Zo ja, functioneert deze kraan naar : **Doet het uitstekend, is geplaatst in april**
behoren en hoe oud is deze kraan **2024. Ligt nog een nieuwe filter bij ter**
ongeveer? **vervanging.**

a. Wat is het bouwjaar van het : **1958**
appartement?

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

Zo ja, welke en waar? : _____

c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is **Nee**
aangeschaft tussen 1955 en 1982?

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een **Nee**
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)

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

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Niet bekend**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

9 Diversen

i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar? : _____

j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.)

Zo ja, waar? : _____

- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **Nee**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____

Zo ja, in welk jaartal? : **2020**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Weet ik niet**

- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **Niet bekend**

Zo ja, welke? : _____

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**

- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **B**

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 328**

Belastingjaar? : **2025**

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 295000**

Peiljaar? : **2025**

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 262**
Belastingjaar? : **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 417**
Belastingjaar? : **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 91**
Elektra: **€ 61**
Water: **€ 12**
Stadsverwarming: € _____
Anders: : _____
Te weten: € _____
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **698,29**
Elektriciteit hoog (kWh): _____
Elektriciteit laag (kWh): _____
Elektriciteit totaal (kWh): **1179**
Water (m³): **43**
Stadsverwarming (GJ): _____
Anders: _____
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **1**

10 Vaste lasten

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

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
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: : _____

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? : _____

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

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

Zo ja, hoe hoog? : _____

Zo ja, waarvoor? : _____

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er : _____
maximaal worden aangevraagd? _____

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

€

—

11 Garanties

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

Nee

Zo ja, welke?

: _____

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?

Ja

Inschrijvingsnummer Kamer van
Koophandel:

: **09213157**

- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **Zie stukken VVE**

- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

Nee

- d. Breukdeel van het aandeel in het
appartementencomplex: Woning:

: _____

Berging:

: _____

Parkeerplaats:

: _____

- e. Aantal stemmen voor dit appartement: : **Zie stukken VVE**

13 De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder?

Ja

- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

Ja

14 De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

Ja

- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?

Ja

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed

Jansbinnensingel 15

6811 AJ, ARNHEM

Tel: 026 353 76 60

Fax: 026 445 94 83

E-mail: info@derooijmakelaars.nl

www.derooijmakelaars.nl



c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **Nee**

Zo ja, om welke besluiten gaat het? : _____

15 Verzekeringen

a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**

b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Ja**

c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Nee**

16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

a. Is er een reservefonds? **Ja**

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € _____

Datum: _____

b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Ja**

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan : _____
en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: _____

Periode: : _____

c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : _____

d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 321**
Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten) € _____

Reservering voor onderhoud € _____

Velperweg 186 1 - 6824 MG Arnhem

De Rooij Makelaars Vastgoed
Jansbinnensingel 15
6811 AJ, ARNHEM
Tel: 026 353 76 60
Fax: 026 445 94 83
E-mail: info@derooijmakelaars.nl
www.derooijmakelaars.nl



Stookkosten (voorschot)

€

—

e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?

Nee

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en
wanneer moeten deze worden betaald?

: _____

Bedrag:

€

—

Te voldoen per:

f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja

Zo nee, welke niet?

: _____

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

: _____



Tien meest gestelde vragen

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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 potentiële 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.

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 (2%), 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.

