

*Hessenweg 83 105*

LUNTEREN

Ultiem ontspannen  
*op een mooie locatie*

Charmante recreatiebungalow  
*in het groen van Lunteren*

Vraagprijs € 330.000,- k.k.

*Maaïke van Doorn*

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | [WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL](http://WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL)





|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| <b>TYPE WONING</b>  | Vrijstaande woning                       |
| <b>SOORT WONING</b> | Eengezinswoning                          |
| <b>BOUWJAAR</b>     | 2003                                     |
| <b>LIGGING</b>      | Aan rustige weg,<br>in bosrijke omgeving |
| <b>TUIN</b>         | Tuin rondom                              |
| <b>SOORT GARAGE</b> | Geen garage                              |
| <b>ENERGIELABEL</b> | B                                        |
| <b>VERWARMING</b>   | C.v.-ketel                               |
| <b>ISOLATIE</b>     | Volledig geïsoleerd                      |

**WOONOPPERVLAKTE**  
75 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
300 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE**  
290 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS**  
4

**SLAAPKAMERS**  
3

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



Op zoek naar een plek waar u écht tot rust komt, midden in het groen en met volop privacy? Deze sfeervolle recreatiewoning op Park De Goudsberg aan het einde van een doodlopende weg, ligt prachtig verscholen op een rustige, groene locatie en biedt precies dat vakantiegevoel waar u het hele jaar door van geniet. Binnen treft u een prettige indeling met een open keuken die in verbinding staat met de royale woonkamer. Op de begane grond bevinden zich de badkamer en een separaat toilet. Op de verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, evenals een extra toilet. Een fijne plek om volledig tot rust te komen en te genieten van het buitenleven.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Begane grond



U parkeert uw auto op eigen terrein, zodat u uw spullen gemakkelijk naar binnen brengt. Via de entree komt u in de hal, die leidt naar het separate toilet, de badkamer, de berging en de woonkamer. U proeft meteen de fijne sfeer die in de woning aanwezig is.

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



## Open keuken met eetgedeelte



De keuken is functioneel ingericht dankzij de L-vormige opstelling en biedt volop werk- en bergruimte. Door de lichte afwerking in combinatie met het donkere aanrechtblad heeft de keuken een eigentijdse uitstraling. Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor u beschikt over alle comfort dat u nodig heeft.

De woonkamer sluit naadloos aan op de open keuken, wat zorgt voor een fijne leefruimte die uitnodigt tot ontspannen en samenzijn. Daarnaast is er ruimte voor een eettafel, waar u samen kunt tafelen met familie of vrienden.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De woonkamer biedt alle ruimte om te zitten en te ontspannen. De houten vloer zorgt voor een warme uitstraling. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen en heeft u een mooi zicht op het groen rondom de woning. Via de openslaande deuren loopt het woongedeelte naadloos over naar buiten en stapt u zo het terras op.



*Sfeervolle en lichte  
woonkamer*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De recent gemoderniseerde badkamer is uitgevoerd in een eigentijdse, frisse stijl. De volledig betegelde ruimte voelt verzorgd en comfortabel aan en is praktisch ingedeeld met een ruime inloepdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een bijpassende kast voor extra bergruimte.



*Moderne  
badkamer*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De berging biedt praktische extra opbergruimte en is voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur. Daardoor is deze ruimte niet alleen functioneel, maar ook veelzijdig in gebruik. Bovendien heeft de berging directe toegang tot buiten.



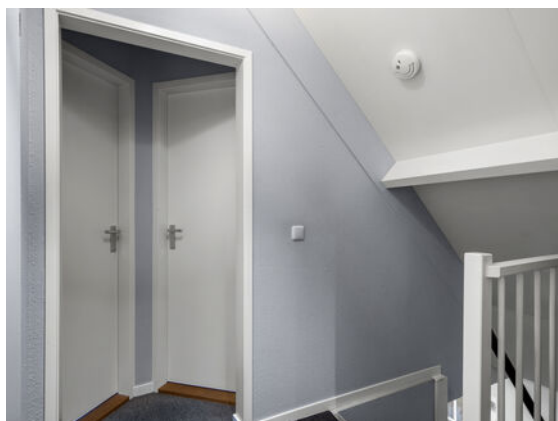
*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Eerste verdieping



Verdieping met  
*drie slaapkamers*



Op de eerste verdieping vindt u drie comfortabele slaapkamers en een separaat toilet. Het toilet is in 2022 gemoderniseerd en is voorzien van een wandcloset en een fonteintje met meubel.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De hoofdslaapkamer is voorzien van een praktische kastenwand, een airco en voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed.

Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers aanwezig. Beide kamers hebben een fijn formaat en zijn veelzijdig in te richten, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of logeerkamer. De kamer met dakkapel (2023) is echt een favoriet: dankzij de extra ruimte en het fijne licht is dit een heerlijke kamer om te verblijven. De dakkapel is bovendien voorzien van elektische zonwering, wat zorgt voor extra comfort.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



M A K E L A A R

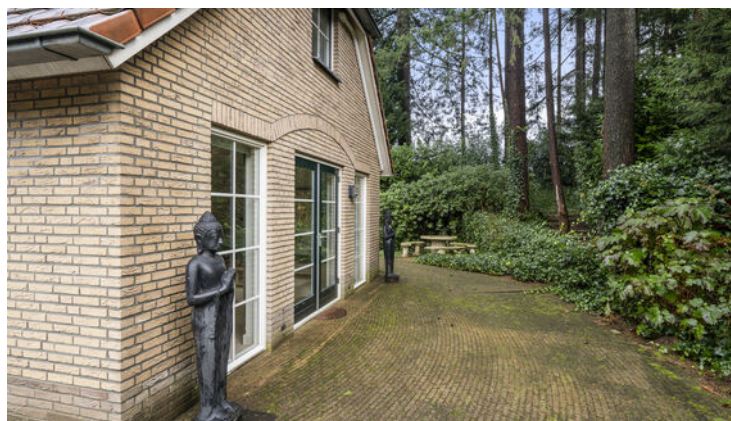
# Exterieur



De recreatiewoning is zeer privé gelegen en vormt een fijne plek om volledig tot rust te komen en te genieten van het buitenleven. Dankzij de groene en rustige omgeving ervaart u hier een gevoel van vrijheid en ontspanning; een ideale uitvalsbasis om even écht weg te zijn van de drukte van alledag.

Rondom de woning is volop ruimte om meerdere zitplekken te creëren. Denk aan een loungehoek, een buitentafel voor lange zomeravonden of juist een zonnig plekje om rustig te starten met een kop koffie. De tuin biedt alle mogelijkheden om deze naar eigen wens in te richten.

Kortom, een prettige buitenruimte waar u het hele seizoen kunt genieten van rust, privacy en groen.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

