

FRISO STRAAT 13 SCHORE



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



VRAAGPRIJS € 1.100.000 K.K.

Herengracht 2 4331 PW Middelburg

© Alle rechten voorbehouden Schulding & Partners LLP

0118 - 61 66 17

www.schulding-partners.nl



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Belangrijke aanvulling:

Het perceel met de rijksmonumentale boerderij biedt mogelijkheden om binnen de bestaande bouwvolumes passende, nieuwe functies toe te voegen aan de woonfunctie. Gedacht kan worden aan een kleinschalige vorm van logies & ontbijt of het realiseren van maximaal 3 woningen.

Monumentale woonboerderij met onder meer praktijkruimte, grote schuur en 3 weilanden, ideaal om paarden aan huis te houden – uniek wonen in het groen!

Aan de rand van het rustige dorp Schore, op een perceel van ruim 19.000 m², ligt de karaktervolle en monumentale woonboerderij 'Hofstede Anna-Hoeve'. Een zeldzaam geheel met bijgebouwen, eigen weilanden, een sfeervolle tuin én een comfortabele praktijkruimte – ideaal voor wie wonen en werken wil combineren, of zoekt naar rust, ruimte en authenticiteit.

De historische boerderij (circa 1908) met onder meer een dwarsdeelschuur, wagenloods, zomerhuisje/bakkeet en voormalige varkensschuur is cultuurhistorisch beschermd, de binnenzijde van de woning is niet beschermd. De charme van het verleden is behouden, terwijl het wooncomfort met oog voor detail is gemoderniseerd.

Indeling woonboerderij:

De centrale hal geeft toegang tot een sfeervolle woonkamer met parketvloer en leemkachel aan de ene zijde, en een ruime woonkeuken aan de andere kant. De woonkeuken is voorzien van inbouwapparatuur zoals een afzuigkap, vaatwasser, koelkast, en Esse Cooker (ter overname). Aansluitend bevindt zich een eetkamer met houtkachel, een praktische bijkeuken met hybride warmtepomp en wasruimte. In de hal een trap naar de eerste verdieping, toilet met fonteintje, toegang tot de kelder en achterdeur naar de tuin.

Boven zijn drie royale slaapkamers, waarvan één met vide en inloopkast, een tweede toilet en een moderne badkamer met inloofdouche, bad op pootjes en dubbele wastafel met prachtig antiek meubel. Via een vlizotrap is de ruime bergverlating bereikbaar.

Bijgebouwen en buitenruimte:

- De voormalige varkensschuur is omgebouwd tot comfortabele praktijkruimte met eigen toilet, wastafel, houtkachel en airco.
- Grote dwarsdeelschuur met inloopstal, poetsplaatsen, veel opslagruimte, hooizolder en directe toegang tot de paardenweides en paddock.
- Om de weides is er een galoppeerpad, nu in gebruik als wandelpad van circa 600 meter.
- Grote houten wagenloods met laadpunt voor elektrische auto.
- Moestuin met royale kas.
- Tuinhuis met veranda en houtkachel, fraai gelegen aan een waterpartij.
- Drie weilanden waarvan één met 28 zonnepanelen.
- Het geheel valt onder de bestemming agrarisch randgebied.

In de afgelopen 20 jaar heeft de huidige eigenaar het gehele perceel omgevormd met honderden bomen en struiken, vele hoogstamfruitbomen en honderden verschillende inheemse wilde planten inclusief orchideeën.

OMSCHRIJVING:

De vaete (drinkpoel) weer uitgegraven en een eigen paradijs gecreëerd.

Alles straalt rust en kwaliteit uit, netjes onderhouden en met liefde bewoond.

Een zeldzaam compleet object – ideaal voor dieren/natuurliefhebbers, rustzoekers of ondernemers aan huis!

Het Boerderijenfonds is een landelijk stimuleringsfonds dat projecten ondersteunt waarbij agrarisch erfgoed een nieuwe bestemming krijgt, in combinatie met restauratie en verduurzaming. Een belangrijk criterium om voor subsidie in aanmerking te komen, is dat de nieuwe bestemming maatschappelijke meerwaarde heeft. Eigenaren kunnen tot 1 september 2026 een aanvraag doen voor een subsidie tot een maximumbedrag van € 250.000. Zie voor meer informatie de website van boerderijenfonds.nl

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging van deze unieke kans in het hart van Zeeland!

In de koopakte wordt een ouderdomsclausule en een asbestclausule opgenomen.

Oplevering in overleg.

Bezichtigingen op afspraak.

KENMERKEN:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Algemene gegevens

Soort woning	: woonboerderij
Type woning	: vrijstaande woning
Bouwtype	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1908
Ligging	: in woonwijk, landelijk gelegen
Aanvaarding	: in overleg
Perceeloppervlakte	: 19159 m ²
Woonoppervlakte	: 170 m ²
Inhoud	: 713 m ³
Totaal aantal kamers	: 5
Aantal slaapkamers	: 3
Energie label	: -
Garage	: vrijstaand hout
Berging	: ja

Onderhoud

Waardering binnen	: goed
Waardering buiten	: redelijk

Tuin

Tuin	: tuin rondom
Ligging hoofdtuin	:
Achterom aanwezig	: ja

Voorzieningen

Verwarming	: c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
Warmwaterinstallatie	: c.v.-ketel
Bouwjaar	: 2023
Huur/eigendom	: eigendom

FOTO'S:



