

# Gelijkvloers wonen!



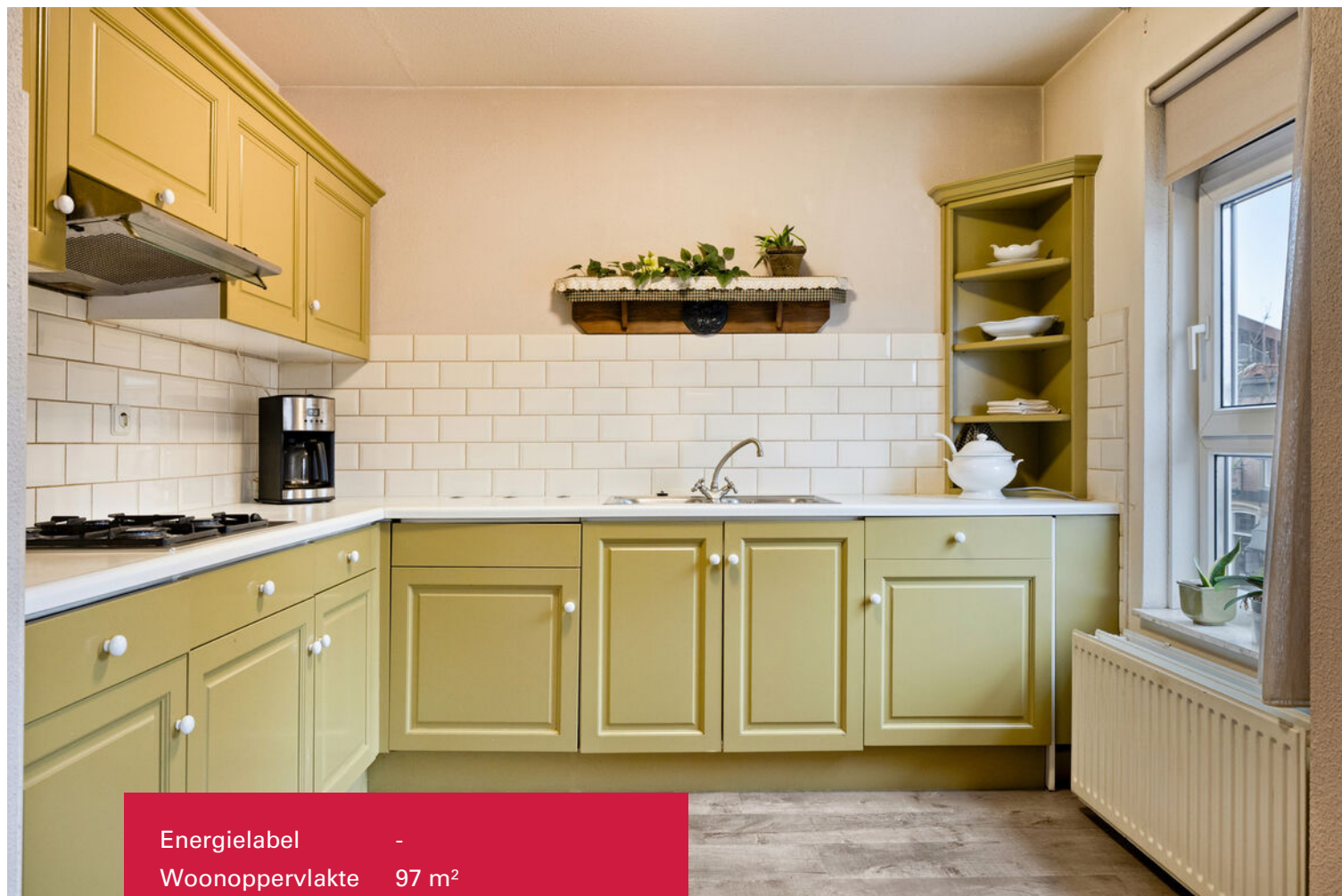
KAATSHEUVEL | Marktpoort 4

vraagprijs € 400.000 k.k.



0416-332661 | [info@timmermansmakelaardij.nl](mailto:info@timmermansmakelaardij.nl)  
[www.timmermansmakelaardij.nl](http://www.timmermansmakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Energielabel       | -                 |
| Woonoppervlakte    | 97 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 0 m <sup>2</sup>  |
| Bouwjaar           | 1993              |

- ✓ Sfeervol 3 kamer appartement met 2 slaapkamers, (woon-)keuken en balkon.
- ✓ Daarnaast heeft het appartement een eigen parkeerplaats in de parkeergarage!
- ✓ Op een super locatie gelegen op loopafstand van de winkels, horeca en supermarkten.
- ✓ Wij nodigen u van harte uit om de woning vrijblijvend te komen bezichtigen.

# Kenmerken & specificaties

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                      | 1993               |
| Soort:                         | bovenwoning        |
| Kamers:                        | 3                  |
| Inhoud:                        | 314 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:               | 97 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Overige inpandige ruimte:      | -                  |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 4 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:            | 16 m <sup>2</sup>  |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel         |
| Isolatie:                      | dubbel glas        |
| Energielabel                   | -                  |

## Extra clauses

Koopakte; conform model NVM / de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis

Notaris; door koper te bepalen

Waarborgsom; tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper moet door koper binnen 4 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris worden gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht; de koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Voor een professionele begeleiding adviseren wij uw eigen NVM-Makelaar in te schakelen.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing; Dit object betreft een ouder pand. Daarbij zijn de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbestclausule; Gezien de leeftijd van het onderhavige object en de bouwperiode, rekening houdend met mogelijke latere verbouwingen, kunnen in het onderhavige object asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn.

3 dagen bedenktijd; vanaf 1 september 2003 zijn mondelinge koopovereenkomsten voor woonhuizen niet meer rechtsgeldig. Ook heeft een koper 3 dagen "bedenktijd" over de aankoop, die ingaat nadat de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend.

Aan de tekst van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voorafgaande geschreven informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Timmermans Makelaardij te Waalwijk aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa.

# Omschrijving



Zoek je een comfortabel appartement incl. parkeerplaats en alle voorzieningen binnen handbereik? Kijk niet verder en maak kennis met dit schitterende appartement in het bruisende hart van Kaatsheuvel, gelegen in de Marktpoort. Dit sfeervolle, gelijkvloerse appartement uit 1993 biedt een woonoppervlakte van ca. 97 m<sup>2</sup>, een balkon, 2 slaapkamers een woonkamer en woonkeuken. Tevens beschikt het appartement over duurzame, kunststof kozijnen. De parkeergarage zorgt ervoor dat je nooit meer hoeft te zoeken naar een parkeerplek! Buitengewoon leefbaar, comfortabel en op een fantastische locatie in Kaatsheuvel!

Dit appartement bevindt zich midden in het centrum van Kaatsheuvel, een locatie die je gemakkelijk toegang biedt tot alle voorzieningen. Supermarkten, horecagelegenheden, de weekmarkt en een cultureel centrum liggen op steenworp afstand. Door de uitstekende verbindingen bereik je snel de A-59 richting Den Bosch en Breda. Kortom, een ideale locatie met alle nodige faciliteiten binnen handbereik!

Via een gezamenlijke entree met intercom/videofooninstallatie, lift en brievenbussen gelegen aan de Gasthuisstraat is er toegang tot het appartement, gelegen op de 1e verdieping. Het appartementencomplex is gebouwd in 1993 en verkeert in goede staat van onderhoud. Het appartement biedt een eigen parkeerplaats, berging en balkon. Verwarming vindt plaats door middel van een efficiënte CV-ketel uit 2012.

## Indeling appartement:

Royale entree met vloerbedekking, videofooninstallatie, toiletruimte, meterkast, berging, 2 slaapkamers, complete badkamer en een comfortabele living met balkon en keuken. Via een deur met glas toegang naar de woonkamer. Het interieur is verzorgd en de grote ramen in de woonkamer en keuken zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. De woonkamer heeft een sfeervolle schouw met elektrische kachel en de vloer is voorzien van een vloerbedekking. Hoewel er geen tuin is, heeft het appartement een fijn balkon met kunstgras en zonneschermb, toegankelijk via een schuifpui vanuit de woonkamer en daarnaast is er ook nog een gezamenlijke binnenplaats / buitenruimte.

De leefkeuken is half open en nodigt uit tot culinair genieten. Deze nette, hoekopgestelde keukeninrichting is voorzien van veel opbergruimte en werkblad, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, dubbele spoelbak en koelkast. De keuken is afgewerkt met een vinylvloer. De geheel licht, betegelde berging is voorzien van aansluitingen voor wasapparatuur, opstelling van de C.V.-ketel en biedt extra ruimte voor proviand. Beide slaapkamers zijn ruim en voorzien van vloerbedekking. De royale badkamer is geheel licht betegeld en van alle gemakken voorzien, zoals; ligbad, douche, toilet, radiator en dubbele wastafel met wastafelmeubel.

Het appartement beschikt over een eigen parkeerplek in de parkeerkelder, zodat parkeren nooit een probleem is. Daarnaast is er een (fietsen)berging beschikbaar voor extra gemak.

## Enkele puntjes op de "i":

- Gelijkvloers appartement;
- Duurzame kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing;
- Midden in het bruisende dorpshart van Kaatsheuvel gelegen;
- De ondergrondse parkeergarage biedt niet alleen parkeergelegenheid, maar ook een veilige en droge berging;
- Netjes afgewerkt appartement met balkon.

Mis deze kans niet! Dit comfortabele en goed onderhouden appartement biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel en zorgeloos wonen. Maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging en zie het allemaal zelf!





















