

## Neerijnense Mark 5 Neerijnen



Vraagprijs € 925.000 k.k.



|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Vraagprijs</b>         | € 925.000 k.k.                             |
| <b>Soort</b>              | eengezinswoning                            |
| <b>Type</b>               | vrijstaande woning                         |
| <b>Aantal kamers</b>      | 8  |
| <b>Inhoud</b>             | 1048 m <sup>3</sup>                        |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 1324 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 195 m <sup>2</sup>                         |
| <b>Soort bouw</b>         | Bestaande bouw                             |
| <b>Bouwjaar/-periode</b>  | 1963, 2002, 2008, 2025                     |
| <b>Ligging</b>            | vrij uitzicht                              |
| <b>Tuin</b>               | tuin rondom                                |
| <b>Isolatie</b>           | dakisolatie, vloerisolatie,<br>dubbel glas |
| <b>Verwarming</b>         | vloerverwarming                            |
| <b>Energielabel</b>       | gedeeltelijk<br>A+++                       |

# Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum  
MAKELAARS - TAXATEURS

## VRIJ(STAAND) EN DUURZAAM WONEN IN OPTIMA FORMA

Vrijstaand wonen, maximale privacy én een uitzonderlijk hoog duurzaamheidsniveau - deze woning aan de Neerijnsense Mark is er één die je zelden tegenkomt.

De oorspronkelijke woning is door de huidige eigenaren in twee fasen (2002 en 2008) volledig vernieuwd en uitgebouwd tot een royaal en comfortabel geheel met een woonoppervlakte van circa **195 m<sup>2</sup>**. In combinatie met het multifunctionele bijgebouw en het ruime perceel van **1.324 m<sup>2</sup>** ontstaat hier een unieke woonplek met ongekend veel mogelijkheden.

## DUURZAAMHEID OP TOPNIVEAU

Deze woning behoort tot de absolute voorhoede als het gaat om energiezuinig wonen:

- Volledig gasloos
- Lucht-water warmtepomp (2022) met 500 liter boiler
- Maar liefst **38 zonnepanelen** met een opbrengst tot ca. **12.000 kWh per jaar**
- Vloerverwarming in vrijwel de gehele woning én het bijgebouw
- Energielabel **A+++**

Dit zorgt niet alleen voor een comfortabel binnenklimaat, maar ook voor zeer lage energielasten en toekomstbestendig wonen en ruimere financieringsmogelijkheden (+ € 25.000,-).

## WONEN, WERKEN EN LEVEN

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de flexibiliteit. Het object is in gebruik als **woning met praktijkruimte**, waardoor het perfect geschikt is voor:

- werken aan huis
- een eigen praktijk of kantoor
- mantelzorg of inwoning

Het vrijstaande bijgebouw met eigen huisnummeraanduiding (5a) is opgeleverd in 2025, volledig geïsoleerd, voorzien van eigen installaties en zelfs een badkamer, waardoor het zelfstandig te gebruiken is als mantelzorgwoning of kantoorruimte.

## COMFORT EN INDELING

De woning biedt een verrassend complete en levensloopbestendige indeling:

- Ruime en lichte woonkamer met directe tuinverbinding
- Half-open keuken met alle benodigde inbouwapparatuur en kookeiland
- Meerdere slaapkamers (3) en werkkamer op de begane grond
- **Recent vernieuwde badkamer (2025)** op de begane grond
- Extra slaapkamers (2) en badkamer op de verdieping
- Vanwege de meerdere badkamers dus ideaal voor gezin of gasten
- Royale inpandige berging in de vorm van 2 vlieringen

Daarnaast is de woning volledig voorzien van **HR++ beglazing**, goed onderhouden kozijnen en degelijk bouwkunide staat.

# Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum  
MAKELAARS - TAXATEURS

## BUITENLEVEN EN LIGGING

De woning ligt vrij op het perceel en biedt een hoge mate van privacy.

De tuin rondom zorgt voor rust, ruimte en volop gebruiksmogelijkheden.

Zo is er nu een hoogstamboomgaard en moestuin aangelegd.

De combinatie van landelijk wonen en goede bereikbaarheid maakt dit een ideale plek voor wie ruimte zoekt zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.

## EXTRA PLUSPUNTEN

- Laadpaal voor elektrische auto aanwezig
- Glasvezel internet
- Goed onderhouden en instapklaar

## EEN ZELDZAME KANS

Er is binnen de gemeente West Betuwe nauwelijks aanbod in dit segment, terwijl er wel degelijk vraag is naar ruime vrijstaande woningen.

Dit maakt deze woning tot een **schaarse kans** voor wie op zoek is naar ruimte, duurzaamheid en flexibiliteit.



















The NVM logo is in the top left. Below it is a blue silhouette of a person with an arm raised. To the right is a green house-shaped graphic with a white border, containing the text "EXACT GEMETEN" in large white letters, and "volgens branchebrede meetinstructie" in smaller white letters below it. A white ruler graphic is on the left side of the green house shape.