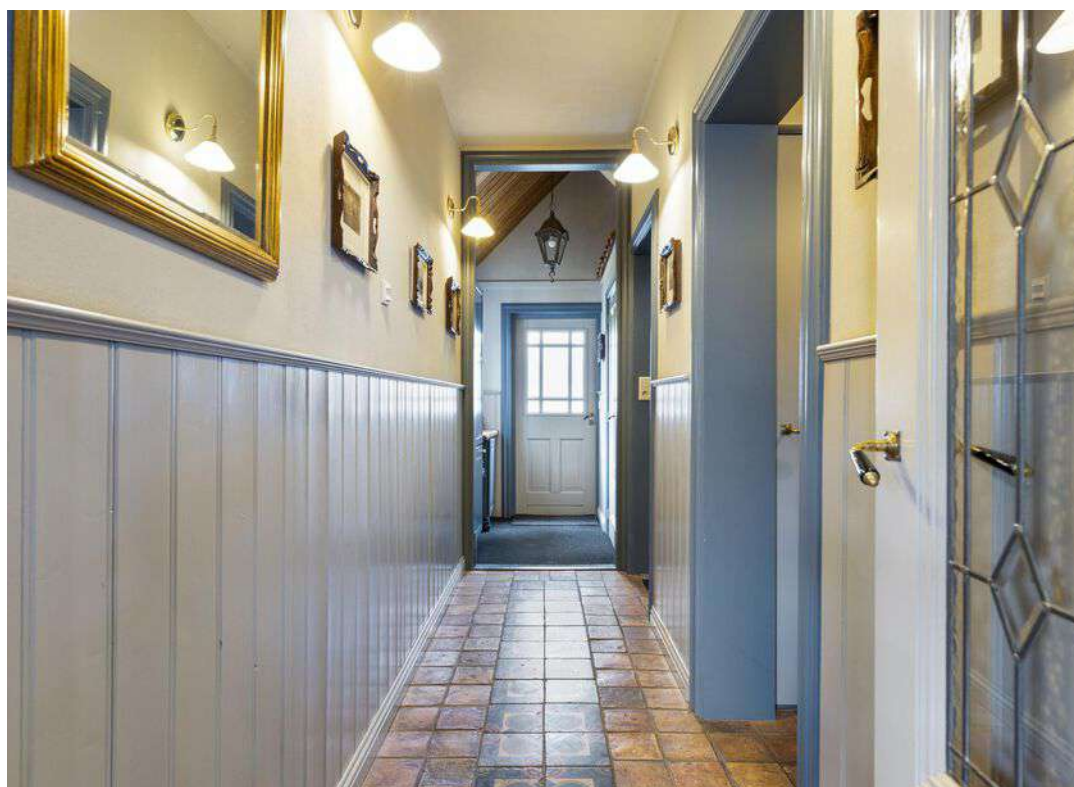
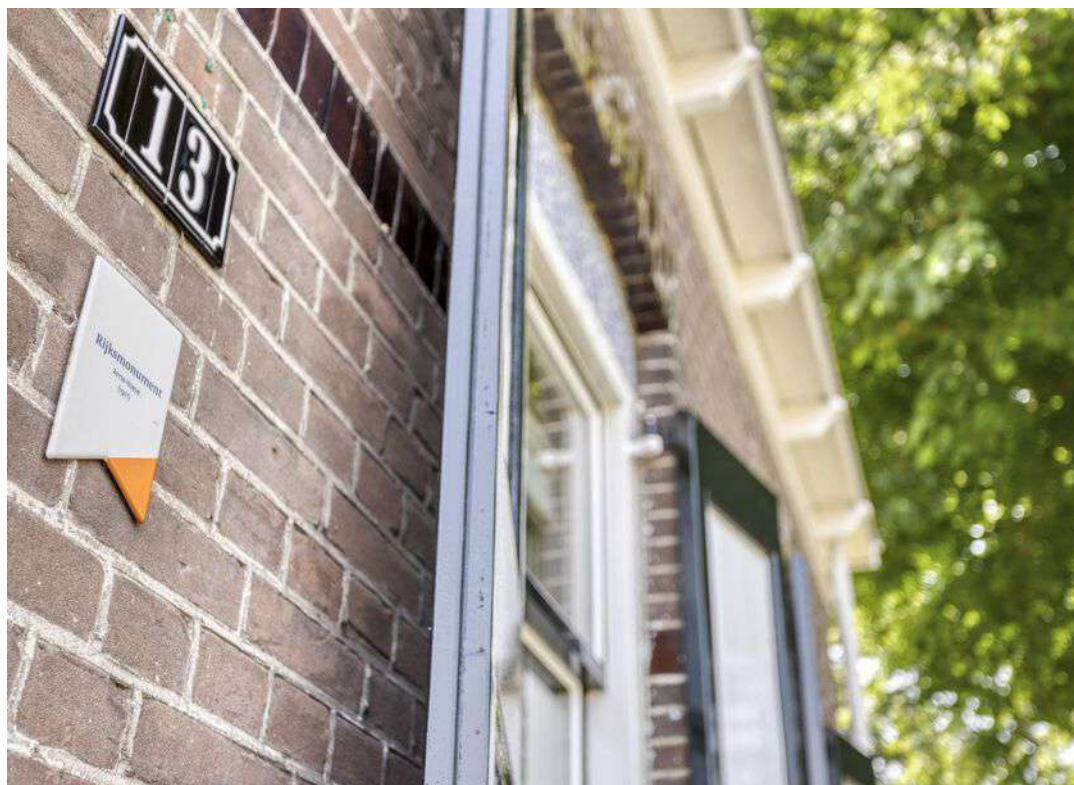
SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

