

# TE KOOP



## Clematisstraat 15, Opheusden

Vraagprijs € 550.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars  
Swaenestate 3  
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN



*“Kom binnenkijken!”*



## Kenmerken

Bouwaard  
**eengezinswoning**

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

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

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

Kadastrale aanduiding  
**- Gemeente Opheusden**  
**- Sectie C**  
**- Nummer 3694**

Milieuaspecten  
**- Geen bijzonderheden bekend.**

### Disclaimer

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

## Omschrijving

Prachtig, zowel van de buitenzijde als de binnenzijde! Deze fraaie twee-onder-een-kapwoning met luiken en mooie raampartijen nodigt echt uit om binnen te kijken. Met een jonge en stijlvolle keuken en badkamer en een mooi afwerkingsniveau is deze woning echt meer dan instapklaar! Ben je nu op zoek naar een TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met aangebouwde GARAGE en BIJKEUKEN als ook een eigen oprit? Kom snel een kijkje nemen, hartelijk welkom!

Zoals je al kunt lezen ziet deze woning er echt leuk uit, niet alleen buitenom, ook binnen is het afwerkingsniveau hoogwaardig, alles is echt keurig én mooi afgewerkt. De jonge inbouwkeuken die van alle gemakken voorzien is, is nog niet zo oud en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Voldoende werkruimte, inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, spoelbak met mengkraan, vaatwasmachine en een fijne oven zijn aanwezig zodat je hier echt heerlijk kunt koken. Bij de keuken is er verder volop ruimte voor een grote eettafel. Deze kan bij de leuke raampartij aan de achterzijde gezet worden zodat je hier heerlijk kunt zitten, kunt genieten van een zonnetje en uitzicht hebt over de achtertuin. Heerlijk toch om hier met een kopje koffie je dag te starten? Echt een fijn plekje!

Dan is er de royale en zeer sfeervolle woonkamer aan de voorzijde. Een grote ruimte waar een gezellige zithoek gerealiseerd is en waar je als volgende bewoner ook weer een fijn zitgedeelte kan realiseren. Omdat de afmetingen van dit gedeelte ruim genoeg zijn kan je hier alle kanten mee op. De fraaie houten vloer loopt ook hier in de woonkamer door en ook hier zijn de wanden en het plafond afgewerkt met strak stucwerk. De radiatoren zijn mooi bekleed en vandaar uit het zicht. Vanuit de woonkamer heb je zicht op de prachtig aangelegde voortuin.

Heel praktisch is de bijkeuken die toegang geeft tot de achtertuin. Vanuit deze bijkeuken loop je door naar de inpandig bereikbare garage. Zowel deze garage als bijkeuken zijn ook heel mooi afgewerkt, voorzien van vaste kasten zodat ook het witgoed allemaal netjes is weg gewerkt en je hier echt van alles netjes kan weg zetten. Deze garage is keurig afgewerkt en biedt verder volop ruimte voor fietsen en zo nodig bijvoorbeeld een kindervagen. De oprit voor de garage biedt voldoende ruimte om je auto op eigen terrein te plaatsen en wanneer er meerdere auto's zijn, dan kan je deze kwijt aan de overzijde van de straat waar je gemakkelijk kan parkeren.



top in orde en heel fraai, zo zijn de muren, vloeren en het plafond mooi afgewerkt en er zijn overal prachtige deuren toegepast.. Een luxe en jonge badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze is keurig betegeld en voorzien van zowel een ligbad als inloopdouche, toilet, mooi wastafelmeubel en ruimte om nog het één en ander op te bergen. Verder bevindt zich aan de achterzijde nog een leuke slaapkamer met dakraam. De slaapkamers 2 en 3 bevinden zich aan de voorzijde. De ene slaapkamer is voorzien van een prachtig inbouwbed. De tweede slaapkamer, de grootste bevindt zich ook aan de voorzijde en heeft een mooie vaste kastenwand. Hier kan je van alles kwijt.

De tweede verdieping is ook helemaal afgewerkt. Zo is er op de overloop een praktische werkplek gerealiseerd met een ingebouwd bureau en vaste kasten, heel ideaal om hier even rustig te kunnen werken. Op deze overloop bevindt zich ook de C.V. ketel. Vanaf de overloop is er de toegang naar de 4e slaapkamer. Een ruime slaapkamer met opnieuw vaste kasten en de mogelijkheid om zelfs 2 bedden kwijt te kunnen. Je leest het al, de woning is echt helemaal volledig en compleet benut en biedt heel veel mogelijkheden! Dan is er nog de fijne tuin. Een mooie, omsloten tuin die keurig aangelegd is. In de tuin is een mooie berging gerealiseerd, deze heeft een leuke uitstraling zodat hij ook echt de tuin tot een plaatje maakt.

Verder is er hier ruimte voor een gezellige zithoek en/of eettafel en is er nog ruimte voor een speeltoestel. Echter wanneer er kinderen zijn, aan de overzijde van de straat bevindt zich ook nog een speeltuin zodat ze ook daar heel fijn en lekker kunnen spelen, helemaal leuk als er vriendjes en/of vriendinnetjes zijn zodat ze dicht bij huis lekker hun gang kunnen gaan. De tuin is verder mooi aangeplant en voorzien van sierstraatwerk. De zuidwestligging zorgt er voor dat je hier zowel in de middag en avond kunt genieten van het zonnetje, echt zo een tuin waar je heerlijk kunt genieten! Zie jij jezelf hier 's avonds gezellig al zitten terwijl je geniet van de laatste zonnestralen en je met elkaar de dag door spreekt?

De ligging is goed. Een nette en kindvriendelijke woonwijk op kleine afstand van alle dagelijkse voorzieningen. Zo zijn de winkels, scholen, verenigingen, kerken, sportvelden en het station op kleine afstand. Je

kunt hier in de omgeving verder ook schitterend wandelen en/of fietsen. Het rivierenlandschap is iedere dag weer fascinerend en je wandelt hier dan ook met plezier. Het voorzieningenaanbod is ruim voor eigenlijk alle dagelijkse boodschappen kan je wel terecht in het dorp en wanneer je net even iets extra's nodig hebt, dan vind je dit wel in de omliggende dorpen. Het station met treinverbinding is ook fijn, zo sta je snel en gemakkelijk in Tiel of Arnhem. Wanneer je op zoek bent naar een leuk plekje zal je, jezelf echt thuis voelen in deze gezellige woonwijk.

#### Indeling

Begane grond

Ontvangsthal met toegang tot meterkast, toiletruimte, trapopgang naar eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Straatgerichte woonkamer met volop ruimte voor een royale zithoek en kast, mooi tussengedeelte waar je ook een kast of piano of iets dergelijks kwijt kan en aansluitend de tuingerichte keuken met hoek-inbouwkeuken en aansluitend de bijkeuken met garage.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Tweede verdieping

Overloop met opstelling van de C.V. ketel, vaste kasten, werkplek en toegang tot de 4e slaapkamer. Op deze verdieping is er veel bergruimte gerealiseerd zodat je echt nog van alles kunt opbergen.

#### Algemeen

Het bouwjaar van de woning is 1990.

De woning is keurig onderhouden en afgewerkt.

Verwarming is er door middel van een jonge C.V. ketel op gas 2020.

Comfort is er volop in de woning, zo is er op de badkamer vloerverwarming aanwezig.

De woning is vanaf de bouw geïsoleerd en heeft een energielabel B.

Er is veel kast- bergruimte in de woning aanwezig.

Het geheel is instapklaar.

Een groot aantal ramen is voorzien van rolluiken.

De aanvaarding is per oktober/november 2026.





## De woonkamer



Ziet u zich  
hier al wonen?







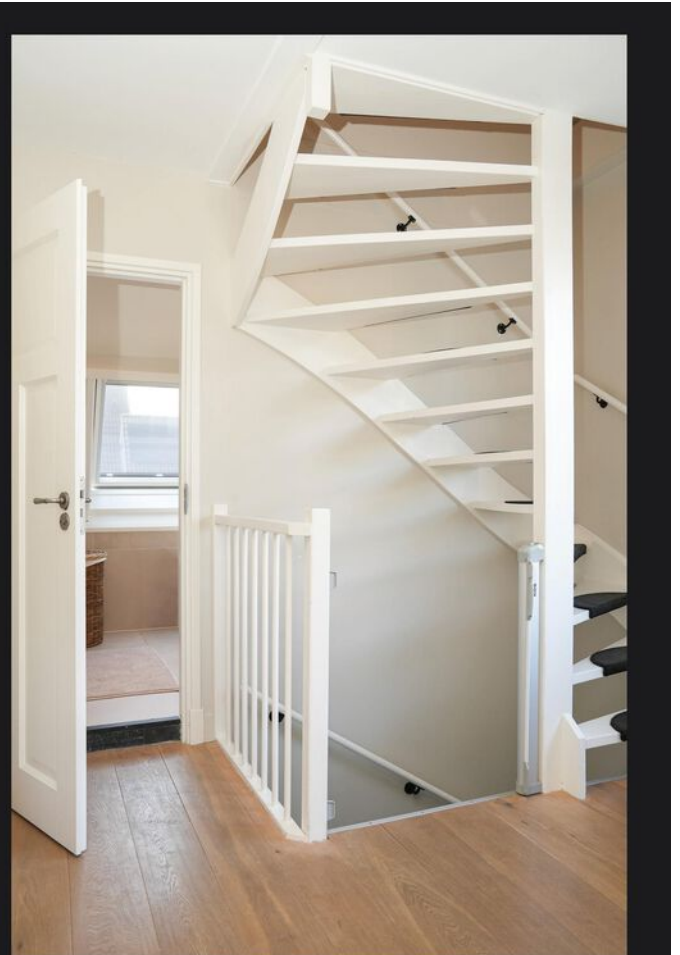
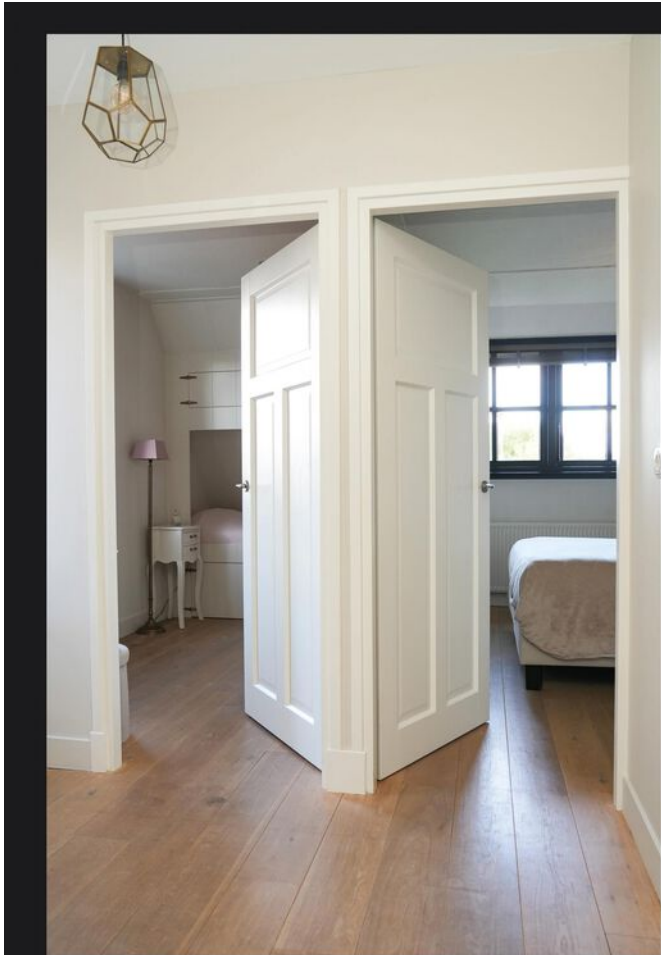










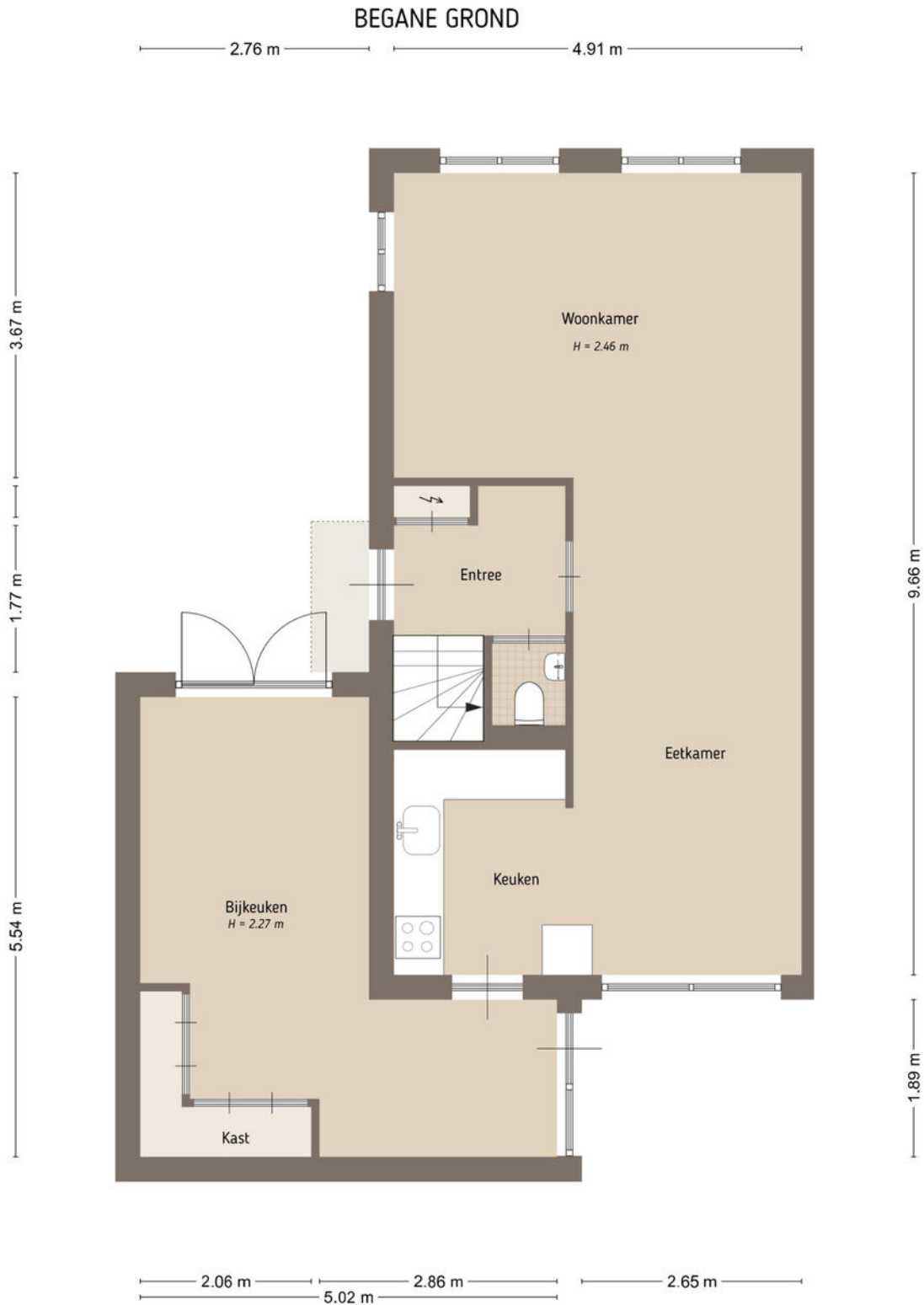






# Plattegrond

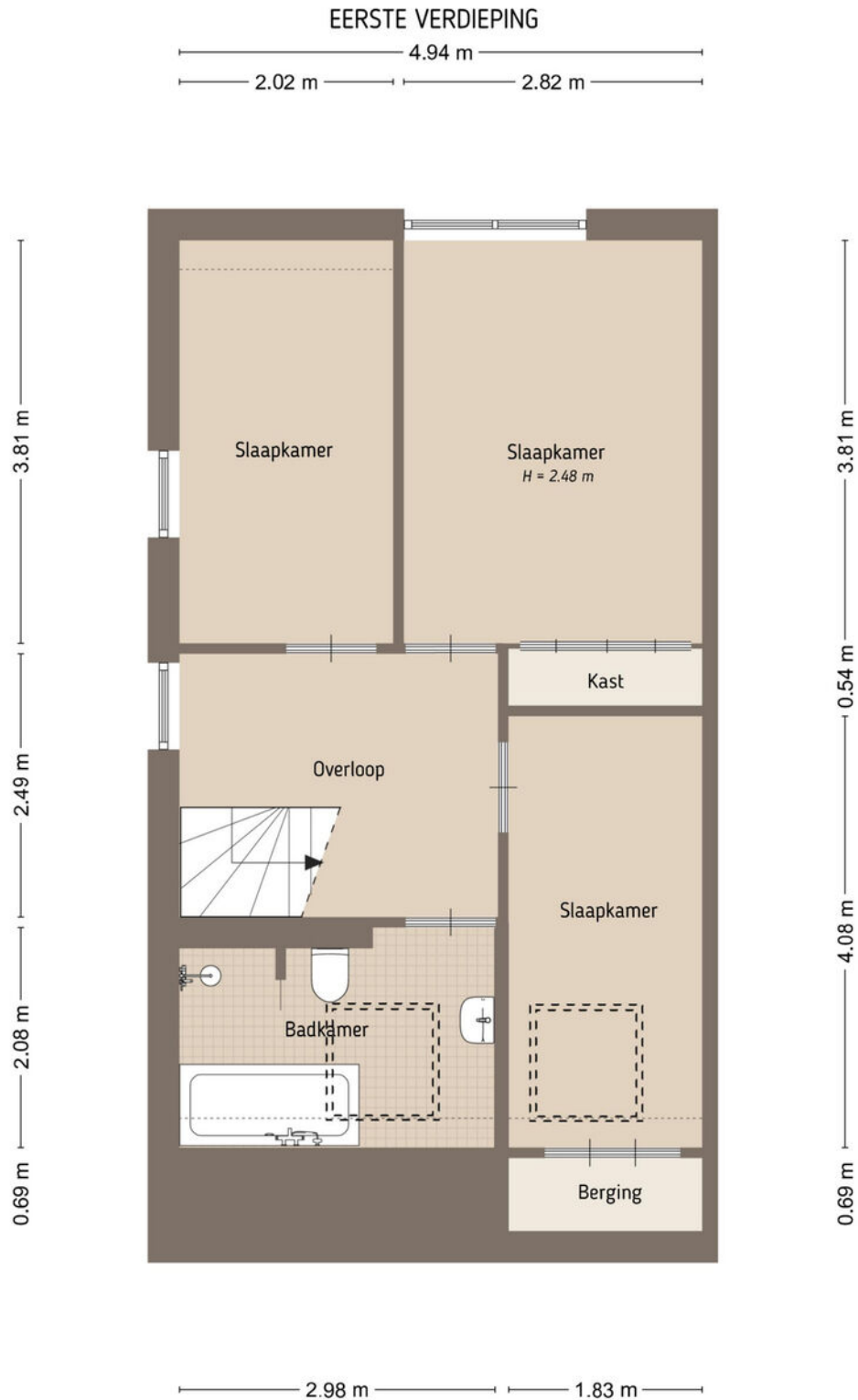
Ontdek de...  
Begane grond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond

Ontdek de...  
Eerste verdieping

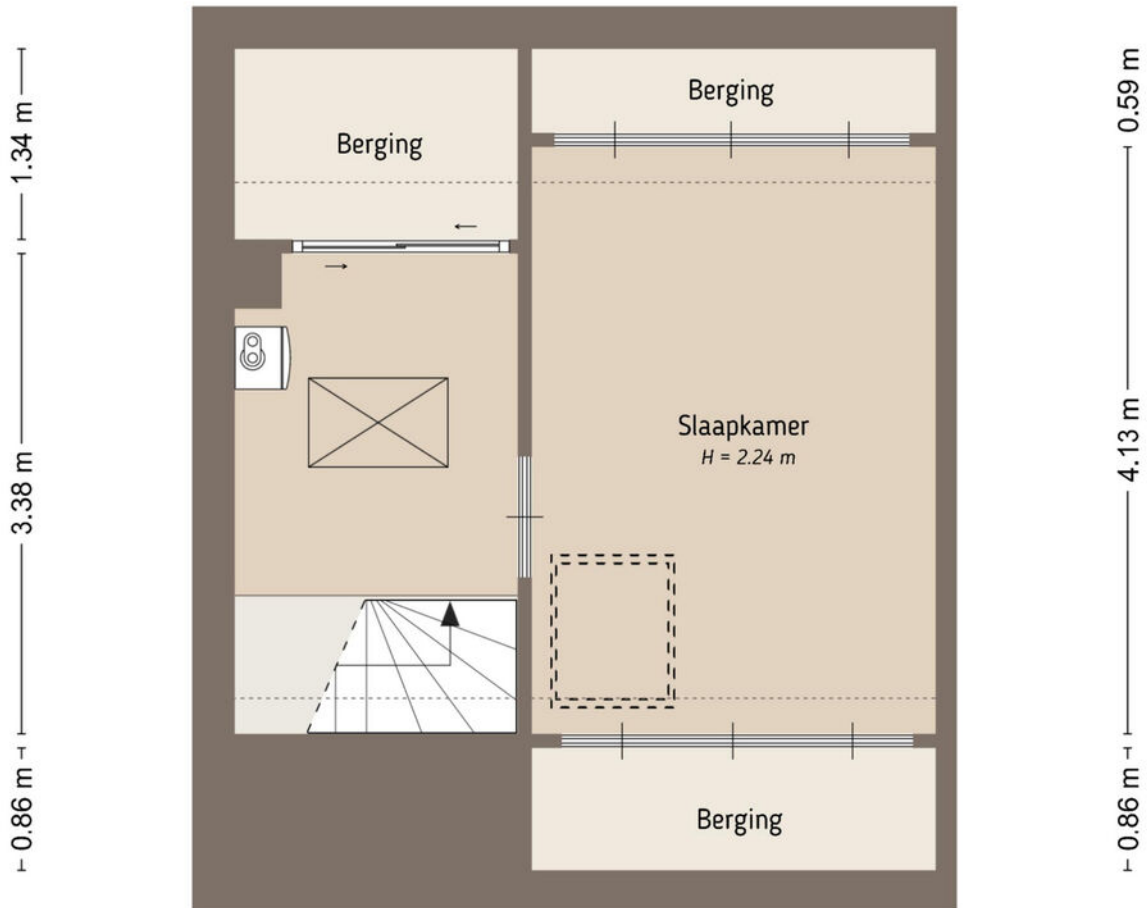


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond

Ontdek de...  
Tweede verdieping

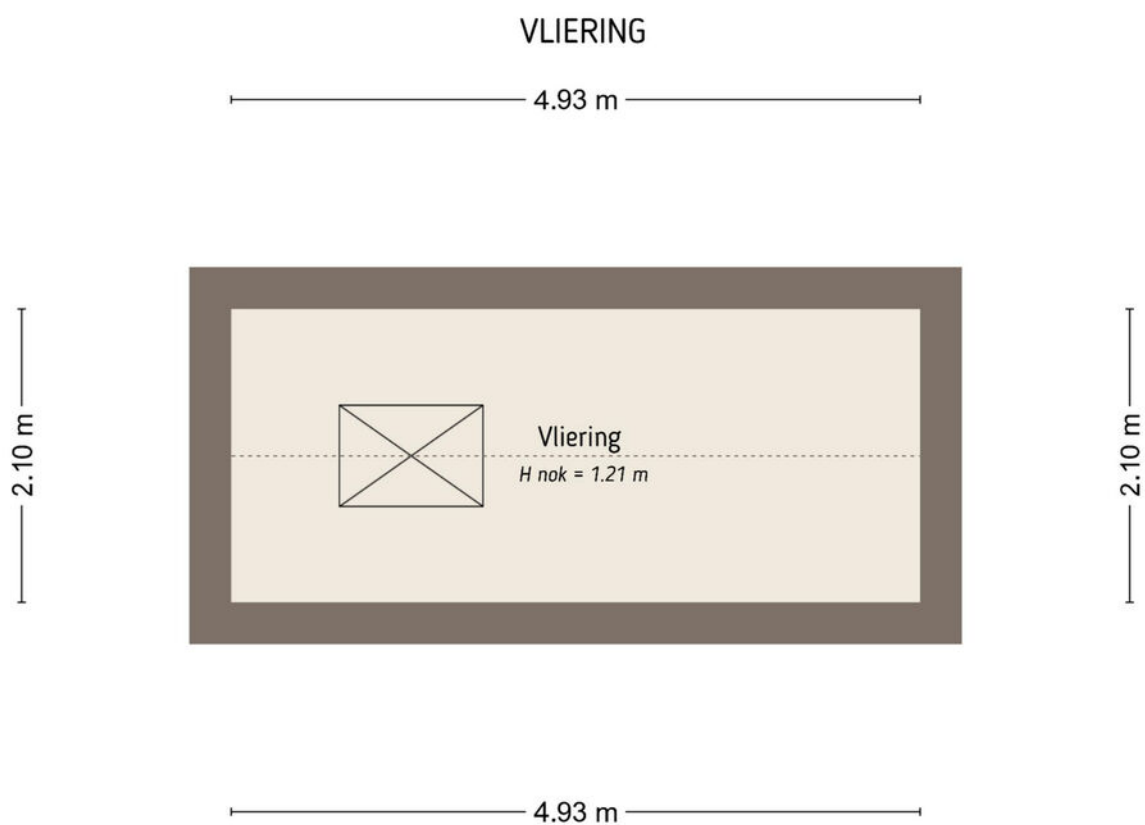
## TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond

Ontdek de...  
**Vliering**



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond

Ontdek de...  
Situatie

## SITUATIE



De plattegronden zijn door Malipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© malipo.nl



Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

|   | Blijft achter                    | Gaat mee              | Kan worden overgenomen           | n.v.t.                           |
|---|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                  |                       |                                  |                                  |
| <b>Interieur</b>                          |                                  |                       |                                  |                                  |
| Verlichting, te weten:                    |                                  |                       |                                  |                                  |
| - inbouwspots/dimmers                     | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| - losse (hang)lampen                      | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:      |                                  |                       |                                  |                                  |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                  |                       |                                  |                                  |
| - gordijnrails                            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| - gordijnen                               | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| - overgordijnen                           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| - vitrages                                | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> |
| - rolgordijnen                            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> |
| - lamellen                                | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> |
| - jaloezieën                              | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| - (losse) horren/rolhorren                | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                  |                       |                                  |                                  |
| - vloerbedekking                          | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> |
| - parketvloer                             | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| - houten vloer(delen)                     | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| - laminaat                                | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> |
| - plavuizen                               | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |



|                                      | Blijft achter                    | Gaat mee              | Kan worden overgenomen | n.v.t.                           |
|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|
| (Voorzet) openhaard met toebehoren   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Allesbrander                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Houtkachel                           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| (Gas)kachels                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Designradiator(en)                   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Radiatorafwerking                    | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Overig, te weten:                    |                                  |                       |                        |                                  |
| - spiegelwanden                      | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| - schilderij ophangstelsysteem       | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <b>Keuken</b>                        |                                  |                       |                        |                                  |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: |                                  |                       |                        |                                  |
| - <i>Voatwasser</i>                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - <i>afzuigkap</i>                   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - <i>Koelkast</i>                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - <i>Combi oven</i>                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Keukenaccessoires, te weten:         |                                  |                       |                        |                                  |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |



|   | Blijft achter                    | Gaat mee                         | Kan worden overgenomen | n.v.t.                           |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Sanitair/sauna</b>                                     |                                  |                                  |                        |                                  |
| Toiletaccessoires:  |                                  |                                  |                        |                                  |
| -   | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Badkameraccessoires:                                      |                                  |                                  |                        |                                  |
| -   | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Sauna met toebehoren                                      | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                                  |                                  |                        |                                  |
| Schotel/antenne   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Brievenbus  | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Kluis   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| (Voordeur)bel   | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Alarminstallatie  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Rookmelders   | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| (Klok)thermostaat   | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Airconditioning   | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |



|   | Blijft achter                    | Gaat mee              | Kan worden overgenomen | n.v.t.                           |
|---|----------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|
| Warmwatervoorziening, te weten:   |                                  |                       |                        |                                  |
| - CV-installatie  | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - boiler  | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - geiser  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Screens   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Rolluiken   | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Zonwering buiten  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <i>↳ Epluik aan de zijkant boven wordt niet<br/>kan worden gerepareerd.</i> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:          |                                  |                       |                        |                                  |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                     | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Waterslot wasautomaat   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Zonnepanelen  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Oplaadpunt elektrische auto   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
|   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |



|  | Blijft achter                    | Gaat mee              | Kan worden overgenomen | n.v.t.                           |
|--|----------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Tuin</b>                                |                                  |                       |                        |                                  |
| <b>Inrichting</b>                          |                                  |                       |                        |                                  |
| Tuinaanleg/bestrating                      | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Beplanting                                 | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|  | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <b>Verlichting/installaties</b>            |                                  |                       |                        |                                  |
| Buitenverlichting                          | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <b>Bebouwing</b>                           |                                  |                       |                        |                                  |
| Tuinhuis/buitenberging                     | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| (Broei)kas                                 | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
|  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <b>Overig</b>                              |                                  |                       |                        |                                  |
| Overige tuin, te weten:                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| - (sier)hek                                | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - vlaggenmast(houder)                      | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |



### Overig

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

|                                      | ja                    | Nee                   | Gaat mee              | Wordt overgenomen door koper |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| CV                                   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>        |
| Boiler                               | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>        |
| Zonnepanelen                         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>        |
|                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>        |
|                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>        |
|                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>        |
| Bijlage(n) over te nemen contracten: |                       |                       |                       |                              |
| -                                    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>        |
| -                                    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>        |

### Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:



## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

### Gegevens over de woning

Adres te verkopen woning:

#### 1. Bijzonderheden

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



- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee  
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee  
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?  ja  nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  ja  nee  
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  ja  nee  
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?  
 Bedrag:  
 Duur:
- k. Is er sprake van onteigening?  ja  nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja:  
 - is er een huurcontract?  ja  nee  
 - welk gedeelte is verhuurd?  
 - welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?  
 - welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)?  
 - heeft de huurder een waarborgsom gestort?  ja  nee  
 Zo ja, hoeveel?  
 - heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  ja  nee  
 Zo ja, welke?
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?  ja  nee  
 Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  ja  nee  
 Zo ja, toelichting:
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  ja  nee  
 Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  ja  nee  
 Zo ja, welke?
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  ja  nee  
 Zo ja, waarom?



- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?  ja  nee  
Zo ja, waarom?

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

woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

n.v.t.

ja  nee

ja  nee

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  ja  nee  
Zo ja, waar?

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

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

niet bekend  ja  nee

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

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? *zo oud als het huis is*  
Platte daken:  
Overige daken:

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  ja  nee  
Zo ja, waar?

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  ja  nee  
Zo ja, waar?

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  ja  nee  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

platte dak van de garage



- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee
- Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  ja  nee  
 Zo ja, toelichting:

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?  ja  nee  
 Zo ja, toelichting:

#### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2024  
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee  
 Zo ja, door wie? Meuk van Dulmen

- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee  
 Zo nee, toelichting:

- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  ja  nee  
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? achterdeur niet

- d. Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  ja  nee  
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? gedeeltelijk bij de garage niet

- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)?  ja  nee  
 Zo ja, waar?

#### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee  
 Zo ja, waar?

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

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



- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?  ja  nee  
 Zo ja, waar? *behang zit hier en daar los*
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  ja  nee  
 Zo ja, waar? *vloer boven op slaaphamer heeft water uit de verwarming gelekt*
- f. Is er sprake van vloerisolatie?  niet bekend  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

## 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem)?  
*cv. installatie*

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?

Merk: *Premeha*  
 Leeftijd: *2021*

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Datum:

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  ja  nee

Zo ja, door wie? *Hamelink*

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)?  ja  nee  
 Zo ja, wat is u opgevallen?



- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?  
Zo ja, welke?  ja  nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  
Zo ja, waar en welke?  ja  nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  
Zo ja, waar?  ja  nee
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?  
Zo ja, waar?  ja  nee  
*douche boven*
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  
Zo ja, welke?  ja  nee  
*hal bereiden, lecht door voerdeur*
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?  n.v.t.  nader overeen te komen  ja  nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?  
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?  ja  nee  
 ja  nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?  
Jaar:  
Installateur:
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  ja  nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?  
Jaar:  
Aantal kWh:  
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?  ja  nee
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? *niet*
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  niet bekend  ja  nee
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  ja  nee
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?  
Zo ja, welke?  niet bekend  ja  nee



## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  ja  nee  
 Zo ja, welke? *2 scheutjes in het bad die gemaakt zijn*
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  ja  nee  
 Zo nee, welke niet?
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  ja  nee  
 Zo ja, welke? *de afvoerlijn van de wasmachine geschiedt in de Kruisraamde*
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  ja  nee  
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? *1990*
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, welke en waar?
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  
 niet bekend  ja  nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, waar?
- e. Is de grond verontreinigd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  n.v.t.  ja  nee
- f. Is er een olietank aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?  
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t.  ja  nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?  
 ja  nee  
 Zo ja, waar?
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, waar?  
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?



- i. 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  ja  nee  
Zo ja, waar?

- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke?  
*de garage opgetuurd 2017 en de zolder 2020 tuin 2014  
de keuken in 2010 en de Badkamer 2023 WC 2016*

- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee  
Zo ja, welke label?

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  
Belastingjaar:

- b. Wat is de WOZ-waarde? *462.000*  
Peiljaar: *01.01.2026*

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? *50*  
Belastingjaar:

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?  
Belastingjaar: *213,15*

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas: *→ 310*  
Elektra:  
Blokverwarming:  
Anders:

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

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

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

Afkoopsom:

Duur:

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:  
Hoe hoog is dan de canon per jaar?  
Heeft u alle canons betaald?  n.v.t.  ja  nee  
Is de canon afgekocht?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja, tot wanneer?



h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

ja  nee  
 ja  nee

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?  
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

ja  nee

## 11. Garanties

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

ja  nee

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

# Notities

Belangrijke zaken...  
**op een rijtje**

A series of horizontal dashed lines for writing notes.


# Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Clematisstraat 15

Kadastrale kaart

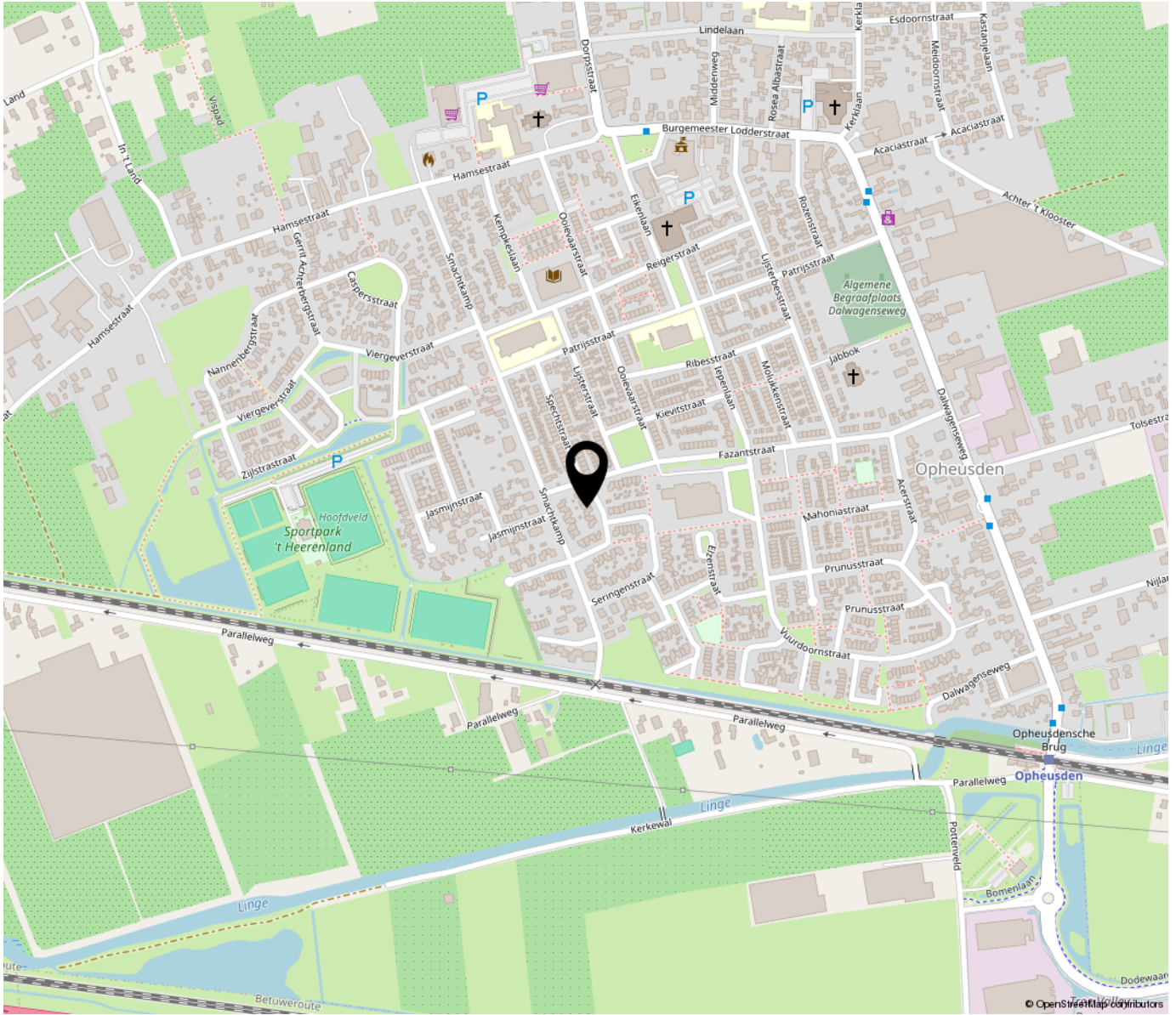
Uw referentie: Clematisstraat 15



|       |                                  |                     |   |           |
|-------|----------------------------------|---------------------|---|-----------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |  |           |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |   | Opheusden |
|       | Huisnummer                       | Sectie              |   | C         |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 3694  |           |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |   |           |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |   |           |
|       | Bebouwing                        |                     |   |           |

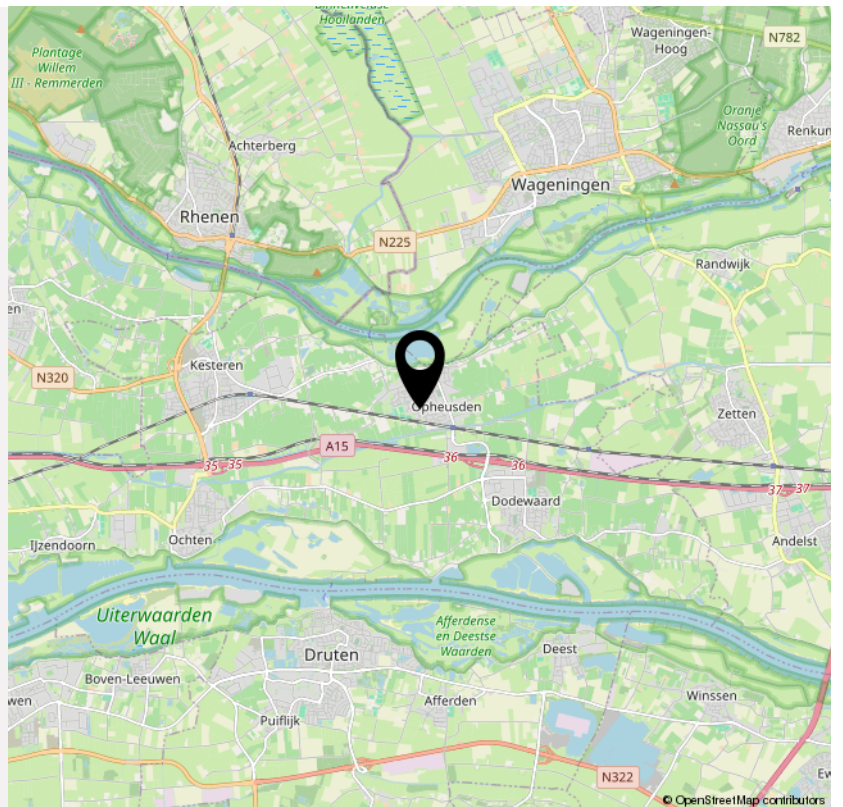
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



# Extra informatie

## De 9 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 9 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 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. 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 potentiële 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.

### 4. 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. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere 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.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. 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 bidders 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



## 6. 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.

## 7. 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.

## 8. 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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## 9. 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 (2%), 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.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: [info@joovanmourik.nl](mailto:info@joovanmourik.nl)

Website: [www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)





WIJ WETEN VAN WONEN

**De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.**

#### **Onder één dak geslaagd geadviseerd**

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Uiteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

#### **Maatwerk op basis van 100% aandacht**

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

#### **Ook voor financiële adviezen**

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

#### **Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons**

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Opheusden  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden  
Tel.: 0488-442906

Kantoor Lienden  
Oudsmidsestraat 12a  
4033 AX Lienden  
Tel.: 0344-602400

E mail: [info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)  
Website: [www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)

*Joop van Mourik Makelaars*  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN