

Voel je
thuis bij



Boertjes
Makelaardij & Hypotheken



Landelijk wonen
met je eigen
paddock paradise



Kringsloot-west 8
DALFSEN

Welkom!

Je thuis voelen' komt in allerlei vormen in ons leven voorbij. De mensen met wie je het leven deelt of met wie je samenwerkt, maar ook de plek waar jij je tijd met die mensen doorbrengt.

Misschien ben je toe aan een nieuwe omgeving, een groter huis of kantoor, een plek waar je thuis kunt werken of waar je kinderen veilig kunnen opgroeien. Wat de reden ook is, het gaat altijd om grote stappen en belangrijke beslissingen in je leven.

Bij dit soort levensgebeurtenissen heb je een vakkundig iemand naast je nodig die kennis heeft van alles wat er komt kijken bij kopen, verkopen en financieren. Zodat het maken van deze grote beslissingen met een goed gevoel en in goed vertrouwen gebeurt. Daarom investeren wij in onze klanten, zodat zij zich bij ons thuis voelen en de ruimte hebben om alle vragen en wensen bij ons neer te leggen. De deur staat altijd open.

'Thuis zijn'

Door mee te kijken, mee te denken en eerlijk, onafhankelijk en op maat te adviseren, kun jij verstandige keuzes maken, die aansluiten op zowel je gevoel als je verstand. En omdat wij alles in huis hebben op financieel gebied, krijg je een overzichtelijk en compleet dossier. 'Thuis zijn' duurt een leven lang, met alle stappen die daarbij horen. Maatwerk, in welke fase je je ook bevindt.



Daarom Boertjes Makelaardij & Hypotheken

- Expert in dorp en buitengebied
- Alle diensten in huis
- Al ruim 75 jaar actief in de regio
- Erkend hypotheekadviseur
- Gecertificeerd NVM- makelaar en taxateur
- Specialist paardenobject



Kenmerken

Vraagprijs
€ 1.148.000 k.k.

Woning type	Vrijstaande woning
Bestemming	Woonruimte
Bouwjaar	1939
Woonoppervlakte	190 m ²
Perceeloppervlakte	10609 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	145 m ²
Inhoud	649 m ³
Aantal kamers	9 (5 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



Omschrijving

Landelijk wonen met hoogwaardige paardenfaciliteiten op een unieke locatie.

In het prachtige buitengebied tussen Dalfsen en Nieuwleusen, op slechts circa 15 kilometer van Zwolle, staat deze sfeervolle en karakteristieke woonboerderij met uitstekende paardenfaciliteiten. Gelegen aan de Kringsloot West, op een fraai perceel van ruim 1 hectare eigen grond, geniet u hier van rust, ruimte, privacy en een vrij uitzicht over de omliggende landerijen.

De oorspronkelijk in 1939 gebouwde woonboerderij is door de jaren heen met veel zorg verbouwd en gemoderniseerd, waarbij de authentieke uitstraling behouden is gebleven. Karakteristieke gebinten, een royale woonkeuken met vide en een sfeervolle, tuingerichte woonkamer vormen samen een bijzonder woonhuis dat volledig aansluit bij de woonwensen van deze tijd. Aan de achterzijde van de boerderij bevindt zich een ruim overdekt terras, direct bereikbaar vanuit de woonkamer, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

De woning beschikt over een slaapkamer en een moderne badkamer op de begane grond, voorzien van een ligbad, douche, tweede toilet en comfortabele vloerverwarming. Op de verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers. Dankzij deze praktische indeling is gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk.

Een waar paradijs voor paarden
Voor paardenliefhebbers biedt dit erf alles wat nodig is om paarden op een natuurlijke en comfortabele manier aan huis te houden. De aanwezige paddock paradise is volledig ingericht voor een 24/7 buitenverblijf van de paarden. De verrijkte leefomgeving met diverse tracks stimuleert beweging en natuurlijk gedrag.

De beplanting bestaat uit zorgvuldig geselecteerde eetbare bomen, struiken en planten, waardoor paarden zelf kunnen kiezen uit verschillende natuurlijke voedingsbronnen. Verspreid over het terrein bevinden zich bovendien twee aangelegde kruidentuinen met eetbare kruiden voor zowel mens als dier.

De aanwezige waterpoel met aansluitende verhoging zorgt niet alleen voor een gevarieerd landschap en een grotere biodiversiteit aan flora en fauna, maar stimuleert paarden ook om meer en afwisselend te bewegen.

Dankzij de rijk beplante omgeving vinden de paarden bovendien onder alle weersomstandigheden natuurlijke beschutting tegen zon, wind en regen.





Ruime voortuin
met zicht op de
buitenrijbaan



Omschrijving

De paardenaccommodatie bestaat verder uit:

- * een stal met zes ruime paardenboxen en een zadelkamer;
- * zes zandpaddock;
- * verlichte buitenrijbaan van ca 18 x 38 meter;
- * loswerkcirkel met diameter van 14 meter;
- * ruime weidegrond;
- * hooi- en stroopslag;
- * een verzonken mestopslag;
- * overkapping achter de stal voor extra opslag.

Hoewel het terrein momenteel is ingericht als paddock paradise, kan het desgewenst eenvoudig worden teruggebracht naar een meer traditionele inrichting voor het houden van paarden.

Erf en bijgebouwen

Naast de woonboerderij bevinden zich diverse functionele bijgebouwen. De vrijstaande stenen schuur/garage van circa 72 m² beschikt over een fraaie werkplaats, krachtstroom, een ruime zolder en is voorzien van een praktische schuifdeur. Daarnaast is er een kapschuur voor het stallen van een tractor of ander materieel. Verder zijn er een berging voor onder meer grasmaaier en fietsen en een speelhuisje voor kinderen aanwezig. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een afgesloten parkeerterrein op gras, bereikbaar via een eigen verharde oprit. Dit biedt ruime parkeergelegenheid voor gasten. Ook hier zijn eetbare struiken aangeplant, passend binnen het natuurlijke concept van het erf en als aanvullende voedselbron voor de paarden.

Genieten van het buitenleven

De voortuin en het parkeerterrein zijn verrijkt met diverse fruitdragende bomen. Op het erf staan twee perenbomen, twee pruimenbomen en drie appelbomen, die bijdragen aan de landelijke uitstraling én zorgen voor een heerlijke eigen oogst. Deze bijzondere woonboerderij combineert comfortabel wonen met hoogwaardige paardenfaciliteiten en een doordachte, natuurinclusieve inrichting. Een unieke plek voor liefhebbers van het buitenleven, waar mens en dier optimaal kunnen genieten van ruimte, rust en vrijheid op een prachtige locatie.

Aanvullende bijzonderheden

- * Bouwjaar: 1939.
- * Perceel: ruim 1 hectare eigen grond.
- * Slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- * Vloerverwarming op een groot deel van de begane grond.
- * Warmwatervoorziening via een warmtepompboiler
- * Vrijstaande stenen schuur/garage (ca. 72 m²) met werkplaats, zolder, krachtstroom en schuifdeur.
- * Kapschuur, berging, speelhuis en uitgebreide paardenfaciliteiten.

We laten u dit prachtige paardenobject met al zijn mogelijkheden graag zien tijdens een bezichtiging!





Oprit met
ruimte voor trailers





Verlichte buitenrijbaan
ca. 18x38 m













Karakteristieke
gebinten in de
woonruimtes







Keuken met
veel zonlicht,
praktische bijkeuken







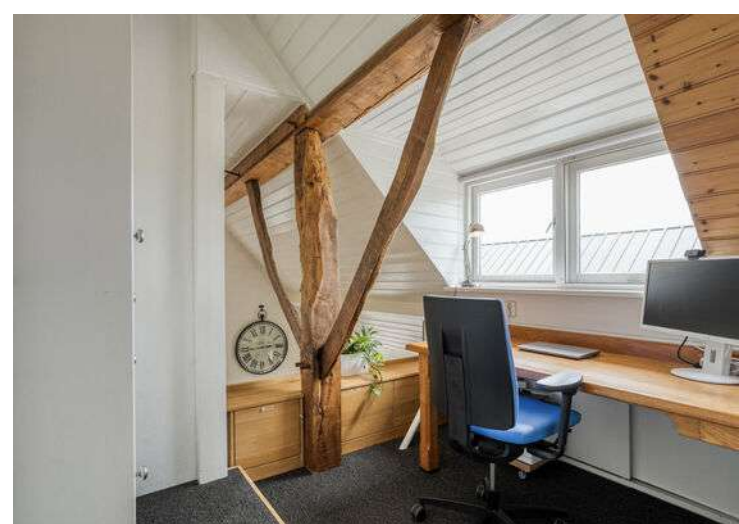
Badkamer naast de
grote slaapkamer op
begane grond





3 slaapkamers op de eerste verdieping









Fijne buitenruimte
om te ontspannen





Stal met
6 ruime boxen,
6 zandpaddock













loswerkcirckel met
14 meter diameter,
ruime weidegang







Doordachte,
natuurinclusieve
inrichting







Gevarieerd landschap
en biodiversiteit
dankzij de waterpoel











Ontspannen genieten
van het buitenleven



360 graden foto & YouTube





Plattegrond-begane grond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

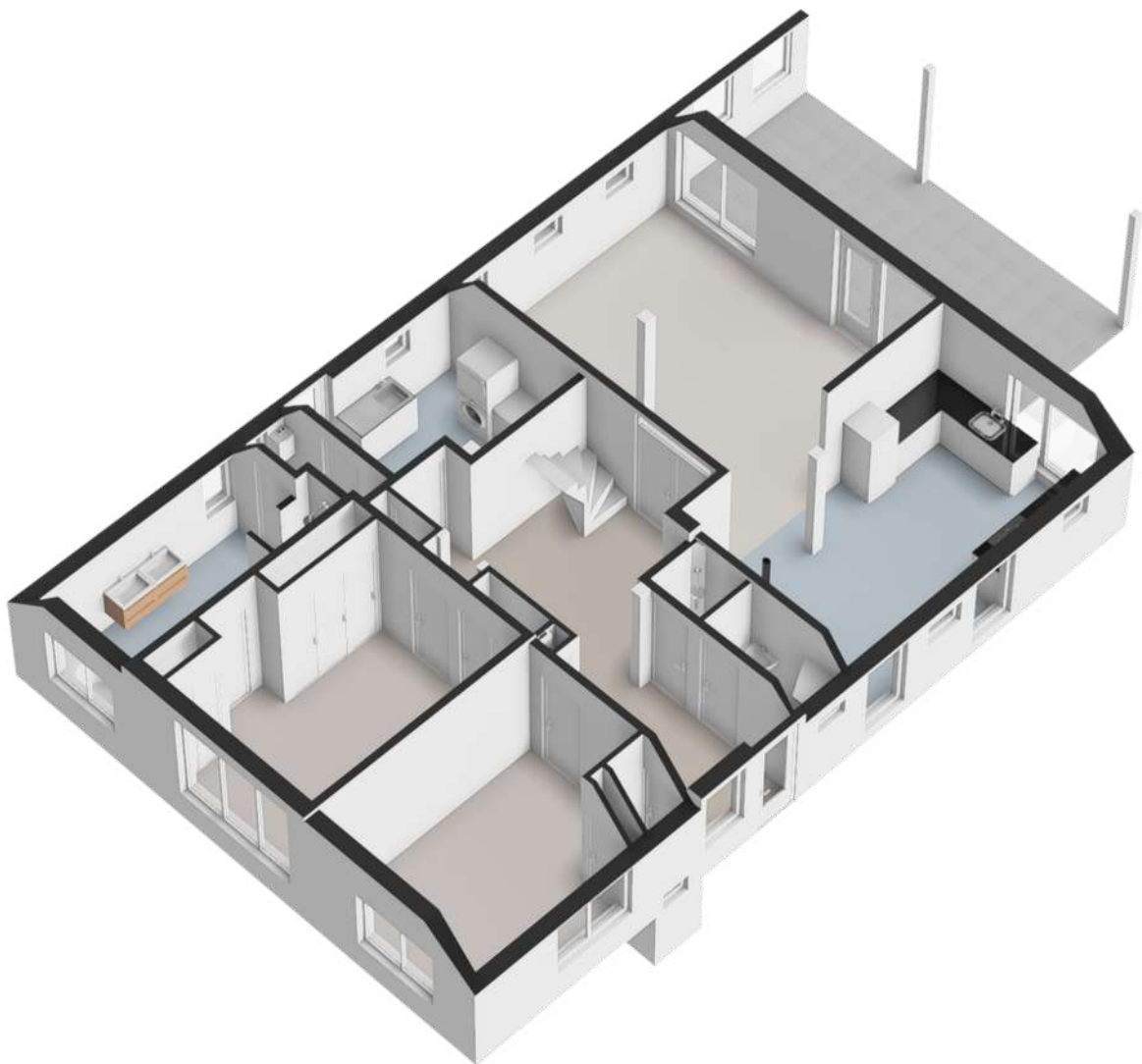
Plattegrond-verdieping



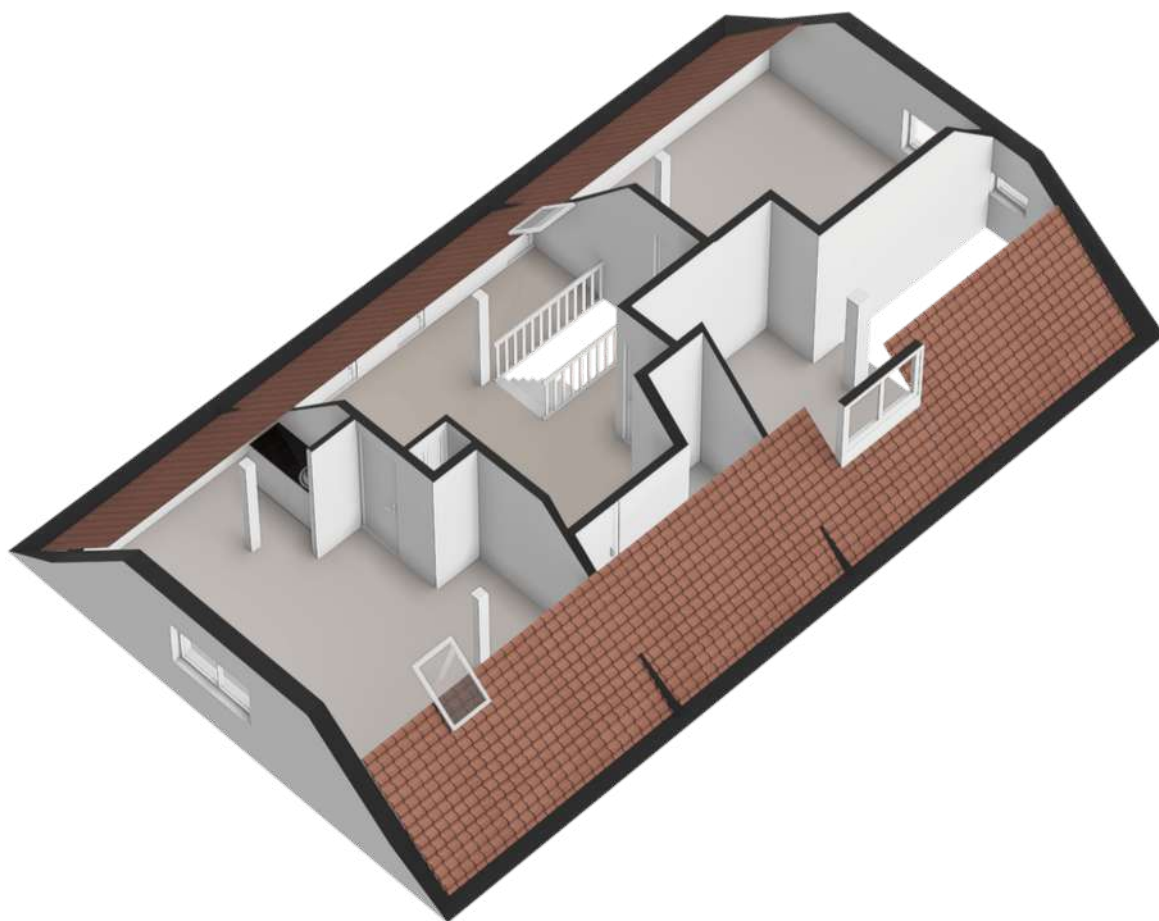
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



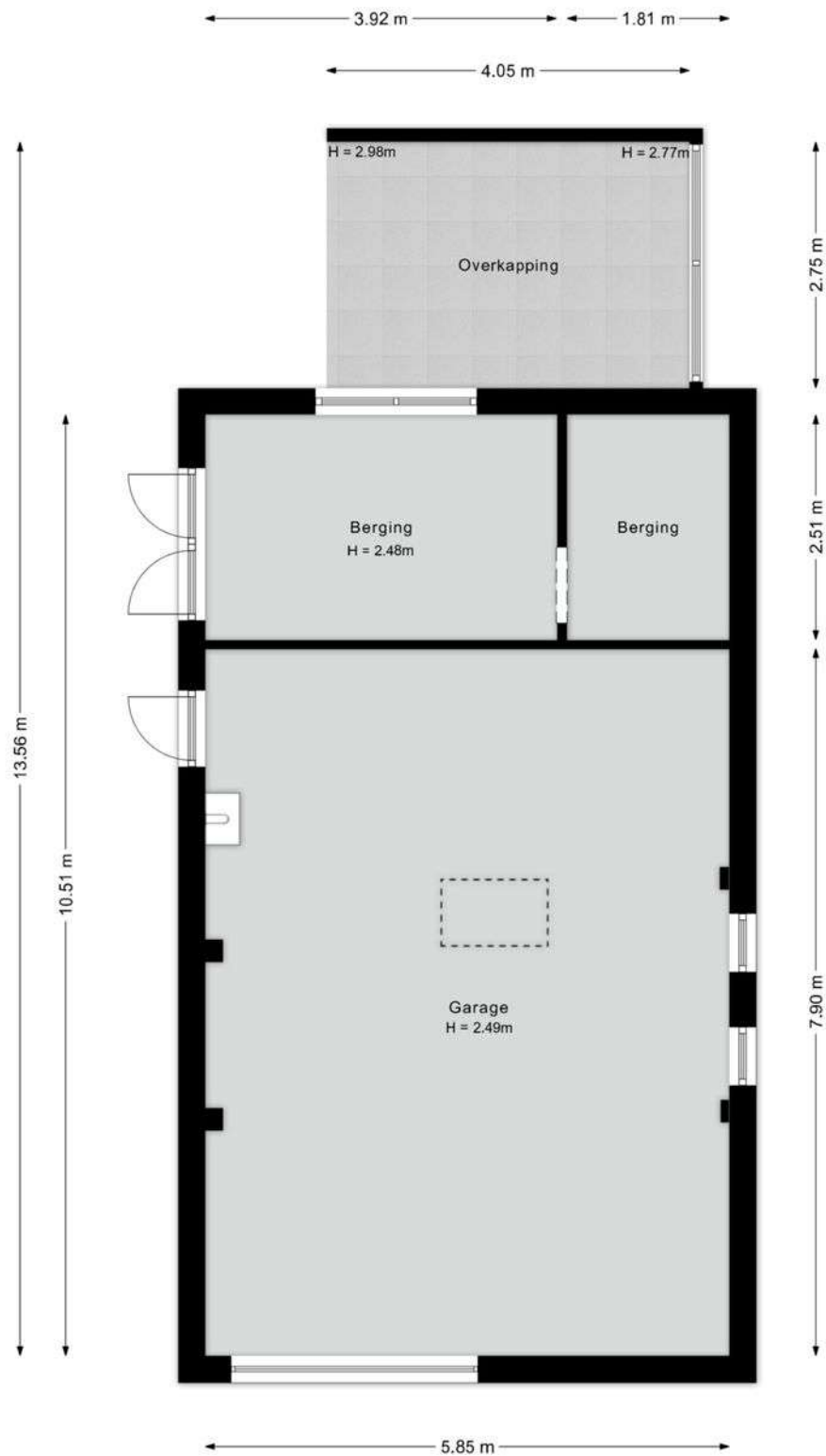
Plattegrond-begane grond



Plattegrond-verdieping

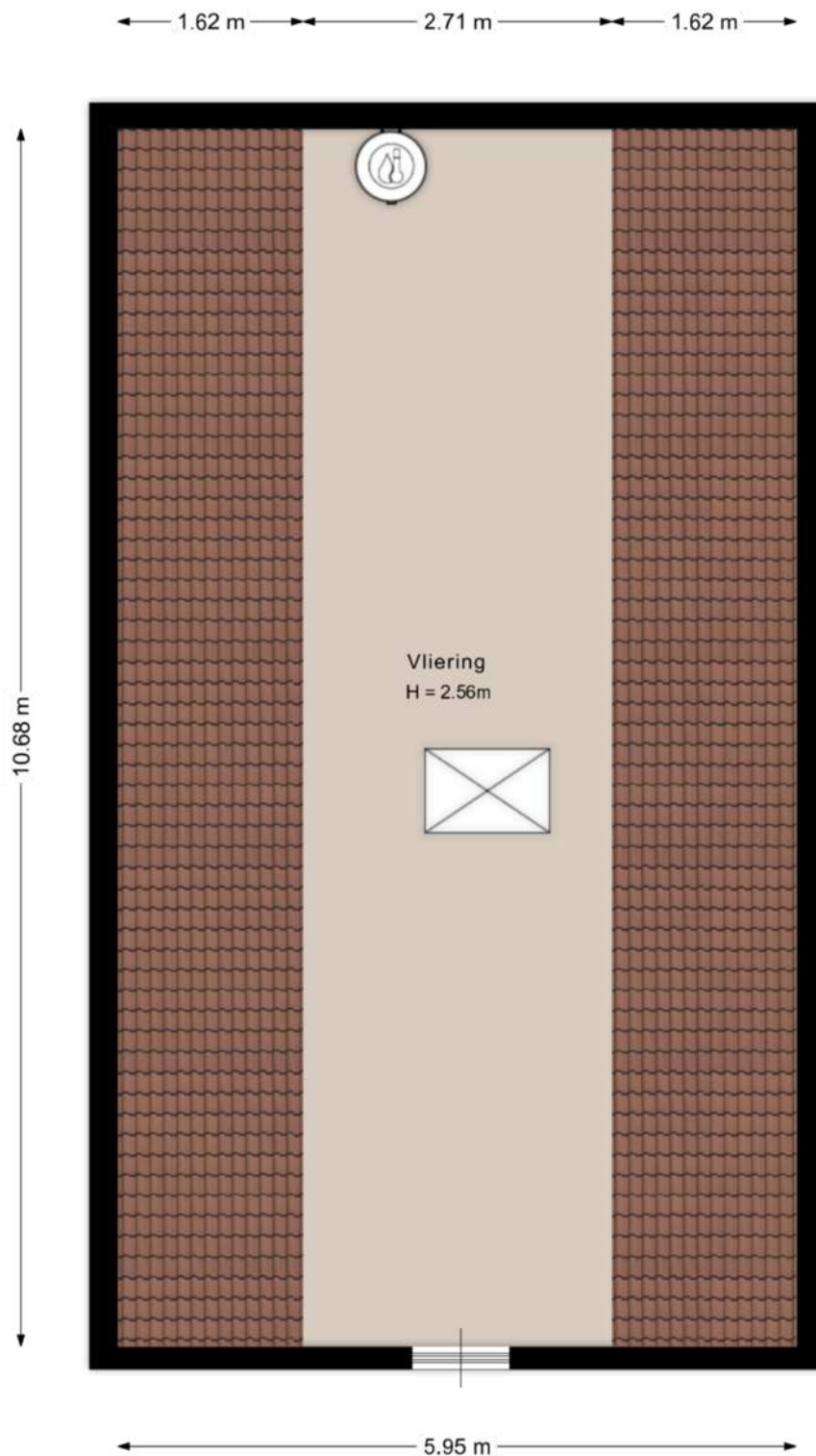


Plattegrond-garage



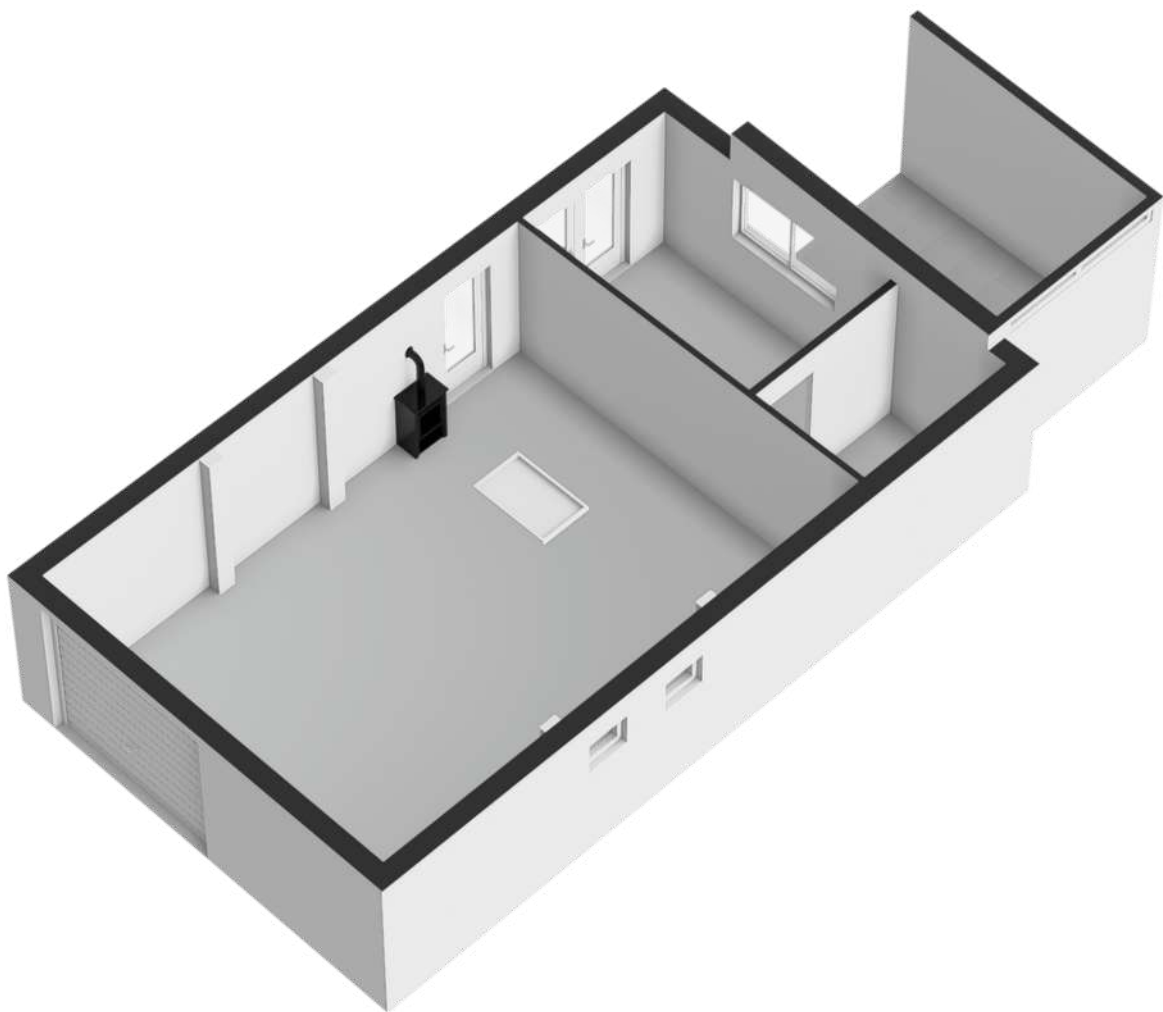
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond-garage zolder

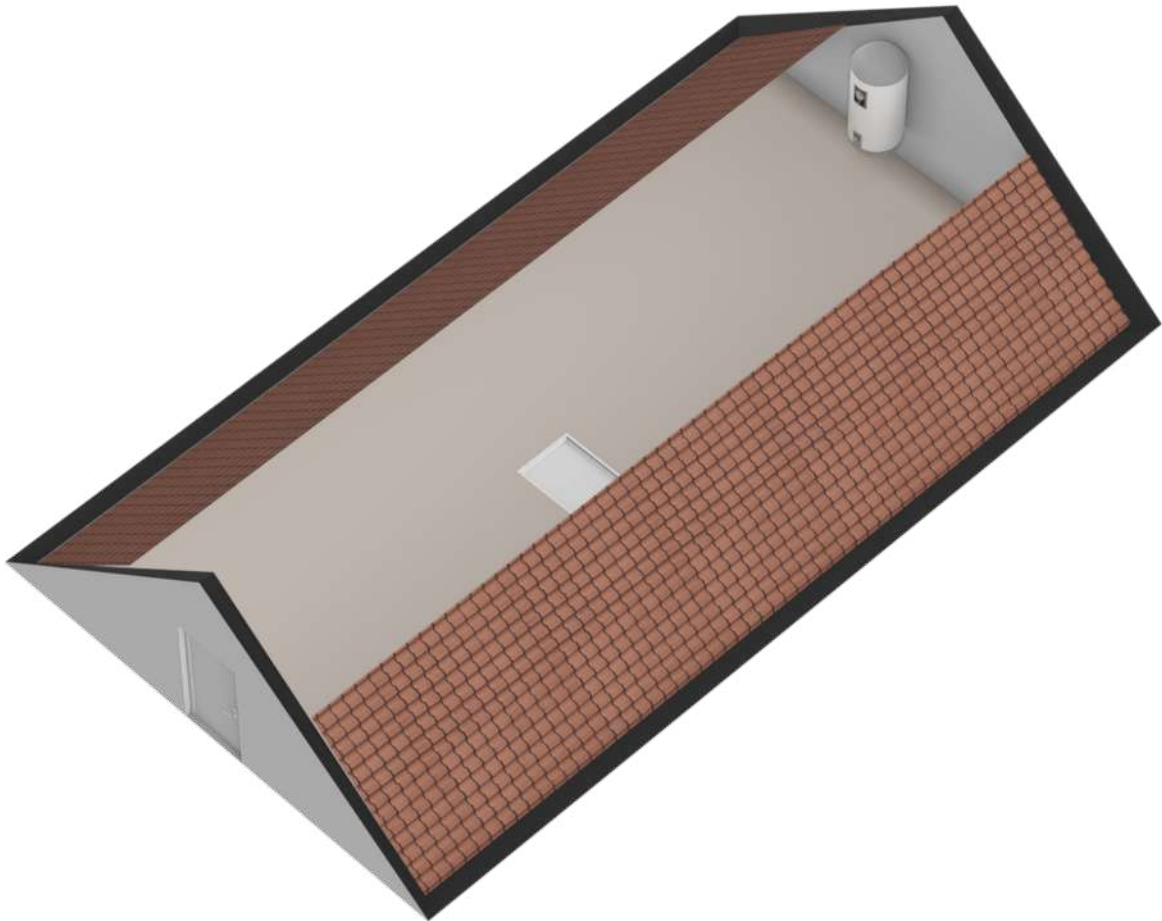


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

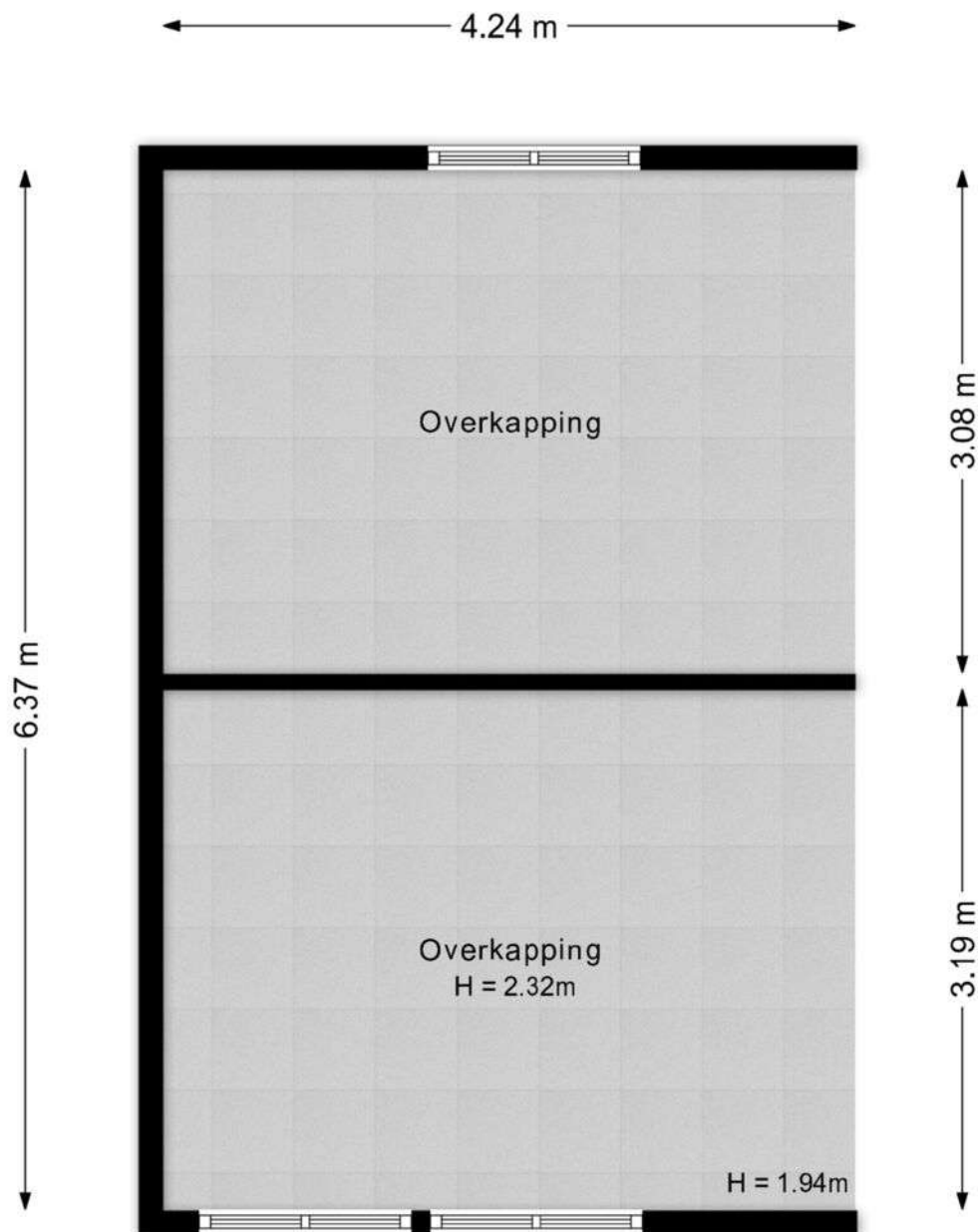
Plattegrond-garage



Plattegrond-garage zolder

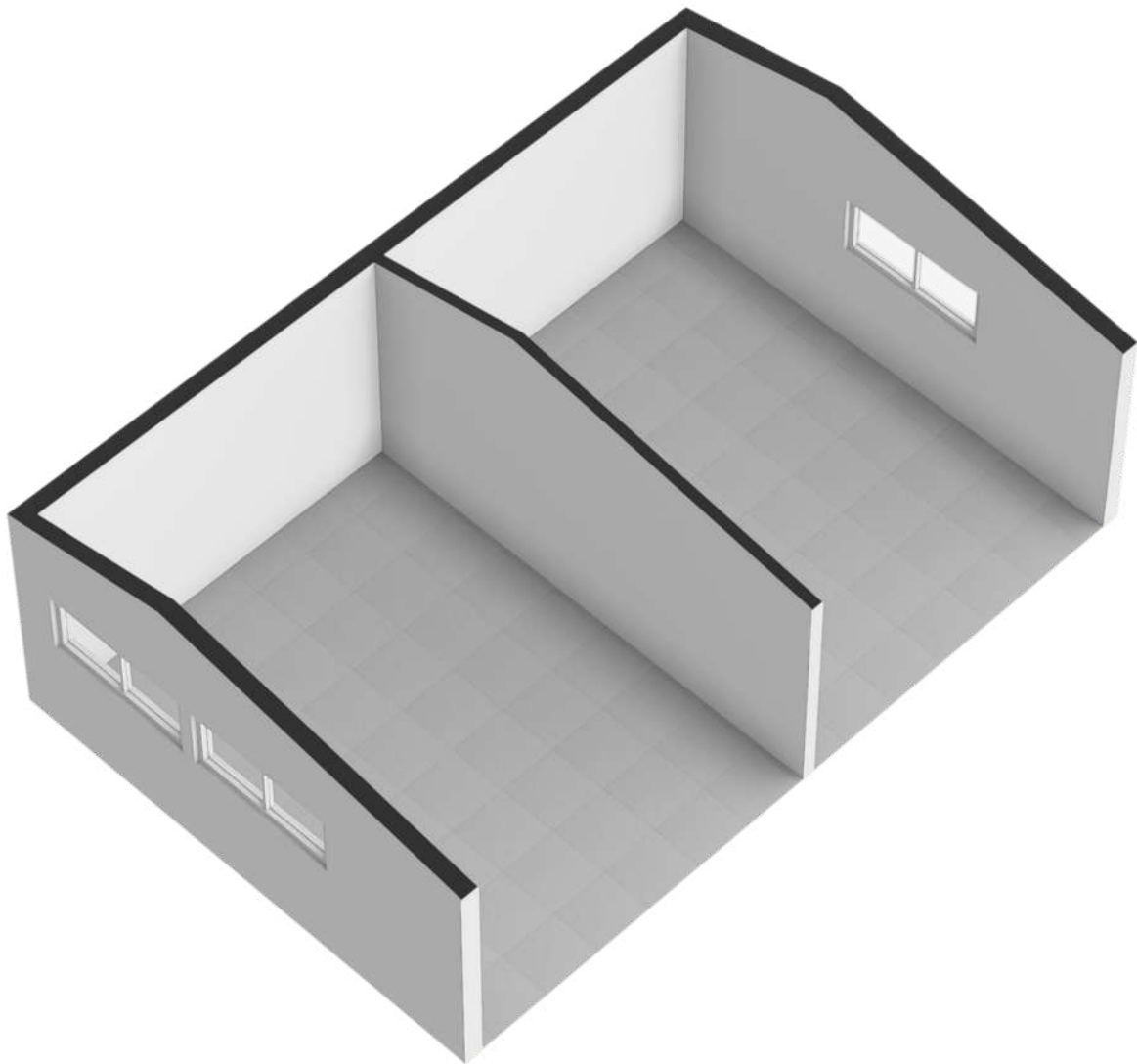


Plattegrond-overkapping

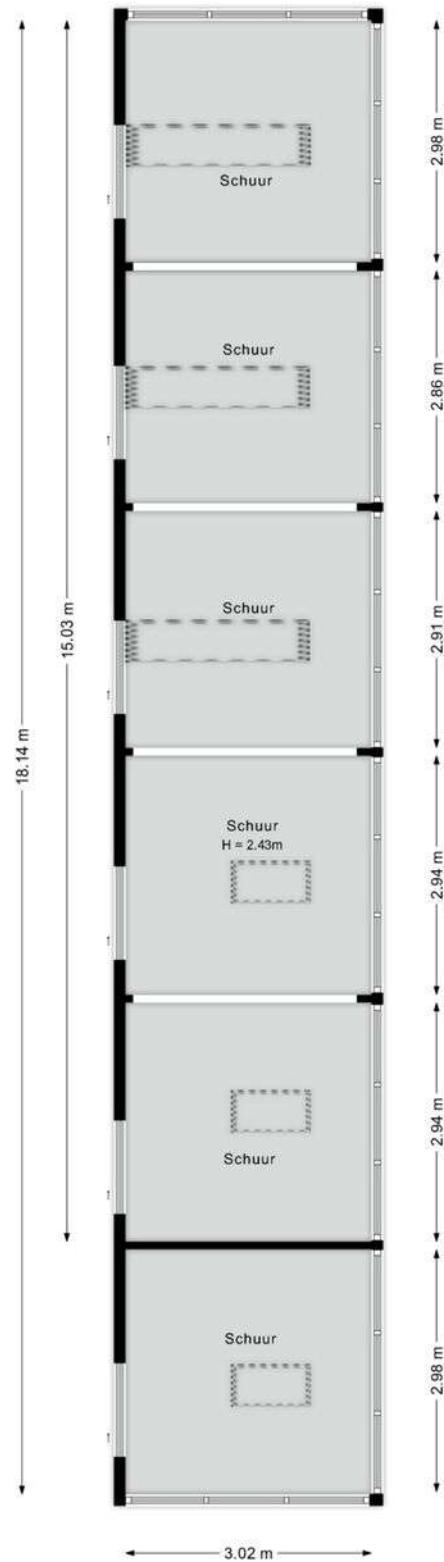


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond-overkapping

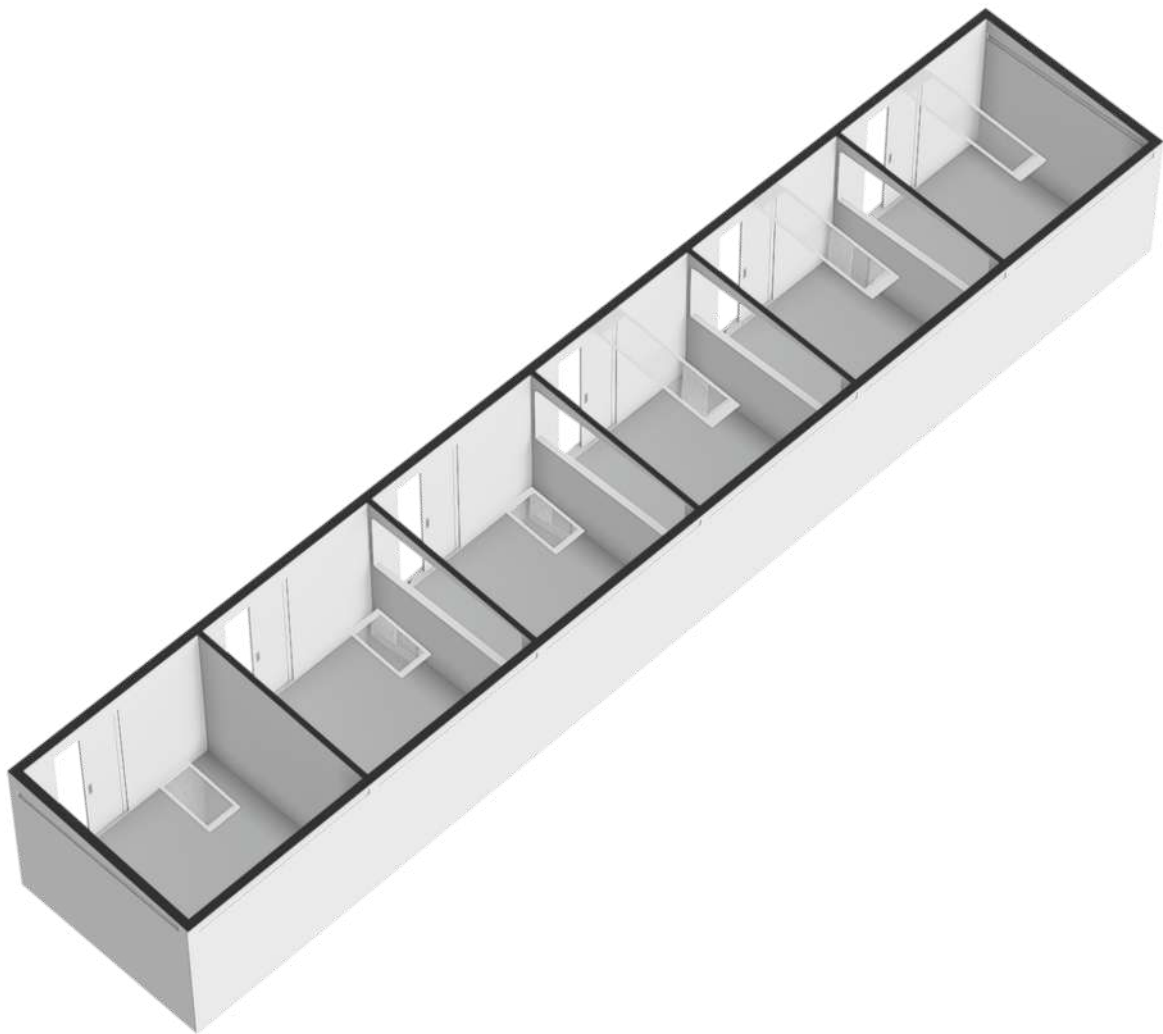


Plattegrond-stallen

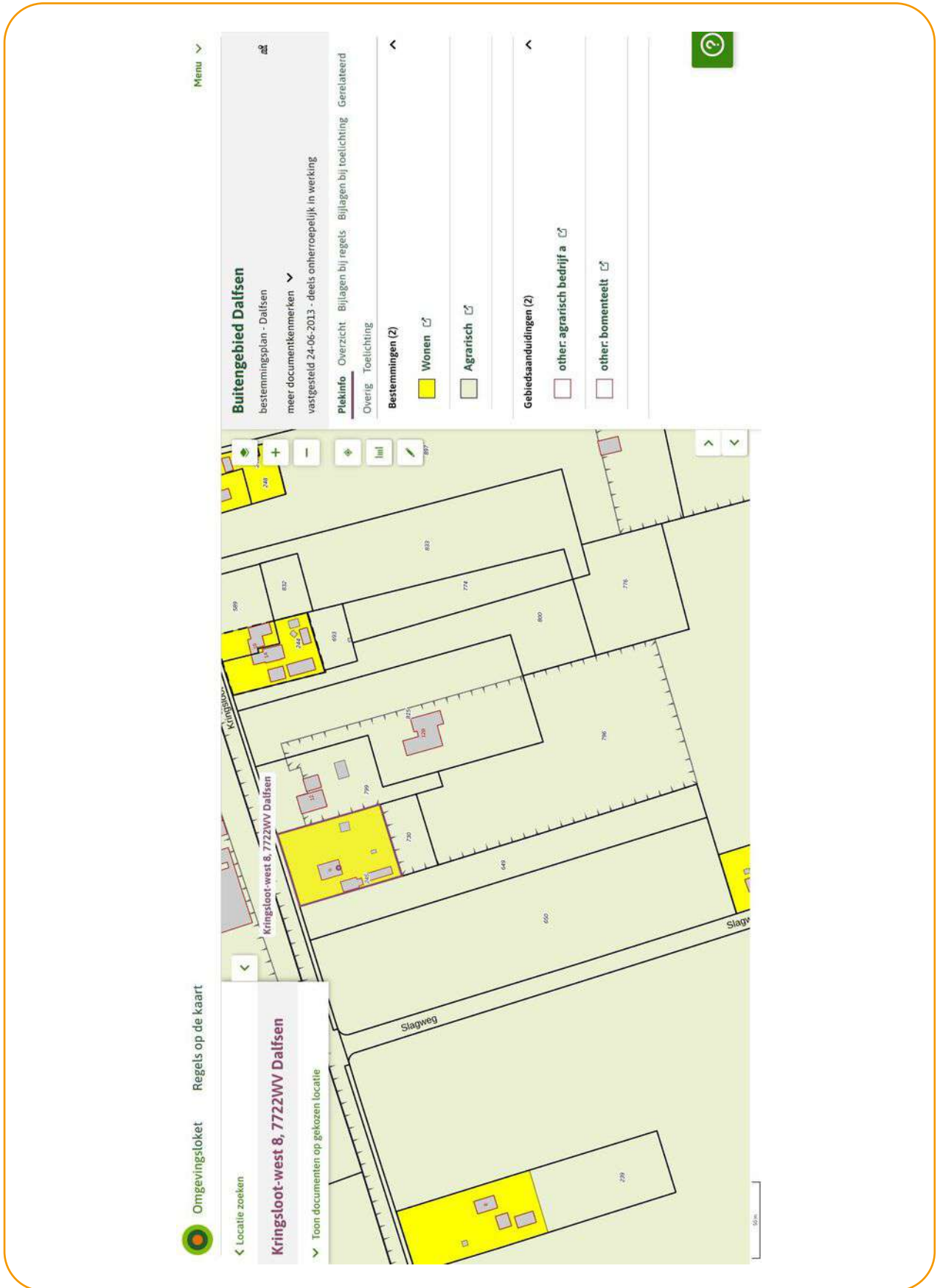


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond-stallen



Bestemmingsplan



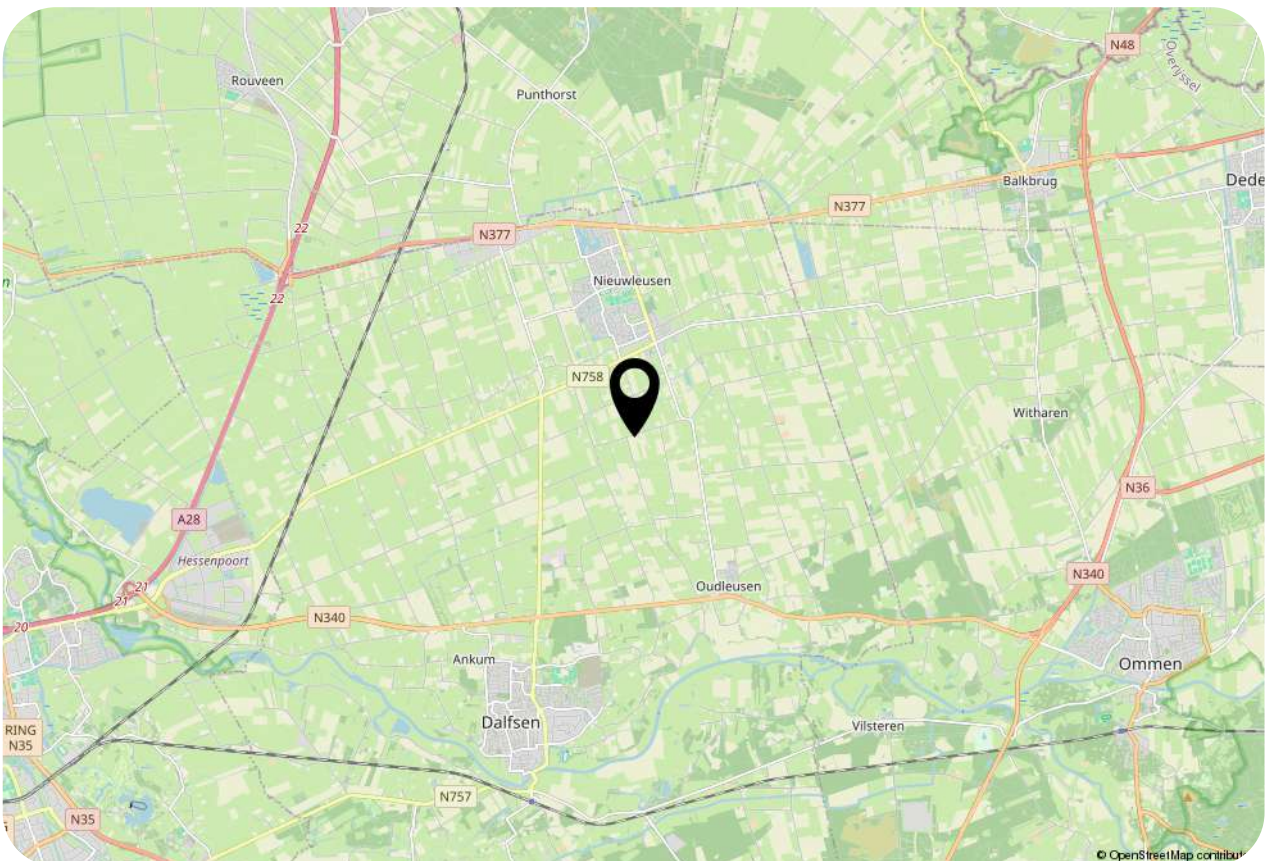
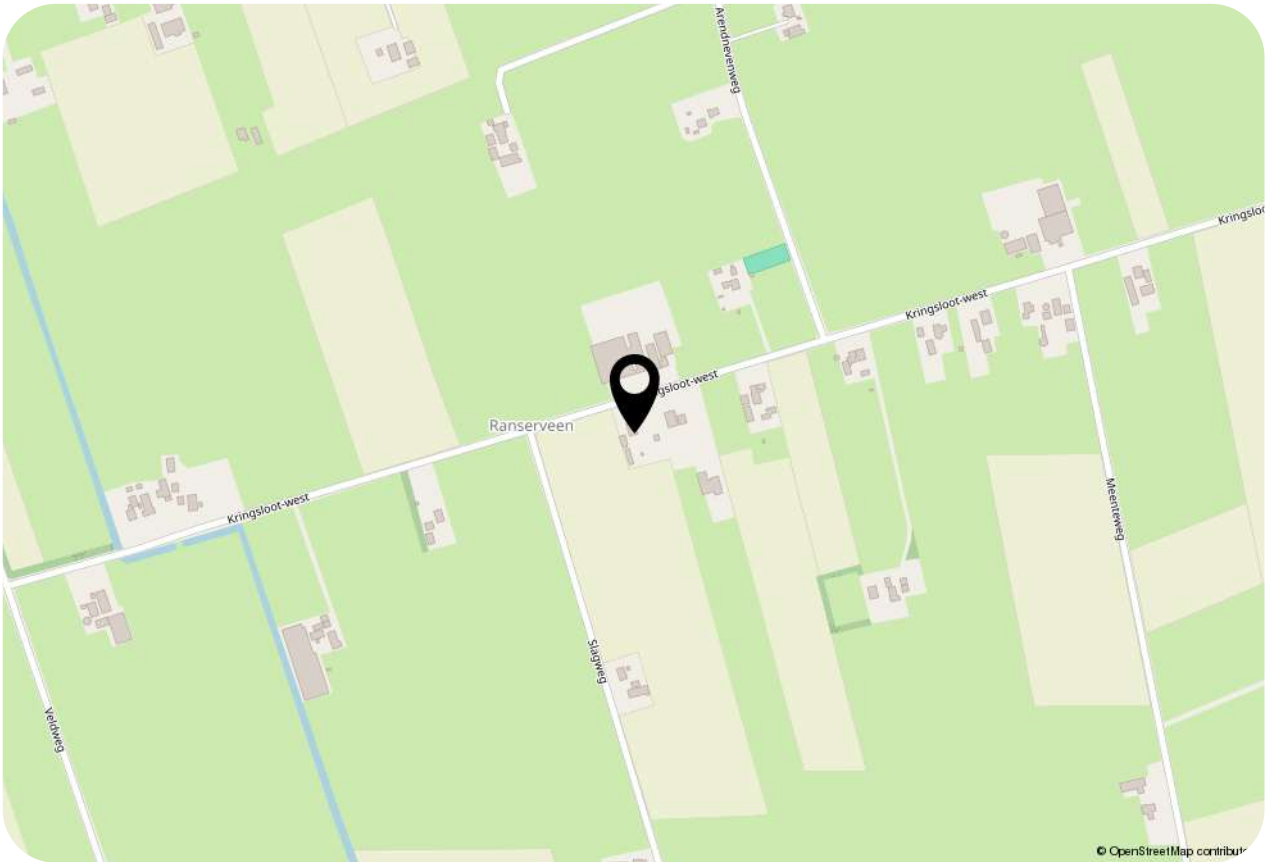
The screenshot displays the 'Bestemmingsplan' (Zoning Plan) interface for 'Kringsloot-west 8, 7722WV Dalfsen'. The interface is divided into several sections:

- Top Bar:** Includes 'Omgevingsloket', 'Regels op de kaart', and 'Locatie zoeken'.
- Map:** Shows a street map with various colored zones. A yellow zone is highlighted, indicating a residential area. The map includes a scale bar (50m) and navigation controls.
- Left Sidebar:**
 - Menu:** A dropdown menu.
 - Buitengebied Dalfsen:**
 - bestemmingsplan - Dalfsen
 - meer documentenkenmerken
 - vastgesteld 24-06-2013 - deels onthetbaar in werking
 - Plaekinfo:** Overzicht, Bijlagen bij regels, Bijlagen bij toelichting, Gerelateerd
 - Overig:** Toelichting
 - Bestemmingen (2):**
 - Wonen
 - Agrarisch
 - Gebiedsaanduidingen (2):**
 - other: agrarisch bedrijf a
 - other: bonteet
- Right Sidebar:** A search bar and a green question mark icon.

Kadaster



Locatie



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Interieur - Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Interieur - Raamdecoratie/zonwering binnen			
(Losse) horren/rolhorren	x		
Interieur - Vloerdecoratie			
Plavuizen	x		
Woning - Interieur			
Houtkachel	x		
Radiatorafwerking	x		
Interieur - Overige			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken - Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Elektrische boiler in keukenkast	x		
Sanitair/sauna - Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Prullenbakje toilet	x		
Sanitair/sauna - Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing - Warmwatervoorziening			
Warmtepomp tbv verwarming	x		
Warmtepompboiler tbv warm water	x		
Zonwering buiten	x		
Horren slaapkamers (6)	x		
Verduisteringsgordijnen (2) slaapkamer benedenverdieping			x

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verduisteringrolgordijnen (2) leslokaal/ slaapkamer benedenverdieping			x
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing - Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Kruidentuinen (3) - met eetbare paardenplanten	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Houten overdekking bij rijbak		x	
6 paardenstallen, loswerkkring en rijbak	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Mesthoop	x		



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden

1 a

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

Nee

Zo ja, welke?

1 b

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

1 c

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

1 d

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

1 e

Heeft u grond van derden in gebruik?

Ja

Zo ja, welke grond?

Wij huren een extra aanliggend stuk weiland wat de nieuwe bewoners, na rechtstreekse onderhandeling met de buurman zelf, eventueel ook weer zouden kunnen huren. Of wellicht kopen. Beiden opties zijn bespreekbaar.

1 f

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

1 g

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

1 h

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
1 i	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
1 j	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Ja
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	Ja
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	52
Duur:	plm 12 jaar (kan nog nagevraagd worden)
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
1 m	



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

1 n

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

1 o

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

Nee

Zo ja, welke?

1 p

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

Nee

Zo ja, welke?

1 q

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

Nee

Zo ja, waarom?

1 r

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

Nee

Zo ja, waarom?

1 s

Hoe gebruikt u de woning nu?

Als woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels

2 a

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

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, waar?

2 b

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

Ja

Zo ja, waar?

Voorgevel een oude scheur

2 c

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

Nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

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

nvt

2 d

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

nvt

Dak(en)

3 a

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Platte dak overdekt terras in 2025

Overige daken:

Onbekend

3 b

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

3 c

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

Nee

Zo ja, waar?

3 d

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

Nee

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



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

3 e

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	nvt
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	nvt

3 f

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

3 g

Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Kozijnen, ramen en deuren

4 a

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hardhout, recentelijk vervangen incl. dubbel glas
--	---

4 b

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	In 2025
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	

4 c

Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	

4 d

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

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

4 e

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?

Dubbel glas, moet nagekeken worden

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

4 f

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden

5 a

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

Nee

Zo ja, waar?

5 b

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

Nee

Zo ja, waar?

5 c

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

Nee

Zo ja, waar?

5 d

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?

Nee

Zo ja, waar?

5 e

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

Nee

Zo ja, waar?



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

5 f

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder

6 a

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

Nee

Zo ja, waar?

6 b

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

6 c

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

Lichte vochtdoorslag, sauswerk laat wat los. Geen schimmelplekken of zichtbaar vocht.

6 d

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

Nee

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

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

Installaties

7 a

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?

Externe LG Warmtepomp voor verwarming
Interne LG Warmteboiler voor het douchewater

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	LG
Type(nummer) van de installatie(s):	Warmtepomp: LG therma v Monobloc R32 HM121MR u34 Warmtepompboiler: LG WH275.F5 - 270l 230v
Installatiedatum van de installatie(s):	2022
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Ja
Zo ja, welke?	De aangesloten radiatoren worden verwarmd. In de slaapkamer BG ligt wel de aansluitng maar is na de renovatie geen radiator meer aangesloten. Wij gebruiken geen verwarming in de slaapkamer op de BG.
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

nvt

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

BG, waar tegels en plavuizen liggen.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

nvt

7 g

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

7 h

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

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

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

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?

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2025, elk jaar door erkend bedrijf.
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Voorjaar 2026. Schoorsteenkanaal is in 2022 vernieuwd,
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	De verouderde meterkast voldeed met plaatsing van de warmtepompen niet meer en is de gehele installatie vernieuwd. En direct voorzien van voldoende materiaal om ook zonnepanelen erbij te kunnen plaatsen.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 n	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

7 o

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

> 5 jaar (jaartal onbekend)

Sanitair, riolering en keuken

8 a

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

Nee

Zo ja, welke?

8 b

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

20 jaar

8 c

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

Ja

Zo nee, welke niet?

8 d

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Nee

8 e

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

Ja

Zo ja, welke?

Verstopte riolering door ouderdom.
Buiten de woning is het geheel aan riolering vervangen voor PVC (dit was voorheen een stelsel van oude stenen buizen).

8 f

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Ja

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Een IBA in de voortuin.
Geen onderhoud aan.

8 g

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2015

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

8 h

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2010 denk ik. Met verbouw van de keuken hebben we de apparatuur hergebruikt. Vaatwasser is ongeveer 4 jaar geleden nog vervangen.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

8 i

Heeft u een kokend water kraan?

Nee

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

Diversen

9 a

Wat is het bouwjaar van de woning?

Onbekend.

9 b

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig?

Ja

Zo ja, welke en waar?

Voor zover we weten zitten er alleen nog asbest platen op de 1e verdieping in een kleine bergruimte (In de oude CV ruimte was dit vroeger een verplichting).

9 c

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

Nee

9 d

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

9 e

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?

Nee

9 f

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

Niet bekend



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

9 g

Heeft u elders lekkages gehad?

Nee

9 h

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

9 i

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

9 j

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?

Nee

Zo ja, waar?

9 k

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

Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

9 l

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?

Niet bekend

Zo ja, waar?

9 m

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

Ja

Vragenlijst

Vraag

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Antwoord

Bij aankoop van het pand zijn er drie extra paardenstallen geplaatst (twee rommelige schuurtjes verwijderd). Overdekt terras aan de achterzijde van de woning. Kinderspeelhuis inclusief bergruimte grasmaaier.

Zo ja, in welk jaartal?

Stallen: 2008
Terras: 2025
Kinderspeelhuis: 2010

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Zelfstandig uitgevoerd.

9 n

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

Niet bekend

Zo ja, welke?

9 o

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

9 p

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

Ja

Zo ja, welke label?

A

Vaste lasten

10 a

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

878

Belastingjaar?

2026

10 b

Wat is de WOZ-waarde?

872000

Peiljaar?

2025

10 c

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

727

Belastingjaar?

2026

10 d



Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	214
Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	3
Elektra:	204
Water:	50
Stadsverwarming:	0
Anders:	nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	14m2
Elektriciteit hoog (kWh):	5954
Elektriciteit laag (kWh):	6434
Elektriciteit totaal (kWh):	12388
Water (m ³):	321
Stadsverwarming (Gj):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
10 h	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

10 i

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties

11 a

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

Nee

Zo ja, welke?

Nadere Informatie

12 a

Overige zaken

Geen



Hypotheeken

Bij grote stappen en belangrijke beslissingen hoort ook een financiële situatie. Er komen daarbij veel vragen op je af: hypotheeken, verzekeringen, aktes, nota's, overdrachtsbelasting, en nog veel meer.

75 jaar onafhankelijk hypotheekadvies op maat

Wij begrijpen dat een goed gevoel en vertrouwen in onze hypotheekadviseur belangrijk is. Dat is ook de reden dat wij altijd starten met een vrijblijvend gesprek waarin we de mogelijkheden met je doornemen, maar ook met Staphorster gastvrijheid elkaar leren kennen.

Jouw wensen vertaald door onze mensen

Wij luisteren naar jouw persoonlijke verhaal, vragen en toekomstige dromen en daarna zetten we alles samen in een compleet financieel plan. Zo kun jij bouwen op 75 jaar ervaring en succesvolle onafhankelijke hypotheekaanvragen. Er is altijd een pakket dat bij je past.

Gratis kennismakingsgesprek

Wat houdt Boertjes gratis onafhankelijk hypotheekadvies precies in?

- We leren elkaar kennen, zodat ons advies echt op maat is. We kijken samen naar de financiële mogelijkheden en bieden inzicht in de meest gunstige opties voor jouw unieke situatie.
- Vast aanspreekpunt die elke werkdag voor je beschikbaar is.
- We maken direct een accurate inschatting van de maandlasten.
- We geven informatie over verschillende hypotheektarieven en hypotheekvormen op basis van je wensen.
- We laten zien hoe de kosten van het hypotheekadvies zelfs aftrekbaar zijn van de inkomstenbelasting.

Het doel is dat je na het onafhankelijke hypotheekadvies van onze erkend financieel adviseur, Alfred Meedendorp, duidelijk weet waar je aan toe bent. Daarmee heb je de zekerheid en rust om een passende hypotheek te kiezen.

Gratis hypotheekadvies

Je kunt ons bellen voor een eerste gesprek op: 0522-462844.
Of vul eenvoudig en snel het contactformulier op onze website in.
Dan nemen wij contact met je op.

Wij ontmoeten je graag op ons kantoor of bij jou thuis!



Makelaardij

Heb je zojuist je nieuwe thuis gevonden? Wij kunnen je ook helpen met het verkopen van je huidige woning! Wanneer je plannen hebt om te verhuizen of verbouwen, dan spelen de financiën een belangrijke rol. Bij zowel verbouwen als verhuizen is het van belang te weten wat de actuele verkoopwaarde van je woning is. En als je gaat verkopen, dan wil je het optimale verkoopresultaat behalen. Bij Boertjes kun je bouwen op 75 jaar ervaring en actuele marktkennis van woningen, paardenobjecten, bedrijfspanden en agrarische objecten. Voor iedere sector hebben wij gespecialiseerde makelaars die aangesloten zijn bij de NVM-vakgroep.

Onze verschillende diensten kun je naar eigen behoefte combineren. Maak je gebruik van meerdere diensten? Dan hebben we extra korte lijnen en ontvang je zelfs een korting op de courtage!

Verkoop en aankoop in één

Het verkopen van je oude huis en het kopen van een nieuw thuis gaan vaak samen. Misschien heb je je nieuwe thuis al gevonden en verkoop je daarna het oude, of andersom. Hoe je het ook wilt doen, Boertjes maakt samen met jou een plan van aanpak, zodat je altijd weet wanneer, welke stappen genomen moeten worden. En voor een optimaal verkoopresultaat helpen wij je de woning zo gunstig mogelijk in de verkoop te zetten. Daarbij stemmen we alle processen zoveel mogelijk op elkaar af.

Taxaties

Besluit je uiteindelijk toch om een ander huis te kopen? Voor alle soorten taxaties op het gebied van onroerend goed kun je bij ons terecht. Wij zijn aangesloten bij het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) en zijn bevoegd om gevalideerde taxaties uit te voeren. Een gevalideerd-rapport is noodzakelijk bij de aanvraag van een hypotheek van een woning. Een taxatierapport kan ook nodig zijn bij o.a. een boedelscheiding of andere fiscale doeleinden.

Wij zijn op de hoogte van alle wet- en regelgeving omtrent ruimtelijke ordening, milieuwetgeving en bouwkundige zaken. Ook staan we ingeschreven in het NRVT-register, wat ons verplicht op een deskundige wijze te taxeren en ons jaarlijks te laten bijscholen. Prettig voor jou, want zo ben je zeker van de juiste kennis en ervaring.

Ook zijn wij gecertificeerd TMI-taxateur en hebben veel ervaring met het taxeren van bedrijfsobjecten, paarden- en agrarische objecten. Je ontvangt een zeer goed onderbouwd en transparant taxatierapport die goedgekeurd is bij alle geldverstrekkers. Als specialist op het gebied van paardenobjecten, worden we ingeschakeld voor taxaties in heel Nederland.

Wil je meer informatie over onze diensten?
Neem dan contact met ons op!



Interesse? En nu?

Je hebt een object bekeken via internet of tijdens een bezichtiging en de brochure uitgebreid doorgenomen. Naar aanleiding van wat je hebt gezien, wil je wel verdere stappen ondernemen. Nu zijn er enkele acties die je kunt doorlopen. Het volledige aankoopproces hebben we voor je omschreven bij de mogelijkheden voor aankoopbegeleiding.

Hebben wij het huis in verkoop? Dan treden wij op namens de verkoper. Het staat je dan natuurlijk vrij om een eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen die jouw belangen behartigt.

Bieding uitbrengen

Biedingen mogen telefonisch of per e-mail worden doorgegeven aan de makelaar waarmee de bezichtiging heeft plaatsgevonden. De contactgegevens zijn te vinden op het visitekaartje bij de brochure. Nog makkelijker kan dit via onze website:

- Bezoek onze website www.boertjes.nl en zoek naar het betreffende object.
- Klik op het object.
- Ga naar het kopje "Bieden".
- Via dit formulier kun je de bieding kenbaar maken. Ook eventuele voorbehouden kunnen doorgegeven worden.
- Vul de gegevens volledig in.
- Klik op de knop "Breng bod uit".

De bieding zullen wij bespreken met de eigenaar en brengen je zo snel mogelijk op de hoogte van een antwoord en/of tegenvoorstel. Zodra je op het bod een tegenvoorstel van ons heeft ontvangen zijn we in onderhandeling.

Bankgarantie of waarborgsom

Wanneer je bod en voorwaarden zijn geaccepteerd komt een koopovereenkomst tot stand. Bij de koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper, binnen 2 weken na de definitieve overeenkomst, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in onze overeenkomsten, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Is dit niet jouw nieuwe thuis?

Mocht je na een bezichtiging toch geen interesse hebben, laat het dan ook even weten en vertel daar gerust bij waarom je er vanaf ziet. Voor verkopers is het prettig om feedback te krijgen, zodat zij daar misschien wat aan kunnen doen. Voor jou willen wij graag meedenken of wij een ander geschikt object kunnen aanbieden of misschien kunnen wij helpen met de aankoop van een object dat bij een andere makelaar te koop staat.

Het aankoopproces

Je bent van plan een nieuw huis te kopen. Boertjes Makelaardij kan je daarbij helpen als aankoopmakelaar. Hoe zit het aankoopproces eruit?

Stap 1. Geschikte woning zoeken

Stap 2. Bezichtigen

Stap 3. Extra onderzoek

Stap 4. Onderhandelen

Stap 5. Ondertekening koopovereenkomst

Stap 6. Je woning financieren

Stap 7. Naar de notaris

Stap 1: Geschikte woning zoeken

Boertjes helpt je bij het zoeken naar een woning die bij je past. Wij zullen je aanraden een kijkje te nemen in de gemeenten/ buurten/wijken die je aanspreken. Zo krijg je inzicht in de voorzieningen die er in je (nieuwe) woonomgeving zijn en welke je belangrijk vindt. Check www.funda.nl regelmatig op nieuwe woningen, zodat je steeds beter weet wat je wilt kopen.

Wij vergelijken je woonwensen met de woningen in de NVM-database. Door onze ervaring kunnen we een goede selectie maken uit het actuele aanbod om zo tot de juiste match te komen. Wij hebben kennis van de lokale woningmarkt en snel zicht op de woningen die nieuw op de markt komen. Zo kunnen we veel speurwerk uit handen nemen.

TIP: inventariseer je financiële mogelijkheden

Ga, voordat je op woningjacht gaat, langs bij onze hypotheekadviseur zodat je weet wat je kunt en wilt lenen.

Onderzoeksplicht koper

Van jou als koper wordt verwacht dat je de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die je bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor jouw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. Hierbij kun je denken aan erfdienstbaarheden, zoals recht van overpad.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper is verplicht je te informeren over zaken die voor jou van belang kunnen zijn, zoals gebreken. Bijvoorbeeld een lekkage. Dit geldt niet voor gebreken die je zelf kunt zien; bijvoorbeeld kozijnen die verrot zijn of scheuren in muren. De verkoper hoeft je daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

Stap 2: Bezichtigingen

Als je je oog op een woning hebt laten vallen is het tijd voor een nadere kennismaking. Boertjes regelt een bezichtigingsafspraken en begeleidt je. Loop voor je bezichtiging nog even een rondje door de buurt.

Houd bij de bezichtiging je woonwensen en je toekomstplannen in het achterhoofd. Onze makelaar zal ondertussen de woning kritisch bekijken. Hierbij kijken we onder andere naar het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties of uit te voeren verbouwingen. We kunnen je ook adviseren een bouwkundig specialist in te schakelen voor nader onderzoek. Daarnaast informeren we naar praktische zaken, zoals het aantal andere bezichtigingen en welke biedingsprocedure wordt gehanteerd.

Stap 3: Extra onderzoek

Behalve bouwkundig onderzoek, is het ook van belang uitgebreid onderzoek te doen naar andere zaken. Daarnaast neemt nemen we je werk uit handen door onderzoek te doen naar bijvoorbeeld:

- Bestemmingsplannen
- Milieuaspecten
- Relevante gegevens in het Kadaster
- Status en verplichtingen van Vereniging van Eigenaren
- Aanwezigheid energielabel

Stap 4: Onderhandelen

Als je een bepaalde woning wilt kopen adviseert je makelaar je over de beste biedingsstrategie op basis van alle verzamelde informatie. We helpen je bij het vaststellen van een strategisch openingsbod. Als taxateur hebben we veel ervaring met het bepalen van de juiste waarde en in de NVM-database kunnen we zien wat de marktwaaarde is van vergelijkbare woningen.

Bij het uitbrengen van het bod, kan je deze – indien gewenst – van ontbindende voorwaarden voorzien. Op basis van deze voorwaarden kan een koopovereenkomst alsnog ontbonden worden.

Stap 5: Ondertekening Koopovereenkomst

Als de verkoper je bod heeft geaccepteerd, kan de koopovereenkomst worden opgesteld. Je loopt deze samen met je makelaar door om zeker te zijn dat alles klopt en duidelijk is wat er in staat.

Als alles in orde is dan ondertekenen jij en de verkoper de koopovereenkomst. Jij en de verkoper ontvangen een kopie van de overeenkomst. Zodra de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend ontstaat de koop. De makelaar stuurt de getekende koopovereenkomst naar de notaris, samen met een kopie van je paspoort of rijbewijs.

Drie dagen bedenktijd

Als jij en de verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, gaat de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper in. Dat betekent dat je binnen deze tijd alsnog kunt afzien van de koop.

Stap 6: Je woning financieren

Wanneer de koopovereenkomst getekend is dien je je financiering definitief rond te maken.

Dit gebeurt meestal in de vorm van een hypotheek. Aan de hand van de koopsom, eventuele verbouwingsplannen, eventueel eigen geld en de zogenaamde kosten koper (de kosten van de kadastrale inschrijving, overdrachtsbelasting en je notariskosten voor het transport), kan je hypotheekadviseur precies vaststellen welk bedrag je aan hypotheek nodig hebt. Neem hiervoor contact op met onze hypotheekafdeling.

Zodra de financiering rond is, stuurt de bank de hypotheekstukken naar de notaris. Voor de datum van levering zorgt de bank dat de hypotheeksom wordt gestort op de derdenrekening van de notaris.

Taxaties

Meestal is voor de financiering een taxatie van de woning nodig. Hiervoor heb je altijd een taxatierapport van een gecertificeerde taxateur nodig. Je aankoopmakelaar is een gecertificeerd taxateur maar mag geen taxatierapport voor je opstellen. Wij zijn namelijk bij het onderhandelingsproces betrokken. We kunnen je echter wel helpen met het vinden van een andere gecertificeerde taxateur.

Stap 7: Naar de notaris

Als een datum is vastgesteld voor de overdracht van de woning, is het afwachten tot de notaris de eigendomsoverdracht (akte van levering) en de hypotheekakte heeft voorbereid. Meestal krijg je een paar dagen voor de levering van de notaris een concept-leveringsakte, een concept-hypotheekakte en een nota van afrekening.

Controleer altijd of alle gegevens kloppen en neem de tijd om de akten rustig door te lezen. Op de dag van overdracht doorloop je het volgende proces:

- Vlak voor de overdracht inspecteer je samen met je makelaar de woning om te controleren of deze in de afgesproken staat wordt opgeleverd.
- Daarna ga je naar de notaris en teken je de akte van levering en de hypotheekakte.
- Vervolgens zorgt de notaris ervoor dat de akten worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Na deze inschrijvingen ben je officieel eigenaar van je nieuwe woning. Bij de overdracht ontvang je meestal direct de sleutels.

Gefeliciteerd!

Het koopproces is afgerond. Gefeliciteerd! Je bent eigenaar van je nieuwe woning! Natuurlijk blijft Boertjes Makelaardij & Hypotheken voor je klaar staan mocht je nog vragen hebben of van andere diensten gebruik willen maken.



Meest gestelde vragen

over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Boertjes makelaardij kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. 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.

4. 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.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken –, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als 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 heet het schriftelijkheidsvereiste. 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 (zie vraag 11). 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.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen 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. 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.

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

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

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

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

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar 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.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies 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.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning 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 woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning 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 de woning aan de tweede koper.

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

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

14. 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.

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

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

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwegebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Hoe zit het met een energielabel voor een woning?

Het energielabel voor woningen geeft met labelklassen (A++++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is. Op ieder label staat aangegeven welke mogelijkheden er zijn om de woning energiezuiniger te maken. Sinds 1 januari 2021 wordt het energielabel opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Het energielabel is 10 jaar geldig. Een energielabel is nodig als je een woning wilt verkopen of verhuren. Je bent als eigenaar verplicht het energielabel te tonen in advertenties waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden. Het gaat dan om advertenties in commerciële media, zoals funda, facebook of in lokale bladen. Maar ook in de flyer of op de poster van het makelaarskantoor dat je woning verkoopt of verhuurt. Je bent daarnaast als verkoper of verhuurder verplicht bij oplevering (nieuwbouw), verkoop (transport van de woning) of verhuur het energielabel aan de koper of huurder te geven. De Inspectie Leefomgeving en Transport ziet namens de overheid toe op de naleving van deze verplichtingen en kan aan de verkoper boetes opleggen als hier niet aan wordt voldaan. Je NVM-makelaar kan je hier uiteraard meer over vertellen. Het energielabel kan daarbij ook in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. Als je woning nog geen energielabel heeft kan de NVM-makelaar je ook doorwijzen naar een gecertificeerd energielabeladviseur.

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? Neem contact met ons op, wij helpen je graag.

Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Het is mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Boertjes Makelaardij & Hypotheken geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en dient in het kader van het BW niet te worden gezien als aanbod, maar als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Alle vermelde prijzen zijn vraagprijzen kosten koper, tenzij specifiek anders vermeld.



Boertjes

Makelaardij & Hypotheken



Voel je thuis bij
Boertjes Makelaardij
& Hypotheken



Boertjes Makelaardij & Hypotheken

Gemeenteweg 75, 7951 CE Staphorst
0522 462 844 | staphorst@boertjes.nl | [boertjes.nl](https://www.boertjes.nl)