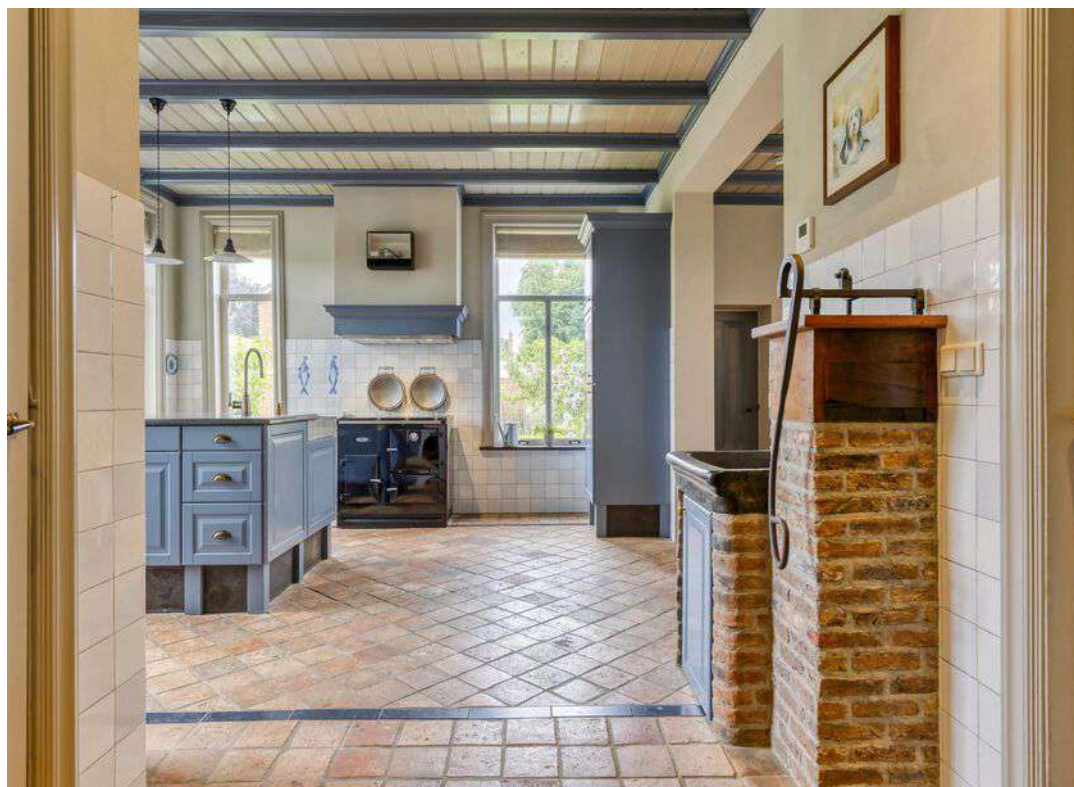


SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

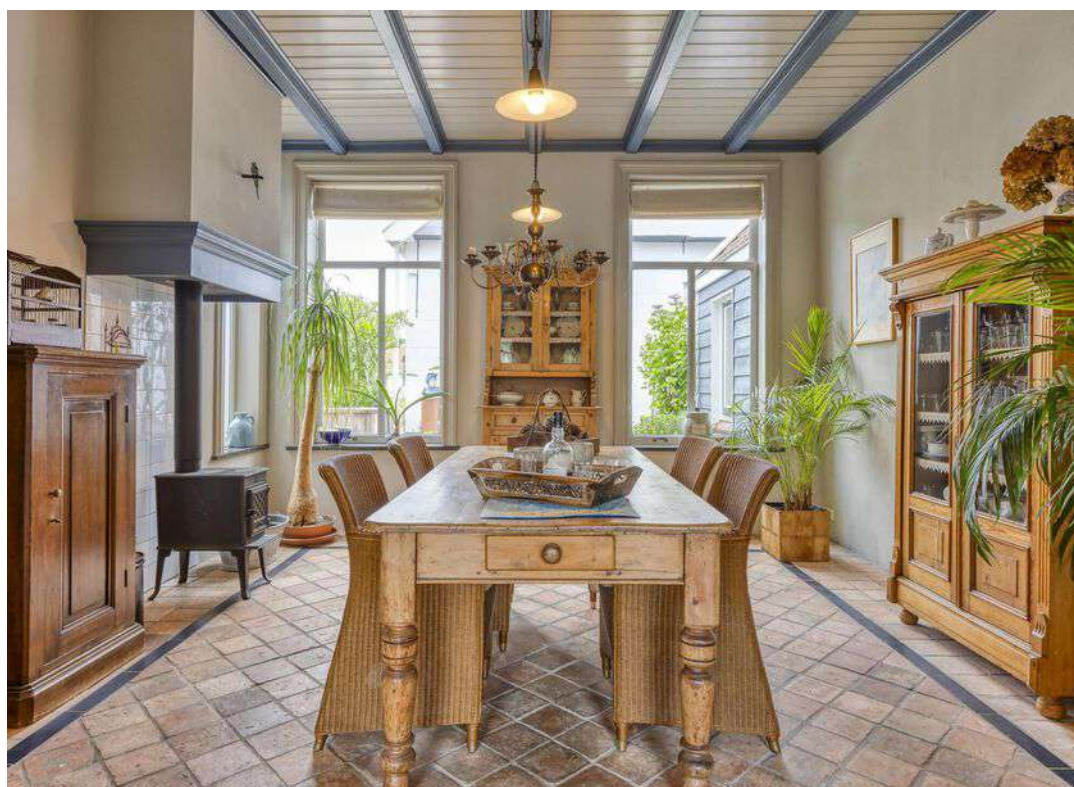


SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

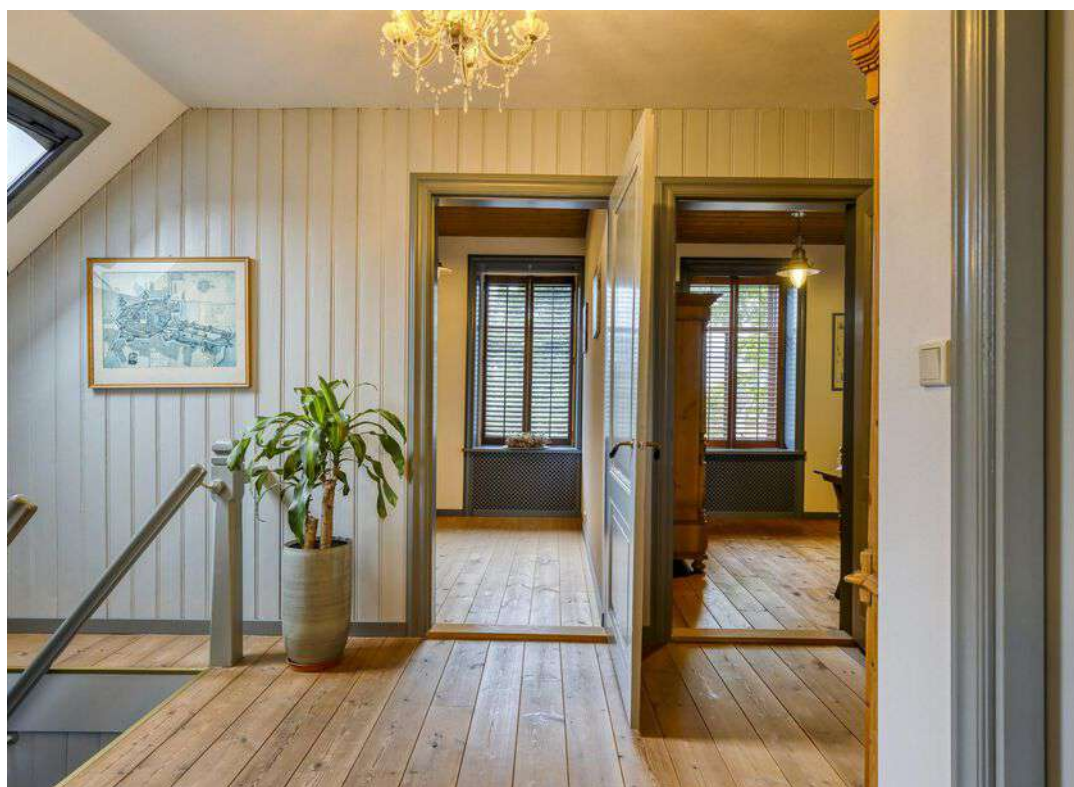


SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

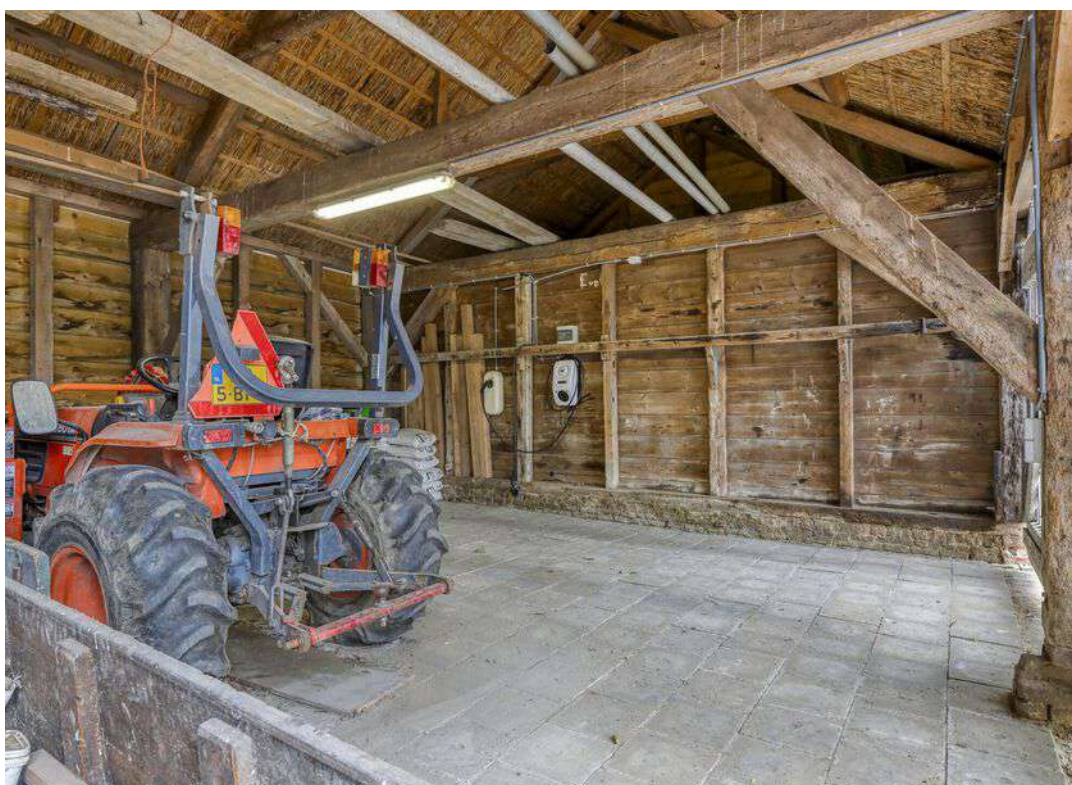


SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

