

Hoge Boeschoterweg 52

GARDEREN

*Exclusief wonen
midden in het bos*

*Stijlvolle rietgedekte woning
op royaal perceel*

Vraagprijs € 1.450.000,- k.k.

Maaïke van Doorn

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL





TYPE WONING	Vrijstaande woning
SOORT WONING	Eengezinswoning
BOUWJAAR	1990
LIGGING	Aan bosrand
TUIN	tuin rondom
SOORT GARAGE	Vrijstaand hout
ENERGIELABEL	A
VERWARMING	C.v.-ketel, houtkachel, vloerverwarming, 2 airco's /elektrische verwarming
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd
ZONNEPANELEN	31 stuks

WOONOPPERVLAKTE
132 m²

INHOUD
556 m³

PERCEELOPPERVLAKE
5870 m²

AANTAL KAMERS
5

SLAAPKAMERS
3

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR



Modern wonen in het hart van de Veluwe natuur



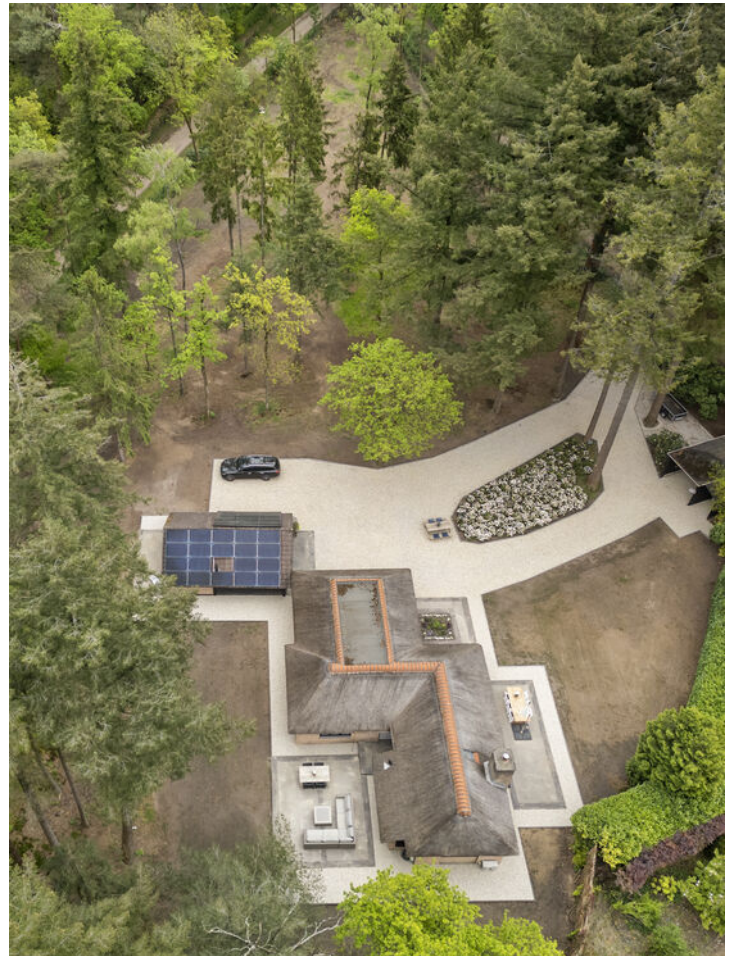
Op een prachtig perceel van bijna 6.000 m², midden in het bos, staat deze moderne en comfortabele vrijstaande woning met rieten kap, bijgebouw en carport. Deze fraaie semi-bungalow ligt aan een rustige, goed begaanbare onverharde weg, op korte wandelafstand van het gezellige Garderen. Hier geniet u van volwassen bomen, optimale rust en een prachtige natuurlijke omgeving. Ondanks de idyllische ligging bevinden steden als Utrecht, Zwolle, Arnhem, Amersfoort, Apeldoorn en zelfs Amsterdam zich op relatief korte afstand. Een ideale plek voor wie wil ontsnappen aan de drukte van alledag, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Gelegen op een riant perceel
van 5870 m²



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Begane grond



Via de ruime entree betreedt u de woning, waar zich direct aan de rechterzijde de bediening van het alarmsysteem en het elektrische toegangshek met intercom en afstandsbediening bevindt. De ontvangsthall vormt een stijlvolle binnenkomer en is uitgevoerd in lichte kleuren, wat zorgt voor een ruimtelijk en verzorgd gevoel. De vloer is afgewerkt met grote plavuizen en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

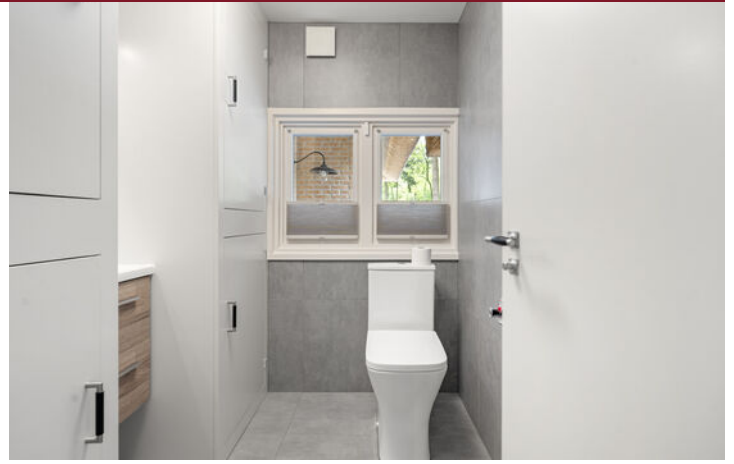


Vanuit de centrale hal heeft u toegang tot drie kamers, elk naar wens in te richten als slaapkamer, werkkamer of hobbykamer. Daarnaast bereikt u vanuit hier het achterterras, de moderne toiletruimte, de badkamer en de sfeervolle woonkamer. De hal vormt daarmee op natuurlijke wijze het hart van de woning en verbindt alle vertrekken op praktische wijze met elkaar.



Maike van Doorn

MAKELAAR



Aan de achterzijde van de hal bevindt zich de ruime toiletruimte. Deze praktisch ingedeelde ruimte beschikt over twee grote ingebouwde kasten, waarin onder andere de wasmachine en droger zijn opgesteld. Daarnaast zijn een wastafel, sierradiator en mechanische ventilatie aanwezig.



Maike van Doorn

MAKELAAR



De moderne keuken is strak vormgegeven en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt de keuken over een koelkast, oven, ingebouwde koffiemachine, vaatwasser en een close-in boiler. Het kookeiland met gaskookplaat, vrij hangende afzuigchouw en royaal werkblad vormt een stijlvolle blikvanger. Daarnaast biedt de keuken volop bergruimte.



*Koken en genieten met
een natuurstenen werkblad*

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



*Eethoek als verlengstuk
van de keuken*

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

De woonkamer is fraai afgewerkt in lichte tinten en ademt direct een warme en rustige sfeer, een echt gevoel van thuiskomen. De eikenhouten vloer, moderne keuken met kookeiland, sfeervolle houtkachel en karakteristieke erker dragen hier op stijlvolle wijze aan bij. Dankzij de openslaande deuren naar de voortuin en de royale raampartijen geniet de woonkamer van een prachtige lichtinval. Een extra dakraam versterkt het ruimtelijke gevoel en zorgt voor nog meer daglicht. Daarnaast is de woonkamer - net als overigens alle andere vertrekken in de woning - recent voorzien van op maat gemaakte plisségordijnen, waarmee eenvoudig de gewenste sfeer en lichtinval gecreëerd kunnen worden. De zichtbare dakspanten geven de ruimte een karaktervolle en ruimtelijke uitstraling. Voor extra comfort is de woonkamer uitgerust met airco/elektrische verwarming.



Maike van Doorn

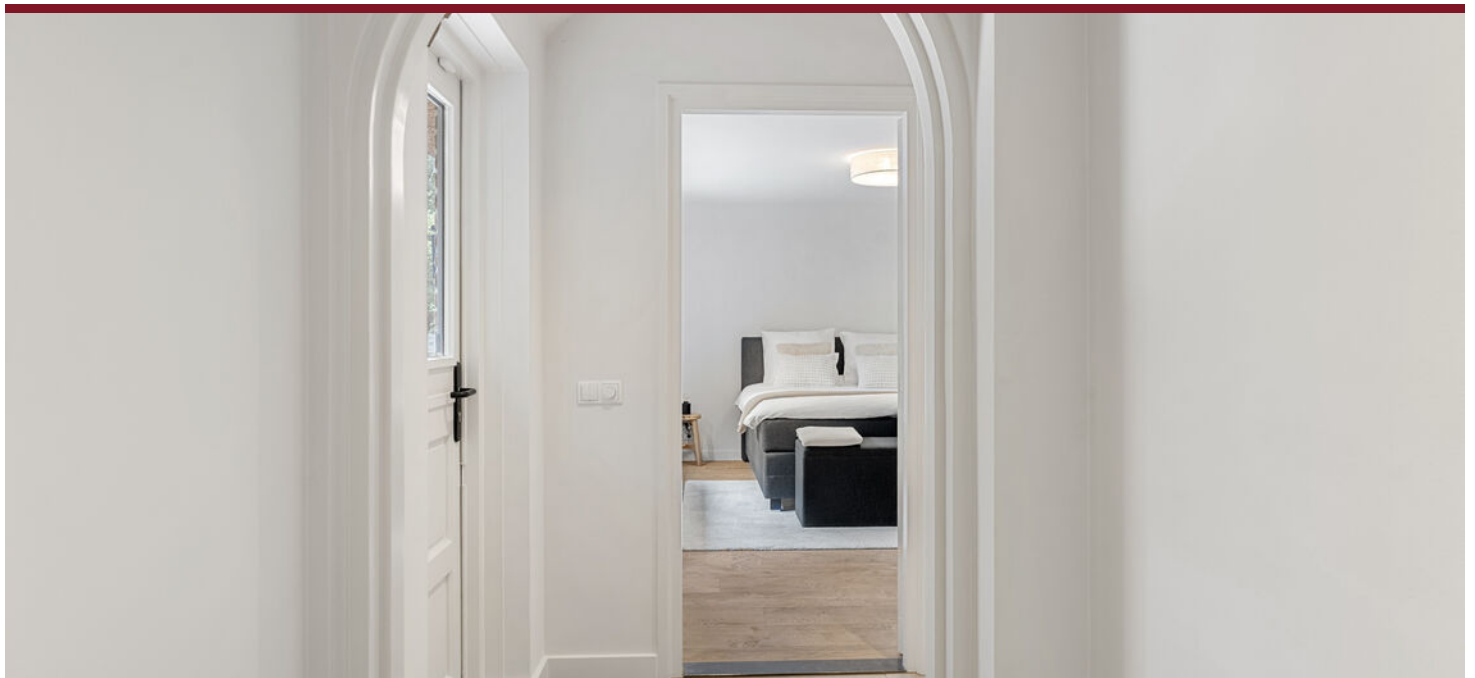
MAKELAAR



*Fijne living met directe
toegang naar buiten*

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt een fraai uitzicht over het terras en de achtertuin. De kamer is voorzien van airconditioning en beschikt over een vaste bergkast met ingebouwde kluis. Via een vaste trap is vanuit de slaapkamer de eerste verdieping bereikbaar.



Hoofdslaapkamer met vaste trap
naar de verdieping

Maike van Doorn

MAKELAAR

Slaapkamers



De kamer aan de voorzijde van de woning is momenteel ingericht als werkkamer en biedt een fraai uitzicht over de voortuin. De ruimte is afgewerkt met eikenhouten vloerdelen en voorzien van een vaste bureauopstelling met praktische lades en bergruimte. De werkkamer is in 2025 stijlvol gerenoveerd.