# Plattegrond begane grond



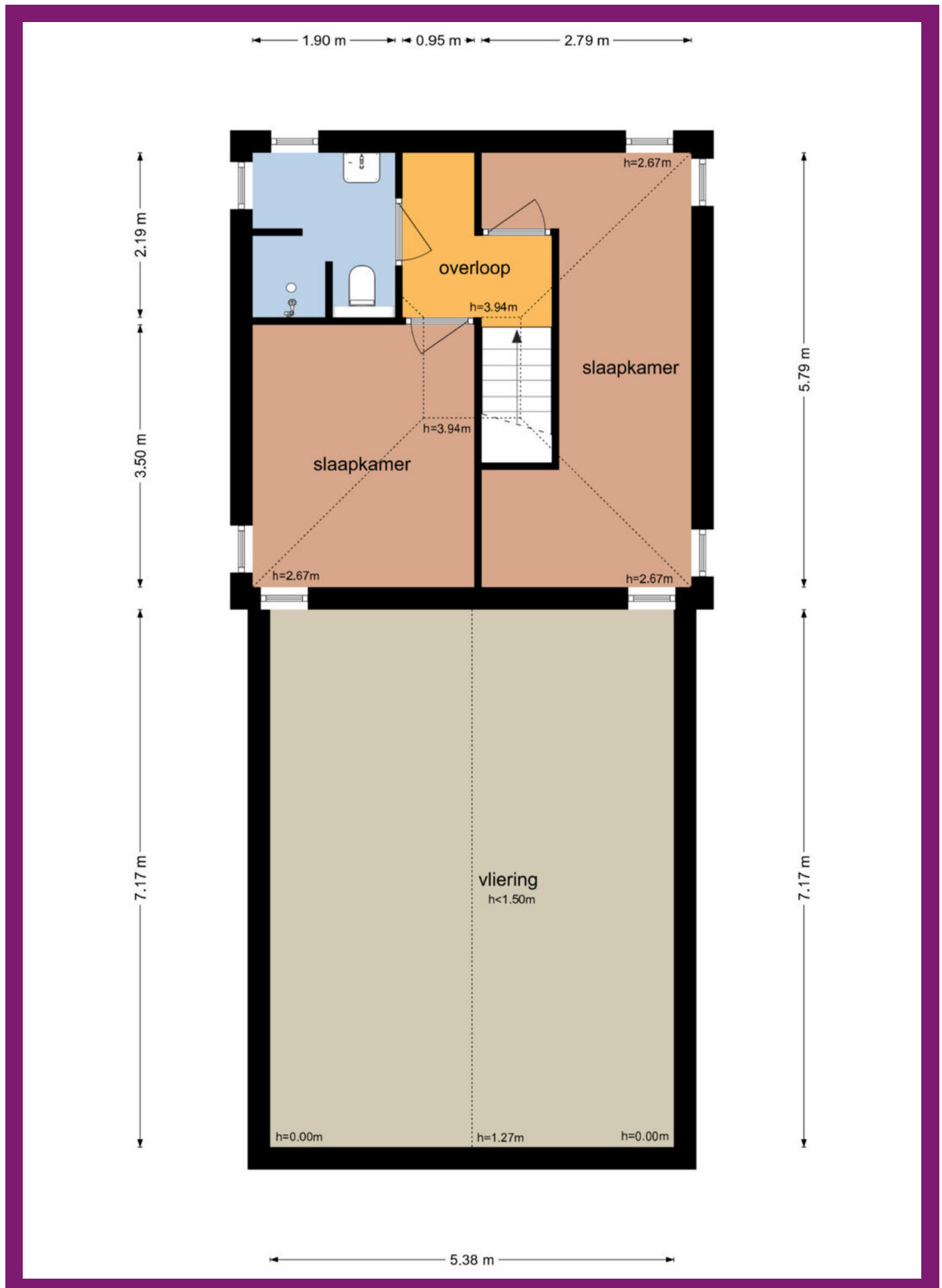
# Plattegrond begane grond 3D I



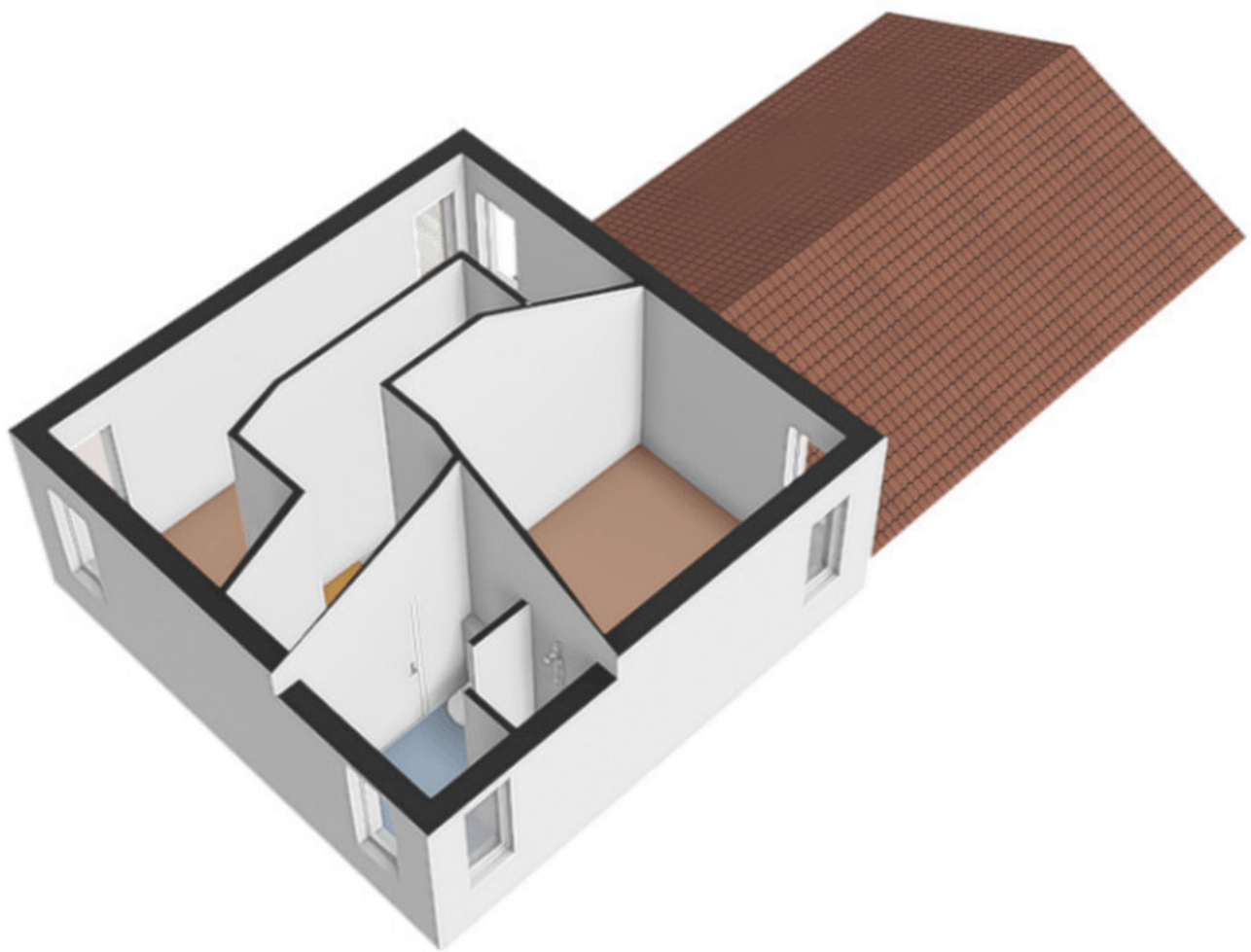