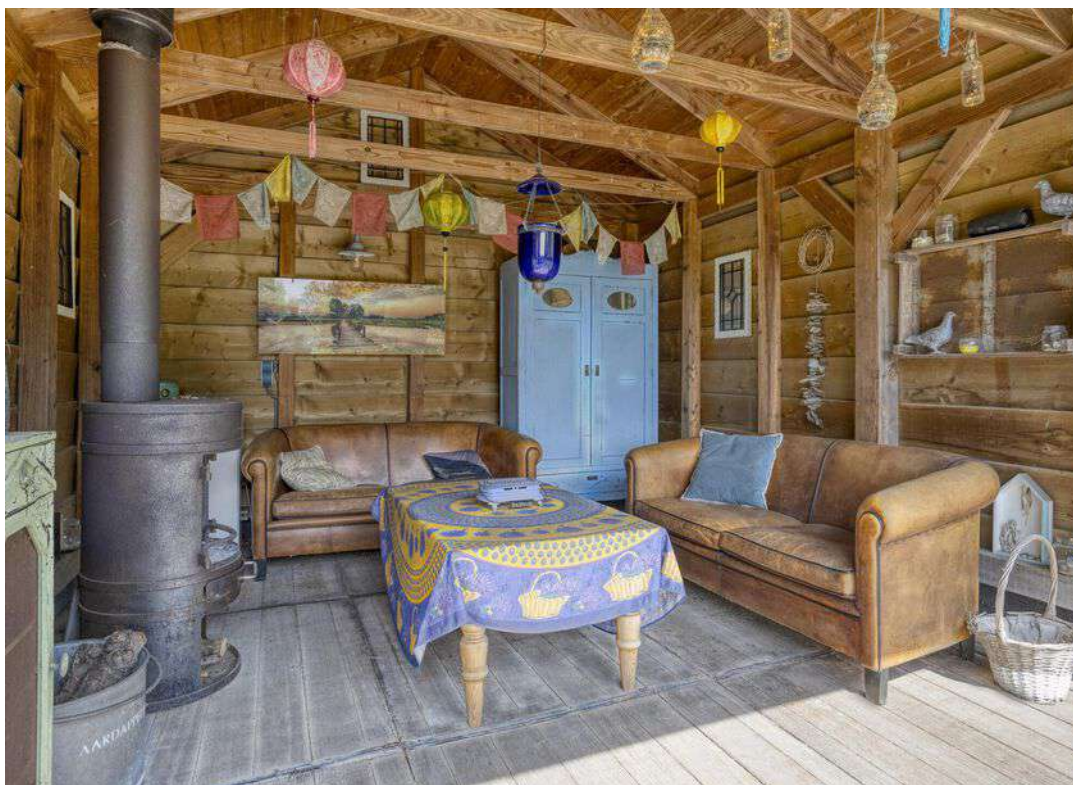


SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

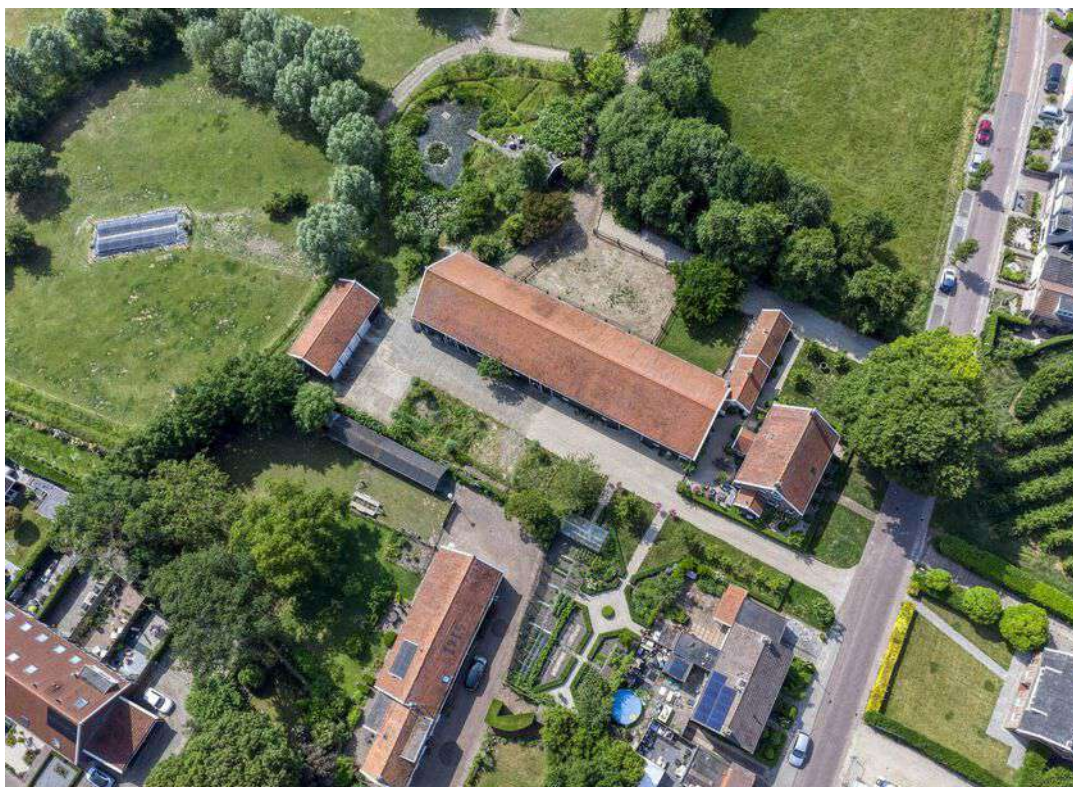


SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

PLATTEGROND:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



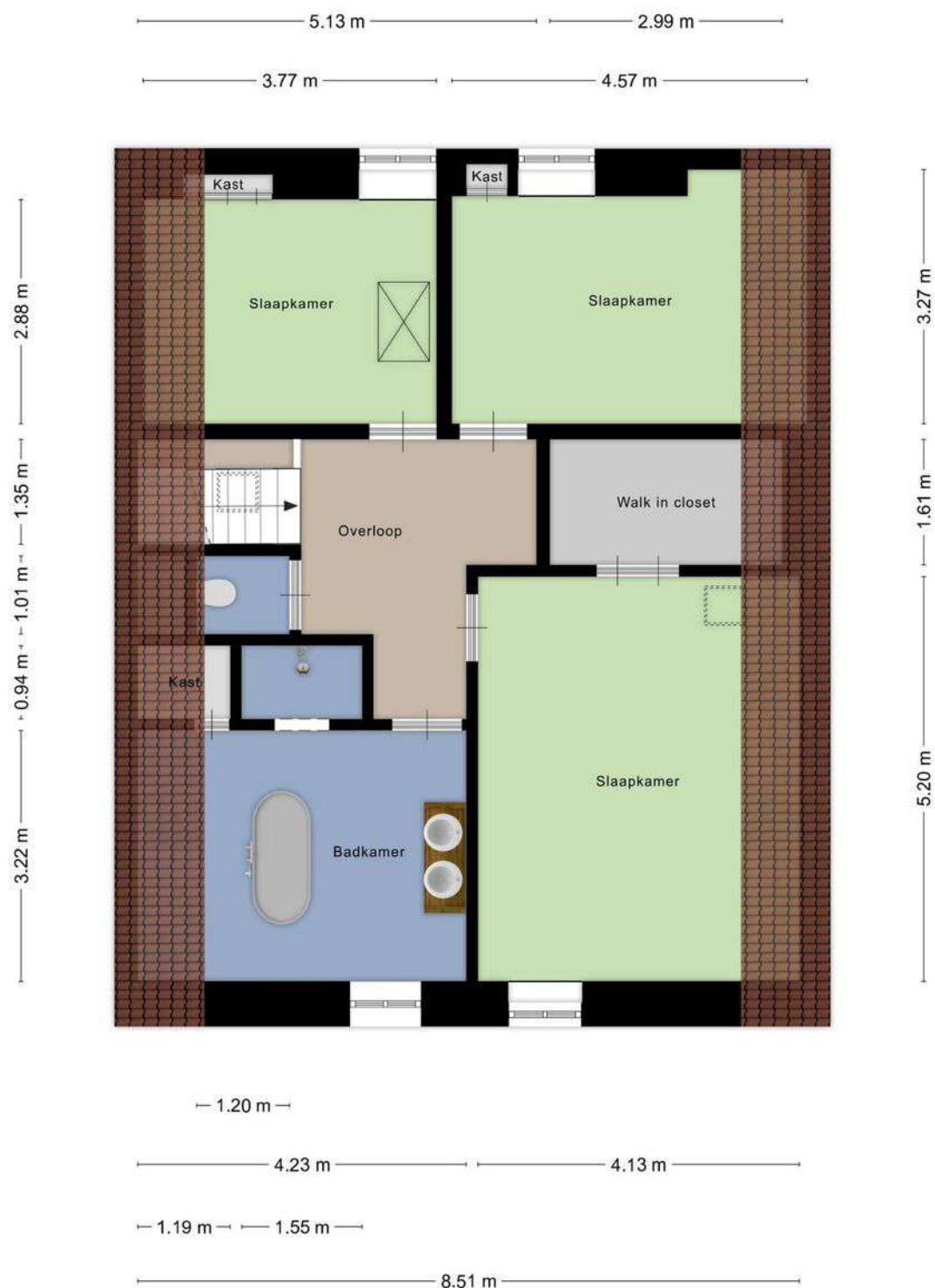
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