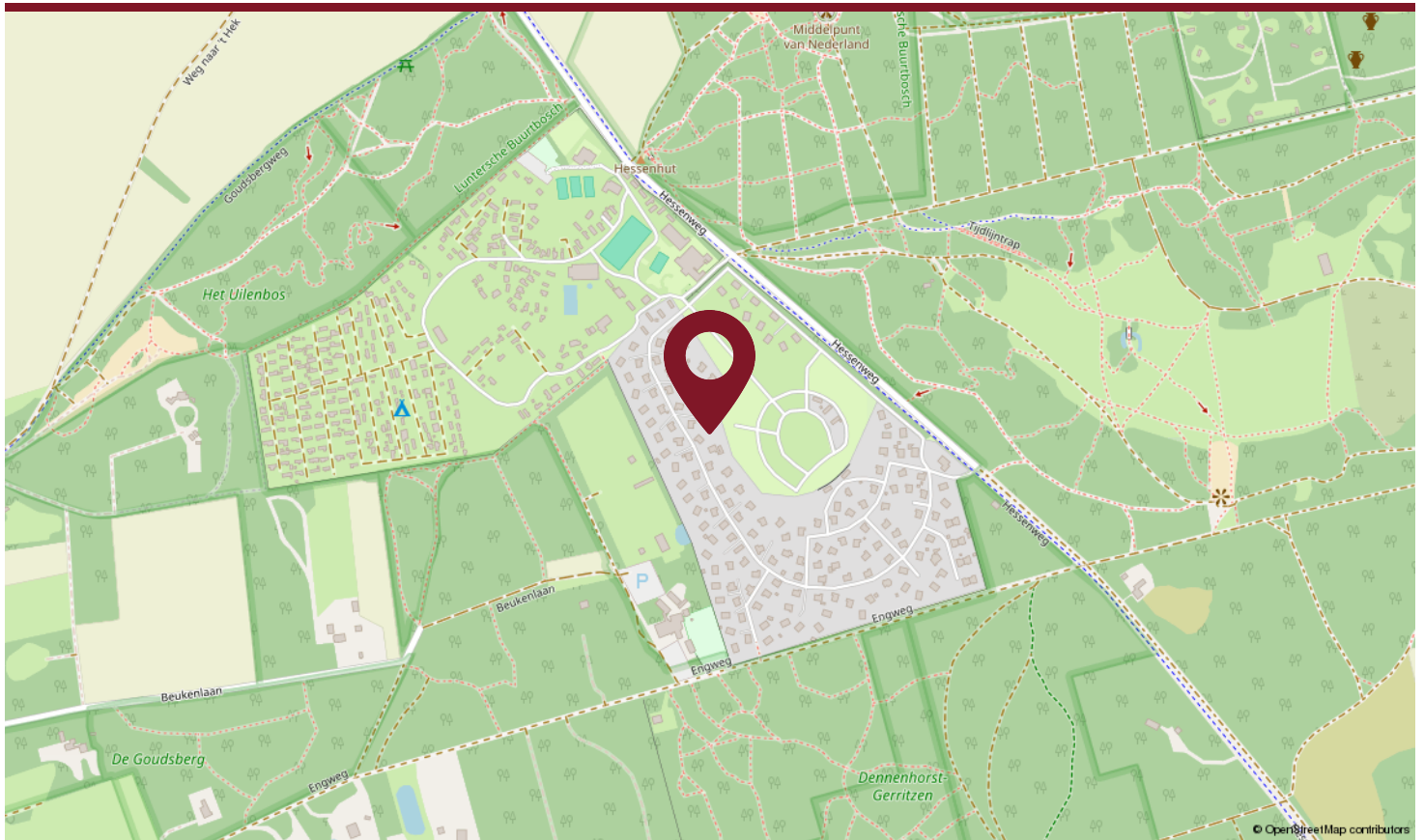
# Virtuele tour



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

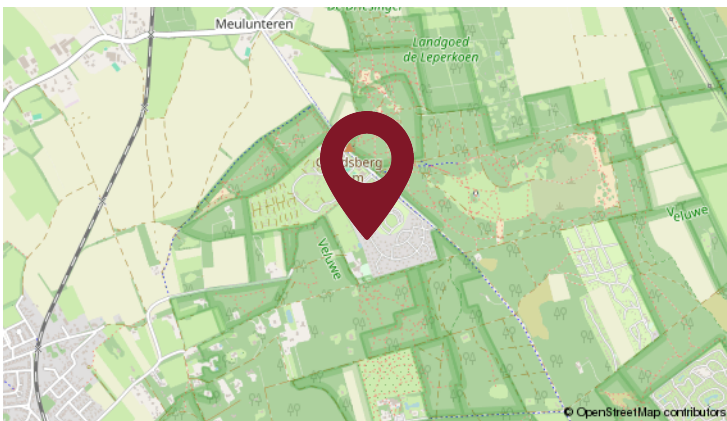
# Locatie op de kaart



Recreatiepark De Goudsberg is een centraal gelegen bungalowpark, omringd door bosrijke natuur. Een fijne plek voor liefhebbers van rust en groen, met volop wandel- en fietsroutes in de directe omgeving.

Daarnaast zijn het centrum van Lunteren, maar ook Ede en Barneveld, snel te bereiken. Hier vindt u verschillende winkels, restaurants en andere horecagelegenheden. Er is dan ook genoeg te beleven voor jong en oud.

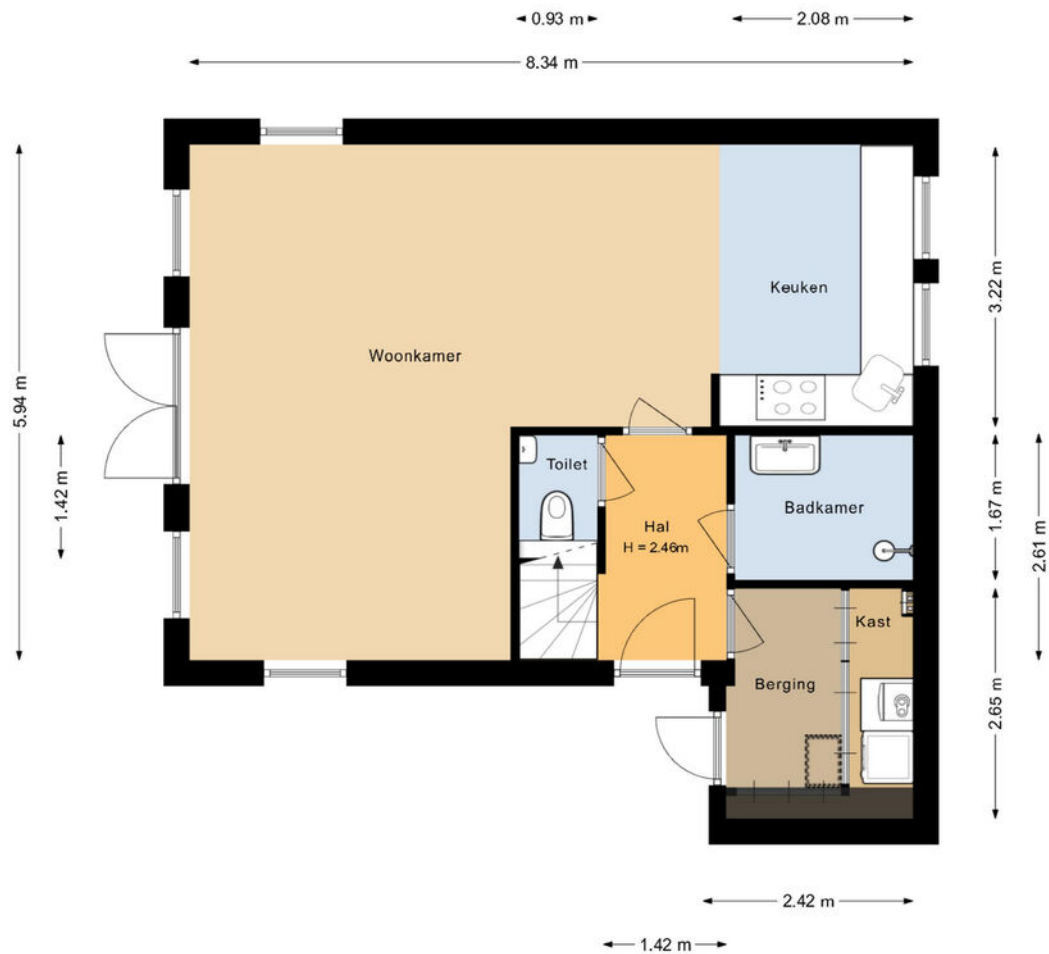
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De uitvalswegen A30, A12 en A1 bevinden zich op korte afstand, waardoor u eenvoudig en snel naar de rest van Nederland reist.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