# Plattegrond begane grond 3D II



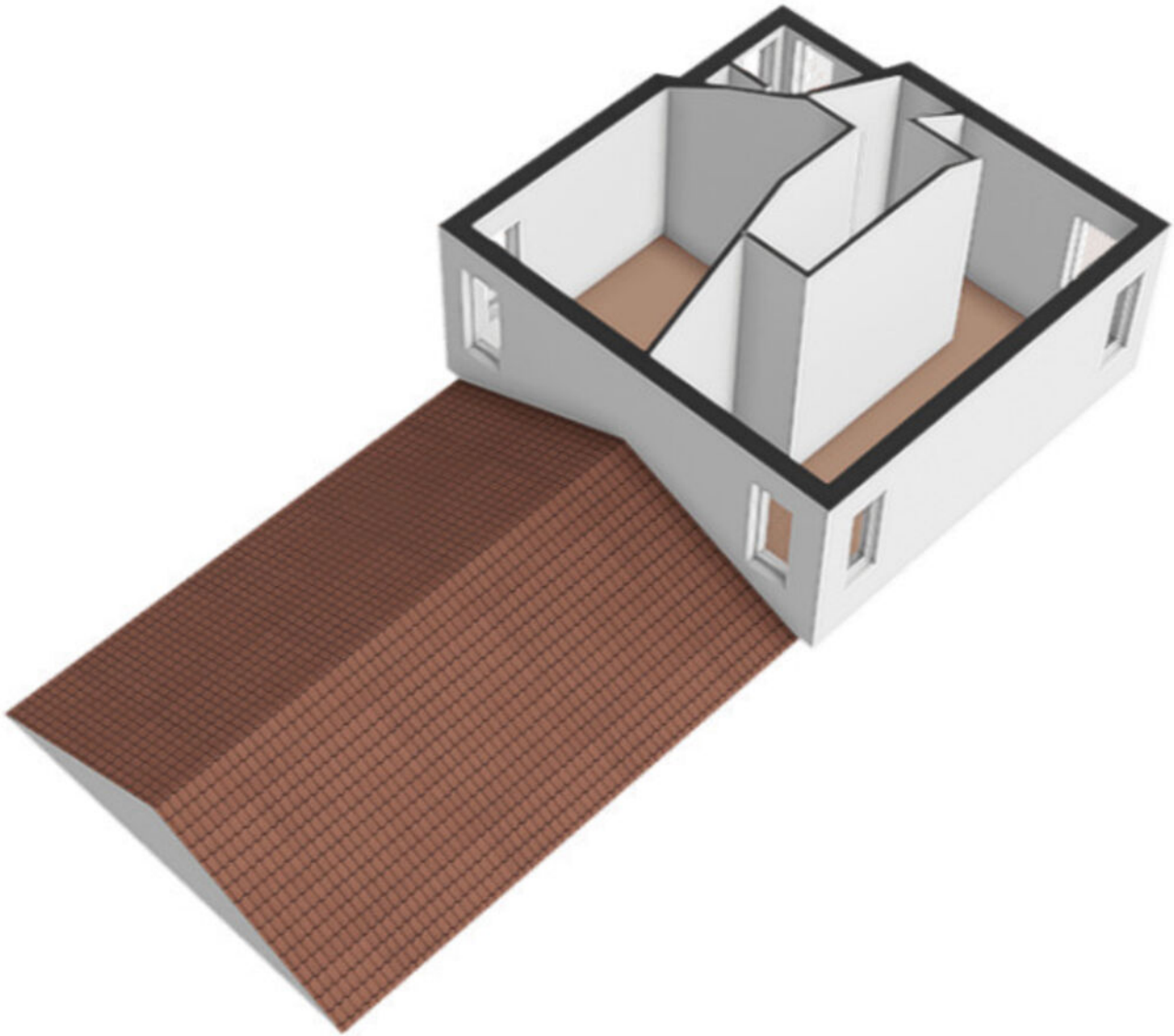
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond eerste verdieping 3D I



# Plattegrond eerste verdieping 3D II



# Plattegrond bijgebouw



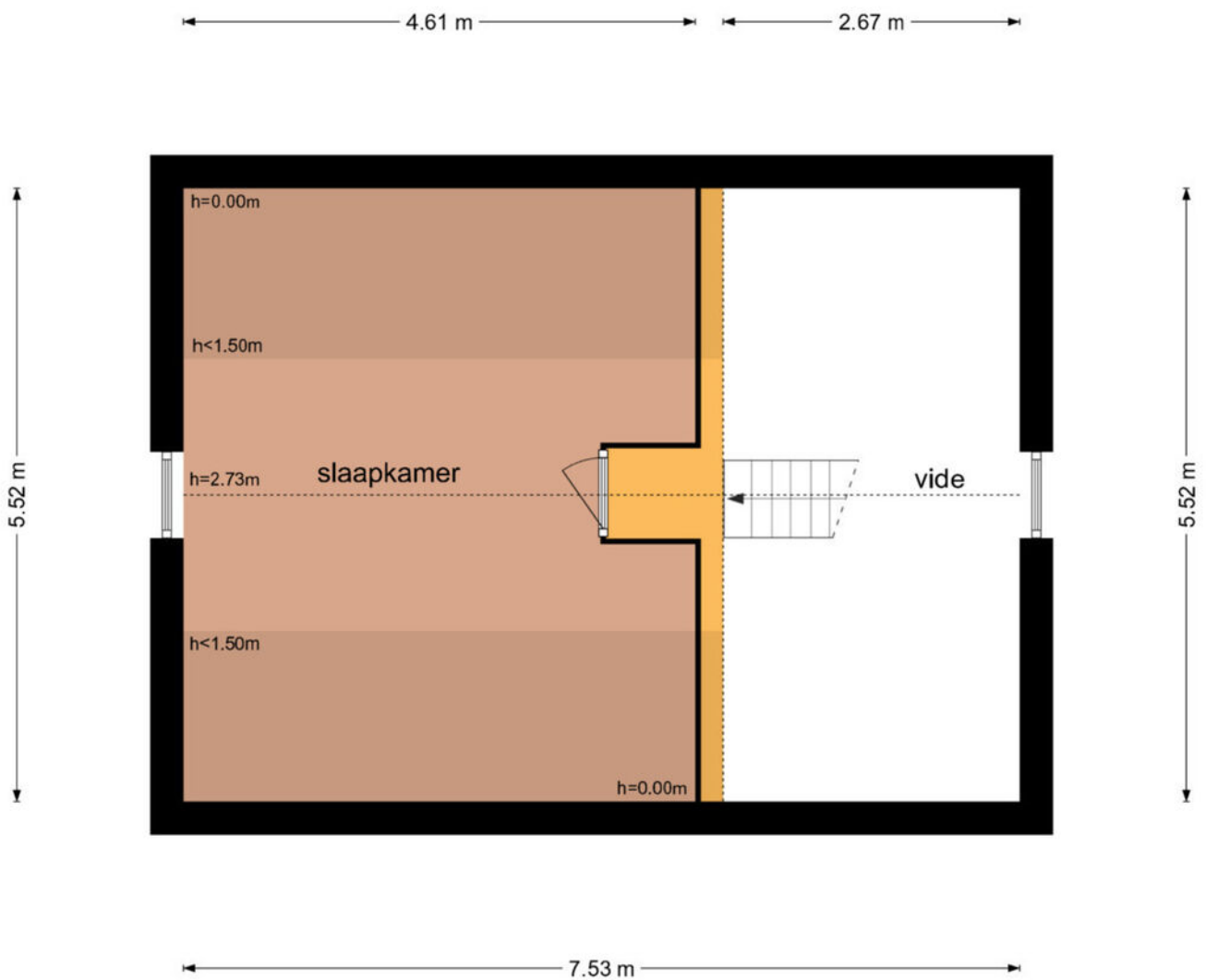
# Plattegrond bijgebouw 3D I



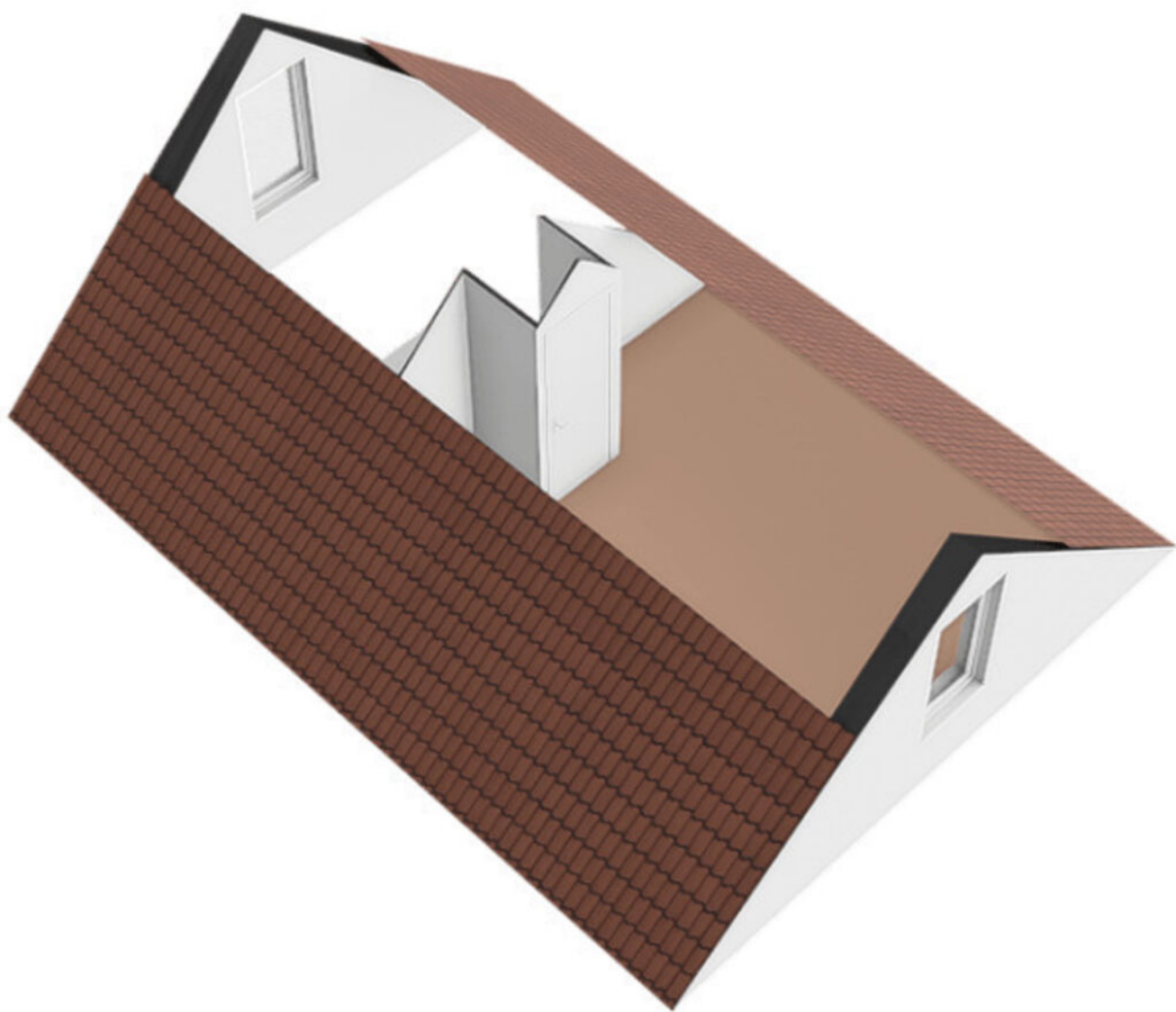
# Plattegrond bijgebouw 3D II



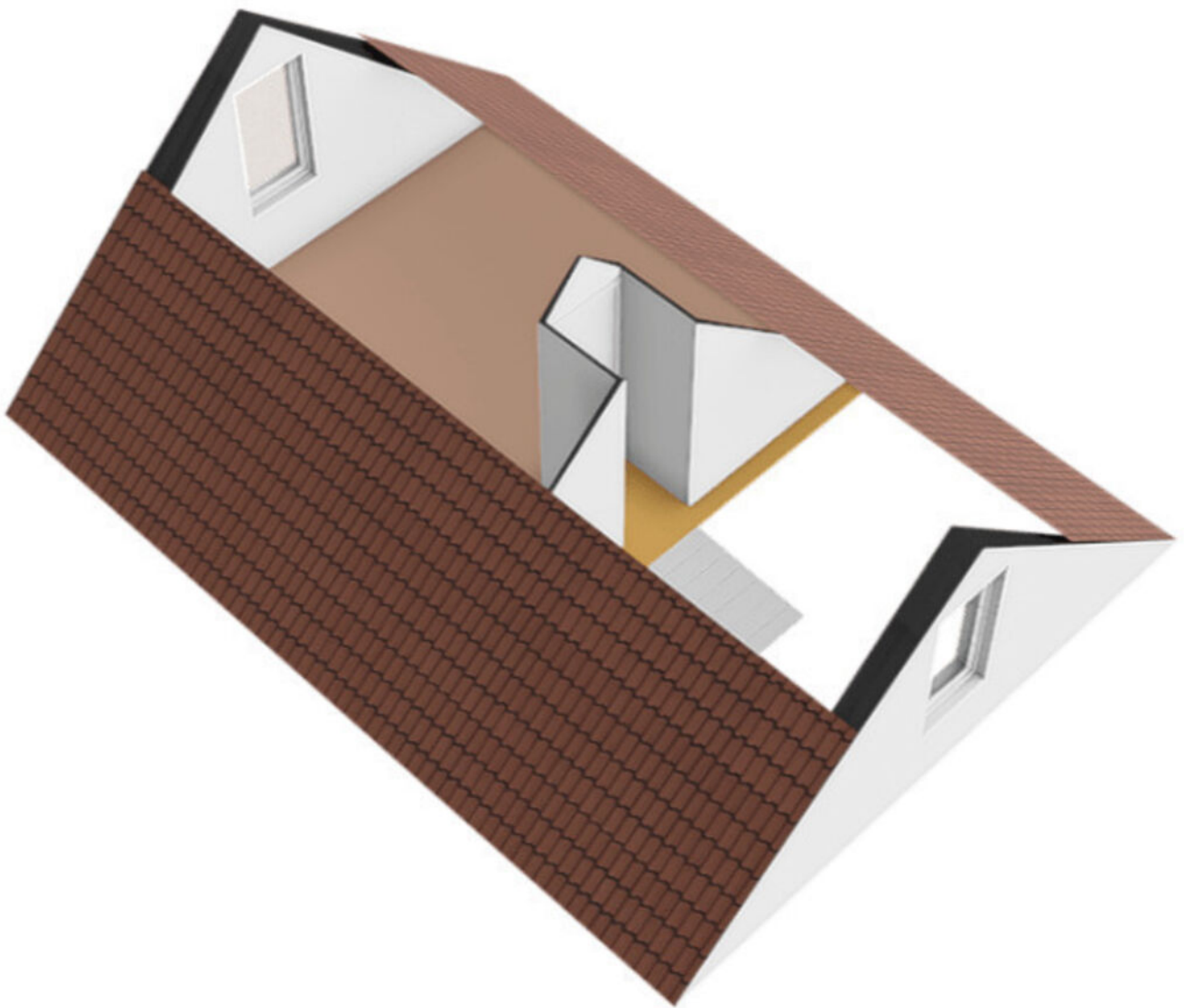
# Plattegrond bijgebouw verdieping



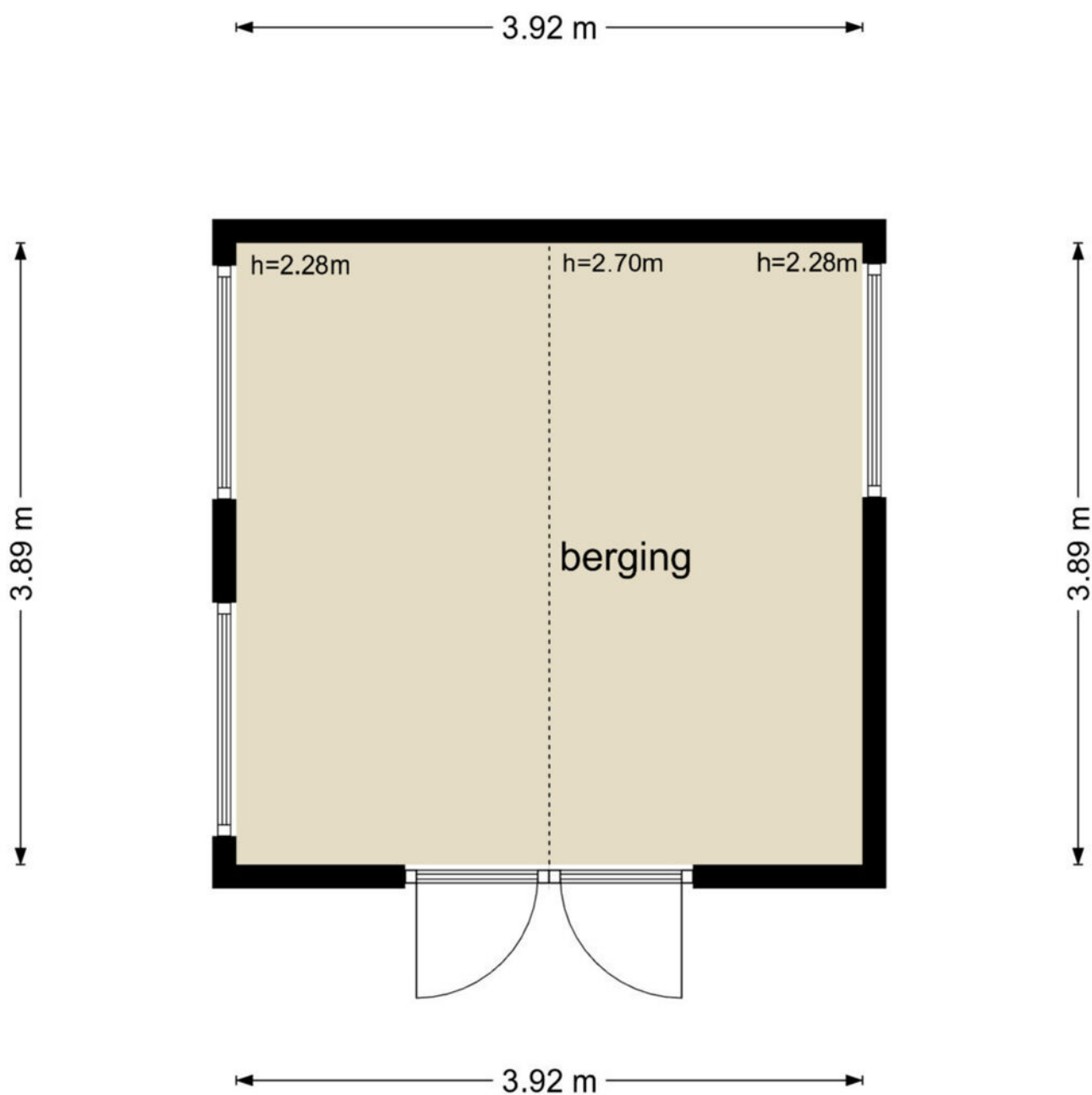
# Plattegrond bijgebouw verd. 3D I



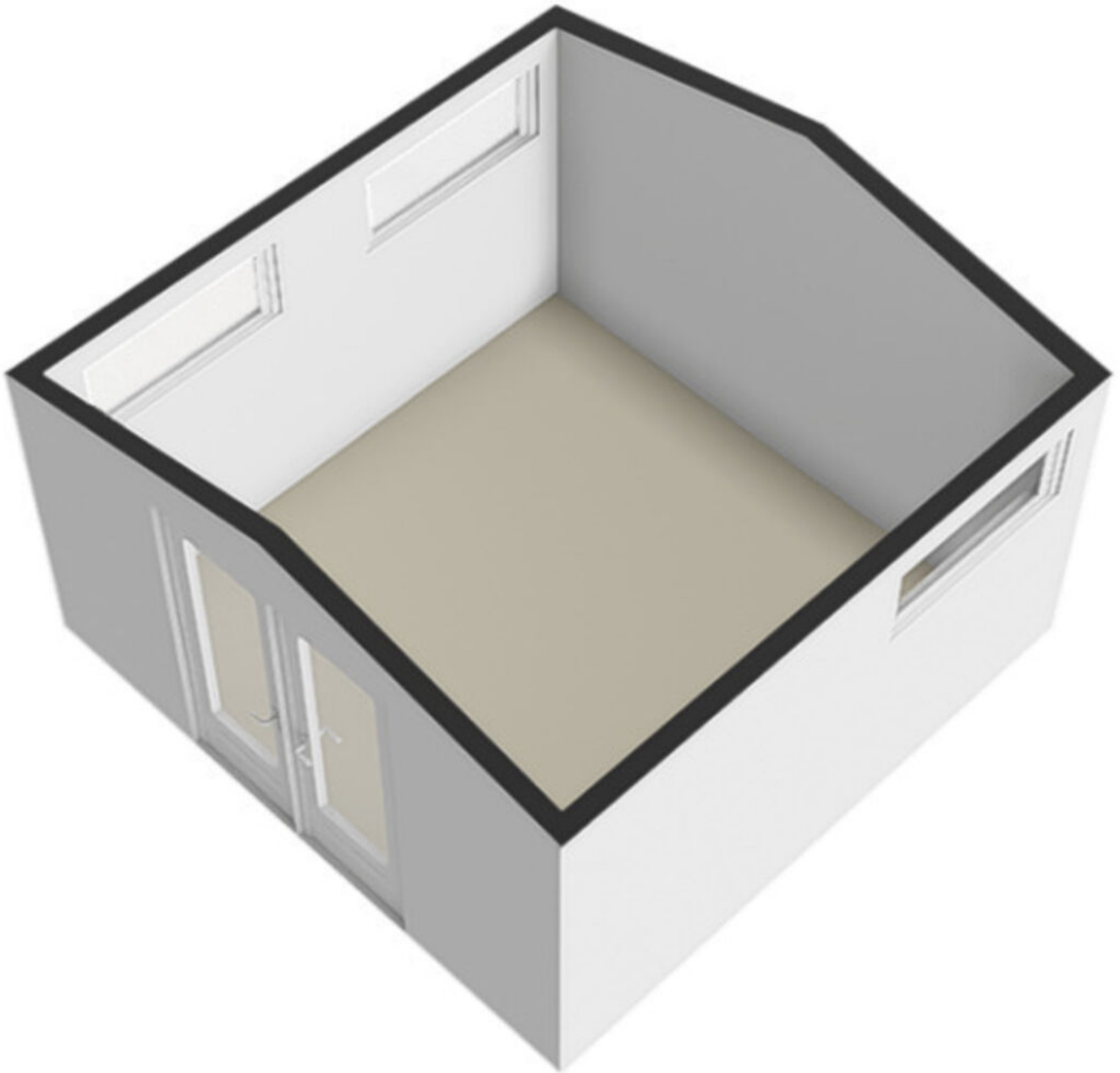
# Plattegrond bijgebouw verd. 3D II



# Plattegrond berging



# Plattegrond Berging 3D




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Neerrijnense Mark 5



|                                    |                                  |                                 |   |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer      | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                   |  |
| <b>25</b><br>Huisnummer            | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Waardenburg |   |
| — Vastgestelde kadastrale grens    | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie Y                        |   |
| — Voorlopige kadastrale grens      | Administratieve kadastrale grens | Perceel 92                      |   |
| — Administratieve kadastrale grens | Bebouwing                        |                                 |   |
| — Bebouwing                        |                                  |                                 |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                              |               |          |              |        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                     |               |          |              | X      |
| Allesbrander   |               |          |              | X      |
| Houtkachel   |               |          |              | X      |
| (Gas)kachels   |               |          |              | X      |
| Designradiator(en)                                     | X             |          |              |        |
| Radiatorafwerking                                      |               |          |              | X      |
| Verlichting, te weten                                  |               |          |              |        |
| - inbouwspots/dimmers                                  | X             |          |              |        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                 | X             |          |              |        |
| - losse (hang)lampen                                   |               | X        |              |        |
| - 3x Kommetjes slaapkamer                              |               | X        |              |        |
| - 3x armatuur in keuken (boven aanrecht) + 2x TV kamer |               |          | X            |        |
|  |               |          |              |        |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                    |               |          |              |        |
| - Kast grote slaapkamer                                |               | X        |              |        |
| - kasten tv kamer                                      |               |          | X            |        |
|  |               |          |              |        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten               |               |          |              |        |
| - gordijnrails   | X             |          |              |        |
| - gordijnen  |               |          | X            |        |
| - overgordijnen  |               |          |              | X      |
| - vitrages   |               |          |              | X      |
| - rolgordijnen   | X             |          |              |        |
| - lamellen   | X             |          |              |        |
| - jaloezieën   | X             |          |              |        |
| - (losse) horren/rolhorren                             | X             |          |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| Vloerdecoratie, te weten                               |               |          |              |        |