SCHULTING & PARTNERECHTE MAKELAARS

PLATTEGROND:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

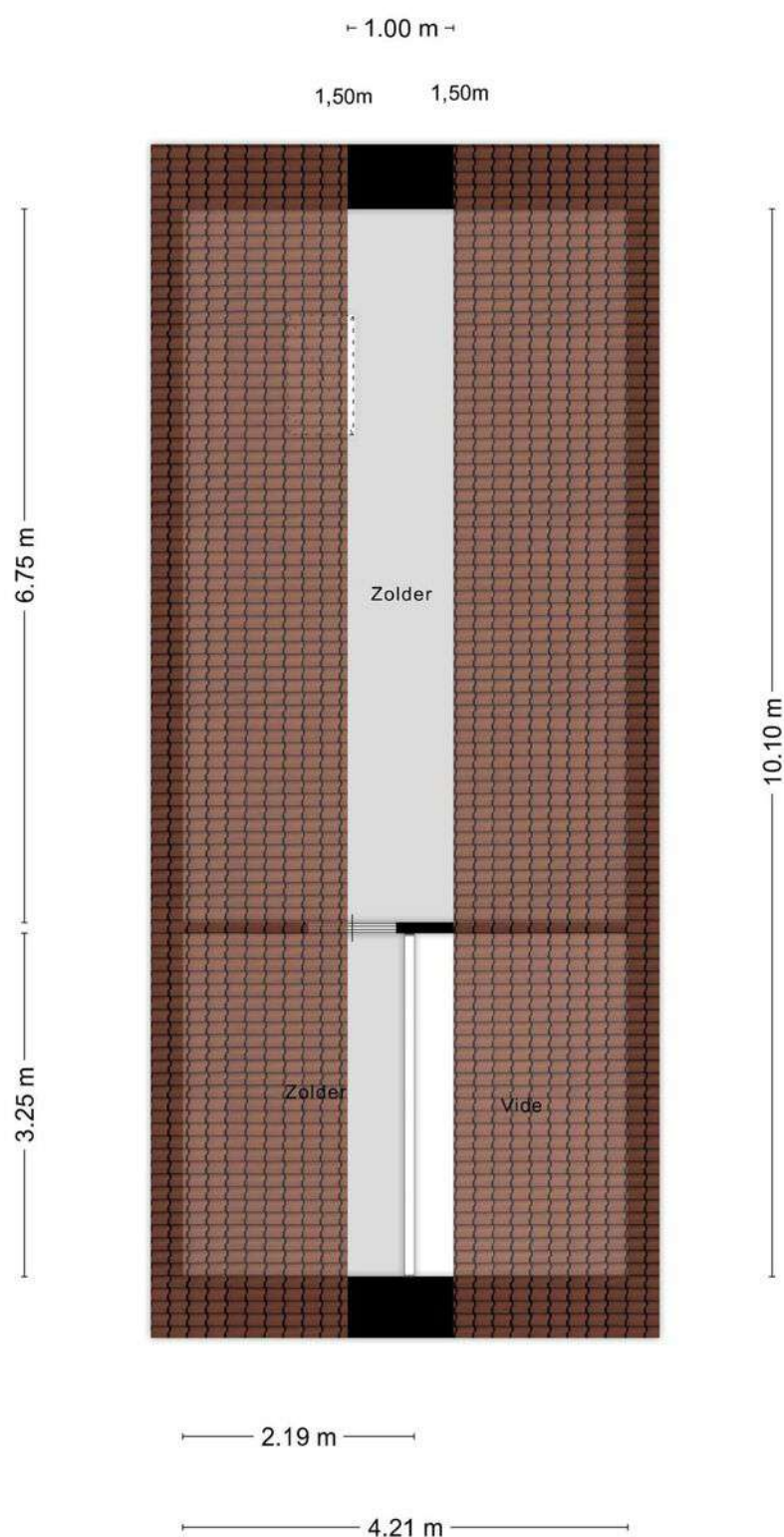
SCHULTING & PARTNERECHTE MAKELAARS



PLATTEGROND:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

[illegible]

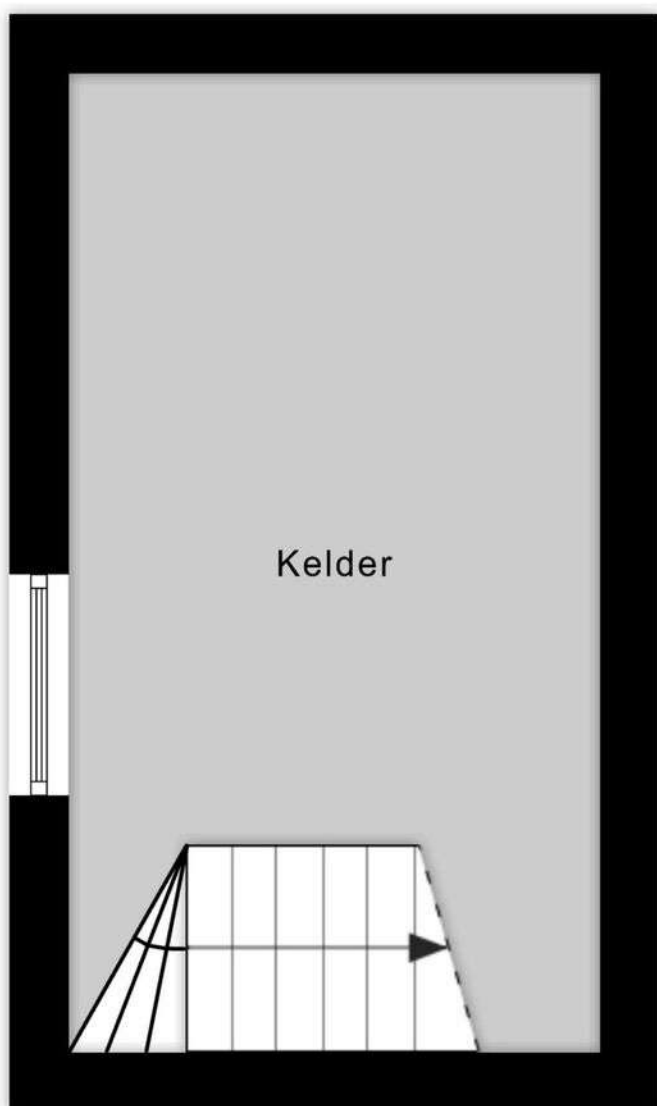
SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

