

# Te koop



**Kapelweg 20**

**Maarn**

**Vraagprijs € 785.000 k.k.**

**Geijtenbeek  
én Boers  
makelaars**



Tuindorpweg 41 a, 3951 BD Maarn | 0343-444773 |  
maarn@geijtenbeekenboers.nl | <https://geijtenbeekenboers.nl/maarn/>



Karaktervolle vrijstaande woning met verrassend veel ruimte.



# Kenmerken

Woonoppervlakte  
**138 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**530 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**586 m<sup>3</sup>**

Aantal slaapkamers  
**5**

Bouwjaar  
**1924**

Energielabel  
**A**



# Omschrijving

Karaktervolle vrijstaande woning met verrassend veel ruimte in geliefd Maarn-Zuid

In het geliefde Maarn-Zuid staat deze charmante vrijstaande woning uit 1924, een huis met de warme uitstraling van een karakteristieke jaren '30 woning gecombineerd met het wooncomfort van nu. De woning is in de afgelopen jaren met veel zorg en smaak gemoderniseerd en behoorlijk uitgebouwd, waardoor een verrassend ruim en bijzonder sfeervol familiehuis is ontstaan.

Direct bij aankomst valt de prachtige gevel op; stijlvol, tijdloos en perfect passend bij de authentieke uitstraling van deze woning. Binnen wordt die sfeer moeiteloos doorgetrokken. De woning is tot in de puntjes verzorgd en kent een fraaie afwerking, mooie lichtinval en een prettige indeling met royale leefruimtes.

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning en geeft toegang tot de hal, een multifunctionele kamer op de begane grond — ideaal als slaapkamer, werkkamer of praktijkruimte — en de ruime woonkamer. De woonkamer voelt aangenaam licht en ruim aan en loopt naadloos over in de riante woonkeuken, het echte hart van het huis. Deze smaakvolle keuken beschikt over alle denkbare inbouwapparatuur en biedt volop ruimte om uitgebreid te koken, tafelen en samen te komen. De uitbouw aan de achterzijde heeft de woning aanzienlijk vergroot en zorgt voor prachtige leefruimtes met een fijne verbinding naar buiten. Via de openslaande deuren in de keuken loopt u zo de heerlijke veranda op, een plek waar u vrijwel het hele jaar door kunt genieten van rust, beschutting en privacy. De achtertuin biedt daarnaast volop ruimte en beschikt over een zeer riante garage, ideaal voor hobby, opslag of het stallen van meerdere voertuigen.

Vanuit de woonkamer bereikt u een tweede hal met trapopgang naar de verdieping en toegang tot de moderne badkamer op de begane grond. Deze badkamer is stijlvol ingericht en voorzien van een royale inloopdouche, dubbele wastafel en een separate toiletruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan twee voorzien van praktische inbouwkasten. Op de overloop is een halfopen kleedruimte gerealiseerd met een fraaie kastenwand. Tevens bevindt zich hier een tweede separate toiletruimte.

Het royale perceel van circa 530 m<sup>2</sup> biedt veel vrijheid en privacy. De aanwezige geluidswerende voorzieningen in de omgeving dragen daarbij juist bij aan een beschutte ligging in de tuin en rondom de woning.

Een bijzonder sfeervol en royaal familiehuis waar karakter, ruimte, comfort en privacy op fraaie wijze samenkomen.



## Bijzonderheden

- met zorg en smaak gemoderniseerd
- sfeervol familiehuis
- prettige indeling met royale leefruimtes
- slaapkamer en badkamer op begane grond
- 4 slaapkamers op de 1e verdieping
- royaal perceel van 530 m<sup>2</sup>





































Sfeervol en royaal familiehuus waar karakter, ruimte, comfort en privacy saamenkomen.











