



VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE

SPECHTENKAMP 227 TE MAARSSSEN



VRAAGPRIJS € 485.000,-- kosten koper

MARINA VAN SCHAIK MAKELAARDIJ O.G.

Beethovenstraat 169

1077 JD AMSTERDAM

telefoon: 020 - 66 28 942 of 0653 44 37 55

email: info@marinavanschaik.nl

website: www.marinavanschaik.nl



DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



TE KOOP AANGEBODEN

SPECHTENKAMP 227 TE MAARSSEN

ENGLISH TEKST BELOW

Ruime **EENGEZINSWONING** (tussenwoning) met stenen berging, parkeerplaats en een ruim 10 meter diepe en zonnige achtertuin op het noordwesten.

De tuin is vrij recent aangelegd met nieuwe schuttingen, een border met beplanting, fraaie betegeling en kunstgras. Achter in de tuin staat een overkapping en er is een achterom.

De woning is goed bereikbaar en ligt aan een rustig woonerf aan het begin van de wijk op loopafstand van onder meer speelgelegenheid voor kinderen, een gezondheidscentrum, scholen voor basis- en middelbaar onderwijs en bushaltes.

Maarssebroek is mede dankzij de centrale ligging uitstekend bereikbaar: het ligt aan de N230, heeft een afslag aan de A2 en een eigen NS-station. Maarssenbroek heeft ook een prima voorzieningenniveau: zo vind je er naast het winkelcentrum Bisonspoor onder meer scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, goede kinderdagopvang- en gezondheidszorgvoorzieningen, verschillende sportverenigingen (o.a. voetbal, tennis, atletiek en in Maarssen-dorp hockey en korfbal), een modern zwembad, goede openbaar vervoeraansluitingen (bus én trein), een park en in de directe omgeving veel natuurschoon. Utrecht is op fietsafstand bereikbaar. Maarssenbroek telt ongeveer 23.000 inwoners.

Indeling en details

Begane grond

- entree/gang met meterkast en trapopgang
- moderne toiletruimte met een hangend closet
- ruime, tuingerichte woonkamer met trapkast en gestuukte wanden
- moderne, open keuken met voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur, te weten: een inductie-kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine en voldoende kastruimte
- in de hal, de woonkamer en de keuken ligt een fraaie, houten vloer.

Eerste verdieping

- overloop met trapopgang

DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



- 3 ruime slaapkamers met kunststof kozijnen en HR++ beglazing
- badkamer met ligbad, closet, wastafel en kunststof kozijn met HR++ beglazing
- op de overloop en in de slaapkamers ligt laminaat op de vloer.

Tweede verdieping

- ruime zolder met een brede dakkapel, werkplek, de opstelplaats(en) voor de verwarmingsketel, de MV-unit, de wasmachine en de wasdroger
- slaapkamer met dakkapel
- bergruimte
- op de 2e verdieping ligt laminaat op de vloer.

Bijzonderheden

- de woning is tijdens de bouw voorzien van spouwmuur- en dakisolatie
- begane grond v.v. houten kozijnen met dubbele beglazing
- 1e verdieping v.v. kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2022)
- 2e verdieping v.v. een brede dakkapel met kunststof kozijnen en HR++ beglazing (2024)
- mogelijkheid voor een extra slaapkamer op zolder
- 10 zonnepanelen (2023)
- split-airco met 2 binnen-units voor koelen en verwarmen (2023)
- groepenkast aangepast naar 3 fase vanwege de plaatsing van zonnepanelen in 2024
- mechanisch ventilatie unit vernieuwd
- glasvezelkabel
- de schuurdeur is aan vervanging toe
- heerlijk, zonnige achtertuin (op het noordwesten)
- eigen parkeerplaats
- prettige woonomgeving
- uitstekend voorzieningenniveau (winkels, scholen, openbaar vervoer, enz.).