Flexibel in te delen kamers
met fraai uitzicht

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

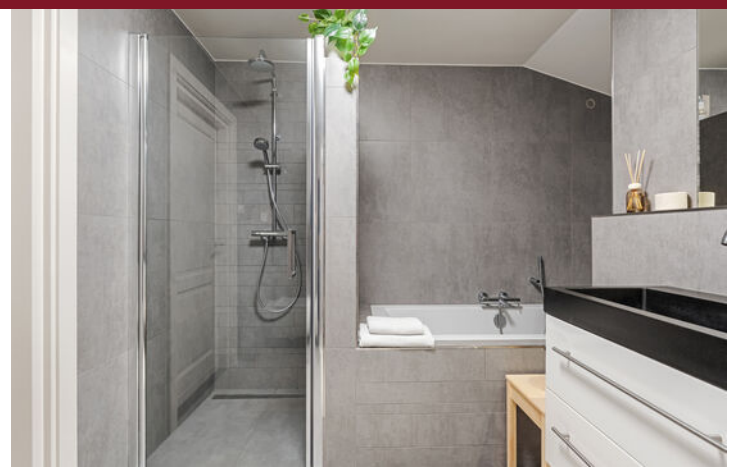


Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Ook deze kamer is afgewerkt met eikenhouten vloerdelen en kijkt uit over de oprit en het aangrenzende bosperceel. Momenteel is deze ruimte ingericht als logeerkamer.



Maike van Doorn

MAKELAAR



De badkamer is bereikbaar vanuit de hal en is verzorgd en compleet uitgevoerd. De ruimte beschikt over een ruim ligbad, een aparte doucheruimte en een stijlvol badkamermeubel met lades en spiegels. Daarnaast zijn een toilet, sierradiator en mechanische ventilatie aanwezig, wat bijdraagt aan het comfort en gebruiksgemak van de ruimte.



*Verzorgde badkamer
met complete inrichting*

Maaïke van Doorn

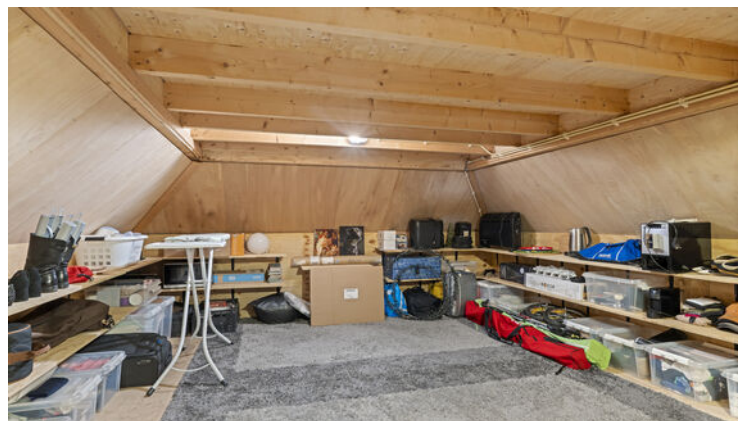
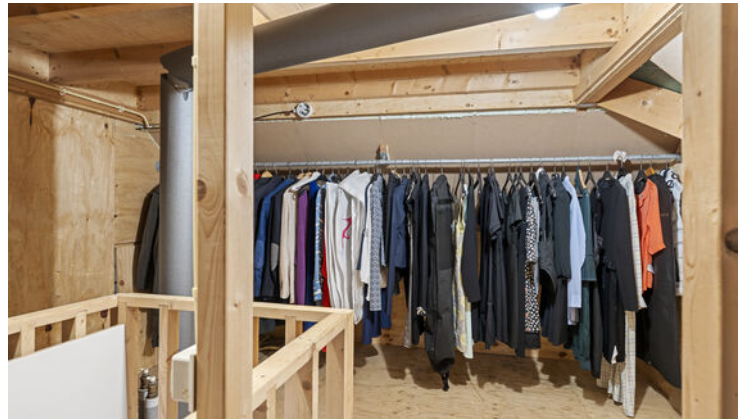
MAKELAAR

Vliering



Via een vaste houten trap vanuit de hoofdslaapkamer bereikt u de vliering. Deze verdieping is momenteel ingericht als ruime bergzolder en biedt verrassend veel praktische opbergruimte, ideaal voor het netjes opbergen van kleding, koffers en andere seizoensgebonden spullen. Achter een houten schot is bovendien de alarmapparatuur netjes en uit het zicht weggewerkt.

De vliering heeft momenteel een hoogte van circa 1,90 meter, maar biedt volop mogelijkheden om de ruimte verder te optimaliseren. Door bijvoorbeeld het plaatsen van extra dakramen of een lichtstraat ontstaat meer natuurlijke lichtinval, ventilatie, extra hoogte en een ruimtelijker gevoel. Hierdoor kan deze verdieping efficiënter en als volwaardige kamer worden benut en krijgt de ruimte een nog aangzamere uitstraling.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Exterieur



Je komt op het perceel via een elektrisch bedienbare poort en een oprit van tientallen meters lang. Meteen voel je de rust en stilte van de natuur op je neerdalen; je hoort alleen de vogels en vrijwel geen enkel ander geluid. Het perceel bestaat uit een goed onderhouden, recent opgeknapt en ingezaaid bosgedeelte (ca. 4.500 m²) en een fraai, natuurlijk aangelegd gedeelte rondom de woning en het bijgebouw (ca. 1.500 m²). Daarnaast is het gehele perceel recent opnieuw ingezaaid. Omdat het bosgedeelte recent is opgeknapt, profiteert het perceel van veel zon- en lichtinval. Rondom de woning zijn ruime terrassen aan zowel de voor- als achterzijde aanwezig, evenals een terras achter het bijgebouw. Daarnaast beschikt het perceel over een eigen waterbron, is het volledig omheind en voorzien van een houten carport aan de voorzijde van de woning met daarachter houtopslag. Naast het bijgebouw bevinden zich twee extra parkeerplaatsen.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

