

---

# WONEN

begint bij Brandt Makelaars



**BRANDT**  
MAKELAARS

**Smutslaan 25 B**  
ERMELO

**VRAAGPRIJS € 335.000,-- K.K.**



## DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Brandt Makelaars werkt conform de voorwaarden van de NVM en het daarbij behorende privacyreglement. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website.

## KENMERKEN

Soort woning	<b>galerijflat</b>
Type woning	<b>appartement</b>
Woonoppervlakte	<b>61 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>205 m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>2008</b>
Energie label	<b>A</b>
Isolatie	<b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas</b>
Verwarming	<b>c.v.-ketel + vloerverw</b>

---

# OMSCHRIJVING

In het in 2008 nieuw gebouwde appartementencomplex **PREMIÈRE** aan de Smutslaan in Ermelo mogen wij nu te koop aanbieden dit fraai gelegen **HOEK-APPARTEMENT** op de 2e (bovenste) verdieping met een **PRIVÉ-PARKEERPLAATS** in de ondergelegen parkeergarage.

De ligging van het geheel is uitstekend op korte afstand van het centrum van Ermelo met diverse voorzieningen en het ligt tevens direct tegen het bosgebied van Ermelo aan.

Het complex beschikt over een ingerichte binnentuin en een gezamenlijke fietsenstalling in de parkeerkelder, verder ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor bezoekers en een actieve Vereniging van Eigenaren.

## Indeling:

Begane grond:

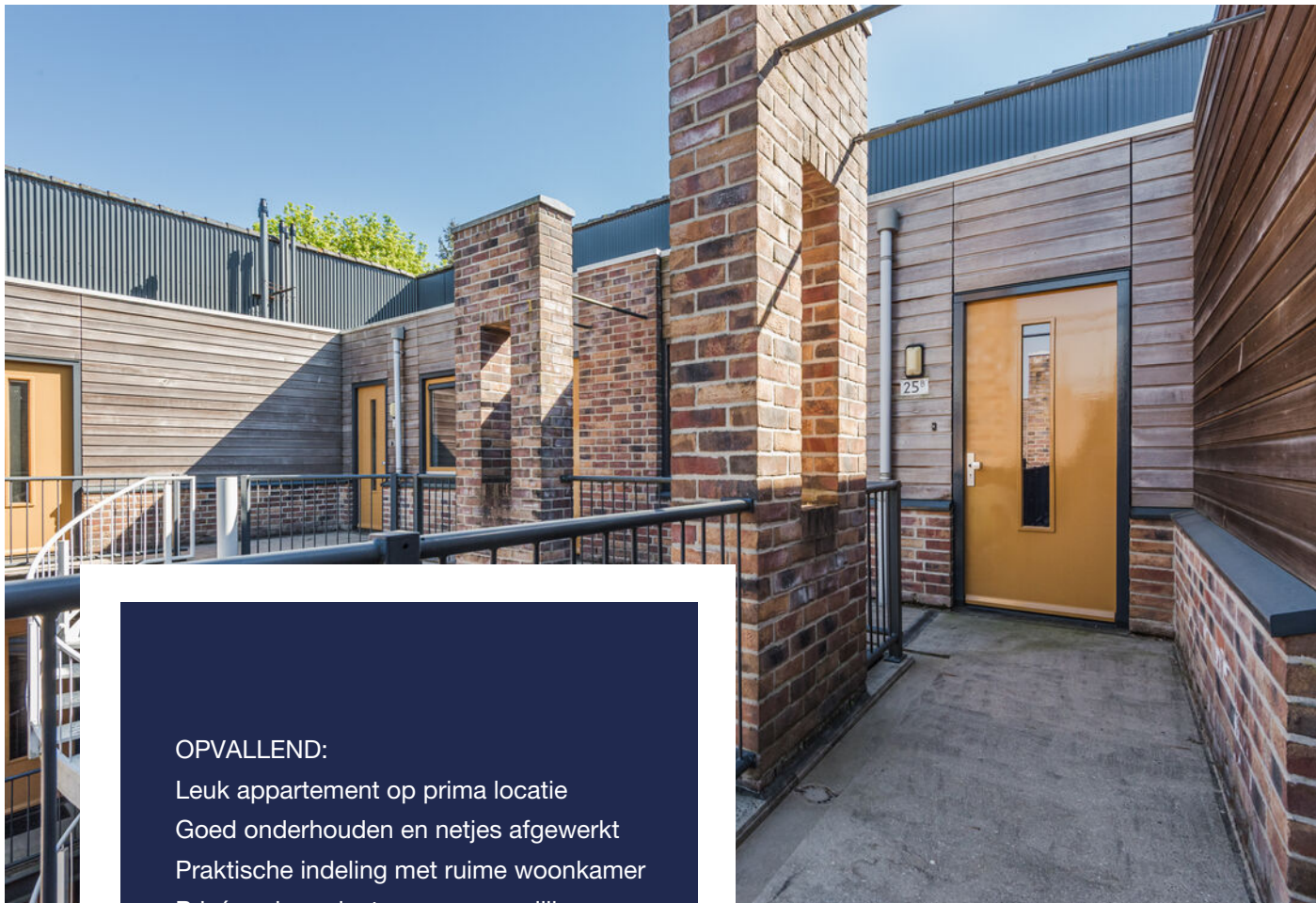
Entree met brievenbussen, toegang tot de lift en het trappenhuis. In de kelder is de parkeergarage te vinden met een eigen parkeerplaats en de gezamenlijke fietsenstalling.

Tweede verdieping:

Hal/entree met meterkast en open doorgang naar de lichte woonkamer. Open keuken met 5-pits kookplaat met wok-brander, warmhoudplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven. Slaapkamer met kast en dakkapel. Badkamer voorzien van brede wastafel, inloopdouche met regendouche en vrijhangend toilet. Berging met cv-ketel en wasmachine-aansluiting.

