



TE KOOP
BEEMDGRASSINGEL 26
3452 CW VLEUTEN



Kijk voor ons volledige aanbod op www.ansdewijnwoningen.nl

Beemdgrassingel 26, 3452 CW Vleuten
(De Rietvelden, Vleuterweide)

Vraagprijs	€ 1.100.000,00 k.k.
Kadastrale omschrijving	Gemeente Vleuten, sectie E, nummer 3422.
Grond	417m ² eigen grond.
Bruto Inhoud	817,63m ³ .
Woonoppervlakte	220,90m ² (incl. tuinhuis/gastenverblijf).
Bouwjaar	2006.
Omschrijving	Wonen in De Rietvelden, fase 2 te Vleuten!

Een fraaie "jaren 30" hoekwoning in Vleuterweide, riante uitgebouwde hoekwoning met ruime tuin en een vrijstaande stenen garage en gastenverblijf / tuinhuis. Deze woning is voorzien van alles wat u zoekt in uw nieuwe woning. Ook wanneer u op zoek bent naar een tweekapper is dit een uitstekend en ook een interessant alternatief. We laten deze woning graag aan u zien!

De Beemdgrassingel 26 is een in 2006 gebouwde hoekwoning en gelegen in de mooie en geliefde woonwijk Vleuterweide. Deze woonwijk kenmerkt zich door een gevarieerde aansprekende bouwstijl met inspiratie uit de jaren "30". Een woonwijk met prachtige gevels en een gevarieerde bebouwing. Door de aanwezigheid van autoluwe lanen, waterpartijen en veel groen mag deze woonwijk zeker als kindvriendelijk worden beschouwd.

Wat het plaatje helemaal compleet maakt? Deze locatie ligt gunstig ten opzichte van alle voorzieningen en dat is een absoluut pluspunt van deze woning. Scholen, Station Vleuten, het Maximapark, Julius Gezondheidscentrum en de sportvelden zijn nabij. Voor alle dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij winkelcentrum Vleuterweide met o.a. landelijke ketens zoals AH, Jumbo en Lidl, Gall&Gall en het Kruidvat alsmede de plaatselijke bakker, slager en groenteman. Het bus station ligt om de hoek en elke 10 minuten gaat er een bus naar het centrum van Utrecht.

De woning is uitgebouwd in 2018 en heeft een prettige indeling met vrij uitzicht aan de voorzijde op groen en water.

Indeling Fraaie lange gang met moderne toiletruimte, uitgebreide meterkast, vaste kast en trapopgang naar de 1^e etage. De sfeervolle uitgebouwde woonkamer is bereikbaar via een taatsdeur.

De fraaie woonkeuken (de blikvanger van de woning) is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een royale houten schuifpui die toegang geeft tot de royale achtertuin. De woonkeuken en woonkamer zijn gescheiden door middel van een moderne gashaard welke vanaf beide kanten gezien kan worden. De fraaie woonkeuken (2019) is voorzien van een kookeiland met diverse inbouwapparatuur o.a. inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, een spoelunit, vaatwasser, koffiemachine, oven met magnetronfunctie en separate stoom/oven, separate koelkast en vriezer (alles van het merk Miele), Quooker en stenen aanrechtblad. De woonkamer (welke is uitgebouwd aan de zijkant) is ruim en heeft meerdere zitgelegenheden. Tevens is de gehele woonkamer voorzien van een fraaie PVC vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop, 1 slaapkamer (voorheen 2) gelegen aan de tuinzijde met inloopkast, 2e slaapkamer gelegen aan de straatzijde, luxe badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, zwevend toilet, brede wastafelmeubel met dubbele kranen en designradiator. Ligbad en inloopdouche zijn voorzien van thermostaatkranen.

Tweede verdieping (zolder):

Multifunctionele ruimte (verbouwd in 2016) met dubbele dakkapel, 2 slaapkamers, 2e badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en 3e toilet, bergvlisering, berging met opstelplaats voor de Intergas C.V. ketel (2022), WTW systeem, omvormer zonnepanelen en opstelplaats voor de wasmachine en droger.

Tuin:

Voor, zij en achtertuin met achterom en een vrijstaand stenen garage, in de achtertuin bevindt zich een sauna met infrarood en aan de zijkant een Jacuzzi, tevens is er een bijgebouw (gastenverblijf / tuinhuis) met eigen voorzieningen zoals een eigen woonkamer met slaapgelegenheid, keuken, badkamer met toilet en opstelplaats voor de Nefit C.V. ketel.

Oplevering In overleg / kan op korte termijn.

Afmetingen Zie NEN 2580 meetrapport.

*De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.
De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

Bijzonderheden

- Fraaie uitgebouwde hoekwoning (topgevel) gelegen op ruim perceel met garage en tuinhuis / gastenverblijf.
- Uitgebreide groepenkast aanwezig.
- Verwarming door middel van Intergas CV ketel uit 2022 voor de woning en Nefit CV ketel voor het tuinhuis uit 2018.
- Woning is voorzien van 16 zonnepanelen met installatiejaar oktober 2020.
- Laadpaal voor het opladen van een elektrische auto aanwezig aan de voorzijde.
- Schilderwerk extern uitgevoerd in 2023/2024 en 2025. In 2025 is de nok van de woning en de ramen op zolder volledig geverfd door de schilder.
- Vloerverwarming aanwezig op de begane grond en in het tuinhuis.
- De woning wordt opgeleverd met energielabel A geldig tot en met 17 maart 2036.
- De uitbouw is uitgevoerd in 2018/2019 op basis van een omgevingsvergunning en goedgekeurd door de gemeente (informatie aanwezig). Het tuinhuis / gastenverblijf is opgeleverd als mantelzorgwoning voor de moeder van de eigenaar. Hier zit echter geen woonbestemming op.
- Zowel glasvezel internet als kabel internet aanwezig.
- Verkoop onder voorbehoud gunning verkoper.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Ans de Wijn Woningen B.V.
Stadion Galgenwaard, Herculesplein 243
3584 AA UTRECHT
Telefoonnummer: 030 – 23 00 553
Internet: www.ansdewijnwoningen.nl
E-mail: info@ansdewijnwoningen.nl

De door Ans de Wijn Woningen B.V. en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Kijk voor ons volledige aanbod op www.ansdewijnwoningen.nl

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Ans de Wijn Woningen B.V. noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

BELANGRIJKE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, de opleveringsdatum en andere condities zoals eventueel de ontbindende voorwaarde voor de financiering zal door Ans de Wijn Woningen B.V. een model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning/appartement (model 2023) worden opgemaakt. Dit model is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Ontbinding: De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is in de basis vijf/zes weken na het sluiten van de koopovereenkomst tussen partijen, tenzij in de onderhandelingen anders is overeengekomen.

Waarborgsom: Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk, maar binnen zeven weken na het sluiten van de koop een waarborgsom gestort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborg kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering: In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (deze laatste voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing), onroerende zaak belasting, e.d. komen voor rekening van de kopende partij vanaf datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke worden tussen partijen naar rato verrekend.

Bedenkijd en ondertekenen

koopovereenkomst: Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van vijf dagen nadat hij/zij een concept van de koopovereenkomst heeft ontvangen.



Kijk voor ons volledige aanbod op www.ansdewijnwoningen.nl

Lichte woonkamer met zij-
aanbouw



Woonkamer
met gashaard





Lichte woonkeuken met kookeiland





Eetgelegheid in de woonkeuken.