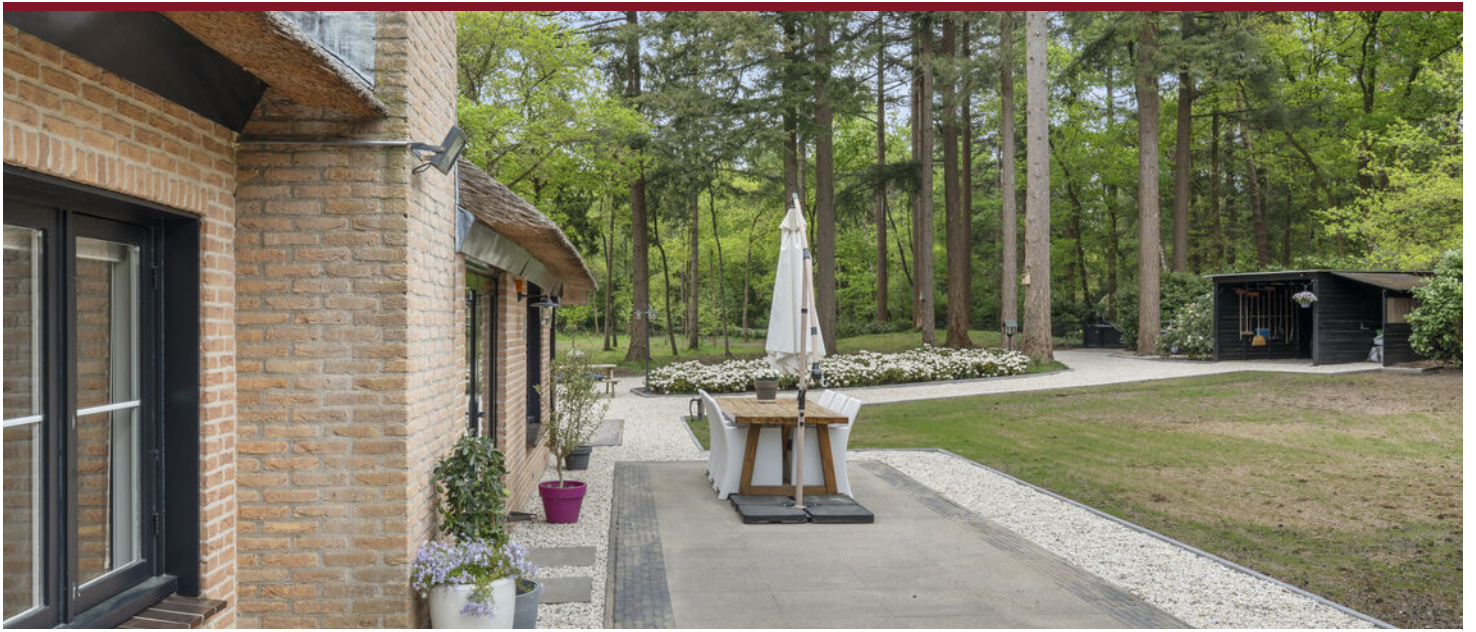
MAKELAAR

Het vrijstaande bijgebouw naast de woning is volledig geïsoleerd en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. De ruimte is voorzien van een eigen cv-ketel, vloerverwarming, een aparte groepenkast en mechanische ventilatie. Aan de voorzijde bevinden zich openslaande deuren en in de achtergevel zijn tevens openslaande tuindeuren aanwezig, wat zorgt voor veel lichtinval en een prettige verbinding met de tuin. Momenteel wordt het voorste gedeelte gebruikt voor het parkeren van een auto en is de achterste ruimte ingericht als gym. Dankzij de afwerking is deze ruimte echter ook uitstekend geschikt als atelier, kantoor aan huis, hobbyruimte of extra slaapkamer voor gasten of opgroeiende kinderen. Op het dak van het bijgebouw zijn bovendien 31 zonnepanelen geplaatst en in het bijgebouw bevinden zich tevens de aansluitingen van de omvormers.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van
Hoge Boeschoterweg 52 Garderen*

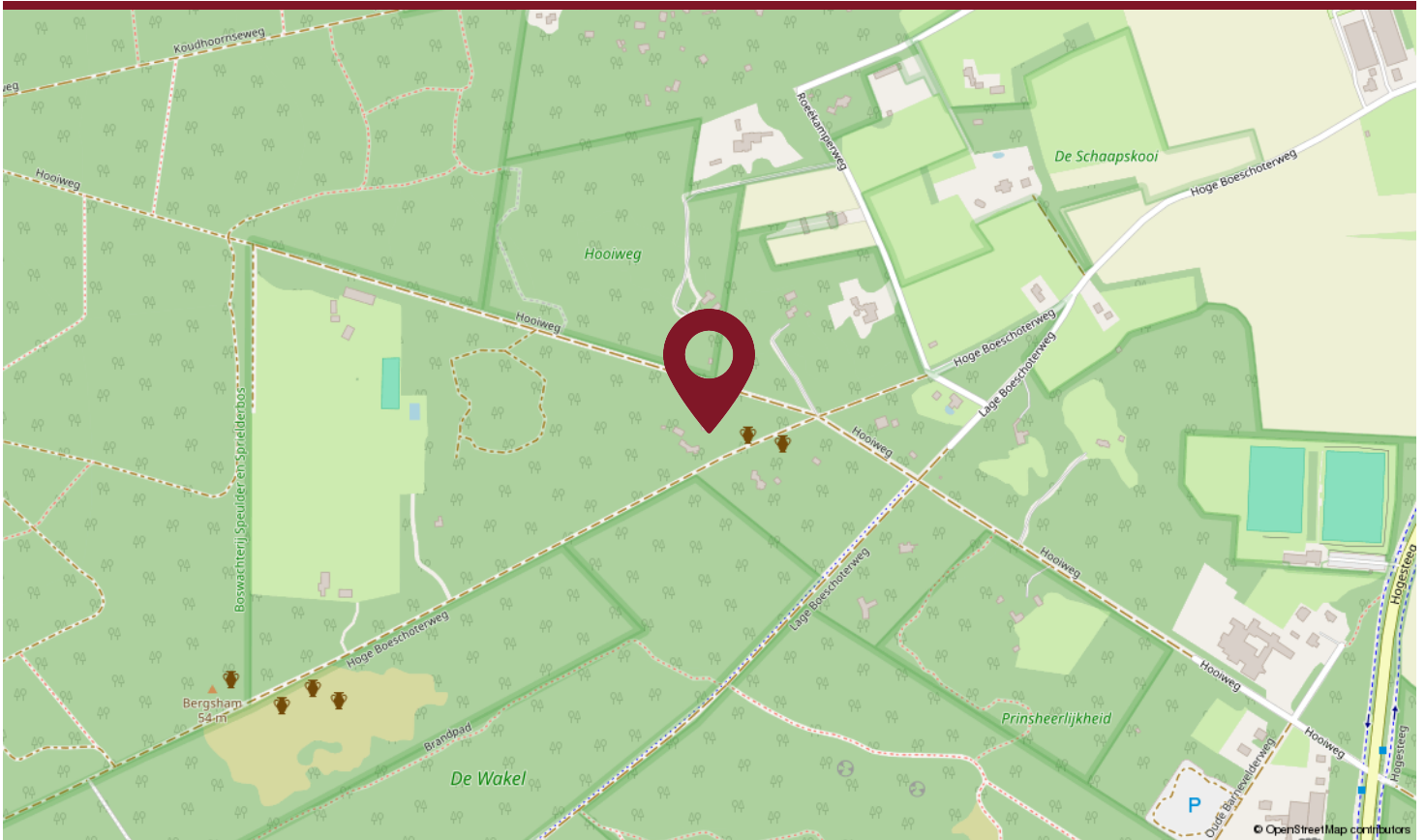


*Neem hier alvast een
virtuele tour door de woning*

Maike van Doorn

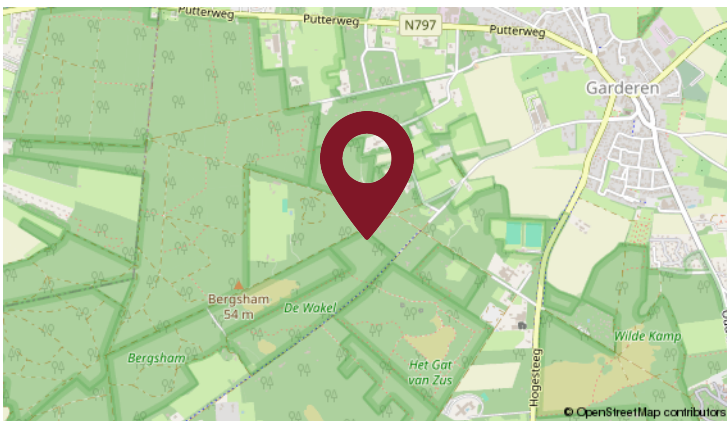
MAKELAAR

Locatie op de kaart



Aan de rustige Hoge Boeschoterweg in Garderen woont u midden in het groen, met de natuur letterlijk om de hoek. Deze prachtige locatie op de Veluwe combineert rust, ruimte en privacy met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

Garderen staat bekend om haar sfeervolle dorps karakter en fijne woonomgeving. In het gezellige dorpscentrum vindt u diverse winkels, horeca en voorzieningen voor dagelijks gemak. Daarnaast zijn omliggende plaatsen zoals Putten, Harderwijk, Apeldoorn en Barneveld goed bereikbaar, evenals de uitvalswegen A1 en A28. Ook liggen 't Gooi (ca. 35 minuten), Arnhem (ca. 35 minuten), Utrecht (ca. 45 minuten) en Amsterdam (ca. 50 minuten) op korte rijafstand. Een heerlijke woonlocatie met rust, natuur en voorzieningen binnen handbereik.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond

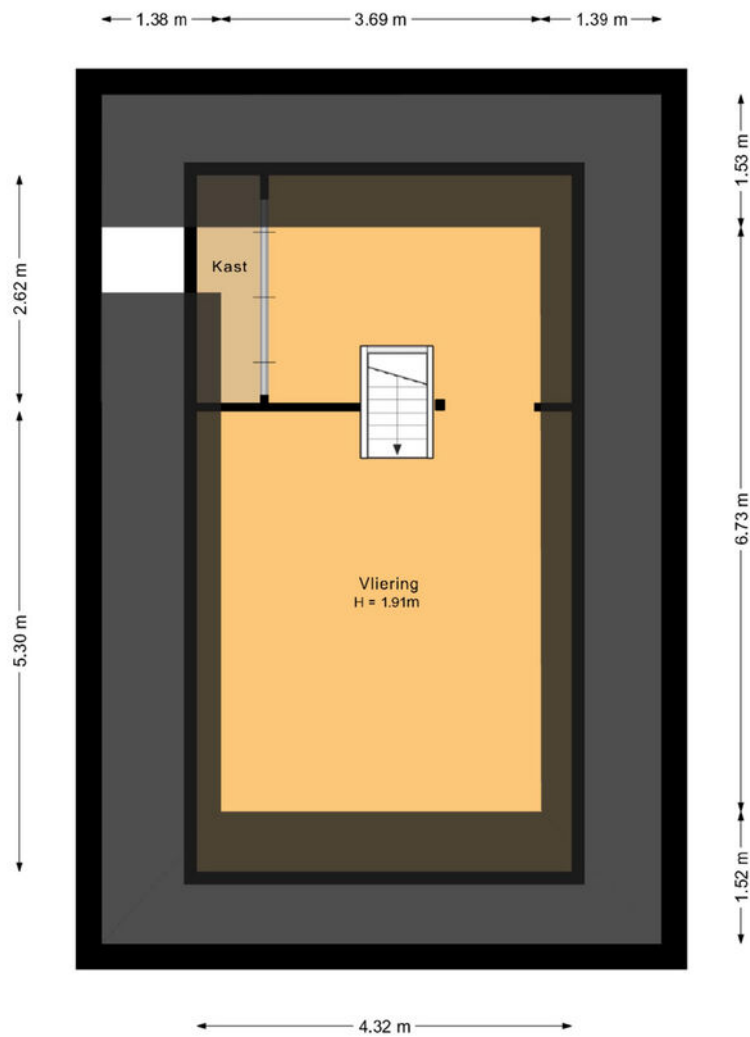


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Maike van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond

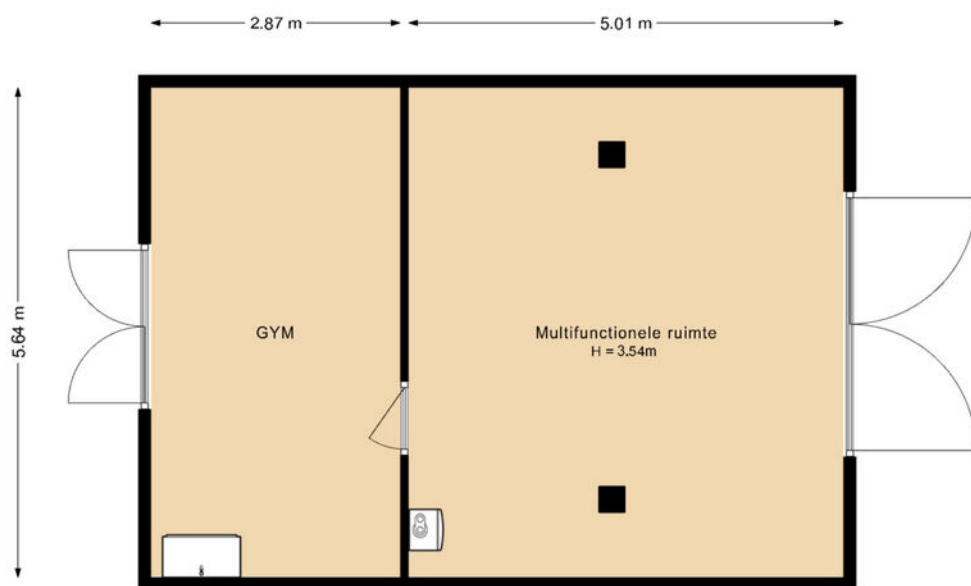


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Maike van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond

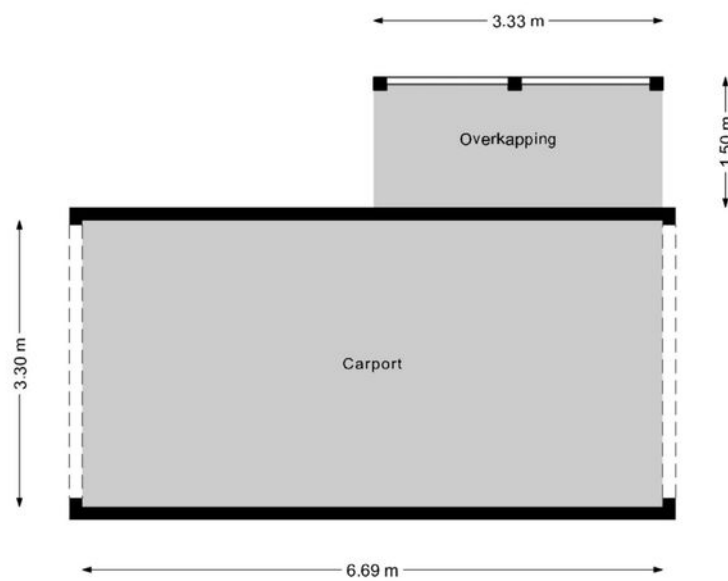


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Maaïke van Doorn

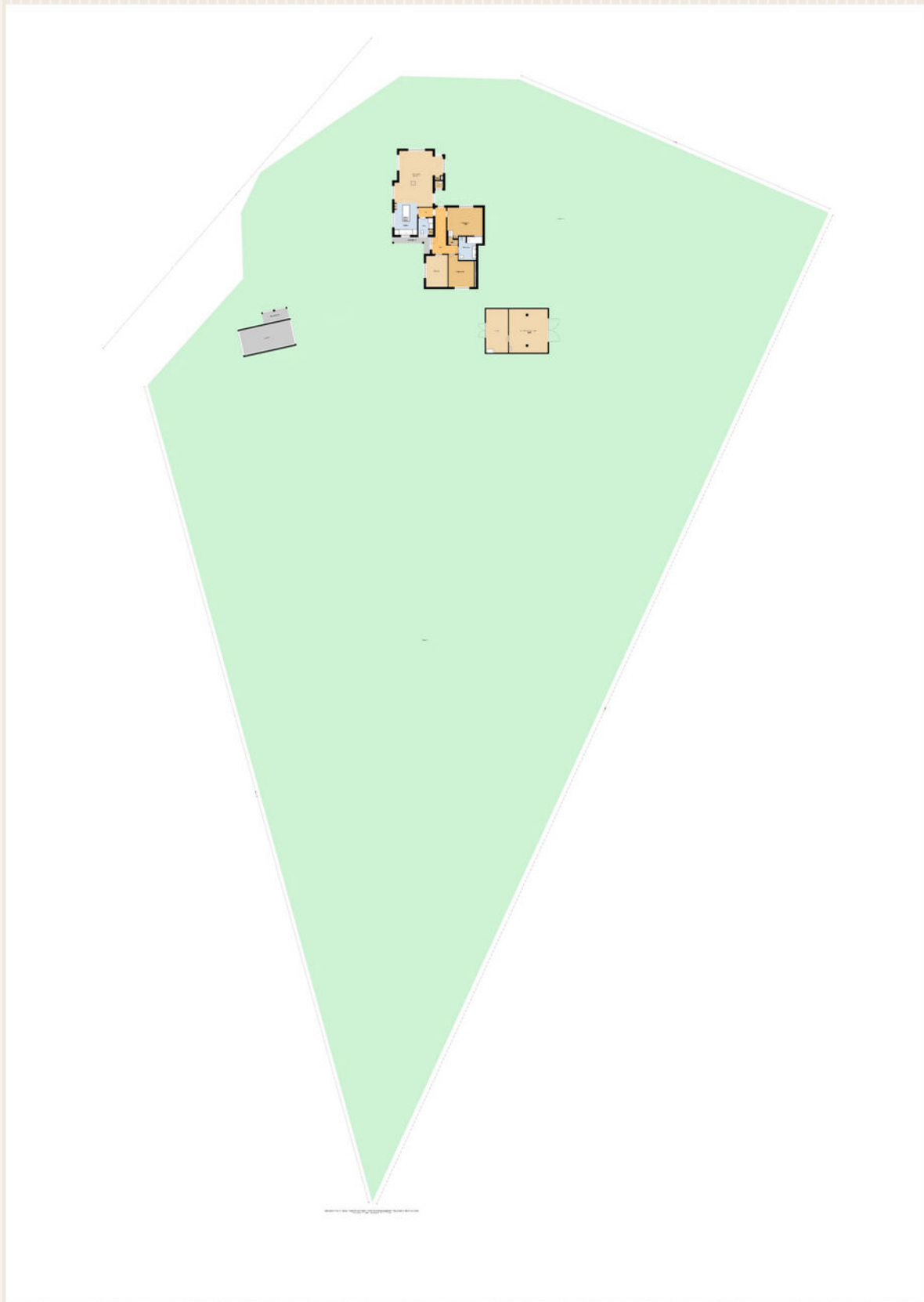
MAKELAAR

Plattegrond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond



Maike van Doorn

MAKELAAR

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaike van Doorn Mak



0 20 40 60 80 100m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Garderen
Sectie A
Perceel 1153

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 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.

Maaike van Doorn

MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- De twee zwarte hanglampen in de woonkamer blijven achter. De inbouwverlichting (spots en muurlampen) blijven achter. De overige losse verlichting kan worden overgenomen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- De (losse) garderobekast in de werkkamer, het bureau plus vaste kasten en het werkblad in de werkkamer blijven achter	X		
- De twee vitrinekasten in de woonkamer kunnen worden overgenomen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Twee losse tapijten op zolder	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Al het overige in de woning kan worden overgenomen: denk aan stoelen, eettafel, bank, kleden, bedden, stoelen in werkkamer enz. enz.			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Met de vriezer die achterblijft wordt bedoeld de grote vrieskist in het bijgebouw	X		
- Close-in boiler in keuken blijft achter	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- In de toiletruimte zijn twee vaste kasten aanwezig. In die kasten is de wasmachine en droger geplaatst. Deze zijn ter overname.			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Lampen in de badkamer blijven achter	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
De tafels en stoelen en loungehoek en diverse apparatuur voor het onderhoud van de tuin kunnen worden overgenomen			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houtopslagkasten achter de carport blijven achter. De losse witte bergkasten in het bijgebouw blijven achter.	X		
De fitnessapparatuur en gymmaterialen die zich bevinden in het bijgebouw zijn ter overname			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

In verband met de voorgenomen vervanging van de schuur/het bijgebouw van de burens (van nummer 54) en omdat we daar veel grote en overhangende struiken hadden, hebben we in goed overleg met hen een nieuwe schutting geplaatst. Deze loopt in een ronding en loopt daardoor een fractie over het perceel van nummer 54.

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

In goed overleg met de burens op nummer 54 hebben we gezamenlijk een nieuwe schutting geplaatst. Deze loopt in een ronding en loopt daardoor een fractie/minimaal over het perceel van nummer 54.

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting
gebouwd op grond van de buren of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

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

Zo ja, welke?

In het eigendomsbewijs
wordt omschreven dat
het runnen van een
camping op het perceel
niet is toegestaan.
Op het perceel zijn twee
grafheuvels aanwezig.
Eén naast de poort/
entree en een in de
achtertuint. Dit zijn
rijksmonumenten en
deze dienen in stand te
worden gehouden.

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.

Vragenlijst

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

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?

Vragenlijst

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 erfdiensbaarden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Maike van Doorn

MAKELAAR

Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Als woonhuis met bijgebouw

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?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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

Gevels 2 D.

Vragenlijst

Zijn de gevels ooit gereinigd? Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Plat dak: 2018

Overige daken: Riet: 2018

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

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

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Het gaat hier om een zgn. schroefdak en deze is in 2017/2018 geplaatst conform de toen geldende isolatienormen.

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

Vragenlijst

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Ja

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst
geschilderd? 2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Michel Marinus
Schilderwerken uit
Huizen

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	P4A HR++ Extra Versterkt (kogelwerend, volgens opgave van de vorige eigenaar)
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
---	-----

Vragenlijst

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Woonkamer is v.v. vloerverwarming met piepschuim isolatie (2018)
Kruipruimte is nageïsoleerd met Knauf glaswol en piepschuim
Warm water leiding van de CV ketel naar de badkamer (door de kruipruimte) zijn nageïsoleerd in 2025

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Vragenlijst

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) CV uit 2017 in woonhuis
CV uit 2019 in bijgebouw (door ons nooit gebruikt)
Close In boiler in keuken uit 2024
Houtkachel Dik Geurts in woonkamer
Airco/Verwarming in woonkamer
Airco/Verwarming in slaapkamer