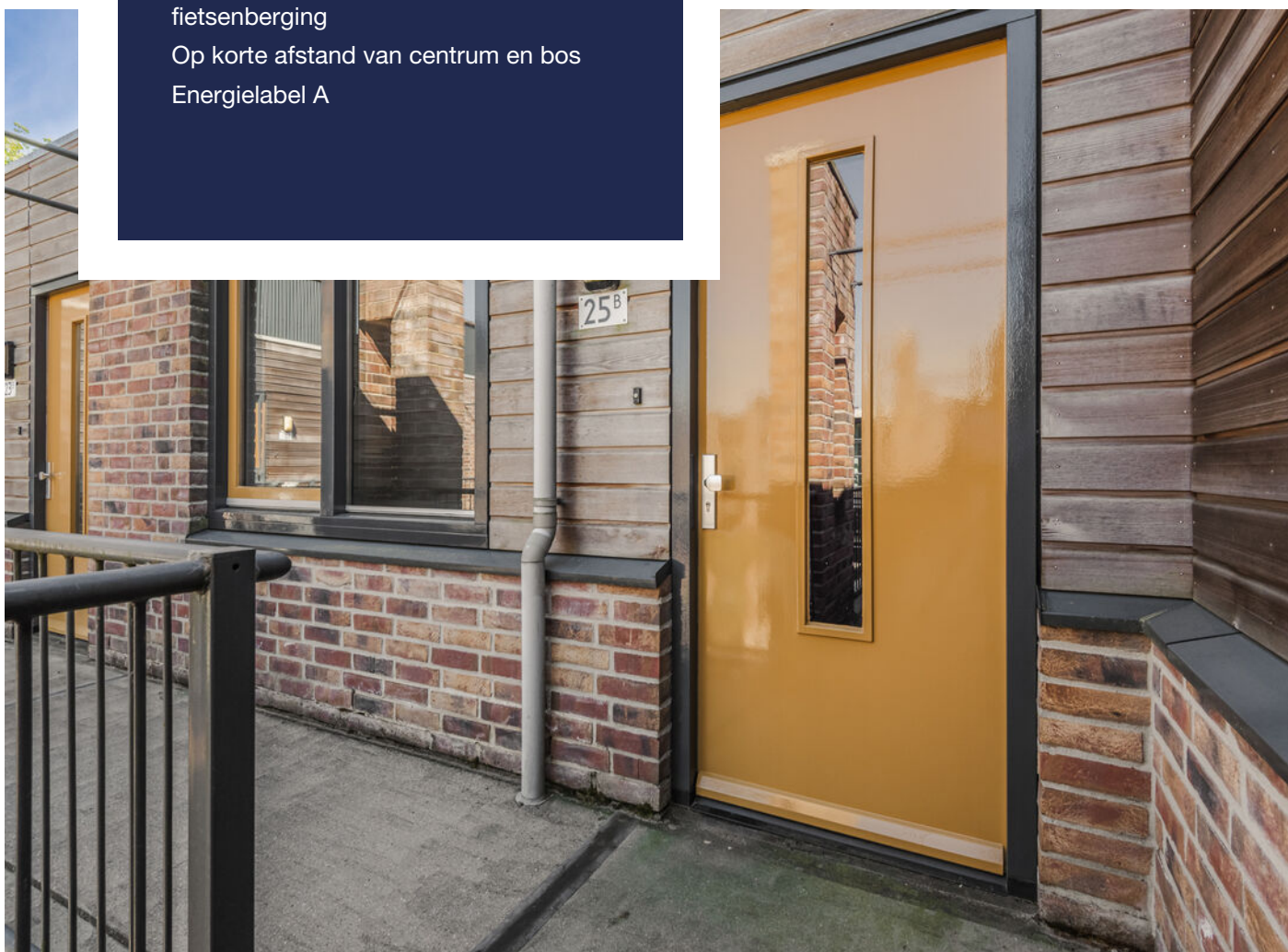
Maak eens een afspraak voor een bezichtiging van dit leuke appartement!





**OPVALLEND:**

Leuk appartement op prima locatie  
Goed onderhouden en netjes afgewerkt  
Praktische indeling met ruime woonkamer  
Privé parkeerplaats en gezamenlijke  
fietsenberging  
Op korte afstand van centrum en bos  
Energielabel A







Het appartement is voorzien van een speelse indeling en door de situering op de hoek van het complex en de vele ramen en dakkapellen is er lekker veel lichtinval.

Het beschikt over een ruime woonkamer met aansluitend een open keuken voorzien van een moderne keukeninrichting met inbouwapparatuur.



Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming, welke wordt verwarmd door een Nefit Proline cv-ketel.