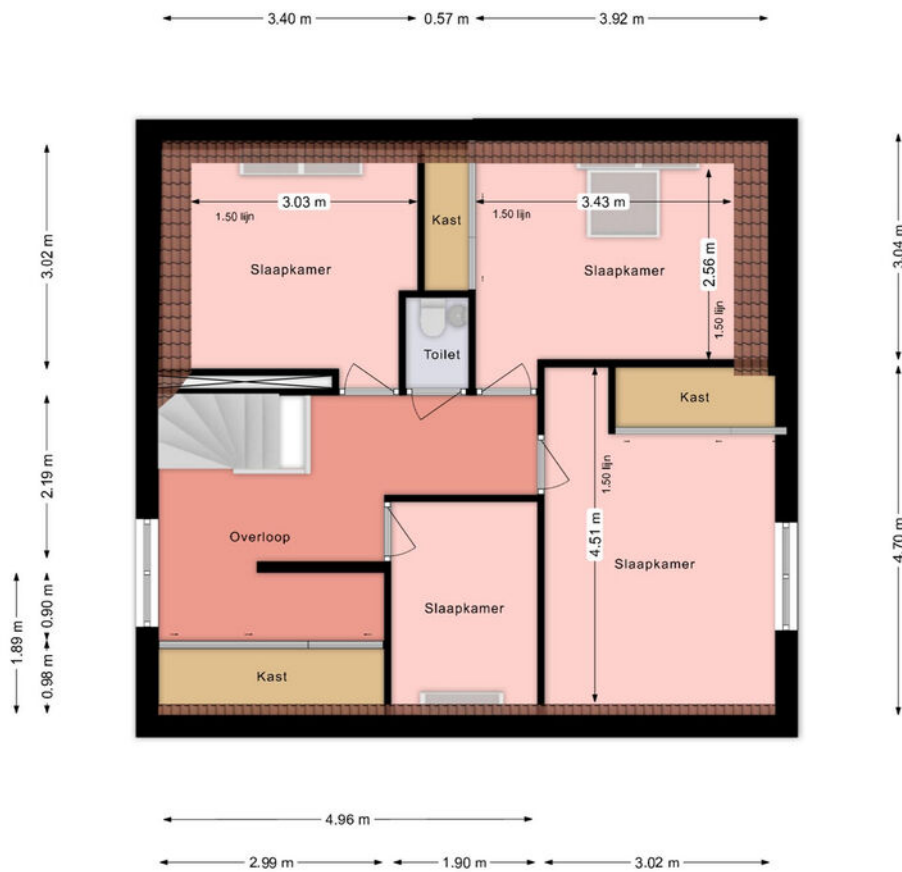
# Plattegrond



De Plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt  
geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