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

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

Merk van de installatie(s): De CV ketel in de woning en in het bijgebouw:
Remeha
Boiler in Keuken: Fais
Houtkachel: Dik Geurts
Airco/Verwarming in woonkamer en slaapkamer: Mitsubishi

Type(nummer) van de installatie(s): Zie de betreffende installaties

Installatiedatum van de installatie(s): CV ketel woonhuis: 2017
CV ketel bijgebouw: 2019
Boiler in keuken: 2024

Vragenlijst

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Buitenhuis te Voorthuizen

Installaties 7 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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: Nee

warm water: Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Vragenlijst

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Woonkamer Keuken Badkamer Deel van de hal
--	--

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
---	--

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
---	-----

Zo ja, welke?	
---------------	--

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	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:	31
--	----

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
--	----

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	300WP
---	-------

Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
---------------------------------	----

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Sharp NUAK 300 B
--	------------------

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

Zo ja, welke?	Zonneplan en My Solar Edge
---------------	----------------------------

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	In 2020 door Haanappel Techniek uit Den Haag
--	--

Installateur:	Haanappel Techniek uit Den Haag
---------------	---------------------------------

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
--	-----

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025 (april tot en met december): 3,96MWh
---	---

Vragenlijst

Aantal kWh:	2025 (april tot en met december): 3,96MWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Conform opgave van de vorige eigenaar nog ca 9 jaar.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2025
--	------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	april 2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
---	----

Vragenlijst

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Niet van toepassing

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

In 2023 is een apart mechanisch ventilatiesysteem aangelegd in de keukenruimte

Installaties 7 N.

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?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2018

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2018

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

Vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2018

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2018
Close In Boiler is uit 2024

Functioneert alle inbouwapparatuur? Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? Eén gaspit (de kleinste) dooft niet automatisch

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Vragenlijst

Wat is het bouwjaar van de woning?

Volgens opgave van de vorige eigenaar/kadaster is het originele bouwjaar 1990 maar dit was waarschijnlijk het aangebouwde gedeelte.

Diversen 9 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

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Ja

Diversen 9 F.

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

Nee

Diversen 9 G.

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

Nee

Vragenlijst

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

Diversen 9 J.

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

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

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

Vragenlijst

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? In 2018 is de gehele woning verbouwd, in 2025 is de gehele woning intern geschilderd en in 2026 is het hele perceel opnieuw aangelegd.

Zo ja, in welk jaartal? 2018 en 2025 en 2026

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Diversen

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja

Zo ja, welke? Volgens opgave van de vorige eigenaar is de carport zonder vergunning gebouwd.

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel? Ja

Zo ja, welke label? A

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 886

Belastingjaar? 2025

Vragenlijst

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	1215000
Peiljaar?	2026

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	0
Belastingjaar?	2026. Deze aanslag hebben wij nog niet ontvangen.

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	592
Belastingjaar?	2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	6
Stadsverwarming:	
Anders:	Wij betalen nu 140,- per maand als voorschot aan Zonneplan voor zowel gas als elektra. Dit is het minimum dat zij hanteren. In de praktijk lijkt het erop dat wij aanzienlijk minder verbruikskosten hebben aan gas en elektra. In 2025 betaalden wij een voorschot van 158,- per maand aan Delta en kregen we aan het eind van het jaar 700,- retour. Voor water betalen wij alleen een voorschot van 6,- per maand.

Vragenlijst

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	659
Elektriciteit hoog (kWh):	1755
Elektriciteit laag (kWh):	1840
Elektriciteit totaal (kWh):	
Water (m3):	120
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	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 contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	

Vaste lasten 10 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
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee

Vragenlijst

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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?

Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke? 5 jaar garantie op het schilderwerk binnen in de woning
5 jaar garantie op de raambekleding in de woning
9 jaar garantie op de zonnepanelen (conform opgave van de vorige eigenaar)

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) Op het perceel zijn twee camera's aanwezig. Deze zijn door ons niet gebruikt en momenteel niet aangesloten op het alarmsysteem.

Extra *informatie*

De volgende artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst

Fiscale gevolgen

Verkoper en koper hebben voldoende informatie ingewonnen bij een fiscalist en zijn derhalve uitdrukkelijk op de hoogte van de financiële consequenties. Beide partijen zullen uit eventueel voortvloeiende consequenties verkopend makelaar nimmer aansprakelijk stellen.

Bouwkundige staat

Koper verklaart de bouwkundige staat van het bij deze gekochte voldoende te hebben geïnspecteerd en de op de koopdatum aanwezige constateerbare gebreken en/of onvolkomenheden te accepteren en (in voorkomend geval) de eventuele hieruit voortvloeiende kosten niet op verkoper te zullen verhalen. Met dien verstande dat steeds de beoordeling en verwachtingen omtrent de kwaliteit van het gebouwde (bouwaard en constructie en toegepaste materialen) dienen te geschieden in relatie tot de ouderdom van het object.

De 10 meest gestelde vragen over *het kopen en verkopen van een huis*

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kunt u als

koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch 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 dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Zes belangrijke punten

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

Financiering / hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden, zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Wie zijn wij



Gary Vooges, Irma van Middendorp, Maartje van Ee, Laura Konings, Alycia van de Pol, Ynez van Sierenberg de Boer, Nienke van Vlimmeren, Maaïke van Doorn, Janick Bouw

Ons NVM makelaarskantoor

In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons team bestaat uit vijf enthousiaste dames en twee gedreven heren met oog voor details en een groot inlevingsvermogen in uw persoonlijke situatie. Mensen die úw woonwensen helpen realiseren. Omdat wij een klein en hecht team vormen, staan we dicht bij de klant en dat werkt.

Maaïke van Doorn Makelaar is actief in Lunteren en omstreken. Als NVM makelaar zijn wij actief in de aan- en verkoop van woningen en bedrijfspanden.

Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?

Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

Meer informatie?

Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op www.maaikevandoornmakelaar.nl en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



www.maaikendoormakelaar.nl



Maaïke van Doorn

MAKELAAR