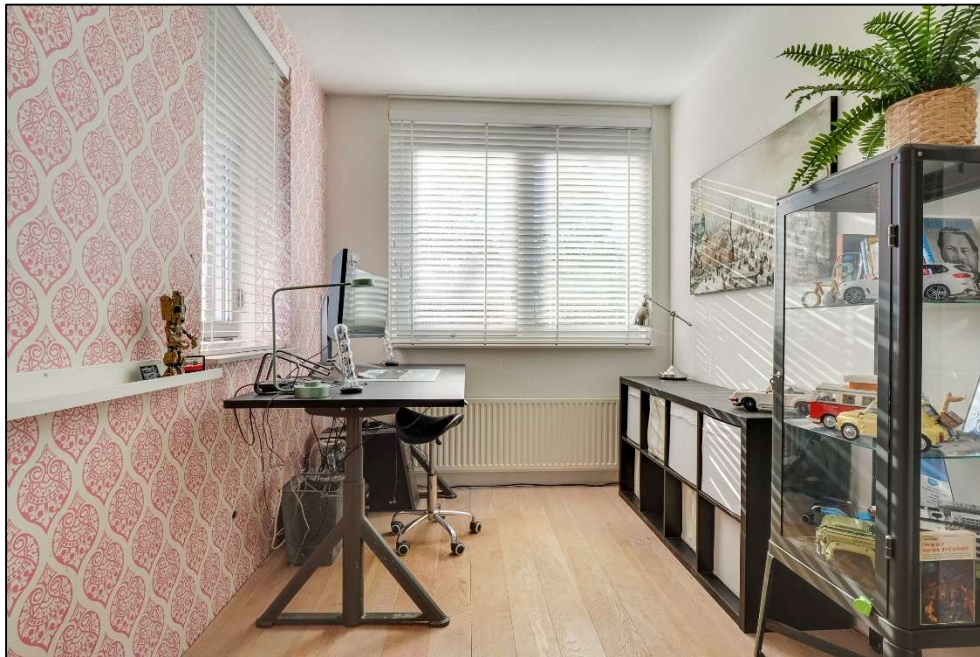


Fraaie lange gang met taatsdeur.

Kijk voor ons volledige aanbod op www.ansdewijnwoningen.nl



slaapkamer gelegen aan de tuinzijde met inloopkast



2^e slaapkamer aan de straatzijde



Lichte badkamer met ligbad en inloopdouche



overloop



Slaapkamers op zolder



Jacuzzi aanwezig



Slaapkamer tuinhuisje

Kijk voor ons volledige aanbod op www.ansdewijnwoningen.nl



Tuin met diverse zit mogelijkheden



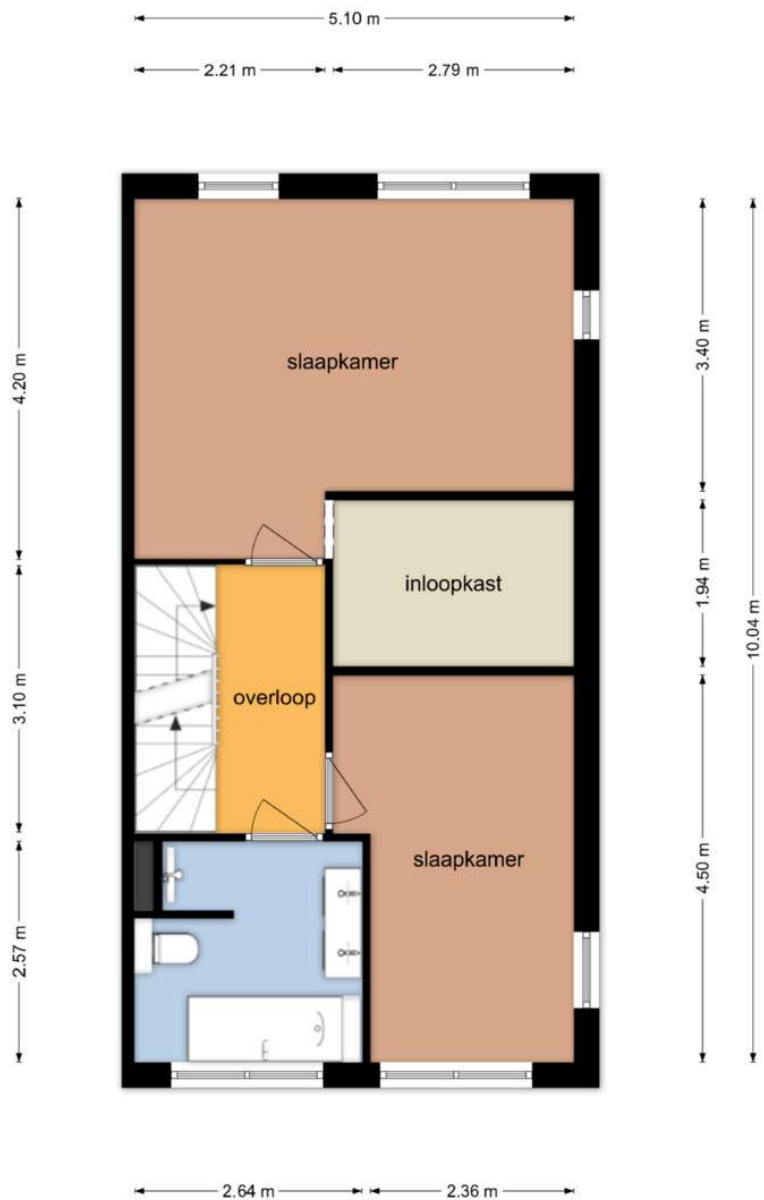
Vanuit de lucht ...

Beemdgrassingel 26 - Leuten
Begane Grond



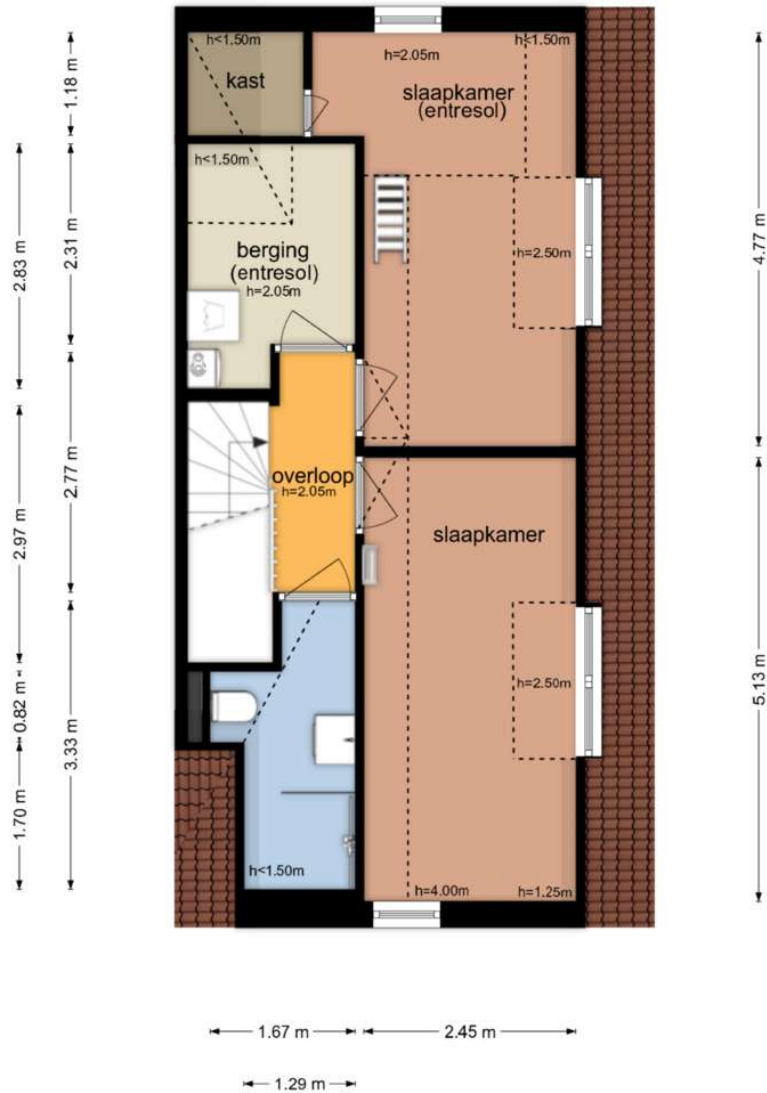
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Beemdgrassingel 26 - Leuten
Eerste Verdieping



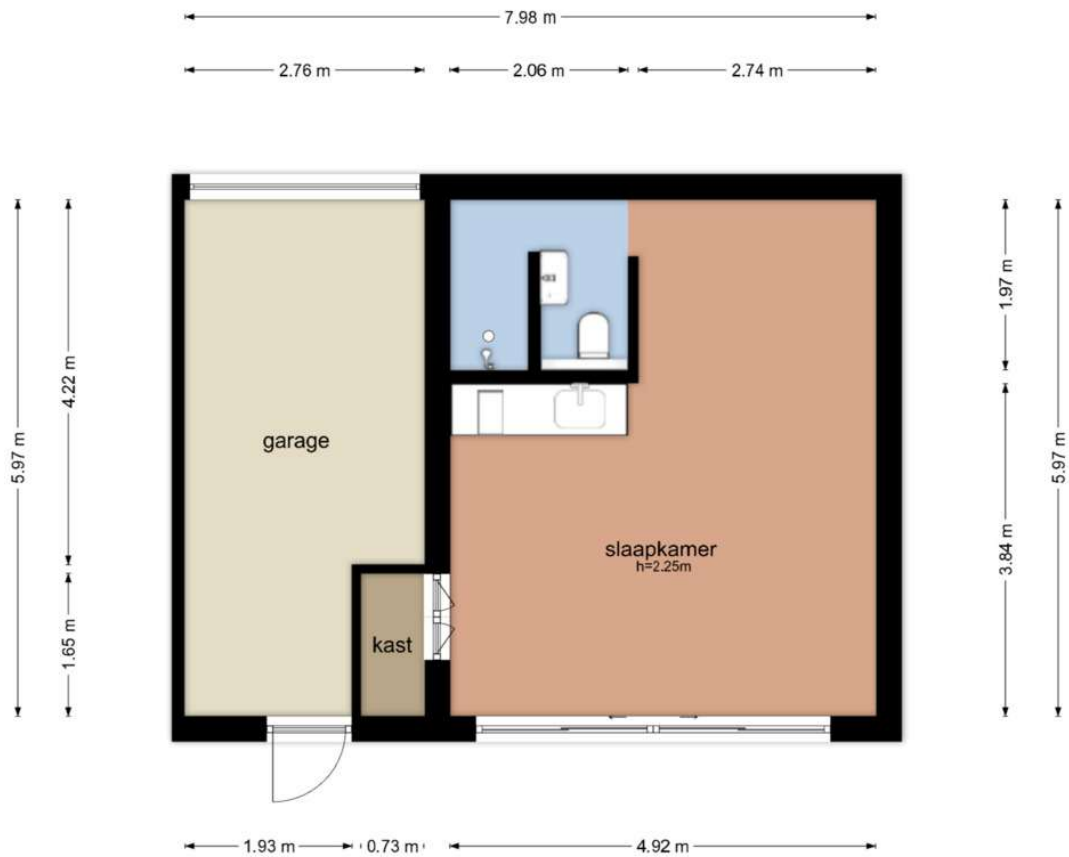
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Beemdgrassingel 26 - Leuten
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Beemdgrassingel 26 - Leuten
Tuinhuis



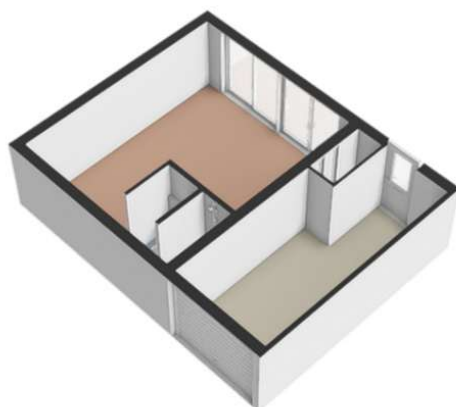
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Kijk voor ons volledige aanbod op www.ansdewijnwoningen.nl



Kijk voor ons volledige aanbod op www.ansdewijnwoningen.nl



Kijk voor ons volledige aanbod op www.ansdewijnwoningen.nl

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam: Remko Reinders en Kim Beijer-Reinders

Adres te verkopen woning: Beemdgrassingel 26 3452 CW Vleuten

Datum: 22 maart 2026

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 om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers binnen en buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Alle lampen tuinhuis, garage en zolder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Alle buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Verlichting alle badkamers (3 badkamers)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamp met bewegingssensor inloopkast grote slaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse plafondlampen gang beneden en boven (3 lampen) en toilet beneden (1 stuks)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lampen kookeiland (2 stuks)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Hanglampen woonkamer en grote slaapkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkasten inloopkast grote slaapkamer, inbouwkast zolder, deurkast in trapruimte en schappen, garage stellages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plank op wasmachine en kistjes boven wasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plank keuken tuinhuis en kast bij CV ruimte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Witte grutterskast woonkamer / keuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plisse gordijnen grote slaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 (grote slaapkamer en zolderkamers)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Houten witte luxaflex beneden voor en eerste verdieping studeer- en badkamer	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- houten vloer(delen) 1e verdieping en zolder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- PVC vloer beneden en tuinhuis	<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"/>
	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 (beneden, Dru Metro 100 Tunnel Eco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- spiegelwanden (3 badkamers)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken

	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Miele inbouwapparatuur: K34223i inbouw koelkast, G4981 SCV RVS afwasmachine, KMDA 7774-1 FL inductie kookplaat met afzuiger en Aira Quadro 800 plasmafilter, H7240 BM Oven/Magnetron combi, CVA 7440 Inbouw koffieapparaat, DGC 7840 oven/stoomoven combi, Siemens inbouwvriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker + zeep pompje Quooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Keuken tuinhuis geheel inclusief koel-vriescombinatie en 2-pits gasfornhuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- Inbouw stopcontact kookeiland	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Toiletten (4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein (beneden)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Borstelhouders	<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"/>
	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"/>
Badkameraccessoires:				
- 1e verdieping: ligbad, toilet, douche met glazen deur, wastafel met meubel en spiegel met dimlamp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 2e verdieping (zolder): toilet, douche met glazen wand, wastafel met meubel en spiegel met lamp en los houten kastje	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