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

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond

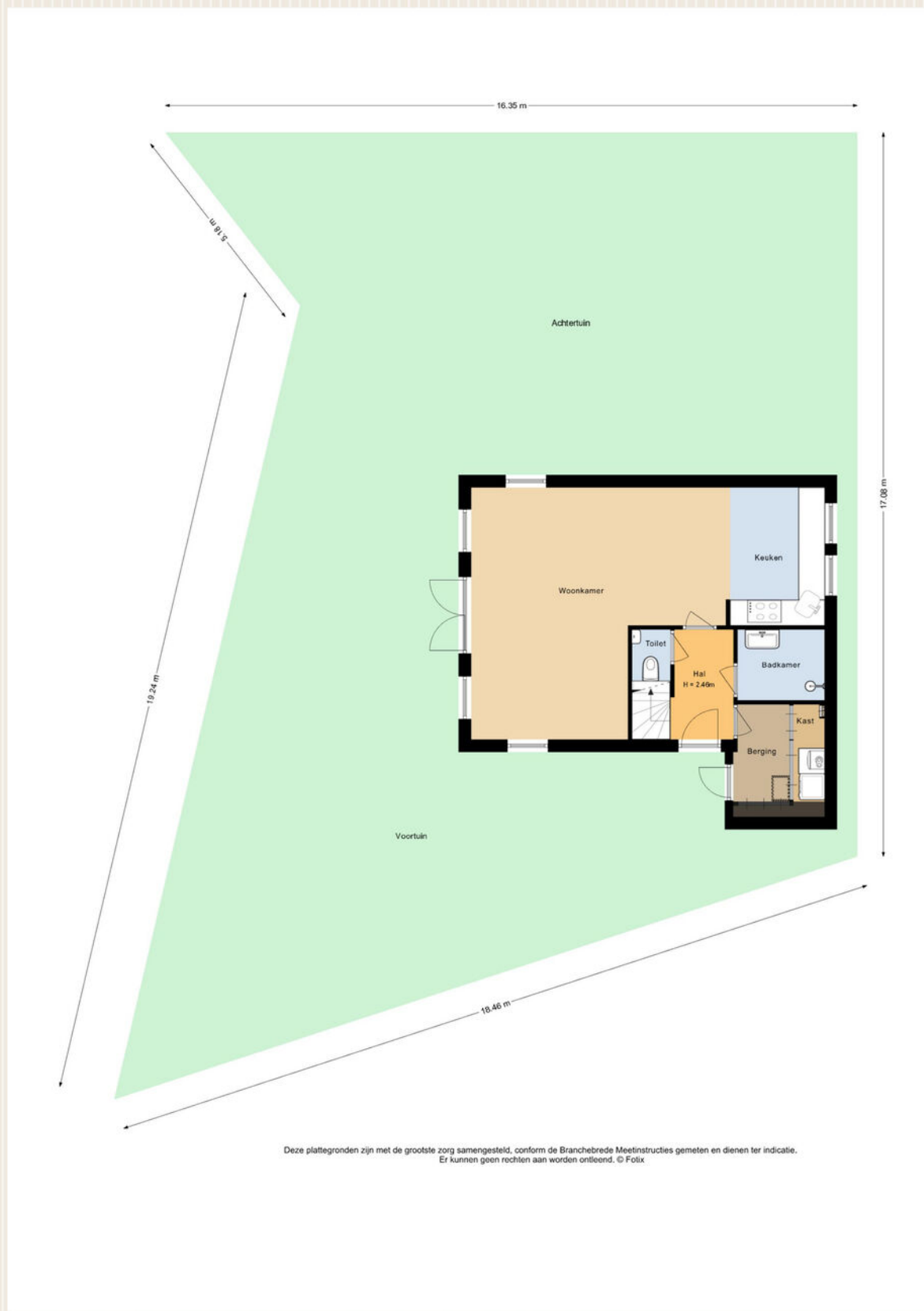


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaïke van Doorn Mak



|                                                                                                                                                              |                                  |                     |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------|
| 12345                                                                                                                                                        | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |          |
| 25                                                                                                                                                           | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Lunteren |
|                                                                                                                                                              | Huisnummer                       | Sectie              | B        |
|                                                                                                                                                              | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1999     |
|                                                                                                                                                              | Voorlopige kadastrale grens      |                     |          |
|                                                                                                                                                              | Administratieve kadastrale grens |                     |          |
|                                                                                                                                                              | Bebouwing                        |                     |          |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025                                                                                                     |                                  |                     |          |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                       |                                  |                     |          |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.                                                                                            |                                  |                     |          |
| De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |          |



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     | X                |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |
| - Kasten                                 | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 |
| - lamellen                               | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 |
| - houten vloer(delen)                    | X                |             |                 |
| - plavuizen                              | X                |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 |
| - schilderij ophangstelsel               | X                |             |                 |
| - Bedden                                 | X                |             |                 |
| - Banken, stoelen en tafels              | X                |             |                 |
| - Tv                                     | X                |             |                 |
| - Kaptafel                               | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - combi-oven/combimagnetron                                             | X                |             |                 |
| - koelkast                                                              | X                |             |                 |
| - vaatwasser                                                            | X                |             |                 |
| - koffiezetapparaat                                                     |                  | X           |                 |
| - Vriezer (staat in de schuur)                                          | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| Keukenaccessories, te weten                                             |                  |             |                 |
| - Blender                                                               | X                |             |                 |
| - Broodrooster                                                          |                  | X           |                 |
| - Pannen                                                                | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
| - toilet                                                                | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 |
| - fontein                                                               | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                                | X                |             |                 |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 |
| - toiletkast                                                            | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |
| Airconditioning                                                         | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |
| Wasmachine/droger                                                       |                  | X           |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - CV-installatie                           | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X                |             |                 |
| Beplanting                                 | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                          | X                |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                     |                  |             |                 |
| - Loungeset, parasol                       | X                |             |                 |
| - Eettafel met 4 stoelen                   | X                |             |                 |

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# 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?<br>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.) | Niet bekend |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Zo ja, welke zijn dat? | Gebruik van schuur |
|------------------------|--------------------|

## Bijzonderheden 1 C.

|                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?<br>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) | Ja |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? | Gebruik van schuur |
|---------------------------------------|--------------------|

## 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? | Niet bekend |
|--------------------------------------|-------------|

|                     |  |
|---------------------|--|
| Zo ja, welke grond? |  |
|---------------------|--|

## Bijzonderheden 1 F.

# Vragenlijst

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

Ja

Zo ja, welke?

Zie stukken park

## **Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## **Bijzonderheden 1 H.**

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## **Bijzonderheden 1 I.**

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

Nee

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

Nee

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

Nee

## **Bijzonderheden 1 J.**

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## **Bijzonderheden 1 K.**

Is er sprake van onteigening?

Nee

# Vragenlijst

---

**Bijzonderheden 1 L.**

---

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

---

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

---

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

---

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

---

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

---

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

---

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

---

Zo ja, hoeveel?

---

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

---

Zo ja, welke?

---

---

**Bijzonderheden 1 M.**

---

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

---

Zo ja, welke is/zijn dat?

---

---

**Bijzonderheden 1 N.**

---

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

---

Zo ja, toelichting:

---

---

**Bijzonderheden 1 O.**

---

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

---

Zo ja, welke?

---

---

# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

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

Recreatiewoning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

## Gevels 2 C.

|                                                                                              |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                   | Ja                           |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                            |                              |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Bij oplevering / niet bekend |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                       | Nee                          |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                         | Ja                           |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                   |                              |

## Gevels 2 D.

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

## Dak(en) 3 A.

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: |           |
| Overige daken:                                | 2001/2003 |

## Dak(en) 3 B.

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| Zo ja, waar?                          |     |

## Dak(en) 3 C.

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

## Dak(en) 3 D.

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

# Vragenlijst

---

**Dak(en) 3 E.**

---

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken: Ja

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

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2001/2003

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Overige daken:

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

---

**Dak(en) 3 F.**

---

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

---

**Dak(en) 3 G.**

---

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Zo ja, toelichting:

---

**Kozijnen, ramen en deuren 4 A.**

---

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

---

**Kozijnen, ramen en deuren 4 B.**

---

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2014

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zo ja, door wie? Jan Maasse, Lunteren

---

# Vragenlijst

## 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?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning<br>waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR+/HR++ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

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

|                                           |  |
|-------------------------------------------|--|
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? |  |
|-------------------------------------------|--|

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming<br>tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Ja |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Zo ja, waar? | Toilet 1e etage |
|--------------|-----------------|

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

|                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op<br>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,<br>plafonds en/of wanden? | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|              |  |
|--------------|--|
| Zo ja, waar? |  |
|--------------|--|

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

# Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

2014

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

niet van toepassing

# Vragenlijst

---

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.**

---

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

---

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

---

---

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.**

---

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

---

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

---

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

---

---

**Installaties 7 A.**

---

|                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | cv-installatie, airco 1e verdieping |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|

---

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
|-------------------------------------|----|

---

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

---

|                             |                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Merk van de installatie(s): | CV Remeha Kezerra<br>Airco is aangelegd in<br>maart 2021 door Pro-air-<br>Ede bv |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

---

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Type(nummer) van de installatie(s): |  |
|-------------------------------------|--|

---

|                                         |  |
|-----------------------------------------|--|
| Installatiedatum van de installatie(s): |  |
|-----------------------------------------|--|

---

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 21-1-2026 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|

---

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

---

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Zo ja, door wie? | Installatietechnieker<br>Bouwheer |
|------------------|-----------------------------------|

---

---

**Installaties 7 B.**

---

# Vragenlijst

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 bijgevoerd 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?

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?

# Vragenlijst

## 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: n.v.t.

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? niet van toepassing

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

# Vragenlijst

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

## 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?

3 fase afsluiting in  
verband met inductie  
kookplaat

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem  
aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

februari 2024

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

niet bekend

## Installaties 7 N.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

# Vragenlijst

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

## 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? 2 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? Nee

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

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2003

# Vragenlijst

---

**Sanitair, riolering en keuken 8 H.**

---

|                                                     |                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | nieuwe oven in september 2016 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Functioneert alle inbouwapparatuur? | Ja |
|-------------------------------------|----|

|                                                |  |
|------------------------------------------------|--|
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? |  |
|------------------------------------------------|--|

---

---

**Sanitair, riolering en keuken 8 I.**

---

|                                                                                            |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) | 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? | 2003 |
|------------------------------------|------|

---

---

**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.**

---

# 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?

## 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

# Vragenlijst

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 aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/aankouwingen?