PLATTEGROND:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

2.67 m



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

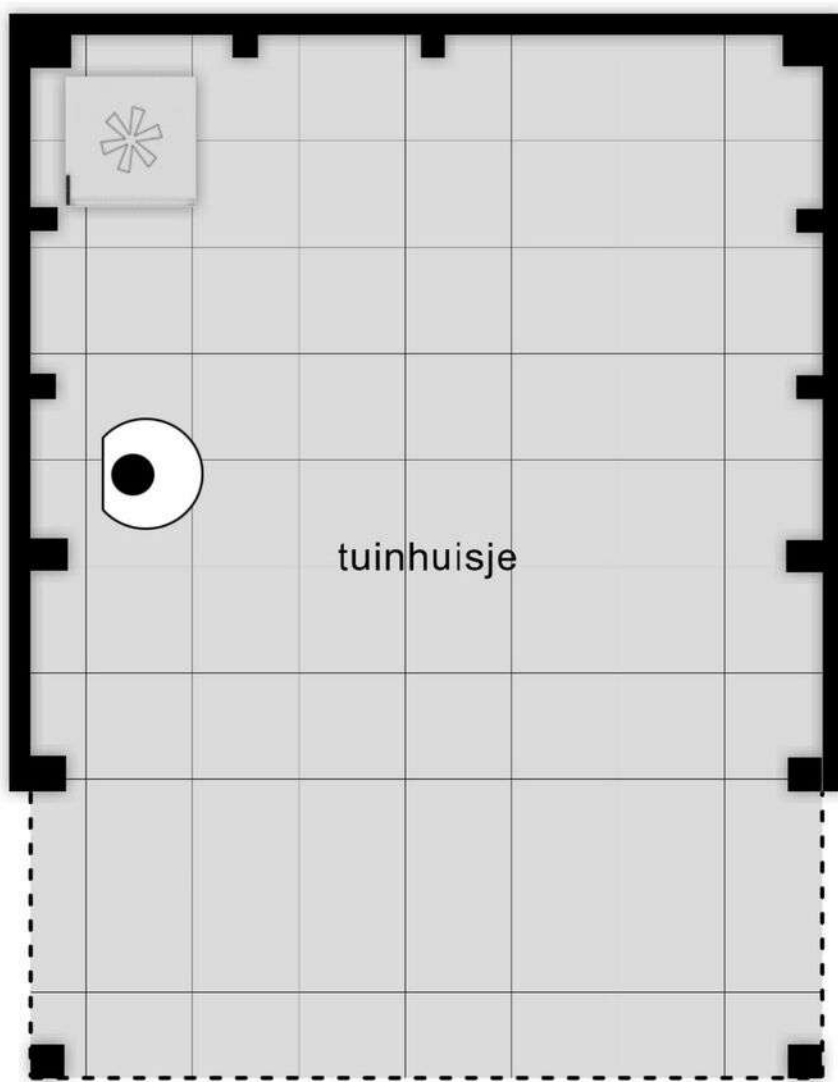
an de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