| - vloerbedekking                                       | X             |          |              |        |
| - parketvloer  |               |          |              | X      |
| - houten vloer(delen)                                  | X             |          |              |        |
| - laminaat   | X             |          |              |        |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - plavuizen                         | X             |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Overig, te weten                    |               |          |              |        |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X      |
| - schilderij ophangstelsysteem      |               |          | X            |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |        |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |        |
| - kookplaat                         | X             |          |              |        |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |        |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |        |
| - magnetron                         | X             |          |              |        |
| - oven                              | X             |          |              |        |
| - combi-oven/combimagnetron         | X             |          |              |        |
| - koelkast                          | X             |          |              |        |
| - vriezer                           |               |          | X            |        |
| - koel-vriescombinatie              |               |          |              | X      |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |        |
| - Quooker                           | X             |          |              |        |
| - koffiezetapparaat                 |               | X        |              |        |
| - tijdschriftenrek                  | X             |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |        |
| - Vliegengordijn achterdeur         |               |          | X            |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |        |
| Sauna met toebehoren   |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |        |
| - toilet   | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |        |
| - fontein  | X             |          |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |        |
| - ligbad   | X             |          |              |        |
| - jacuzzi/whirlpool  |               |          |              | X      |
| - douche (cabine/scherf)   | X             |          |              |        |
| - stoomdouche (cabine)   |               |          |              | X      |
| - wastafel   | X             |          |              |        |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |        |
| - planchet   |               |          |              | X      |
| - toiletkast   |               |          |              | X      |
| - toilet   | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |        |
| - medicijnkastje   |               | X        |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne  |               |          |              | X      |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|---|---------------|----------|--------------|--------|
| Brievenbus  | X             |          |              |        |
| Kluis   |               |          |              | X      |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |        |
| Alarminstallatie  |               |          |              | X      |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                   |               |          |              | X      |
| Rookmelders   | X             |          |              |        |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |        |
| Airconditioning   |               |          |              | X      |
| Screens   | X             |          |              |        |
| Rolluiken   |               |          |              | X      |
| Zonwering buiten  |               |          |              | X      |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | X             |          |              |        |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | X      |
| Waterslot wasautomaat   |               | X        |              |        |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |        |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          | X            |        |
|   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              | X      |
| Sonos speakers in tuinhuis, terras en woonkamer (8 stuks)         |               | X        |              |        |
|   |               |          |              | X      |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |        |
| - CV-installatie  | X             |          |              |        |
| - boiler  | X             |          |              |        |
| - geiser  |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |        |
| -   |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |        |
|   |               |          |              |        |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |        |
| Beplanting                                 | X             |          |              |        |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |        |
| Buitenverlichting                          |               |          | X            |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |        |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               | X        |              |        |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |        |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |        |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |        |
| - Morsø BBQ/Pizzaoven/Terrashaard          |               |          | X            |        |
| -  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |              |        |
| CV: Nee                                    |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |        |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 A.</b>  |          |
| Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?  | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
|   |          |
|   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 B.</b>  |          |
| Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)   | Nee      |
| Zo ja, welke zijn dat?  |          |
|   |          |
|   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 C.</b>  |          |
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)  | Nee      |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?   |          |
|   |          |
|   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 D.</b>  |          |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  | Nee      |
| Zo ja, graag nader toelichten:  |          |
|   |          |
|   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 E.</b>  |          |
| Heeft u grond van derden in gebruik?  | Nee      |
| Zo ja, welke grond?   |          |
|   |          |
|   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 F.</b>  |          |
| Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
|   |          |
|   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 G.</b>  |          |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  | Nee      |
|   |          |
|   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>  |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?  | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?  |          |
|   |          |
|   |          |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

## Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

## Bijzonderheden 1 L.

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 O.</b>  |          |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 P.</b>  |          |
| Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 Q.</b>  |          |
| Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?   | Nee      |
| Zo ja, waarom?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 R.</b>  |          |
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?<br>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfssonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) | Nee      |
| Zo ja, waarom?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 S.</b>  |          |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)  | Woning   |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  | Ja       |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?  |          |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?   |          |
| <b>Gevels 2 A.</b>  |          |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?   | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Gevels 2 B.</b>  |          |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?   | Ja       |
| Zo ja, waar?  | Terras   |
| <b>Gevels 2 C.</b>  |          |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  | Ja       |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

|   |  |
|---|--|
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?   |  |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  | Rockwool   |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  |  |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Ja   |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?  |  |
|   |  |
| <b>Gevels 2 D.</b>  |  |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?  | Nee  |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?  |  |
|   |  |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>   |  |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:   | Het dak met de pannen van de semibungalow is vernieuwd in 2002           |
| Overige daken:  | Het dak van de opbouw is van 2008  |
|   |  |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>   |  |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?   | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
|   |  |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>   |  |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
|   |  |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>   |  |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?   | Nee  |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?   |  |
|   |  |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>   |  |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:  | Ja   |
| Overige daken:  | Ja   |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:   |  |
| Overige daken:  |  |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  | Tijdens bouw in 2002 resp 2008 met Unidek dakplaten. Plattedaken met PIR |
|   |  |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

|   |  |
|---|--|
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  | Nee  |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:  | Ja   |
| Overige daken:  | Ja   |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  | nvt  |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>   |  |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?   | Nee  |
| Zo ja, toelichting:   |  |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>   |  |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?   | Nee  |
| Zo ja, toelichting:   |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>   |  |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)                     | hardhout                                   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>   |  |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  | Woonhuis en schuur: 2018<br>Tuinhuis: 2024 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  | Ja   |
| Zo ja, door wie?  | Vincent's Schildersbedrijf<br>Meteren      |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>   |  |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?  | Ja   |
| Zo nee, toelichting:  |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>   |  |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  | Ja   |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?   |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>   |  |
| Is er sprake van isolerende beglazing?  | Ja   |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR++                                       |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  | Ja   |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

|   |  |
|---|--|
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?   |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>   |  |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)  | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>   |  |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>   |  |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>   |  |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?   | Ja   |
| Zo ja, waar?  | lichte scheur in slaapkamer, entree etc  |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>   |  |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>   |  |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                       | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>   |  |
| Is er sprake van vloerisolatie?   | Ja   |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?   | vloerisolatie onder alle tegelvloeren in gehele huis met piepschuim. ook onder houtenvloer in tv kamer |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  | Nee  |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Nee  |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

|  |  |
|--|--|
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?   | Onder houten vloer in woonkamer  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>   |  |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  | Nee  |
| Zo ja, waar?   |  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>   |  |
| Is de kruipruimte toegankelijk?  | Ja   |
| Is de kruipruimte droog?   | Ja   |
| Zo nee of meestal, toelichting:  |  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>   |  |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?   | Nee  |
| Zo ja of soms, toelichting:  |  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>   |  |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  | Nee  |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?  |  |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?  |  |
| <b>Installaties 7 A.</b>   |  |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?<br>(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | Woning: lucht-water warmtepomp met elektrische ondersteuning + Boiler 500L voor warmwater.<br>In tuinhuis separate Warmtepomp ventilatie boiler tbv warm water |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?  | Ja   |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)   |  |
| Merk van de installatie(s):  | Ecoforest (Warmtepomp)<br>Ariston (Ventilatieboiler)   |
| Type(nummer) van de installatie(s):  | Warmtepomp B4 3-12 met ECOGEO T-DW boiler<br>Ventilatieboiler: ECO A+ 110WH  |
| Installatiedatum van de installatie(s):  | juni 2022  |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?  | 2024   |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?   | Ja   |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

|  |   |
|--|---|
| Zo ja, door wie?   | Duin Installatietechniek<br>Meters  |
| <b>Installaties 7 B.</b>   |   |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de<br>installatie functioneert niet goed) | Nee   |
| Zo ja, wat is u opgevallen?  |   |
| <b>Installaties 7 C.</b>   |   |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?   | Nee   |
| Zo ja, welke?  |   |
| <b>Installaties 7 D.</b>   |   |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?   | Nee   |
| Zo ja, waar en welke?  |   |
| <b>Installaties 7 E.</b>   |   |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?   | Nee   |
| Zo ja, waar?   |   |
| <b>Installaties 7 F.</b>   |   |
| Heeft u vloerverwarming in de woning?  | Ja  |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of<br>anders? Elektrisch:   | Nee   |
| warm water:  | Ja  |
| overig, namelijk   | nvt   |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?  |   |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?   | Woonhuis: Keuken, bijkeuken,<br>hal, entree, badkamers (2x) en<br>toiletten (2x)<br>Tuinhuis: Beganegrond en<br>badkamers |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?  | nvt   |
| <b>Installaties 7 G.</b>   |   |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  | Nee   |
| Zo ja, welke?  |   |
| <b>Installaties 7 H.</b>   |   |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

|   |  |
|---|--|
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  | Ja   |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?  | Nee  |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.  |  |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:  | 38   |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?  | Ja   |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 22x: 340Wp<br>16x: 370Wp   |
| Functioneren alle zonnepanelen?   | Ja   |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?  | SUN60M-H6 met Solar Edge omvormer  |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  | Ja   |
| Zo ja, welke?   | Solar Edge   |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:  | 22x in 2018<br>16x in 2022   |
| Installateur:   | Soldu BV Zaltbommel  |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  | Ja   |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:   | 2022: 12.1 MWh<br>2023: 11.6 MWh<br>2024: 10.7 MWh   |
| Aantal kWh:   | 2022: 12.1 MWh<br>2023: 11.6 MWh<br>2024: 10.7 MWh   |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?  | Zonnepanelen: 12 jaar productgarantie én 25 jaar vermogensgarantie.<br>Optimizers 25 jaar fabrieksgarantie na 2022 |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  | Ja   |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  | Nee  |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?  |  |
|   |  |
| <b>Installaties 7 I.</b>  |  |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?  | nvt  |
|   |  |
| <b>Installaties 7 J.</b>  |  |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?   | nvt  |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?   | Niet bekend  |
|   |  |
| <b>Installaties 7 K.</b>  |  |
|   |  |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

|  |  |
|--|--|
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja   |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  | meterkast in 2002                                |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?   | Nee  |
| Zo ja, welke?  |  |
|  |  |
| <b>Installaties 7 L.</b>   |  |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?   | Ja   |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?   | voorkant huis, bij parkeerplaats van auto's      |
| Blijft deze achter?  | 3  |
|  |  |
| <b>Installaties 7 M.</b>   |  |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  | Ja   |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  | Ja   |
| Zo nee, toelichting:   |  |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?  | Nieuwe installatie geïnstalleerd in Januari 2025 |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?   | <1 jr  |
|  |  |
| <b>Installaties 7 N.</b>   |  |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)          | Nee  |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  |  |
| Zo nee, toelichting:   |  |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?   |  |
|  |  |
| <b>Installaties 7 O.</b>   |  |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?   | Ja   |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?   | ??   |
|  |  |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>  |  |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  | Nee  |
| Zo ja, welke?  |  |
|  |  |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>  |  |
|  |  |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

|  |   |
|--|---|
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?   | Grote badkamer: <1 jr (2025)<br>Badkamer bovenverdieping:<br>17 jr (2008)<br>Badkamer tuinhuis: 2 jr (2023) |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>  |   |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja  |
| Zo nee, welke niet?  |   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>  |   |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja  |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>  |   |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee   |
| Zo ja, welke?  |   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>  |   |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?         | Nee   |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?                          |   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>  |   |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?  | 2015  |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>  |   |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?  | 2015  |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?  | Ja  |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?   |   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>  |   |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) | Ja  |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?             | functioneert prima.<br>Tapkraan zelf is vervangen in 2024   |
| <b>Diversen 9 A.</b>   |   |
| Wat is het bouwjaar van de woning?   | Origineel 1963.<br>Grote verbouwing in 2002 en 2008   |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Diversen 9 B.</b>  |          |
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) | Nee      |
| Zo ja, welke en waar?   |          |
| <b>Diversen 9 C.</b>  |          |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  | Nee      |
| <b>Diversen 9 D.</b>  |          |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?  | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Diversen 9 E.</b>  |          |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)                        | Nee      |
| <b>Diversen 9 F.</b>  |          |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?   | Nee      |
| <b>Diversen 9 G.</b>  |          |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)   | Nee      |
| <b>Diversen 9 H.</b>  |          |
| Is de grond verontreinigd?  | Nee      |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?   |          |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  |          |
| <b>Diversen 9 I.</b>  |          |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?  | Nee      |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  |          |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?   |          |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  | N.v.t    |
| <b>Diversen 9 J.</b>  |          |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

|  |  |
|--|--|
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)   | Nee  |
| Zo ja, waar?   |  |
| <b>Diversen 9 K.</b>   |  |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  | Nee  |
| Zo ja, waar?   |  |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?   |  |
| Zo ja, wanneer?  |  |
| Zo ja, door welk bedrijf?  |  |
| <b>Diversen 9 L.</b>   |  |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee  |
| Zo ja, waar?   |  |
| <b>Diversen 9 M.</b>   |  |
| Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  | Ja   |
| Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?  | Schuur in achtertuin<br>Tuinhuis in voortuin   |
| Zo ja, in welk jaartal?  | Schuur: 2000<br>Tuinhuis: 2022   |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?   | Schuur zelf gebouwd<br>Tuinhuis deels zelf maar in samenwerking met KBR Bouw BV uit Buurmalsen |
| <b>Diversen 9 N.</b>   |  |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?   | Nee  |
| Zo ja, welke?  |  |
| <b>Diversen 9 O.</b>   |  |
| Is er sprake van glasvezel internet?   | Ja   |
| <b>Diversen 9 P.</b>   |  |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?   | Ja   |
| Zo ja, welke label?  | A+++   |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| Vraag  | Antwoord   |
|--|--|
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  | 667  |
| Belastingjaar?   | 2024   |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>  |  |
| Wat is de WOZ-waarde?  | 665000   |
| Peiljaar?  | 2024   |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  | 595  |
| Belastingjaar?   | 2025<br>Watersysteemheffing<br>binnendijks + ingezetenen +<br>Zuiveringsheffing                    |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 514  |
| Belastingjaar?   | Afvalstoffenheffing +<br>Rioolheffing  |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>  |  |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:   | 0  |
| Elektra:   | 298  |
| Water:   | 24   |
| Stadsverwarming:   | 0  |
| Anders:  | nvt  |
| Te weten:  | 0  |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):  | 0  |
| Elektriciteit hoog (kWh):  | 6875   |
| Elektriciteit laag (kWh):  | 10170  |
| Elektriciteit totaal (kWh):  | 17045 incl 11.000 kWh voor<br>elektrische auto   |
| Water (m <sup>3</sup> ):   | 107  |
| Stadsverwarming (GJ):  | nvt  |
| Anders:  | Teruggeleverd 7.673 kWh.<br>Verbruik door opladen<br>elektrische auto is ca 11.000<br>kWh per jaar |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:   | 5  |

# NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>   |          |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)   | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper.<br>Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. |          |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:   |          |
| Duur:   |          |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>   |          |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?   | 0        |
| Heeft u alle canons betaald?  | N.v.t    |
| Is de canon afgekocht?  | N.v.t    |
| Zo ja, tot wanneer?   |          |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>   |          |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  | Nee      |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  | Nee      |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor?  |          |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>   |          |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  | Nee      |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?  |          |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?  |          |
| <b>Garanties 11 A.</b>  |          |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)  | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
| <b>Nadere informatie 12 A.</b>  |          |
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)   | nvt      |

# Neerijnen



**Van Kessel & Van Gellicum**

MAKELAARS - TAXATEURS

Neerijnen is een klein dorp in de gemeente West Betuwe in de Nederlandse provincie Gelderland. Het dorp heeft ongeveer 475 inwoners (2025).

Het Betuwse dorp is gelegen aan de rivier de Waal en is vooral bekend om het Kasteel Neerijnen. Neerijnen is ook vooral bekend om het bos. Stuk voor stuk even mooi. Ook is er een prachtig onderhouden kasteeltuin.

Een deel van Neerijnen is samen met Waardenburg een beschermd dorpsgezicht.

Neerijnen heeft 16 rijksmonumenten en 10 gemeentelijke 10 monumenten. De corsoclub van Neerijnen bouwt jaarlijks een mooie wagen om daarmee deel te nemen aan het Fruitcorso Tiel.

De voetbalclub V.V. WNC is een combinatie van Waardenburg-Neerijnen. De voetbalclub is gevestigd in het dorp Waardenburg.

## Historie van Neerijnen

Binnen het kasteel was tot 2019 het gemeentehuis van de voormalige gelijknamige gemeente gevestigd.

Op 1 januari 2019 is de gemeente Neerijnen met Geldermalsen en Lingewaal samengevoegd tot de nieuwe gemeente West Betuwe.



# Veelgestelde vragen 1/2



Van Kessel & Van Gelicum  
MAKELAARS - TAXATEURS

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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

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

## 8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



## 9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

## 10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 11. Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

In Nederland is het gebruikelijk om een waarborgsom of bankgarantie op te nemen in de koopakte. Dit is een zekerheid voor de verkoper. Indien er overeenstemming wordt bereikt over verkoop van de woning zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen voor het stellen van een bankgarantie of waarborgsom.

De hoogte van deze bankgarantie of waarborgsom is 10% van de koopsom. Deze zal in de regel uiterlijk 6 tot 7 weken na mondelinge overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

## 12. Wat is een ouderdomsclausule?

In een ouderdomsclausule wordt de koper er in de koopovereenkomst op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst bij woningen ouder dan 20 jaar.



## Van Kessel & Van Gellicum

MAKELAARS - TAXATEURS

Van Kessel & Van Gellicum  
Makelaars - Taxateurs

Herman Kuijkstraat 62  
4191 AL Geldermalsen  
0345 - 58 80 90

info@vkv.nl  
www.vkv.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Partners



Geldermalsen - Culemborg



Van Kessel & Hypotheken  
Tijd voor een frisse blik op hypotheek

Geldermalsen - Culemborg