1 dakkapel geplaatst in 2023

Zo ja, in welk jaartal?

april 20203

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Van Essenveld, Elst

## 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?

Ja

## Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

B

# Vragenlijst

## Vaste lasten 10 A.

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 665,10 |
|---------------------------------------------------------------------|--------|

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

## Vaste lasten 10 B.

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 263000,00 |
|-----------------------|-----------|

|           |          |
|-----------|----------|
| Peiljaar? | 1-1-2024 |
|-----------|----------|

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 368,69 |
|---------------------------------------------------------------|--------|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2024 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 D.

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

|                |                                                                          |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Belastingjaar? | forensenbelasting €<br>715.87 2024<br>riool/afvalstoff/kliko €<br>302.10 |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------|

## Vaste lasten 10 E.

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

|          |  |
|----------|--|
| Elektra: |  |
|----------|--|

|        |  |
|--------|--|
| Water: |  |
|--------|--|

|                  |  |
|------------------|--|
| Stadsverwarming: |  |
|------------------|--|

|         |                                                       |
|---------|-------------------------------------------------------|
| Anders: | Elektra + gas € 153,- p.<br>mnd<br>water € 15,- p.mnd |
|---------|-------------------------------------------------------|

|           |  |
|-----------|--|
| Te weten: |  |
|-----------|--|

|                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ): |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Elektriciteit hoog (kWh): | 1805 |
|---------------------------|------|

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Elektriciteit laag (kWh): | 1022 |
|---------------------------|------|

# Vragenlijst

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m3):

75 p/jr.

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

wisselend

## 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?

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?

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Vragenlijst

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.)

Nee

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

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

In december 2022 zijn de badkamer en twee toiletten vernieuwd. Er is een vergunning voor een 2e dakkapel. Het aantal mensen dat de woning bewoonde is wisselend omdat de woning soms verhuurd was. Anders met 2 personen.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Extra informatie

## Kenmerken

Bouwjaar: 2003

Soort grond: eigen grond

Parkbeheerbijdrage: **circa € 1.000,- (incl. glasvezel)**

BTW van toepassing: **nee**

BTW belaste levering: **nee**

Huisdieren toegestaan: **ja**

Inventaris: **gestoffeerd en gemeubileerd**

Verhuurmogelijkheden: ja, dit mag in eigen beheer gedaan worden.

Inschrijving op dit adres en permanente bewoning zijn niet toegestaan

## De volgende artikelen zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen;

- Verkoper en koper hebben voldoende informatie ingewonnen bij een fiscalist en zijn derhalve uitdrukkelijk op de hoogte van de financiële consequenties welke onderhavige koopovereenkomst met zich meebrengt. Beide partijen zullen uit eventueel voortvloeiende consequenties verkopend makelaar nimmer aansprakelijk stellen.
- Koper is bekend dat het gekochte een recreatiewoning betreft welke op een recreatiepark is gelegen. Permanente bewoning is conform het bestemmingsplan van de Gemeente Ede verboden. Tevens is koper bekend met de parkkosten, de diverse kosten, de energietarieven en het parkreglement.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# De 10 meest gestelde vragen over *het kopen en verkopen van een huis*

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als

koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?  
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

# Zes belangrijke punten

## Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

## Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

## Financiering / hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

## Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

## Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden, zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

## Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

# Wie zijn wij



## Onze medewerkers

Gary Vooges, Irma van Middendorp, Maartje van Ee, Laura Konings, Nick Prins, Ynez van Sierenberg de Boer, Nienke van Vlimmeren, Maaïke van Doorn, Janick Bouw

### Ons NVM makelaarskantoor

In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons team bestaat uit vijf enthousiaste dames en twee gedreven heren met oog voor details en een groot inlevingsvermogen in uw persoonlijke situatie. Mensen die uw woonwensen helpen realiseren. Omdat wij een klein en hecht team vormen, staan we dicht bij de klant en dat werkt.

Maaïke van Doorn Makelaar is actief in Lunteren en omstreken. Als NVM makelaar zijn wij actief in de aan- en verkoop van woningen en bedrijfspanden.

### Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?

Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

### Meer informatie?

Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op [www.maaikevandoorndmakelaar.nl](http://www.maaikevandoorndmakelaar.nl) en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



[www.maaikvandoommakelaar.nl](http://www.maaikvandoommakelaar.nl)



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR