



**HARTMAN**  
MAKELAARS

## Carel Beukerhof 1 te Heelsum

**Welkom thuis in Heelsum!**

**Ben je op zoek naar een comfortabel en modern wonen op een fijne locatie? Dan is dit stijlvolle geheel gemoderniseerde (2025) 2-kamerappartement op de begane grond zeker een bezichtiging waard. Het appartement, gebouwd in 1961, beschikt over een woonoppervlakte van ruim 40 m<sup>2</sup>, heeft energielabel C en is gasloos !. Daarnaast biedt de woning een eigentijdse afwerking, een praktische indeling en als absolute plus een royale achtertuin op het westen. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon of je nu wilt ontspannen, tuinieren of gezellig buiten wilt zitten. Wat de woning extra bijzonder maakt is de ligging nabij de prachtige bossen en heidevelden, ideaal voor natuurliefhebbers. Ideaal startersappartement Nationale Hypotheekgarantie en startersvrijstelling mogelijk !.**

**Een heerlijke plek waar comfort, rust en het buitenleven perfect samenkomen.**



**Vraagprijs: € 249.500 ,= k.k.**

**Aanvaarding: in overleg**

**WWW.CARELBEUKERHOF1.NL**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



Brinkstraat 5<sup>b</sup> (hoek Lindelaan) | 6721 WR Bennekom | Postbus 66 | 6720 AB Bennekom  
0318 - 43 00 00 | info@hartmanmakelaars.nl | www.hartmanmakelaars.nl

# Het appartement

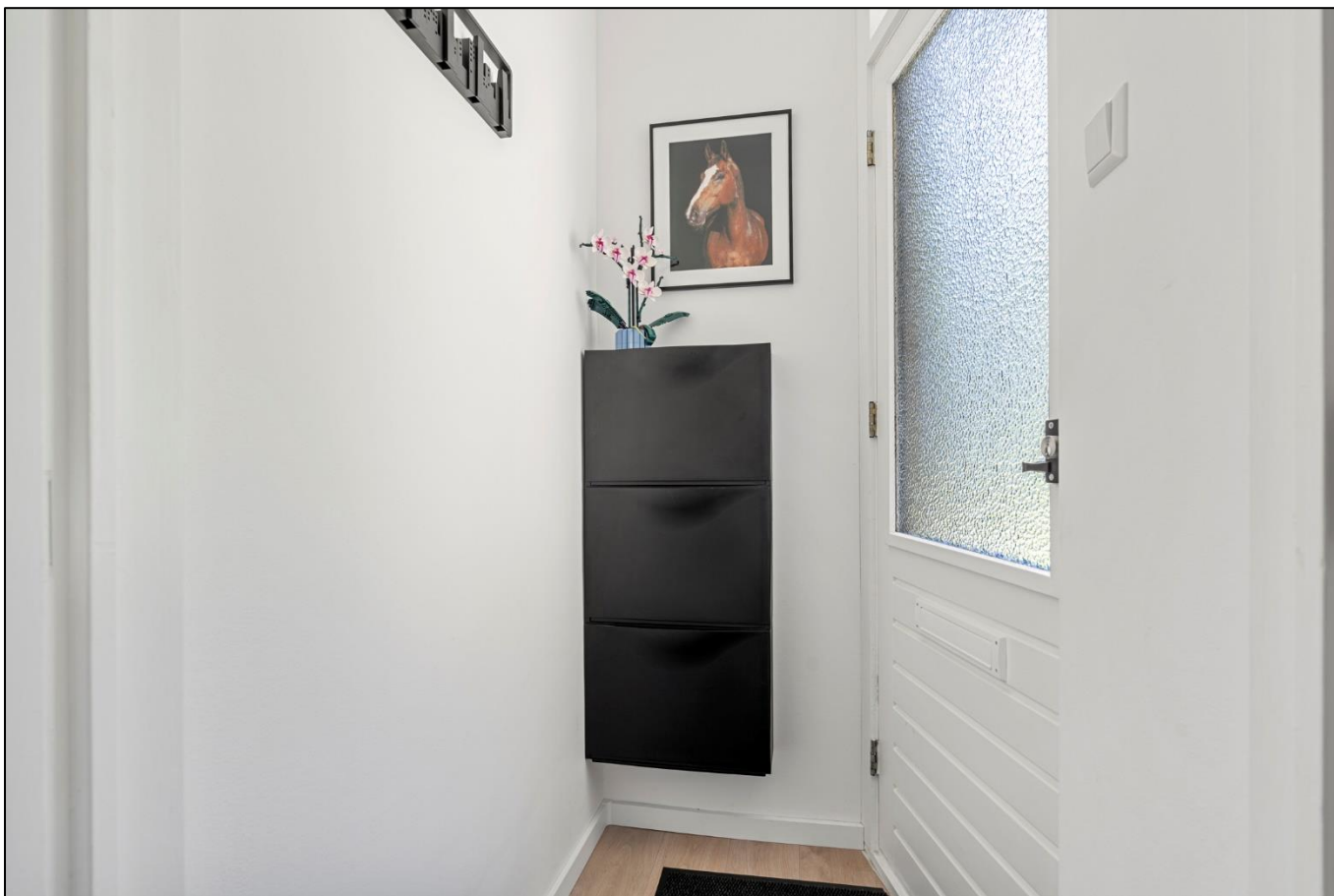


Via de entree kom je in de hal van de woning. Wanneer je verder doorloopt, bereik je de ruime en lichte woonkamer, een fijne leefruimte die is voorzien van een airconditioning voor extra comfort gedurende het hele jaar.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de gang, die toegang biedt tot de overige vertrekken van de benedenwoning. Hier bevinden zich de badkamer, het separate toilet, een praktische vaste kast met aansluiting voor de wasmachine, een vaste kast om spullen in op te bergen en de slaapkamer, deze is uitgerust met een airconditioning. De badkamer is uitgerust met een wastafel met bijpassend meubel en een inloopdouche.

Daarnaast bereik je vanuit de gang de open keuken. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Zowel vanuit de keuken als vanuit de slaapkamer heb je directe toegang tot de groene achtertuin, waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

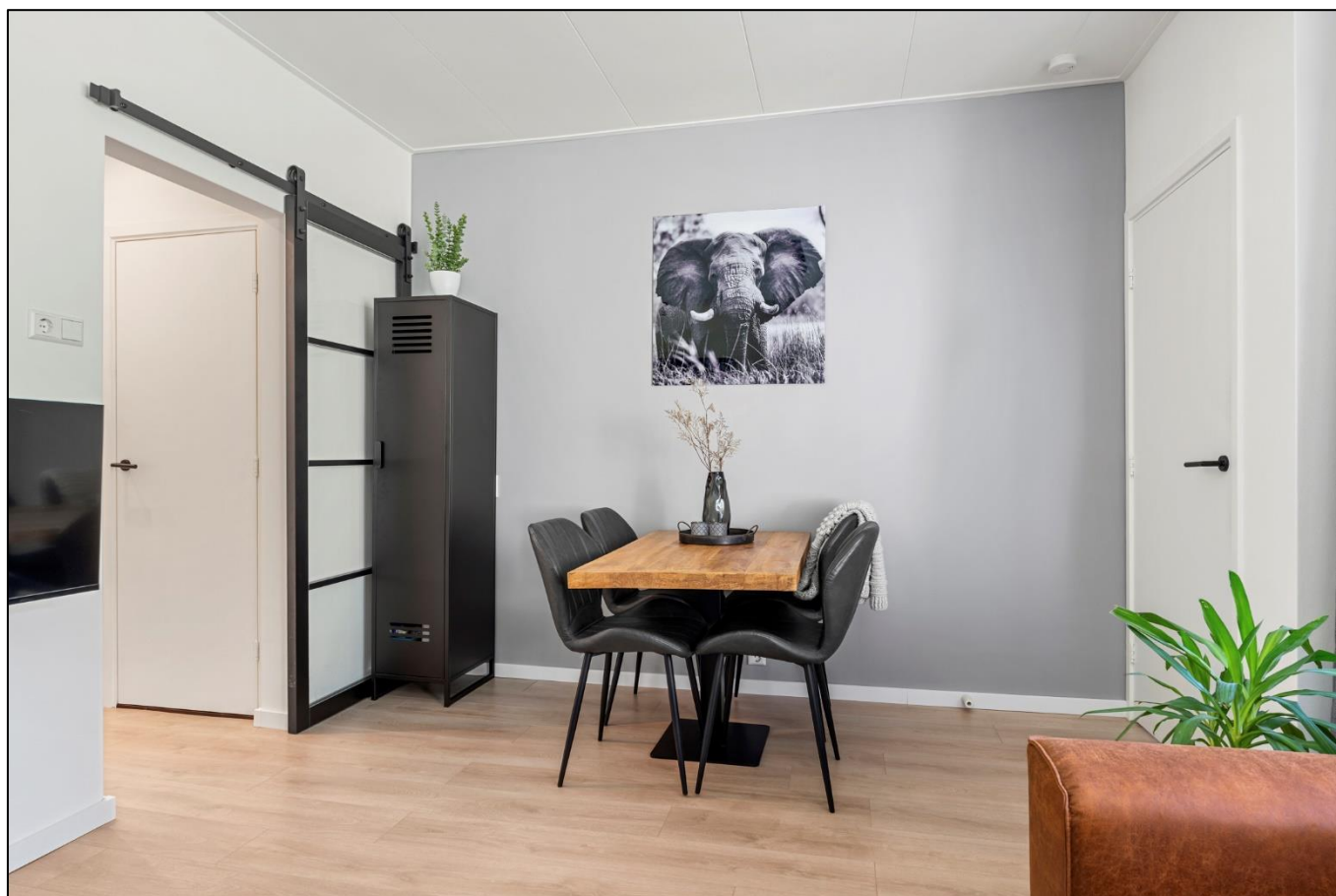
De gehele woning is voorzien van een mooie laminaatvloer. De keuken beschikt over een pvc vloer.



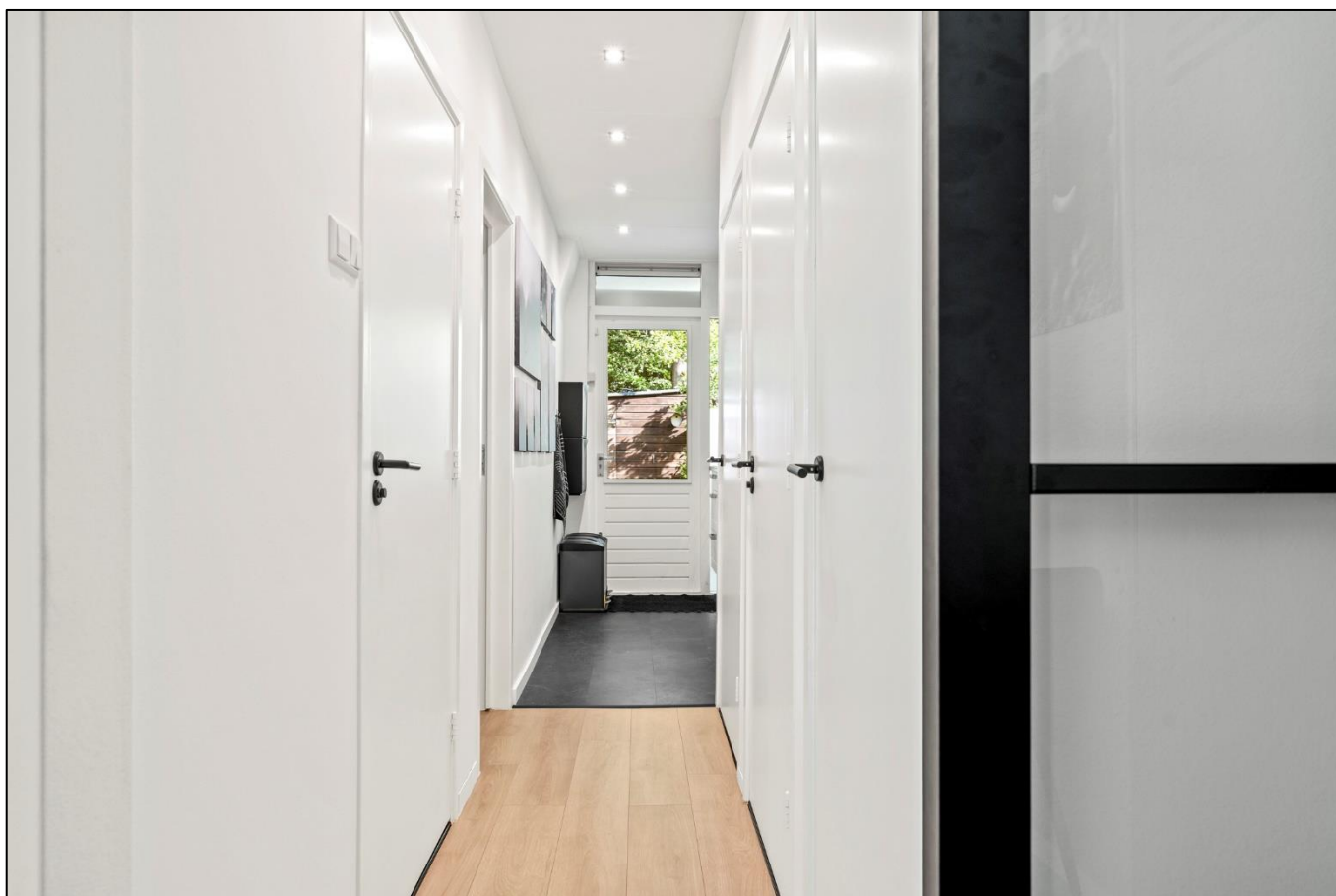
Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1



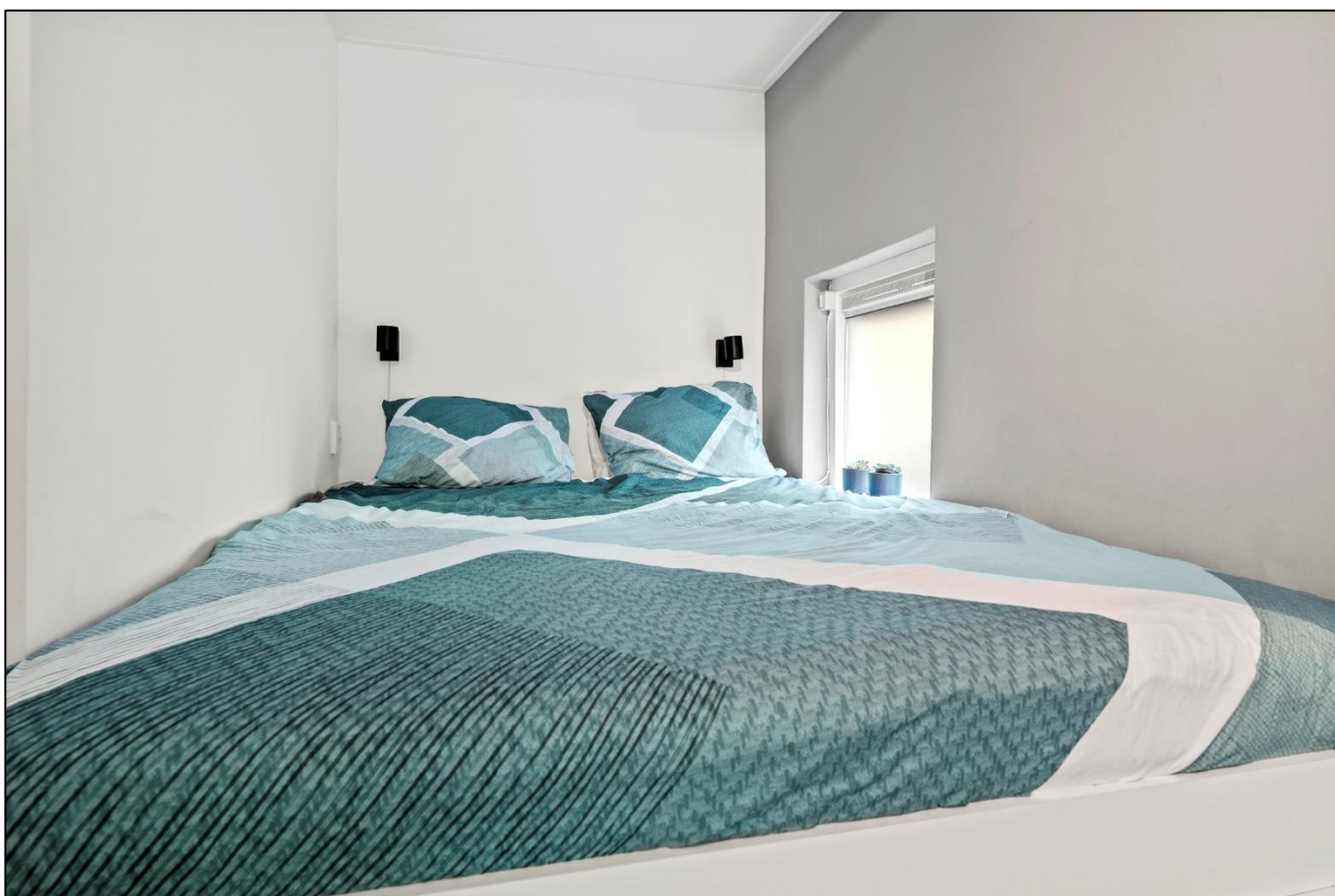
Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1

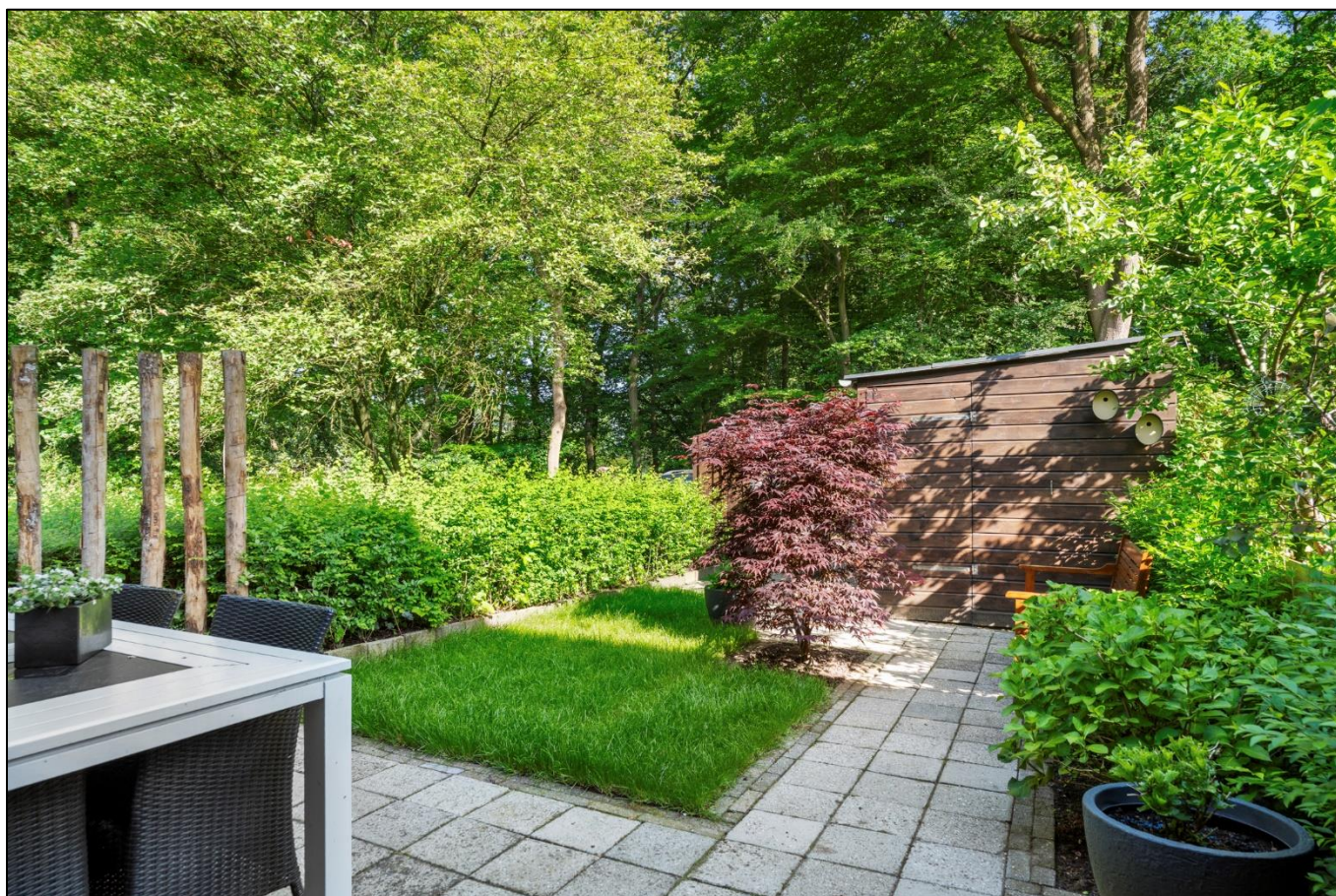
# Tuin



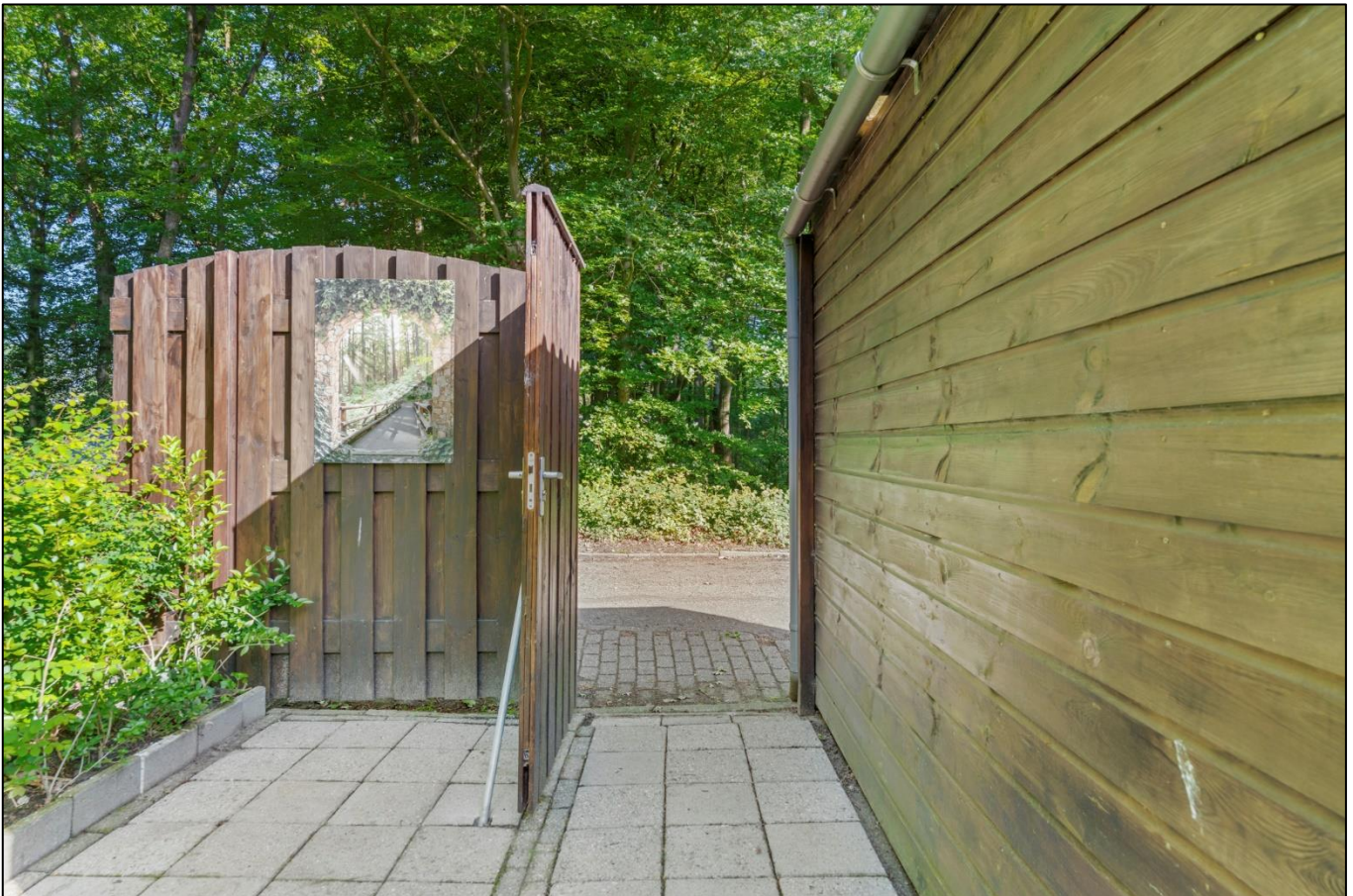
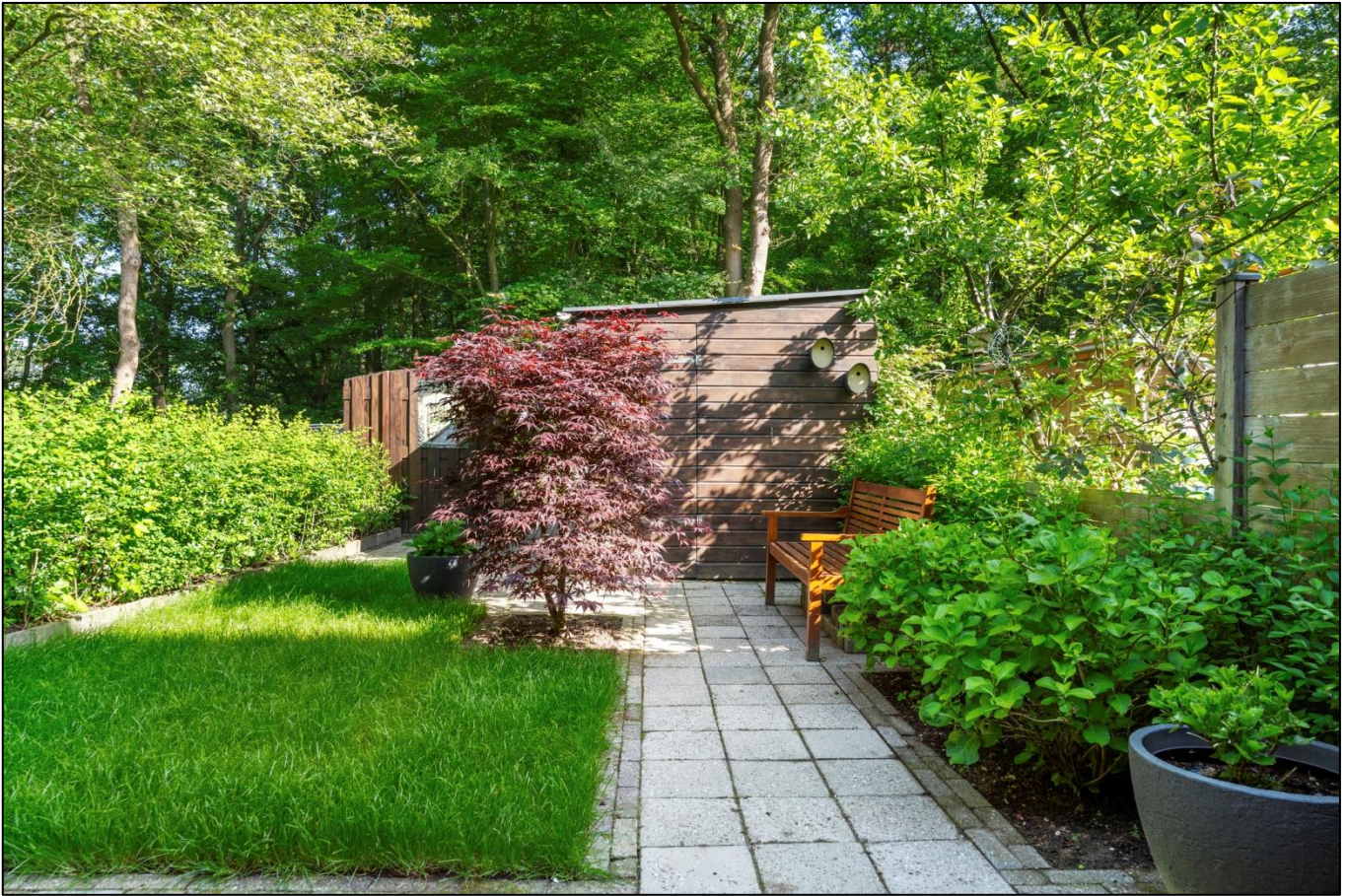
De royale achtertuin is gelegen op het westen en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en is voorzien van een hoop groen, wat zorgt voor een sfeervolle en rustige uitstraling. Dankzij de gunstige ligging kun je hier volop genieten van de middag- en avondzon.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. De achtertuin beschikt over een achterom, wat zorgt voor extra gemak en een goede bereikbaarheid.

Verder beschikt de benedenwoning over een kleine voortuin, waar je kunt genieten van de heerlijke ochtendzon.



Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1

# Ligging



Heelsum is een sfeervol dorp, prachtig gelegen aan de rand van de Veluwe. De omgeving staat bekend om haar uitgestrekte bossen, heidevelden en wandel- en fietsroutes, waardoor natuurliefhebbers hier volop kunnen genieten van de rust. Binnen enkele minuten sta je midden in de natuur, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Het dorp heeft een prettige en gemoedelijke sfeer, met onder meer winkels, sportverenigingen, horecagelegenheden en scholen in de nabije omgeving. Daarnaast biedt het nabijgelegen Oosterbeek een uitgebreid aanbod aan voorzieningen en gezellige terrassen. Ook het bruisende stadscentrum van Arnhem is snel bereikbaar, waardoor je profiteert van de perfecte combinatie tussen rustig wonen en stedelijke voorzieningen.

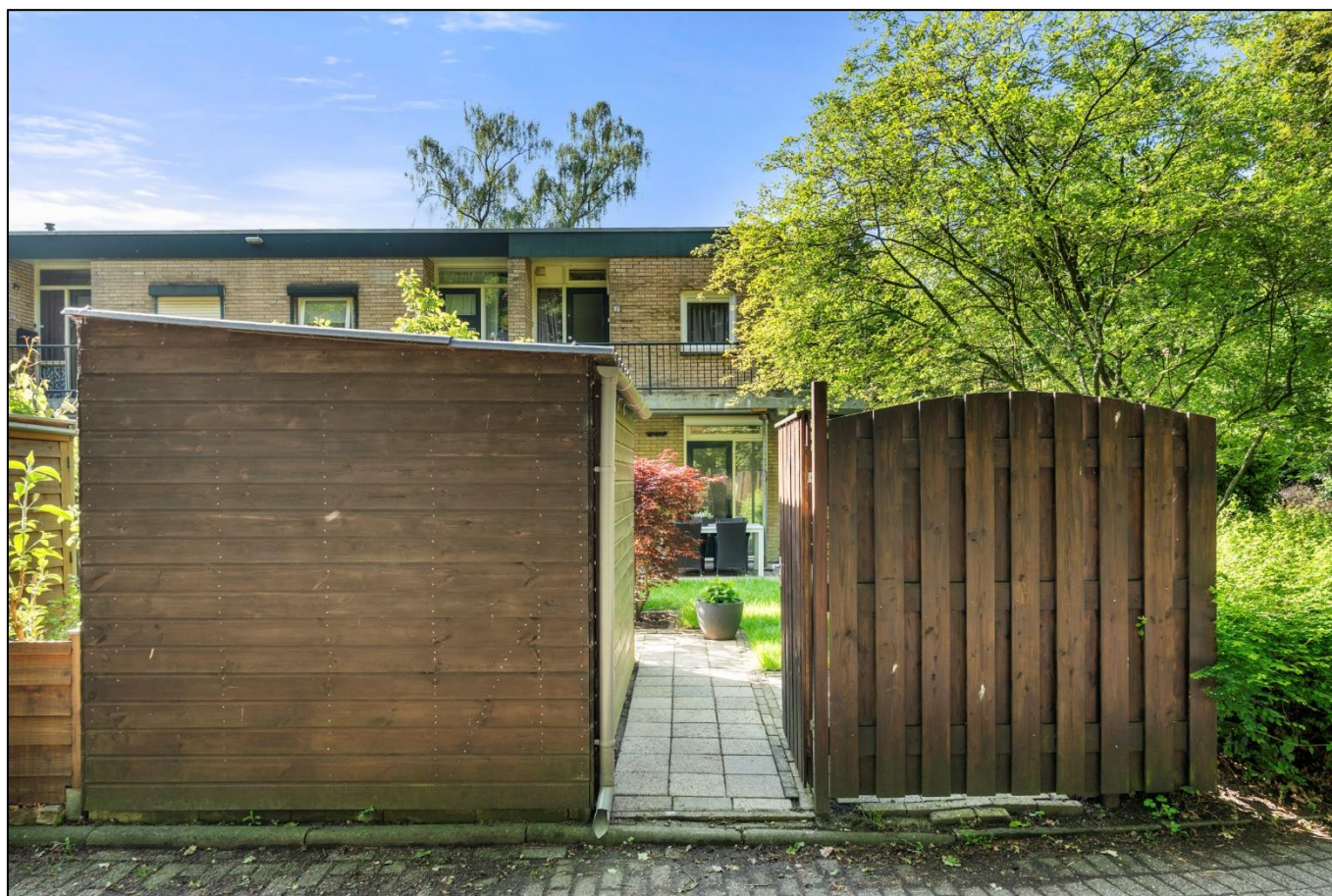
Wat Heelsum bijzonder maakt, is de unieke ligging tussen natuur en cultuur. De omgeving kent een rijke historie en biedt talloze mogelijkheden voor recreatie, van ontspannen wandelingen door de bossen tot sportieve fietstochten over de Veluwe. Hierdoor is Heelsum een aantrekkelijke woonomgeving voor iedereen die op zoek is naar een fijne balans tussen rust, groen en bereikbaarheid.

## **De kadastrale gegevens zijn:**

<b>Gemeente</b>	Renkum
<b>Sectie</b>	B
<b>Nummer(s)</b>	2249 A1



Carel Beukerhof 1



Carel Beukerhof 1

# Maatvoering



<i><u>Begane grond:</u></i>	
Woonkamer	15,9 m <sup>2</sup>
Keuken	4,6 m <sup>2</sup>
Gang	2,5 m <sup>2</sup>
Slaapkamer	12,1 m <sup>2</sup>
Badkamer	1,5 m <sup>2</sup>
<i><u>Bijgebouwen:</u></i>	
Berging	7,3 m <sup>2</sup>



BBMI Meetrapport

## Meetcertificaat

### Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Appartement
Adres	Carel Beukerhof 1
Postcode	6866 DH
Plaats	Heelsum
Opdrachtgever	Hartman makelaars
Opgemaakt door	Fotix
Datum opmaak meetrapport	26-05-2026

Wonen (GOW)	42.06 m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00 m2
Gebouwegebonden buitenruimte (GOGBR)	10.53 m2
Externe bergruimte (GOEB)	7.28 m2
Bruto inhoud woning	165.45 m3

# Energie label



Energie label woningen

Registratienummer  
139404739

Datum registratie  
20-05-2028

Geldig tot  
11-05-2038

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energie label

# C



## Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	-	+/-	+	++
3 Daken	n.v.t.			
4 Vloeren	-	-	+	++
5 Ramen	-	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



**Laag** Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



**40,1 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

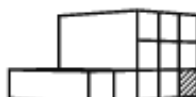
## Over deze woning

**Adres**  
Carel Beukerhof 1  
6888DH Heesum  
BAG-ID: 027401000282659

## Detailsanduiding

**Bouwjaar** 1959  
**Compactheid** 1,94  
**Vloeroppervlakte** 42m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Hoekwoning onderste bouwlaag



## Opnamedetails

**Naam** S.J.H. van Willemse  
**Vakbekwaamheidsnummer** 49588

**Certificaathouder**  
EnergieLabel.com

**Inschrijftnummer** VINK202509-W0001  
**KvK-nummer** 85018708

**Certificerende Instelling**  
VINK Certificering

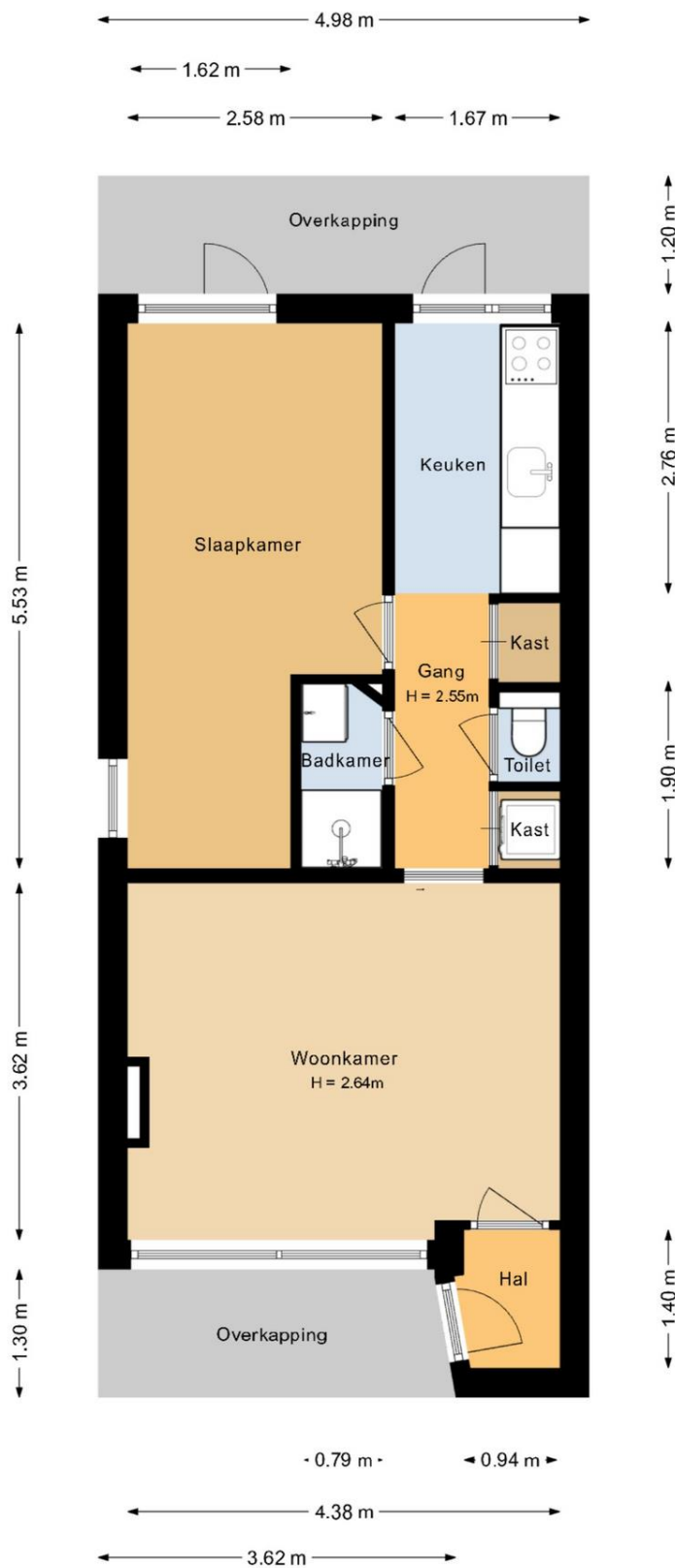
**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energie label controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

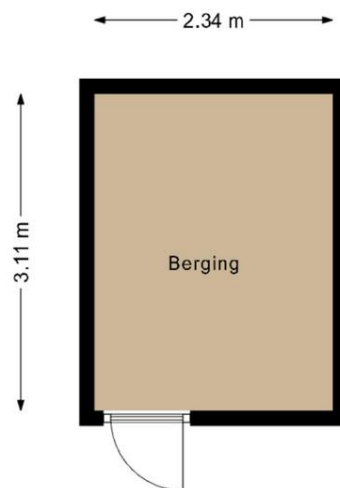
Carel Beukerhof 1

# Plattegrond begane grond



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

# Plattegrond Berging

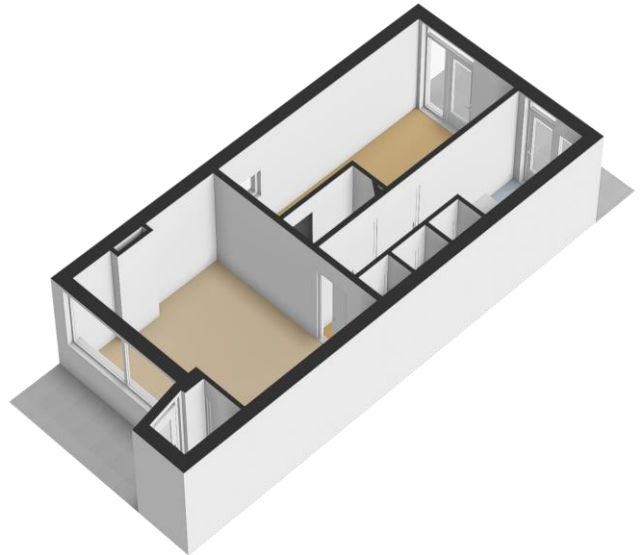


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

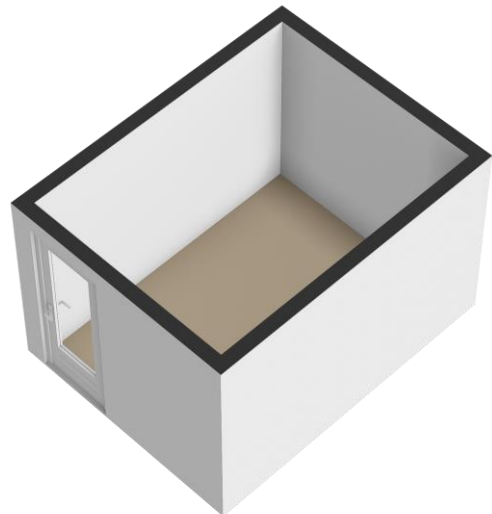
# 3D plattegronden



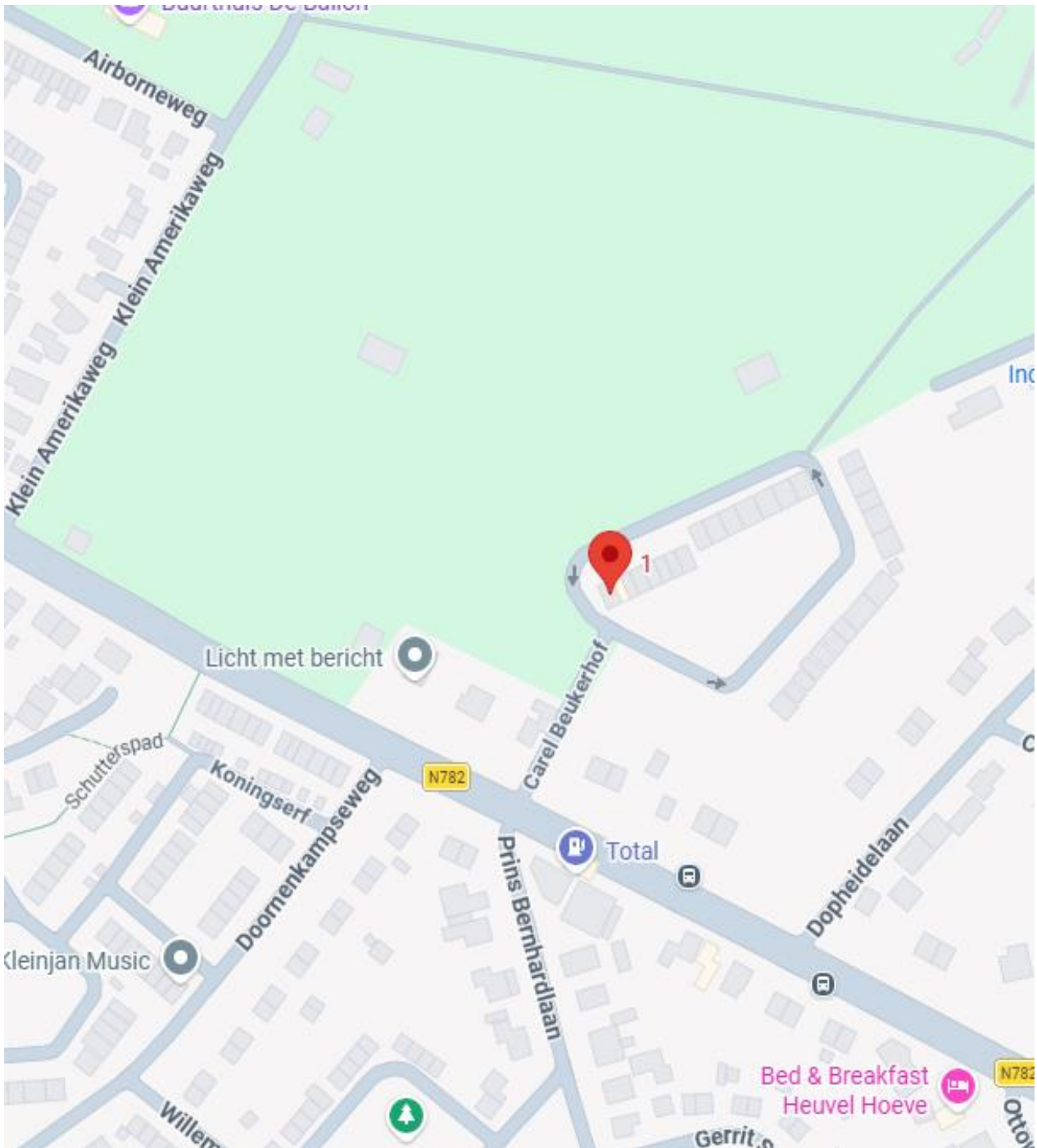
**Begane grond**



**Berging**



# Locatie

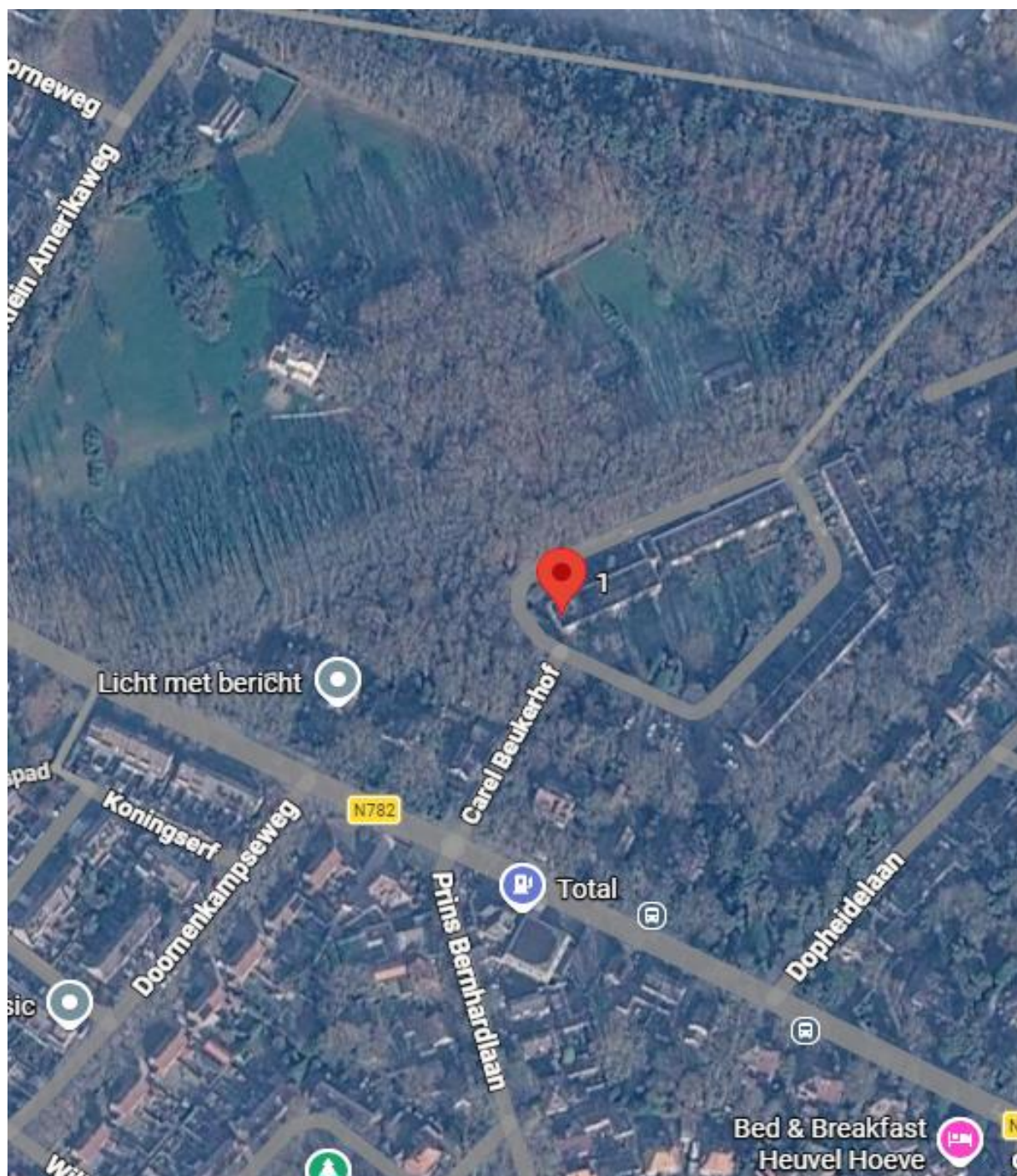


**Bekijk uw route naar Carel Beukerhof 1 via onderstaande link**

<https://www.google.com/maps/place/Carel+Beukerhof+1,+6866+DH+Heelsum>

Carel Beukerhof 1

# Satellietfoto



Bekijk de omgeving via Street View op onderstaande link

<https://www.google.com/maps/place/Carel+Beukerhof+1,+6866+DH+Heelsum>

Carel Beukerhof 1

# Specificatie en informatie



Badkamer		
<input checked="" type="checkbox"/> vaste wastafel	<input type="checkbox"/> ligbad	<input type="checkbox"/> bubbelbad/whirlpool
<input type="checkbox"/> dubbele wastafelmeubel	<input type="checkbox"/> hoekbad	<input checked="" type="checkbox"/> spiegelkast
<input checked="" type="checkbox"/> wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/> inloopdouche	<input type="checkbox"/> aansluiting was apparatuur
<input type="checkbox"/> dubbele wastafelcombinatie	<input type="checkbox"/> douchecabine	<input type="checkbox"/> elektrische kachel
<input type="checkbox"/> hangcloset (toilet)	<input type="checkbox"/> stabad-/douchecombinatie	<input type="checkbox"/> kast

Keuken		
<input checked="" type="checkbox"/> formica aanrechtblad	<input type="checkbox"/> oven	<input checked="" type="checkbox"/> koelkast
<input checked="" type="checkbox"/> keukenblok	<input type="checkbox"/> combi-oven/magnetron	<input checked="" type="checkbox"/> vriezer
<input checked="" type="checkbox"/> keramische kookplaat	<input type="checkbox"/> heteluchtoven	<input checked="" type="checkbox"/> vaatwasser
<input type="checkbox"/> inductie kookplaat	<input type="checkbox"/> magnetron	<input checked="" type="checkbox"/> afzuigkap
<input type="checkbox"/> 5 – pits gaskookplaat	<input type="checkbox"/> stoomoven	<input type="checkbox"/> afzuigschouw
<input type="checkbox"/> elektrische kookplaat	<input type="checkbox"/> wokplaat	<input type="checkbox"/> elektrische boiler

Buurtgegevens		
<input checked="" type="checkbox"/> scholen	<input checked="" type="checkbox"/> bossen	<input checked="" type="checkbox"/> uitvalswegen
<input checked="" type="checkbox"/> winkels	<input checked="" type="checkbox"/> heide	<input type="checkbox"/> station <15 min. Fietsen
<input checked="" type="checkbox"/> sportaccommodatie	<input type="checkbox"/> uiterwaarden	<input type="checkbox"/> buitenzwembad de Vrije Slag
<input checked="" type="checkbox"/> openbaar vervoer	<input checked="" type="checkbox"/> (dorps) centrum	<input type="checkbox"/> ...

## Erfdienstbaarheden en bijzonderheden

- Voor zover erfdienstbaarheden en of andere zakelijke rechten aanwezig zijn, wordt dit meestal in het bewijs van eigendom vermeld en deze is ter inzage op ons kantoor.
- De overdracht zal plaatsvinden bij een notaris naar keuze van de koper(s), binnen ons werkgebied. Afwijkingen daarvan is in goed overleg mogelijk;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;

## Technische gegevens

<b>Verwarming + warmwatervoorziening</b>	Middels: airconditioning & elektrische boiler	
	Bouwjaar: 2025	
<b>Isolatie</b>	<input checked="" type="checkbox"/> HR++ glas	<input checked="" type="checkbox"/> vloerisolatie
	<input type="checkbox"/> muurisolatie cf. bouwjaar	<input type="checkbox"/> dakisolatie cf. bouwjaar
<b>Energielabel</b>	Energielabel <b>C</b>	(Geldig tot 11-05-2036)

# Vaste en variabele lasten



Elektra	€	28,00	Per maand
Vitens water	€	15,00	Per maand
Rioolheffing eigenaar en gebruiker	€	188,70	Per jaar
Afvalstoffenheffing vastrecht	€	241,70	Per jaar
OZB	€	249,02	Per jaar
Servicekosten	€	175,00	Per maand

(\*) de woning is gasloos

## Verbruik gegevens (periode: september 2024 t/m september 2025)

- Elektriciteit:			
Normaal	1.006	kWh	
Dal	1.242	kWh	
Totaal	2.274	kWh	

## Pluspunten

- rustige ligging tegen de rand van de Veluwe;
- airco in de woonkamer en slaapkamer;
- Nationale Hypotheek Garantie en startersvrijstelling mogelijk;
- C-label;
- royale groene achtertuin;
- sanitair uit 2025;
- nabij uitvalswegen A12 en A50;
- gasloos;
- ideale staterswoning;
- complete gemoderniseerde instapklare benedenwoning;

# Lijst van zaken



LIJST VAN ZAKEN



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 type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- losse (hang)lampen	<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"/>
Losse kasten, legplanken, te weten:				
- schoenkastjes	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" 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 checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- gordijnen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- overgordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" 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 type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- jaloezieën	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input 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 type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- houten vloer(delen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- laminaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- plavuizen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- pvc keuken	<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"/>



	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 type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Overig, te weten:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- spiegelwanden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- schilderij ophangstelsel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- vaste kasten	<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"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- (gas)fornuis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- magnetron	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- oven	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- combi-oven/combimagnetron	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- koelkast	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- vriezer	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- koel-vriescombinatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- Quooker	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- koffiezetapparaat	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- Soort aanrechtblad: formica	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- keramische-kookplaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Keukenaccessoires, 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"/>



## LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- toiletrolhouder	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- fontein	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- jacuzzi/whirlpool	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- douche (cabine/schem)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- stoomdouche (cabine)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- wastafel	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- wastafelmeubel	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- planchet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- toiletkast	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- toilet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- toiletrolhouder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- toiletborstel(houder)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- wasrek in slaapkamer	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- Bed: lattenbodems + ladekast (matras gaat mee)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sauna met toebehoren	<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>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"/>
(Voordeur)bel	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alaminstallatie	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rookmelders	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Screens/rolluiken	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
CV met toebehoren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
(Klok)thermostaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>



## LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- boiler	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- close-in boiler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" 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"/>
Mechanische ventilatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Luchtbehandeling	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" 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/internet aansluiting	<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 checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input 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"/>
- wasrek op muur	<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"/>



## LIJST VAN ZAKEN



	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 type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting (lamp aan berging gaat mee)	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<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"/>
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (stalen kasten gaan mee)	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Broei)kas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- witte kast met schuifdeuren (berging)	<input checked="" 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 type="radio"/>
- (sier)hek	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- vlaggenmast(houder)	<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"/>



LIJST VAN ZAKEN

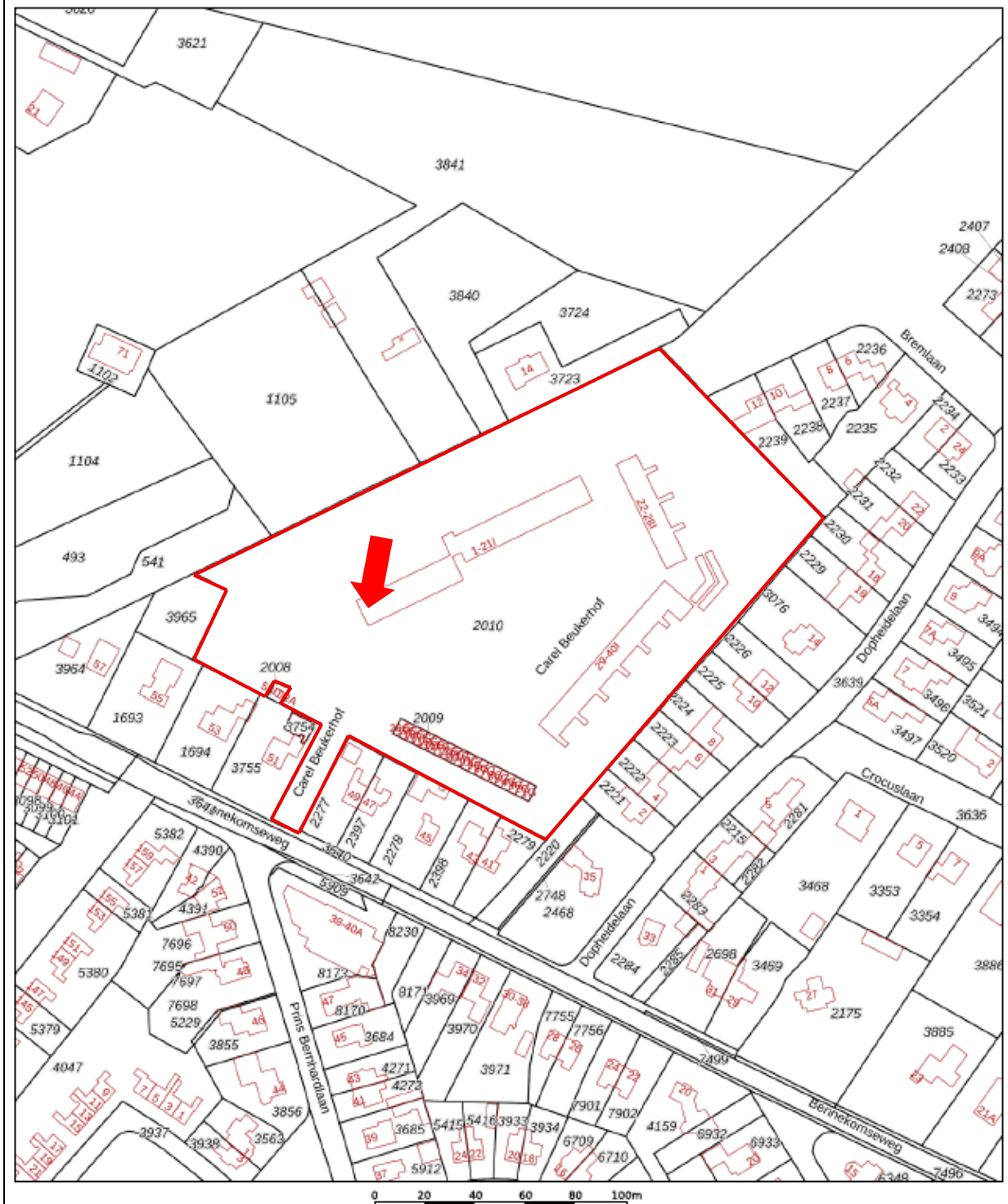


Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
<b>Overig</b>				
CV/geiser/boiler	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Keuken/tuin/kozijnen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Intelligente thermostaten e.d.	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stadsverwarming	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zonnepanelen	<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"/>
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"/>

# Kadaster



Kadastrale kaart Uw referentie: Hartman Makelaars



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Renkum</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2010</p>	<p>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 databankrecht.</p>	
--	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Een bod uitbrengen



Wanneer u een woning heeft bezichtigd en er is interesse om een bod te brengen, kunt u een bieding uitbrengen. Hieronder leggen wij u uit hoe het proces werkt.

- 1) ga naar de website van de woning: [WWW.CARELBEUKERHOF1.NL](http://WWW.CARELBEUKERHOF1.NL)
- 2) rechtsonder klikt u op de knop: **BIEDEN OP DEZE WONING**



- 3) Nu krijgt u het biedingsformulier

Daarna kunt u alle gegevens + voorwaarden invullen, zorg dat alles correct is ingevuld.

Wij zullen uw bod ontvangen per mail. Tevens ontvangt u zelf per mail direct een bevestiging van uw gedane bod.

Mocht u hulp nodig hebben bij het uitbrengen van het bod en/of vragen hebben, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Op de manier houden wij ons aan de nieuwe wetgeving m.b.t. een transparante woningmarkt.

## Waarom hebben wij deze nieuwe wijze van een bod uitbrengen geïmplementeerd?

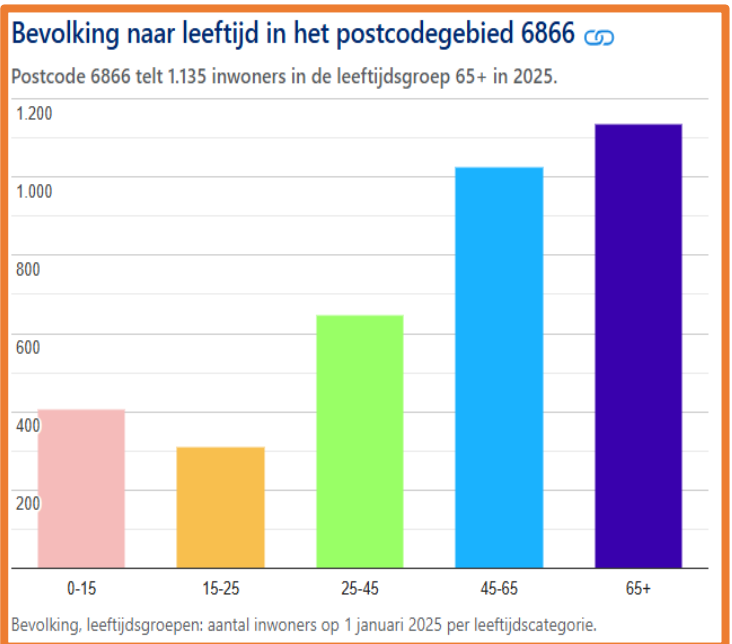
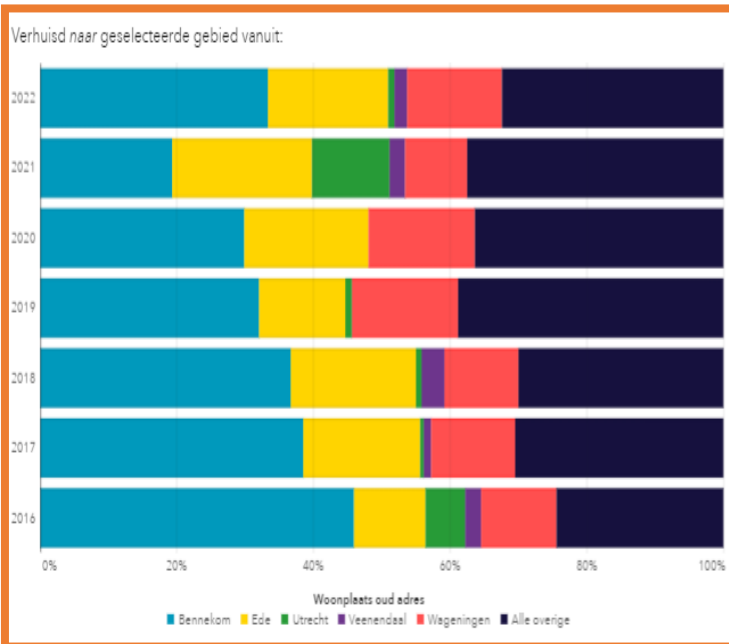
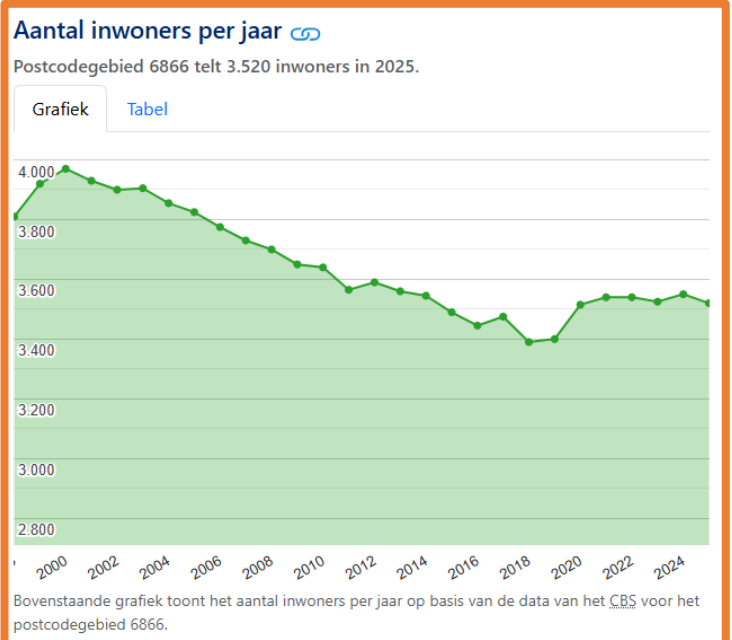
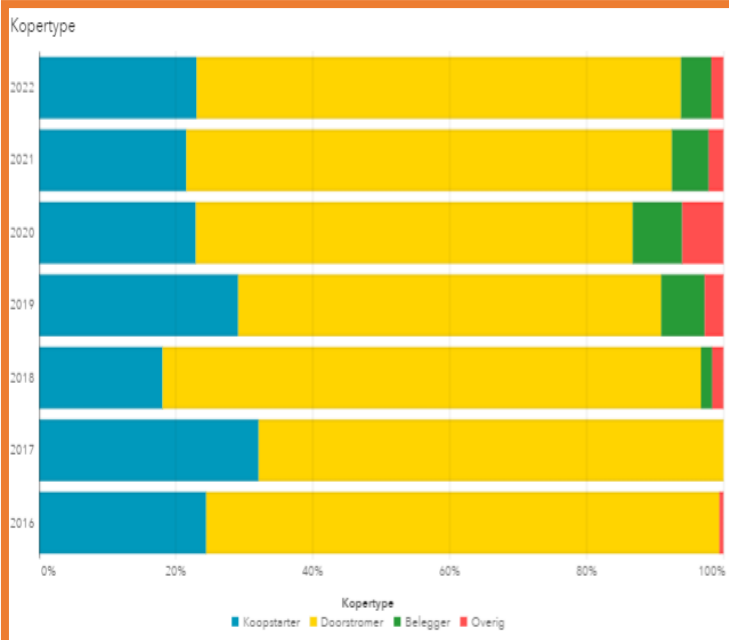
Vanaf 1 januari 2023 geldt er een nieuwe verplichting, vanuit een afspraak tussen de NVM en het ministerie, m.b.t. het transparanter maken van de woningmarkt. Op deze manier kunnen alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht op de woning na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarde de gedane biedingen inzien. Hierbij is vanuit NVM de voorwaarde vastgesteld dat uw bod drie maanden voor het sluiten van de koopovereenkomst is uitgebracht. Wanneer u hiervan gebruik wilt maken (en aan de gestelde voorwaarde voldoet) kunt u contact met ons opnemen en krijgt u de biedingen digitaal te zien. Dit draagt bij aan een stukje transparantie op de woningmarkt, waarbij bidders een beter beeld krijgen van de uitgebrachte biedingen.

Ten behoeve van de privacy worden de persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd. Verder kunt u wel de biedingen en voorwaarden inzien. Wij hopen dat u hierdoor ziet dat wij transparant te werk gaan!

*Wilt u extra informatie over 'Vertrouwen in het koopproces'? zie onderstaande link naar de NVM-site:*

<https://www.nvm.nl/nieuws/2022/makelaardij-transparanter/>

# Buurtstatistieken



Meer informatie te vinden op: [CBS Centraal bureau voor statistiek](https://allecijfers.nl/postcode/) en <https://allecijfers.nl/postcode/>

Bron: <https://allecijfers.nl/postcode/> en NVM BrainBay

# Sites die wij gebruiken voor de woning



Homeshow maakt een site en visitekaartjes.



Moving Digital zorgt mede door hun bedrijf Help Mee o.a. voor Facebook Campagne.



Op Facebook wordt een bericht geplaatst.

(**@Hartman makelaars**)



Op Instagram wordt een post geplaatst.

(**@hartmanmakelaars**)



LinkedIn wordt incidenteel gebruikt.

(**@Hartman Makelaars**)



Op onze eigen site [www.hartmanmakelaars.nl](http://www.hartmanmakelaars.nl) wordt de woning ook geplaatst.



Op Funda wordt de woning geplaatst met Funda Compleet dat houdt in: 360 Graden foto's; 2D en 3D plattegronden en een video.



## Bezoekadres

Brinkstraat 5b (hoek Lindelaan)  
6721 WR BENNEKOM Centrum  
telefoon (0318) 430000

## Postadres

Postbus 66  
6720 AB BENNEKOM  
[info@hartmanmakelaars.nl](mailto:info@hartmanmakelaars.nl)  
[www.hartmanmakelaars.nl](http://www.hartmanmakelaars.nl)

	E-mail	Zakelijk	Mobiel
Rudi J. Dommershuijzen RMT	<a href="mailto:rudi@hartmanmakelaars.nl">rudi@hartmanmakelaars.nl</a>	0318 - 43 00 00	06 – 55777924
Jill van Santen A-RMT	<a href="mailto:jill@hartmanmakelaars.nl">jill@hartmanmakelaars.nl</a>	0318 - 43 00 00	06 – 40358770
Kantoor	<a href="mailto:info@hartmanmakelaars.nl">info@hartmanmakelaars.nl</a>	0318 - 43 00 00	

## Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag ('s avonds op afspraak)  
Zaterdag op afspraak en deels op kantoor

09.30 uur – 17.00 uur  
10.00 uur – 14.00 uur

## Nadere mededelingen

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en/of in tekeningen kunnen geen aanspraken worden ontleend. De in deze brochure vermelde maten zijn een indicatie. De objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

# Ons team en kantoor!



# Is de woning geschikt voor de aanleg van zonnepanelen?



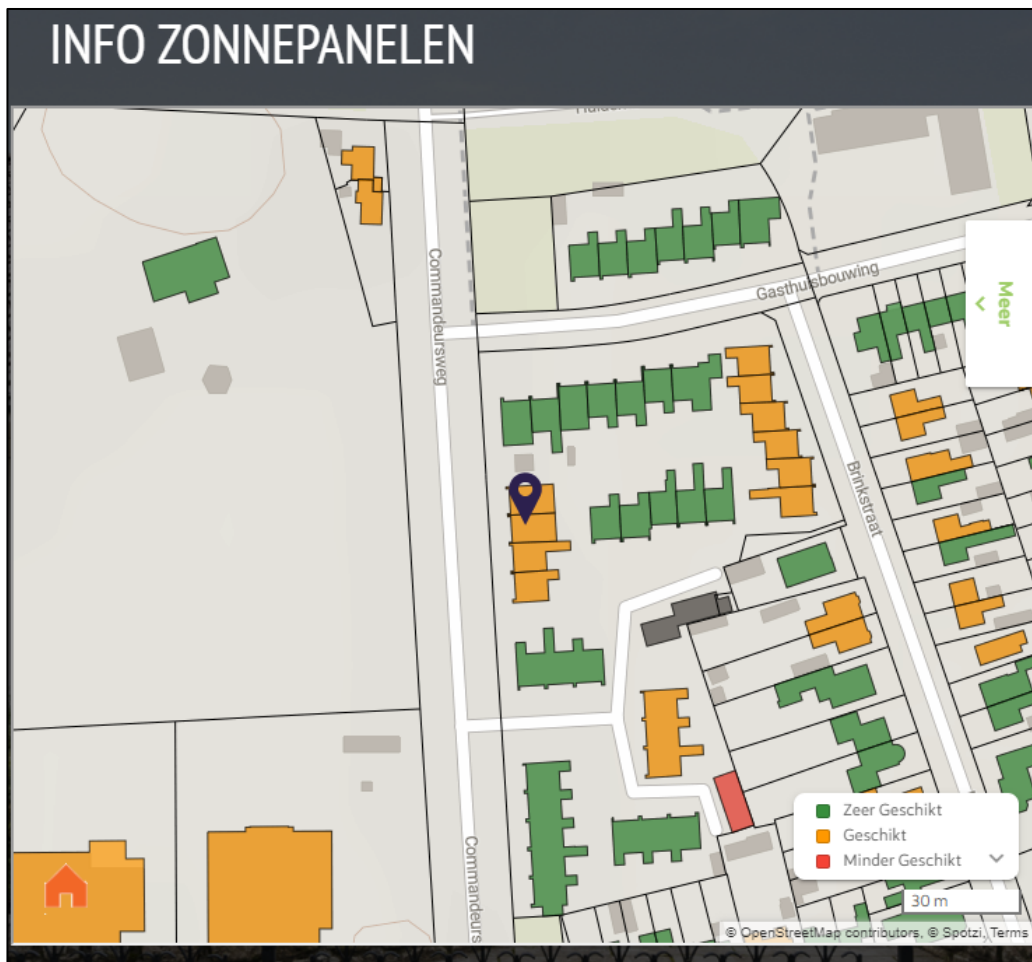
Wilt u weten of deze woning schikt is voor de aanleg van zonnepanelen? Of wilt u de woning mogelijk energiezuiniger maken?

Op de site van de woning kunt u o.a. zien in hoeverre de woning geschikt is voor het aanleggen van zonnepanelen.

Ga naar de site van de woning: [WWW.CARELBEUKERHOF1.NL/INFO-ZONNEPANELEN](http://WWW.CARELBEUKERHOF1.NL/INFO-ZONNEPANELEN)

U krijgt dan de volgende **soort** afbeelding/kaart in beeld:

## VOORBEELD:



Hierin geven de zichtbare kleuren de volgende betekenissen:

Groen	Zeer geschikt
Geel/oranje	Geschikt
Rood	Minder geschikt

Bron: [homeshow.eu](http://homeshow.eu)

# Leefomgeving en buurtinformatie



Op de website van de woning: [WWW.CARELBEUKERHOF1.NL/LEEFOMGEVING](http://WWW.CARELBEUKERHOF1.NL/LEEFOMGEVING) vindt u diverse leerzame en leuke informatie over de leefomgeving.

**Hieronder ziet u een willekeurig voorbeeld van een woning.**

Zo wordt er onder andere diverse informatie over het adres gegeven, maar ook over de leefomgevingskwaliteit (denk hierbij aan: geluid, hitte, schaduw, groenvoorzieningen, stikstof etc.)

2. Leefomgevingskwaliteit	
Fijnstof in de lucht (2020):	☹️ 9 µg PM <sub>2,5</sub> / m <sup>3</sup>
Stikstofdioxide in de lucht (2020):	☹️ 13 µg NO <sub>2</sub> / m <sup>3</sup>
Geluid in de omgeving:	☹️ 48 dB
Zomerhitte in de stad:	☹️ + 1.1 °C t.o.v. landelijk gebied
Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:	☺️ 13% van het oppervlak
Groen binnen 500 meter:	☹️ 43% van het oppervlak
Hoe donker is het 's nachts?:	☺️ 413 zichtbare sterren

Tot slot is er diverse buurtinformatie te vinden. Zo is te zien hoe stedelijk de buurt is en de afstand en hoeveelheden van dagelijkse, praktische en publieke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn; het aantal basisscholen, huisartsenpraktijken, kinderdagverblijven en supermarkten in de directe omgeving.

3. Buurtinformatie	
Gemiddelde woningwaarde in 2021:	€ 287 000
Mate van stedelijkheid van de buurt:	Matig stedelijk
Aantal huisartspraktijken binnen 3 km:	☺️ 4
Aantal kinderdagverblijven binnen 3 km:	☺️ 12
Aantal basisscholen binnen 3 km:	☺️ 9
Aantal supermarkten binnen 3 km:	☹️ 5
Sport- en beweegmogelijkheden:	☹️ Redelijk
Afstand tot treinstation:	☹️ 2.6 km
Afstand tot bushalte:	☺️ 0.3 km
Afstand tot oprit hoofdweg:	☹️ 0.9 km

**Kortom; erg leuk om eens een kijkje te nemen op deze pagina!**

Bron: <https://www.homeshow.eu/>

# Routebeschrijving naar ons kantoor



## A-12 vanuit de richting Arnhem

Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). U gaat over het viaduct en bij het eerste verkeerslicht gaat u rechtdoor. Bij het volgende verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1<sup>e</sup> afslag rechts de Molenstraat in. Na ongeveer 1 km rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor. Op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

## A-12 vanuit de richting Utrecht/Rotterdam

Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). Bij het eerste verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1<sup>e</sup> afslag rechts de Molenstraat in. Na ongeveer 1 km rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

## A-50 vanuit de richting Nijmegen

Neem de **afslag Renkum/ Wageningen** en sorteer voor om linksaf te slaan bij het verkeerslicht (**N225 - Rijksweg**). Ga over het viaduct en blijf deze weg rechtdoor vervolgen, onderweg passeert u aan de linkerzijde de papierfabriek "Norske Skog".

Bij de rotonde gaat u 2/4 rond en vervolg de weg die overgaat in de **Ritzema Bosweg**. Bij het verkeerslicht rechtsaf (links ziet u de Peugeotdealer "Auto Versteeg Buurman"). U bevindt zich op de **Diedenweg** en vervolgt deze weg richting Bennekom. Ga rechtsaf de Kierkamperweg op. Linksaf de Commandeursweg op. Rechtsaf de Lindelaan op. Rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

## A-50 vanuit de richting Apeldoorn/Zwolle

Volg de borden A-12 richting Arnhem - Utrecht en houdt daarna de richting Utrecht aan. Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). U gaat over het viaduct en bij het eerste verkeerslicht gaat u rechtdoor. Bij het volgende verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1<sup>e</sup> afslag rechts de Molenstraat in. Daarna rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

# Voorwaarden bij aankoop van een registergoed



## Koopovereenkomst:

Volgens het NVM – model.

## Notaris:

Keuze van de kopende partij, tenzij anders omschreven.

## Bankgarantie/waarborgsom:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient door de kopende partij, binnen drie (3) weken (geen hypotheek) of zeven (7) weken na definitieve overeenstemming, een waarborgsom dan wel een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie te worden gesteld door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Deze waarborgsom bedraagt tien procent (10%) van de koopsom en dient gestort te worden op kantoorrekening van het desbetreffende notariskantoor.

## Baten en lasten bij een appartementsrecht:

Alle baten, lasten waaronder inbegrepen de heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/ of reglement komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris.

De lopende baten, lasten ...et cetera, met uitzondering van de onroerendzaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

## Asbestclausule:

Bij alle woningen en/ of appartementen zal de onderstaande clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen:

*"In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper(s) verkla(a)r(t)en hiermee bekend te zijn en vrijwa(a)r(t)en verkoper(s) van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien".*

## Inspectie:

Voor de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er een inspectie aan de woning plaatsvinden om te zien of één en ander achterblijft zoals overeengekomen. Tevens zullen tijdens deze inspectie de meterstanden worden opgenomen.

# Voorwaarden bij aankoop van een registergoed



## **Bouwkundige keuring:**

Indien u een bouwkundige keuring laat plaatsvinden op het door u aangekochte registergoed, zal deze clausule niet als ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst. Rapportage van deze keuring dient uiterlijk binnen acht (8) dagen na mondelinge overeenstemming bij de kopende partij bekend te zijn.

## **Financiering:**

Binnen zes (6) weken na overeenstemming dient de kopende partij voor de financiering van de onroerende zaak een hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling hebben verkregen. Wij verplichten de koper een vrijblijvend kosteloos adviesgesprek te hebben met een met ons samenwerkende hypotheekadviseur. Dit alles om alle partijen (koper en verkoper) zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen over de financiële haalbaarheid van de aan- en verkoop. Er is geen enkele verplichting tot afsluiting bij deze adviseur en gebeurt geheel vrijblijvend.

## **Overeenstemming:**

Zolang er nog geen door beide partijen ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

# Voorwaarden bij aankoop van een registergoed



## Bedenktime:

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen (72 uur) bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Indien er een weekend in valt, wordt de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

<b>Kopie koopakte ter hand gesteld op:</b>	<b>Bedenktime eindigt op:</b>	<b>Bedenktime bedraagt:</b>
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Maandag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

- Die eindigt op een zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag, verlengt tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
- Zo nodig zoveel verlengt dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijkgesteld:

- de Nieuwjaarsdag;
- de Christelijke tweede Paas - en Pinksterdag;
- de beide Kerstdagen;
- de Hemelvaartsdag;
- de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd;
- de vijfde mei;
- de Goede Vrijdag.

Daarnaast kunnen bij koninklijk besluit specifieke dagen aangewezen worden die voor de berekening van de bedenktijd gelijkgesteld worden met algemeen erkende feestdagen.

# De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



Het kopen (of verkopen) van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het proces tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen
- b) Expliciet te melden 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

## 2. Hoe werkt het proces met bieden in deze overspannen markt, waar er weinig aanbod is en veel vraag?

Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning dat moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper kan, al dan niet op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure op inschrijving in te zetten. In deze procedure krijgen alle bidders een kans om een bod uit te brengen. Een hoogste bod hoeft niet te betekenen dat diegene de woning gegund wordt, de verkoper kan een bepaalde ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld belangrijk vinden. De verkopende partij behoudt zich het recht van beraad en het recht van gunning voor. Dit houdt in dat de verkoper zelf mag bepalen of het geboden bedrag, in combinatie met (eventuele) voorwaarden, voldoende is om tot verkoop over te gaan en dat hij niet verplicht is aan degene met het hoogste/meest gunstige bod te gunnen en/of te verkopen. In de onderhandeling dient de makelaar transparant te zijn over de wijze waarop deze plaats vindt. De makelaar dient zich vervolgens ook aan de regels te houden die aan alle bidders én verkoper van tevoren zijn gecommuniceerd. In dit proces dient de makelaar zich onafhankelijk op te stellen. Begeleiding van een aankoopmakelaar is zeker aan te bevelen.

## 3. Ik ben in onderhandeling en de makelaar gaat gewoon door met bezichtigingen, dat mag toch niet?

Ja, dat mag. De verkoper beslist aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper. Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

## 4. Is het toegestaan om tegen elkaar op te bieden?

Zolang een NVM-makelaar uitleg geeft over het proces van bieden, dan mag dit gewoon. Het is ook in overeenstemming met de Erecode, waarin staat dat een NVM-makelaar transparant moet zijn.

# De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



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

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

## 6. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

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

## 7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijsvragen voor een woning?

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

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

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

## 9. Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd en we hebben alles doorgesproken en nu heeft iemand een hoger bod gedaan. Mag dat?

Ja dat mag. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als beide partijen die hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Op dat moment staat de koop vast voor de verkoper en heeft koper nog 3 dagen bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden zonder opgave van redenen. Een acceptatie per mail of WhatsApp is niet rechtsgeldig.

## 10. Wat is een biedlogboek?

Het biedlogboek maakt alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de verkoper en kandidaat-kopers, waardoor het proces transparanter wordt.

## 11. Per wanneer is het biedlogboek verplicht?

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het Biedlogboek verplicht en heeft de kandidaat-koper inzage, wanneer de verkoop via een NVM-, VBO- of Vastgoed pro-makelaar plaatsvindt.

# De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



## 12. Op welke transacties is het biedlogboek van toepassing?

Het biedlogboek is van toepassing bij de verkoop van woningen/appartementen (bestaande bouw). Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming. Bij twijfel of het Biedlogboek van toepassing is advies om te werken met het Biedlogboek.

## 13. Is het biedlogboek ook van toepassing op woningen in de stille verkoop?

Ja, ook bij woningen in de stille verkoop is het Biedlogboek van toepassing.

## 14. Wanneer moet het biedlogboek precies worden verstrekt?

Het biedlogboek is na afloop van de bedenktijd en/of ontbindende voorwaarden beschikbaar voor kandidaat-kopers.

## 15. Wat gebeurt er met een persoonlijke boodschap van een kandidaat-koper?

Een persoonlijke boodschap van een kandidaat-koper verschijnt niet in het biedlogboek voor de andere kandidaat-kopers.

## 16. Hoe komt koop tot stand?

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

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste.

Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

# De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



## 17. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor een koper in?

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

## 18. Ik constateer een verschil in m<sup>2</sup>, wat zijn mijn opties?

Een verkopend NVM-makelaar is verplicht bij de inverkoopname van een pand de meetinstructie te gebruiken zoals vastgesteld door NVM, VBO, Vastgoed Pro, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. We verwijzen je graag naar de informatie over de Meetinstructie voor een uitgebreide toelichting. Desondanks kunnen er verschillen optreden als gevolg van interpretatieverschillen of afrondingsverschillen. De koper ziet feitelijk wat hij koopt. Daarnaast hangt de prijs van de woning niet alleen af van het aantal m<sup>2</sup> maar ook van andere zaken zoals bijvoorbeeld de ligging en staat van de woning. Als het verschil erg groot is en je komt hier niet uit met de makelaar/ verkoper kan een klacht worden ingediend bij de Raad van Toezicht.

## 19. Wat te doen bij verborgen gebreken na sluiten van de koopovereenkomst?

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of bij schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Laat je grondig onderzoek na, dan is er een grotere kans dat u de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later toch blijkt dat de woning gebreken heeft. Bij verborgen gebreken kun je de verkoper trachten aansprakelijk stellen. Hiervoor heb je juridische hulp nodig. Je kunt eventueel terecht bij Vereniging Eigen Huis of anderszins je eigen rechtsbijstandverzekering raadplegen. Op de pagina 'verborgen gebreken' staat meer informatie en een handige video met uitleg over verborgen gebreken.

## 20. Waar vind ik informatie over prijsontwikkelingen van bestaande woningen?

Je kunt de marktinformatie vinden op onze website (NVM). Daar is per COROP-regio de woninginformatie per type woning te downloaden.

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

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij adviseert de verkoper tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen.

# De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



## 22. Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

In het kader van uitvoering van de overeenkomst van de verkoper/verhuurder mag de makelaar t.b.v. een bezichtiging minimaal naam, adres en telefoonnummer vragen van koper. Er mag op dat moment nog niet gevraagd worden naar bijvoorbeeld financiële informatie om op basis daarvan een voorselectie te maken uit de kandidaat huurders/kopers. De makelaar kan overigens wel aangeven wat de vereisten zijn om in aanmerking te komen voor een huurwoning, zodat duidelijk is of het zin heeft de woning te bezichtigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

## 23. Mededelingsplicht VS Onderzoek plicht

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die van belang zijn voor de aankoop van de woning, aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vormgegeven. De verkopend makelaar gaat uit van wat de verkoper hem vertelt, omdat de makelaar niet in de woning heeft gewoond. Tenzij de verkopend makelaar twijfels heeft over de gegeven informatie dan moet hij dat wel onderzoeken. De koper heeft een onderzoek plicht om de bouwkundige staat van het huis goed te onderzoeken en eventuele gebreken aan de koopwoning te herkennen. De makelaar kan hier een rol spelen, in sommige gevallen kan de makelaar ook adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

## 24. Waar vind ik de Algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden op onze website of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## 25. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

# De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



## 26. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

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

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

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten,  
Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar (**ADVIES: doen!**) heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 28. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-Makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

## 29. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

# De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



## 30. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen komt te staan.

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

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

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

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

## 32. Heeft mijn woning een energielabel nodig? En hoe kom ik aan een energielabel?

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht een energielabel te laten opstellen door een erkend bouwkundige/bedrijf. Dit label dient geregistreerd te zijn VÓÓR een woning op Funda wordt aangemeld (koop en huur).

Labels geven een klasse aan (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) die een indicatie geven hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan je doorwijzen naar een gecertificeerd energielabel adviseur die je kan adviseren over energie labels en verbeteringen op het gebied van de verduurzaming van jouw woning. Op een speciale pagina is dit uitgelegd. NVM-Makelaars kunnen daarnaast gebruik maken van de NVM Energielabel Service. Daarmee word je vlot, vakkundig en snel geholpen.

## 33. Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.



**"Alles voor  
de beste plek  
voor jou!"**

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou





**vzpv** Hypotheken &  
Verzekeringen

★★★★★ 9.9 uit 200+ reviews

## Uw specialist in hypotheekadvies

VZP Hypotheken & Verzekeringen is  
een volledig onafhankelijk advieskantoor  
dat écht de tijd voor u neemt



**Persoonlijk contact** met onze relaties staat voorop  
bij alle diensten die wij aanbieden:

### Hypotheken

Met VZP Hypotheken & Verzekeringen  
kiest u de hypotheekvorm die past bij  
uw persoonlijke situatie.

### Verzekeringen

Met ons deskundige en onafhankelijke  
advies weet u zeker dat u op de juiste  
manier verzekerd bent.

Maak nu geheel **vrijblijvend** een afspraak met  
één van onze specialisten.

Agro Business Park 22  
6708 PW Wageningen

info@vzpadvies.nl  
vzpadvies.nl

**Of bel naar:**  
0317 – 35 68 68



# Thuis



**Een NVM-makelaar kan  
zorgen dat u wél verhuist**

