

TE KOOP



Bonegraafseweg 19, Dodewaard

Vraagprijs € 1.050.000 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
223 m²

Perceeloppervlakte
3610 m²

Inhoud
808 m³

Kadastrale aanduiding
- gemeente: **Dodewaard**
- sectie: **C**
- perceelnummer: **1713**

Milieuaspecten
- **geen bijzonderheden bekend**

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

Heel veel mogelijkheden! Een perceel van maar liefst 3.610m², een nette woning die ook nog eens LEVENSLLOOPBESTENDIG is met een grote slaapkamer en badkamer op de begane grond, daarbij ook nog eens 5 slaapkamers op de verdieping en een badkamer. Heel leuk is de royale veranda die zich tussen de woning en de schuur bevindt en heel praktisch is de royale schuur met verdieping. U leest het al, enorm veel mogelijkheden, neem snel contact op voor meer informatie en kom een kijkje nemen, hartelijk welkom!

Landelijk gelegen maar wel dichtbij alle dagelijkse voorzieningen. Wanneer u op zoek bent naar veel ruimte en mooie vergezichten, dan is dit echt iets voor u! Bij aankomst treft u een brede oprit die gedeeld wordt met de naastgelegen mantelzorgwoning, deze woning staat op een eigen perceel en maakt dan ook geen deel uit van de verkoop en dat geldt ook voor de grond die behoort bij deze mantelzorgwoning.

Het geheel is netjes onderhouden, grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, net voorzien van een nieuwe C.V. ketel met grotere capaciteit als ook maar liefst 52 zonnepanelen dat resulteert in een energielabel A. Fijn is de vloerverwarming die aanwezig is op de begane grond, een fijne en comfortabele woning. Verder is het een compleet geheel ook buiten in de tuin met de aanwezige beregening en verlichting.

Een royale entree met mooie voordeurpartij, een echt ontvangst en toegang tot de fijne, tuingerichte woonkeuken. Een keuken met grote inbouwkeuken die voorzien is van alle gemakken zoals 2 ovens, grote inductiekookplaat, afzuigkap, 1,5 spoelbak met mengkraan, vaatwasmachine en koelkast. De grote schuifpui in de achtergevel geeft toegang tot de achtertuin en zorgt voor een mooie lichtinval. De keuken biedt verder volop ruimte voor een grote eettafel. De airco zorgt er voor dat deze keuken ook in de zomerdag heerlijk koel blijft. Een fijne ruimte!



De zeer royale woonkamer biedt door de leuke situering van de haard in het midden een speelse indeling. Zo is er op deze manier een grote zithoek aan de achterzijde ontstaan met opnieuw een grote raampartij/schuifpui en zicht naar de tuin. Hier kan je heel gezellig ook met een grotere groep mensen leuk zitten, de sfeervolle grote open haard zorgt er voor dat het hier ook op een koude dag genieten is bij een knapperend vuur. Dit geldt ook voor de zithoek aan de voorzijde met zicht over de voortuin, door de mooie lichtinval zit je hier ook heerlijk! In het gedeelte tussen deze twee zitgedeelten is er een trapopgang naar de eerste verdieping.

Dan zijn er nog aan de andere zijde van de woning mooie ruimten aanwezig. Een royale slaapkamer met deur naar de tuin, een grote kastenwand een mooie raampartijen. Aan de andere zijde van de hal bevindt zich nog een tweede kamer met kast, ook wel te gebruiken als kantoor, werkkamer of speelkamer. Verder is er toegang naar de badkamer. Deze is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, toilet, douche, designradiator en wastafel in wastafelmeubel. Een royale badkamer die van alle gemakken is voorzien.

Een praktische bijkeuken met deur naar buiten, vaste kastenwand en trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich tussen de hal en woonkamer. Heel praktisch. In deze kastenwand zijn de witgoedaansluitingen verwerkt zodat deze ook netjes weggewerkt zijn. Verder kan je in deze bijkeuken ook nog je jassen, schoenen en tassen kwijt, zo sta je niet gelijk in de woonkamer of keuken, heel gemakkelijk.

De verdieping van de woning is verdeeld in twee compartimenten. Het ene gedeelte is bereikbaar door middel van de vaste trap uit de woonkamer. Hier kom je boven op een ruime overloop met dakraam en vanaf deze overloop is er toegang naar 3 mooie slaapkamers, 2 van de slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast. Vanuit de bijkeuken is er nog een trapopgang naar het andere gedeelte boven, hier kom je ook op een royale overloop en vanaf hier is er toegang naar 2 ruime slaapkamers zodat er op de verdieping over de 2 gedeelten samen in totaal 5 slaapkamers zijn. Ondanks deze 2 ruime slaapkamers is op deze verdieping ook nog een berging/kamer waar van alles kan worden opgeborgen. Dit geldt ook voor de kastruimte

aan de andere zijde van de overloop, in deze ruimte bevindt zich ook de C.V. ketel.

Dan zijn er nog prachtige en praktische bijgebouwen. Er is een hele grote veranda, deze is grotendeels omsloten, wel voorzien van lichtkoepels zodat er een mooie lichtinval aanwezig is en ook heerlijk ruim zodat je hier echt heel fijn je tijd kan doorbrengen. Dit is echt een heerlijk plekje en biedt je een prachtig uitzicht over de landerijen aan de achterzijde. Fijn is ook de combinatie dat als het nodig is, je deze veranda bereikt vanuit de woning maar ook vanuit de garage, op deze manier kan je altijd droog in/bij je veranda en garage komen vanuit de woning.

De garage biedt ook nog eens volop mogelijkheden! Deze is echt ruim, voorzien van alle gemakken zoals elektra en water en heeft ook een verdieping zodat er altijd van alles hier netjes en droog kan worden opgeborgen. De elektrische deur zorgt voor een goede toegang en er is natuurlijk nog een separate loopdeur. Een fijne ruimte om niet alleen van alles op te slaan maar ook om te hobbyen of te klussen, opnieuw ook hier heel veel mogelijkheden!

Dan is er nog de tuin, deze is fantastisch en biedt je zoveel kansen en mogelijkheden. Het is natuurlijk een groot perceel. Zo is er dan ook een groot terras maar ondanks dit een voldoende parkeergelegenheid is er ook nog een groot gazon waar je natuurlijk alle kanten mee op kan. Zo kan je het als tuin, moestuin, boomgaardje of op een andere gewenste manier gebruiken. Ook als er kinderen zijn is dit natuurlijk fantastisch, ze kunnen hier volop spelen en hun tijd doorbrengen. Zie je het al voor je dat je hier in de zomerdag zit en geniet van de weidsheid, het uitzicht en de ondergaande zon? De tuin heeft ook nog eens een goede ligging en in combinatie met de afmetingen zorgt dit er dan ook voor dat je hier altijd van zowel zon als schaduw kan genieten.



De ligging is fijn, aan de rand van het dorp Dodewaard en Ochten maar ook op hele kleine afstand van Opheusden. Dit zorgt er dan ook voor dat je gemakkelijk en snel in één van de dorpen even je boodschappen haalt. Ook de uitvalswegen, de winkels, scholen, verenigingen, kerken en het station zijn op kleine afstand. Dit gecombineerd met een centrale ligging in het midden van het land zorgt er dan ook voor dat het hier fijn wonen en volop genieten is. Wanneer je het heerlijk vindt om te genieten van de natuur woon je hier ook prachtig, de uiterwaarden van het rivierengebied de Waal als ook van de Rijn zijn dichtbij en zorgen er dan ook voor dat je hier schitterend kan wandelen en/of fietsen!

Indeling

Begane grond

Ontvangsthal met meterkast en toiletruimte, toegang naar de woonkamer die uit 2 gedeelten bestaat met daarin een trapopgang naar de verdieping en vanuit de hal is er ook toegang naar de woonkeuken en de gang. Vanuit deze gang zijn de 2 slaapkamers en de badkamer toegankelijk als ook de bijkeuken met trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Vanaf toegang vanuit de woonkamer kom je op de royale overloop met toegang naar 3 ruime slaapkamers.

Vanaf de toegang vanuit de bijkeuken kom je op de overloop met toegang naar 2 slaapkamers, een bergkamer, een bergkast met C.V. ketel en de badkamer.

Algemeen

Het bouwjaar van de woning is 1980.

De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen.

Verwarming is er door middel van een C.V. ketel op gas (2025).

De begane grond wordt verwarmd door middel van vloerverwarming.

Aan de voorzijde is de woning voorzien van screens.

De schuur is ook keurig afgewerkt met een aanrechtblok en een nette vloer en biedt volop extra mogelijkheden.

Om echt een volledige en juist indruk te krijgen moet u de woning echt van binnen en buiten zien.

De aanvaarding is in overleg.

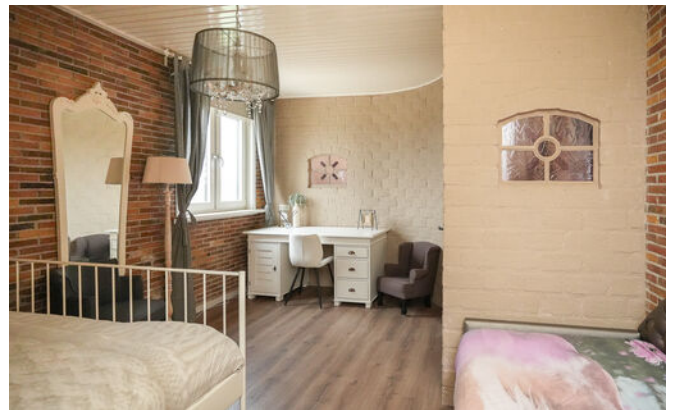


























Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



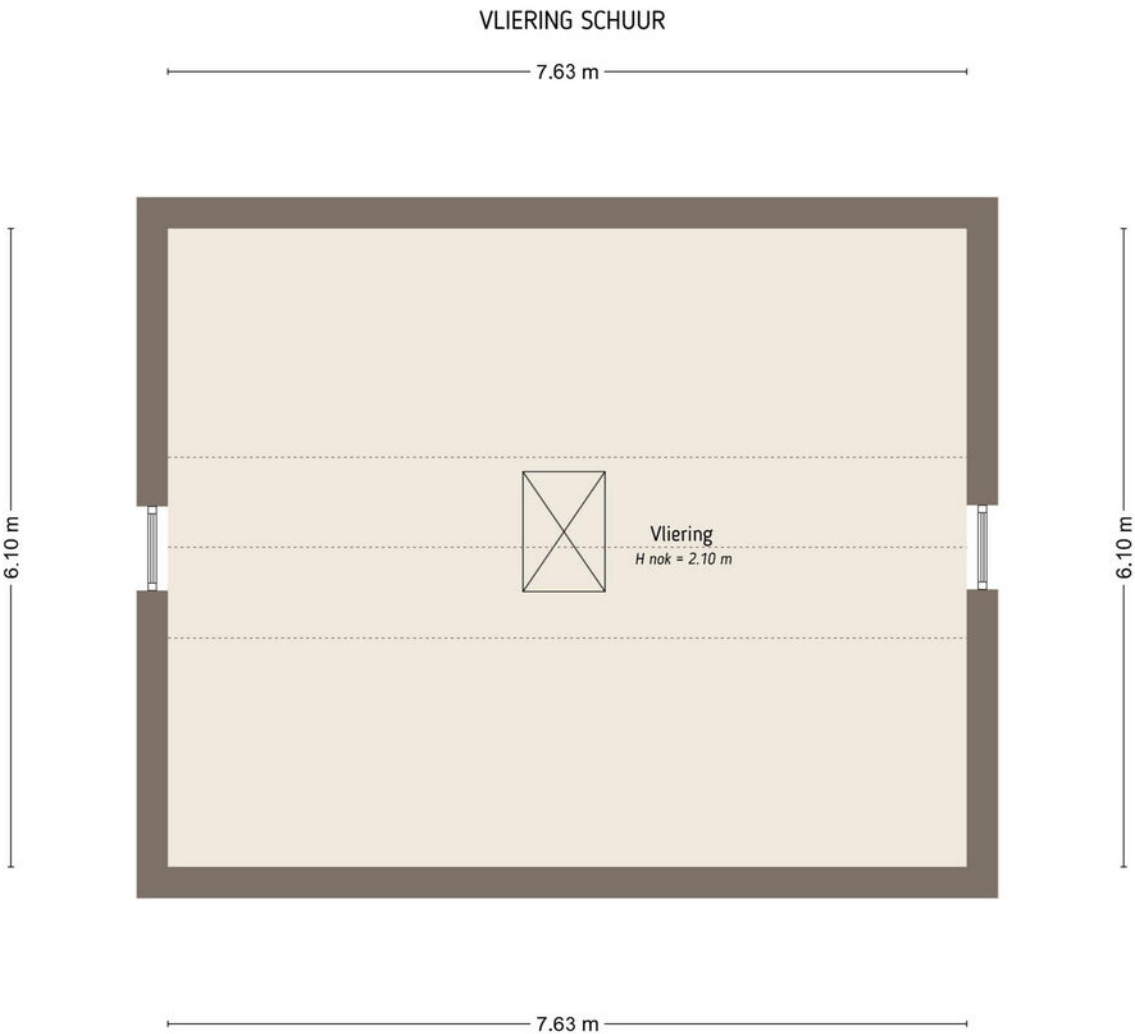
Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



Plattegrond

Ontdek de...
Vliering schuur



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

Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje



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 erfdiensbaarheden, 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? ja nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? n.v.t. ja nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
Zo ja, waar?
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ja nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken:
Overige daken:
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee
Zo ja, waar?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

- | | | | | |
|----|--|-------------|----|-----|
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | niet bekend | ja | nee |
| | Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? | 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? | | ja | nee |
| | Zo ja, toelichting: | | | |
| g. | Zijn de dakgoten lek of verstopt? | | ja | nee |
| | Zo ja, toelichting: | | | |

4. Kozijnen, ramen en deuren

- | | | | | |
|----|--|--|----|-----|
| a. | Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | | | |
| | Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | | ja | nee |
| | Zo ja, door wie? | | | |
| b. | Functioneren alle scharnieren en sloten? | | ja | nee |
| | Zo nee, toelichting: | | | |
| c. | Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | | ja | nee |
| | Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | | | |
| 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 (<i>denk aan lekkende ruiten</i>)? | | ja | nee |
| | Zo ja, waar? | | | |

5. Vloeren, plafonds en wanden

- | | | | | |
|----|---|--|----|-----|
| a. | Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? | | ja | nee |
| | Zo ja, waar? | | | |
| b. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | | ja | nee |
| | Zo ja, waar? | | | |
| 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? ja nee
Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
Zo nee of meestal, toelichting:
- 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*)?
- Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk:
Leeftijd:
- Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum:
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
Zo ja, door wie?
- 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:
Installateur: | | | |
| | Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? | | ja | nee |
| | Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar:
Aantal kWh:
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? | | | |
| | Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | n.v.t. | ja
ja | nee
nee |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | | | |
| 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? | | |
| 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?
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | niet bekend
n.v.t.
n.v.t. | ja nee
ja nee
ja nee |
| f. | Is er een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | niet bekend
n.v.t.

n.v.t. | ja nee
ja nee

ja nee |
| g. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (<i>denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.</i>)?
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?
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? | n.v.t. | ja nee |

- 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 aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- 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?

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas:
Elektra:
Blokverwarming:
Anders:
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keukens, 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? ja nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

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.*)? ja nee
Zo ja, welke?

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



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:
Adres te verkopen woning:
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				
-				
-				
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking				
- parketvloer				
- houten vloer(delen)				
- laminaat				
- plavuizen				
-				
-				

	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 ophangstelsel				
-				
-				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Keukenaccessoires, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Badkameraccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
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:				
-				
-				
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				
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				
(Broei)kas				
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek				
- vlaggenmast(houder)				
-				
-				

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				
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

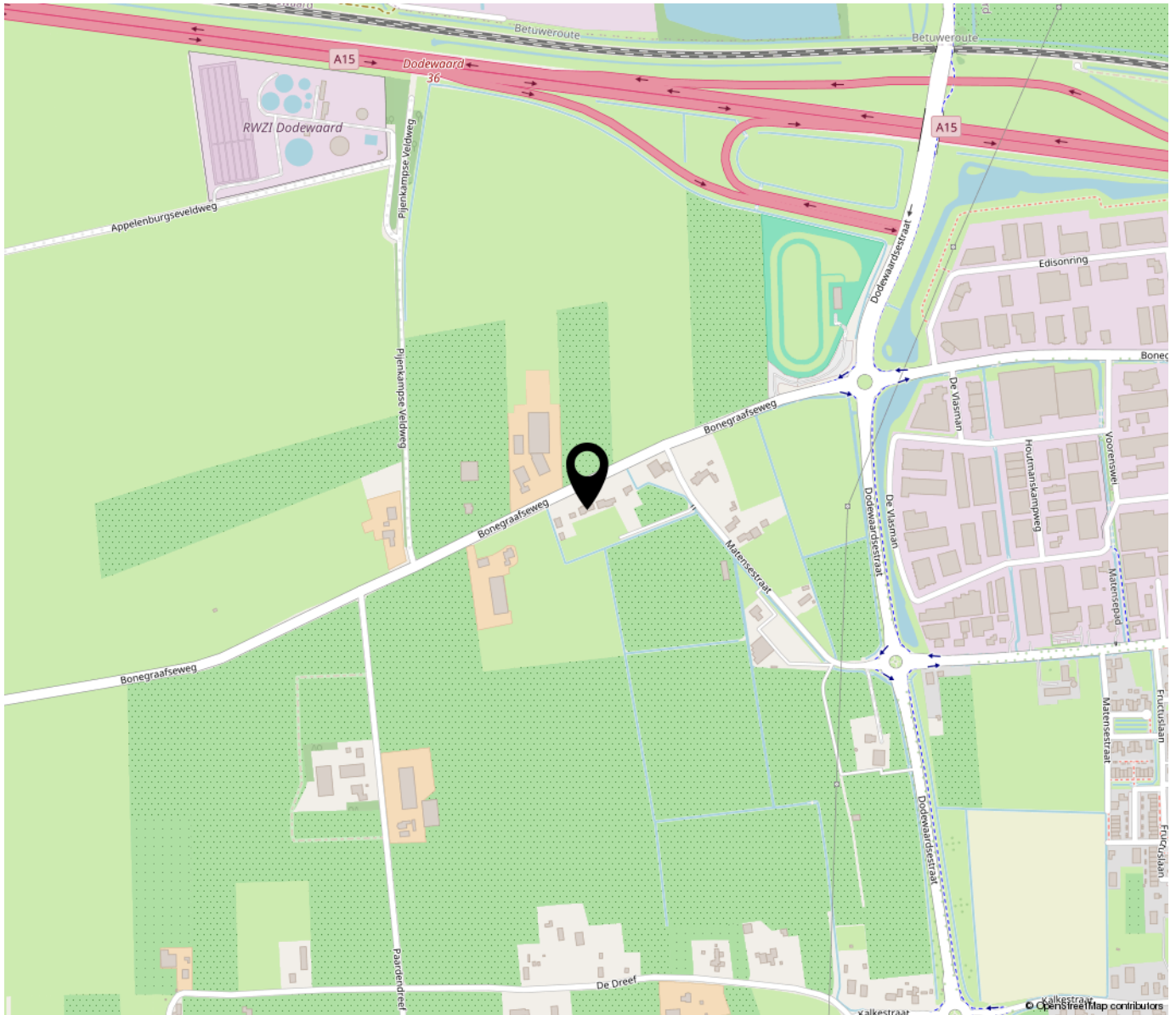
plaats:

datum:

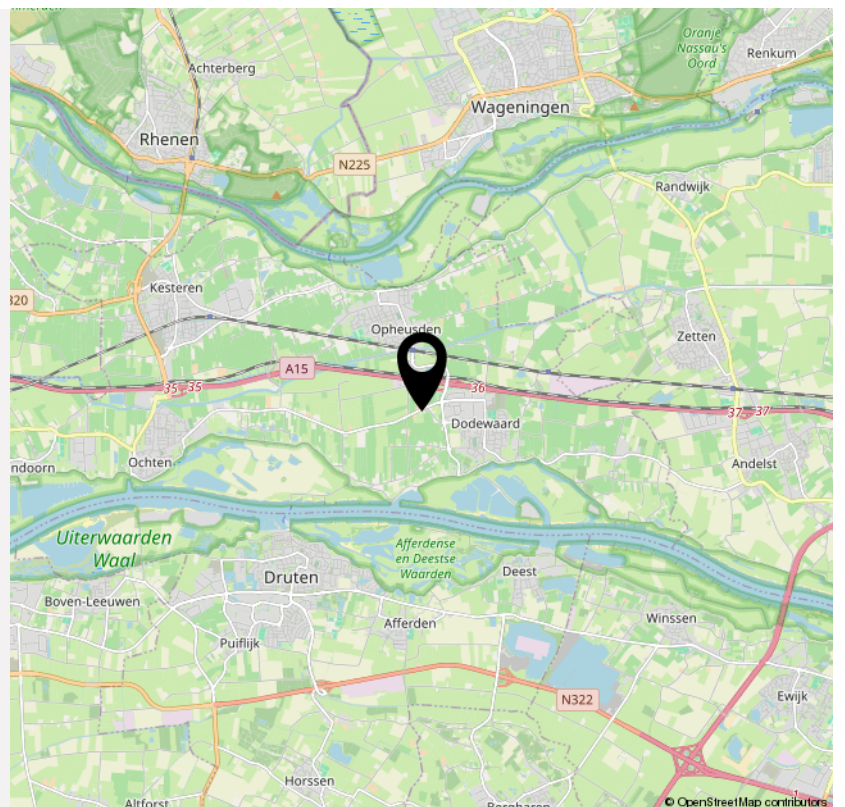
naam:

plaats:

datum:



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



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