- Tuinhuis: toilet, douche, wastafel met meubel en spiegel en los houten kastje	✓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouders	✓	<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"/>
	<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, Jacuzzi/Spa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitensauna Barrel Sauna 136 (supersauna.nl) thermo wood, infrarood met 7 stealers en audio aansluiting, kabel met sauna stenen 3.6 KW 230V plus losse accessoires (2022 geplaatst)	✓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fox Eternal Spa 5 persoons 228 x 228 x 92 cm, 105 jets, touchscreen Balboa, muzieksysteem (2022 geplaatst)	✓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓
(Voordeur)bel - Ring Deurbel (Ring Wired Pro juli 2025)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓
Rookmelders	✓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat Honeywell Touch (2022)	✓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie Intergas Extreme 36 (2022)	✓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- CV-installatie Nefit ketel Tuinhuis (2018)	✓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓
- geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓
AmySoft waterontharder (geplaatst in trapkast)	✓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<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"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen (16 stuks, 2020 geplaatst - Zonneplan)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Netwerk extenders woning en tuinhuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EnergyFlip electriciteits en gasmeter (bij slimme meter)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonos speakers door gehele woning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating (alle stenen, vlonders, gras)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinmeubilair	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinslang met haspel (Gardena) 25m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<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"/>

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging (garage)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>

Overig

Overige tuin, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (sier)hekje voor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kattenluik (in erker voor)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kapstok gang (steigerhout met jas-haken)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Overig

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

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<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"/>
	<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:

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam: Remko Reinders

plaats: Vleuten

datum: 22 maart 2026

naam: Kim Beijer-Reinders

plaats: Vleuten

datum: 22 maart 2026

Koper(s)

naam:

naam:

plaats:

datum:

plaats:

datum:

Vragenlijst over de verkoper

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



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

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.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning:



Vragenlijst over de verkoper

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? ja nee
 Zo ja, welke? In 2018 voor verbouwing uitbouw woning en tuinhuis
- 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
 Zo ja, welke zijn dat?
- 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
 Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee
 Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee
 Zo ja, welke grond?
- 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*)? ja nee
 Zo ja, welke?
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ja nee
 Zo ja, hoe lang nog?
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee

Vragenlijst over de verkoper

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
 Bedrag: €
 Duur:
- k. Is er sprake van onteigening? ja nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t. ja nee
 Zo ja:
 Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ja nee
 Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

 Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

 Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

 Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)?
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee
 Zo ja, hoeveel? €
 Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja nee
 Zo ja, welke?
- 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.*)? ja nee
 Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee
 Zo ja, toelichting:
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee
 Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee

Vragenlijst over de verkoper

Zo ja, welke?

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

Zo ja, waarom?

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)?

Zo ja, waarom?

ja nee

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)? Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

ja nee

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

ja nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
Zo ja, waar? Kruipruimte gat geeft soms vocht tegen onderkant deurmat

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
Zo ja, waar?

- 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?

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

ja nee

Is er sprake van volledige isolatie?

niet bekend ja nee

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

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? niet bekend ja nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: 2006 opgeleverd, uitbouw zijkant en tuinhuis 2018 niet bekend
Overige daken: 2006 opgeleverd (dakpannen en garage (betonnen dak) niet bekend

Vragenlijst over de verkoper

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee
Zo ja, waar?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
- Platte daken: niet bekend ja nee
Overige daken: niet bekend ja nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Platte daken: niet bekend ja nee
Overige daken: niet bekend ja nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee
Is er sprake van volledige isolatie?
- Platte daken: niet bekend ja nee
Overige daken: niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Weet niet, er is overal isolatie toegepast tijdens de bouw en verbouwing.
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ja nee
Zo ja, toelichting:
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee
Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? hout en zolder dakkapellen van kunststof
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2025 (dak inclusief punt voor en achter, overig in 2023 en 2024)
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee
Zo ja, door wie? Schilder heeft dak volledig geleverd in 2025 met hoogwerker, overig door bewoners

Vragenlijst over de verkoper

- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ja nee
 Zo nee, toelichting:
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja nee
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
- e. Is er sprake van isolerende beglazing? 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)? HR (zie energielabel)
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ja nee
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)? ja nee
 Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee
 Zo ja, waar? Uit het gat in de kruipruimte bij de voordeur, soms is de mat die erop ligt nattig aan de onderkant
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee
 Zo ja, waar?
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja nee
 Zo ja, waar?
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)? ja nee
 Zo ja, waar?
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee
 Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? vloeren zijn betonvloeren. Er ligt isolatie onder de vloeren

Vragenlijst over de verkoper

- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee
- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Voor zover wij weten is de hele woning geïsoleerd (A energie label, oplevering in 2006, aanbouw in 2018).

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee
Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
Zo nee of meestal, toelichting: soms staat er water in de kruipruimte bij veel regen / natte periode
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
Zo ja of soms, toelichting?
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t. ja nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? Geen

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)? CV installatie, vloerverwarming beneden in de woning en in tuinhuis.

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

Merk van de installatie(s): Intergas (woning), Nefit (tuinhuis)

Type(nummer) van de installatie(s): Intergas Extreme 36 (woning, 2022) en standaard Nefit CV ketel (tuinhuis, 2018).

Installatiedatum van de installatie(s): 2022 en 2018 (zie hierboven)

Vragenlijst over de verkoper

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2024 (tuinthuis en woning), 2025 (woning).

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee

Zo ja, door wie? Eneco - voert onderhoud aan beide CV's uit via een contract

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)? ja nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee

Zo ja, welke?

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee

Zo ja, waar en welke?

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja nee

Zo ja, waar?

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 elektrische vloerverwarming? n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Trapkast benedenverdieping n.v.t.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? Ook in tuinthuis met warm water (aparte installatie met vloerverwarming in de kast met de CV en stoppenkast met elektra n.v.t.

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee

Zo ja, welke?

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ja nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ja nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? niet bekend ja nee

Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 16

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? nader overeen te komen ja nee

Vragenlijst over de verkoper

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp) 320 Wp

Functioneren alle zonnepanelen? niet bekend ja nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Zonneplan 320 Wp

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ja nee
Zo ja, welke? MySolarEdge

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: 2020 (oktober)
Installateur: Zonneplan (documentatie en offerte aanwezig)

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ja nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: 2025
Aantal kWh: 3.55 MWh (2025), 3.16 MWh (2024), 3.51 MWh (2023), 3.93 MWh (2022), 3.41 MWh (2021), 213 kWh (2020 Oktober-December)

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? 10 jaar fabrieksproductgarantie, 25 jaar lineaire fabrieksvermogensgarantie tot 80% van het beginvermogen. Omvormer 12 jaar fabrieksgarantie, optimizers 25 jaar fabrieksgarantie.

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ja nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? n.v.t. ja nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2023 (gaskachel bij uitbouw).

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2026

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee

k. 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?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ja nee
Zo ja, welke?

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ja nee
Zo ja, blijft deze achter? nader overeen te komen ja nee

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee

Vragenlijst over de verkoper

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Onderdeel van het CV contract met Eneco. Weet niet meer precies maar enkele jaren geleden is de motor op zolder vervangen.

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 2006

- n. 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

Zo nee, toelichting: niet aanwezig

Hoe oud is dit systeem ongeveer? n.v.t.

- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ja nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Sommige opgeleverd bij verbouwing en werken nog, anderen zijn nieuw

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ja nee

Zo ja, welke? Kraan voorkant woning lekt en werkt niet meer heel goed, bad kraan mist een dopje (werkt nog wel), stop van bad is weg, een paar draaidoppen van de jacuzzi zitten los (maar functioneert verder goed), wastafel badkamer is veel gebruikt heeft gebruikssporen en kleine barstjes, bad ook, toiletten ook.

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? Woning 2006, zolder badkamer 2016, tuinhuis badkamer 2018

- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ja nee

Zo nee, welke niet?

- 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

Zo ja, welke? Leiding van tuinhuis naar woning (riool) was losgelaten aan plafond kruipruimte, is professioneel gerepareerd door een erkende loodgieter (Regioriool - foto's en factuur aanwezig). Opgemerkt door af en toe een rioolvliegje. Die zijn na de reparatie verdwenen.

- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

niet bekend ja nee

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

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2019

- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2019

Functioneert alle inbouwapparatuur?

ja nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)?

Vragenlijst over de verkoper

ja nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? 2019, functioneert zonder problemen en nog nooit iets mee gehad.

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? 2005-2006
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)?
 niet bekend ja nee
 Zo ja, welke en waar?
- 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
 Zo ja, waar?
- 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?
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t. ja nee
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
 n.v.t. ja nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?
 niet bekend ja nee
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? n.v.t. ja nee
 Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t. ja nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?
 ja nee
 Zo ja, waar?
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
 niet bekend ja nee
 Zo ja, waar?

Vragenlijst over de verkoper

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t. ja nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

- 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)?

Zo ja, waar? niet bekend ja nee

- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? 2018-2019 aanbouw benedenverdieping en tuinhuis. Architect Corpa (ir. N. Luijsterburg) en bouwbedrijf Koelewijn & Van Diemen Bouw uit Bunschoten-Spakenburg, Constructeur Van der Linden Constructie Advies (offerte en bouwtekeningen aanwezig).
 In 2016 is de zolder verbouwd (realisatie 2 slaapkamers met vides en inbouwkast, washok en badkamer), uitgevoerd door klusbedrijf Krzysztof uit Haarlem (offerte aanwezig).

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

niet bekend ja nee

Zo ja, welke? De uitbouw in 2018 is uitgevoerd op basis van een omgevingsvergunning die is goedgekeurd (documentatie aanwezig) en ook gecontroleerd door de Gemeente. Er was onduidelijkheid met de architect over het tuinhuis achter in de tuin t.a.v. de afstand tot de erfgrans aan de zijkant bij de wadi. Tijdens de bouw is hierover gesproken maar bouw was toen al gestart (correspondentie aanwezig). Het tuinhuis grenst aan de wadi en is derhalve de afscheiding van de tuin geworden en gaat over in de taxus haag. Er zijn in de wijk meer van dergelijke uitbouwen gerealiseerd. De gemeente heeft twee keer gecontroleerd destijds tijdens de bouw en na oplevering en er geen opmerkingen over gemaakt.
 Het tuinhuis is opgeleverd als mantelzorgwoning voor de moeder van bewoner (R. Reinders) die er af en toe heeft gewoond bij bezoek aan Nederland (woonachtig in Griekenland) en inmiddels is overleden.

- o. Is er sprake van glasvezel internet? ja aansluiting aanwezig maar wordt niet gebruikt (gebruiken Ziggo)

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? € 785,85
 Belastingjaar: 2026
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 975.000
 Peiljaar: 01-01-2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 582.87
 Belastingjaar: 2026 (watersysteemheffing gebouwd/ingezetenen en zuiveringsheffing)
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € 247,27 + € 443,30
 Belastingjaar: 2026 (rioolheffing + afvalstoffenheffing)

Vragenlijst over de verkoper

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas:	€ 168,00
Elektra:	€ 215,00
Water:	€ 24,00
Stadsverwarming:	€ -
Anders:	€ -

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	: 1.365
Elektriciteit hoog	kWh	: 2.830
Elektriciteit laag	<u>kWh</u>	<u>: 7.127</u>
Elektriciteit totaal	kWh	: 9.957
Water	m3	: 140
Stadsverwarming	GJ	: -
Anders:		: -

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 2-4 bewoners
(Kinderen wonen op kamers maar zijn regelmatig thuis, minimaal elk weekend)

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ja nee
Zo ja, welke?

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

ja nee

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

Afkoopsom: €
Duur:

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar? €
Heeft u alle canons betaald? n.v.t. ja nee
Is de canon afgekocht? n.v.t. ja nee
Zo ja, tot wanneer?

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
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) CV kan over (Eneco) maar kan ook worden opgezegd ja nee

Vragenlijst over de verkoper

Zo ja, welke?

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

De stroomaansluiting van de woning is 3x25A door Stedin aangelegd ten behoeve van de laadpaal en Jacuzzi die beiden op krachtstroom werken. Stedin heeft de 3-fase aansluiting in 2021 gerealiseerd. De laadpaal is toen ook aangesloten en in 2022 is de Jacuzzi aangesloten. De sauna werkt op normale stroom en dateert ook uit 2022. Er is geen load balancer aangesloten waardoor twee keer een van de drie hoofdstoppen is gesprongen (in 2022 en in 2025). Dit gebeurt wanneer meerdere apparaten tegelijkertijd aan staan (Jacuzzi, laadpaal, apparaten zoals wasdroger en wasautomaat). Dit kan worden opgelost met een load balancer, of opletten welke apparaten aan staan.

13. Extra vragen door makelaarskantoor zelf geformuleerd

.....

niet bekend ja nee

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.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam: Remko Reinders

Plaats: Vleuten

Datum: 22 maart 2026

Handtekening:

.....

Naam: Kim Beijer-Reinders

Plaats: Vleuten

Datum: 22 maart 2026

Handtekening:

.....

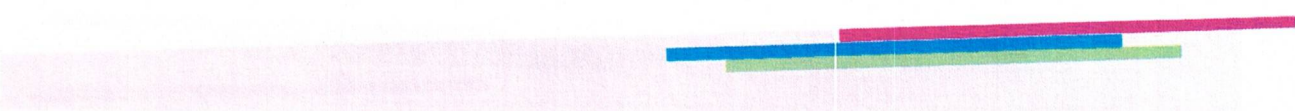
Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:

Adresgegevens:

Telefoonnummer:

E-mailadres:



Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting B.V.
Adres Beemdgrassingel 26, 3452CW Vleuten
Document OC-2026-150482
Datum 10-04-2026

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 08-04-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	295,40 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	295,40 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	220,90 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	18,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwbonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m²
Bruto inhoud - Woning	817,63 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	817,63 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Thom Punte op 08-04-2026.

Hilversum, 10-04-2026



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GOW)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GOW wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580.

Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T



© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl



Datum Meetopname 08-04-2026
Datum Meetrapport 10-04-2026
Meetrapportnr OC-2026-150482
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller M. van Essen
Opnemer Thom Punte
Status Definitief

Object type Woning
Adres Beemdgrassingel 26
Postcode/Plaats 3452CW Vleuten

Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting B.V.
Adres Herculesplein 353
Postcode/Plaats 3584 AA Utrecht Utrecht

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksovervlakke woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

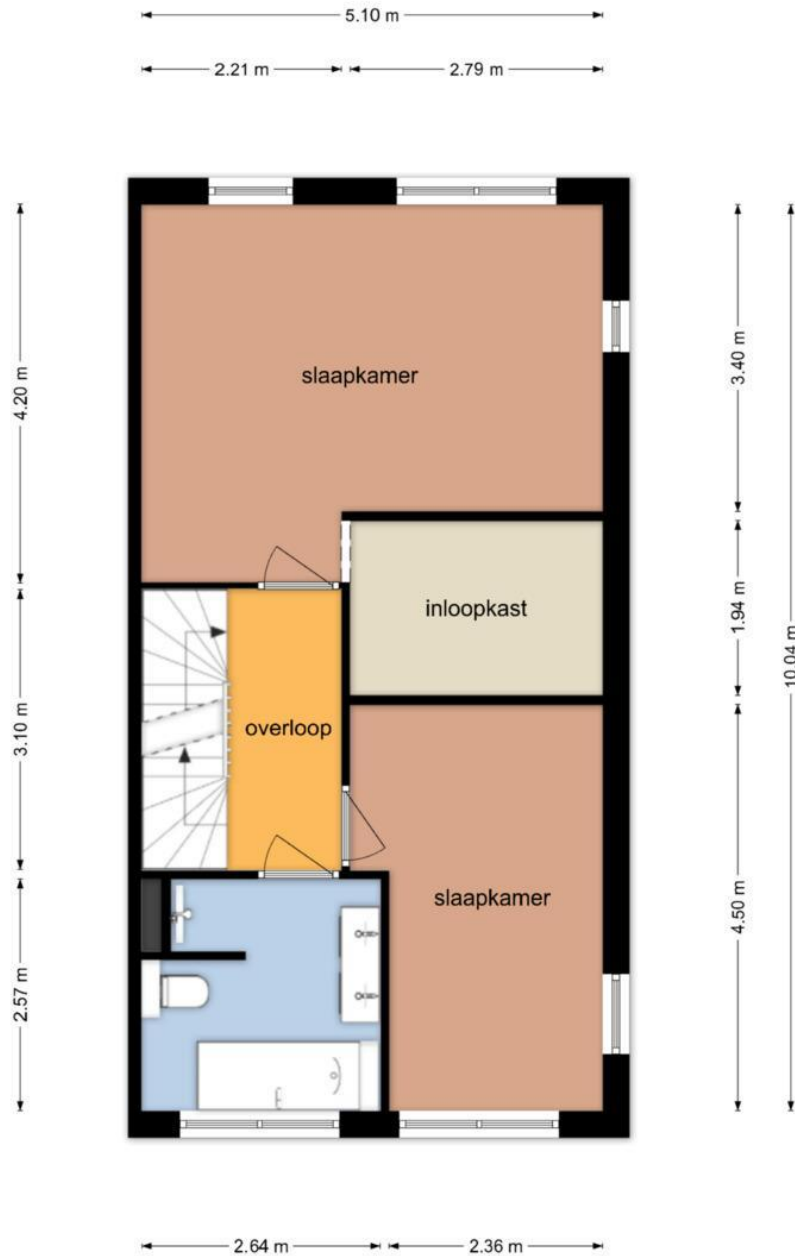
	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
				Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpanidige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte		
	VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GGOB	OEBR	BI
00 BEGANE GROND	-	106,50	10,30	-	-	96,20	-	-	-	353,58
Woon-werkruimte	-	106,50	10,30	-	-	96,20	-	-	-	353,58
01 EERSTE VERDIEPING	-	59,10	7,90	-	-	51,20	-	-	-	171,39
Woon-werkruimte	-	59,10	7,90	-	-	51,20	-	-	-	171,39
02 TWEEDE VERDIEPING	-	59,10	7,90	10,30	-	40,90	-	-	-	129,23
Woon-werkruimte	-	59,10	7,90	10,30	-	40,90	-	-	-	129,23
03 DERDE VERDIEPING	-	15,30	2,10	10,20	-	-	3,00	-	-	-
Entresol	-	15,30	2,10	10,20	-	-	3,00	-	-	incl. above
TU TUINHUIS	-	55,40	7,80	-	-	32,60	15,00	-	-	163,43
Woon-werkruimte	-	38,00	5,40	-	-	32,60	-	-	-	112,10
Garage	-	17,40	2,40	-	-	-	15,00	-	-	51,33
TGP Totalen geheel Perceel	-	295,40	36,00	20,50	-	220,90	18,00	-	-	817,63
TW Totalen Woning	-	295,40				220,90	18,00	-	-	817,63

Beemdgrassingel 26 - Leuten
Begane Grond



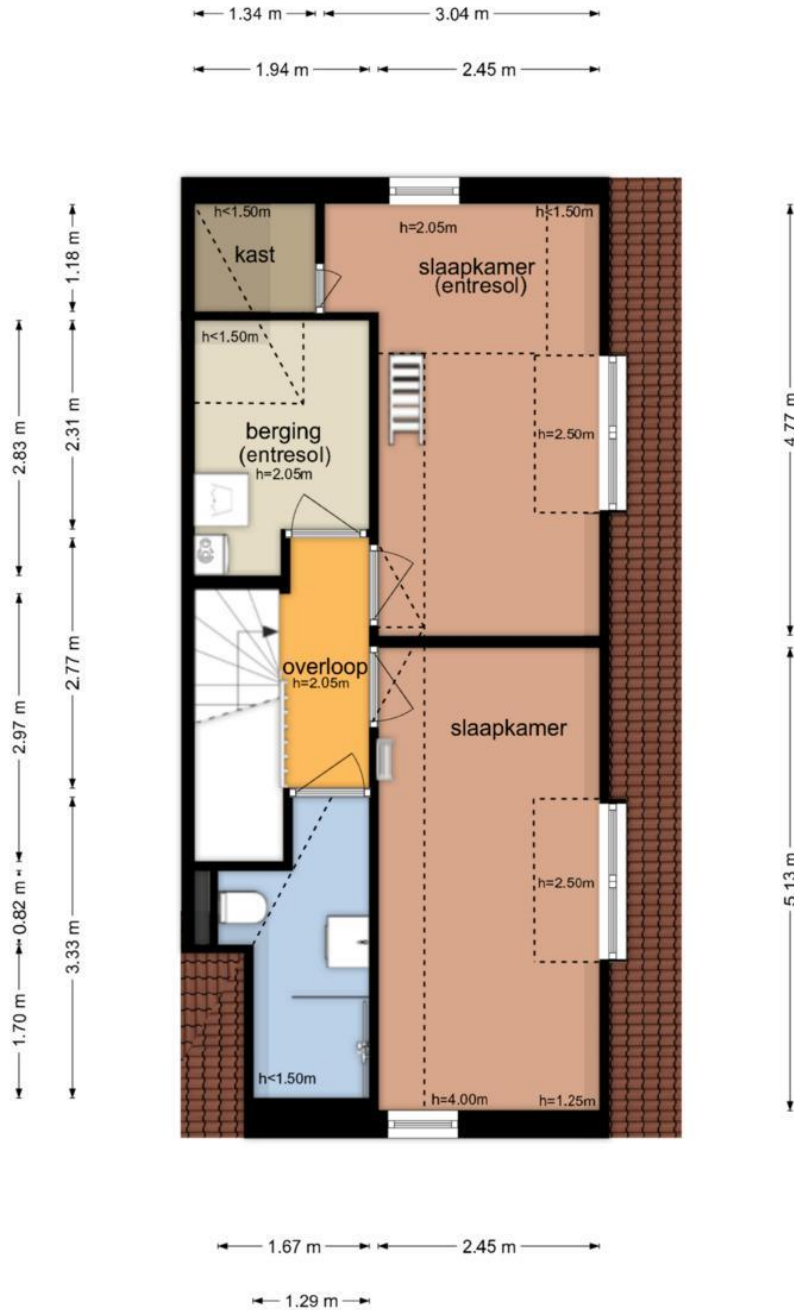
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Beemdgrassingel 26 - Leuten Eerste Verdieping



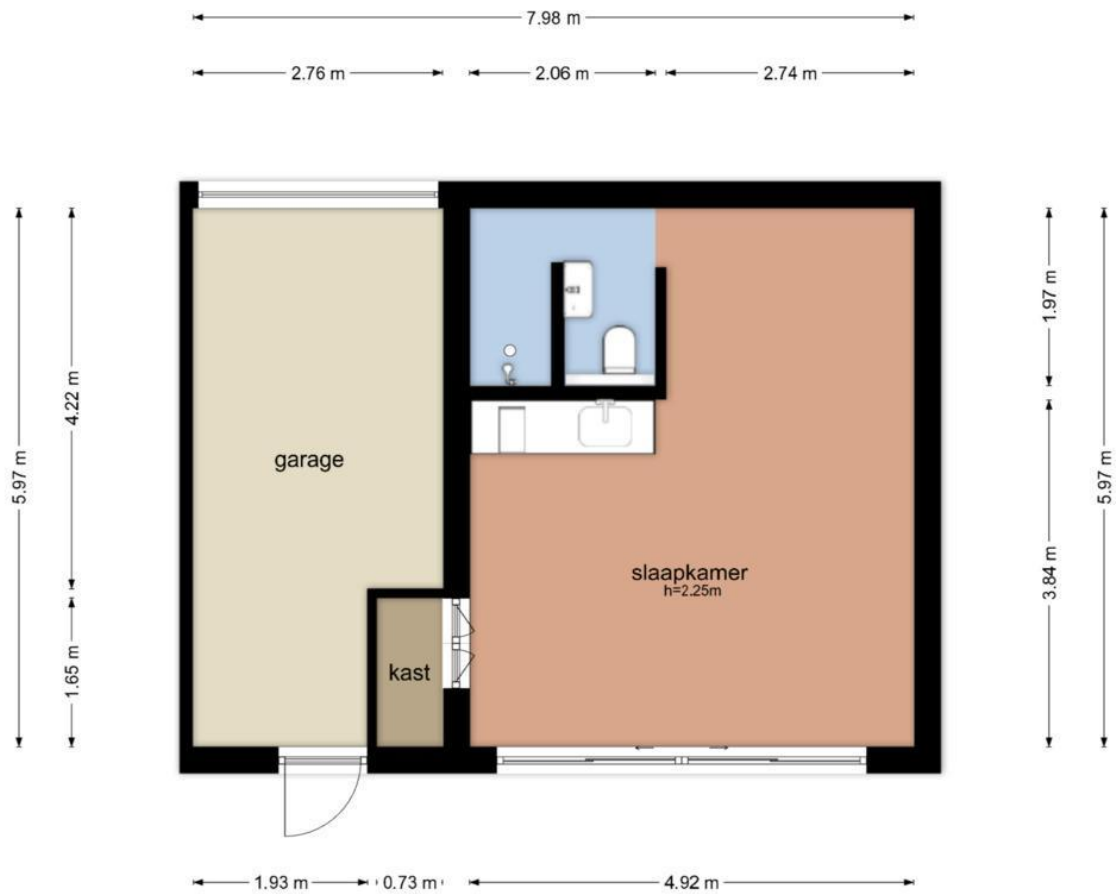
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Beemdgrassingel 26 - Leuten
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Beemdgrassingel 26 - Leuten
Tuinhuis



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

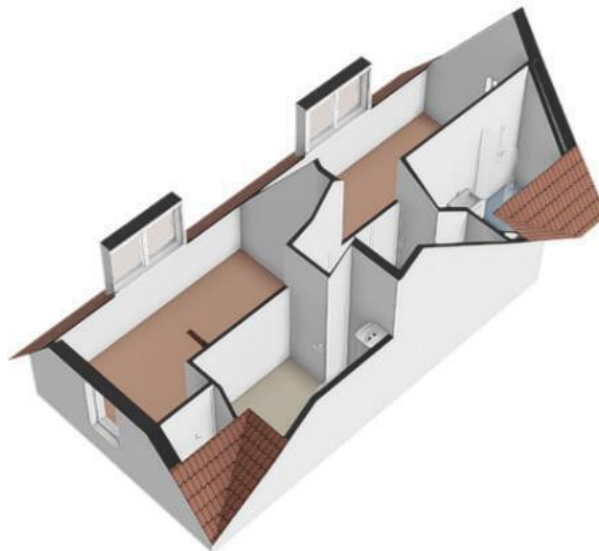
Beemdgrassingel 26 - Leuten
Tuin

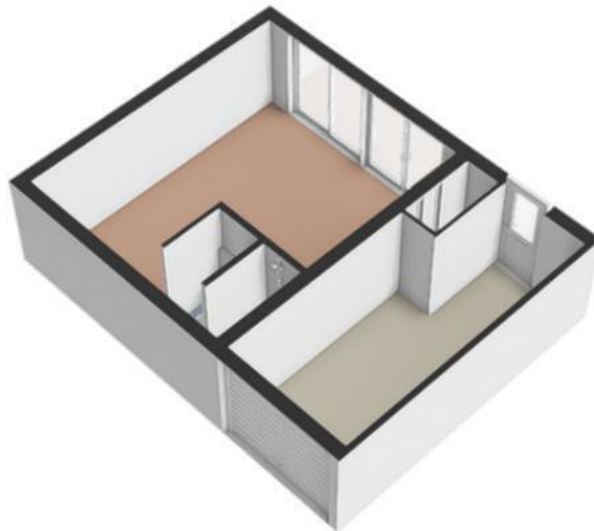
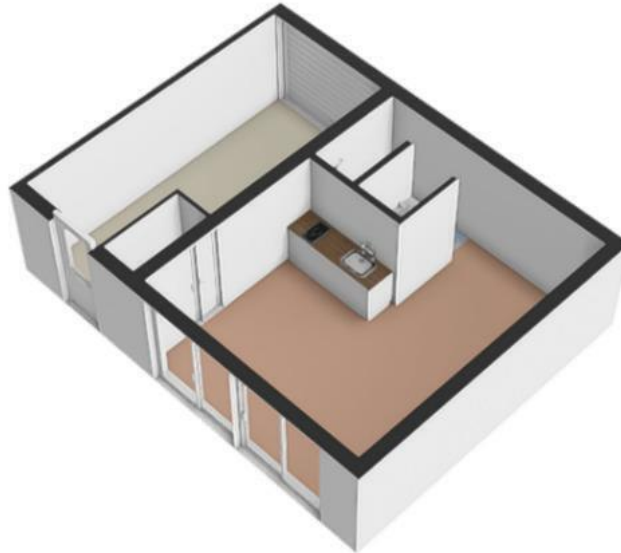


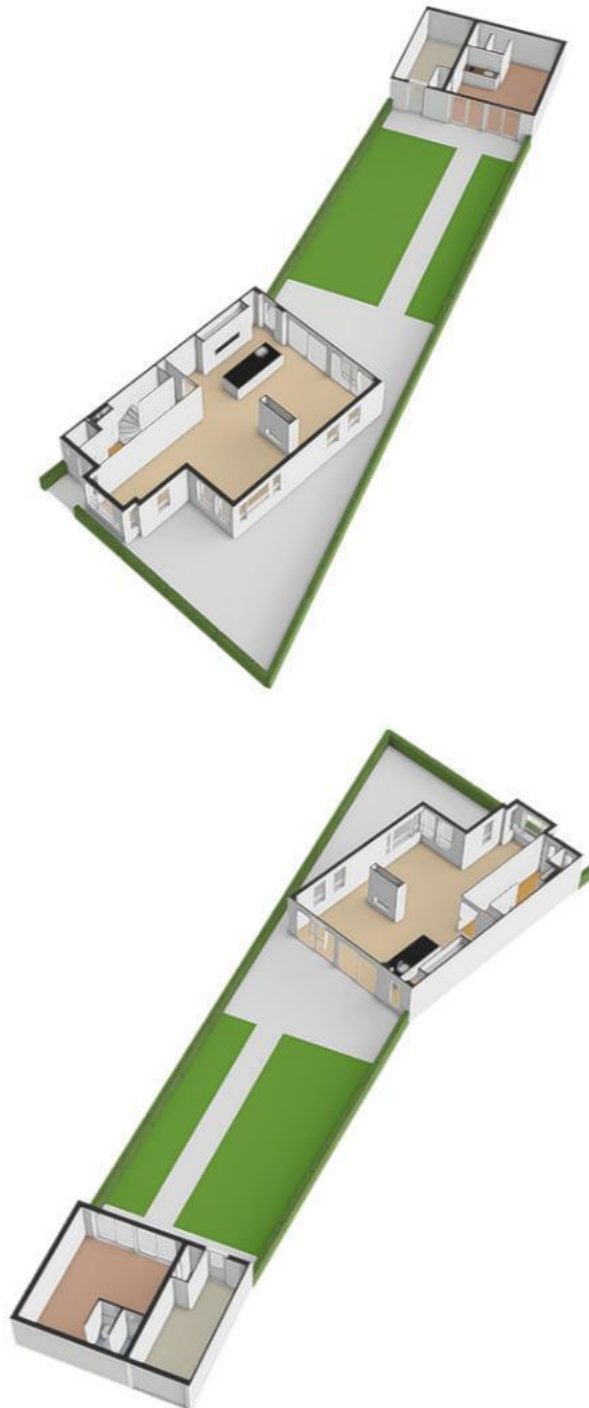
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl











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	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4356 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Aandeel hernieuwbare
energie



Gemiddeld

Hoog

12,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Beemdgrassingel 26
3452CW Vleuten

BAG-ID: 0344010000098658

Detailaanduiding

Bouwjaar 2006
Compactheid 2,09
Vloeroppervlakte 187m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

B Yark

Vakbekwaamheidsnummer

2748.3093.7284

Certificaathouder

Moker Energie

Inschrijffnummer

SKGIKOB 012612

KvK-nummer

70447047

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Uw Tien vragen

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. “Word ik koper als ik de vraagprijs bied” en “Wanneer komt de koop tot stand?”, zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze bijlage krijgt u antwoord op deze vragen en nog echte veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over een weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod van de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatische een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd inwerking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

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

De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

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

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij een aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. In deze context betekent dit dan een verkopend makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen, teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het betreft echter een globale omschrijving van het object, bovendien zijn wij gedeeltelijk afhankelijk van door derden aan ons verstrekte gegevens. Wij (Ans de Wijn woningen) aanvaarden dan ook geen aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van deze gegevens en aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Appartementsrecht:

De koop van een appartement is anders dan de koop van een eengezinswoning. Behalve het privé-gedeelte wordt er n.l. ook een aandeel in de grond en in diverse gemeenschappelijke onderdelen (b.v. het dak en het centrale trappenhuis) gekocht. We spreken dan ook van een "appartementsrecht". Met de koop van een appartementsrecht wordt u dus mede-eigenaar van het hele appartementengebouw, met het recht een bepaald gedeelte daarvan privé te gebruiken. Hiertoe wordt door de notaris een splitsingsakte opgesteld, die bij het Kadaster wordt ingeschreven. In de splitsingsakte wordt o.a. door middel van "breukdelen" geregeld in welke mate de diverse kopers aansprakelijk zijn voor het onderhoud en voor het ge- en verbruik van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals lift. De eigenaren van de appartementen verenigen zich, zoals wettelijk voorgeschreven, in een zogenaamde Vereniging van Eigenaren (VvE). Bij de koop van een appartementsrecht wordt de koper automatisch lid van de VvE. De Vereniging stelt te zijner tijd een dagelijks bestuur samen die haar vertegenwoordigt in het dagelijks beleid. Meestal eens per jaar komt de gehele Vereniging bij elkaar om te stemmen over eventueel te nemen beslissingen. De afspraken die de Vereniging onderling maakt, worden vastgelegd in een "huishoudelijk reglement". Het oprichten van een VvE gebeurt bij de splitsing van het gebouw in appartementen door de notaris. Het Reglement van Splitsing bestaat uit een "Modelreglement" en een "Splitsingsakte". Naast de splitsingsakte en het Modelreglement hebben veel VvE's ook een "huishoudelijk reglement" (HHR).

Huishoudelijk reglement

In het Huishoudelijk reglement kan zijn afgeweken van het modelreglement of kan een aanvulling worden gegeven (op het modelreglement). Bijvoorbeeld kan zijn bepaald dat het houden van huisdieren in het complex is verboden of dat "harde vloeren" ofwel plavuizen, laminaat en parket zijn verboden.

Slapende VvE:

Wat te doen als bijvoorbeeld het dak van het flatgebouw aan vernieuwing toe is en er is geen geld in kas? Dan komt dat meestal omdat de VvE niet actief is ofwel "slaapt". Slapende VvE's hebben geen bestuurder(s), ze houden geen vergadering en nemen dus ook geen besluiten over zaken zoals onderhoud en betaling daarvan. Er is per 1 mei 2005 een nieuwe wet ingevoerd op de appartementsrechten. Hierin is verplicht gesteld voor de VvE een reservefonds aan te houden alsmede een onderhoudsplan op te stellen. Slapende VvE hebben tot 1 mei 2008 de tijd om aan deze eisen te voldoen en "actief" te worden.

Actieve VvE

Een actieve VvE zorgt ervoor dat het appartementencomplex ook op langere termijn goed wordt onderhouden en dus zijn waarde behoudt danwel meer waard wordt. Het belangrijkste orgaan binnen de VvE is de Vereniging van Eigenaren. Meestal wordt uit de leden een voorzitter gekozen die volgens de splitsingsakte over het algemeen niet veel meer bevoegdheden heeft dan het voorzitten van de vergadering. De VvE moet minstens één keer per jaar vergaderen. Alle besluiten dienen volgens de wet te worden genomen met een volstreekte meerderheid van stemmen (minimaal de helft plus één).

EXTRA INFORMATIE

Overige kosten

- financieringskosten: voor het afsluiten van een hypotheek brengen de meeste geldverstrekkers afsluitprovisie in rekening. Tevens vraagt de geldverstrekker om een taxatierapport van de woning. Dit taxatierapport moet worden opgemaakt door een onafhankelijke makelaar die niet bij de transactie betrokken is. Bovendien wordt de hypotheekakte door de notaris ingeschreven bij het kadaster, ook hieraan zijn kosten verbonden:
- eventuele kosten van de makelaar die u heeft ingeschakeld om de aankoop te begeleiden.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen, teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het betreft echter een globale omschrijving van het object, bovendien zijn wij gedeeltelijk afhankelijk van door derden aan ons verstrekte gegevens. Wij (Ans de Wijn woningen) aanvaarden dan ook geen aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van deze gegevens en aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

GRATIS waardebeoordeling
van uw huis
en bij verkoop een
scherpe courtage?



ANS DE WIJN WONINGEN
PAUL SMEULDERS

Waardecheque

Graag wil ik een vrijblijvende gratis waardebeoordeling van mijn woning.
Bel mij voor een afspraak.

Naam : de heer/ mevrouw _____

Adres : _____

Postcode + Woonplaats : _____

E-mail adres : _____

Telefoon : _____

Mobiel : _____

Ans de Wijn Woningen B.V.
Herculesplein 243
(Stadion Galgenwaard)
3584 AA Utrecht

Ons telefoonnummer is 030 - 23 00 553
Of stuur ons een e-mail naar
info@ansdewijnwoningen.nl