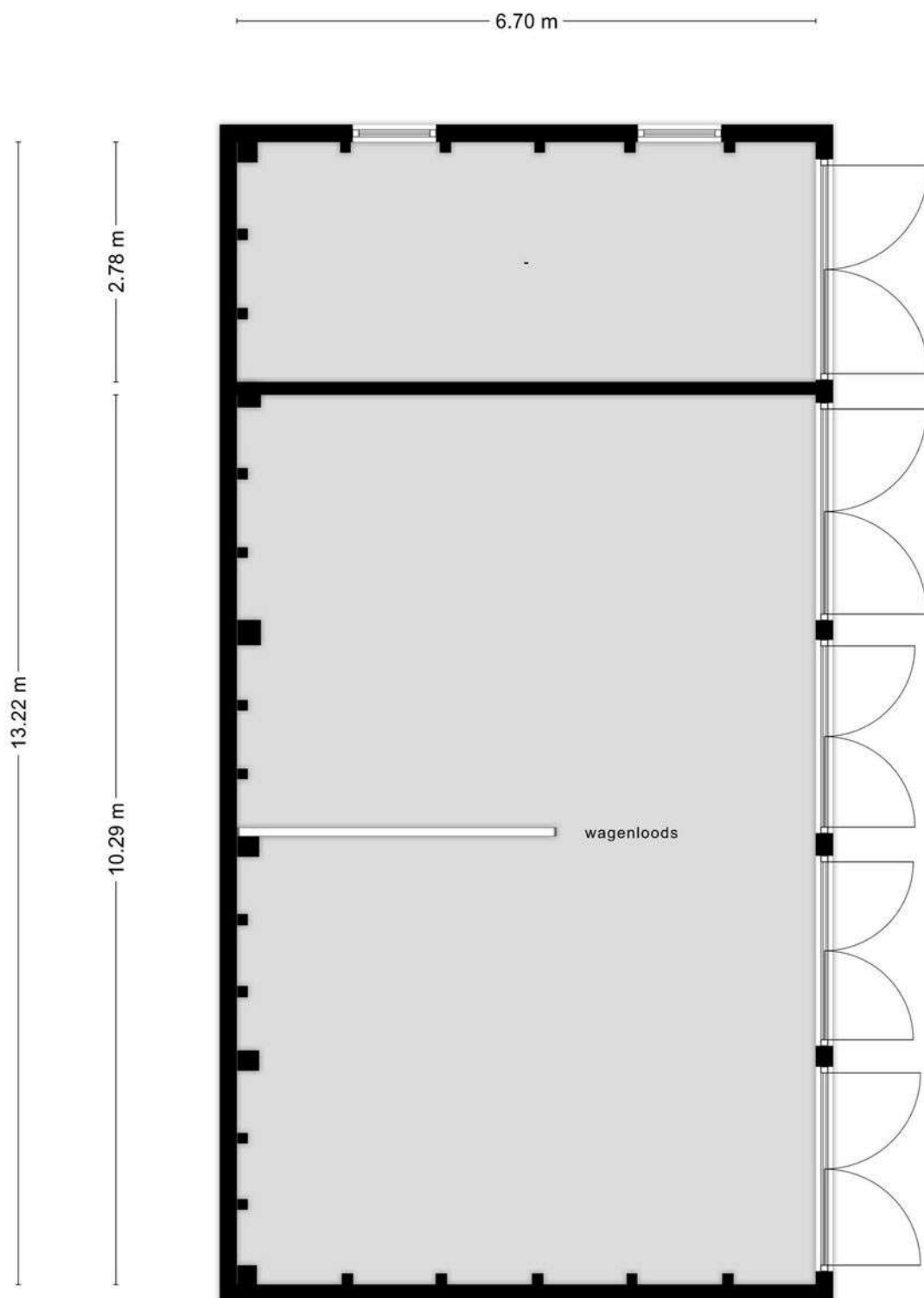
3.72 m



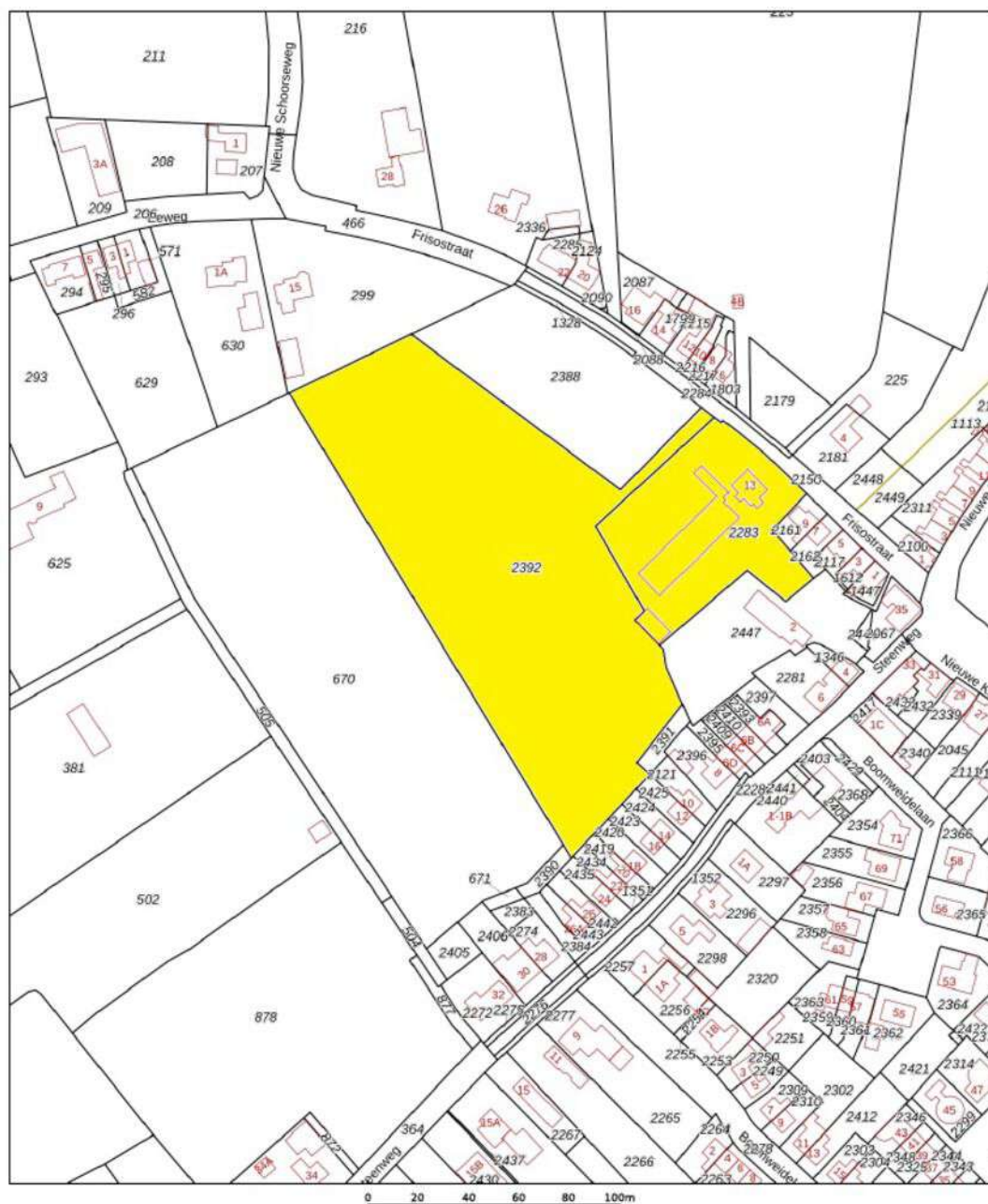
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

PLATTEGROND:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



LIJST VAN ZAKEN:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Houtkachel			X	
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Voorraadkasten in bijkeuken			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Amerikaanse shutters	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- Leemkachel	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron			X	
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- vaatwasser	X			
- Esse Cooker			X	
Woning - Sanitair/sauna				

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

LIJST VAN ZAKEN:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Extérieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
Buitenluiken	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- Hybride warmtepomp	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

LIJST VAN ZAKEN:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging		X		
(Broei)kas	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

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?

Ja

Zo ja, welke?

Klein deel van perceel is verkocht aan bureu.
3 oktober 2006. Kapelle sectie M nummer 2391: 1 are 86 centiare

Bijzonderheden 1 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 bureu, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Koper van bovengenoemd deelperceel mag grond betreden indien noodzakelijk voor onderhoud van de afscheiding.

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Ja

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureu.)

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Erfafscheidin
gen lopen
niet conform
kadastrale
tekeningen.
Kleine
plussen en
minnen op
verschillende
plekken. Alles
al
ruimschoots
verjaard.

Bijzonderheden 1 D.

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

Ja

Zo ja, graag nader toelichten:

Betonnen
keerwand
staat als
schutting iets
gedraaid op
de scheiding.
Ene uiteinde
iets teveel
naar mijn
kant, andere
uiteinde iets
teveel naar
hun kant.

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.

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 H.

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

Zo ja, hoe lang nog?	
----------------------	--

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
---	-----

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
--	----

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Ja
---	----

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	Nee
---	-----

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.

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

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

Nee

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.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

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

Als woonhuis.
Voormalig
varkenskot is
met
toestemming
van
gemeente in
gebruik als
praktijkruimte
voor
logopedie.
Achterkant
grote schuur
in gebruik als
groepsstal
voor paarden.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Diverse
plekken

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

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

Ja

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

2007 / 2008 v
oorzetwanden
met 10 cm
glaswol

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Nvt
Overige daken:	1908 (?)

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Bij achterzijde dak, inwaterend bij origineel gietijzeren dakvenster. Is inmiddels vervangen.

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2007/2008 binnenzijde 10 cm glaswol
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Zomerhuis/
Bakkeet.
Wagenloods
en grote
schuur alleen
riet-ondersch
oten.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig
materiaal)

Amerikaans
grenen en
meranti

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2021

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Ster schilders

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?