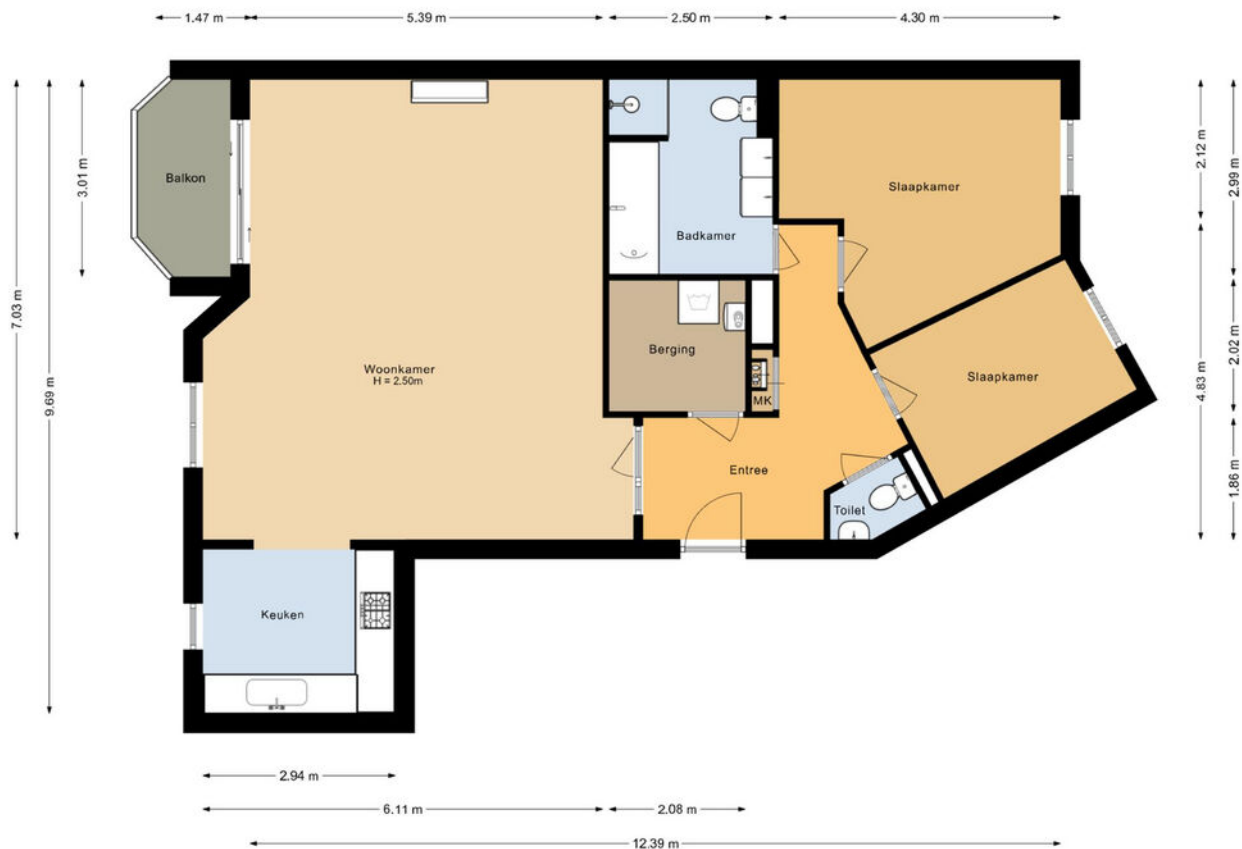






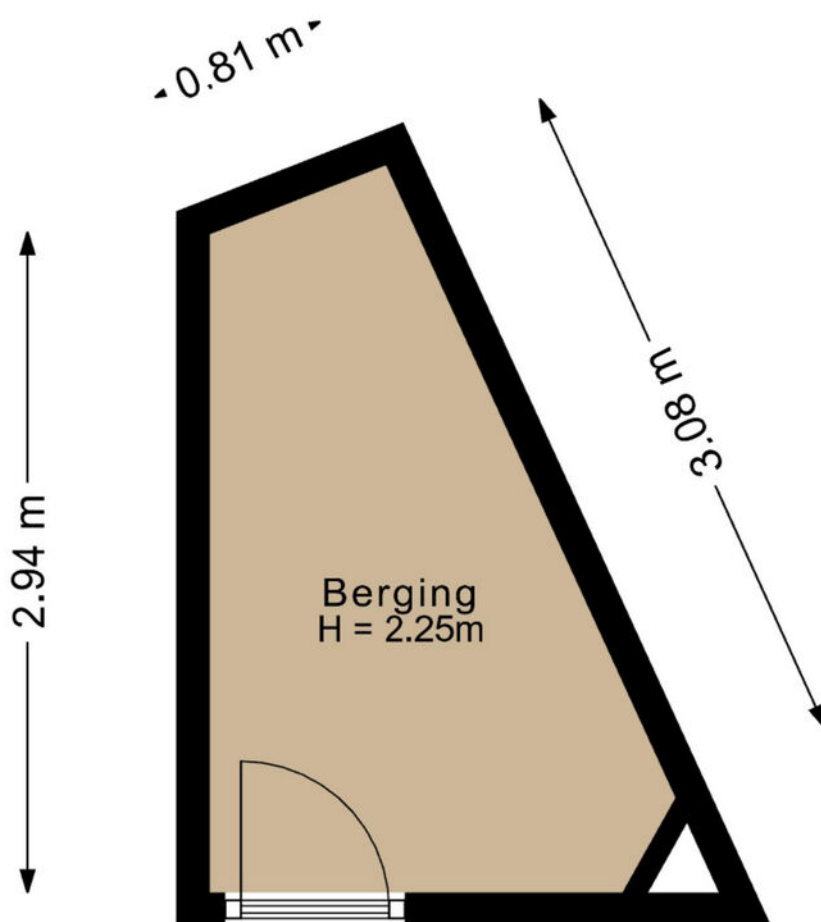


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# Plattegrond