Overige informatie

Bouwjaar: 1981

Kadastrale gegevens: Maarssen, B 10694

Perceeloppervlak: 139 m²

Eigen grond

Gebruiksoppervlakte wonen: 119 m²

Externe bergruimte: 5,4 m²

Aantal kamers: 5 (met de mogelijkheid voor 6)

Merk en bouwjaar verwarmingsketel: ATAG combiketel (2022)

Warm tapwater: via de combiketel

DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



Mechanische ventilatie: BUVA vital air system
Bodem- en vloerisolatie: geen
Spouwmuurisolatie: aangebracht tijdens de bouw
Dakisolatie: aangebracht tijdens de bouw
Isolerende beglazing: dubbele en/of HR++ beglazing
Zonnepanelen: 10 zonnepanelen (a 375 Wp; 2023)
Airconditioning: split-airco met 2 binnen-units (2023)
Energie label: definitief energie label, wordt thans gemaakt
Berging: aangebouwd stenen berging met electra
Voortuin: parkeerplaats
Achtertuin: op het noordwesten (circa 10,4 m. x circa 5,3 m.)
Staat van onderhoud buiten: goed
Staat van onderhoud binnen: redelijk
Publiekrechtelijke beperkingen: er zijn geen WKP-bepalingen bekend.

Het woonoppervlak GO van 119 m² is gemeten door een externe partij conform de branche-brede meetinstructie (BBMI) vastgesteld door NVM, Vastgoed Nederland, NRV, VNG, Aedes, BAG en de Waarderingskamer.

Een meetrapport op basis van de branche-brede meetinstructies is beschikbaar.

Koper wordt voor het sluiten van de overeenkomst voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaars aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid hierin.

De koopovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van de NVM koopakte. In de koopakte zal een ouderdoms- en een asbestclausule worden opgenomen.

Aanvaarding: oktober 2026 (in overleg).

BEZICHTIGINGEN

Bij voorkeur ontvangen wij uw bezichtigingsaanvraag via Funda. Of schakel uw eigen aankoopmakelaar in. Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen en kan u tijd, geld en zorgen besparen. U vindt een aankoopmakelaar op Funda.

Deze aanmelding is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



ENGLISH TEXT

Spacious FAMILY HOME (terraced house) with a brick storage shed, parking space and a spacious, sunny, north-west-facing, back garden over 10 meters deep.

The garden has been landscaped fairly recently with new fencing, a flower border, attractive paving and artificial grass. At the back of the garden there is a canopy and a back entrance.

The property is easily accessible and is situated on a quiet residential street at the entrance to the neighbourhood, within walking distance of, amongst other things, children's play areas, a health centre, primary and secondary schools, and bus stops.

Maarssenbroek is easily accessible, partly thanks to its central location: it lies on the N230, has an exit onto the A2 and its own railway station. Maarssenbroek also boasts an excellent range of amenities: in addition to the Bisonspoor shopping centre, you'll find, amongst other things, primary and secondary schools, good childcare and healthcare facilities, various sports clubs (including football, tennis, athletics and, in the village of Maarssen, hockey and korfbal), a modern swimming pool, good public transport links (bus and train), a park and plenty of natural beauty in the immediate vicinity. Utrecht is within cycling distance. Maarssenbroek has a population of around 23.000 residents.

Layout and details

Ground floor

- entrance hall with meter cupboard and staircase;
- modern toilet with a wall-mounted toilet;
- spacious, garden-facing living room with cupboard under the stairs and plastered walls;
- modern, open-plan kitchen with plenty of cupboard space and built-in appliances, such as: an induction hob, extractor hood, oven, microwave, fridge-freezer and dishwasher.
- the hall, living room and kitchen feature attractive wooden flooring.

First floor

- landing with staircase;
- 3 spacious bedrooms with plastic window frames and HR++ glazing;
- bathroom with bath, toilet, washbasin and plastic window frame with HR++ glazing;
- laminate flooring in the landing and bedrooms.

Second floor

DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



- spacious loft with a wide dormer window, a workspace, space for the boiler, the mechanical ventilation unit, the washing machine and the tumble dryer;
- bedroom with a dormer window;
- storage space;
- the second floor has laminate flooring.

Special features

- the property was fitted with cavity wall and roof insulation during construction
- ground floor fitted with wooden window frames with double glazing
- first floor fitted with plastic window frames with HR++ glazing (2022)
- second floor fitted with a wide dormer window with plastic window frames and HR++ glazing (2024)
- potential for an additional bedroom in the loft
- 10 solar panels (2023)
- split air-conditioning system with 2 indoor units for cooling and heating (2023)
- fuse box converted to three-phase to accommodate the installation of solar panels in 2024
- mechanical ventilation unit replaced
- fibre-optic cable connected
- the shed door is due for replacement
- lovely, sunny back garden (facing north-west)
- private parking space
- pleasant residential area
- excellent local amenities (shops, schools, public transport, etc.).

Particularities

Year of construction: 1981

Land Registry details: Maarssen, B 10694

Plot area: 139 m²

Freehold

Living area: 119 m²

External storage space: 5.4 m²

Number of rooms: 5 (with the potential for 6)

Boiler brand and year of manufacture: ATAG combi boiler (2022)

Hot water: via the combi boiler

Mechanical ventilation: BUVA Vital Air system

Ground and floor insulation: none

Cavity wall insulation: installed during construction

Roof insulation: installed during construction

DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



Insulating glazing: double glazing and/or HR++ glazing
Solar panels: 10 solar panels (375 Wp each; 2023)
Air conditioning: split-system air conditioning with 2 indoor units (2023)
Energy label: the final energy label is currently being produced
Storage shed: attached brick storage shed
Front garden: parking space
Back garden: north-west facing (approx. 10.4 m x approx. 5.3 m)
Condition of exterior: good
Condition of interior: reasonable
Public law restrictions: there are no known WKPB restrictions.

The living area (GO) of 119 m² has been measured by an external party in accordance with the industry-wide measurement guidelines (BBMI) established by NVM, Vastgoed Nederland, NRVt, VNG, Aedes, BAG and the Waarderingskamer.

A measurement report based on the industry-wide measurement guidelines is available.

Before the agreement is concluded, the buyer will be given sufficient opportunity to check the measurements themselves or have them checked. Any discrepancies in the stated measurements and dimensions do not entitle either party to any rights, including the right to an adjustment of the purchase price. The seller and their estate agents accept no liability whatsoever in this matter.

The contract of sale will be drawn up in accordance with the NVM standard contract, and the contract will include a building age clause and an asbestos clause;

Acceptance: October 2026 (subject to agreement).

VIEWINGS

We would prefer to receive your viewing request via Funda. Alternatively, engage your own buying agent. A buying agent looks after your interests and can save you time, money and hassle. You can find a buying agent on Funda.

This listing has been compiled with the utmost care. No rights can be derived from any inaccuracies.

Vraagprijs / Asking price: € 485.000,-- kosten koper / costs for buyer.

DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



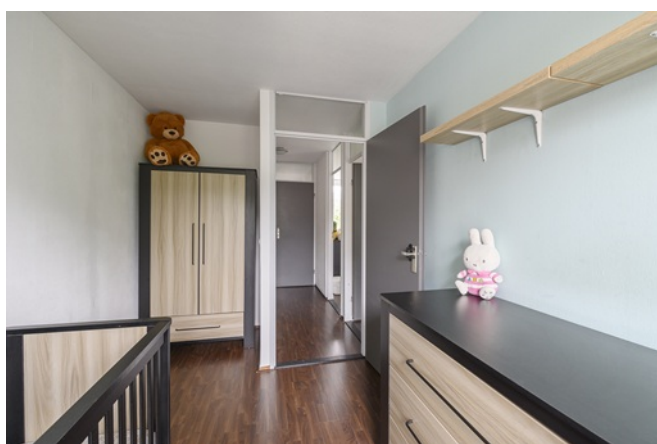
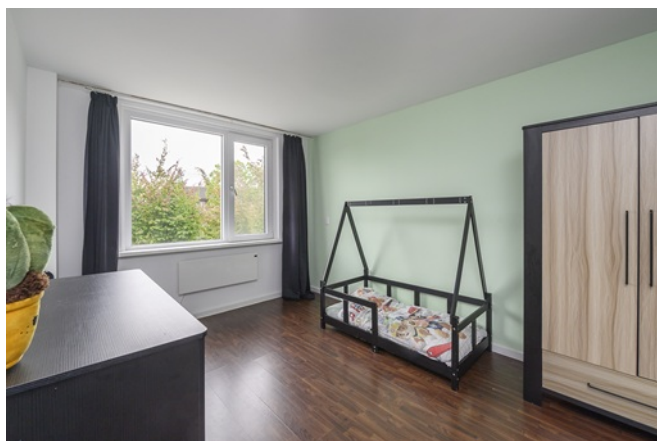
DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



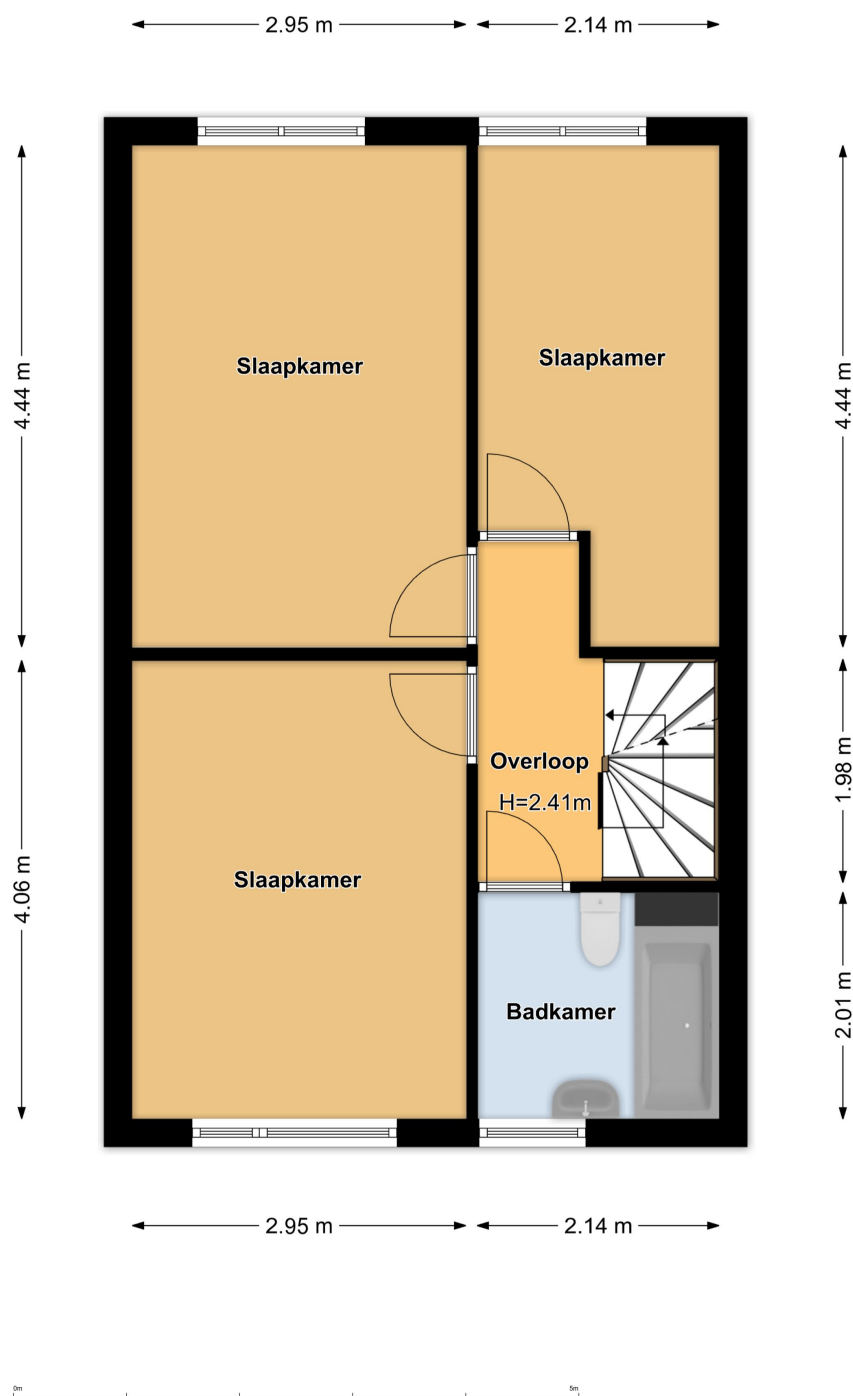
DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



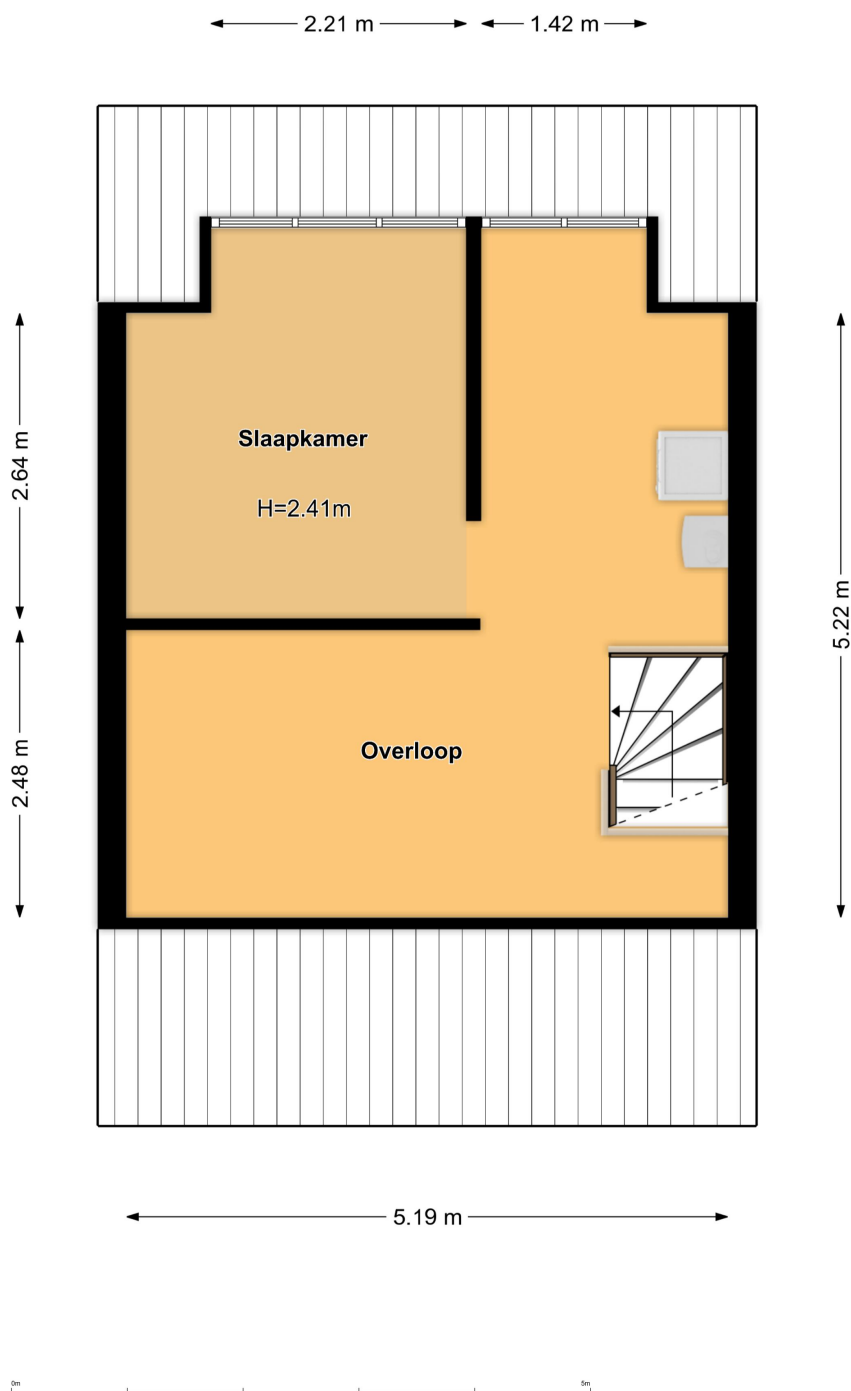
DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



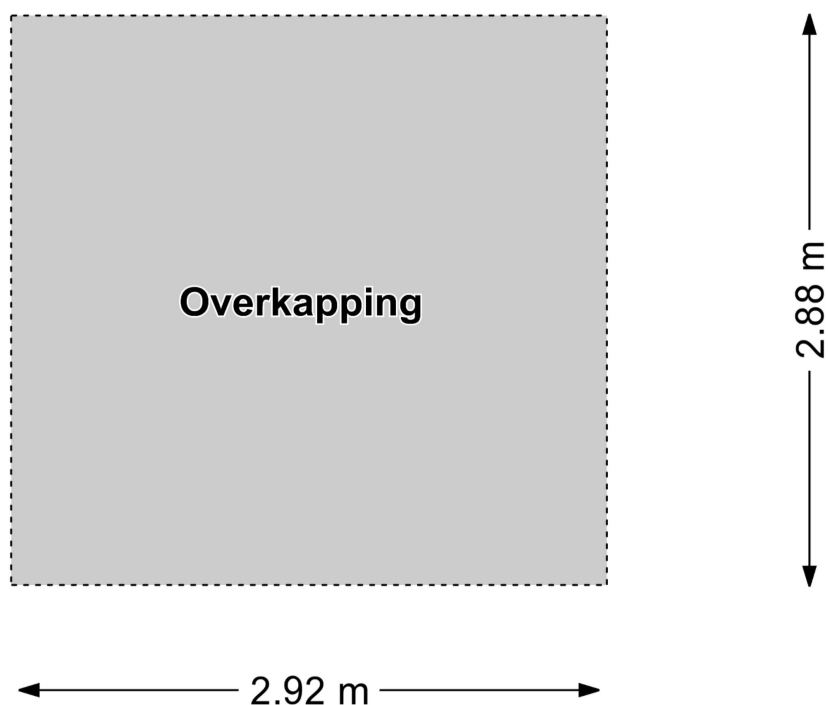
DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



Dé branchevereniging
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed
Ned.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning:

Spechtenkamp 227

Datum: 09-06-2026

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	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspot keuken. Dimmer zolderkamer	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
- plafondlampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Alle losse kasten	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen keuken	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer b.g.	☒	☐	☐	☐
- laminaat bovenverdiepingen	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

VNWe2025-1

1

DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



Dé branchevereniging
voor vastgoedprofessionals.



	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking voor zover aanwezig	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem woonkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- koelkast + diepvries	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☒	☐	☐	☐
- afzuiger	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Wc borstel	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



Dé branchevereniging
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed
Ned.

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
--	☐	☐	☐	☐
--	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Kasten badkamer	☒	☐	☐	☐
--	☐	☐	☐	☐
--	☐	☐	☐	☐
--	☐	☐	☐	☐
--	☐	☐	☐	☐
--	☐	☐	☐	☐
--	☐	☐	☐	☐
--	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning 2x	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
--	☐	☐	☐	☐
--	☐	☐	☐	☐
--	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐



Dé branchevereniging
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed
Ned.

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Overkapping	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



Dé branchevereniging
voor vastgoedprofessionals.



Overig Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Onderhoudscontract CV	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



KADASTRALE KAART



DISCLAIMER - Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De aanmelding en/of brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen ervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Afwijkingen in de opgegeven maten voorbehouden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.



De 10 meest gestelde vragen

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 makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende 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 makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. 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.

5. 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 of een notaris 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 particuliere 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.

6. Mag een 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. 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.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

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

8. 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 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 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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.



10. 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, 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 in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.