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

All-In
glassique HR
+ met
getrokken
buitenblad

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Bovenlicht
boven
voordeur,
klein wc
raampje
Rond
gietijzeren
venster en
kleine
klapraampjes
in praktijk.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2007 10-15 cm polystyreen harde persing
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Wc in klompenkot

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Ja
Zo ja, waar?	In de zeventiger jaren, bij aanleg Vlaketunnel is grondwaterpe il tijdelijk drastisch verlaagd. Woning is met de rest van het dorp gezakt en er is schade aan de fundering en gevels ontstaan. Westelijke kopgevel is uitgekap en nieuw ingemetseld, voorzien van betonnen binnenrand en daarop een extra stabiliserende binnenwand gemetseld

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
---------------------------------	-----

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Is de kruipruimte droog?	Nee
Zo nee of meestal, toelichting:	Geen kruipruimte aanwezig

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Ja
Zo ja of soms, toelichting:	Met name de voegen van de tegelvloer laten water door

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV ((gas) Hybride warmtepomp, grote leemkachel woonkamer, houtkachel eetkamer, houtkachel praktijk, airco met verwarming praktijk. Vloerverwarming in keuken, eetkamer, bijkeuken, hal, badkamer en praktijk. Radiatoren in woonkamer, badkamer en slaapkamers
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

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

Merk van de installatie(s): Intergas en Daikin CW5 monoblock 4,4 kW

Type(nummer) van de installatie(s): Warmtepomp EJHA04AV3

Installatiedatum van de installatie(s): Juli 2023

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Saman groep

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? Ja

Zo ja, waar en welke? Handdoekradiator in badkamer, indien geopend

Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

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

warm water: Ja

overig, namelijk Nvt

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Keuken,
eetkamer,
hal, wc,
badkamer,
praktijkruimte

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Nvt

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

28

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

425 Wp

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

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Trina solar all
black

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

Ja

Zo ja, welke?

SMA energy

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

2025

Installateur:

Zelf geplaatst.

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2025

Aantal kWh:

Totaal
opgewekt
februari tot
medio juni:
5000 kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

22 jaar

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

VRAGENLIJST:

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2024
--	------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Laatste koude dag voorjaar 2025
--	---------------------------------------

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
---	----

Installaties 7 K.

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

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Installatie zon nepanelen, laadpalen
-------------------------------------	--

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
--	-----

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

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
--	----

Zo ja, waar bevindt deze zich?	Wagenloods 2x
--------------------------------	------------------

Blijft deze achter?	3
---------------------	---

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
---	-----

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
---	--

Zo nee, toelichting:	
----------------------	--

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
---	--

Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
----------------------------------	--

Installaties 7 N.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
---	--

Zo nee, toelichting:	
----------------------	--

Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
----------------------------------	--

Installaties 7 O.

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?	17 jaar
----------------------------------	---------

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
--	----

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Septic tank onder binnen pleintje, volgens vorige bewoner gereinigd en volgestort.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2008
---	------

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2022
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1908

Diversen 9 B.

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

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Diversen 9 F.

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

Diversen 9 G.

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

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Ja

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

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

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? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
--	-----

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

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

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Vanaf 2007 complete woning gerestoureerd, binnenzijde volledig nieuw ingericht. Bijgebouwen grotendeels volledig geresoureerd. Praktijkruimte in varkenskot gemaakt
Zo ja, in welk jaartal?	Vanaf 2007
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	2007/8 Nonnekes, Verder zelf.

Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

290

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

354000

Peiljaar?

Waarschijnlijk nog steeds 2005, toen we het complex in zeer slechte staat kochten.

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	752
Belastingjaar?	2025 = watersysteemheffing onbebouwd en bebouwd, zuiveringsheffing woningen en watersysteemheffing ingezetenen

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	559
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	0
Gas:	
Elektra:	0
Water:	18
Stadsverwarming:	0
Anders:	Combinatie gas en elektra €380. Ongeveer 4000-5000 kWh wordt gebruikt voor de elektrische auto. Zonnepanelen draaien pas sinds medio februari 2025.
Te weten:	380
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	470
Elektriciteit hoog (kWh):	3206
Elektriciteit laag (kWh):	4298
Elektriciteit totaal (kWh):	7504
Water (m³):	120

VRAGENLIJST:

Stadsverwarming (GJ):	Nvt
Anders:	Nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2 + cliënten in de praktijk

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
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? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
--	----

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Zo ja, welke?

Onderhoud
hybride
warmtepomp/
CV en airco
Waarschijnlijk
garantie
zonnepanelen
en omvormer

Nadere informatie 12 A.

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

Woonhuis,
grote schuur,
Wagenloods,
zomerhuisje/
bakkeet en
varkenskot
zijn rijksmonu-
menten.

Huidige
eigenaar is
nog bezig met
groot
onderhoud
van het
schilderwerk
aan
makelaars en
waterborden.
Vervangen
van de

dakgoot en
twee overstek
klossen van
het woonhuis
staan ook op
de to to list.
Vorderingen
daarin zijn
mede
afhankelijk
van de weers
omstandighed
en en
tijdspanne.

SCHULTING & PARTNERECHTE MAKELAARS

VRAGENLIJST:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

De
achtergevel
van de grote
schuur zou
bijgevoegd
kunnen
worden en de

overstekklous
en hoeven
i.p. slechts
kosmetisch te
worden
bijgewerkt.
Dragen nog
ruim
voldoende

. De
staldeurtjes
daar kunnen
vervangen
worden door
exemplaren
die in de
opslag liggen,
evt. na
openbreken
van de dichtg
emetselde de
uropeningen.

Sterk
afhankelijk
van
toekomstig
gebruik,
misschien is
gesloten
houden of
slechts de
bovenhelft
openen
praktischer in
gebruik.

SCHULTING & PARTNERECHTE MAKELAARS



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Hoe vond u de woning die u zojuist heeft bekeken?

Weet u dat het voor een eigenaar altijd heel spannend is als er een bezichtiging plaatsvindt? Hij/zij is ontzettend benieuwd naar uw mening en wij op kantoor zijn dat ook! Laat u ons alstublieft uw reactie weten! Ook als de woning niet aan uw wensen voldoet. En mocht u nog een tweede bezichtiging wensen, regelen wij dat met plezier voor u.

U zoekt toch iets anders?

Maak dan vooral uw woonwensen kenbaar bij ons op kantoor en wellicht vinden wij uw droomhuis!

Schulding & Partners staat energiek, deskundig en vol enthousiasme voor u klaar!

Schulding & Partners LLP
makelaars - taxateurs o.z.

Herengracht 2
4331 PW Middelburg
tel: 0118 - 616617
info@schulding-partners.nl
www.schulding-partners.nl

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van de informatie van derden en derhalve niet aansprakelijk voor in de brochure opgenomen onjuiste of onvolledige informatie. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

SCHULTING & PARTNERECHTE MAKELAARS

Maatvoering

Schulting & Partners dient de te verkopen woning in te meten volgens de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hiervoor geen aansprakelijkheid.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

Bezichtigingen

Bezichtigingen van het object kunnen in principe iedere dag plaatsvinden, echter wel na voorafgaande afspraak via ons kantoor. De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Het uitbrengen van een bod

Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Schulting & Partners, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie.

Behoudens andere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden.

Overige ontbindende voorwaarden

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Clausules

In sommige gevallen worden in de koopovereenkomst clausules opgenomen om bepaalde zaken voor u en verkoper helder te regelen. De volgende clausules kunnen mogelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Asbestclausule

Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven de asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen wordt de clausule opgenomen: "Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (jaren) oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper".

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 belangenbe-hartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het door-gaans 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.

Feitelijke bewoning

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning gebruikte en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten. Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem 'verborgen' waren.

Vloerenclausule

Soms is er in een woning sprake van een ouder type betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de betonvloeren.

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen bewoning

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariële akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt verlangd dat deze na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom stort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie

De makelaar in onroerende zaken wordt door de WWFT en AVG verplicht om van iedere client o.a. de identiteit vast te stellen.

MEEST GESTELDE VRAGEN:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

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 makelaar moet dit wel duidelijk melden.

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 niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is 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 is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment 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. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- het voorbehoud van uw technische keuring
- het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

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 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 zal in de tussentijd 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 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 bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. 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 overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

ONS TEAM:



SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS