

**Vraagprijs**  
€ 975.000,-- k.k.



## Rommelderijk 2, Vorden

**Maalderink & Lutke Willink**

TEL. 0315 - 395 420

[www.maalderinklutkewillink.nl](http://www.maalderinklutkewillink.nl)

[terborg-aog@egginkmaalderink.nl](mailto:terborg-aog@egginkmaalderink.nl)

**MAALDERINK &  
LUTKE WILLINK**  
MAKELAARS EN  
BEËDIGD RENTMEESTERS



Dit is een buitenkans voor liefhebbers van buitenwonen! Op misschien wel het mooiste plekje van de Achterhoek, omgeven door landgoederen en kastelen in de directe omgeving, staat Groot Windenberg te koop. Op deze idyllische plek in het coulisselandschap, aan een zandweg, wacht deze vrijstaande boerderij met 5 hectare grond op een nieuwe eigenaar.



Deze plek, tussen de dorpen Vorden en Ruurlo, wordt al in 1326 genoemd als Winborch. De naam verwijst naar land dat bewerkt wordt en dat is precies wat hier honderden jaren kleinschalig is gedaan, waarvan de laatste 30 jaar biologisch (SKAL-gecertificeerd). Nu is het tijd voor een nieuw hoofdstuk.



De aanwezigheid van de boerderij met schuren en stallen biedt wellicht de mogelijkheid voor de nieuwbouw van woning(en). De gemeente Bronckhorst hanteert hiervoor een speciaal puntensysteem en werkt positief mee aan de omzetting naar een woonerf met huizen. De toekomstige eigenaar zal het initiatief moeten nemen als deze wijziging zijn voorkeur heeft boven de huidige gebruiksmogelijkheden.

Want met de huidige agrarische bestemming biedt het geheel volop mogelijkheden voor het houden van paarden of hobbyvee. De kruidenrijke weilanden worden omzoomd door meidoornheggen en struweel en grenzen grotendeels aan een landgoed.

De deels rietgedekte boerderij in Saksische stijl is op dit moment dubbel bewoonbaar op basis van inwoning. De laatste jaren zijn er geen of weinig vernieuwingen en/of verbeteringen toegepast. De boerderij kan daardoor geheel naar eigen wens van de nieuwe eigenaar verbeterd, verduurzaamd en gemoderniseerd worden. Dat geldt niet alleen voor de woongedeeltes met achterhuis, maar grotendeels ook voor de bijgelegen opstallen.

Op het geheel rust momenteel een agrarische bestemming.



Met een totale woonoppervlakte van 190 m<sup>2</sup>, 124 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte en een inhoud van 1233 m<sup>3</sup> is het geheel als volgt ingedeeld:

Entree/hal in de tussenbouw, welke het aangebouwde woongedeelte verbindt aan de oorspronkelijke boerderij. Deze entree geeft toegang tot het sanitaire gedeelte in de tussenbouw, toegang tot de woonkamer met slaapkamer in het aangebouwde gedeelte, maar ook toegang tot de originele boerderij waar de keuken en bijkeuken voor dit woongedeelte gesitueerd zijn. Op de verdieping van het aangebouwde gedeelte zijn een overloop met 2 slaapkamers en enkele vaste kasten gesitueerd.

Het oorspronkelijke woongedeelte in de Saksische boerderij is ingericht met een traditionele woonkamer aan de voorzijde, een eetkeuken, doorgang naar de zij-entreehal met daarin het sanitaire gedeelte. Vanuit deze hal is het achterhuis, de deel, bereikbaar. Op de verdieping is een overloop met 2 slaapkamers. De deel, het achterhuis met aangebouwde schuur, is volledig als bergruimte met hooizolder in gebruik. Het prachtige originele gebintwerk is door de jaren heen gespaard gebleven. De totale oppervlakte van het achterhuis is circa 100 m<sup>2</sup>, die van de aangebouwde schuur 15 m<sup>2</sup>.







Rommelderijk 2, Vorden



Op het perceel staan meerdere (voormalige) bedrijfsopstallen. Samengevat betreft het de volgende objecten:

**Schuur met aanbouw:**

Een traditionele schuur ten behoeve van de voormalige zorgboerderij, gebouwd rond 1900. De schuur heeft een afmeting van 9,2 x 11,0 meter. De aangebouwde schuur een afmeting van 5 x 3 meter. Het geheel is in gebruik geweest ten behoeve van de dagbesteding voor de zorgboerderij met onder meer een kaasmakerij, koeling en opslagruimte. De zolderverdieping is met vaste trap bereikbaar.





**Geiten-, en melkstal:**

Dit object is gebouwd in de jaren 60 als een voormalige vleesvarkensstal, de laatste periode ingedeeld ten behoeve van huisvesting melkgeiten met onder andere groepshokken en een melkstalgedeelte.

Afmeting circa 8 x 23 meter.





**Geitenstal:**

Deze schuur is gebouwd in de jaren 70 als een voormalige vleesvarkensstal, later als potstal voor de huisvesting van melkgeiten. Afmeting ca. 8 x 36 meter.

**Loods/kapschuur:**

Gebouwd in de jaren 50. De golfplaten zijn vernieuwd rond 2020. Afmeting 8,5 x 13,0 meter.





**Werkplaats:**

Voormalige kippenstal, thans werkplaats, bouwjaar 1960, oppervlakte afmeting 4,8 x 8 meter.

**Fietsenhok:**

Bouwjaar 2011, afmeting 5,0 x 3,5 meter.



**Schuur:**

Gebouwd in de jaren 80, afmeting 14,5 x 8,7 meter.

Op het terrein zijn 2 kuilplaten aanwezig, beide circa 160 m<sup>2</sup> groot, voorzien van betonnen wanden en klinkervloer. De erfverharding, circa 500 m<sup>2</sup> groot, bestaat uit betonklinkers.

**Mestplaat:**

Beton, bouwjaar eind jaren 90, oppervlakte 210 m<sup>2</sup>.





Het geheel wordt u aangeboden op een perceel van maar liefst 5,46 hectare (54.600 m<sup>2</sup>), alles aan één blok en geheel rondom de boerderij gelegen. De omliggende weilanden zijn in gebruik als weidegrond met verschillende landschapsnatuurelementen, zoals struweelhagen.





Bent u enthousiast geworden over deze mooie aanbieding, dan nodigen wij u uit om de woonboerderij te bezichtigen, de sfeer te proeven en de mogelijkheden te bespreken. Neem daarom contact met ons op en wij leiden u graag rond.



## Overzicht opstallen

- 1a. Boerderij (voorhuis)
- 1b. Deel (achterhuis)
2. Aanbouw boerderij
3. Schuur met aanbouw (voormalige kaasmakerij)
4. Geiten-, en melkstal
5. Werkplaats
6. Fietsenhok
7. Geitenstal
8. Loods / kapschuur
9. Schuur
10. Mestplaat
11. Kuilplaten



# KADASTRALE KAART



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 5-2-2026

Schaal: 1: 3034



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenuen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



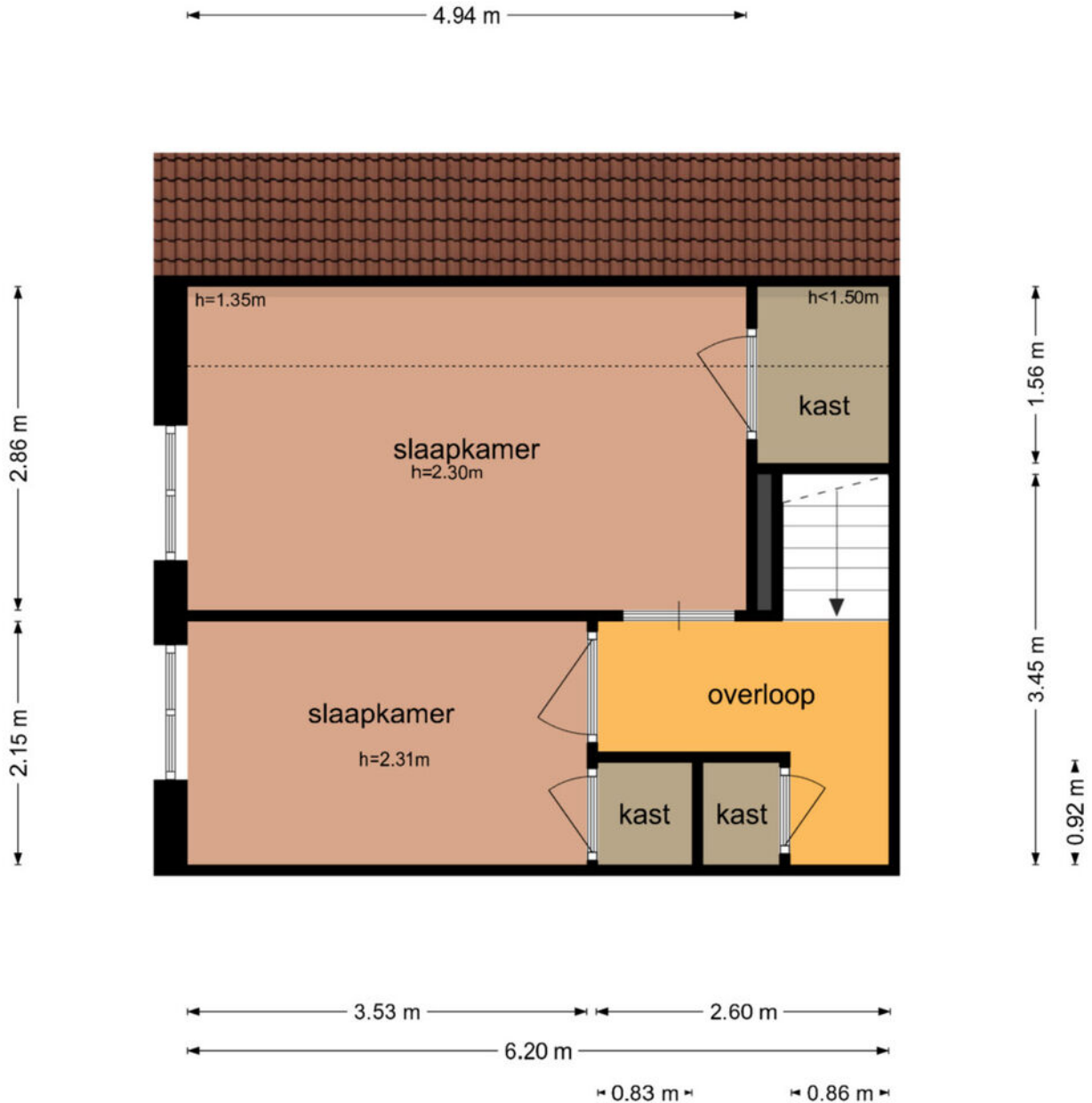
# PLATTEGROND Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND Eerste verdieping

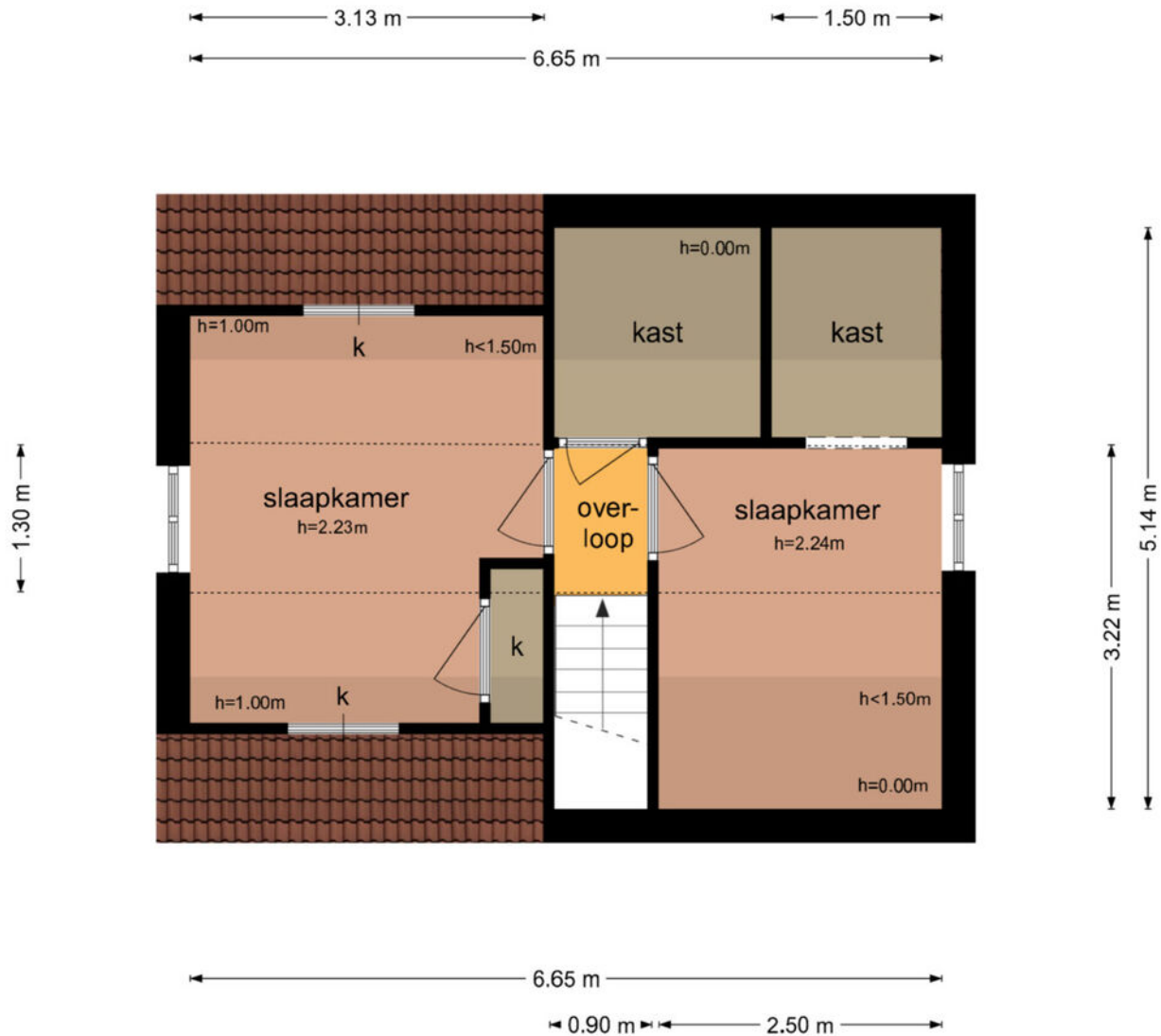
## Rommelderijk 2 - Vorden Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND Eerste verdieping aanbouw boerderij

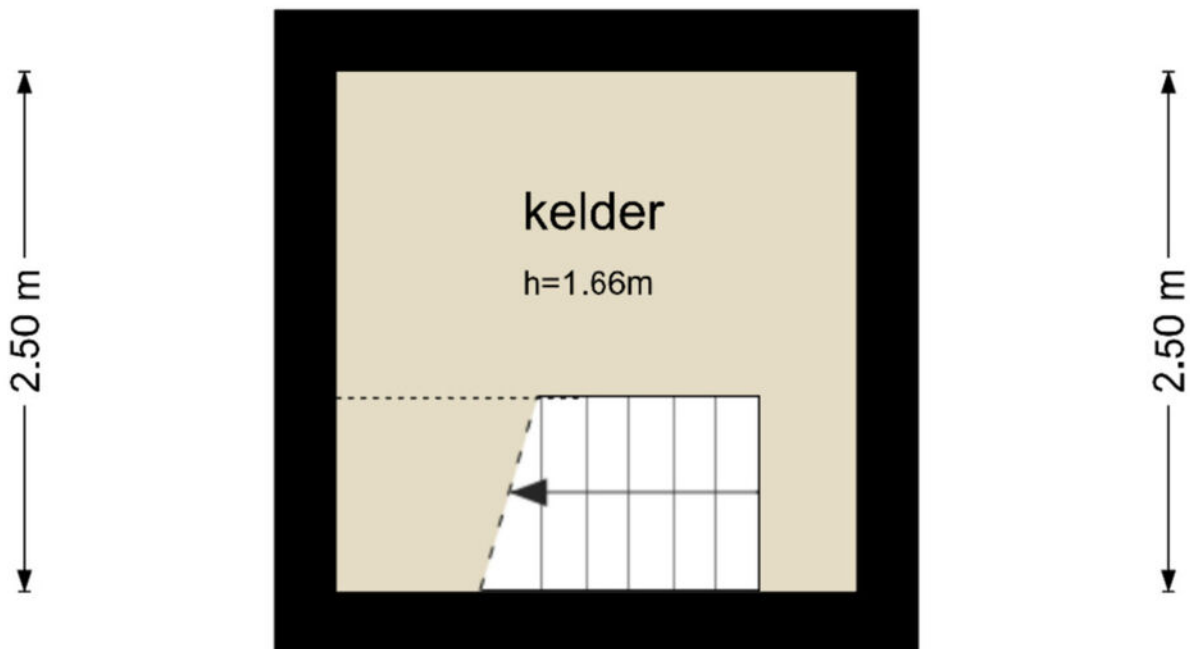
## Rommelderijk 2 - Vorden Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Rommelderijk 2 - Vorden Kelder

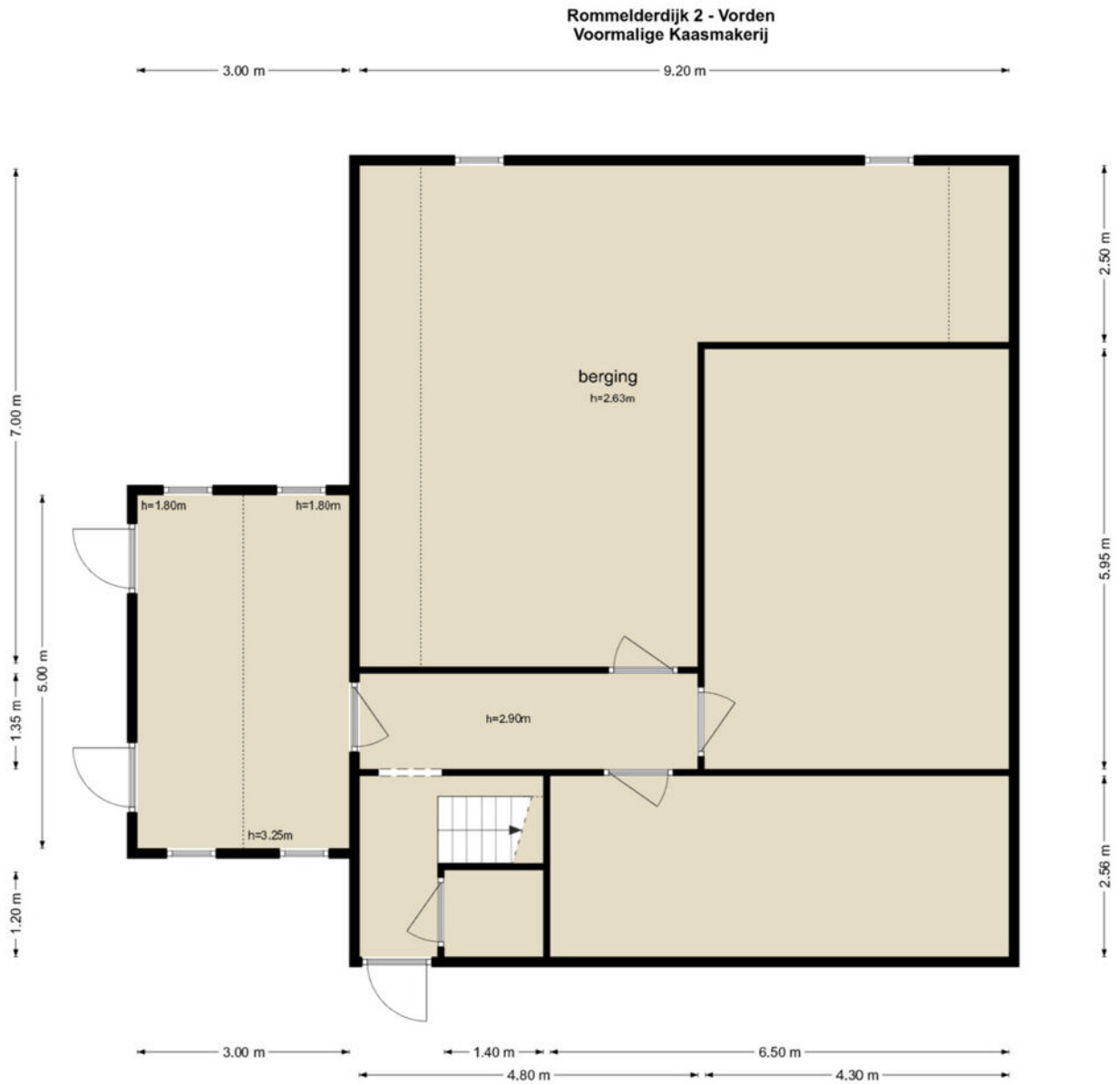
← 2.50 m →



← 2.50 m →

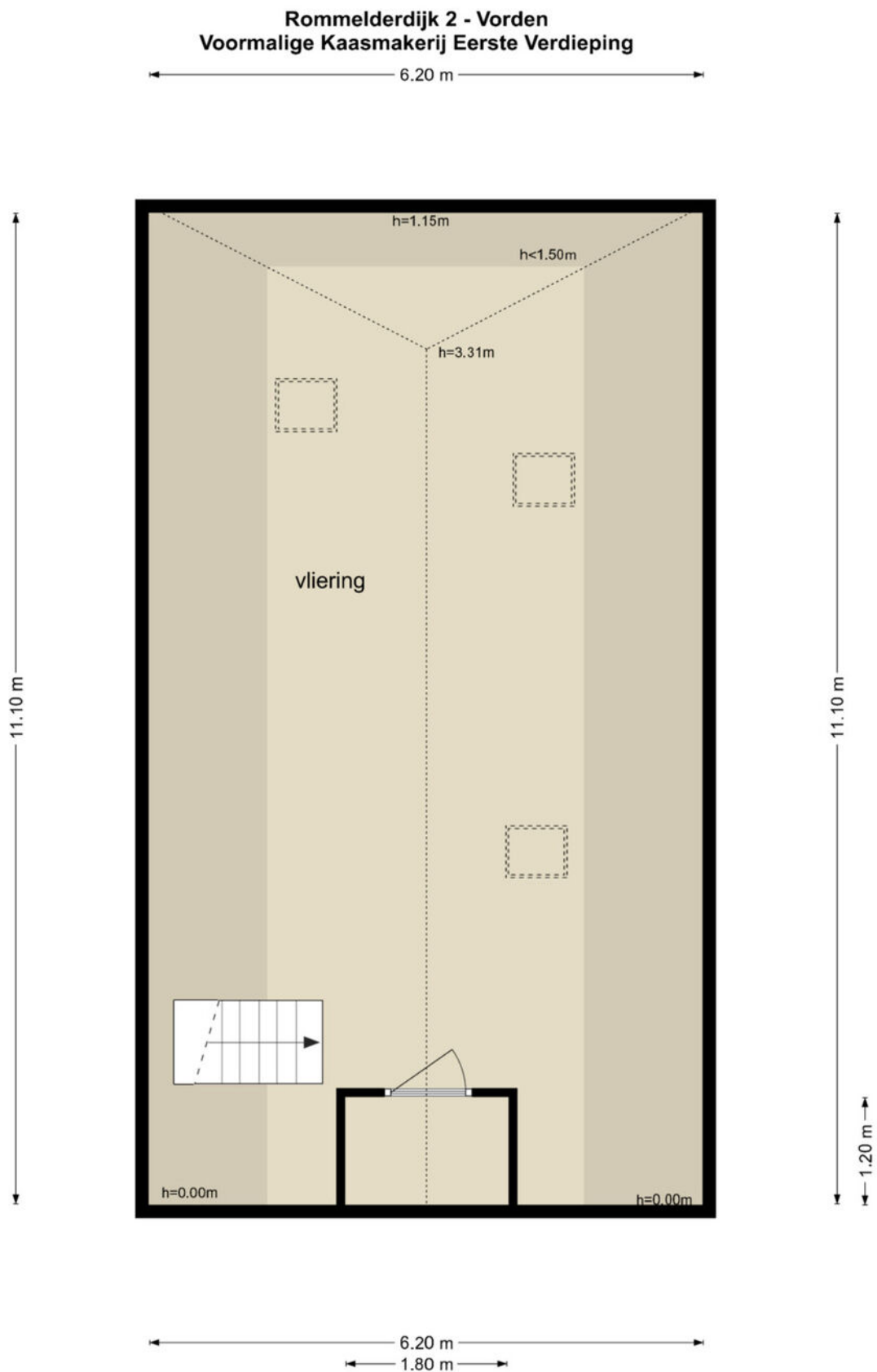
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND Voormalige kaasmakerij



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

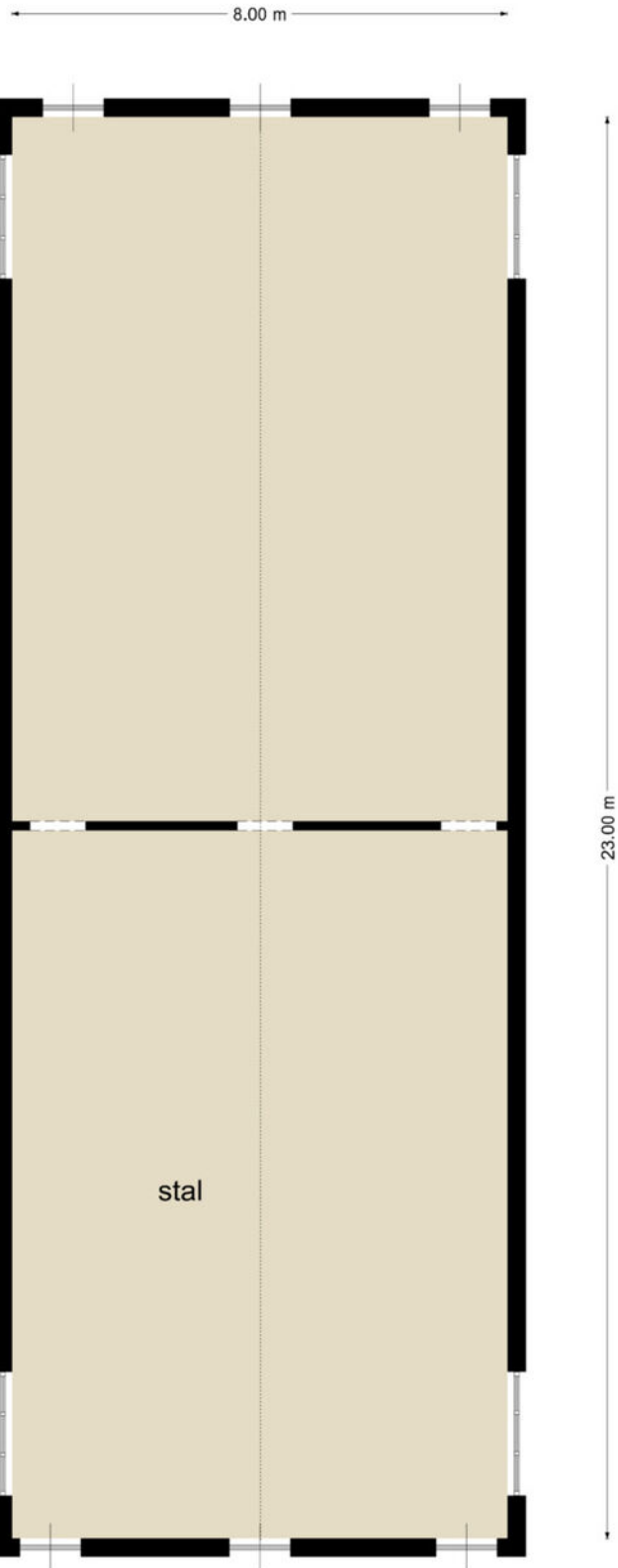
# PLATTEGROND Voormalige kaasmakerij eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND Geiten-, en melkstal

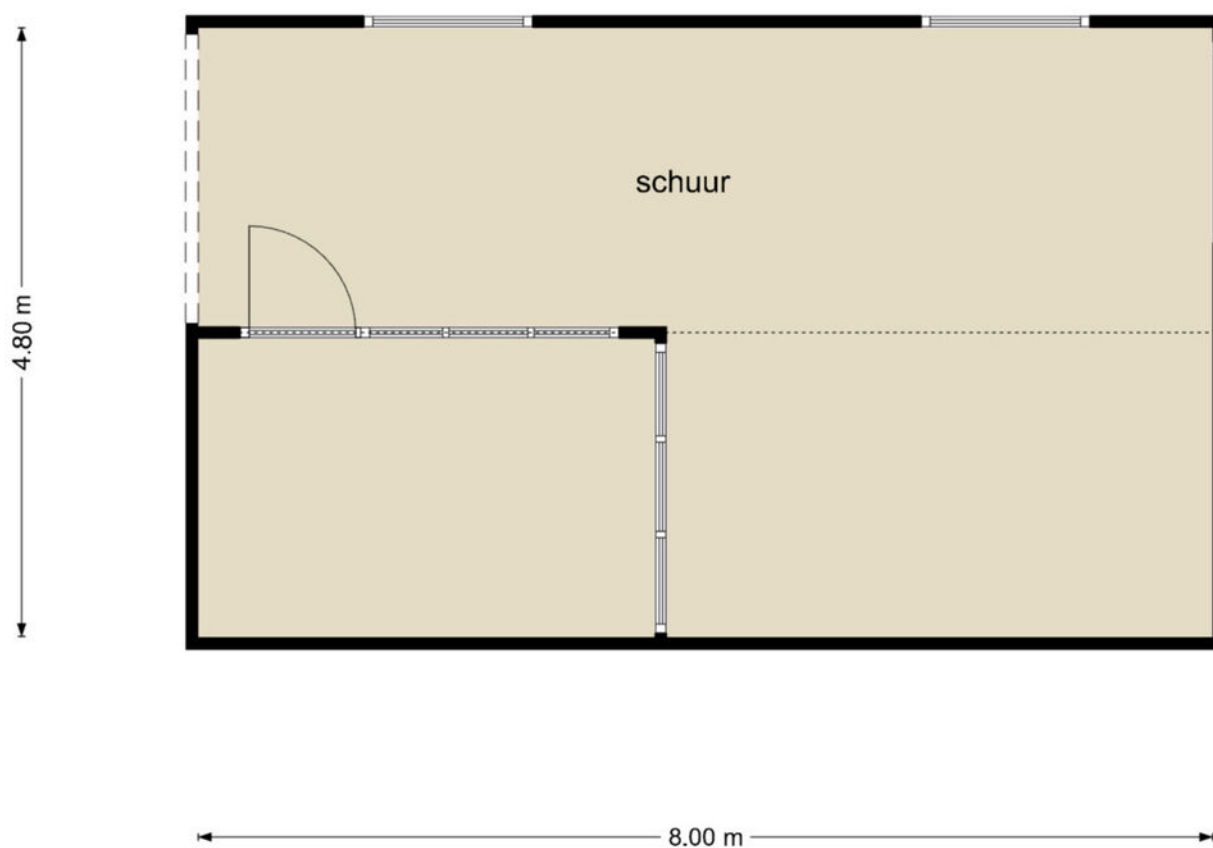
Rommelderijk 2 - Vorden  
Stal



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

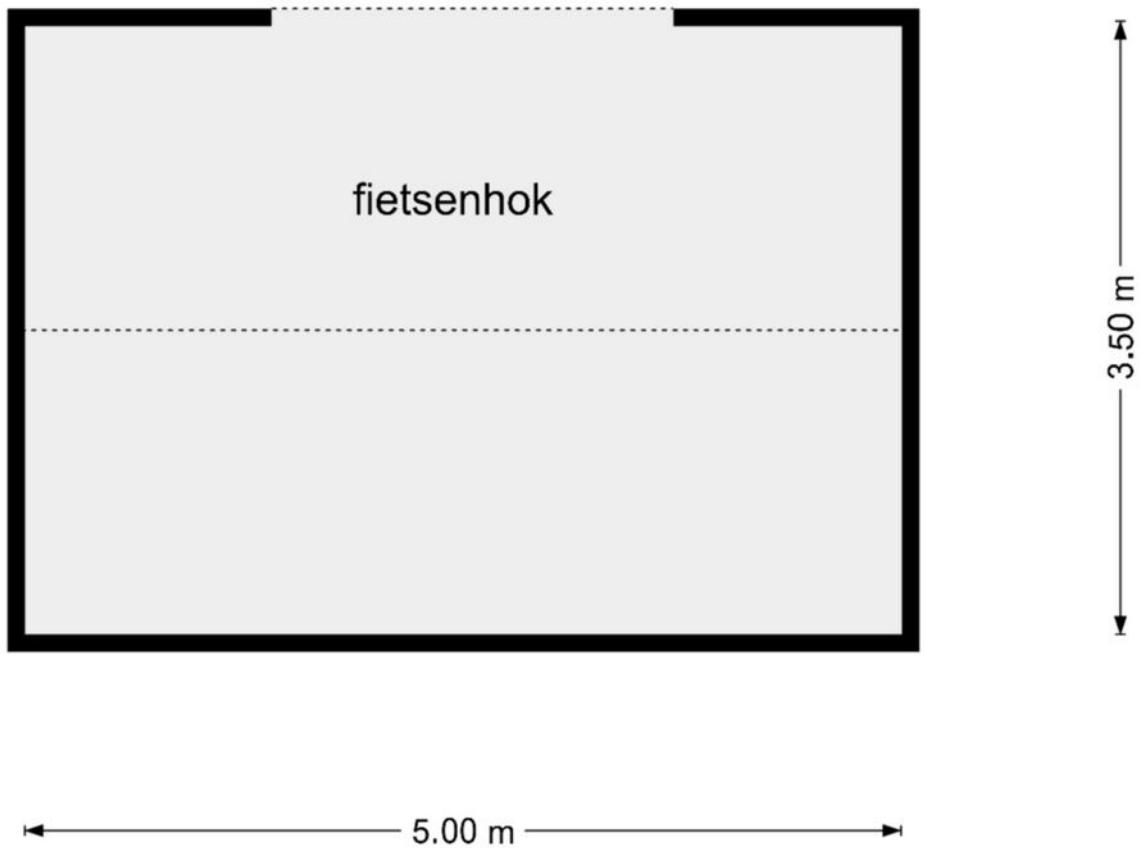
# PLATTEGROND Voormalige kippenstal, thans werkplaats

## Rommelderdijk 2 - Vorden Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Rommelderdijk 2 - Vorden Fietsenhok



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

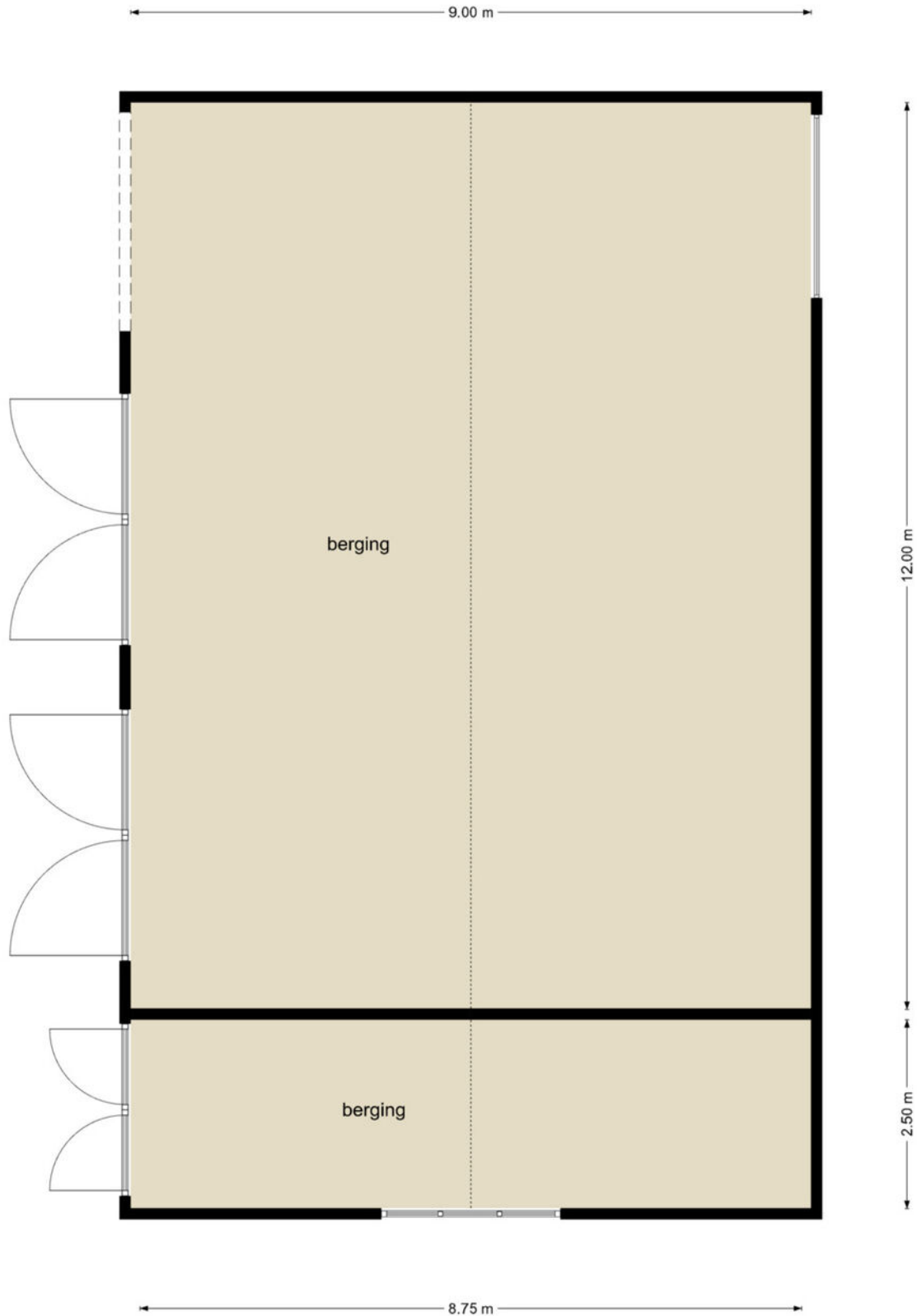
# PLATTEGROND Grote geitenstal



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

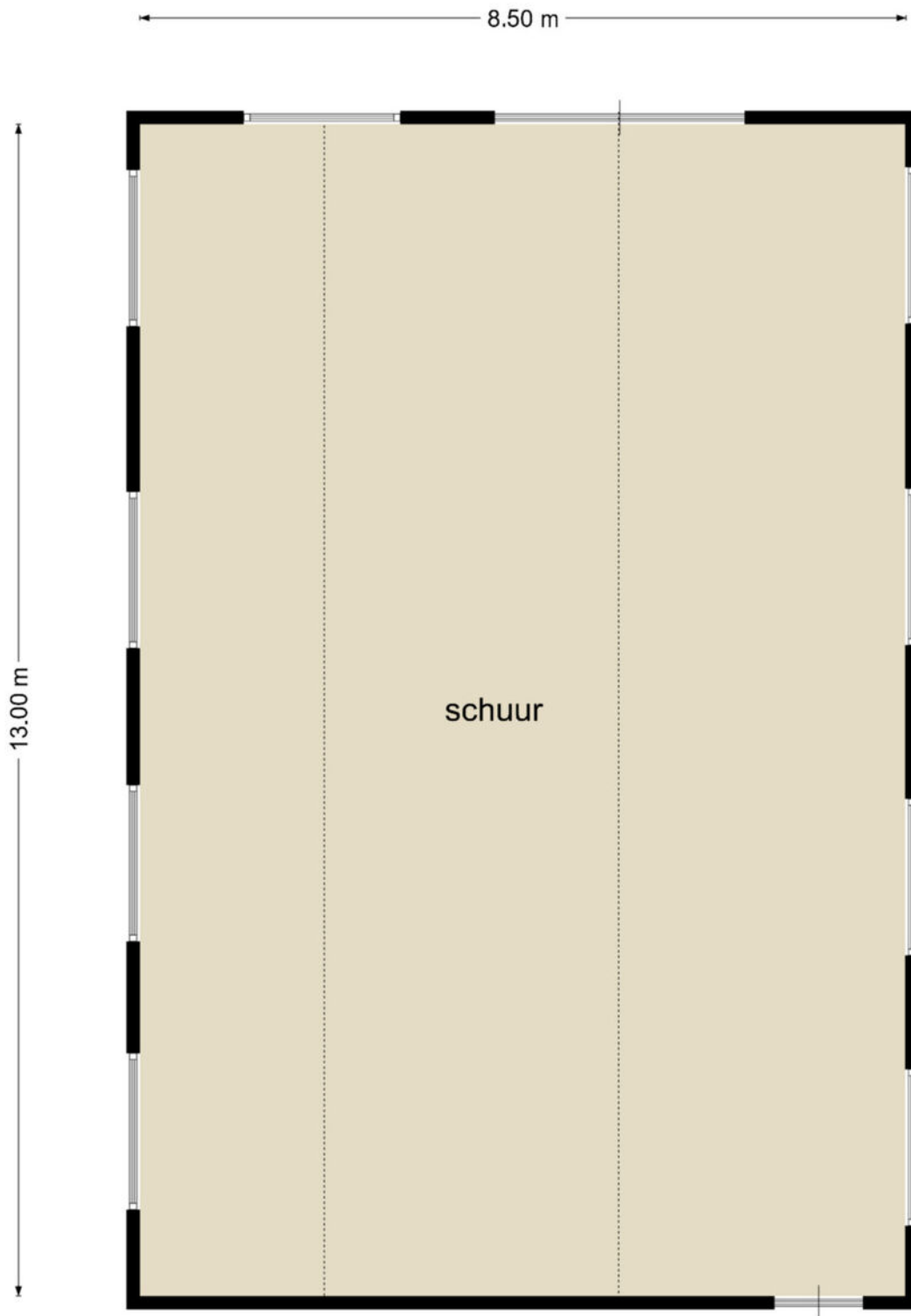
# PLATTEGROND Loods / kapschuur

Rommelderijk 2 - Vorden  
Loods/Kapschuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Rommelderijk 2 - Vorden Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# ALGEMENE INFORMATIE

## **Aansprakelijkheid**

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

## **Vrijblijvende aanbieding**

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

## **Onderzoeksplicht koper**

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. 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 tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een 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.

## **Financieringsvoorbehoud**

Eventuele door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## **Waarborgsom / Bankgarantie**

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom. Deze zal uiterlijk zes weken na het sluiten van de overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

## **Bedenktime**

Als een consument (een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf) een onroerend goed koopt, heeft de koper drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan. De termijn van drie dagen begint bij aanvang van de dag, volgend op de datum dat de koper een afschrift van de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft ontvangen. Op de bedenktijd van drie dagen is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dat wil zeggen dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag mogen zijn. Daarnaast geldt dat in het geval de bedenktijd eindigt op een dergelijke dag, hij wordt verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of een algemene feestdag is.

## **Algemene mededelingen**

Als voorbereiding op het tekenen van de koopakte kan een concept van de NVM koopakte worden ingezien op het makelaarskantoor.

## **Belastingen en kosten**

Alle belastingen en kosten, uitgezonderd de deskundigenkosten van Maalderink & Lutke Willink, zijn voor rekening van koper. Indien koper voornemens is het perceel bedrijfsmatig te exploiteren ten behoeve van de landbouw, kan koper verzoeken om vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Naast overeenstemming over de totale koopsom dienen de verkoper en de koper voor fiscale doeleinden tevens overeenstemming te hebben over de uitsplitsing van de koopsom in de navolgende vijf componenten:

- Woonhuis met ondergrond;
- Bedrijfsgebouwen met vaste installaties en (erf)verhardingen;
- Ondergrond bedrijfsgebouwen en erf;
- Cultuurgrond;
- Roerende zaken, levende have, overname leveringsrechten, voorraden (voor zover van toepassing).

# ALGEMENE INFORMATIE & VEEL GESTELDE VRAGEN

## Roerende zaken

Roerende zaken behorende bij de woning en het bedrijf zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen, deze zijn deels ter overname beschikbaar. De overnameprijs dient nader te worden overeengekomen.

## Bouwkundige risico's

Indien een woning is gebouwd in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten. Indien er asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, dienen er op grond van de geldende milieuregelingen bij verwijdering speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

## Veel gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet,

'onder bod' is.

Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning.

## ALGEMENE INFORMATIE & VEEL GESTELDE VRAGEN

Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **7. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het

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

### **8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?**

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

## OVERIGE INFORMATIE

### **De koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Waarborgsom**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### **Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:**

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

### **Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:**

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

### **Schriftelijkheidsvereiste**

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend

### **Asbest**

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door de makelaar worden gemeld. In de koopakte zal bij oudere woningen altijd de onderstaande clausule worden opgenomen: "in de onroerende zaak kunnen er gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper de maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende zaak kan voortvloeien".

### **Bouwkundige keuring**

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren, dient u dit voor of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Indien er al een bouwkundige keuring is gedaan, ligt deze ter inzage op ons kantoor.

### **Onderzoeksplicht**

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

### **Ouderdomsclausule**

Indien het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen: "koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan ..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen".

### **Plattegronden**

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

### **Brochure**

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens geen rechten worden ontleend.



**Welkom bij Maalderink & Lutke Willink**



**Team Maalderink & Lutke Willink**

**Reinoud Maalderink  
Lars Mombarg  
Rianne Arentsen  
Hans Fierkens  
Erik Schuerink  
Tanja van Lochem-Sellink  
Huub Stortelder**