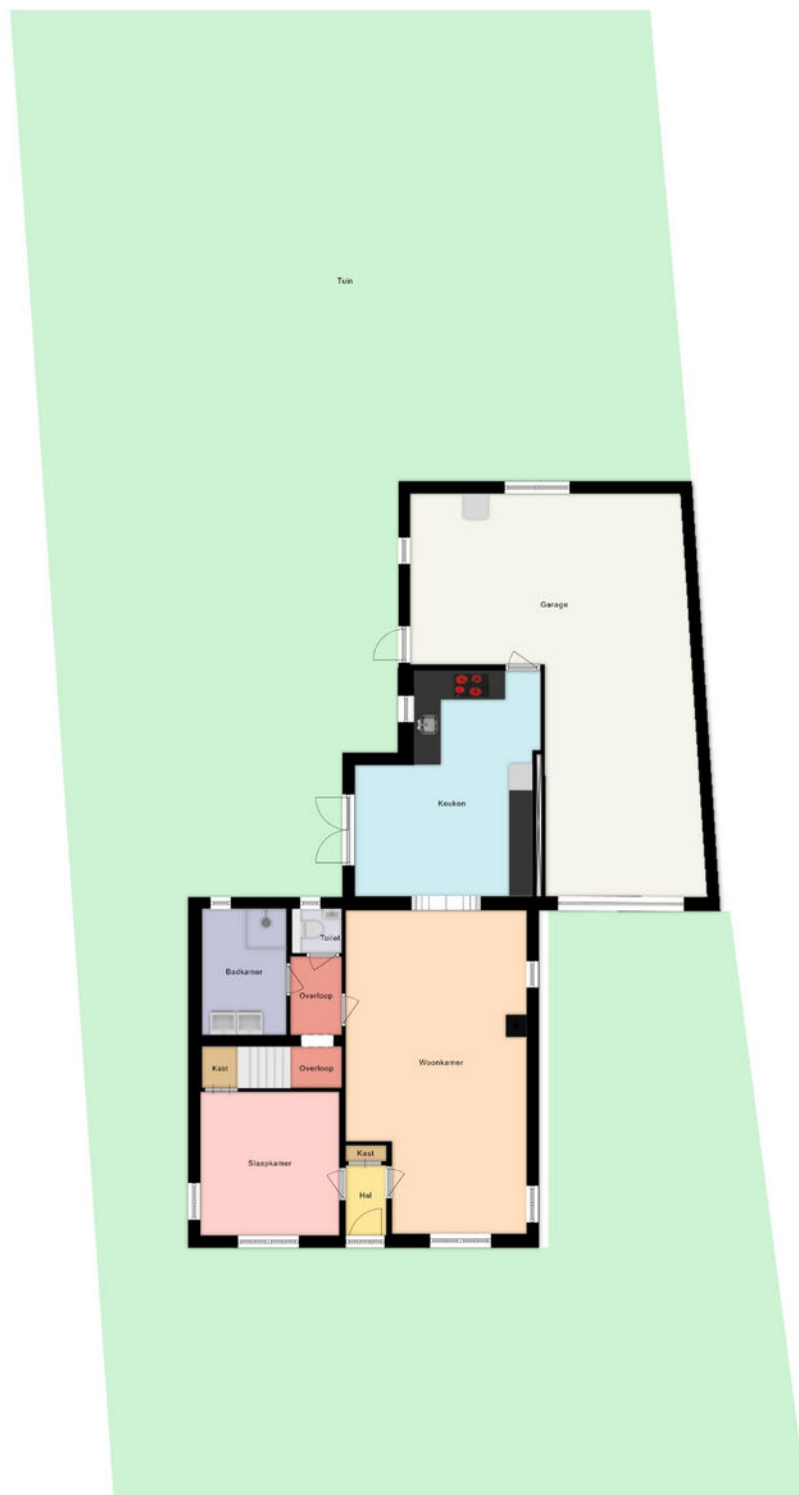
# Plattegrond



De Plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# Plattegrond



De perceel plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en slechts ter illustratie.




# Kadastrale kaart

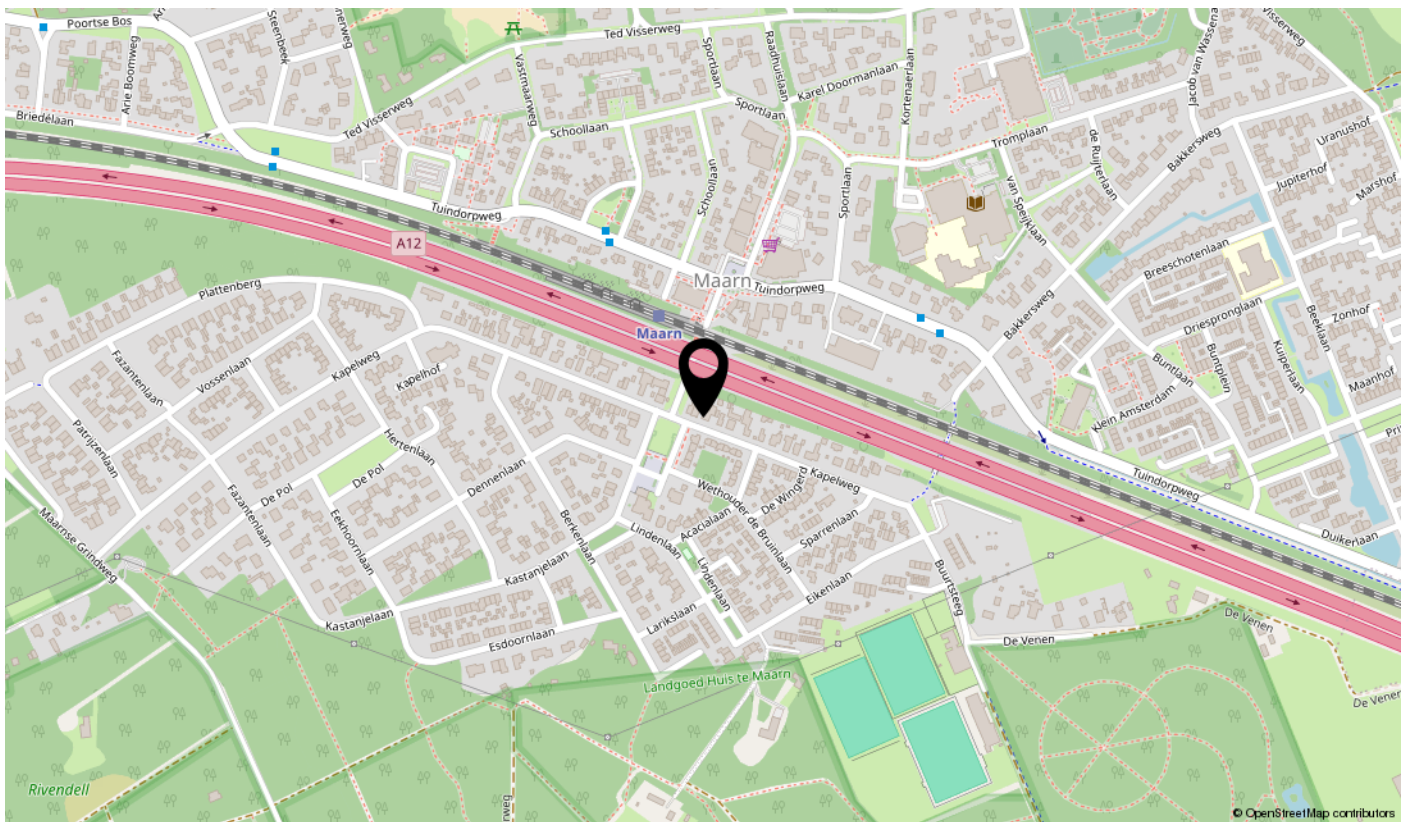
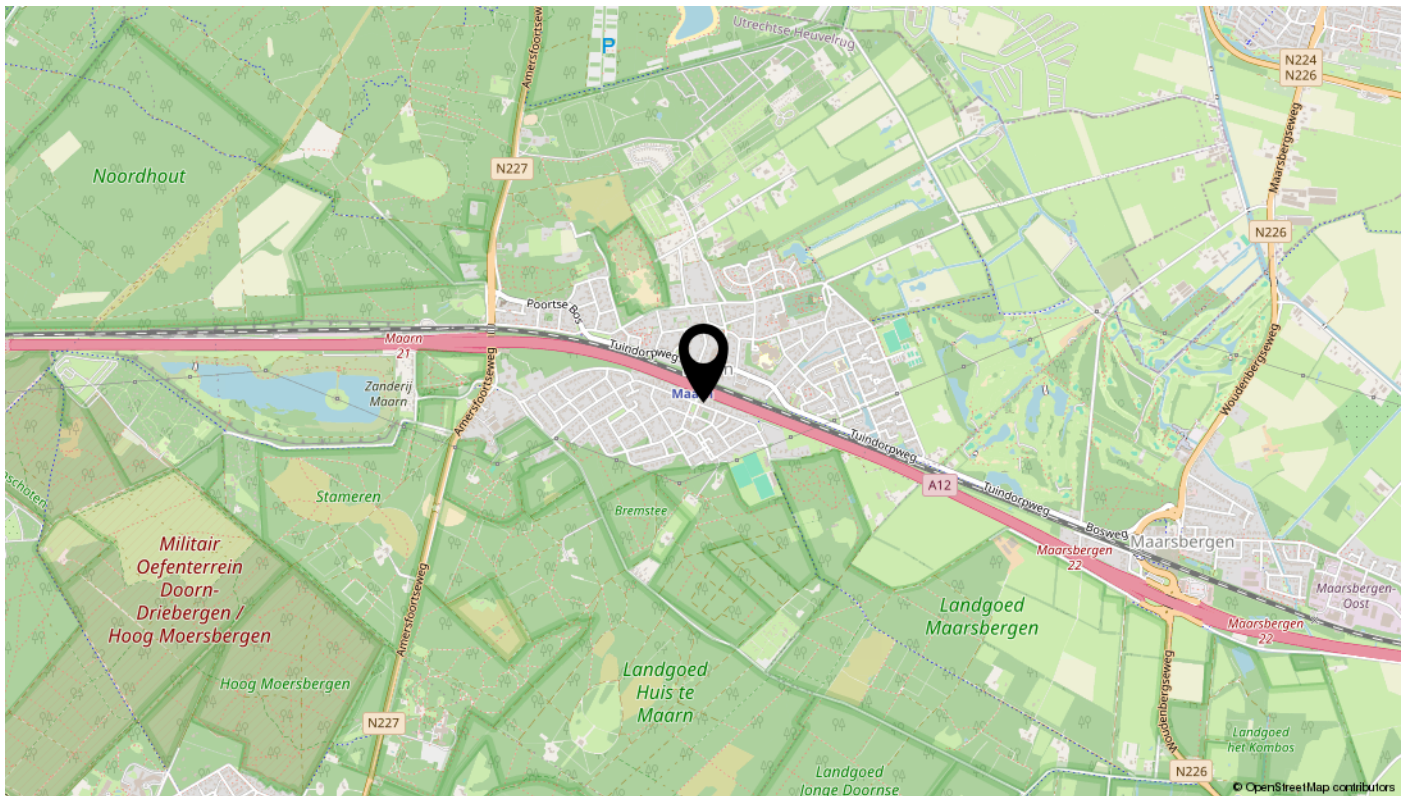
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kapelweg 20



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>12345<br/>25<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maarn<br/>Sectie A<br/>Perceel 2347</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---|---|---|

# Locatie



# Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               |               |          | X            |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Buitenlamp/camera voorzijde            |               |          | X            |
| - Buitenlampen overig                    | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Stellingkasten in garage/schuur        |               | X        |              |
| - Boekenplanken in werkkamer             | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               | X        |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | 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        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| Omschrijving   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - Quooker  | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat  |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| - Planchet   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto  |               |          | X            |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging   | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| Omschrijving               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Overig</b>       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten     |               |          |              |
| - (sier)hek                | X             |          |              |
| - Reservepannen en -stenen | X             |          |              |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord    |
|--|-------------|
| <b>Bijzonderheden I 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 I 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 I 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.)   | Niet bekend |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?  |             |
| <b>Bijzonderheden I D.</b>   |             |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?   | Niet bekend |
| Zo ja, graag nader toelichten:   |             |
| <b>Bijzonderheden I E.</b>   |             |
| Heeft u grond van derden in gebruik?   | Niet bekend |
| Zo ja, welke grond?  |             |
| <b>Bijzonderheden I 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) erfdiensbaarheden (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 I G.</b>   |             |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?   | Nee         |
| <b>Bijzonderheden I H.</b>   |             |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?<br>Zo ja, hoe lang nog?  | Nee      |
| <b>Bijzonderheden I I.</b>  |          |
| 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?  | Ja       |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?  | Nee      |
| <b>Bijzonderheden I J.</b>  |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?<br>Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?<br>Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:<br>Duur:   | Nee      |
| <b>Bijzonderheden I K.</b>  |          |
| Is er sprake van onteigening?   | Nee      |
| <b>Bijzonderheden I L.</b>  |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?<br>Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?<br>Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:<br>Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?<br>Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?<br>Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?<br>(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)<br>Heeft de huurder een waarborgsom gestort?<br>Zo ja, hoeveel?<br>Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?<br>Zo ja, welke? | Nee      |
| <b>Bijzonderheden I M.</b>  |          |
| 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      |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord   |
|--|------------|
| Zo ja, welke is/zijn dat?  |            |
| <b>Bijzonderheden I N.</b>   |            |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  | Nee        |
| Zo ja, toelichting:  |            |
| <b>Bijzonderheden I 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 I 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 I Q.</b>   |            |
| Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  | Nee        |
| Zo ja, waarom?   |            |
| <b>Bijzonderheden I R.</b>   |            |
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?<br>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) | Nee        |
| Zo ja, waarom?   |            |
| <b>Bijzonderheden I S.</b>   |            |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)   | als 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?   |            |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| <b>Gevels 2 B.</b>  |  |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?   | Ja   |
| Zo ja, waar?  | - scheur boven linkerraam aan voorzijde (dateert van vòòr de aankoop in 1988)<br>- met isolatie opgevulde doorvoer van oude kachel in zijgevel                                 |
| <b>Gevels 2 C.</b>  |  |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  | Nee  |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?   | Ja   |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  | gevels van de aanbouwen vanaf 1988 zijn volgens de toen geldende normen geïsoleerd; de gevels van het oorspronkelijke gebouw zijn in 2022 met HR++ grafiet parels nageïsoleerd |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  | Ja   |
| 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 platte dak boven de eerste verdieping aan de achterzijde dateert van 1999; het dak boven de aanbouw van de keuken en schuur is van 2000.                                   |
| Overige daken:  | De mansardekap dateert van de oorspronkelijke bouw; de voorzijde is bij renovatie in 1988 gecontroleerd en zonodig vervangen; de achterzijde tevens in 1999.                   |
| <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  |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| Zo ja, waar?   |   |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>  |   |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  | Ja  |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?  | zie bij voorgaande vraag m.b.t. de ouderdom van de daken  |
| <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?   | Het plafond onder de mansardekap is bij de renovatie in 1988 nageïsoleerd met steenwol. De platte daken zijn bij de bouw in 1999 resp. 2000 volgens de toen geldende normen geïsoleerd. |
| 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?   | .   |
| <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? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | hout (m.u.v. kunststof kozijn aan achterzijde schuur)   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>  |   |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?   | 2022-2025   |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?   | Nee   |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord                              |
|---|---------------------------------------|
| Zo ja, door wie?  |                                       |
| <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 glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | variërend van van dubbelglas t/m HR++ |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  | Ja                                    |
| 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?<br>(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?                                 | Nee                                   |
| Zo ja, waar?  |                                       |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord  |
|---|---|
| <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?   | de keukenvloer met de aanbouw in 2000 en de rest van de begane grond bij de renovatie in 2006 |
| 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?  |   |
| <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?   | Nee   |
| 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?   | Ja  |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?   | Nee   |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?   | Verhoogde grondwaterstand in het dorp. De kruipruimte onder de werkkamer is al jaren niet bekeken (alleen toegankelijk na verwijderen laminaat). |
| <b>Installaties 7 A.</b>  |  |
| 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 (benedenverdieping grotendeels met vloerverwarming; werkkamer en bovenverdieping met radiatoren) en pelletkachel in woonkamer                 |
| 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):   | CV: Nefit<br>pelletkachel: Artel   |
| Type(nummer) van de installatie(s):   | CV: Nefit Proline NxT HRC 24 Combi<br>pelletkachel: Artel Futura 6kW   |
| Installatiedatum van de installatie(s):   | CV: 2015<br>pelletkachel: 2022   |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?   | CV: november 2025<br>pelletkachel: januari 2026  |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  | Ja   |
| Zo ja, door wie?  | CV: Loodgieters- en Verwarmingsbedrijf Ruud Spee<br>pelletkachel: Esveld kachels   |
| <b>Installaties 7 B.</b>  |  |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)  | Ja   |
| Zo ja, wat is u opgevallen?   | CV moet af en toe bijgevuld worden   |
| <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?   |  |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord  |
|---|---|
| <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 anders? Elektrisch:   | Nee   |
| warm water:   | Ja  |
| overig, namelijk  | .   |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?   |   |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?  | Gehele benedenverdieping van de woning m.u.v. werkkamer, halletje voorzijde en stukje keuken. |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?   | .   |
| <b>Installaties 7 G.</b>  |   |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?   | Nee   |
| Zo ja, welke?   |   |
| <b>Installaties 7 H.</b>  |   |
| 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:  | 24  |
| 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. | gemiddeld 400 Wp  |
| Functioneren alle zonnepanelen?   | Ja  |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?  | APSystems micro-omvormers, 16 Trina Solar panelen, 8 Jinko panelen                            |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  | Ja  |
| Zo ja, welke?   | EMA   |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:  | Trina Solar: 2021/2022, Jinko: 2024   |
| Installateur:   | New Solar resp. DSS   |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  | Ja  |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord   |
|--|--|
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:  | 2025   |
| Aantal kWh:  | 8020   |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?   | zowel Trina Solar als Jinko tot 15 jaar na aanschaf  |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?   | Nee  |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?   |  |
| 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?   | 2026 (afvoer pelletkachel)   |
| <b>Installaties 7 J.</b>   |  |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?  | 2026   |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  | Ja   |
| <b>Installaties 7 K.</b>   |  |
| 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?  | algehele vernieuwing na aanschaf in 1988, vervolgens bij uitbreiding woning en groepenkast vernieuwing bij verzwaring van de installatie van 1- naar 3-fasen in 2024 |
| 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?   | voor in de schuur/garage   |
| Blijft deze achter?  | 3  |
| <b>Installaties 7 M.</b>   |  |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  | Nee  |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  | Ja   |
| Zo nee, toelichting:   |  |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?  |  |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?   |  |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord     |
|---|--------------|
| <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?  | van ca. 2023 |
| <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>   |              |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?  | 2006         |
| <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>   |              |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord  |
|---|---|
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?   | kasten van 2001, aanrechtblad, fronten en scharnieren vanaf 2016/2019 |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>   |   |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?   | variërend van 2016 (koelkast) tot 2024 (inductieplaat)                |
| 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?  | De Quooker kraan van 2023 functioneert prima                          |
| <b>Diversen 9 A.</b>  |   |
| Wat is het bouwjaar van de woning?  | 1924  |
| <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.) | Niet bekend   |
| 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   |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| <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?   | Nee   |
| <b>Diversen 9 J.</b>   |   |
| 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?  | Ja  |
| Zo ja, waar?   | Bij aanschaf in 1988 bleken er houtwormgaatjes te zijn op één plek in verdiepingsvloer; destijds bestreden. |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?   | N.v.t   |
| 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?   |   |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord   |
|--|--|
| <b>Diversen 9 M.</b>   |  |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  | Ja   |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?  | uitbreiding na aanschaf in 1988, uitbreiding bovenverdieping in 1999, uitbouw keuken en schuur in 2000, uitbreiding keuken in 2015 |
| Zo ja, in welk jaartal?  | zie boven  |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?   | Voornamelijk aannemersbedrijf Brouwer  |
| <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  |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  | 560  |
| Belastingjaar?   | 2026   |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>  |  |
| Wat is de WOZ-waarde?  | 609000   |
| Peiljaar?  | 2025   |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  | 416  |
| Belastingjaar?   | 2025   |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 660  |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord  |
|---|---|
| Belastingjaar?  | 2026  |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>   |   |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:  | 150   |
| Elektra:  | 10  |
| Water:  | 29  |
| Stadsverwarming:  | 0   |
| Anders:   | nvt   |
| Te weten:   | 0   |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):   | 1074  |
| Elektriciteit hoog (kWh):   | 2139  |
| Elektriciteit laag (kWh):   | 3718  |
| Elektriciteit totaal (kWh):   | 5857  |
| Water (m <sup>3</sup> ):  | 125   |
| Stadsverwarming (GJ):   | nvt   |
| Anders:   | Electriciteitsverbruik is inclusief laadstroom en exclusief teruglevering; daarnaast ca. 700 kg houtpellets gebruikt. |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:  | 2   |
| <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>   |   |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?   | Ja  |
| 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)  | <ul style="list-style-type: none"><li>- De bovenraampjes voorin de woonkamer en het ruitje van de voordeur zijn van enkel glas.</li><li>- De werkkamer en het halletje achter de voordeur hebben een niet-geïsoleerde houten vloer en kruipruimte.</li><li>- Wel voorzien van een mechanische afzuiginstallatie t.b.v. badkamer en toilet op benedenverdieping</li><li>- Kelder is na verbouwing niet meer toegankelijk en derhalve volgestort</li><li>- In achterzijde schuur onder het raamkozijn wellicht gevolgen merkbaar van vocht door lekkende raamafdichting</li></ul> |

# Wonen in Maarn

Maarn is een aantrekkelijk dorp, mede door haar centrale en goed bereikbare ligging. Allerhande voorzieningen als winkels, scholen, kerken en sportvoorzieningen bevinden zich binnen de dorpsgrenzen. Maarn heeft een levendig centrum met een divers aanbod van winkels. Wilt u er even op uit?

Met een NS station midden in het dorp bent u in 20 minuten in hartje Utrecht. Ook het buitengebied met mooie wandel- en fietspaden, de Utrechtse Heuvelrug en Landgoed Den Treek zijn vlakbij. Tegelijkertijd zijn steden als Utrecht en Amersfoort goed bereikbaar met de auto en het OV.



# Over ons

Geijtenbeek én Boers makelaars zijn uw makelaars in de regio. Wij hebben reeds jarenlange ervaring met de woningmarkt in de regio Utrechtse Heuvelrug, Gelderse Vallei en Amersfoort. Regio's waar het goed wonen en werken is.

Samen met ons enthousiaste team, begeleiden wij kopers en verkopers naar de voor hen ideale woning.

Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Wij adviseren graag in dit proces, zodat u de juiste keuze maakt en straks een woning heeft, die past bij uw wensen.



# Algemene informatie

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag je bezichtiging aan via

- Telefoonnummer:
  
- Email:

De makelaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beide schikt.

## Informatie over de woning

Wanneer je een afspraak hebt gemaakt voor een bezichtiging, ontvang je tevens de woning in een Move account. In dit account vindt je alle relevante informatie over de woning.

## Hoe breng ik een bod uit?

In jouw Move account staat of er een bieding op de woning gedaan kan worden. Via Move kun je de bieding aan ons kenbaar maken. Wanneer er een inschrijvingstermijn geldt, dan zullen we pas na het aflopen van de inschrijvingstermijn de biedingen overleggen aan de verkoper. Daarna hoor je of je de woning kunt kopen of niet. Wanneer er geen inschrijvingstermijn is, wordt je bieding zo spoedig mogelijk overlegd met de verkoper en zal er zo snel mogelijk een terugkoppeling komen. De verkoper zal dan jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Graag maken wij een vrijblijvende waardebeoordeling wat jouw woning zou kunnen opbrengen bij

verkoop. Tevens vertellen wij je hoe we de verkoop van jouw woning zullen aanpakken. Neem gewoon contact met ons op en we vertellen je er graag onder het genot van een kop koffie meer over.

## Ouderdomsclausule

Het is aan koper bekend dat de woning meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van de koopovereenkomst kan verkoper niet garanderen dat de goederen vrij zijn van gebreken die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. water en gas, de riolering, ect. De afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerd te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

# Algemene informatie

## Niet-zelf bewoningsclausule

In sommige gevallen zal er in de tekst zijn opgenomen dat er bij de koopovereenkomst gebruik wordt gemaakt van de niet zelfbewoningsclausule, deze luidt als volgt: Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkocht niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Wanneer in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op je bieding doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## Asbestclausule

Onderstaande clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter zake van de verkoop van de woning, bouwjaar 1972, waarbij de verkoper optreedt in de hoedanigheid van executeur testamentair. Tevens is koper ermee bekend dat in woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, asbesthoudende materialen kunnen zijn verwerkt. Verkoper verklaart dat hem niet bekend is of, en zo ja in welke mate, in het verkochte asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Indien in het verkochte asbesthoudende materialen aanwezig blijken te zijn, zal koper deze accepteren. Eventuele verwijdering of sanering komt geheel voor rekening en risico van koper, die verkoper vrijwaart van iedere aansprakelijkheid ter zake. Deze clausules doen geen afbreuk aan de wettelijke mededelingsplicht van verkoper voor zover hem concrete gebreken bekend zijn of had

# Informatie voor kopers

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in de koopakte conform het model van de VBO. Vooraf zullen wij het cliënten onderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteren wij een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden. Heb je langer nodig dan deze 7 weken? Laat dat dan weten tijdens de onderhandelingen.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud van financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima:

1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 incl. kadasterkosten per doorhaling. In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling).
2. Spoedbetaling: € 10,00
3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00

Bedragen zijn incl. BTW. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper. De gekozen notaris dient max op 10 km afstand van de gekochte woning zijn. Wanneer de notaris op meer dan 10 km is van de verkochte woning is en verkoper kiest voor verkoop bij machtiging, dan zijn de kosten voor deze machtiging voor de kopers.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Wanneer er sprake is van een nietzelfbewoningsclausule kan de verkoper de koper niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

# Informatie voor kopers

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schaken.

## Bouwkundige keuring

De koper mag op zijn kosten een keuring laten verrichten om inzicht te krijgen in de bouwkundige staat. Deze kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandelingen of na het tot stand komen van de overeenkomst binnen de 3 dagen bedenktijd.

## Energielabel

Verkoper zal uiterlijk bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien op grond van het besluit energieprestatie, een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [ww.rvo.nl](http://ww.rvo.nl)

## Voorbehouden

Deze brochure is door Geijtenbeek en Boers Makelaars met de meeste zorg samengesteld,

onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie aan Geijtenbeek en Boers Makelaars hebben aangeleverd. Om deze reden kan Geijtenbeek en Boers Makelaars er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Geijtenbeek en Boers Makelaars verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient hij zelf onderzoek te doen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

## De makelaar als poortwachter

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars (voorheen vooral banken) de rol van 'poortwachter' gegeven. Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont en waarom. Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen wij dit vast. We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren.

# Informatie voor kopers

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

## **MOT**

Wij zijn ook verplicht om een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met Algemene Verordening Gegevensbescherming. (AVG)

Zijn er nog vragen? Dan kunt u deze altijd aan ons stellen.

# Interesse

in deze mooie woning?



**Geijtenbeek**  
**én Boers**  
makelaars

vertrouwd  
dichtbij

Tuindorpweg 41 a, 3951 BD Maarn | 0343-444773 |  
maarn@geijtenbeekenboers.nl | <https://geijtenbeekenboers.nl/maarn/>