



**Lamberink Rozema**  
Makelaars



Rootveld 12

9903 CB Appingedam

**TE KOOP € 550.000 k.k.**





## Kenmerken

|                           |                     |                      |                                                       |
|---------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Soort</b>              | herenhuis           | <b>Bouwjaar</b>      | 1990                                                  |
| <b>Type</b>               | vrijstaande woning  | <b>Tuin</b>          | tuin rondom, zonneterras                              |
| <b>Kamers</b>             | 6                   | <b>Garage</b>        | aangebouwd steen                                      |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 205 m <sup>2</sup>  | <b>Verwarming</b>    | c.v.-ketel                                            |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 1263 m <sup>2</sup> | <b>Energie label</b> | C                                                     |
| <b>Inhoud</b>             | 1027 m <sup>3</sup> | <b>Isolatie</b>      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |

# Omschrijving

Rootveld 12 Appingedam.

Een vrijstaand herenhuis met een levensloopbestendige indeling en een dubbele garage gelegen op maar liefst 1263 m<sup>2</sup> eigen grond.

Op een rustige woonlocatie "het Rootveld" gelegen, staat dit vrijstaand herenhuis op een ruime kavel met een fraai aangelegde siertuin rondom de woning. De woning is levensloopbestendig doordat deze woning een slaapkamer en suite op de begane grond heeft, ruim 200m<sup>2</sup> woonoppervlakte en daarnaast nog 65 m<sup>2</sup> overig in pandige ruimte. De woning is van oorsprong gebouw met één aangebouwde garage. De huidige eigenaar heeft destijds nog een tweede garage aangebouwd, ideaal voor extra stalling, hobby en/of werkruimte.

Het Rootveld waar deze woning is gelegen is één van de fraaiste woonlocaties in Appingedam vanwege de ruime opzet van deze wijk, die bestaat uit een eiland met drie brugverbindingen wat deze wijk een bijzonder karakter geeft.

Het bijzondere kenmerk van deze fraaie woonlocatie is de ligging ten opzichte van het stadscentrum welke op 5 fietsminuten is gelegen van de woning. Het centrum van Appingedam is uniek door de fraaie historische panden en een zeer compleet winkelaanbod. Daarnaast heeft de plaats een uitgebreid scholen aanbod waaronder de nieuwe brede school met een ruime keus aan voortgezet onderwijs.

De woning heeft de volgende indeling:

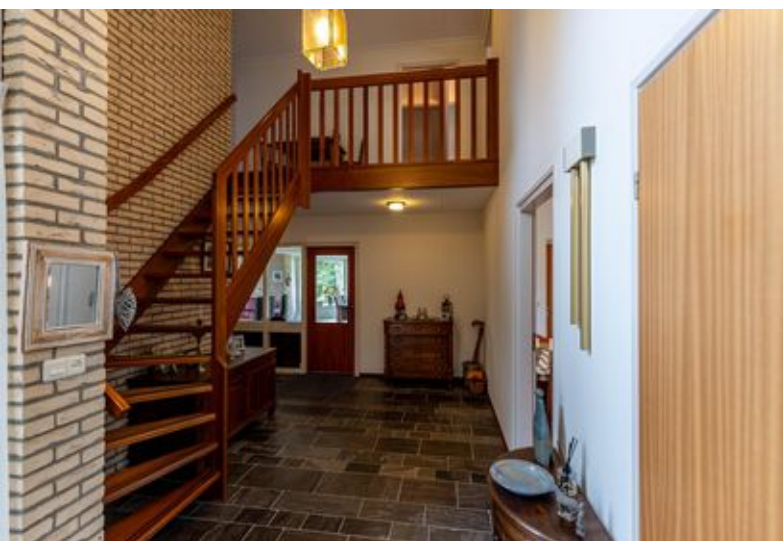
Begane grond, entree, hal met vide en een natuurstenen vloer, toilet met een closet en fontein, royale woonkamer met een openhaard, een serre met een tuindeur en vervolgens een schuifpui naar het terras. Vervolgens is er een slaapkamer met een badkamer en suite met een ligbad, douchecabine, tweede toilet en een wastafel. Aansluitend aan de woonkamer is de woonkeuken met het aanrecht in een hoekopstelling en de separate bijkeuken met technische installaties en de opstelplaats voor het witgoed. Via de bijkeuken zijn de twee garages

binnendoor bereikbaar.

Eerste verdieping, overloop, 4 ruime slaapkamers waarvan twee slaapkamers met een balkon, een badkamer met een ligbad, douchecabine, derde toilet en een wastafel en er is nog een kleine bergzolder aanwezig.

INFO:

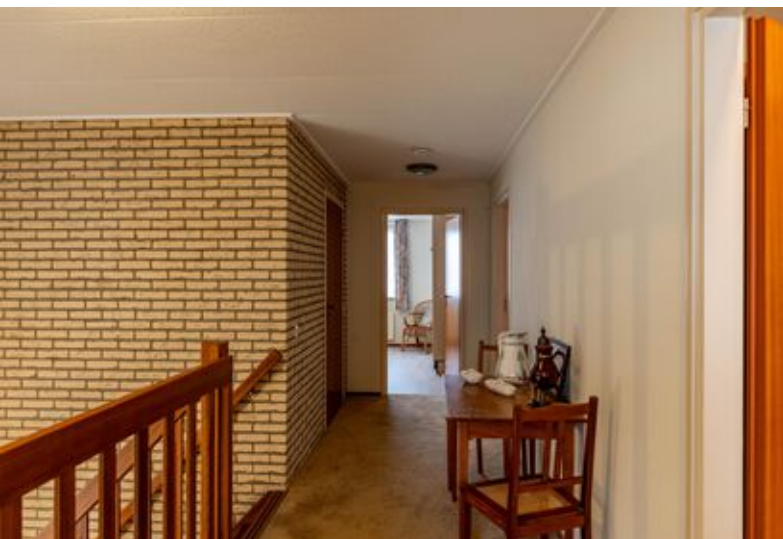
- De woning heeft een keurige keuken met inbouw apparatuur zoals een combioven, koelkast, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap en vloerverwarming,.
- De woning wordt verwarmd door middel van een hoog rendement combiketel van het merk Nefit.
- De woning is voorzien van dak- muur- en vloerisolatie.
- Het geheel is voorzien van isolerende beglazing gedeeltelijk HR++ glas.
- Het bouwjaar van de woning is 1990.
- Uitstekende woonlocatie.
- Het perceel is destijds aangeschaft als een dubbele kavel waardoor het 1263 m<sup>2</sup> eigen grond heeft.



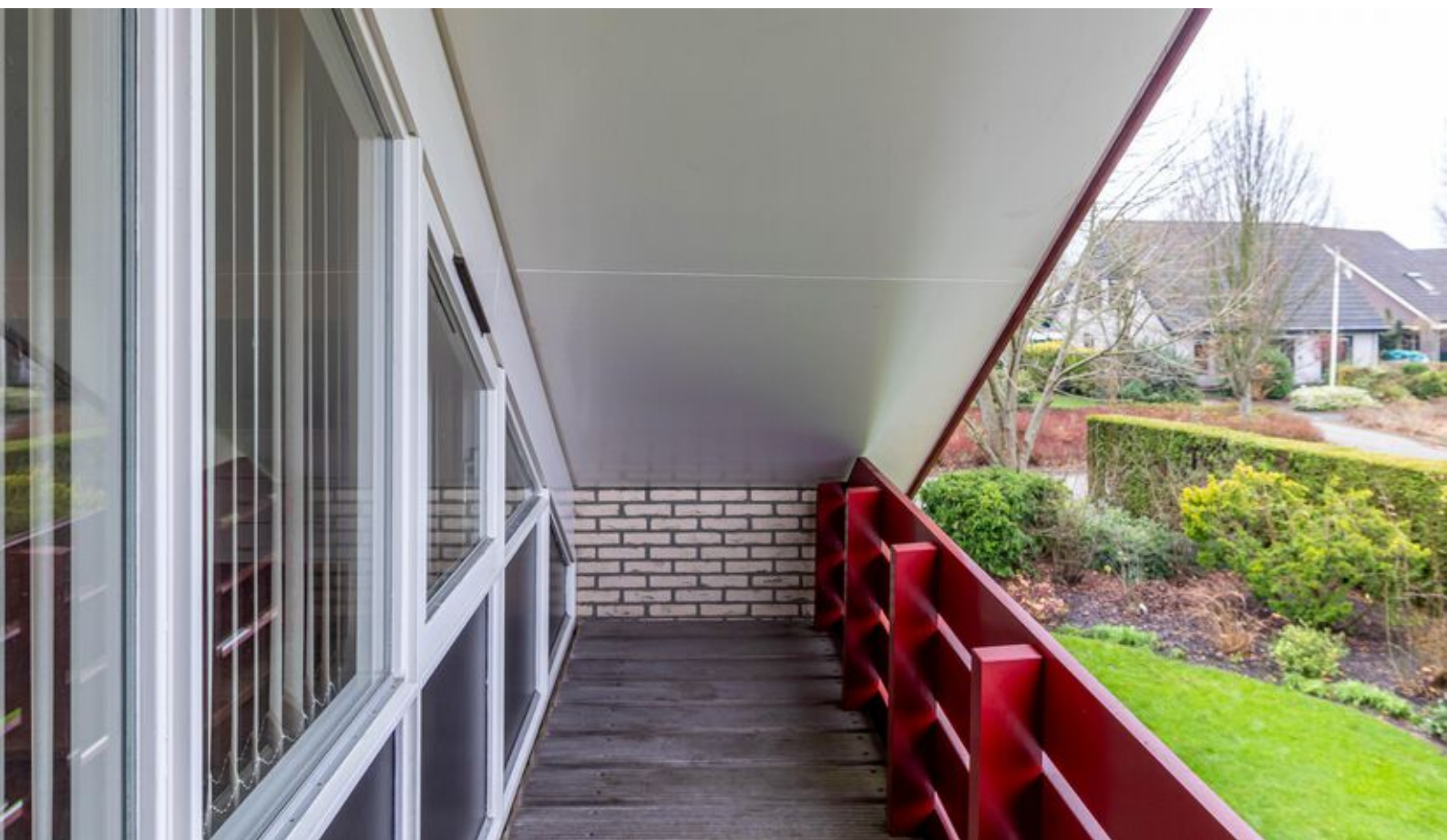
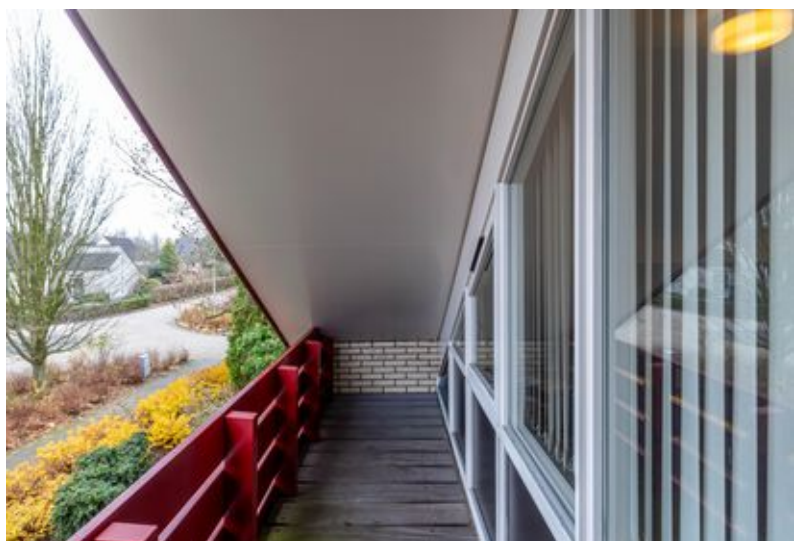
















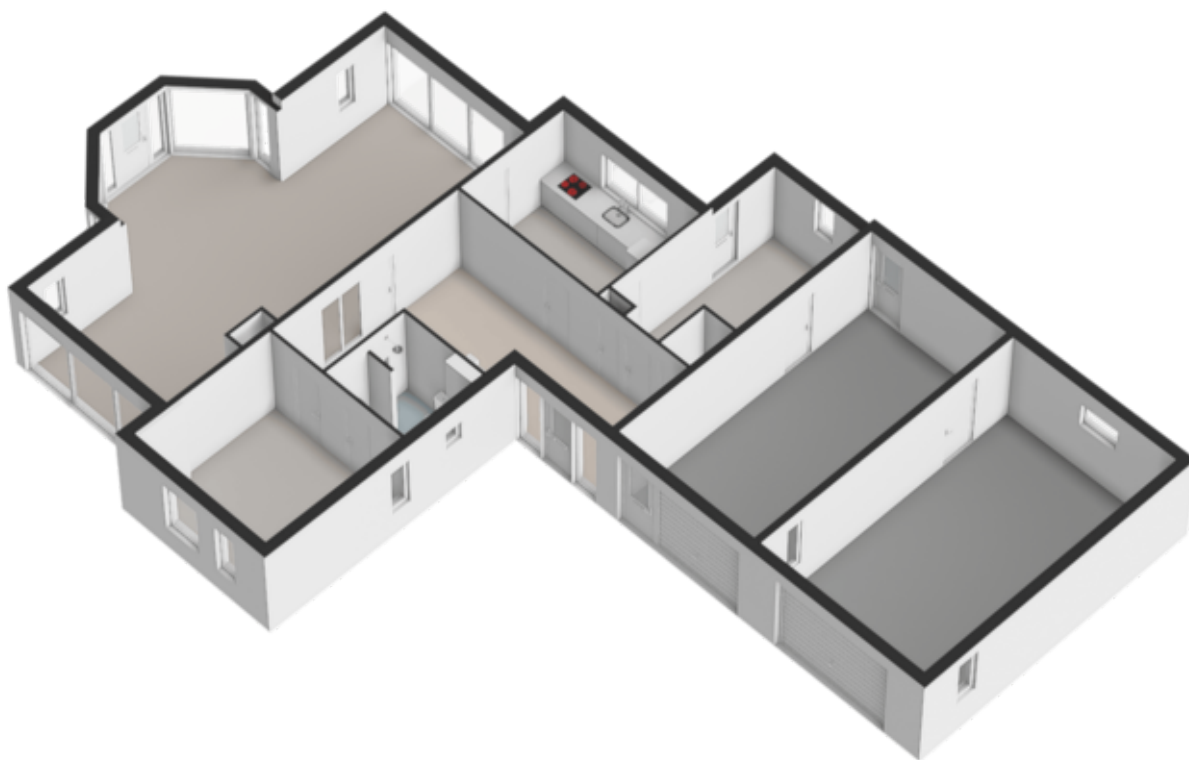




# Plattegronden



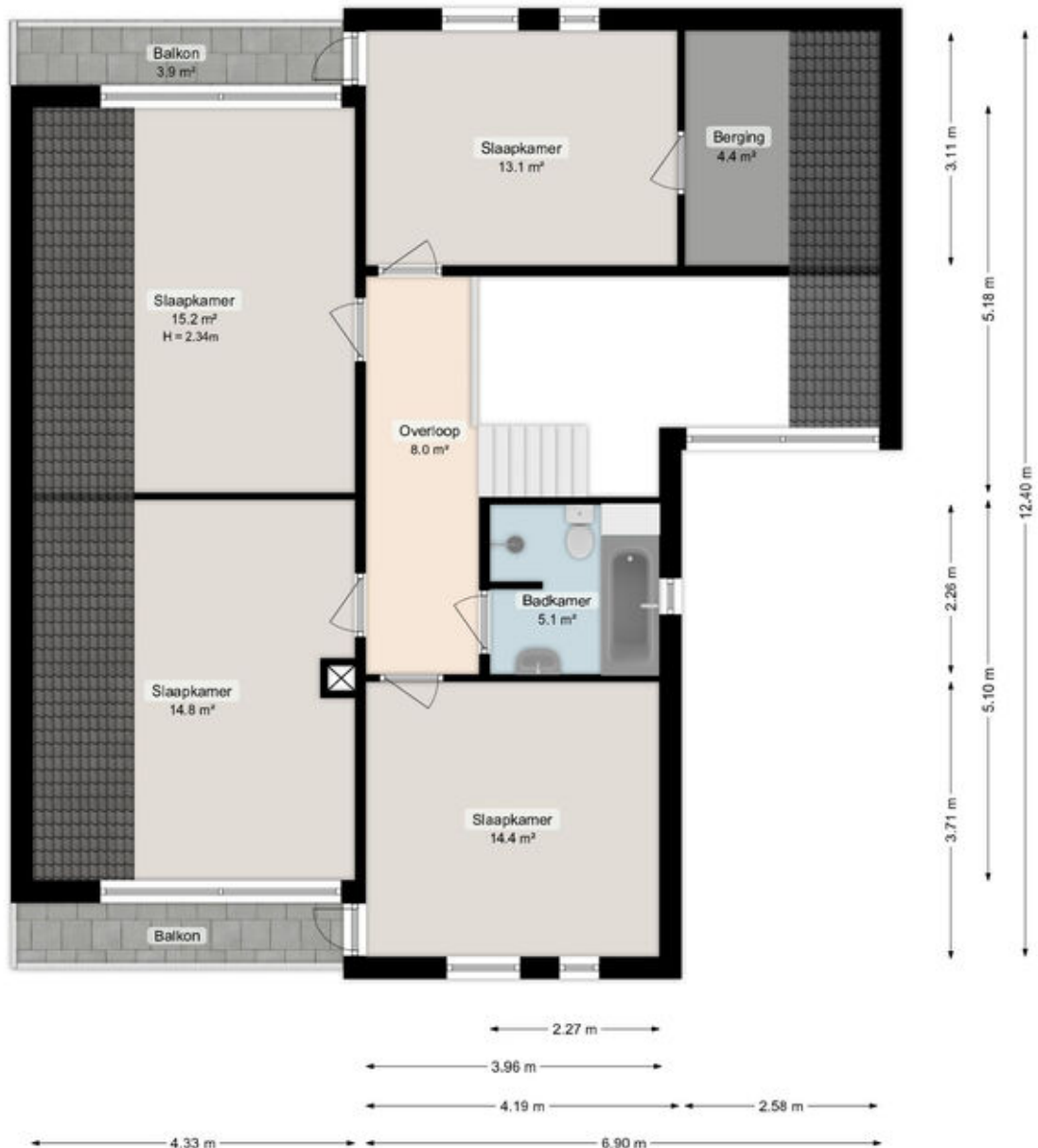
# Plattegronden



# Plattegronden

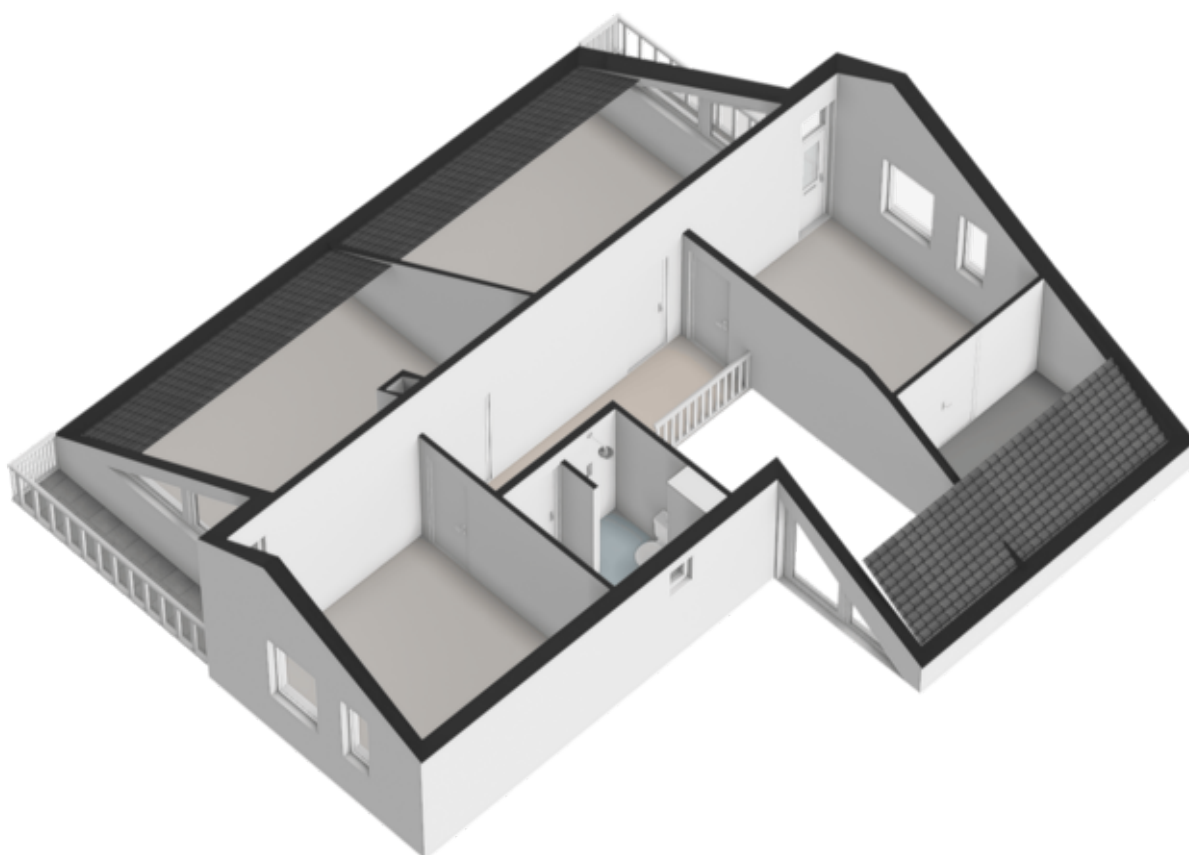


# Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door Aedific.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegronden



# Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifio.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart



## Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of ter inzage bij de gemeente.

## Adres:

Rootveld 12

## Gemeente:

Appingedam

## Soort:

herenhuis

## Postcode / Plaats:

9903 CB Appingedam

## Sectie / Perceel:

H / 1646

# Lijst van zaken

|                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                             |                  |             |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                    | X                |             |              |     |
| Verlichting, te weten                                 |                  |             |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                                 | X                |             |              |     |
| - losse (hang)lampen                                  | X                |             |              |     |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                   |                  |             |              |     |
| - kast slaapkamer, kast achterhuis, 2 kasten<br>boven | X                |             |              |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten              |                  |             |              |     |
| - gordijnrails                                        | X                |             |              |     |
| - gordijnen                                           | X                |             |              |     |
| - overgordijnen                                       | X                |             |              |     |
| - vitrages                                            | X                |             |              |     |
| - rolgordijnen                                        | X                |             |              |     |
| Vloerdecoratie, te weten                              |                  |             |              |     |
| - vloerbedekking                                      | X                |             |              |     |
| - laminaat                                            | X                |             |              |     |
| - plavuizen                                           | X                |             |              |     |
| <b>Woning - Keuken</b>                                |                  |             |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)                          | X                |             |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                   |                  |             |              |     |
| - kookplaat                                           | X                |             |              |     |
| - afzuigkap                                           | X                |             |              |     |
| - combi-oven/combimagnetron                           | X                |             |              |     |
| - koelkast                                            | X                |             |              |     |
| - vaatwasser                                          | X                |             |              |     |

# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|--------------|-----|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |              |     |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |              |     |
| - toilet                                                                | X                |             |              |     |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |              |     |
| - toiletborstel(houder)                                                 |                  | X           |              |     |
| - fontein                                                               | X                |             |              |     |
|                                                                         |                  |             |              |     |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |              |     |
| - ligbad                                                                | X                |             |              |     |
| - douche (cabine/scherm)                                                | X                |             |              |     |
| - wastafel                                                              | X                |             |              |     |
| - toilet                                                                | X                |             |              |     |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |              |     |
| - toiletborstel(houder)                                                 |                  | X           |              |     |
|                                                                         |                  |             |              |     |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |              |     |
| Brievenbus                                                              | X                |             |              |     |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |              |     |
| Rookmelders                                                             | X                |             |              |     |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |              |     |
| Zonwering buiten                                                        | X                |             |              |     |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |              |     |
| - CV-installatie                                                        | X                |             |              |     |
| - boiler                                                                | X                |             |              |     |
|                                                                         |                  |             |              |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |                  |             |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | X                |             |              |     |
| Beplanting                                                              | X                |             |              |     |
| sokkel met zonnwijzer                                                   | X                |             |              |     |

# Lijst van zaken

|                                                | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------------|------------------|-------------|--------------|-----|
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>         |                  |             |              |     |
| Buitenverlichting                              | X                |             |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X                |             |              |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                           |                  |             |              |     |
| Overige tuin, te weten                         |                  |             |              |     |
| - (sier)hek                                    | X                |             |              |     |
| - vlaggenmast(houder)                          | X                |             |              |     |
| - robotmaaier                                  | X                |             |              |     |

# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 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?

## Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

# Vragenlijst

|                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?            | Nee |
| Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? | Nee |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?                           | Nee |

## Bijzonderheden 1 J.

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?           | Nee |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? |     |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:              |     |
| Duur:                                                 |     |

## Bijzonderheden 1 K.

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Is er sprake van onteigening? | Nee |
|-------------------------------|-----|

## Bijzonderheden 1 L.

|                                                                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                       | Nee |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?                                                                      |     |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: |     |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?                                                                            |     |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?                                                                             |     |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?                                                    |     |
| (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)                                                                                    |     |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?                                                                                 |     |
| Zo ja, hoeveel?                                                                                                           |     |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?                                                                     |     |
| Zo ja, welke?                                                                                                             |     |

## Bijzonderheden 1 M.

|                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? | Nee |
| (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)     |     |
| Zo ja, welke is/zijn dat?                                                                                              |     |

## Bijzonderheden 1 N.

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? | Nee |
| Zo ja, toelichting:                                   |     |

## Bijzonderheden 1 O.

|                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                      |     |

## Bijzonderheden 1 P.

# Vragenlijst

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  
Zo ja, welke?

Nee

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  
Zo ja, waarom?

Nee

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)  
Zo ja, waarom?

Nee

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

als woonlocatie/  
woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  
Zo ja, waar?

Nee

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  
Zo ja, waar?

Nee

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

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

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

# Vragenlijst

|                                                                                                                                                   |                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | platdak garage:<br>2014 platdak serre:<br>1991                                                                    |
| Overige daken:                                                                                                                                    | 1991                                                                                                              |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                   |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Ja                                                                                                                |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      | zolder bij<br>schoorsteen: in 2025<br>gerepareerd<br>dak achterhuis, is<br>platdak garage: in<br>2025 gerepareerd |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                   |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                                                                                               |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                                                   |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                   |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                                     | Nee                                                                                                               |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                                     |                                                                                                                   |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                   |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                                                                                              | Niet bekend                                                                                                       |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Niet bekend                                                                                                       |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                                                                                               |                                                                                                                   |
| Overige daken:                                                                                                                                    |                                                                                                                   |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                    |                                                                                                                   |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            |                                                                                                                   |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                                                                                                | Niet bekend                                                                                                       |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Niet bekend                                                                                                       |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                      |                                                                                                                   |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                   |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?                                                                                                       | Nee                                                                                                               |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                               |                                                                                                                   |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                   |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?                                                                                                                 | Nee                                                                                                               |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                               |                                                                                                                   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>                                                                                                             |                                                                                                                   |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)                      | hout                                                                                                              |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>                                                                                                             |                                                                                                                   |

# Vragenlijst

|                                                                                                                                                     |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                                        | in 2025 alles bijgewerkt, in 2019 is alles geschilder                                                 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                                                    | Ja                                                                                                    |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                    | schildersbedrijf Reinders, Loppersum                                                                  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>                                                                                                               |                                                                                                       |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                                            | Ja                                                                                                    |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                |                                                                                                       |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>                                                                                                               |                                                                                                       |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                                                                    | Ja                                                                                                    |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                                         |                                                                                                       |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>                                                                                                               |                                                                                                       |
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                                                                              | Ja                                                                                                    |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | In kamer en keuken: HR++, andere ruimtes Thermobel R O 90 04 Kan niet op alle ramen zien wat erin zit |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                          | Ja                                                                                                    |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                           |                                                                                                       |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>                                                                                                               |                                                                                                       |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)                                         | Nee                                                                                                   |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                                                                                                       |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>                                                                                                             |                                                                                                       |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                  | Ja                                                                                                    |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        | 2 plekken in de kamer, laag bij de vloer                                                              |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>                                                                                                             |                                                                                                       |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                    | Nee                                                                                                   |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                                                                                                       |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>                                                                                                             |                                                                                                       |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?                                 | Ja                                                                                                    |

# Vragenlijst

|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      | in de badkamer zijn enkele tegels gescheurd, in de eerste garage zit een scheur in de vloer, in de tweede garage zit een scheur in een steen |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                              |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee                                                                                                                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                              |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                       | Nee                                                                                                                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                              |
| Is er sprake van vloerisolatie?                                                                                                                                                   | Niet bekend                                                                                                                                  |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                                       |                                                                                                                                              |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                                                            |                                                                                                                                              |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                                                              | Niet bekend                                                                                                                                  |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?                                                                                                                             | Nee                                                                                                                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |
| Is de kruipruimte toegankelijk?                                                                                                                                                   | Ja                                                                                                                                           |
| Is de kruipruimte droog?                                                                                                                                                          | Nee                                                                                                                                          |
| Zo nee of meestal, toelichting:                                                                                                                                                   | zit een pomp onder de grond, bij veel regenval werkt dez                                                                                     |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?                                                                                                                                | Nee                                                                                                                                          |
| Zo ja of soms, toelichting:                                                                                                                                                       |                                                                                                                                              |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?                                                                     | Nee                                                                                                                                          |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?                                                                                         |                                                                                                                                              |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?                                                                                                                           |                                                                                                                                              |

# Vragenlijst

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

cv-ketel met radiatoren, elektrische boiler, elektrische openhaard

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):

Nefit ecomline HR  
Nefit Cv. Boiler  
openhaard:  
onbekend

Type(nummer) van de installatie(s):

onbekend

Installatiedatum van de installatie(s):

nefit ecomline HR:  
2003, boiler  
onbekend en de  
openhaard vanaf  
de bouw is 1991

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

26-5-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Energiewacht

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?

Nee

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

# Vragenlijst

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?  
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee  
Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

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

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

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

Zo ja, welke?

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

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2013  
schoorsteenkanaal geveegd, daarna openhaard nooit aangeha

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? nog nooit gebruikt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Niet bekend

## Installaties 7 K.

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

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

# Vragenlijst

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?<br>Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                       | Nee                          |
| <b>Installaties 7 L.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?<br>Zo ja, waar bevindt deze zich?<br>Blijft deze achter?                                                                                                                                                                         | Nee                          |
| <b>Installaties 7 M.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?<br>Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?<br>Zo nee, toelichting:<br>Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?<br>Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                   | Nee                          |
| <b>Installaties 7 N.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?<br>(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)<br>Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?<br>Zo nee, toelichting:<br>Hoe oud is dit systeem ongeveer? | Nee                          |
| <b>Installaties 7 O.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?<br>Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?                                                                                                                                                                                      | Ja<br>van 2024               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?<br>Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                    | Nee                          |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                        | alle 2 de badkamers van 1991 |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?<br>Zo nee, welke niet?                                                                                                                                                                         | Ja                           |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                                                                                                                                                                                                                    | Ja                           |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?                                                                                                                                                                                              | Ja                           |

# Vragenlijst

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                                           | afvoer toilet beneden liep niet goed, buis naar buiten vernieuwd. 3 regenpijpen zijn beter aangesloten op de pijpen in de grond |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                 |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                     | 2013                                                                                                                            |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                     | 2013, combimagnetron 2022/2023                                                                                                  |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja                                                                                                                              |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                 |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)                                                                                                                                                                                                              | Nee                                                                                                                             |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                 |
| <b>Diversen 9 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1991                                                                                                                            |
| <b>Diversen 9 B.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) | Nee                                                                                                                             |
| Zo ja, welke en waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                 |
| <b>Diversen 9 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?                                                                                                                                                                                                    | Nee                                                                                                                             |
| <b>Diversen 9 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                                                                                                                                                                                                                          | Niet bekend                                                                                                                     |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |
| <b>Diversen 9 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |

# Vragenlijst

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

## Diversen 9 F.

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

Nee

## Diversen 9 G.

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

Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?

Nee

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

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

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

Ja

# Vragenlijst

|                                                                                                                           |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?                                                                                           | garage<br>aangebouwd                 |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                   | 2014                                 |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                                            | timmerbedrijf<br>Burema uit 't Zandt |
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                                      |                                      |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder<br>omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?                 | Nee                                  |
| Zo ja, welke?                                                                                                             |                                      |
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                                      |                                      |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                      | Nee                                  |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                                      |                                      |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/<br>energielabel?                                      | Ja                                   |
| Zo ja, welke label?                                                                                                       | wordt aan gewerkt                    |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                                 |                                      |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag<br>onroerendezaakbelasting?                                                    | 7220                                 |
| Belastingjaar?                                                                                                            | 2025                                 |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                                 |                                      |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                     | 521000                               |
| Peiljaar?                                                                                                                 | 1-1-2024                             |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                                 |                                      |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                             | 705                                  |
| Belastingjaar?                                                                                                            | 2025                                 |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                                 |                                      |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke<br>belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 438                                  |
| Belastingjaar?                                                                                                            | 2025                                 |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                                 |                                      |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de<br>nutsbedrijven? Gas:                                               | 330                                  |
| Elektra:                                                                                                                  | 45                                   |
| Water:                                                                                                                    | 21                                   |
| Stadsverwarming:                                                                                                          |                                      |
| Anders:                                                                                                                   |                                      |
| Te weten:                                                                                                                 |                                      |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                        | gas:2595 m3<br>verwachting 2025      |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                                 |                                      |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                                 |                                      |

# Vragenlijst

|                                                    |                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------|
| Elektriciteit totaal (kWh):                        | 2331 kWh<br>verwachting 2025 |
| Water (m3):                                        | 89 m3                        |
| Stadsverwarming (GJ):                              |                              |
| Anders:                                            |                              |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 2                            |

**Vaste lasten 10 F.**

|                                                                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                        | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |     |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. |     |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:                                                                                                                      |     |
| Duur:                                                                                                                                                                                              |     |

**Vaste lasten 10 G.**

|                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? |       |
| Heeft u alle canons betaald?                                                    | N.v.t |
| Is de canon afgekocht?                                                          | N.v.t |
| Zo ja, tot wanneer?                                                             |       |

**Vaste lasten 10 H.**

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?         | Ja  |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor?                                                       |     |

**Vaste lasten 10 I.**

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? |     |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?       |     |

**Garanties 11 A.**

|                                                                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                              |     |

**Nadere informatie 12 A.**

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

# Veel gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je 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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je 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. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie?

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### **8. 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.

### **9. 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. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. 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 clause.

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 (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave 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.

### **11. Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, wordt er altijd in de koopakte een bepaling opgenomen waarbij de koper verplicht is om binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Dat doet de koper op de bankrekening van de notaris of door een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom.

### **12. Wat is de NVM No-Risk clause?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

### 13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

### 14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

## Lamberink Rozema Makelaars

*Voor een nieuwe stap*

Bij Lamberink Rozema Makelaars bent u aan het juiste adres voor uw nieuwe (t)huis! Bij ons vindt u alles onder één dak. Aankoop, verkoop, nieuwbouw, onafhankelijk hypotheekadvies en verzekeringen.

Deskundigheid

Aandacht **Passie**

**Service**

Beste promotie

Persoonlijke  
benadering

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar



Pieter, Mariël & Sijke Rozema

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



**Lamberink Rozema**  
Makelaars



Rootveld 12 | Appingedam

41



Zwet 35a | 9902 RM Appingedam  
info@lamberinkrozema.nl  
lamberinkrozema.nl | 0596-729090



**Lamberink Rozema**  
Makelaars

