

**Roghorst 185**  
**te Wageningen**



**Vraagprijs: € 475.000,- k.k.**



## **Roghorst 185 te Wageningen**

Deze tussenwoning is gelegen in de woonwijk de Roghorst, een groene, kindvriendelijke en gezellige buurt dichtbij scholen, supermarkt en op 5 minuten fietsen van het centrum. De woning ligt nabij openbaar vervoer, een speeltuintje, telt 4 slaapkamers en heeft 9 zonnepanelen. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Indeling:

Entree in gang met meterkast en toegang tot:

- Sfeervolle woonkamer met een visgraat-laminaatvloer, een inbouwkast onder de trap en veel lichtinval;
- Open keuken voorzien van een groot kookeiland, dubbele wasbak en de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven/combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie. Een deur biedt toegang tot de achtertuin;
- Toilet met fontein en mechanische ventilatie.

De trap naar de eerste etage komt uit op de overloop, welke toegang biedt tot:

- Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, met vloerbedekking en een zwaai-kiepraam;
- Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, met laminaatvloer en een zwaai-kiepraam;
- Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde, met laminaatvloer en een zwaai-kiepraam;
- Moderne badkamer voorzien van ligbad, separate inloop-regendouche met thermostaatkraan, wastafel met ondermeubel, toilet, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

De trap naar de tweede etage komt uit op de brede overloop, met dakraam, wasmachine-aansluiting en de CV ketel. De overloop biedt toegang tot:

- Slaapkamer 4 met een wastafel, groot dakraam, laminaatvloer en aan weerszijden van de kamer bergruimte achter knieschotten;

De tuin is gelegen op het zuidwesten en heeft een terras, gazon en een pad achterom. De vrijstaande stenen schuur is voorzien van elektra.

**Kadastrale gegevens:** Gemeente Wageningen, sectie B nummer 10049

**Algemene informatie:**

Woonopp.: 111 m<sup>2</sup>

Inhoud: 385 m<sup>3</sup>

Perceel: 150 m<sup>2</sup>

Postcode: 6708 KH

Bouwjaar: 1974

Verwarming/warm water: CV combiketel (Atag, 2021) en zonneboiler

Lasten:

Onroerend Zaak belasting:

De verkoper betaalt de onroerendzaakbelasting over het lopende kalenderjaar.

De koper vergoedt aan verkoper bij het notariële transport het eigenaarsdeel over de periode van het transport tot het einde van het kalenderjaar.

Aankoopbegeleiding:

Mobach Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij aankoop.

Roerende zaken:

Zie de roerende zakenlijst elders in deze brochure

Plattegronden:

De eventueel in deze brochure aanwezige plattegronden zijn veelal door een computer gegenereerd op basis van bouwtekeningen of schetsen en kunnen daarom afwijken van de realiteit. Deze plattegronden dienen als een indicatie gezien te worden.

Toelichting Meetinstructie

Het woonoppervlak van de woning is berekend met de Meetinstructie die is gebaseerd op de branche brede meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Koopakte:

Bij verkoop wordt hetgeen overeengekomen is, vastgelegd in een Model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de N.V.M., de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd.

Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelijke overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

## Als aanvullende clausules worden nog in de koopakte opgenomen:

### \* Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de onroerende zaak, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan schriftelijk gegarandeerd heeft staat hij niet in voor onder andere de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele aanwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

### \* Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### \* Verontreinigingclausule

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is.

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt.

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is.

Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

#### \* Meetrapport

De woning is ingemeten door een externe partij. Het meetrapport is opgesteld conform de branche brede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'. De woonoppervlakte van het object genoemd in teksten, brochure en de koopovereenkomst zijn overgenomen uit het voornoemde meetrapport en steekproefsgewijs gecontroleerd door de verkopend makelaar. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van de koopovereenkomst accepteert de koper de opgegeven vierkante meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

#### \* Vestigen overbruggingskrediet:

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk — tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering — te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder.

Het vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

#### Keuze notaris

Koper kiest bij welke notaris de overdracht van de woning plaats zal vinden. Wij verzoeken koper een notaris te kiezen uit Wageningen, of maximaal binnen een straal van 10 kilometer. De kosten die de door de door koper gekozen notaris aan verkoper in rekening brengt mogen niet hoger zijn dan gebruikelijk, te weten:

- maximaal € 250,- inclusief btw + kadasterkosten per gehele doorhaling van een hypotheek
- maximaal € 300,- inclusief btw per gedeeltelijke doorhaling per hypotheek.

Indien de notaris hogere of ongebruikelijke kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten voor rekening van koper zijn.

#### Algemeen voorbehoud:

Mobach makelaardij heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien

# Mobach*Makelaardij*

het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Verdere inlichtingen en biedingen:

Mobach Makelaardij

Tel: 0317-418888

e-mail: [info@mobach.nu](mailto:info@mobach.nu)

website: [www.mobach.nu](http://www.mobach.nu)

# *Vragenlijst voor de verkoop van een woning deel 2*



**Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in  
onroerende goederen NVM U.A.**

Versie 2023

## Vragenlijst over de woning

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

### Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

### Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Roghorst 185 te Wageningen

### 1. Bijzonderheden

- 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?  niet bekend  ja  nee
- 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*)?  niet bekend  ja  nee
- 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*)?  niet bekend  ja  nee
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  niet bekend  ja  nee
- e. Heeft u grond van derden in gebruik?  niet bekend  ja  nee
- 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*)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke? Recht van overpad. De laatste meter achter de poort
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  niet bekend  ja  nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?  niet bekend  ja  nee
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  niet bekend  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?  
 niet bekend  ja  nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  niet bekend  ja  nee
- k. Is er sprake van onteigening?  niet bekend  ja  nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  
 n.v.t.  ja  nee
- m. 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.*)?  
 Zo ja, welke is/zijn dat?  ja  nee
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  ja  nee
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  niet bekend  ja  nee
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  niet bekend  ja  nee
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  
 niet bekend  ja  nee
- 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*)?  
 ja  nee
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? Woonhuis  
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  ja  nee

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  ja  nee
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  
 Zo ja, waar? Boven de achterdeur. Al 18 jaar hetzelfde?  ja  nee
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Ongeveer 2009  
 Waarschijnlijk glaswol  
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  niet bekend  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd?  niet bekend  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Ongeveer 51 jaar (vanaf de bouw)
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, waar? Aan de achterkant, lang de rand van de zonnecollector in 2023. Volledig opgelost
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  niet bekend  ja  nee
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  niet bekend  ja  nee
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Minimaal met stro  niet bekend  ja  nee
- Is het dak daarna geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  
 Tonzon isolatiefolie (5 lagen). In 2012
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  niet bekend  ja  nee
- Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  niet bekend  ja  nee
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?  niet bekend  ja  nee

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? Ramen woonkamer en ramen eerste verdieping van aluminium, deurkozijnen en zijlichten van hout. Zolder raamslaapkamer van hout raam overloop van kunststof
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Hout van de begane grond 2023, zolderraam 2024  
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  niet bekend  ja  nee
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten?  niet bekend  ja  nee
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? De brievenbus mist een sleutel
- e. Is er sprake van isolerende beglazing?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, welk type glas (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de *glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst*)? Beganegrond en eerste verdieping dubbelglas Rapid pane K87-2. Zolder raam CE 07 EN 1279-5  
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?  
 Zijlicht voordeur enkelglas met voorzetraam. Zonderraam overloop enkelglas.
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?  niet bekend  ja  nee

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

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

## Vragenlijst over de woning

- niet bekend  ja  nee
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  niet bekend  ja  nee
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?  niet bekend  ja  nee
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  niet bekend  ja  nee
- f. Is er sprake van vloerisolatie?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  
 2009 Tonzon vloerisolatie (over de oude pur isolatie heen)  
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  niet bekend  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee

## 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  niet bekend  ja  nee
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?  ja  nee  
 Is de kruipruimte droog?  meestal  ja  nee  
 Er ligt radonfolie in de gehele kruipruimte
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  soms  ja  nee
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  niet bekend  ja  nee

## 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning:

- cv-installatie  
 WTW-systeem  
 WKO-systeem  
 (hybride) warmtepomp  
 Airconditioning  
 Zonneboiler  
 elektrische boiler  
 pelletkachel  
 andere installatie, namelijk:

Is/zijn de installatie(s) eigendom?  ja  nee

Merk van de installatie(s): ATAG

Type(nummer) van de installatie(s): I28ECZ

Installatiedatum van de installatie(s): 07-10-2021

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 8-9-2025

## Vragenlijst over de woning

- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  ja  nee  
 Zo ja, door wie? ATAG Warmte
- 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 bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)?  niet bekend  ja  nee
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?  niet bekend  ja  nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  niet bekend  ja  nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  niet bekend  ja  nee
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?  ja  nee  
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?  elektrisch  
 warm water  
 overig, namelijk:
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Begane grond
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  niet bekend  ja  nee
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  ja  nee  
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?  ja  nee  
 Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 9  
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?  nader overeen te komen  ja  nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (*De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp*) 260 Wp
- Functioneren alle zonnepanelen?  niet bekend  ja  nee  
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Denim Solar polykristallijn  
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  ja  nee  
 Zo ja, welke? Solarman
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?  
 Jaar: 2015  
 Installateur: Bongo Solar
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  ja  nee  
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?  
 Jaar: 2025  
 Aantal kWh: 1,76 MWh  
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? 1 jaar producentgarantie, 14 jaar garantie op 80% van het nominale vermogen
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  niet bekend  ja  nee
- i. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? 2022. Groepenkast vernieuwd

## Vragenlijst over de woning

- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  niet bekend  ja  nee
- j. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  ja  nee
- k. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee  
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? 12 jaar
- l. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)?  ja  nee  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee  
 Alleen de klikaan klik uit schakelaar voor het rolluik, de verlichting boven het aanrecht en de Zigbee aansluiting van de verlichting op de gang blijven achter  
 Hou oud is dit systeem ongeveer? Schakelaar rolluik ongeveer 5 jaar, Zigbee aansluiting 1 jaar.
- m. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Zolder een eerste verdieping 2 jaar begane grond ouder

### 8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  ja  nee  
 Zo ja, welke? Wasbak badkamer heeft twee kleine putjes. Aanrechtblad heeft twee gerepareerde scheuren
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? 18 jaar
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  ja  nee  
 Zo nee, welke niet? Bij leeg laten lopen van een volle wasbak in de badkamer wordt het syphon van de badkuip leeg getrokken
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  ja  nee
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? Kookeiland 2008, aanrecht en wandkastjes 2014  
 Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Vaatwasser en afzuiging 2008, Combi oven 2014, Koel-vries combinatie 2025  
 Functioneert alle inbouwapparatuur?  niet bekend  ja  nee
- h. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)?  ja  nee

### 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1974
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de*

## Vragenlijst over de woning

verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)?

niet bekend  ja  nee

- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  
 niet bekend  ja  nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?  
 niet bekend  ja  nee
- 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*)  
 niet bekend  ja  nee
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?  
 niet bekend  ja  nee
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)?  
 niet bekend  ja  nee
- h. Is de grond verontreinigd?  
 niet bekend  ja  nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?  
 niet bekend  ja  nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?  
 niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waar? In de wintermaandenmuizen in de berging
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  
 niet bekend  ja  nee
- 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*)?  
 niet bekend  ja  nee
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee  
Zo ja, welke ver-/aangebouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?  
Openkeuken. In 2008 in eigenbeheer.
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  
 niet bekend  ja  nee
- o. Is er sprake van glasvezel internet?  
 niet bekend  ja  nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee  
Zo ja, welke label? A

### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 494,00  
Belastingjaar: 2026

## Vragenlijst over de woning

- b. Wat is de WOZ-waarde? € 447.000,00  
Peiljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 371,22  
Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € 1009,53  
Belastingjaar: 2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- |          |   |                           |
|----------|---|---------------------------|
| Gas:     | € | 168,50                    |
| Elektra: | € | 17,50 (gecombineerd €186) |
| Water:   | € | 24,00                     |
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- |                      |     |        |
|----------------------|-----|--------|
| Gas                  | m3  | : 1286 |
| Elektriciteit hoog   | kWh | :1170  |
| Elektriciteit laag   | kWh | :1044  |
| Elektriciteit totaal | kWh | :2214  |
| Water                | m3  | :165   |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 2 bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?  ja  nee
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht:  ja  nee
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  ja  nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  ja  nee

### 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)  ja  nee

Zo ja, welke? Onderhoud CV Ketel

### 12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

#### INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

#### ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

## Vragenlijst over de woning

### Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: Mobach makelaardij

Adres: Mouterij 5, 6706AX Wageningen

Telefoonnummer: 0317-418888

E-mailadres: [info@mobach.nu](mailto:info@mobach.nu)



# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Roghorst 185 te Wageningen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen en om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse lampen gang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Hang lamp kamer grenzend aan badkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse hanglampen plafoniere in werkkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen zolder kamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen zolder overloop	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Verlichting aanrecht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast in slaapkamer grenzend aan badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kast op zolder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen werkkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schilderij ophangsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toilethouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens/rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
- via CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Voorzetraam zijlicht bij voordeur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- radiatorfolie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting gedeeltelijk	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting in de tuin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder in de tuin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voordeur verlichting (spot)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



## Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

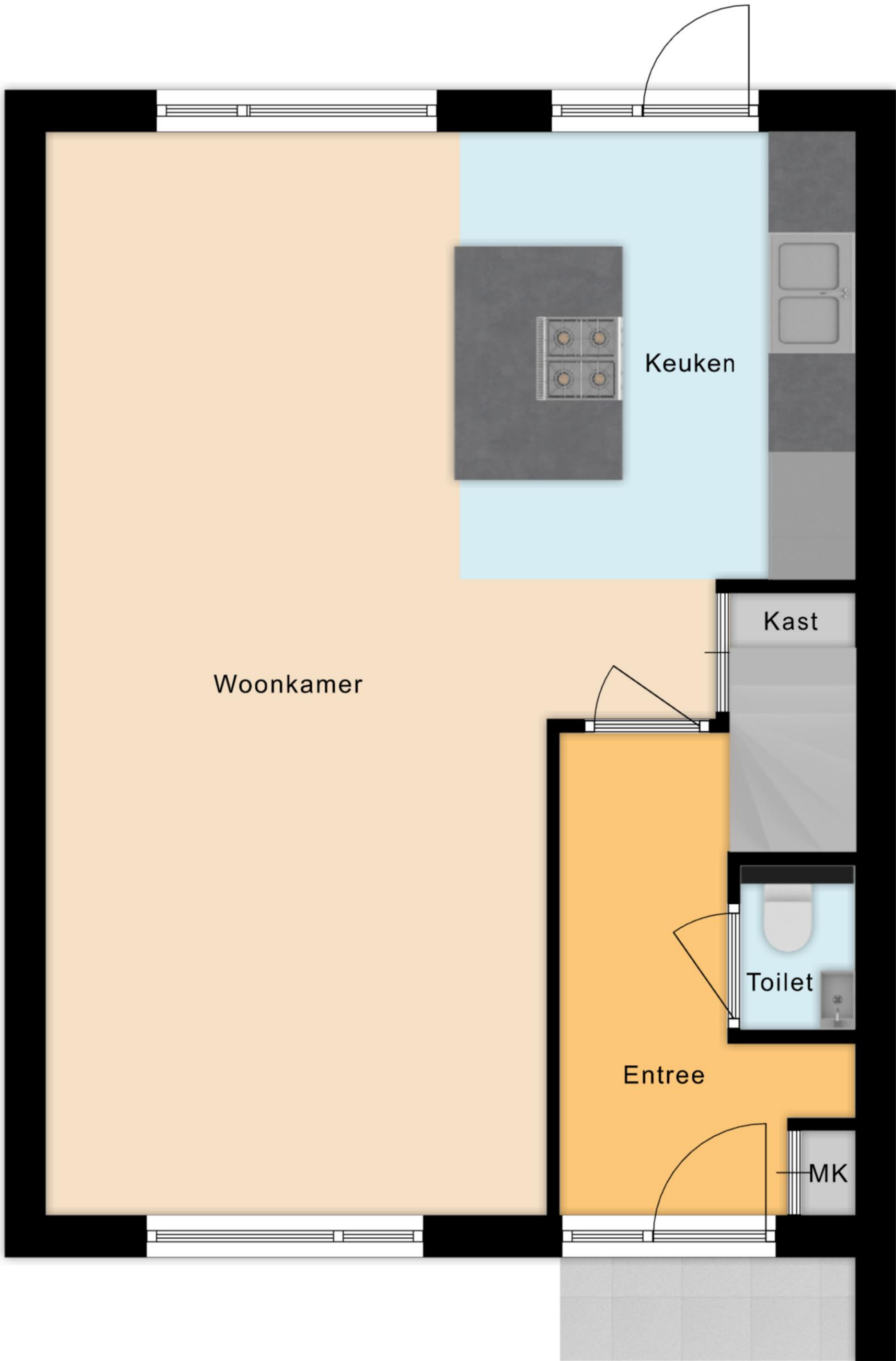
	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken/tuin/kozijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intelligente thermostaten e.d.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadsverwarming	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- Onderhoudscontract CV Ketel bij Atag Warmte Offerte voor i28EC.pdf

