

TE KOOP



Eind 1, Ochten

Vraagprijs € 495.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenestate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
110 m²

Perceeloppervlakte
180 m²

Inhoud
504 m³

Kadastrale aanduiding
- Gemeente: **Ochten**
- Sectie: **E**
- Perceelnummer: **780**

Milieuaspecten
- **geen**

Disclaimer

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

Omschrijving

Aan een heel leuk hofje, zo goed als in het centrum ligt deze mooie, bijzondere TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met aangebouwde GARAGE (van maar liefst bijna 12 meter diep!) met VERDIEPING; dit betekent dan ook dat we hier echt een woning met veel mogelijkheden hebben. Zo kan je op deze manier heel mooi een praktijk aan huis, salon, kantoor, studeer-, speel- of werkkamer realiseren. Met een aantal aanpassingen is het zelfs mogelijk om dit bijgebouw aan te passen naar slaapkamer en badkamer op de begane grond. U leest het al, mogelijkheden volop, hartelijk welkom om een kijkje te komen nemen!

Een centrale ligging, op enkele stappen afstand van de winkels, zonnepanelen en een energielabel A; enkele kenmerken die dit huis extra aantrekkelijk maken! Dit in combinatie met het bijgebouw, de eigen oprit en de extra parkeerplaatsen in de straat zorgen er toch voor dat u bijna uw hele wensenlijstje af kan vinken?

Bij aankomst treft u een royale ontvangsthall die toegang geeft tot de tuingerichte woonkamer. Een fijne woonkamer waar ruimte is voor een grotere eethoek maar ook een sfeervolle zithoek. Deze zithoek heeft hier zicht op de tuin en heeft een mooie lichtinval vanwege de grote raam- en deurpartij die zich hier in de achtergevel bevinden. De L-vormige keuken betreft een inbouwkeuken, deze bevindt zich aan de voorzijde en dit zorgt er dan ook voor dat wanneer je hier heerlijk staat te koken, je een leuk zicht de straat in hebt. Ziet u zichzelf hier al staan? De keuken is voorzien van alle apparatuur zodat u hier heerlijk uw gang kunt gaan.

Vanuit de hal is er ook de toegang naar de verdieping. Vanwege de verdieping op de garage die verbonden is met de woning is er hier ten opzichte van een vergelijkbare woning ook gelijk extra ruimte ontstaan! Er zijn hier in de basis al gelijk 3 volwaardige slaapkamers aanwezig, alle van mooi formaat en bij alle drie is er de ruimte voor zowel bed als zo nodig een kast en/of bureau. Als extra is er dan nog een vierde kamer, dit is een multifunctionele ruimte geworden met nog een extra berggedeelte om van alles op te bergen. Echter kan dit zo nodig ook functioneren als vierde slaapkamer, mocht dit nodig zijn. Heel ideaal zo op de eerste verdieping.



Natuurlijk kan deze ruimte ook gebruikt worden als studeer-/werkkamer of sportkamer. Verder is er nog de badkamer met een ligbad met douchemogelijkheid, toilet en wastafel.

Wanneer u meer ruimte nodig heeft kan er op de tweede verdieping ook nog een 5e slaapkamer gerealiseerd worden. Dit betreft namelijk een royale open ruimte met veel mogelijkheden en volop ruimte voor een extra kamer. Deze verdieping is vanaf de overloop toegankelijk door middel van een vaste trap en is voorzien van vaste kasten als ook de opstelling van de C.V. ketel. Als het niet als slaapkamer nodig is, is het natuurlijk een ideale bergruimte!

Een woning met echt heel veel mogelijkheden. Zoals in het begin al omschreven is er een aangebouwde garage. Deze is van binnenuit nu niet toegankelijk, maar dat kan desgewenst wel gerealiseerd worden. Deze grote garage/schuur zorgt er dan ook voor dat er ineens heel veel mogelijk is bij deze woning, misschien wel mogelijkheden waar u juist naar op zoek bent en die er in de meeste gevallen niet zijn. Natuurlijk kan het ook zo zijn dat, dat juist niet nodig is maar dat u wel een fijne, zeer royale garage/schuur wenst. Zo'n heerlijke ruimte waar je van alles kan opbergen of fijn kan klussen of hobbyen, dat kan natuurlijk hier al gelijk zonder een enkele aanpassing!

De tuin is netjes onderhouden en verdeeld in gazon, borders met beplanting als ook een gedeelte sierstraatwerk. Dat laatste gedeelte betreft het terras bij de achterdeur. Omdat de tuin op het Westen gelegen is kan je hier tot 's avonds laat genieten van het zonnetje. Vindt u het heerlijk om vanuit de woonkamer of vanuit de tuin de zon onder te zien gaan? Hier kan het! Verder is de voortuin ook netjes aangelegd en de oprit ook keurig bestraat zodat er gemakkelijk en prettig geparkeerd kan worden voor de deur.

De ligging is goed, op enkel stappen afstand van de winkels. Momenteel wordt het centrum vernieuwd. Dit zorgt er voor dat er straks nieuwe winkels zijn. In het dorp is in de basis alles aanwezig en ook voor leuke en mooie extra's hoeft je het dorp niet uit. Wanneer u wel even iets anders nodig heeft dan is dat al snel in de naastgelegen dorp te vinden die ook al snel binnen 10 minuten te bereiken zijn.

Verder is de omgeving erg mooi om te wandelen en of te fietsen. Het rivierenlandschap met de mooie uiterwaarden en de rivier de Waal ligt ook op enkele meters loopafstand van de woning, zo loop je hier ook snel en gemakkelijk even naar de uiterwaarden waar het echt genieten is! De uitvalswegen naar de omliggende dorpen maar ook naar de grotere steden zijn snel te bereiken. Het treinstation met treinverbinding naar Tiel en Arnhem ligt ook in het naastgelegen en goed te bereiken dorp Kesteren. Verder is er vanuit het dorp naar dit station een busverbinding zodat ook wat betreft het openbaar vervoer het hier goed wonen is.

Indeling Begane grond: Ontvangsthal met meterkast, toiletruimte met toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de tuingerichte woonkamer met deur naar de tuin en toegang tot de straatgerichte keuken met inbouwkeuken. Vanuit de woonkamer is de trapkast toegankelijk waar nog van alles gemakkelijk kan worden opgeborgen.

Eerste verdieping: Overloop met toegang naar de straatgerichte slaapkamer en badkamer en de 2e en 3e tuingerichte slaapkamer. Vanuit de 3e slaapkamer is de extra multifunctionele ruimte toegankelijk die zich boven de garage bevindt. Deze ruimte is aan weerszijden voorzien van bergruimte en heeft nog een extra hoek die ook afgewerkt is als bergruimte. Deze multifunctionele ruimte is mooi in gebruik als werkkamer.

Tweede verdieping: Door middel van een vaste trap te bereiken open ruimte met opstelling van de C.V. ketel, deze ruimte kan ook als extra (slaap) kamer gebruikt worden.

Algemeen

Het bouwjaar van de woning is 1996.

Er bevinden zich 12 zonnepanelen op de woning.

De woning is keurig onderhouden.

Het schilderwerk is in 2021 nog volledig uitgevoerd.

Verwarming is er door middel van een C.V. ketel op gas (2012).

De aanvaarding is in overleg maar kan op korte termijn.





De woonkamer





Ziet u zich
hier al wonen?









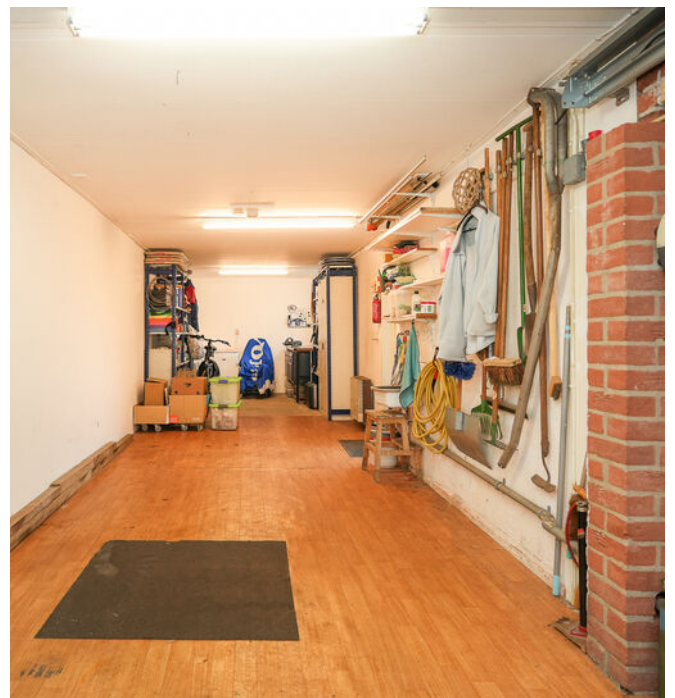




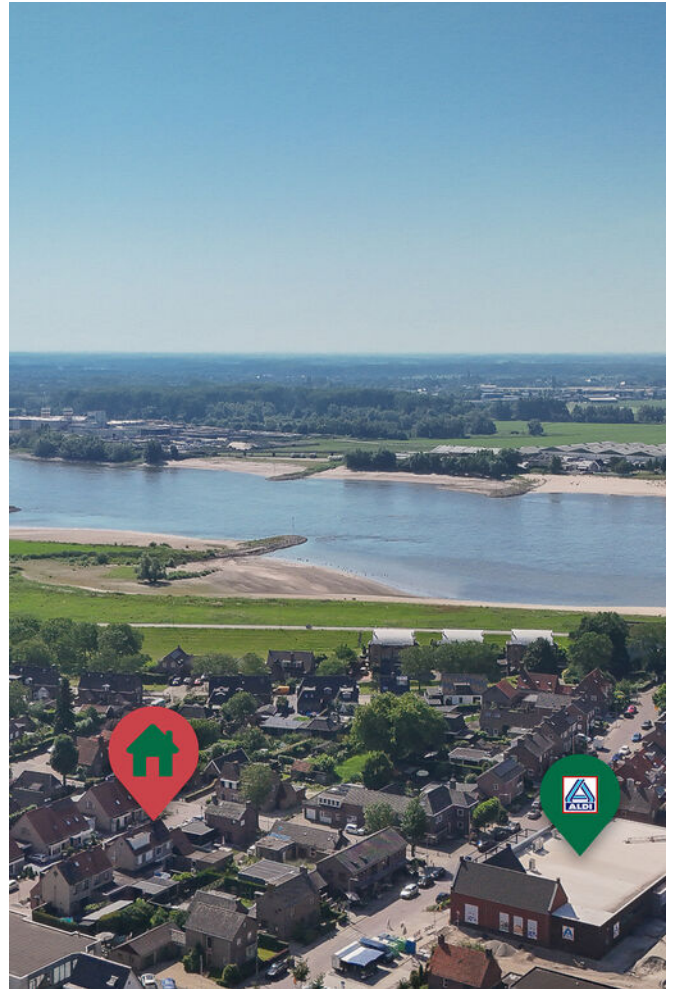
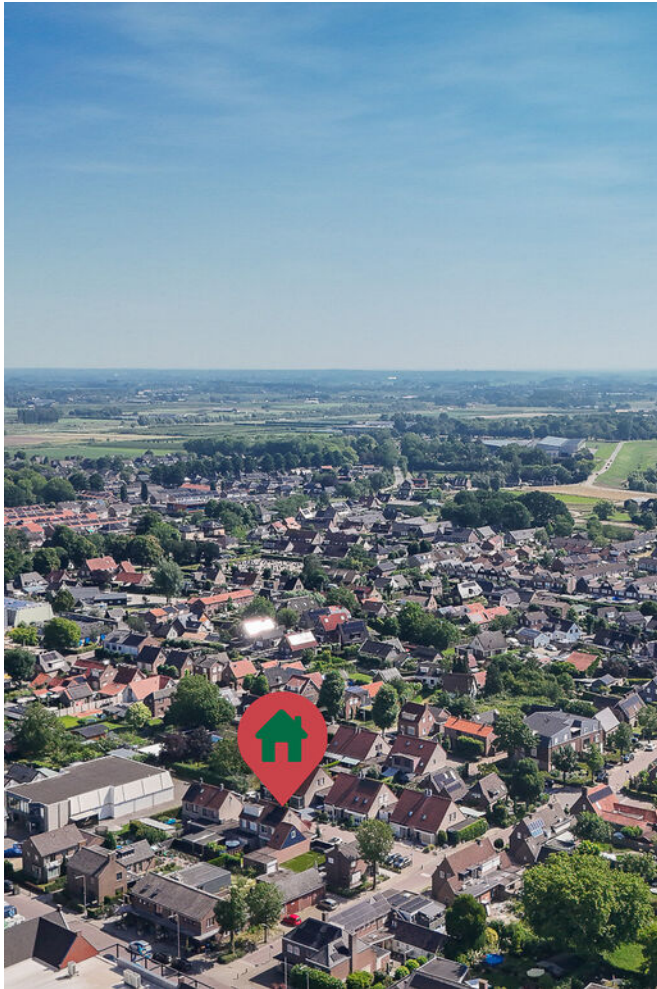












Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



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

Plattegrond

Ontdek de...

Eerste verdieping

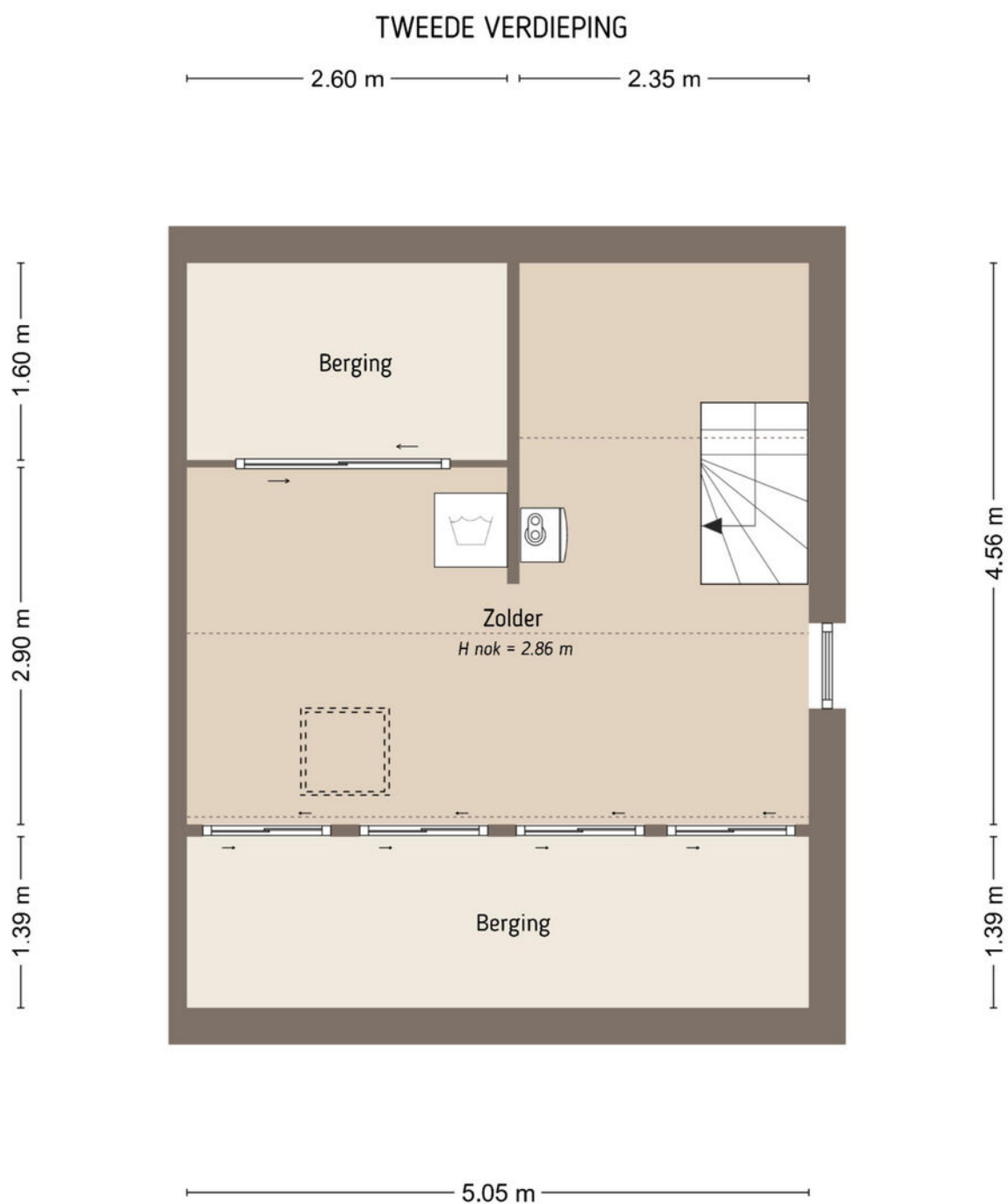


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

Tweede verdieping



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

Plattegrond

Ontdek de...
Situatie



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



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: Eind 1

Datum:

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie maart 2019



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.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- rolluiken	☒	☐	☐	☐
- zonnescherm	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
- schouw van haard	☒	☐	☐	☐
- elektrischehaard	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- inbouw vaatwasser	☐	☐	☐	☐
- inbouwkoelkast	☒	☐	☐	☐
- combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- spiegel	☒	☐	☐	☐
- wc borstel	☒	☐	☐	☐
- handdoekrek	☒	☐	☐	☐
- toiletpapierhouder	☒	☐	☐	☐
- douchewand	☒	☐	☐	☐
- sanitairmeubel en kast	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting	☐	☐	☐	☐
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
vogelhuisjes	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
camera beveiliging	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



Vragenlijst over de woning



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Gegevens over de woning

Adres te verkopen woning:

1. Bijzonderheden

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



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



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

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

☒ n.v.t.

☐ ja ☐ nee
☐ ja ☐ nee

2. Gevels

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

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

☐ ja ☒ nee

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

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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

☐ ja ☒ nee

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: 29 jaar
Overige daken: 29 jaar

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

☐ ja ☒ nee

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

☒ ja ☐ nee

krakende dakdelen op de zolder (alle woningen op het Eind)

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

☐ ja ☒ nee



- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
4-7-2021

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
Zo ja, door wie?

Angelino schilderswerken

☒ ja ☐ nee

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

☒ ja ☐ nee

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

☒ ja ☐ nee

- d. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

zolder

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?



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

6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?
cv installatie
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk: nefit Topline HRC 25
Leeftijd: 13 jaar
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum: 16-10-2024
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie?
Merkestein
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is u opgevallen?



- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?
Zo ja, waar en welke? ☐ ja ☒ nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ n.v.t. ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ☐ ja ☒ nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: 2020
Installateur: Rozon
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: 2025
Aantal kWh: 2105
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? ☐ ja ☒ nee
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
2024
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? ☐ ja ☒ nee
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?
Zo ja, welke? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee



8. Sanitair en riolering

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

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1996
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?
Zo ja, welke en waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- f. Is er een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?



- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
garage groter gemaakt met kantoor erboven. Blijderveen uit IJzendoorn
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke label?

4. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 845,83
Belastingjaar: 2025
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 401.000,00
Peiljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 287,06
Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 211,05
Belastingjaar: 2025
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € 50,31
Elektra: € 151,33
Blokverwarming:
Anders:
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

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

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

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



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

☒ ja ☐ nee
☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

11. Garanties

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

☒ ja ☐ nee

cv Merkestein

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

Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Eind 1

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eind 1 Ochten



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

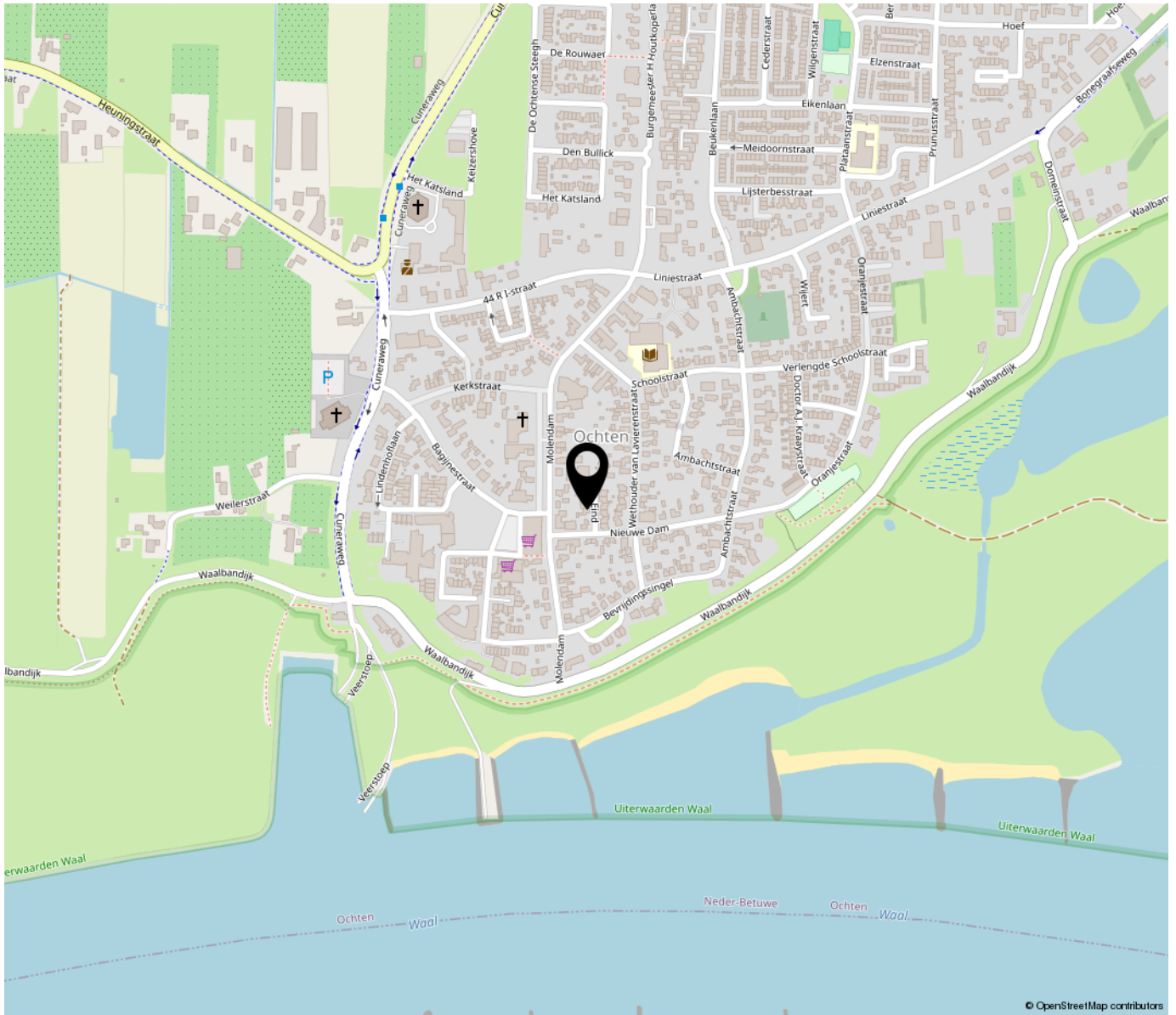
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ochten
Sectie E
Perceel 780

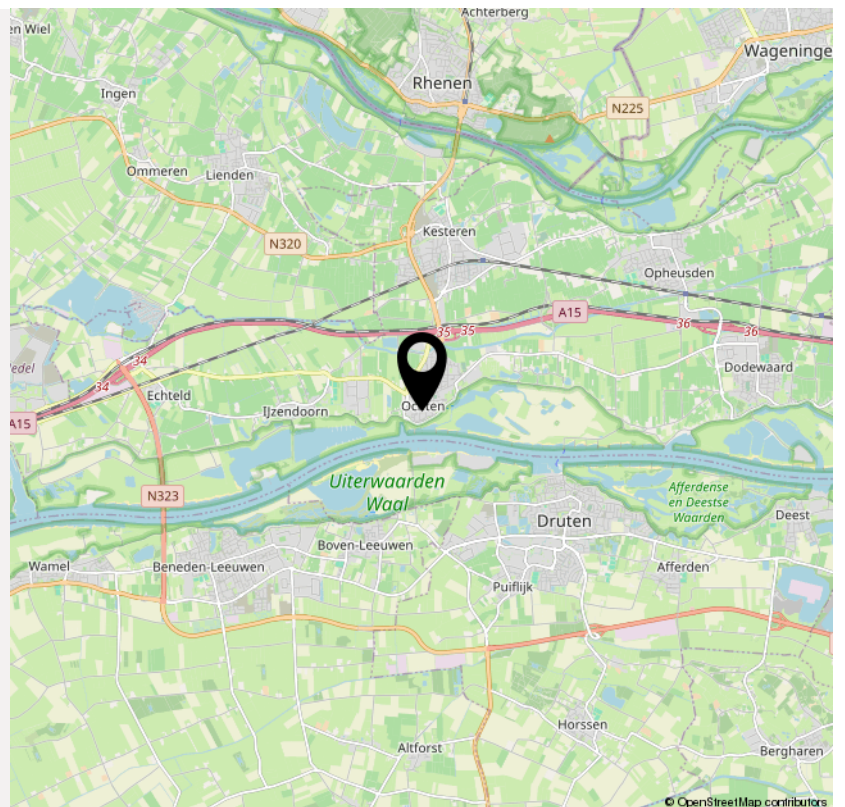
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



© OpenStreetMap contributors

*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



© OpenStreetMap contributors

Extra informatie

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

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.



6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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

Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

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

Kantoor Lienden

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

E mail: info@joovanmourik.nl

Website: www.joopvanmourik.nl





WIJ WETEN VAN WONEN

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

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

Onder één dak geslaagd geadviseerd

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

Maatwerk op basis van 100% aandacht

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

Ook voor financiële adviezen

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

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons

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

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

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

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN