



**ENSCHEDE**  
**Toccatastraat 6**

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



**Erik Klinker**

[info@extramakelaars.nl](mailto:info@extramakelaars.nl)

053 4304 304

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Type woning        | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar           | 1994                |
| Aantal slaapkamers | 5                   |
| Perceeloppervlakte | 218 m <sup>2</sup>  |
| Woonoppervlakte    | 140 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud woning      | 545 m <sup>3</sup>  |
| Energie label      | A                   |
| Vraagprijs         | € 439.000 k.k.      |

Een keurige, goed onderhouden, uitgebouwde helft van een dubbele woning met een extra erker aan de voorzijde en een leuke overkapping in de op het oosten gelegen achtertuin, die aansluit op een rustig speelveldje. Door extra woonruimte is er nu sprake van een kleine garage/berging.



## Indeling

Begane grond: zij-entree, hal met trapopgang en toegang tot het toilet, ruime L-vormige doorzonwoonkamer met aan de achterzijde de ruime uitgebouwde woon-/leefkeuken, aansluitend een praktische bijkeuken, welke tevens als hobbyruimte kan worden gebruikt. Aansluitend de verkleinde garage met doorgang naar de carport aan de voorzijde.















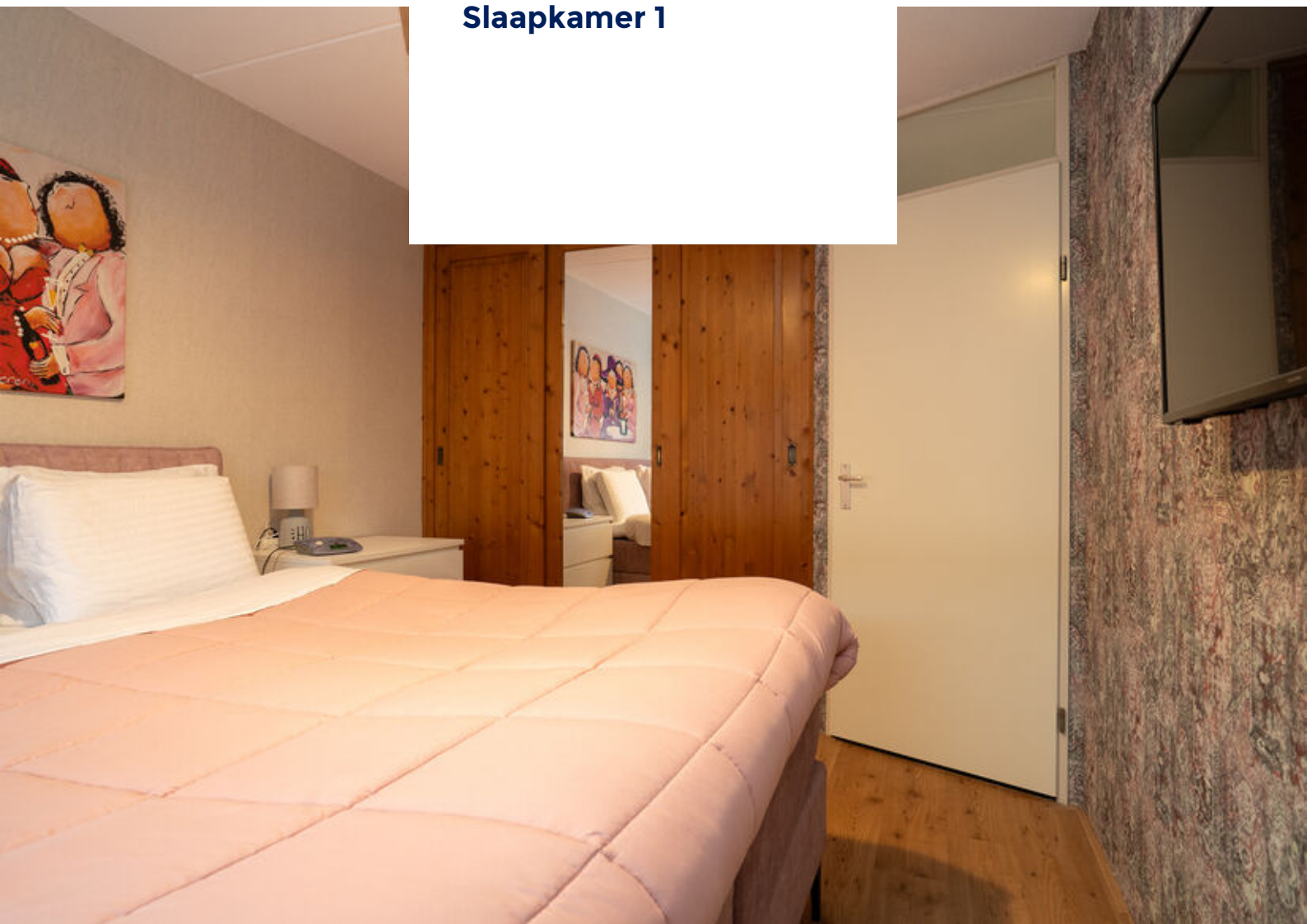
## 1e verdieping

Overloop, drie slaapkamers en een luxe badkamer v.v. inloopdouche, een tweede toilet en een wastafelmeubel.





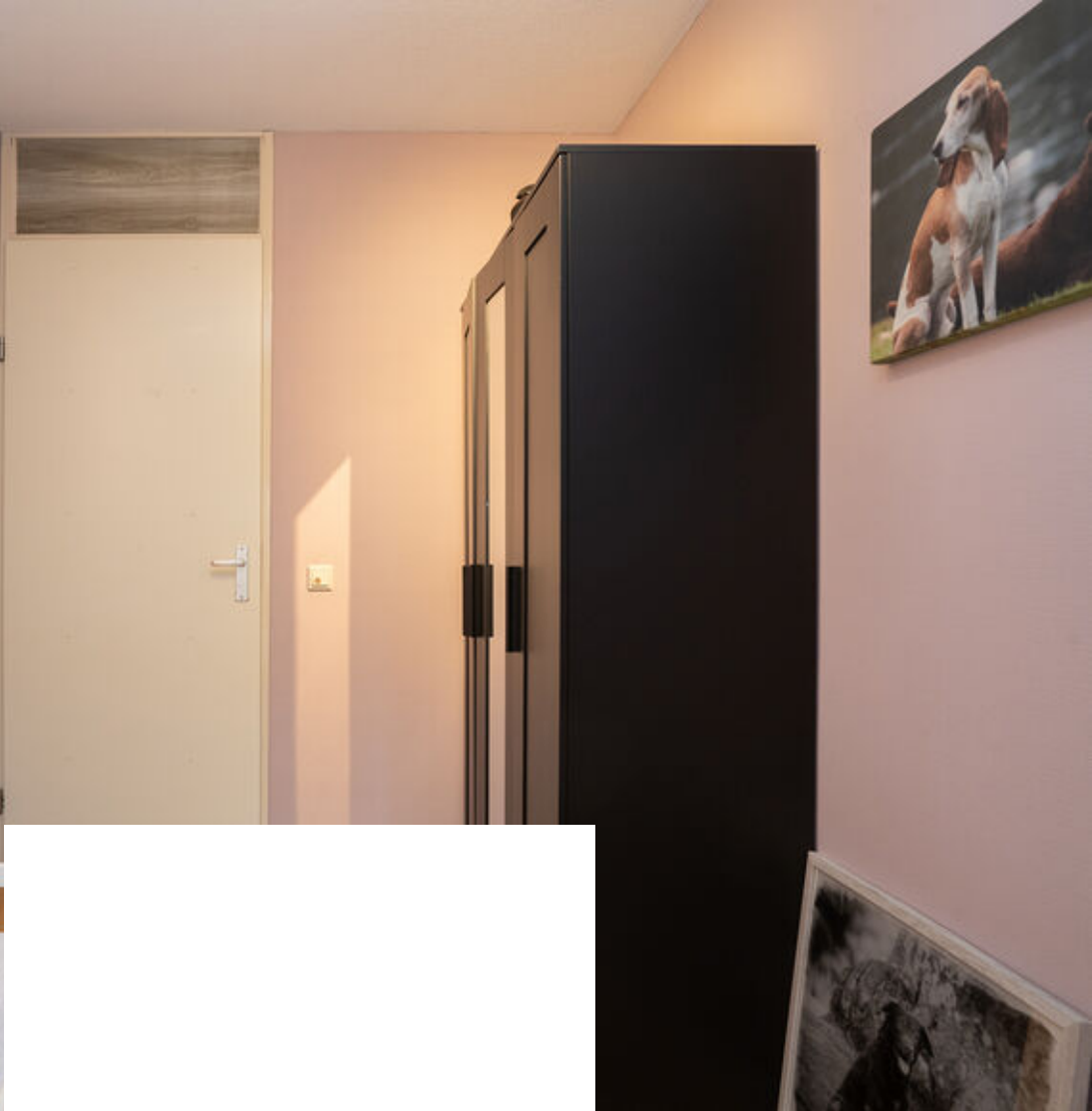
**Slaapkamer 1**



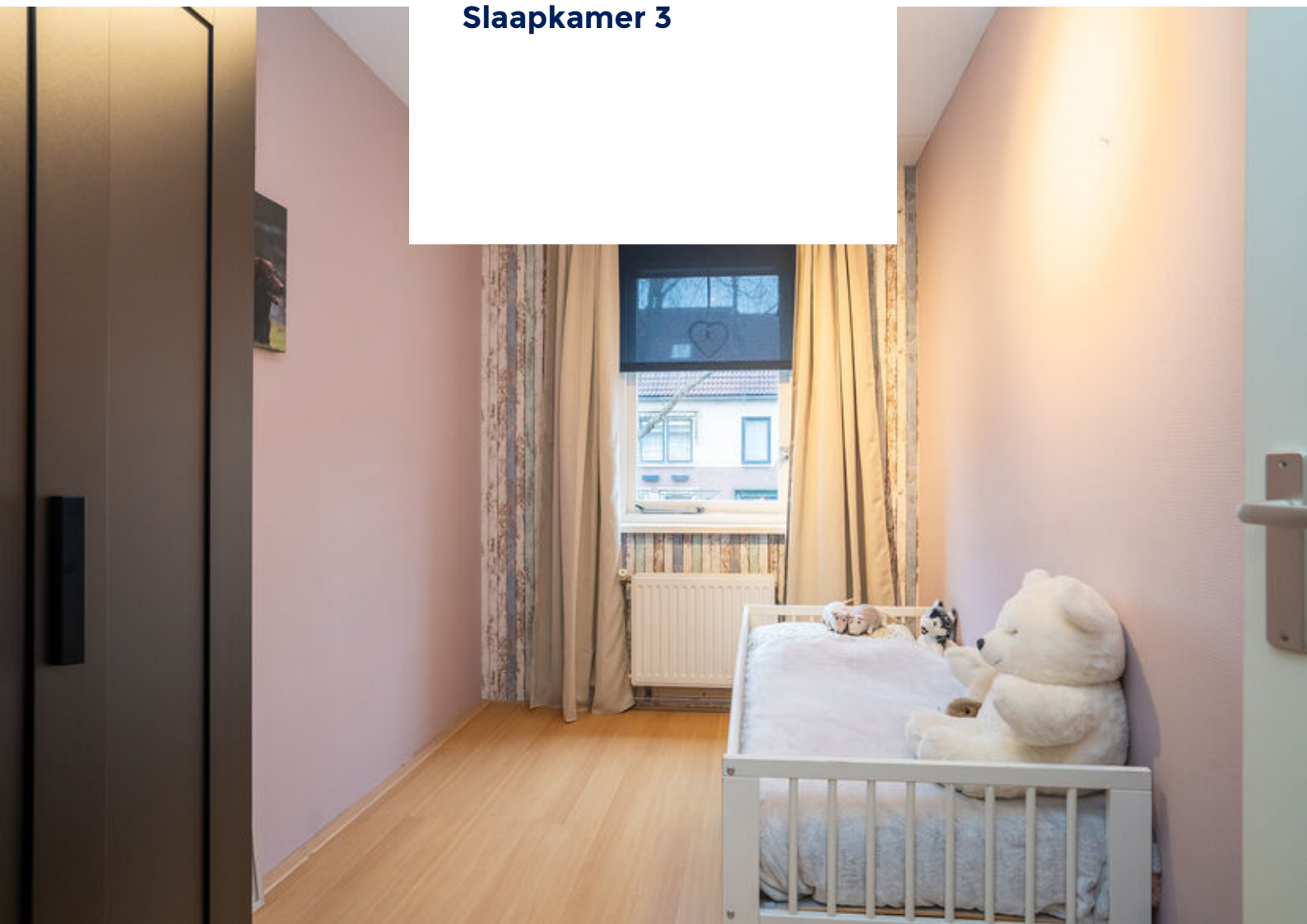


**Slaapkamer 2**



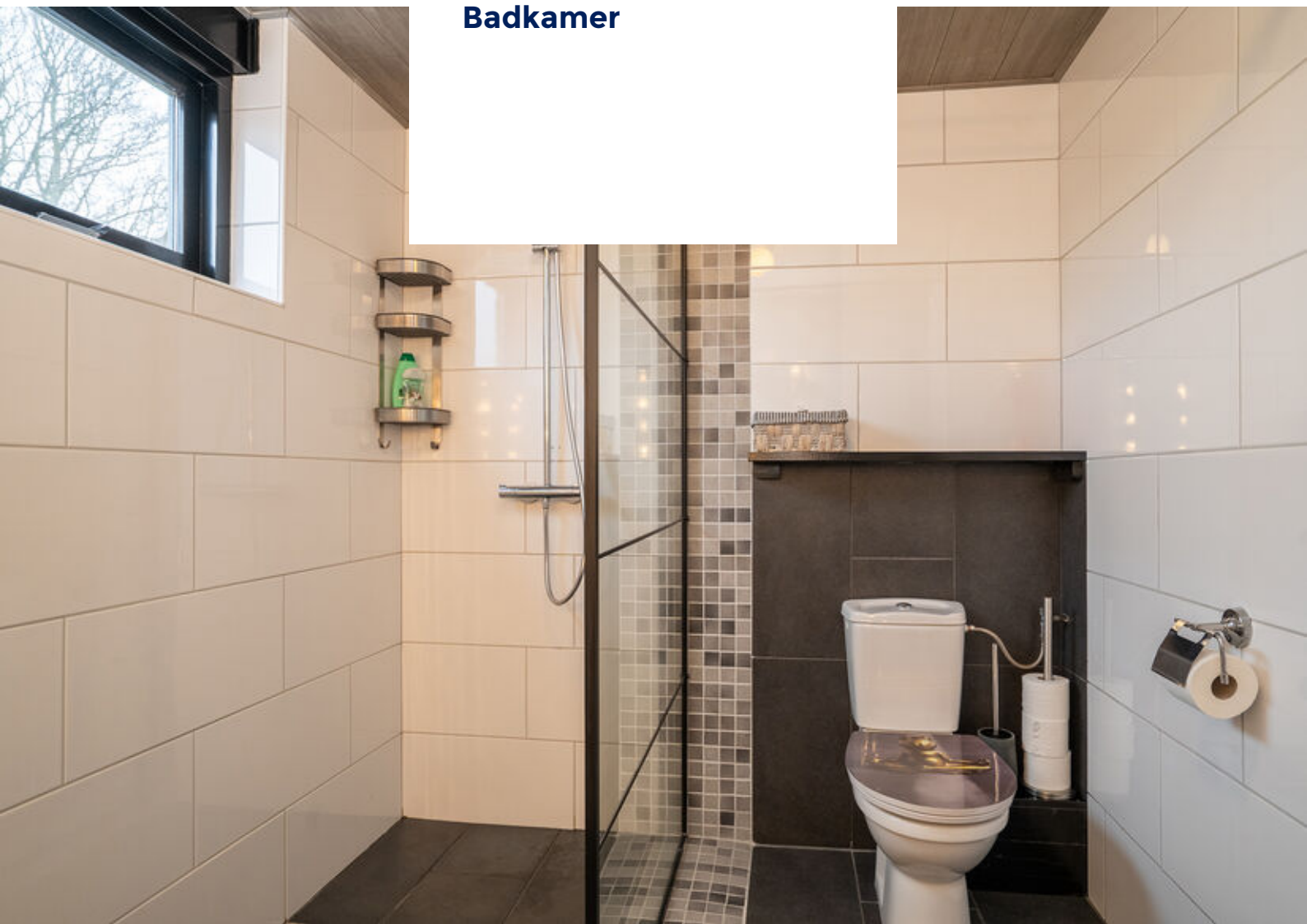


**Slaapkamer 3**





## Badkamer





**2e verdieping**

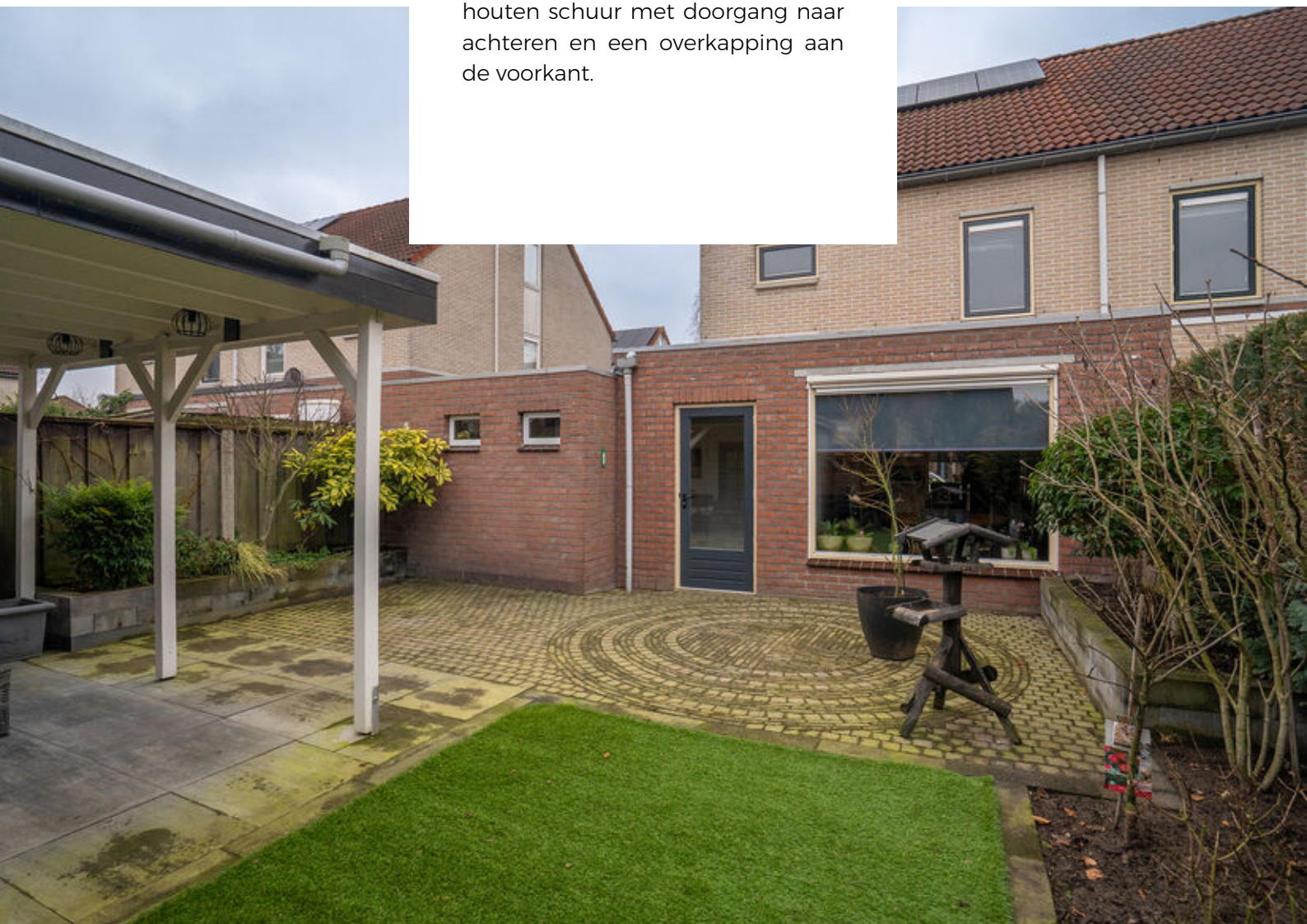
Overloop, twee slaapkamers, een berging en een stookruimte.





## Tuin

Op het oosten gelegen en v.v. een houten schuur met doorgang naar achteren en een overkapping aan de voorkant.







Het huis heeft energielabel A. Verwarming en warm water is d.m.v. de gehuurde cv-ketel uit 2023. Er is sprake van tien zonnepanelen die omstreeks 2700 kWh per jaar genereren. De waterontharder zorgt voor een efficiënter gebruik van water en stroom en een langere levensduur van de apparaten. De woning is gedeeltelijk v.v. kunststof en hardhouten kozijnen. De airco uit 2023 kan worden gebruikt voor de kou, maar ook ondersteunend voor warmte.

Het is in een rustige wijk gelegen, met aan de achterkant een speelveldje, waardoor meer privacy in de achtertuin. Gratis parkeren en plek voor twee auto's op de eigen oprit met carport.

## EXTRA Informatie

- bouwjaar 1994, perceel 218 m<sup>2</sup>, woonoppervlak 140 m<sup>2</sup>;
- vijf slaapkamers;
- voor- en achter uitgebouwd t.b.v. meer woonruimte, w.o. de leefkeuken;
- kleine garage/berging met carport;
- privacy in de achtertuin, vanwege achtergelegen speelveldje.
- Het woonhuis is ingemeten volgens de NEN2580 en is voorzien van een meetrapport.
- Voor woningen ouder dan 25 jaar is de ouderdomsclausule van toepassing.
- Indien het woonhuis niet is bewoond door verkoper is de niet-bewoningsclausule van toepassing.
- In de koopovereenkomst zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen.
- Aanvaarding: in overleg.



# PLATTEGRONDEN



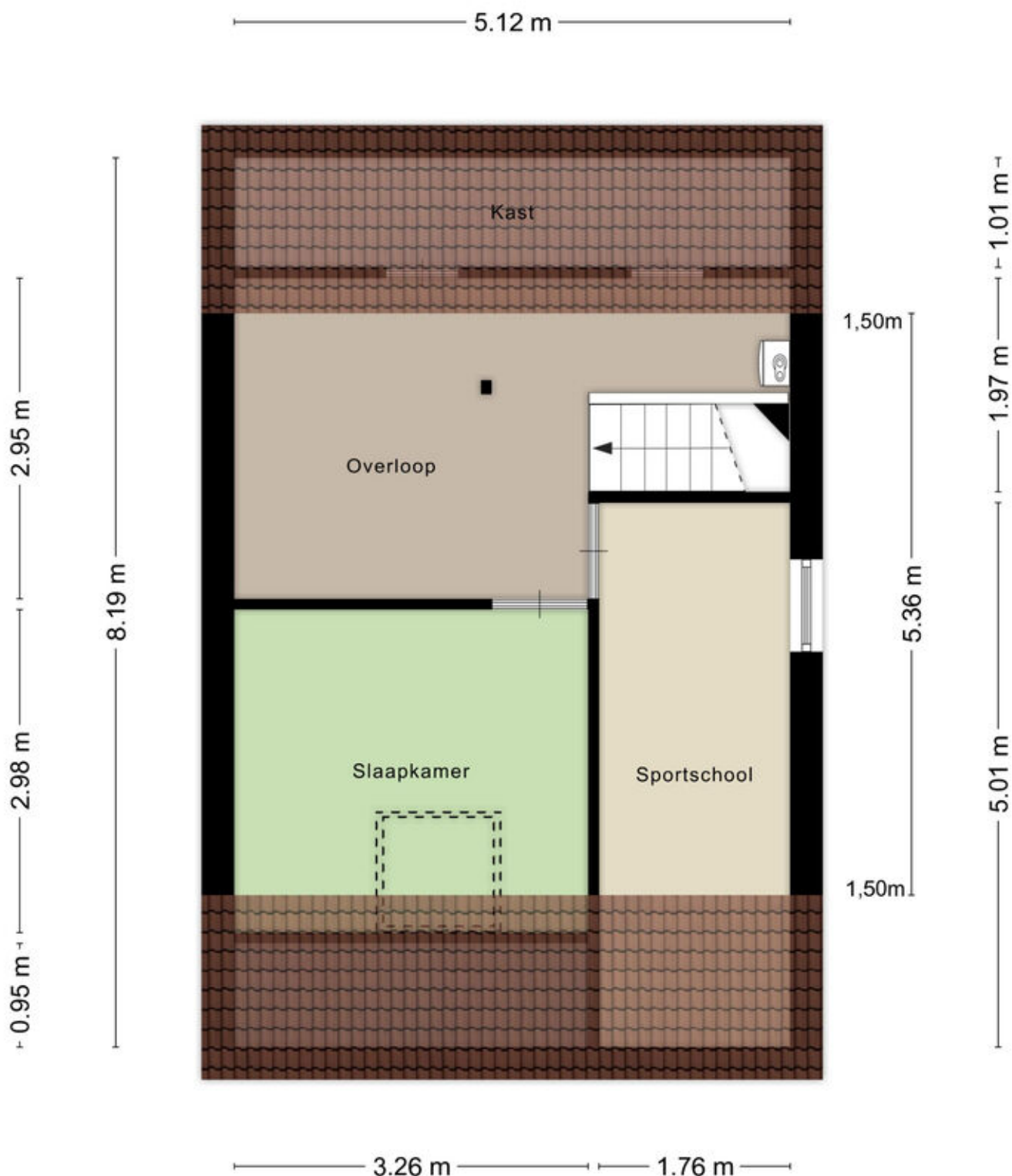
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN

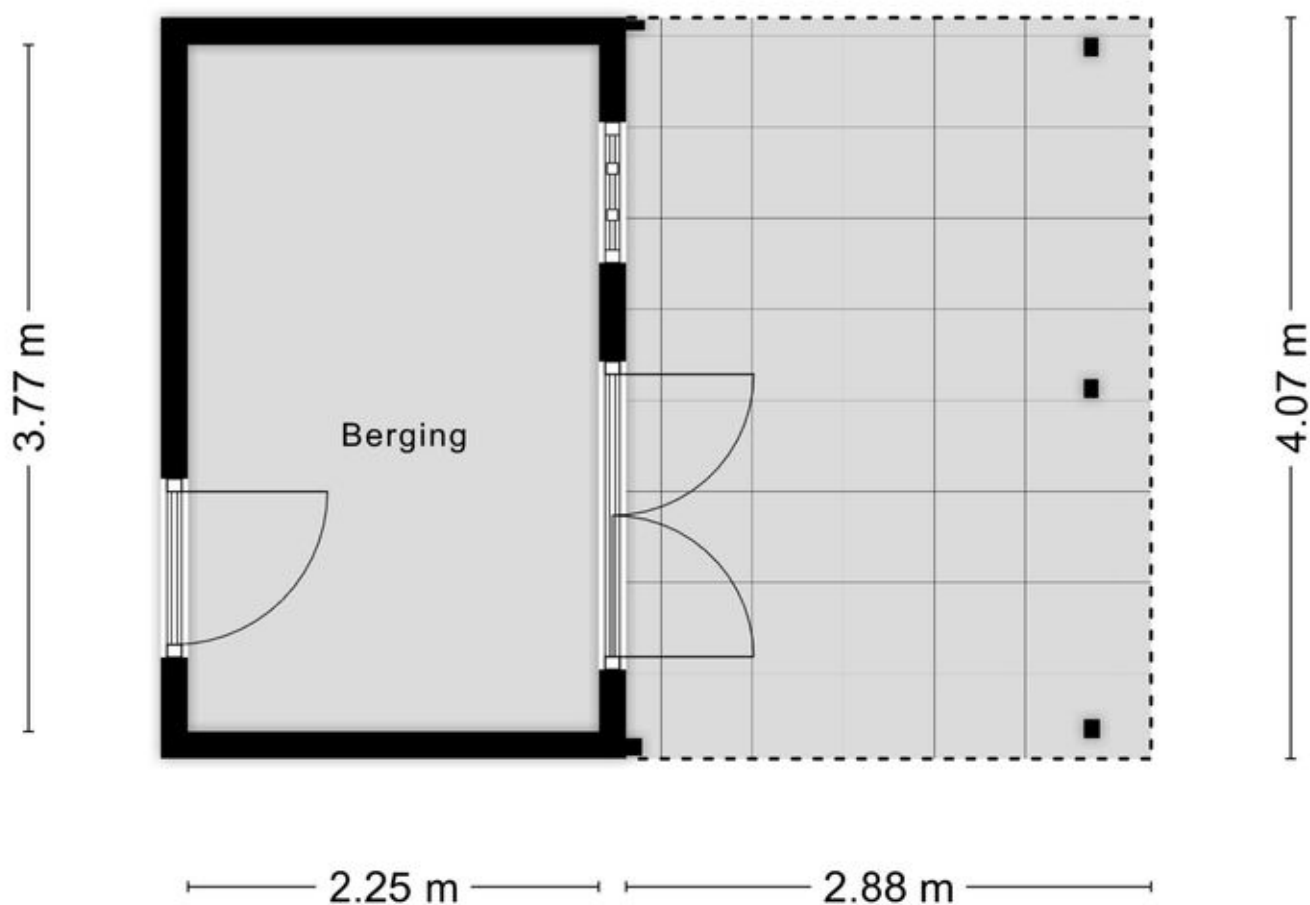


# PLATTEGRONDEN



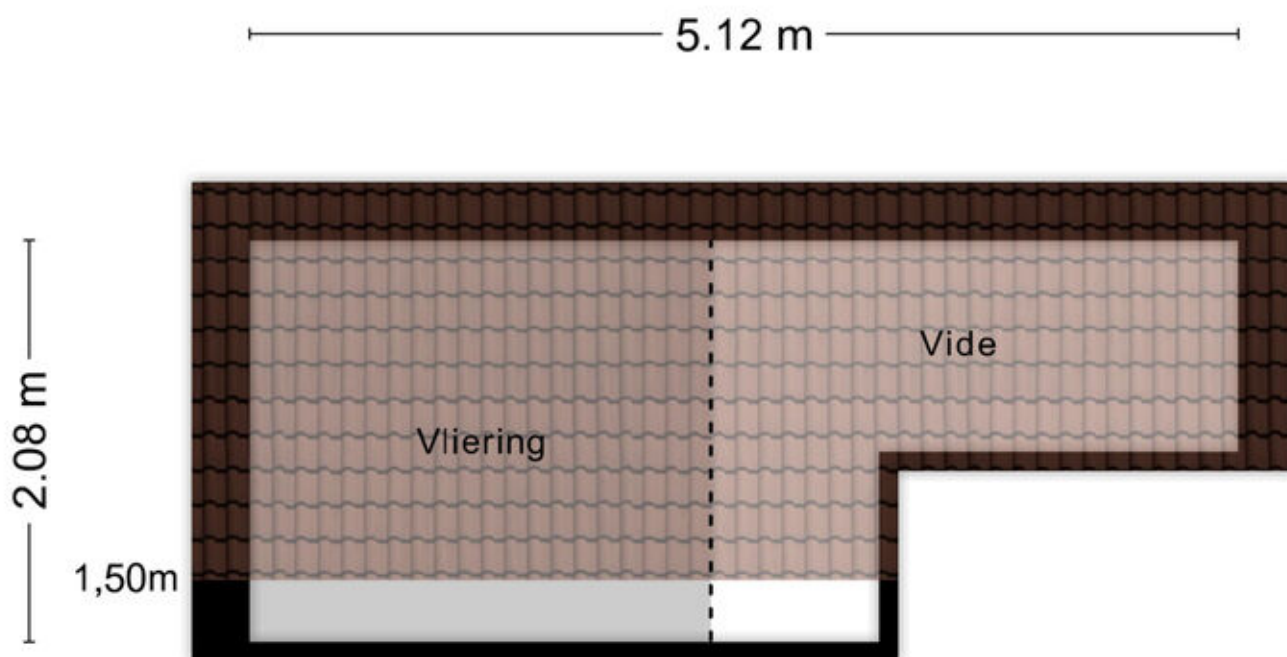
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie F

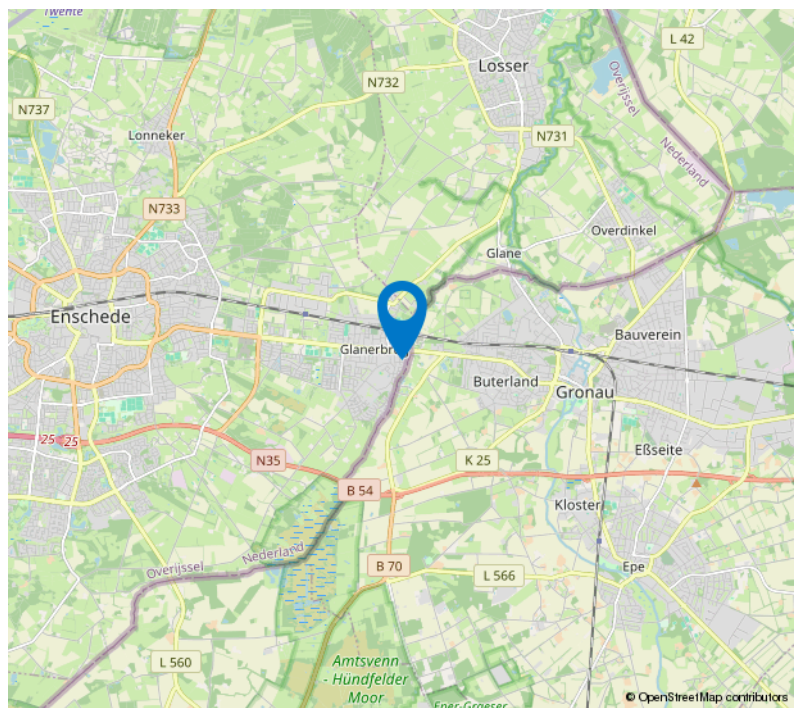
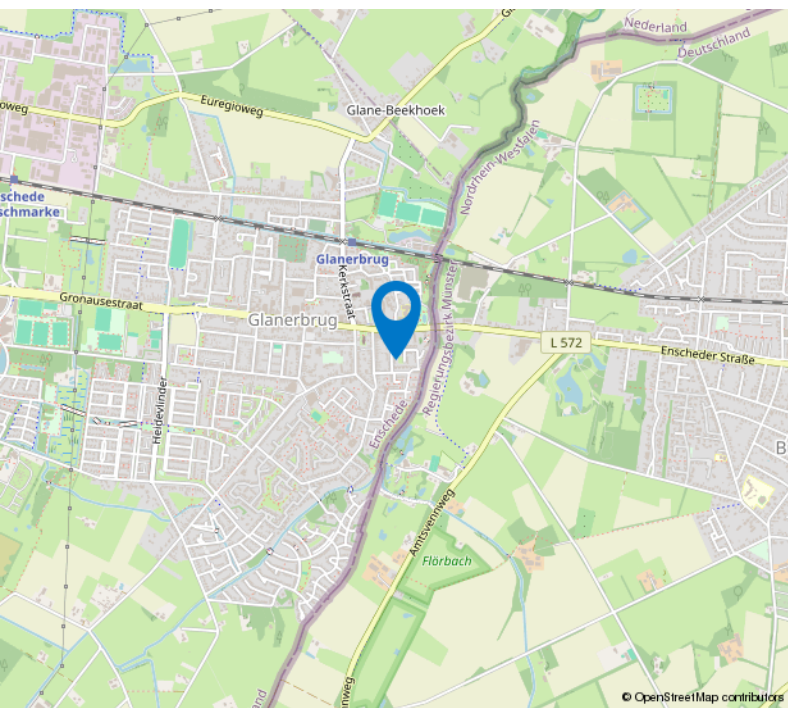
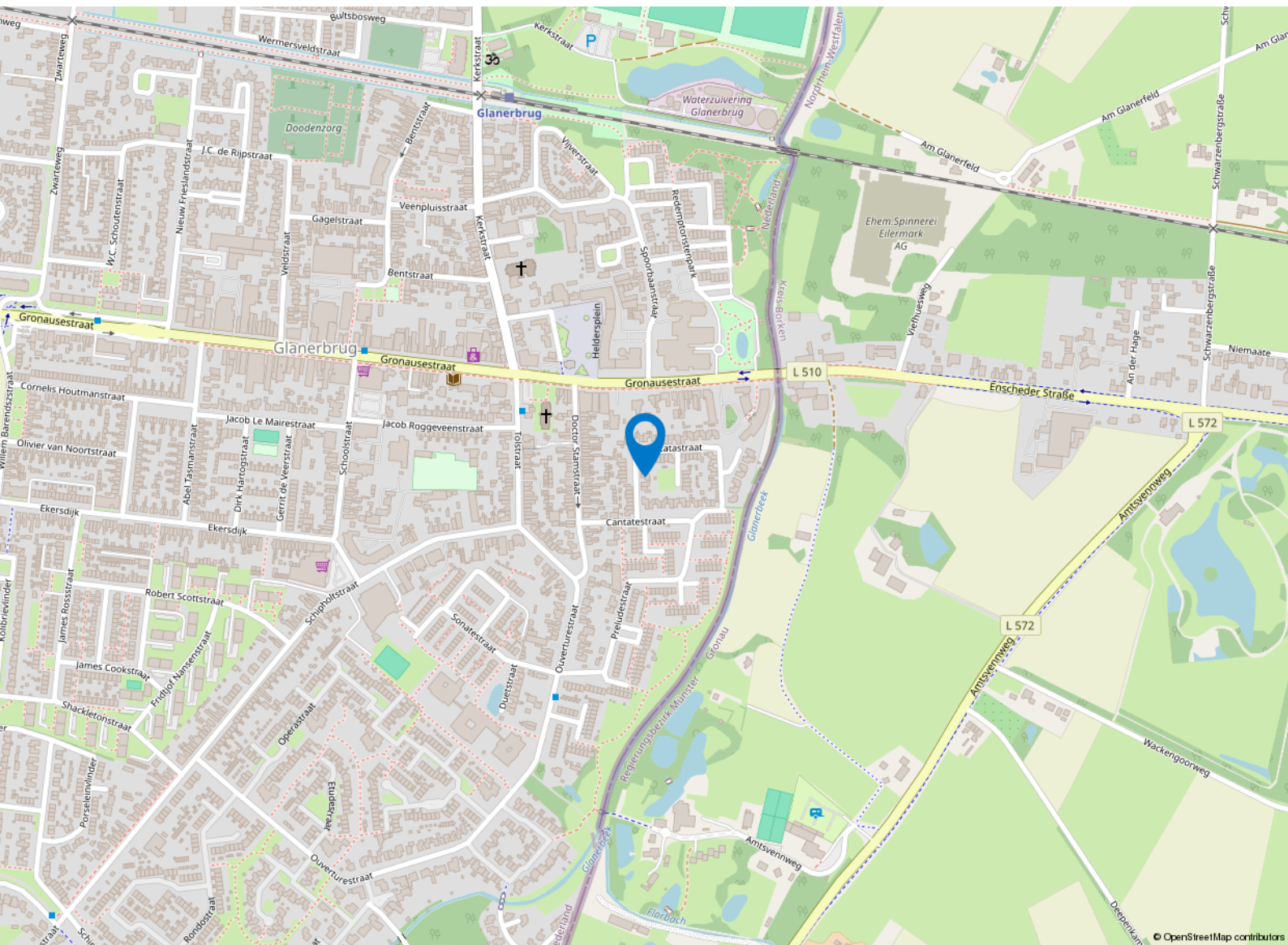
Perceel 5304

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

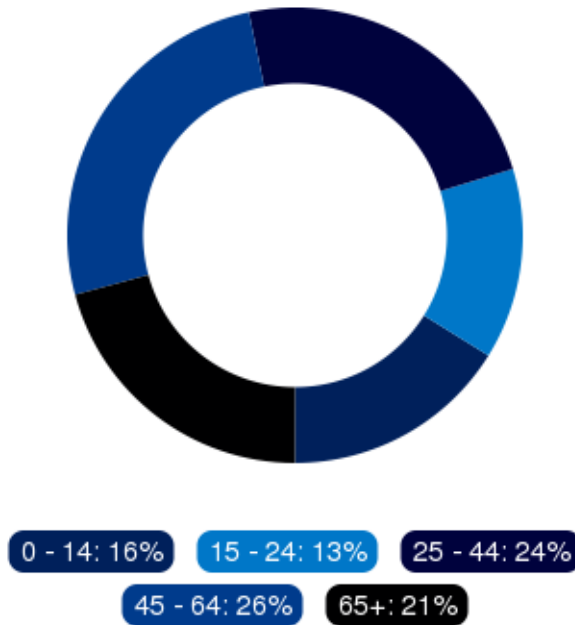
# LOCATIE OP DE KAART



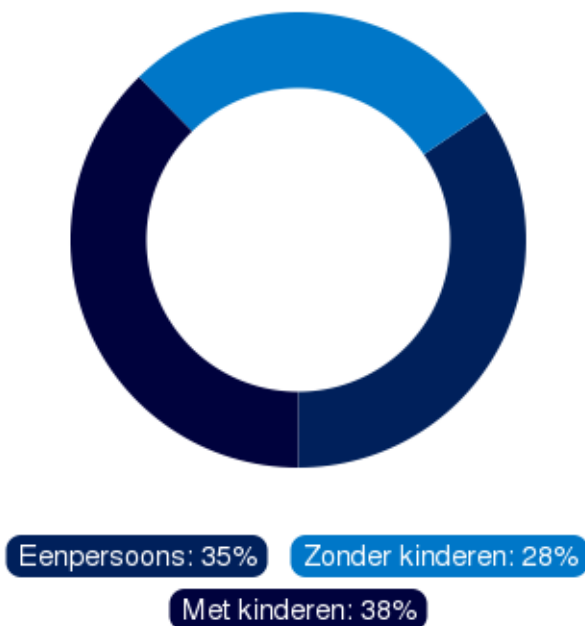
# BUURTINFORMATIE

## Buurtinformatie - Enschede / Schipholt-Glanermaten

Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



50%



50%



1,1 per huishouden

# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Inbouwkast grote slaapkamer            | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               |               | X        |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| - Waterontharder                         |               |          | X            |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------|---------------|----------|--------------|
| Overig - Contracten |               |          |              |
| CV: Ja              |               |          |              |
| Zonnepanelen: Ja    |               |          |              |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### 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?  
(Denk hierbij ook 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 de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                     | Antwoord |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>                                                                                                |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?                                    | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?                                                                                                      |          |
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>                                                                                                |          |
| 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      |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>                                                                                                |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                               | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                                     |          |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:                                                                                  |          |
| Duur:                                                                                                                     |          |
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>                                                                                                |          |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                             | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>                                                                                                |          |
| 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?                                                                                                             |          |
| <b>Bijzonderheden 1 M.</b>                                                                                                |          |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Als particulier woonhuis

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?

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                        | Antwoord                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gevels 2 A.</b>                                                                           |                                                                                                               |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?        | Nee                                                                                                           |
| Zo ja, waar?                                                                                 |                                                                                                               |
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                           |                                                                                                               |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                    | Nee                                                                                                           |
| Zo ja, waar?                                                                                 |                                                                                                               |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                           |                                                                                                               |
| 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? |                                                                                                               |
| 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 ooit gereinigd?                                                               | Nee                                                                                                           |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                     |                                                                                                               |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                          |                                                                                                               |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                | Keukenaanbouw dak = 27 jaar<br>Dag carport en garage = 8 jaar<br>Dak bijkeuken zit er vanaf de bouw op.       |
| Overige daken:                                                                               | Pannendak zit er vanaf de bouw in 1994 op.                                                                    |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                          |                                                                                                               |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                        | Ja                                                                                                            |
| Zo ja, waar?                                                                                 | Het dak van de bijkeuken uit 1994 heeft af en toe wat lekkage in de hoek grenzend aan de schuur van de buren. |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                          |                                                                                                               |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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?

Ja

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

Het dak van de garage en carport is in 2018 vernieuwd na stormschade.

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

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?

Materiaal niet bekend. Dak van de keukenaanbouw is in 1999 geïsoleerd. Dak van de garage en carport in 2018. Over isolatie van de bijkeuken is ons niets bekend.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Zie hierboven. Over de isolatie van de bijkeuken is ons niets bekend. De rest van de platte daken is 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?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

Hardhout.  
Zijkant van de overloop tot in de nok wordt z.s.m. kunststof (is al besteld) met HR++ glas. Ook het Veluxraam wordt z.s.m. vervangen door een kunststof raam met HR++ glas.

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2024

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

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

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

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

09-94 486599 10 2 Holst Iglas/  
Rinovit = achterraam  
+achterdeur  
Het glas in de erker is 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 tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                             | Antwoord                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                     |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                                                  | Ja                                                                                                                                  |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      | Af en toe in de bijkeuken op de wand.                                                                                               |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                     |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?                                                               | Nee                                                                                                                                 |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                     |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee                                                                                                                                 |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                     |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                       | Nee                                                                                                                                 |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                     |
| Is er sprake van vloerisolatie?                                                                                                                                                   | Ja                                                                                                                                  |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                                       | De isolatie van de kamervloer is vanaf de bouw in 1994. De vloer van de aanbouw in de keuken is tijdens de bouw in 1999 geïsoleerd. |
| 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?                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?                                                                                                                             | Nee                                                                                                                                 |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
| Is de kruipruimte toegankelijk?                                                                                                                                                   | Ja                                                                                                                                  |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is de kruipruimte droog?

Meestal

Zo nee of meestal, toelichting:

De kruipruimte is meestal droog.

### 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 Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A  
Airco in woonkamer, Carrier uit 2024.

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Nee

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

De airco is eigendom.  
De CV ketel is gehuurd bij Feenstra. We betalen hiervoor € 39,56. Dit inclusief een onderhoudscontract.

Merk van de installatie(s):

CV Ketel: Intergas  
Airco: Carrier

Type(nummer) van de installatie(s):

CV ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A  
Airco: Carrier Indoor model 42QHG018D8S

Installatiedatum van de installatie(s):

CV Ketel 2-5-2023.  
Airco: Juni 2024.

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

CV Ketel is eigendom van Feenstra, er is vanaf de installatiedatum nog geen onderhoud aan gepleegd.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

### Installaties 7 B.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld 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?

### 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?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Ja

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

Niet bekend

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

10

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

380 WP x 10  
Voor wat betreft de zonnepanelen: We hebben een afkoop overeenkomst aangevraagd en ontvangen en gaan hier waarschijnlijk gebruik van maken. Daarna zijn de zonnepanelen eigendom.

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

1706 - Phono Solar - 380 WP  
Mono BF WB HC

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

Ja

Zo ja, welke?

Zelfstroom app

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

Panelen zijn in in het najaar van 2022 geplaatst door Zelfstroom, daar worden de panelen momenteel van gehuurd.

Installateur:

Installateur van Zelfstroom.

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2023: 2705 kwh  
2024: 2653 kwh  
2025: 2765 kwh

Aantal kWh:

2023: 2705 kwh  
2024: 2653 kwh  
2025: 2765 kwh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

??

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

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?

Geen schoorsteen aanwezig.

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

n.v.t.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

## Installaties 7 K.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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?

Nee

Zo nee, toelichting:

Het ventilatiesysteem is niet in gebruik.

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

n.v.t.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Vanaf de bouw in 1994.

### Installaties 7 N.

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Ongeveer 3 jaar.

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Van 2013

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                      | Antwoord                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>                                                  |                                                                          |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja                                                                       |
| Zo nee, welke niet?                                                                        |                                                                          |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>                                                  |                                                                          |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja                                                                       |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>                                                  |                                                                          |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee                                                                      |
| Zo ja, welke?                                                                              |                                                                          |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>                                                  |                                                                          |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?         | Nee                                                                      |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?                          |                                                                          |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>                                                  |                                                                          |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                        | Uit 2013.                                                                |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>                                                  |                                                                          |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                        | Vaatwasser: 2013<br><br>De oven, afzuigkap en kookplaat zijn wat jonger. |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                        | Ja                                                                       |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                             |                                                                          |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>                                                  |                                                                          |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) | Nee                                                                      |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?             |                                                                          |
| <b>Diversen 9 A.</b>                                                                       |                                                                          |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                         | 1994                                                                     |
| <b>Diversen 9 B.</b>                                                                       |                                                                          |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

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

Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

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

Nee

## Diversen 9 F.

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

Niet bekend

## Diversen 9 G.

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

Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

## Diversen 9 J.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?

Aanbouw keuken in 1999  
Erker voorkant in 2007

Zo ja, in welk jaartal?

Aanbouw keuken in 1999  
Erker voorkant in 2007

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Aanbouw keuken in eigen  
beheer.  
Erker door Harry Wennink  
Onderhoud en Verbouw  
Tekeningen van beide  
verbouwingen zijn aanwezig  
evenals de aanvragen voor de  
bouwvergunning.

## 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

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                  | Antwoord                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                                   |                                                        |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                                       | Nee                                                    |
| Zo ja, welke label?                                                                                                    |                                                        |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                              |                                                        |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                    | 416                                                    |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025                                                   |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                              |                                                        |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 357000                                                 |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2025                                                   |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                              |                                                        |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 454                                                    |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025                                                   |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                              |                                                        |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 604                                                    |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025                                                   |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                              |                                                        |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?<br>Gas:                                            | 0                                                      |
| Elektra:                                                                                                               | 0                                                      |
| Water:                                                                                                                 | 33                                                     |
| Stadsverwarming:                                                                                                       | 0                                                      |
| Anders:                                                                                                                | We betalen € 194,00 voor Eneco. Dit is gas en elektra. |
| Te weten:                                                                                                              | 227                                                    |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                     | 895                                                    |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              | 3081                                                   |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              | 0                                                      |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                            | 3081 kwh                                               |
| Water (m³):                                                                                                            | 173                                                    |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                  | 0                                                      |

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                           | Antwoord                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anders:                                                                                                                                                                                         | 0                                                                                                                                      |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                              | Eerst 3, vanaf augustus 2025 2.                                                                                                        |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                        |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                        | Ja                                                                                                                                     |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                   | CV Ketel, al eerder genoemd.                                                                                                           |
| 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. | Nee                                                                                                                                    |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:                                                                                                                   | 0                                                                                                                                      |
| Duur:                                                                                                                                                                                           | De CV Ketel wordt gehuurd bij Feenstra.<br>Nog geen afkoopsom opgevraagd.<br>Ook nog niet bekend of het huurcontract overdraagbaar is. |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                        |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?                                                                                                                 | 0                                                                                                                                      |
| Heeft u alle canons betaald?                                                                                                                                                                    | N.v.t                                                                                                                                  |
| Is de canon afgekocht?                                                                                                                                                                          | N.v.t                                                                                                                                  |
| Zo ja, tot wanneer?                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                        |
| <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 en 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(en) per jaar?                                                                                                                                    |                                                                                                                                        |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### 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)

Ik heb inmiddels een afkoopovereenkomst voor de zonnepanelen ontvangen. Hier gaan we waarschijnlijk wel gebruik van maken. Voor de CV Ketel heb ik nog geen informatie opgevraagd. Ik zal dit z.s.m. doen.

# OVER ONS

**EXTRA Makelaars** is op de Twentse markt een uniek en actief makelaars-kantoor, gevestigd in Enschede met een frisse, vernieuwende werkwijze. Onze unieke en actieve werkwijze hebben wij samengevat in onze naam en logo:

**EXTRA** Ondernemende Makelaars. Onze naam is een uitdaging! Wie het woord EXTRA in zijn naam op neemt moet ook meer bieden. Zo hanteren wij het "no cure, no pay" principe. Wij zijn ondernemend omdat alle makelaars zelfstandig ondernemer zijn. Bezichtigingen en afspraken

We hebben geen 9.00-tot-17.00u mentaliteit. Wijkspecialisme, persoonlijke aanpak, direct contact met de makelaar zijn andere speerpunten. Ook voor advies en hulp bij uw aankoopbeslissing bent u bij ons in goede handen. Wij komen graag langs voor een gratis waardebeoordeling en uitleg over onze werkwijze!

**EXTRA Makelaars** doet meer voor u!



# DE MEEST GESTELDE CONSUMENTENVRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dan ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt die eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend waarin is vastgelegd wat de partijen onderling zijn overeengekomen, met als belangrijke elementen: de prijs, de opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden. Vervolgens Vtreedt de wettelijke bedenktijd in. De koop komt pas definitief tot stand nadat deze periode is verstreken (ontbindende voorwaarden buiten beschouwing gelaten).

De verkopende makelaar stelt doorgaans de koopovereenkomst op. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt nog een aantal extra afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór tekening van de koopovereenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende

voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

## 5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woongids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## 7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een resultaat is bereikt.

## 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een 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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

# DE MEEST GESTELDE CONSUMENTENVRAGEN

Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstellingen voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachts-belasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en eventueel de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De VBO-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## **12. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notaris-kosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

## **13. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

VBO-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

## **14. Heeft mijn woning een energielabel nodig?**

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 410,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst.

# INTERESSE?



## MAKELAARS



Kuipersdijk 412  
7541 WK Enschede  
053-4304304  
[info@extramakelaars.nl](mailto:info@extramakelaars.nl)  
[www.extramakelaars.nl](http://www.extramakelaars.nl)