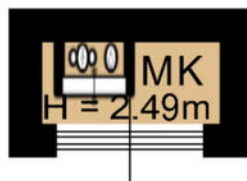


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# Plattegrond



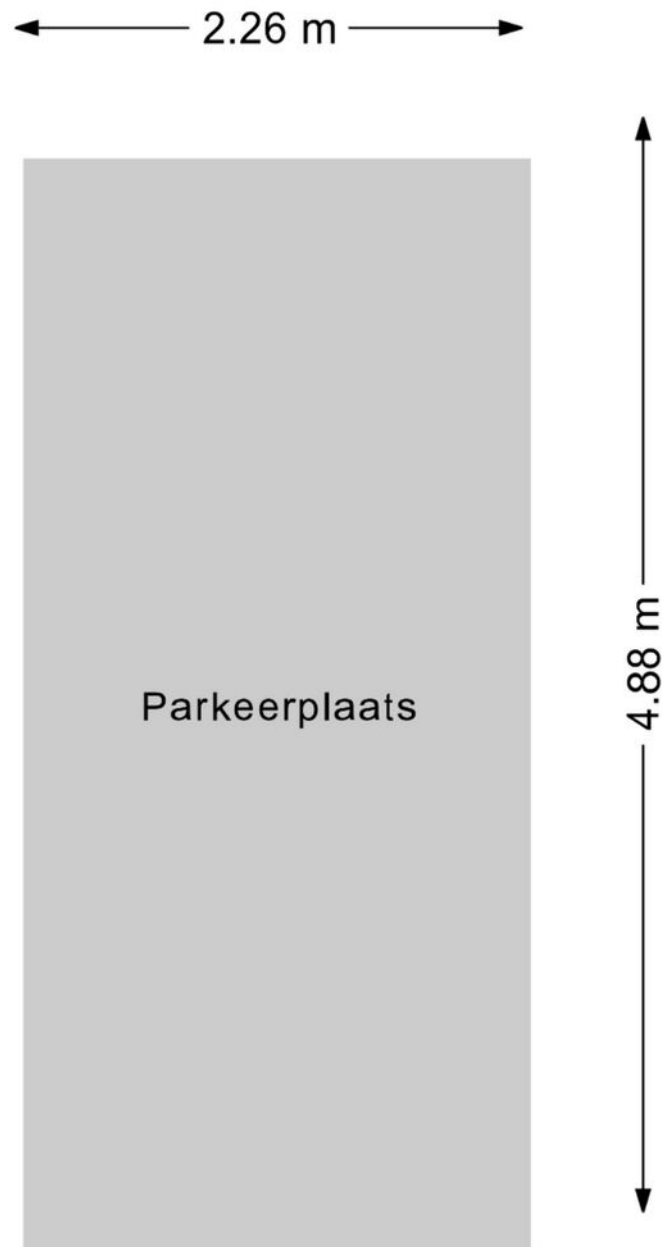
◀ 0.79 m ▶



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# Plattegrond



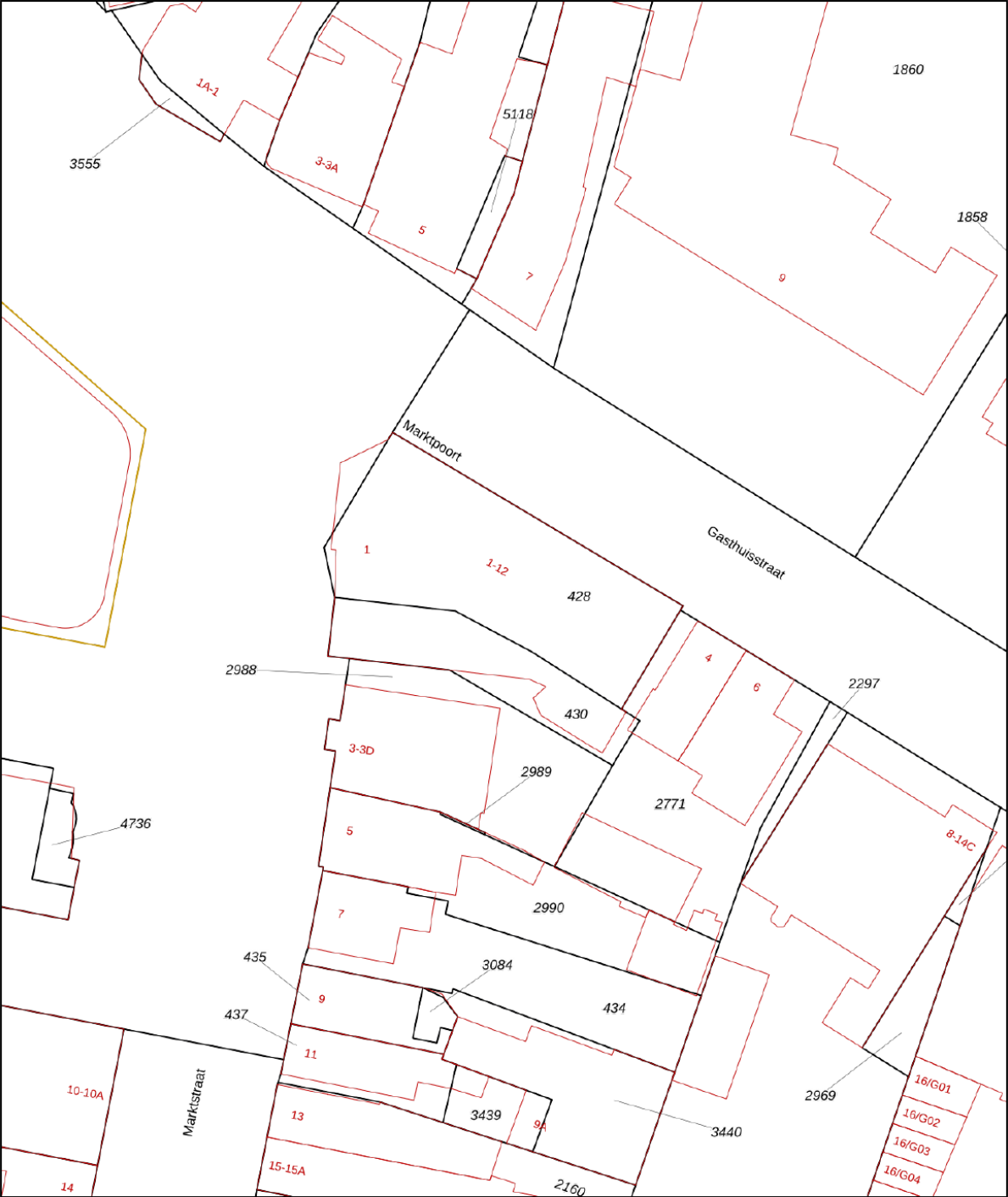
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



**12345**

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loon op Zand

Sectie L

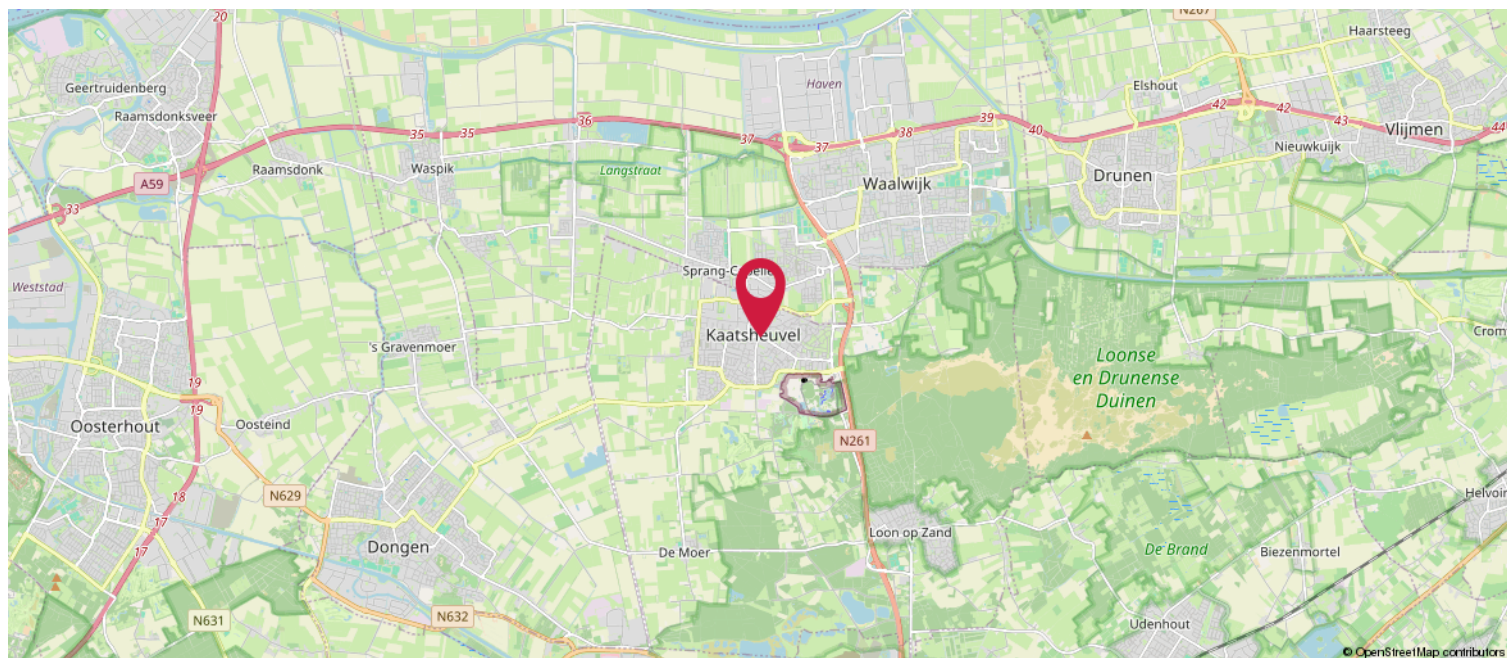
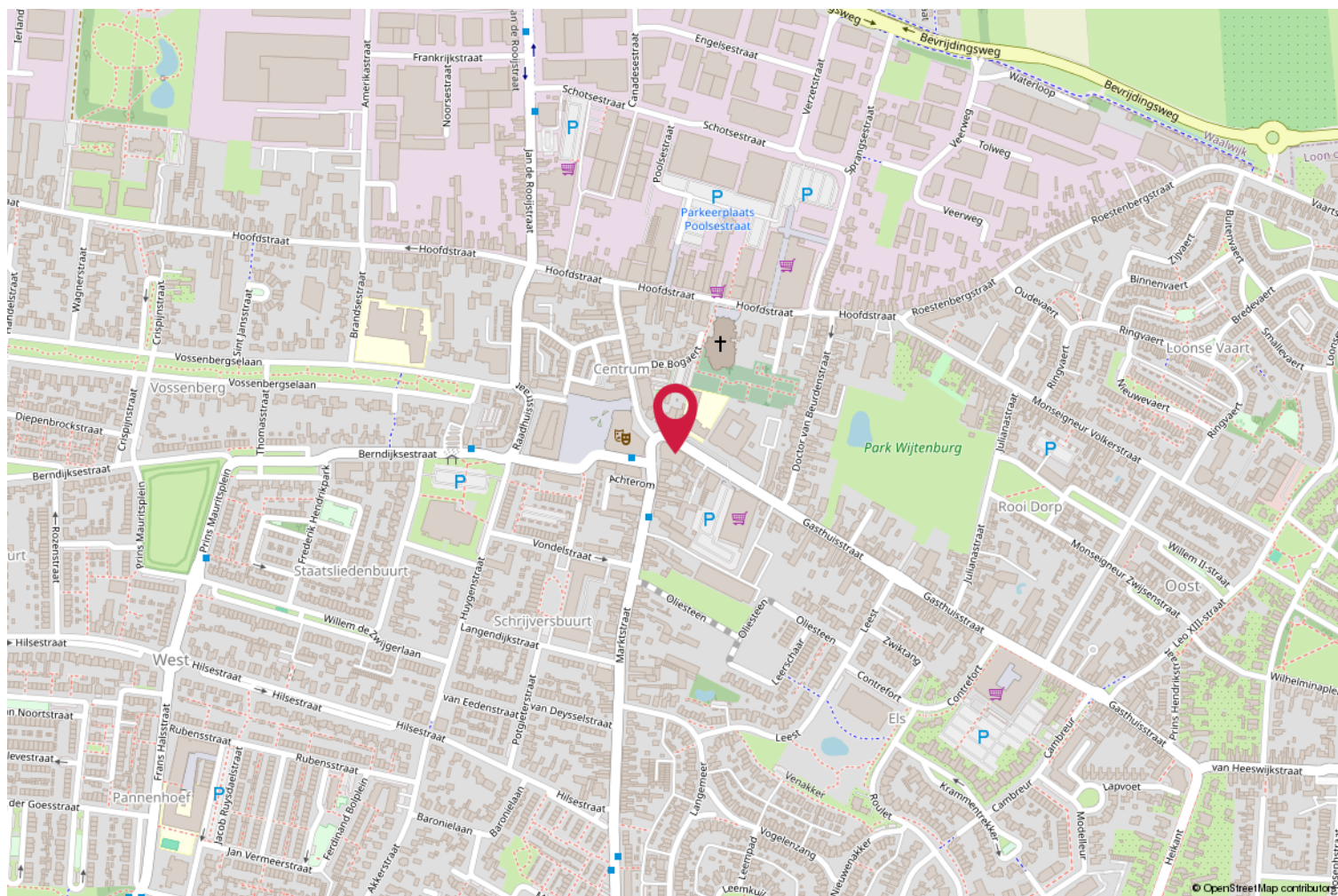
Perceel 428

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.

**kadaster**

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Ons werkgebied; De Langstraat!



De Langstraat heeft eeuwenlang het centrum van de Nederlandse schoen- en lederproductie gevormd. Het hart van de Langstraat is de stad Waalwijk, waar ook ons kantoor is gevestigd. Maar natuurlijk zijn wij ook actief in de omliggende plaatsen o.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand, Sprang Capelle en Drunen.

De Langstraat grenst aan Nationaal Park "De Loonse en Drunense Duinen". Hier is genoeg te beleven op sportief gebied of om heerlijk te ontspannen en recreëren. Tevens is in Kaatsheuvel een van de bekendste attractieparken van Nederland gevestigd "De Efteling".

O.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand en Drunen hebben zelf een hoog voorzieningsniveau en hebben een gezellige dorpskern met diverse winkels en horecagelegenheden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting groter omliggende steden als 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg makkelijk bereikbaar.

Kortom; In ons werkgebied is genoeg te beleven en voor ieder wat wils!



# Lijst van zaken



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |                  |             | X               |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  |             | X               |
|                                          |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           |                  |             | X               |
| - gordijnen                              |                  |             | X               |
| - overgordijnen                          |                  |             | X               |
| - vitrages                               |                  |             | X               |
| - rolgordijnen                           |                  |             | X               |
|                                          |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 |
| - parketvloer                            | X                |             |                 |
| - houten vloer(delen)                    | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 |
| - plavuizen                              | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - (gas)fornuis                           | X                |             |                 |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 |
| - magnetron                              |                  |             | X               |
| - combi-oven/combimagnetron              |                  |             | X               |
| - koelkast                               | X                |             |                 |
| - vaatwasser                             | 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      |                  |             |                 |
| - ligbad                                 | X                |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)                 | X                |             |                 |
| - wastafel                               | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                         | X                |             |                 |
| - toilet                                 | X                |             |                 |

# Lijst van zaken



|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X                |             |                 |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |
| Zonwering buiten                                                        | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                        | X                |             |                 |
| - boiler                                                                | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                  |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                                       | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                                 |                  |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                     | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                    |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                                                  |                  |             |                 |
| - vlaggenmast(houder)                                                   | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?

Nee

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

Zo ja, welke?

### 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 het appartement?

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:

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.

Is het appartement 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.

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

Ja

### Bijzonderheden 1 N.

Is er over het appartement een geschil/procedure 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

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 O.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 R.

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 T.

# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                     | Antwoord                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Hoe gebruikt u het appartement nu?<br>(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)             | Momenteel niet in gebruik maar enkel en alleen als woning in gebruik genomen. |
| Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?                                                      | Ja                                                                            |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?                                                            | Ja                                                                            |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?                                |                                                                               |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?                                             |                                                                               |
| <b>Gevels 2 A.</b>                                                                                        |                                                                               |
| Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee                                                                           |
| Zo ja, waar?                                                                                              |                                                                               |
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                                        |                                                                               |
| Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?            | Nee                                                                           |
| Zo ja, waar?                                                                                              |                                                                               |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                                        |                                                                               |
| Zijn de gevels bij het appartement 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?              |                                                                               |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                    |                                                                               |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                      | Ja                                                                            |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                |                                                                               |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                        |                                                                               |
| Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?                                                        | Niet bekend                                                                   |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                  |                                                                               |

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?  
Platte daken:

In 2020 is er een reparatie aan het dak uitgevoerd i.v.m. stormschade. Verder heb ik geen informatie over de daken.

Overige daken:

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

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

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

### Dak(en) 3 E.

Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Niet bekend

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

Overige daken:

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

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement 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)

Kunststof

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zo ja, door wie?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

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 in het appartement?

Ja

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

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

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### 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 in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of  
optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

# Vragenlijst



Vraag

Antwoord

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting:

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

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

Nee

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

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 het appartement?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV-ketel

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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

Merk van de installatie(s):

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

2024

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

2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Installatiebedrijf Piet van Hilst

### Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### 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 het appartement?

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?

### Installaties 7 H.

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

### Installaties 7 I.

# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                                                                  | Antwoord    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/<br>rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                               | nvt         |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                                               |             |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het<br>laatst gebruikt?                                                                                                           | nvt         |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                      | Niet bekend |
| <b>Installaties 7 K.</b>                                                                                                                                                               |             |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?<br>(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra<br>leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Niet bekend |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                                    |             |
| Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?                                                                                                                                     | Nee         |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                          |             |
| <b>Installaties 7 L.</b>                                                                                                                                                               |             |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                                 | Nee         |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                         |             |
| Blijft deze achter?                                                                                                                                                                    |             |
| <b>Installaties 7 M.</b>                                                                                                                                                               |             |
| 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?                                                                                                                                                       |             |
| <b>Installaties 7 N.</b>                                                                                                                                                               |             |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?<br>(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting,<br>verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)          | Nee         |

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Deze zijn vrij nieuw, een paar jaar oud.

### Sanitair en riolering 8 A.

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair en riolering 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

33 jaar

### Sanitair en riolering 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

### Sanitair en riolering 8 D.

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

### Sanitair en riolering 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair en riolering 8 F.

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

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 en riolering 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

geen idee

### Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

geen idee

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair en riolering 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 het appartement?

1993

### Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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 het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in het appartement?

Niet bekend

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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.

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

Nee

### Diversen 9 G.

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

### Diversen 9 H.

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?

N.v.t

### Diversen 9 I.

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?

Nee

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

Zo ja, waar?

### Diversen 9 J.

Is het appartement 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 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 L.

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

### Diversen 9 M.

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                  | Antwoord    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                                   |             |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?                      | Nee         |
| Zo ja, welke?                                                                                                          |             |
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                                   |             |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                   | Niet bekend |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                                   |             |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?                                      | Ja          |
| Zo ja, welke label?                                                                                                    |             |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                              |             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                    | 453         |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025        |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                              |             |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 317000      |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2025        |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                              |             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 266         |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025        |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                              |             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 477         |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025        |

# Vragenlijst



Vraag

Antwoord

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

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

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m<sup>3</sup>):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

1

## 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.

# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                                      | Antwoord                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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?                                                                                                                                        |                                                                                                            |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>                                                                                                                                  |                                                                                                            |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?                                                                                 | Ja                                                                                                         |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?                                                                         | Nee                                                                                                        |
| Zo ja, hoe hoog?                                                                                                                                           |                                                                                                            |
| Zo ja, waarvoor?                                                                                                                                           |                                                                                                            |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>                                                                                                                                  |                                                                                                            |
| 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 per jaar?                                                                                                   |                                                                                                            |
| <b>Garanties 11 A.</b>                                                                                                                                     |                                                                                                            |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Ja                                                                                                         |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                              | Er bestaat een collectief onderhoudscontract voor de CV-installatie door Installatiebedrijf Piet van Hilst |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.</b>                                                                                                             |                                                                                                            |
| Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?                                                                                      | Ja                                                                                                         |
| Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:                                                                                                                  | 17283995                                                                                                   |

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

12

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.

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

Nee

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:  
Woning:

1/12

Berging:

1/12

Parkeerplaats:

1/12

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement:

1

### De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.

Is er een professionele bestuurder?

Ja

### De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

### De vergadering van eigenaars 14 A.

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

Ja

### De vergadering van eigenaars 14 B.

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

Ja

### De vergadering van eigenaars 14 C.

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

Nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

### Verzekeringen 15 A.

Is er een collectieve opstalverzekering?

Ja

### Verzekeringen 15 B.

Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

Nee

### Verzekeringen 15 C.

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

Ja

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.

Is er een reservefonds?

Ja

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

68719

Datum:

31-12-2025

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

Ja

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

Het MJOP is van juni 2023.

Periode:

Het bestrijkt een begroting van 5 en 10 jaar.

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.

Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: 220

Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten) 220

Reservering voor onderhoud

Stookkosten (voorschot)

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? Nee

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

Bedrag:

Te voldoen per:

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? Ja

Zo nee, welke niet?

### Nadere informatie 17 A.

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

# Meest gestelde vragen

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

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

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je 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 je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je 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 je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij je 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 kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je 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. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je 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.

# Meest gestelde vragen

## **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 biedingsprocedure 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 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 gebruiks-mogelijkheden 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 je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je 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 hypotheek-akte. 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 jou 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.

# Over ons



Timmermans Makelaardij is hét adres voor bemiddeling in aan- en verkoop van uw woning. Wij hebben door jarenlange ervaring een goed netwerk opgebouwd en zijn bekend in de regio.

Omgang met de klant staat bij ons hoog in het vaandel. Door onze persoonlijke en deskundige benadering zijn wij in staat uw belangen optimaal te behartigen. Beiden zijn van essentieel belang bij een succesvolle aan- of verkoop van uw woning. Wij volgen het traject nauwkeurig tot en met het passeren van de akte bij de notaris.

Zoekt u een makelaar met kennis, ervaring, persoonlijke betrokkenheid en klantgerichtheid?

Dan bent u bij ons aan het juiste adres!

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een **9,3!**



# Heeft u interesse?



Stationsstraat 74  
5141GG, Waalwijk

0416-332661 | [info@timmermansmakelaardij.nl](mailto:info@timmermansmakelaardij.nl)  
[www.timmermansmakelaardij.nl](http://www.timmermansmakelaardij.nl)