4.82 m

5.82 m



4.23 m

3.22 m

3.48 m

7.80 m

Woonkamer

Keuken

Kast

Toilet

Entree

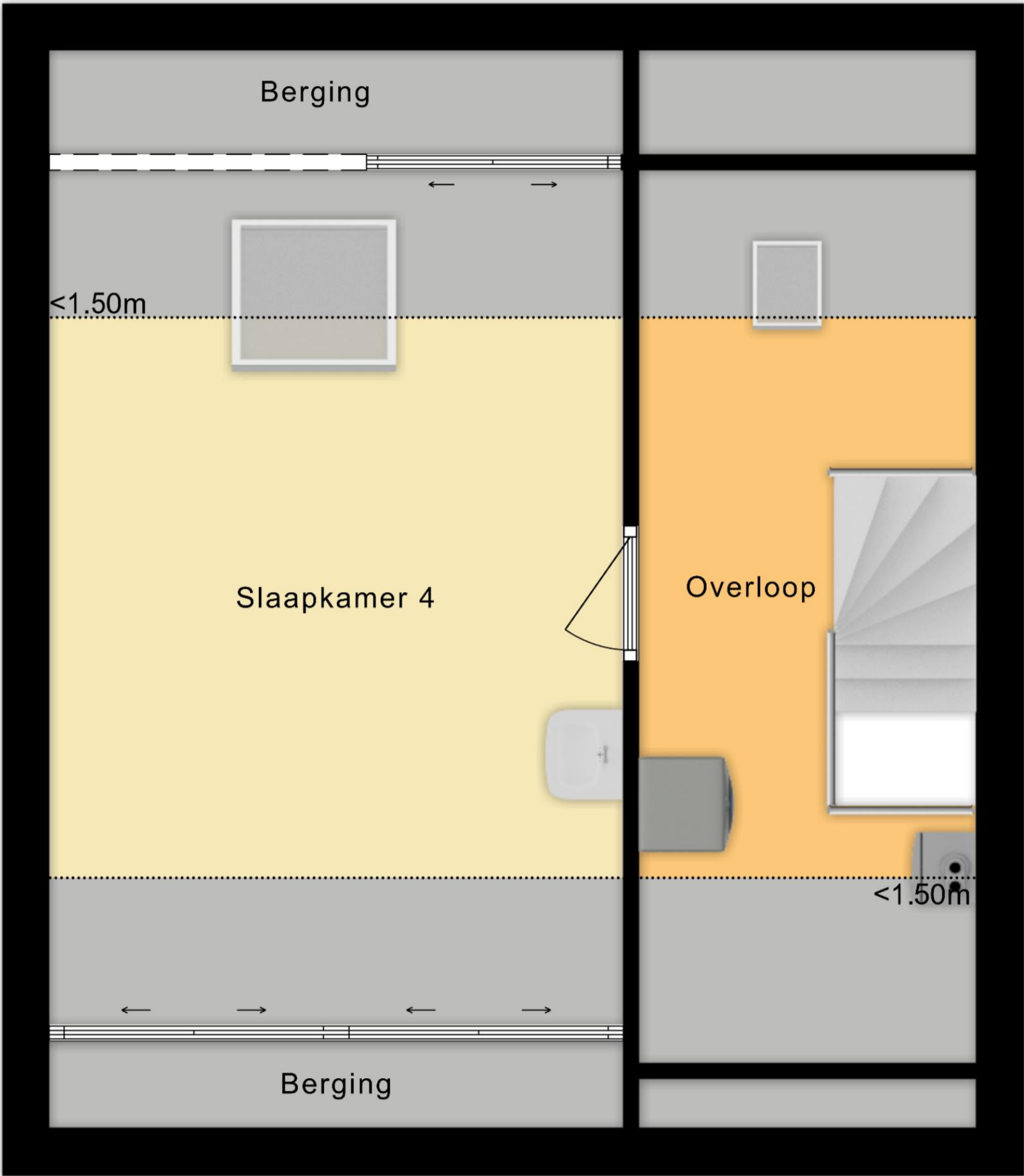
MK

3.60 m

2.14 m



5.82 m



5.30 m

<math><1.50\text{m}</math>

Berging

Slaapkamer 4

<math><1.50\text{m}</math>

Overloop

<math><1.50\text{m}</math>

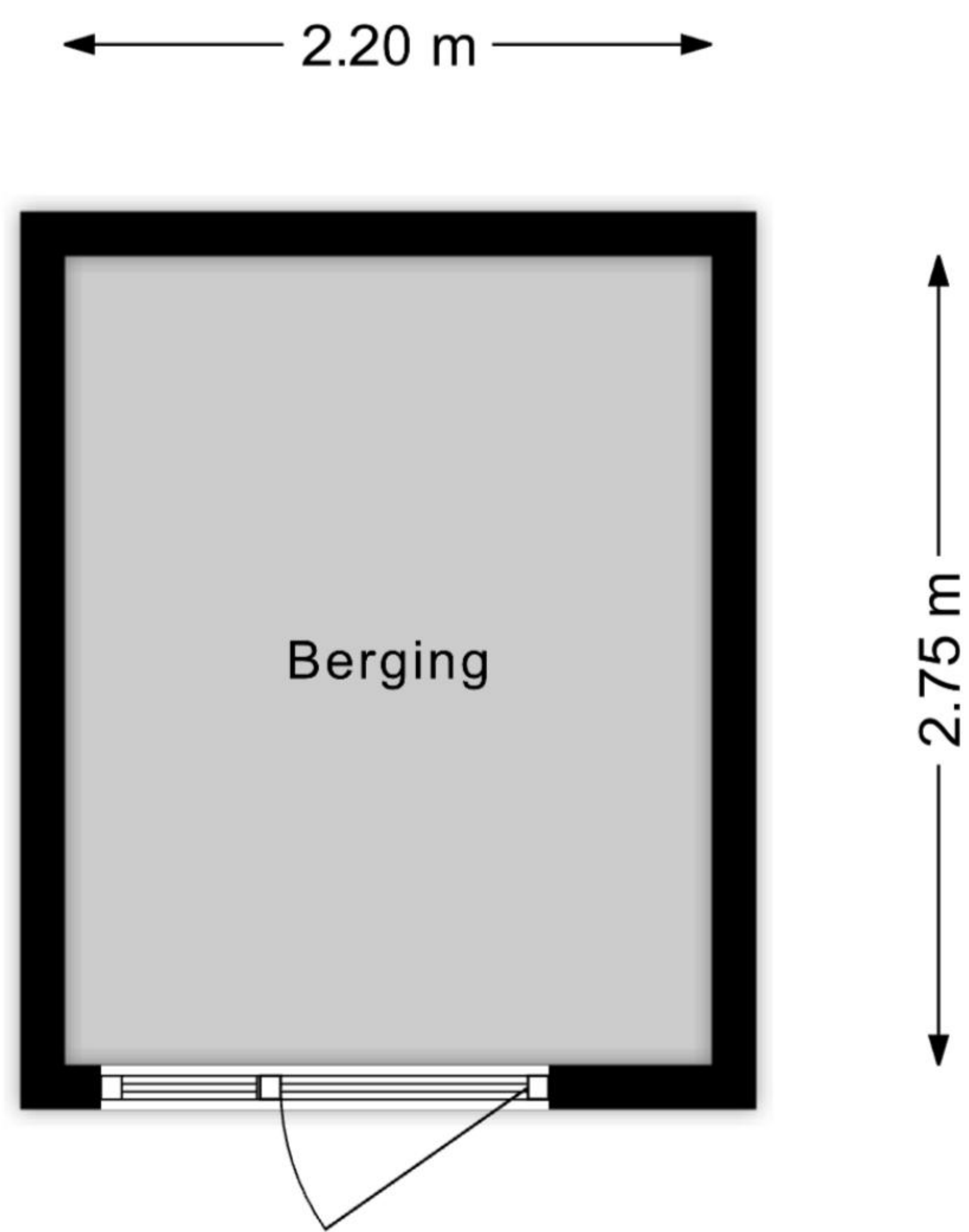
Berging

5.59 m

3.52 m

3.59 m

2.12 m



# Deze woning heeft energielabel

# A



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren			++
5 Ramen	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
8 Warm water	Combiketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2288 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



14,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Roghorst 185  
6708KH Wageningen  
BAG-ID: 0289010000011751

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1975  
Compactheid 1,37  
Vloeroppervlakte 112m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

D.J. Disveld

### Vakbekwaamheidsnummer

55151930

### Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2020-54

### KvK-nummer

87870258

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



## Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 147,48 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 26,10 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

147,48 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
	380	335	290	250	190	160	105	75	50	0

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 113,73 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 58 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



**Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog.**

Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

### Aandeel hernieuwbare energie



**Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 14,7%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

### Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
Laag	€190	€185	€180	€170	€160	€150	€130	€130	€125	€120	€115
Gemiddeld	€260	€260	€250	€240	€225	€210	€185	€180	€175	€170	€165
Hoog	€355	€345	€330	€315	€300	€280	€250	€245	€240	€230	€220

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energieLabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

## Isolatie

### 1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de gevels van **uw woning**. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost		West	
Opp.	0 6 $R_c$	Opp.	0 6 $R_c$
24,1 m <sup>2</sup>	1,19	22,0 m <sup>2</sup>	1,19

#### Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ( $R_c = 1,0$  tot  $1,7$  m<sup>2</sup>K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

**Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  6,0 m<sup>2</sup>K/W).**

### 3 Daken

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de daken van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost				West			
Opp.	0	8	$R_c$	Opp.	0	8	$R_c$
28,9 m <sup>2</sup>			1,30	27,4 m <sup>2</sup>			1,30

#### Toelichting

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

**Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  8,0 m<sup>2</sup>K/W).**

### 4 Vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren			
Opp.	0	3,5	$R_c$
42,7 m <sup>2</sup>			5,00

#### Toelichting

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

## 4 Vloeren (vervolg)

Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  3,5 m<sup>2</sup>K/W).

## 5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_w$ -waarden (isolatiewaarden) van de ramen van uw woning. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost			West		
Opp.	0	7	Opp.	0	7
	$U_w$			$U_w$	
3,7 m <sup>2</sup>		3,30	3,7 m <sup>2</sup>		3,30
2,1 m <sup>2</sup>		3,30	2,1 m <sup>2</sup>		3,30
0,3 m <sup>2</sup>		2,90	2,1 m <sup>2</sup>		3,30
0,3 m <sup>2</sup>		2,90	1,2 m <sup>2</sup>		1,80
0,3 m <sup>2</sup>		3,30	0,8 m <sup>2</sup>		2,90
			0,5 m <sup>2</sup>		2,90
			0,3 m <sup>2</sup>		5,10
			0,2 m <sup>2</sup>		2,90

*Toelichting*

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de  $U_w$ -waarde. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie is. HR<sup>++</sup>-glas en triple-glas hebben een lage  $U_w$ -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

**Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat ( $U_w$  van 1,0 W/m<sup>2</sup>K).**

## 6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_d$ -waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost			West		
Opp.	0	4	Opp.	0	4
	$U_d$			$U_d$	
1,8 m <sup>2</sup>		3,40	1,2 m <sup>2</sup>		3,40

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)**

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

**6 Buitendeuren** (vervolg)*Toelichting*

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de  $U_g$ -waarde. Hoe lager de  $U_g$ -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

**Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat ( $U_g$  van 1,4  $W/m^2K$ ).**

**LET OP!****Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

## Installaties

### 7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in **uw woning** aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	111,9 m <sup>2</sup>

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

#### Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

#### Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

#### Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Ligger er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

## 8 Warm water

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in **uw woning** aanwezig zijn. De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

<b>Warmwatertoestellen</b>	Combitoestel
<b>Douche met warmteterugwinning</b>	Niet aanwezig

### Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

## 9 Zonneboiler

In onderstaand overzicht staat hoe groot het collectoroppervlak is van het zonneboilersysteem van **uw woning**. Hoe groter de collector, hoe meer zonnewarmte kan worden opgevangen. De oriëntatie van de zonnecollector heeft ook invloed op de hoeveelheid zonnewarmte die wordt opgevangen. Een zuid-oriëntatie heeft daarbij de hoogste opbrengst.

Oriëntatie	Oppervlakte
West	2 m <sup>2</sup>

## 10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem **uw woning** heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Nee	Nee	111,9 m <sup>2</sup>

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

### Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

## 10 Ventilatie (vervolg)

**Vraag-gestuurde mechanische afzuiging**

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO<sub>2</sub>-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.

Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

**Ventilatie met warmterugwinning**

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

## 11 Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Koeltoestellen****Aangesloten oppervlakte**

Geen koeling

n.v.t.

## 12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem van uw woning aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

**Wattpiekvermogen****Oriëntatie****Oppervlakte**

2288 Wp

Oost

14,8 m<sup>2</sup>**Twijfels of klachten?**

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

**Meer informatie**

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.zoekjeenergielabel.nl](http://www.zoekjeenergielabel.nl), [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

Op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

---





2008.001758.01/AWI/KHO

- 1 -

gemeente Wageningen, sectie B nummer 10049, groot één are en vijftig \_\_\_\_\_  
centiaars, \_\_\_\_\_

hierna ook te noemen: "het registergoed" en/of "het verkochte", door de koper te \_\_\_\_\_  
gebruiken als woning \_\_\_\_\_

### AKTE VAN LEVERING

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed heeft de verkoper het volgende \_\_\_\_\_  
meegedeeld: \_\_\_\_\_

Heden, één april tweeduizend acht, \_\_\_\_\_

verschenen voor mij, mr. Derk Gerhardus Hoek, notaris te Waeninaen: \_\_\_\_\_

1.

bij het geven van de volmacht handelende als zelfstandig bevoegd directeur van en —  
als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend: de besloten vennootschap met \_\_\_\_\_  
de beperkte aansprakelijkheid: Heyen Beheer B.V., statutair gevestigd te Naarden, \_\_\_\_\_  
kantoorhoudende te 1412 AZ Naarden, Koningin Wilhelminalaan 66, ingeschreven in  
het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en \_\_\_\_\_  
Eemland te Hilversum onder nummer 32010505; \_\_\_\_\_  
Heyen Beheer B.V. hierna te noemen: **de verkoper**; \_\_\_\_\_  
van welke volmachtverlening blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse akte  
van volmacht; \_\_\_\_\_

2.

hierna tezamen te noemen: **de koper**. \_\_\_\_\_

De comparanten verklaarden het navolgende: \_\_\_\_\_

### LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

De verkoper heeft blijkens een met de koper aangegane koopovereenkomst, aan de \_\_\_\_\_  
koper verkocht en levert op grond van voormelde koopovereenkomst aan de koper, die —  
blijkens voormelde koopovereenkomst van de verkoper heeft gekocht en bij deze \_\_\_\_\_  
aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft: \_\_\_\_\_

2. **de middenwoning met stenen berging, ondergrond, erf, tuin en verder** \_\_\_\_\_  
**toebehoren, aan de Roghorst 185, 6708 KH Wageningen, kadastraal bekend** \_\_\_\_\_



2008.001758.01/AWI/KHO

- 2 -

**gemeente Wageningen, sectie B nummer 10049, groot één are en vijftig centiare,** \_\_\_\_\_

hierna ook te noemen: "het registergoed" en/of "het verkochte", door de koper te gebruiken als woning. \_\_\_\_\_

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed heeft de verkoper het volgende meegedeeld: \_\_\_\_\_

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan; \_\_\_\_\_
- hem is niet bekend dat het registergoed gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunningen(en) waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen. \_\_\_\_\_

**VOORAFGAANDE VERKRIJGING** \_\_\_\_\_

Het registergoed is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Arnhem) in Register Hypotheken 4 op drie oktober tweeduizend vijf in deel 30879 nummer 107 van een afschrift van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstanddoening van de ontbindingsrechten, op dertig september tweeduizend vijf verleden voor een plaatsvervanger voor mr P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam. \_\_\_\_\_

Artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek was blijkens voormelde titel van aankomst op gemelde verkrijging niet van toepassing. \_\_\_\_\_

**KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN** \_\_\_\_\_

De zakelijke lasten zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Van de daaronder begrepen onroerende-zaakbelasting wordt alleen het gedeelte verschuldigd krachtens zakelijk recht tussen partijen verrekend. \_\_\_\_\_

De verkoper verleent de koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten. \_\_\_\_\_

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende: \_\_\_\_\_

**BEDINGEN** \_\_\_\_\_

**kosten en belastingen** \_\_\_\_\_

**Artikel 1** \_\_\_\_\_

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraalrecht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper. \_\_\_\_\_
  2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd. \_\_\_\_\_
- leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat** \_\_\_\_\_

**Artikel 2**

1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die: \_\_\_\_\_
  - a. onvoorwaardelijk is; \_\_\_\_\_
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan; \_\_\_\_\_
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; \_\_\_\_\_
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten en erfdienstbaarheden; \_\_\_\_\_
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst; \_\_\_\_\_ anders dan hierna vermeld. \_\_\_\_\_
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent de verkoper noch de koper daaraan \_\_\_\_\_ rechten. \_\_\_\_\_
3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van \_\_\_\_\_ het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur, pacht \_\_\_\_\_ of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming. \_\_\_\_\_  
Het voortgezet gebruik van de verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand \_\_\_\_\_ komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht \_\_\_\_\_ geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ **tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico** \_\_\_\_\_

**Artikel 3**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de \_\_\_\_\_ ondertekening van deze akte. \_\_\_\_\_

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **titelbewijzen en bescheiden, aanspraken** \_\_\_\_\_

**Artikel 4**

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen \_\_\_\_\_ gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), architecten, \_\_\_\_\_ (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op de koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan \_\_\_\_\_ een overdracht van die aanspraken mee te werken. De verkoper is tevens verplicht \_\_\_\_\_ garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan de koper \_\_\_\_\_ te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen \_\_\_\_\_ stellen. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **garanties van de verkoper** \_\_\_\_\_

**Artikel 5**

De verkoper garandeert het volgende: \_\_\_\_\_

- a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; \_\_\_\_\_
- b. het registergoed wordt vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg,



2008.001758.01/AWI/KHO

- 4 -

- ontruimd en ongevorderd overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht of —  
titel in gebruik bij derden; \_\_\_\_\_
- c. het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of —  
gedeeltelijk verhuurd of verpacht, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik -  
afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper; \_\_\_\_\_
- d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo landinrichtingsplan —  
en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van —  
vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet; \_\_\_\_\_
- e. voor de verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van  
een voorkeursrecht of optierecht; \_\_\_\_\_
- f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen —  
termijnen zijn voldaan. \_\_\_\_\_

De verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog \_\_\_\_\_  
gegarandeerd dat: \_\_\_\_\_

- g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door \_\_\_\_\_  
nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven -  
of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; \_\_\_\_\_
- h. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte danwel het gebied waarin het \_\_\_\_\_  
verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel \_\_\_\_\_  
aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was: \_\_\_\_\_
1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet; -
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35  
van de Monumentenwet; \_\_\_\_\_
  3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht; \_\_\_\_\_
- i. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een —  
aanwijzing danwel in een voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- j. aan hem per dat tijdstip geen feiten bekend waren die er op wezen dat het verkochte -  
enige verontreiniging bevatte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven —  
gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot -  
sanering van het verkochte, danwel tot het nemen van andere maatregelen; \_\_\_\_\_
- k. aan hem per dat tijdstip niet bekend was: \_\_\_\_\_
- dat er in het verkochte ondergrondse tanks aanwezig waren; \_\_\_\_\_
- aan hem per dat tijdstip niet bekend was: \_\_\_\_\_
- dat er terzake van het verkochte bevelen en/of beschikkingen zijn die op grond —  
van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers. \_\_\_\_\_
- l. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat zich in het registergoed asbesthoudende  
materialen bevonden. \_\_\_\_\_

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij \_\_\_\_\_  
eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van \_\_\_\_\_



milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Omtrent de verwijdering van asbesthoudende materialen hebben partijen het volgende afgesproken: de kosten voor eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen zullen voor rekening van de koper zijn.

De verkoper verklaarde dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder g, h, i, j, k en l gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

**energieprestatiecertificaat**

**Artikel 6**

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

**omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen**

**en/of bijzondere verplichtingen**

**Artikel 7**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte waarbij de verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" 5.2. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in

a. enzovoort.

b. de op vijftien juni tweeduizendéén voor Mr L. de la Rambelje, notaris te Wageningen, verleden algemene akte, waarvan een afschrift op achttien juni tweeduizendéén in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem in register Hypotheken 4, deel 19620, nummer 8, is ingeschreven, luidende:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

In de afzonderlijke akten van levering van de woningen zullen zodanige erfdienstbaarheden worden gevestigd om te bereiken dat de bestaande bouwkundige situaties van de woningen ten opzichte van elkaar kunnen blijven voortbestaan, welke erfdienstbaarheden luiden als volgt:

a. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht: inhoudende de bevoegdheid om ramen, deuren en lichtopeningen te hebben en te houden op een kortere afstand van de wet toelaat;

b. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en van leidingen: inhoudende de bevoegdheid de bestaande goten, leidingen en putten te hebben en te houden en het water toe te laten en op te vangen;

c. de erfdienstbaarheid van overbouw:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf te dulden dat een op een naastgelegen perceel gebouwde opstal gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de



Koper funderingen of de bij deze opstal behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel -  
zijn aangebracht. \_\_\_\_\_

Voor zover werkzaamheden moeten worden verricht voor reparaties, vervanging,  
verwijdering of onderhoud aan deze zaken, zal dit dienen te geschieden op de —  
voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze, terwijl eventuele —  
schade op kosten van de onderhoudsplichtige moet worden hersteld; \_\_\_\_\_

d. de erfdienstbaarheid van voetpad: \_\_\_\_\_  
achter de woningen, deel uitmakende van de blokken, hierboven genummerd —  
met de cijfers 9, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 22, 23 en 24, zal telkens in de \_\_\_\_\_  
afzonderlijke akte van levering gevestigd worden de erfdienstbaarheid van \_\_\_\_\_  
voetpad, luidende: \_\_\_\_\_

"Bij deze worden gevestigd ten laste en ten behoeve van het bij deze \_\_\_\_\_  
overgedragen perceel en ten behoeve en ten laste van de aan de verkoper in \_\_\_\_\_  
eigendom verblijvende dan wel aan derden reeds overgedragen percelen de \_\_\_\_\_  
erfdienstbaarheid van voetpad om te voet, met een fiets, bromfiets, kindervagen -  
of ander klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare straat over het \_\_\_\_\_  
bestaande voetpad, komende het onderhoud van dit voetpad ten last van de \_\_\_\_\_  
eigenaren van de percelen waarvan dit pad deel uitmaakt, ieder voor een \_\_\_\_\_  
evenredig gedeelte." \_\_\_\_\_

De vestiging van deze erfdienstbaarheden zal geschieden om niet en er zullen —  
geen retributies, zoals bedoeld in artikel 5: 70 van het Burgerlijk Wetboek, zijn —  
verschuldigd. \_\_\_\_\_

**KABELS/DRADEN/LEIDINGEN** \_\_\_\_\_

Voor zover in de percelen, kabels, draden en/of leidingen aanwezig zijn, al dan —  
niet ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen, is de verkrijger verplicht de \_\_\_\_\_  
aanwezigheid van deze kabels/draden/leidingen te gedogen en is de verkrijger —  
verplicht toe te staan dat deze kabels/draden/leidingen worden geïnspecteerd, —  
vernieuwd of onderhouden door de daartoe bevoegde instanties. \_\_\_\_\_

Deze gedoogplicht zal bij wijze van kwalitatieve verbintenis, zoals bedoeld in —  
artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, in de afzonderlijke akten van levering —  
worden gevestigd." \_\_\_\_\_

Overigens is in voorgaande titel een kwalitatieve verplichting gevestigd, welke woordelijk -  
luidt: \_\_\_\_\_

"Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting. \_\_\_\_\_

Artikel 13. \_\_\_\_\_

13.1 enzovoort. \_\_\_\_\_

13.3 Mocht blijken dat de milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor —  
ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, -  
tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening. \_\_\_\_\_



Koper zal Verkoper nimmer aanspreken en vrijwaart bij deze Verkoper van alle \_\_\_\_\_ aanspraken van derde, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstantie en/of \_\_\_\_\_ andere publiekrechtelijke organen terzake van die milieukundige toestand van het \_\_\_\_\_ Verkochte, daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en de \_\_\_\_\_ aanwezigheid van asbesthoudende stoffen. \_\_\_\_\_

Het in dit artikel 13.3 bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in \_\_\_\_\_ enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen \_\_\_\_\_ zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het \_\_\_\_\_ Verkochte krijgen. \_\_\_\_\_

Sprake is van een kwalitatieve verplichting jegens Verkoper. \_\_\_\_\_

13.4 Bij iedere overdracht of overgang – geheel of gedeeltelijk – an het Verkochte zal \_\_\_\_\_ het in dit artikel 13.3 bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de \_\_\_\_\_ verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard." \_\_\_\_\_

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper – \_\_\_\_\_ verplicht is aan de koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij \_\_\_\_\_ deze door de koper aanvaard. \_\_\_\_\_

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die \_\_\_\_\_ rechten bij deze tevens door de verkoper voor die derden aangenomen. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **VAN TOEPASSING VERKLARING ALGEMENE AKTE EN VESTIGING** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **ERFDIENSTBAARHEDEN** \_\_\_\_\_

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat deze verkoop, koop en \_\_\_\_\_ eigendomsoverdracht is aangegaan onder de voorwaarden, bepalingen en bedingen \_\_\_\_\_ zoals zijn vastgesteld en opgenomen in de Algemene Akte, op vijftien juni \_\_\_\_\_ tweeduizendéén verleden voor Mr L. de la Rambelje, destijds notaris te Wageningen, \_\_\_\_\_ ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te \_\_\_\_\_ Arnhem op achttien juni tweeduizendéén in register Hypotheken 4 deel 19620 nummer 8. Koper verklaarde een exemplaar van de Algemene Akte te hebben ontvangen en met de \_\_\_\_\_ inhoud daarvan volledig bekend te zijn, zich daaraan te onderwerpen en de in die akte \_\_\_\_\_ opgelegde verplichtingen na te komen. \_\_\_\_\_

Als gevolg van gemelde van toepassing verklaarde Algemene Akte worden bij deze over \_\_\_\_\_ en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen registergoed en de \_\_\_\_\_ aangrenzende casu quo de overige tot het blok, waarvan het verkochte deel uitmaakt, \_\_\_\_\_ behorende registergoederen, voor zover nog eigendom van verkoper, gevestigd de \_\_\_\_\_ erfdiensbaarcheden: \_\_\_\_\_

- a. van licht en uitzicht; \_\_\_\_\_
- b. van afvoer van regenwater en van leidingen; \_\_\_\_\_
- c. van overbouw, en \_\_\_\_\_
- d. (voor zover van toepassing) van voetpad. \_\_\_\_\_

Voor zover van toepassing wordt ten deze nog verwezen naar de overdrachtsakten van \_\_\_\_\_



de buurpercelen van het registergoed, waarbij gelijke erfdiensbaarheden als hiervoor —  
aangehaald zijn gevestigd. \_\_\_\_\_

### BIJZONDERE BEPALINGEN

In gemelde koopovereenkomst staat nog het volgende vermeld, woordelijk luidende: —

- " Artikel 19 Bijlage Roghorst bewoning \_\_\_\_\_  
Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit  
zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over  
eigenschappen casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou -  
zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen —  
uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor  
risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom \_\_\_\_\_  
hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper —  
koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. \_\_\_\_\_  
Artikel 20 \_\_\_\_\_  
enzovoorts \_\_\_\_\_  
Artikel 21 Bijlage Roghorst zonneboiler \_\_\_\_\_  
Indien van toepassing wordt de reeds aanwezige zonneboiler, op datum van \_\_\_\_\_  
eigendomsoverdracht, volledig eigendom van koper." \_\_\_\_\_

### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

#### UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden, ook die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of  
in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. \_\_\_\_\_  
De verkoper noch de koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een \_\_\_\_\_  
ontbindende voorwaarde beroepen. \_\_\_\_\_

### KOOPOVEREENKOMST

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft hetgeen tussen partijen bij de \_\_\_\_\_  
koopovereenkomst is overeengekomen onverminderd van kracht. \_\_\_\_\_

### VOLMACHT(EN)

### HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

De comparanten verklaarden bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan één van de —  
medewerkers van het kantoor van de notaris-bewaarder dezer akte, daartoe aan te \_\_\_\_\_  
wijzen door de notaris-bewaarder van deze akte, om voor en namens partijen het door de  
betreffende hypotheekhouder(s) terzake van het bij deze akte verkochte reeds gedane —  
aanbod tot afstanddoening van diens/hun op dit verkochte rustende hypotheekrecht(en) —  
of na heden nog door de vorenbedoelde hypotheekhouder(s) te doen aanbod tot \_\_\_\_\_  
afstanddoening van bedoelde hypotheekrecht(en) voor en namens partijen te \_\_\_\_\_  
aanvaarden, de met betrekking daartoe vereiste akte(n) te doen opmaken, te tekenen en -  
in de daartoe bestemde openbare registers te doen inschrijven, woonplaats te kiezen en -  
verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) in dat verband nodig of \_\_\_\_\_



gewenst zal/zullen achten, zulks met de bevoegdheid voor ieder der gevolmachtigden —  
een ander voor zich in de plaats te stellen. \_\_\_\_\_

**ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK** \_\_\_\_\_

De koper verklaarde dat aan hem (een kopie van) de door de verkoper en koper \_\_\_\_\_  
getekende koopovereenkomst ter hand is gesteld en dat de termijn als bedoeld in artikel -  
7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek – voorzover deze van toepassing is – inmiddels is —  
verstreken, zonder dat door de koper een beroep op ontbinding is gedaan. \_\_\_\_\_

**WOONPLAATSKEUZE** \_\_\_\_\_

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, alsmede —  
terzake van de inschrijving van deze akte, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de .  
bewaarder van deze akte. \_\_\_\_\_

**SLOT** \_\_\_\_\_

WAARVAN AKTE is verleden te Wageningen op de datum in het hoofd van deze akte —  
vermeld. \_\_\_\_\_

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en \_\_\_\_\_  
toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de \_\_\_\_\_  
akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op \_\_\_\_\_  
volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen. \_\_\_\_\_

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de \_\_\_\_\_  
verschenen personen en vervolgens door mij, notaris \_\_\_\_\_  
om *vyfteen en een kwart vijf uur* \_\_\_\_\_

(Volgt ondertekening)

VAN PUTTEN VAN APeldoorn  
notarissen

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