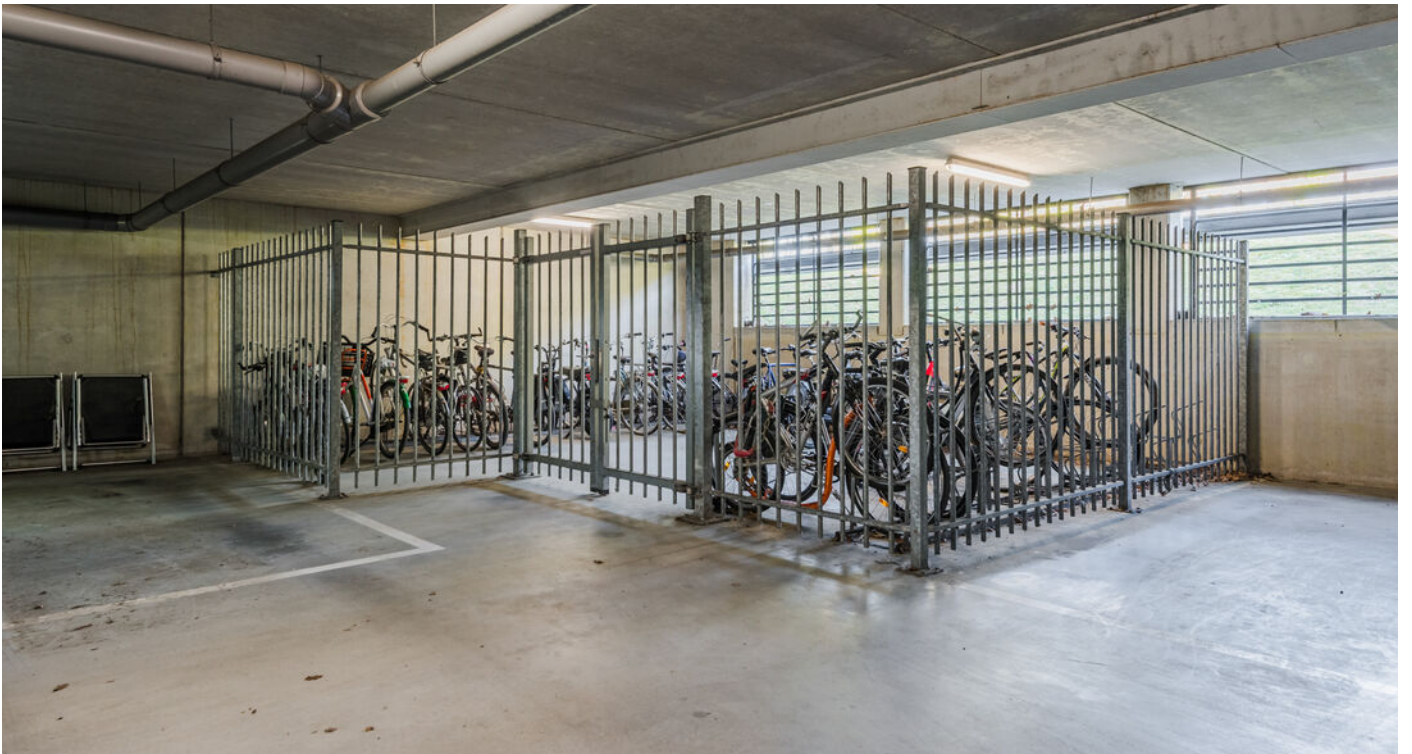
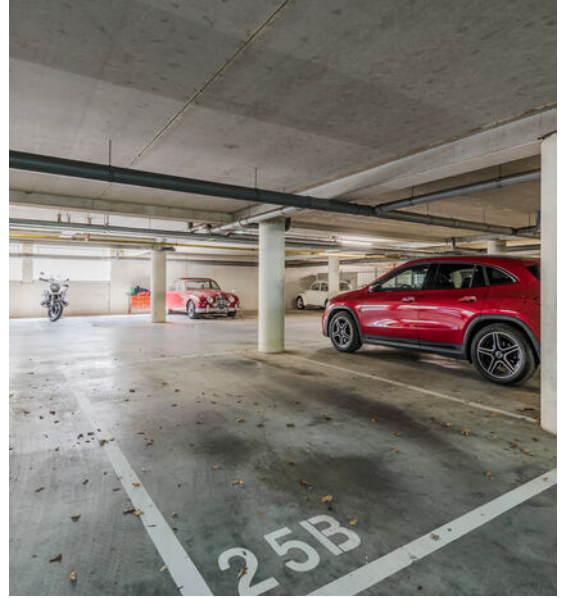
De vloer is afgewerkt met Novilon in een tegelprint en de wanden en plafonds zijn gestuukt.







De badkamer is voorzien van eigentijds tegelwerk en sanitair bestaande uit een inloopdouche met spatscherm, wastafel en vrijhangend toilet. Tevens beschikt men over een fraaie slaapkamer met vaste kast.





Het complex beschikt over een ingerichte binnentuin en een gezamenlijke fietsenstalling in de parkeerkelder, verder ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor bezoekers en een actieve Vereniging van Eigenaren.

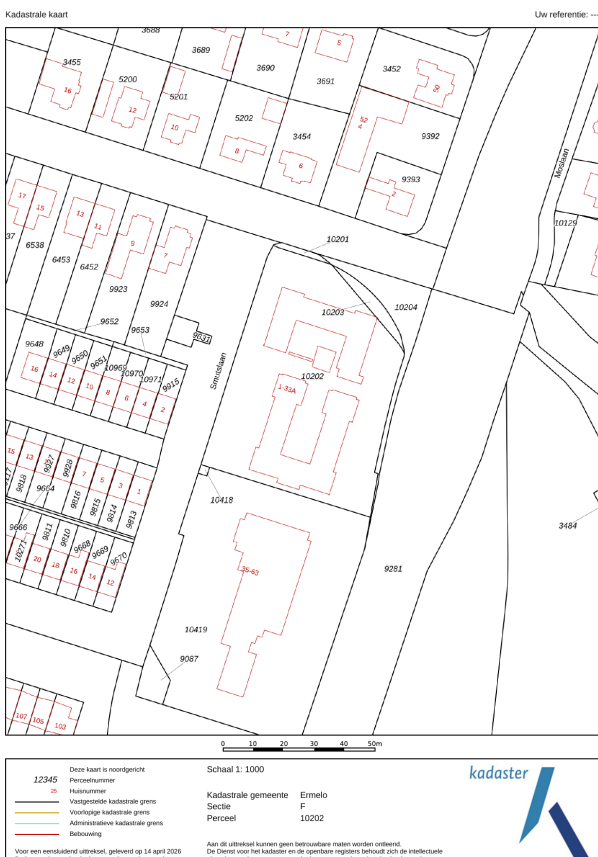
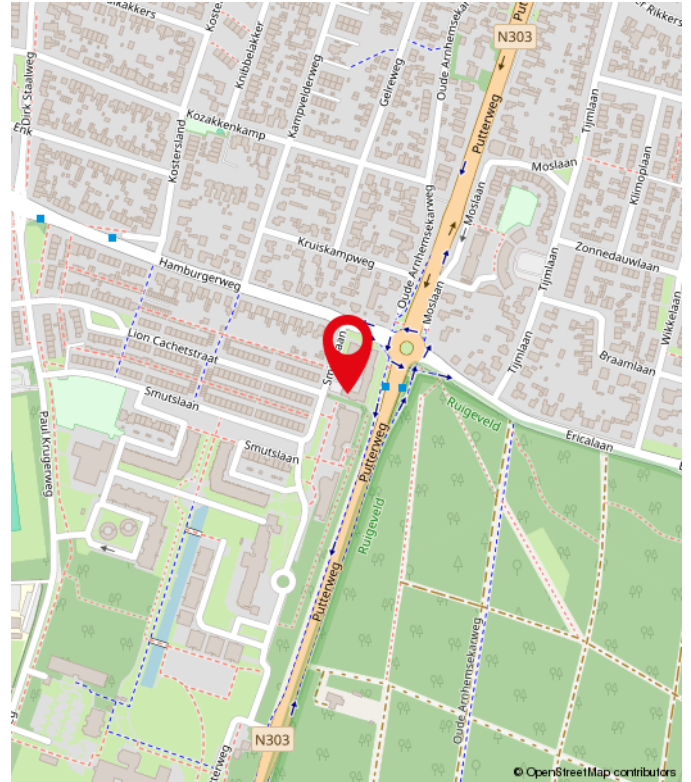


# WONEN IN ERMELLO

Ermelo heeft een rijke, maar niet zo'n zichtbare historie. De Oude kerk, 't Weitje en Molen De Koe markeren in het centrum van het dorp de historie terwijl de grafheuvels, kasteel Staverden en het Romeins Marskamp weer hele andere kanten van de geschiedenis van Ermelo belichten.

De aanleg van de Zuiderzeestraatweg zorgde er rond 1830 voor dat dit deel van de Veluwe beter werd ontsloten. Later werd op het afgelegen landgoed 's Heeren Loo een tehuis voor verstandelijk gehandicapten gesticht. Deze instellingen brachten nogal wat bedrijvigheid en werkgelegenheid met zich mee. In de omgeving van het station werden wegen aangelegd en huizen gebouwd. Er ontstond een nieuw dorp dat toepasselijk "Nieuw-Ermelo" werd genoemd.

Rond 1920 groeiden Oud- en Nieuw-Ermelo aan elkaar. Het postkantoor vormde de verbindende schakel.

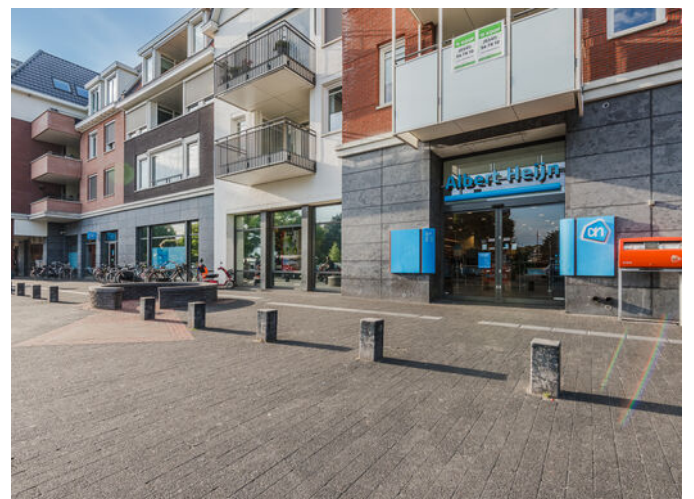


Ermelo is nu een prachtig dorp gelegen aan de rand van de Veluwe, aan het Veluwemeer. Of u nu door de bossen of over de heide, langs het water of door het agrarisch gebied wilt fietsen of wandelen, in de gemeente Ermelo kan het allemaal! Het hele jaar door worden er leuke activiteiten en verschillende evenementen georganiseerd.

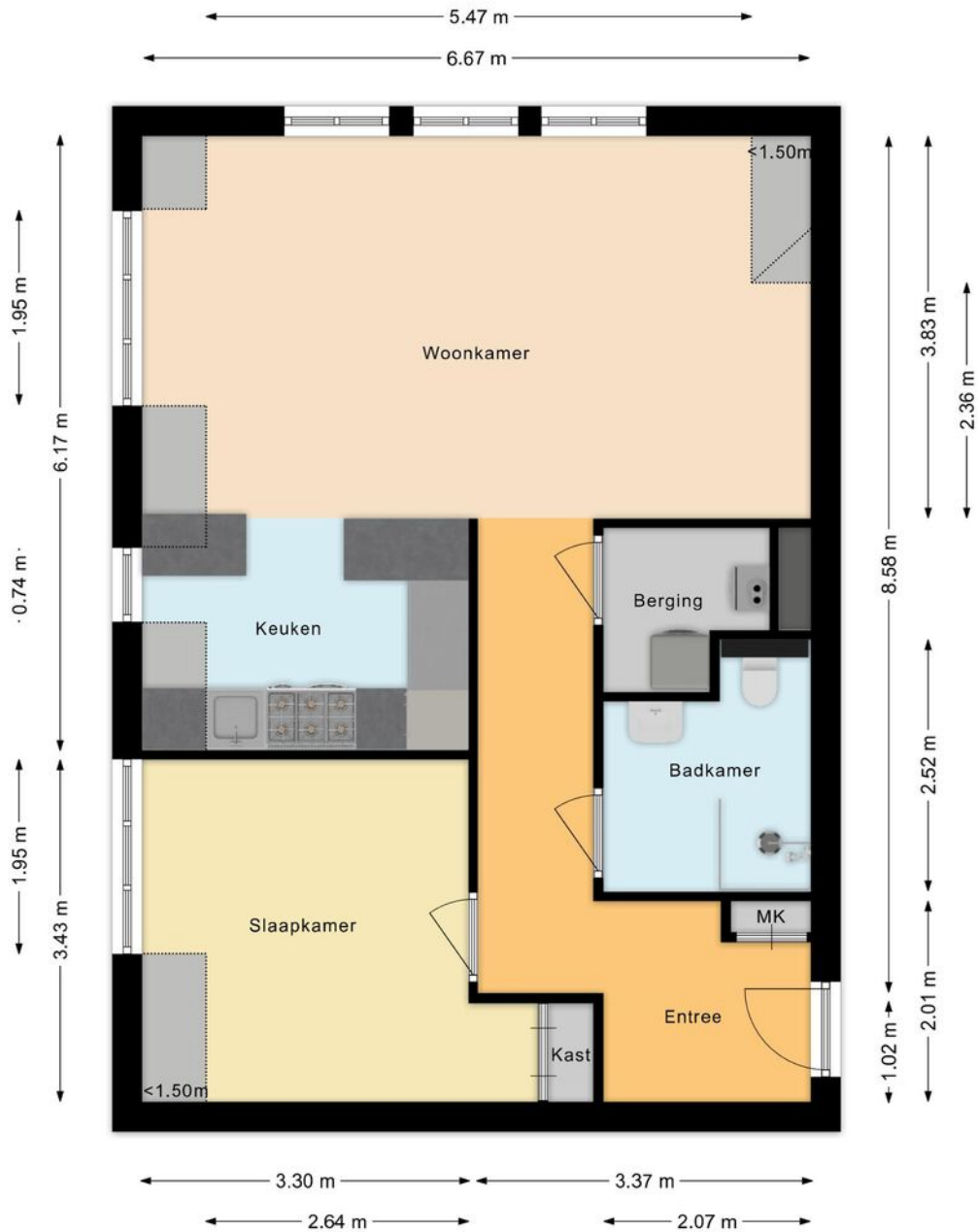
Veel dingen vinden in Ermelo buiten plaats, fietsen over de prachtige heide, wandelen door de bossen, surfen bij strand Horst, paardrijden rondom het KNHS centrum of klimmen in het klimbos Ermelo, bij alles ervaart u het buitenleven.

Maar ook winkelen in het centrum, genieten van de rust bij de Schaapskooi, Ermelo's wijn proeven bij de eigen wijngaard Telgt, de geschiedenis van de natuur ervaren bij museum het Pakhuis en uiteraard kan landgoed Staverden met de witte pauwen ook niet vergeten worden. Wie Ermelo zegt, zegt dus buitenleven!

Bron: Ermelobuitenleven.nl



# PLATTEGROND



# INFORMATIELIJST

## 1. Bouwkundige zaken / onderhoud

### 1.1 Gebreken

Welke (zichtbare en/of onzichtbare) gebreken (zowel klein als groot) aan uw onroerende zaak zijn u bekend (bijvoorbeeld: houtrot, lekkage, houtworm, boktor, problemen met vloeren of dak)?

### 1.2 Reparaties

Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?  
Zo ja, welke?

### 1.3 Kosten

Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?

### 1.4 Bouwaard

Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?

### 1.5 Betonvloeren

Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat "Kwaaitaal", "TBI" of "Manta" toegepast?  
Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?

### 1.6 Kruipluik

Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?

### 1.7 Technische installaties

Zijn er gebreken en/of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties (bijv.: elektrische installatie/bedrading, leidingwerk voor gas/water/riolering/centrale verwarming/warmwatertoestel)?

### 1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

### 1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

### 1.10 Garanties

Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?  
Zo ja, welke en tot hoe lang?

- *Kleine werkingsscheurtjes t.p.v. enkel muurtje;*  
- *Stokje ventilatierooster ontbreekt;*  
- *Door het gebruik zijn hier en daar wat beschadigingen ontstaan;*  
- *Verder geen bijzonderheden bekend voor een appartement van dit type en deze leeftijd.*

- *Normaal onderhoud uitgevoerd.*

- *Er wordt normaal onderhoud uitgevoerd (grotendeels voor rekening van de V.V.E). Voor het overige afhankelijk van de wensen van de koper en passend bij het type en de leeftijd van de woning.*

- Achtergevel (spouw) : *spouwmuur;*  
- Voorgevel (spouw) : *spouwmuur;*  
- Woningscheidende muur : *massief beton;*  
- Begane grond vloer : *betonnen vloer;*  
- Verdiepingsvloeren : *betonnen vloer;*  
- Kap : *deels plat dak met bitumineuze dakbedekking en deels pannen dak.*

- *Neen.*

- *Neen.*

- *Neen.*  
*Recent zijn de rookafvoeren door de VVE vervangen (gasketelwet).*

- *Van het bouwjaar.*

- *In 2025 geschilderd door de VVE.*

- *Eventueel nog lopende garanties gaan over op de nieuwe eigenaar.*

# INFORMATIELIJST

## 2. Voorzieningen

<p><b>2.1 Centrale verwarmingsinstallatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Welk systeem?</li><li>- Bouwjaar ketel?</li><li>- Type ketel?</li><li>- Onderhoudscontract?</li><li>- Bijzonderheden?</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Combiketel met vloerverwarming.</b></li><li>- <b>2008.</b></li><li>- <b>HR-ketel;</b></li><li>- <b>Nee, wel onderhoud (december 2024);</b></li><li>- <b>Niet van toepassing.</b></li></ul>
<p><b>2.2 Boiler / geiser</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Welk systeem?</li><li>- Bouwjaar?</li><li>- Inhoud?</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Niet van toepassing;</b></li><li>- <b>Niet van toepassing;</b></li><li>- <b>Niet van toepassing.</b></li></ul>
<p><b>2.3 Mechanische ventilatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bouwjaar?</li><li>- Op welke ruimten van toepassing?</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Onbekend;</b></li><li>- <b>Keuken en toilet / badkamer.</b></li></ul>
<p><b>2.4 Elektrische installatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aantal groepen?</li><li>- Aardlekschakelaar aanwezig?</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>9 groepen;</b></li><li>- <b>Ja, 2 stuks.</b></li></ul>
<p><b>2.5 Aansluitingen</b></p> <p>Is de onroerende zaak aangesloten op:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gas / water / elektra?</li><li>- Riolering?</li><li>- C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?</li><li>- Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Ja;</b></li><li>- <b>Ja;</b></li><li>- <b>Ja, via glasvezel in de woonkamer;</b></li><li>- <b>Wel glasvezel in de woonkamer;</b></li></ul>
<p><b>2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard</b></p> <p>Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Niet van toepassing;</b></li><li>- <b>Niet van toepassing.</b></li></ul>
<p><b>2.7 Keukeninrichting</b></p> <p>Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Circa 2008;</b></li><li>- <b>Circa 2008, koelkast van ± 2018.</b></li></ul>
<p><b>2.8 Sanitair</b></p> <p>Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>2008.</b></li></ul>
<p><b>2.9 Isolatie</b></p> <p>Waar en welke isolatie is toegepast?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vloer</li><li>- Spouwmuur</li><li>- Dak</li><li>- Plafonds / wanden</li><li>- Beglazing</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Geïsoleerd ten tijde van de bouw;</b></li><li>- <b>Geïsoleerd met glaswoldekens;</b></li><li>- <b>Geïsoleerde dakelementen;</b></li><li>- <b>Niet van toepassing;</b></li><li>- <b>Geheel voorzien van dubbel glas (HR++).</b></li></ul>

# INFORMATIELIJST

## 3. Omgeving

<p><b>3.1</b> Hoe is de gezinssamenstelling van de <b>buren</b>? - Links (nr. 23 B) - Rechts (nr. 27 B)</p> <p><b>3.2</b> Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, <b>(ver-)bouwplannen</b>?</p> <p><b>3.3</b> Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw <b>woonomgeving</b> (bijvoorbeeld: burens, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?</p> <p><b>3.4</b> Zijn u bepaalde <b>ontwikkelingen</b> in uw woonomgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?</p>	<p>- <i>Jong stel;</i> - <i>Alleenwonende.</i></p> <p>- <i>Oudere naastgelegen complex wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.</i></p> <p>- <i>Prettige woonomgeving, nabij centrum van Ermelo, sportaccomodaties, op korte afstand van het NS-station en bos-, heide gebied.</i></p> <p>- <i>Geen bijzonderheden bekend.</i></p>
---	---

## 4. Milieuhygiëne

<p><b>4.1</b> Is er mogelijk <b>asbesthoudend materiaal</b> toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbeschot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)? NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen.</p> <p><b>4.2</b> Zit er nog een <b>olietank</b> in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (KIWA)?</p> <p><b>4.3</b> Bent u bekend met eventuele <b>vervuiling</b> van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?</p>	<p>- <i>Neen.</i></p> <p>- <i>Neen.</i></p> <p>- <i>Neen.</i></p>
---	---

## 5. Kadastrale Zaken

<p><b>5.1</b> Wat is de <b>kadastrale aanduiding</b> van uw onroerende zaak?</p> <p><b>5.2</b> Wat is de <b>kadastrale oppervlakte</b> van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?</p> <p><b>5.3</b> Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke <b>erfgrenzen</b> met de kadastrale grenzen?</p> <p><b>5.4</b> Van wie zijn de <b>erfafscheidingen</b>? - Met de buren rechts? - Met de buren links?</p> <p><b>5.5</b> Lopen er <b>geschillen</b> inzake grenzen, e.d.?</p>	<p>- Gemeente: <i>Ermelo</i> - Sectie: <i>F</i> - Nummer: <i>10206 A36</i></p> <p>- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i></p> <p>- <i>Ja, voor zover bekend wel.</i></p> <p>- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i></p> <p>- <i>Neen.</i></p>
--	---

# INFORMATIELIJST

## 6. Kwalitatieve Zaken

6.1 Rusten er op uw onroerende zaak <b>erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen</b> (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- <i>Geen bijzonderheden bekend.</i> <i>Voor de letterlijke tekst verwijzen wij u naar de eigendomsakte.</i>
6.2 Is de <b>eigendomsakte</b> beschikbaar?	- <i>Ja, deze ligt ter inzage op het kantoor van de makelaar.</i>
6.3 Is er <b>toestemming of goedkeuring</b> vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- <i>Neen, de Vereniging van Eigenaars dient wel geïnformeerd te worden.</i>
6.4 Zijn er <b>fiscale bijzonderheden</b> (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- <i>Neen.</i>
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) <b>aanwijzing in het kader van de Monumentenwet</b> (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- <i>Neen.</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere <b>bestemming</b> op de onroerende zaak?	- <i>Neen, woonbestemming.</i>
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder <b>vergunning</b> en/of melding?	- <i>Neen.</i>
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de <b>eisen van nutsbedrijven/brandweer</b> ?	- <i>Ja.</i>
6.9 Zijn er <b>aanschrijvingen</b> en/of herstellingen voorgeschreven door <b>overheid of nutsbedrijven</b> ?	- <i>Neen.</i>

## 7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de <b>waarde</b> van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking <b>W.O.Z.</b> ?	- <i>€ 319.000,- (peildatum 01-01-2025).</i>
7.2 Is de onroerende zaak <b>voldoende verzekerd</b> ?	- <i>Ja, verzekerd door de V.V.E. (inclusief glasverzekering).</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - <b>Onroerende zaak belasting</b> - <b>Zuiveringslasten</b> - <b>Afvalstoffenheffing</b> - <b>Rioolrecht</b>	- <i>Eigenaarsdeel per jaar: € 397,47 per jaar;</i> - <i>circa € 300,- per jaar;</i> - <i>€ 61,00 + € 106,00 per jaar (verzamelcontainer);</i> - <i>€ 208,20 per jaar.</i>
7.4 Zijn er zaken <b>gehuurd, geleased</b> of in <b>bruikleen</b> ?	- <i>Neen.</i>

---

# INFORMATIELIJST

## 8. Appartementsrechten

<b>8.1</b> Zijn er <b>bijkomende kosten</b> (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- <b><i>Bijdrage V.V.E. € 133,00 per maand.</i></b>
<b>8.2</b> Zijn alle <b>verschuldigde bedragen</b> ook betaald?	- <b><i>Ja.</i></b>
<b>8.3</b> Hoe beoordeelt u de <b>financiële positie</b> van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- <b><i>Voor zover beoordeelbaar, goed.</i></b>  - <b><i>Ja.</i></b>
<b>8.4</b> Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst <b>belangrijke uitgaven</b> ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- <b><i>Niet voor zover bekend.</i></b>  - <b><i>Men gaat per 2027 nieuw MJOP maken + een laadplan opstellen t.b.v. elektrisch laden op eigen parkeerplaats.</i></b>
<b>8.5</b> Heeft de Vereniging van Eigenaars een <b>huishoudelijk reglement</b> opgesteld? Zo ja, zijn hierin nog beperkingen m.b.t. de verkoop opgelegd? Is hiervan een exemplaar beschikbaar?	- <b><i>Ja, is ter inzage.</i></b>  - <b><i>Neen.</i></b>  - <b><i>Ja.</i></b>
<b>8.6</b> Dient de Vereniging van Eigenaars <b>toestemming</b> te geven bij doorverkoop?	- <b><i>Neen.</i></b>
<b>8.7</b> Zijn de <b>splitsingsakte</b> en het bijhorende <b>modelreglement</b> ter inzage?	- <b><i>Ja.</i></b>

---

# INFORMATIELIJST

## 9. Overige informatie

<p><b>9.1</b> Wat is de <b>bouwaard</b> van de <b>overige opstallen</b>?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Berging</li><li>- Parkeerplaats</li><li>- Carport</li><li>- Anders</li></ul> <p>Zijn hierin bijzondere <b>voorzieningen</b> aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Gezamenlijke fietsenbergingen (2 stuks);</i></li><li>- <i>Prive-parkeerplaats in parkeergarage;</i></li><li>- <i>Niet van toepassing;</i></li><li>- <i>Niet van toepassing;</i></li> <li>- <i>Niet van toepassing;</i></li></ul>
<p><b>9.2</b> Zijn er <b>buitenkranen</b>?</p> <p>Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Niet van toepassing;</i></li><li>- <i>Niet van toepassing.</i></li></ul>
<p><b>9.3</b> Hoe is de <b>ligging van de tuin / het balkon</b>?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Niet van toepassing.</i></li></ul>
<p><b>9.4</b> Wat is de <b>gemiddelde breedte</b> van het balkon?</p> <p>Wat is de <b>gemiddelde diepte</b> van het balkon?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Niet van toepassing;</i></li><li>- <i>Niet van toepassing;</i></li></ul>
<p><b>9.5</b> Hoe is de <b>parkeervoorziening</b> in de omgeving?</p> <p>Is er een <b>parkeervergunning</b> nodig in uw straat of in de omgeving?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Voldoende in de omgeving;</i></li><li>- <i>Niet van toepassing.</i></li></ul>
<p><b>9.6</b> Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Appartement heeft een definitief energielabel A. Geldig tot en met 16-03-2027.</i></li><li>- <i>Jaarverbruik gas 500 m<sup>3</sup> (2025);</i></li><li>- <i>Jaarverbruik elektra circa 2250 kwh (2025).</i></li></ul>

---

# INFORMATIELIJST

De hierboven gegeven informatie is afkomstig van verkoper(s). De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie zoveel mogelijk geverifieerd maar kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid hiervan.

Bij de hierboven gegeven informatie is geprobeerd een nauwkeurig beeld te schetsen van de onroerende zaak. De bij verkoper bekende **zichtbare en onzichtbare gebreken** zijn zoveel mogelijk vermeld, hieronder worden niet verstaan kleine beschadigingen en/of slijtages door normaal gebruik. Met betrekking tot relevante zichtbare en onzichtbare gebreken is geprobeerd een beeld te schetsen van de situatie waarin de onroerende zaak zich bevindt, er is echter niet getracht een tot in detail en compleet overzicht van alle gebreken, bijzonderheden en/of beschadigingen te geven.

Op verzoek, voor rekening en onder verantwoording van koper en in overleg met verkoper kan koper in bepaalde gevallen **nader onderzoek** aan de onroerende zaak laten verrichten door een terzake deskundige, voordat tot koop van de onroerende zaak is overgegaan. Hierbij dient koper zich te realiseren dat afspraken in dit kader vrijwel altijd op korte termijn dienen te worden gemaakt en plaats te hebben en dat de uitslag en/of rapportage van de ingehuurd deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt.

Bij de gegeven informatie is uitgegaan van het gegeven dat koper de onroerende zaak voor **hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken** als verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben dan dient koper zelf te onderzoeken en na te gaan of dit afwijkende gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een (wettelijke) **bedenktijd van drie dagen** om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint op de dag nadat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte in ontvangst heeft genomen. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

In behoeve van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 1 erkende geldverstrekking een originele met redenen omklede verklaring kan overleggen waarom hem geen hypotheecaire geldlening kan worden verstrekt.

Door verkoper zal in de op te stellen koopakte worden opgenomen dat koper binnen enkele weken na het overeenkomen van koop en verkoop van de onroerende zaak, een **waarborgsom** dient te storten of een **bankgarantie** dient te (laten) stellen bij de notaris, die door koper is aangewezen voor de verdere afhandeling van de overdracht van de onroerende zaak, ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom van de onroerende zaak inclusief eventuele roerende zaken. Indien koper hieraan niet binnen de afgesproken termijn voldoet zal er een boete van toepassing zijn ter grootte van 10% van de koopsom inclusief eventuele roerende zaken. Koper kan in dat geval eveneens gehouden worden een schadevergoeding aan verkoper te betalen.

**Betreft: Smutslaan 25b, Ermelo**

**Plaats en datum:**

**De verkoper**

**De koper**

**(en echtgeno(o)te/partner)**

**(en echtgeno(o)te/partner)**

---

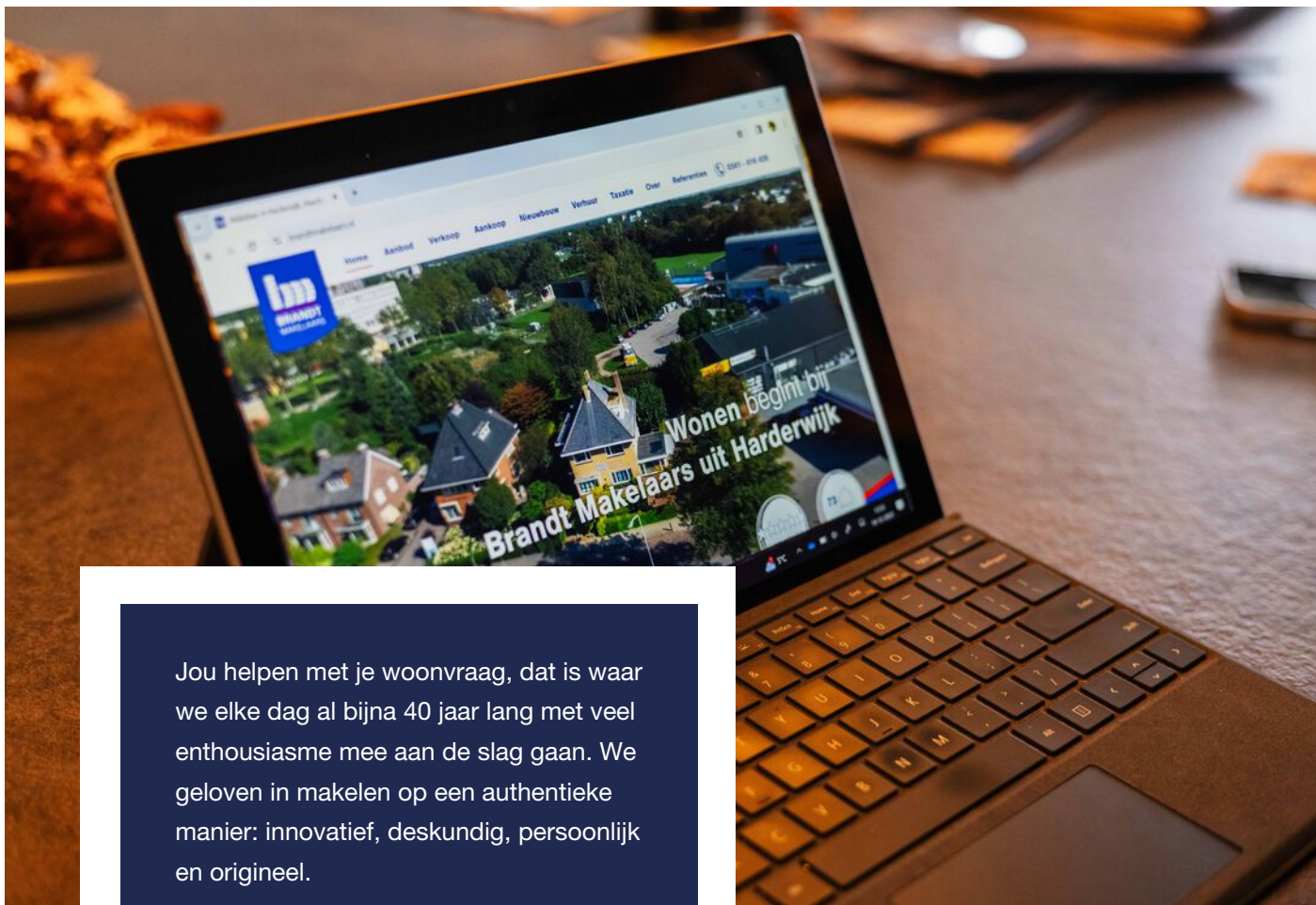
# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken tpv berging	X		
- inbouwkastje slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- Gagenaau warmhoudplaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

---

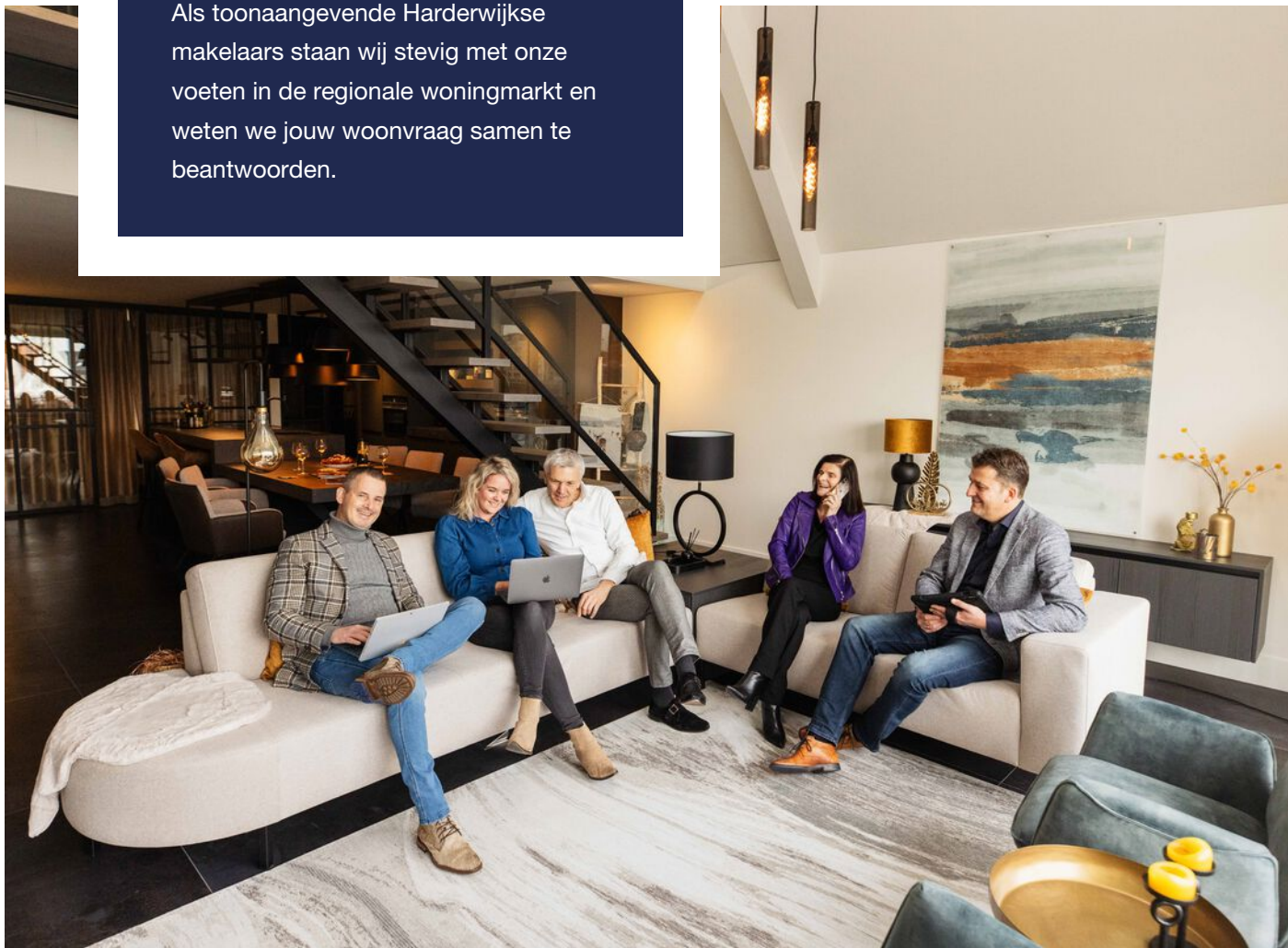
# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		



Jou helpen met je woonvraag, dat is waar we elke dag al bijna 40 jaar lang met veel enthousiasme mee aan de slag gaan. We geloven in makelen op een authentieke manier: innovatief, deskundig, persoonlijk en origineel.

Als toonaangevende Harderwijkse makelaars staan wij stevig met onze voeten in de regionale woningmarkt en weten we jouw woonvraag samen te beantwoorden.



---

# MEESTGESTELDE VRAGEN

## 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 of 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. Een verkoopmakelaar mag dan ook doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. 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.

## 2. 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.

## 3. 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.

## 4. 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.

## 5. 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.

## 6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als

beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbewijs of het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

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

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

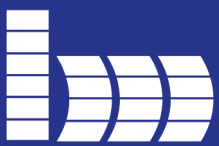
- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd.

---

# INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



**BRANDT**  
MAKELAARS

Samen met onze collega's van **Brandt Bedrijfshuisvesting** en **Brandt Hypotheken & Assurantiën** hebben wij alle disciplines in huis om u optimaal van dienst te kunnen zijn op het gebied van wonen, werken en financieren. Wij zijn u graag van dienst!



(0341) 416 426 | [info@brandtmakelaars.nl](mailto:info@brandtmakelaars.nl) | [www.brandtmakelaars.nl](http://www.brandtmakelaars.nl)