



Tulpstraat 27, 4101 GJ Culemborg

Vraagprijs € 335.000,- k.k.

**PIM Wonen
Markt 16
4101 BX, CULEMBORG
Tel: 0345-520 640
E-mail: info@pimwonen.nl
www.pimwonen.nl**

Omschrijving

Sfeervol wonen in een karakteristieke jaren '30 woning, op een fijne plek vlak bij de historische binnenstad van Culemborg!

Aan de Tulpstraat 27 staat deze charmante tussenwoning met circa 71 m² woonoppervlakte. De woning beschikt over een ruime woonkamer, separate keuken, twee slaapkamers, een praktische vliering, achtertuin met berging én een verrassend ruim dakterras. Met daarnaast vijf zonnepanelen, een cv-ketel uit 2015 en een aircosysteem is de woning al voorzien van verschillende comfortabele extra's.

Een fijne woning voor wie graag de sfeer van een jaren '30 huis combineert met een centrale ligging en praktische leefruimte.

Locatie

De woning ligt in de karakteristieke Bloemenbuurt, op korte afstand van het historische centrum van Culemborg. De wijk is voornamelijk ontstaan in de jaren '20 en '30 en kenmerkt zich door sfeervolle straten en karakteristieke woningen uit deze periode.

Vanuit de Tulpstraat wandel je eenvoudig richting de binnenstad, waar je terechtkunt voor winkels, gezellige terrassen, restaurants en dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportvoorzieningen en het NS-station zijn vanuit deze centrale woonomgeving goed bereikbaar. Zo woon je hier rustig en sfeervol, terwijl alles wat Culemborg te bieden heeft dichtbij is.

Indeling

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en praktische kastruimte. Vanuit de hal bereik je de woonkamer. Deze strekt zich uit over een groot deel van de begane grond en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. Dankzij de raampartijen aan de voor- en achterzijde valt er prettig daglicht naar binnen. In de woonkamer bevindt zich ook nog een praktische kast, ideaal voor opslag van servies etc. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. De keuken staat in directe verbinding met de achtertuin en biedt voldoende werk- en kastruimte. Vanuit de keuken is tevens het separate toilet bereikbaar.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het dakterras is te bereiken via de badkamer: een heerlijke extra buitenruimte met volop mogelijkheden voor een zitje of loungeset. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, met een vaste kast, eveneens van een prettig formaat en geschikt als slaap-, kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet.

Vliering

Via een vlizotrap is de ruime vliering bereikbaar. Met een nokhoogte van circa 2,23 meter biedt deze verdieping verrassend veel praktische bergruimte. Ideaal voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je graag uit het zicht opbergt.

Tuin en dakterras

Aan de achterzijde beschikt de woning over een eigen tuin. Vanuit de keuken loop je direct naar buiten. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap en tuinspullen.

Een bijzonder pluspunt is het dakterras op de eerste verdieping. Met een afmeting van circa 2,88 x 3,43 meter is hier voldoende ruimte om een fijne buitenplek te creëren. Daarmee beschikt de woning over buitenruimte op zowel de begane grond als de verdieping.

Bijzonderheden

- Karakteristieke tussenwoning uit de jaren '30
- Circa 71 m² woonoppervlakte
- Gelegen in de sfeervolle Bloemenbuurt
- Historische binnenstad op loopafstand
- Ruime woonkamer
- Separate keuken
- Twee slaapkamers
- Badkamer met tweede toilet
- Praktische vliering bereikbaar via vlizotrap
- Eigen achtertuin
- Vrijstaande berging
- Ruim dakterras van circa 10 m²
- Vijf zonnepanelen
- Twee aparte aircosystemen
- Cv-ketel uit 2015
- Fijne centrale ligging in Culemborg

Kenmerken

Vraagprijs	€ 335.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	325 m ³
Perceel oppervlakte	61 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	71 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1935
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint 10 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	Rolluiken, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	Vaillant (Gas gestookt combiketel uit CV, eigendom)

Locatie

Tulpstraat 27
 4101 GJ CULEMBORG

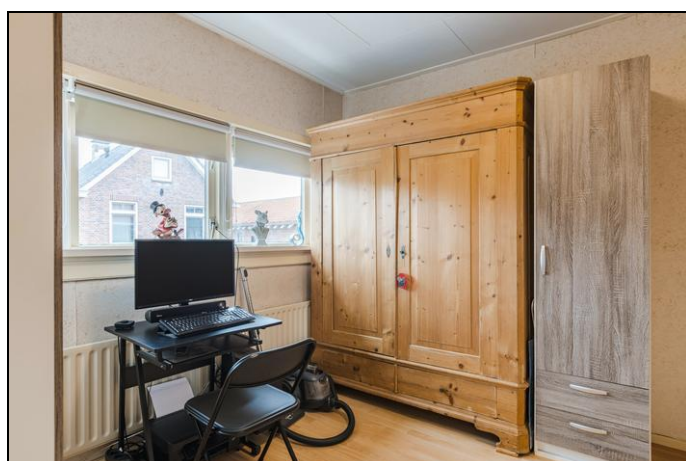
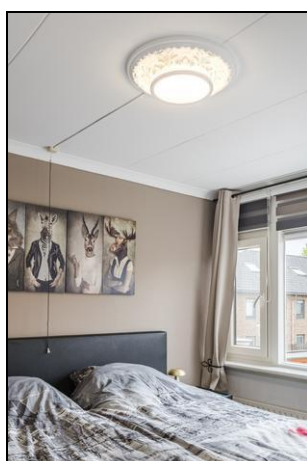


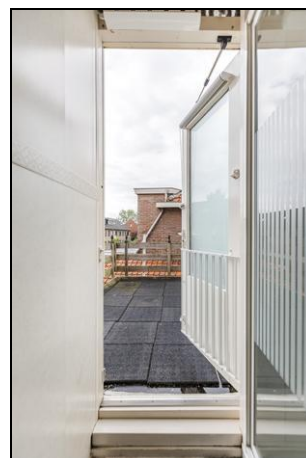


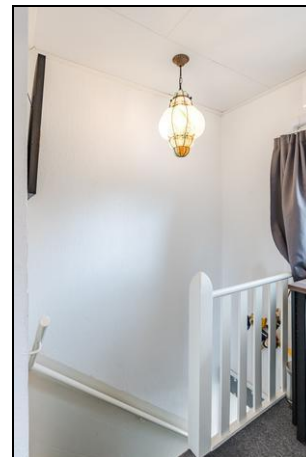




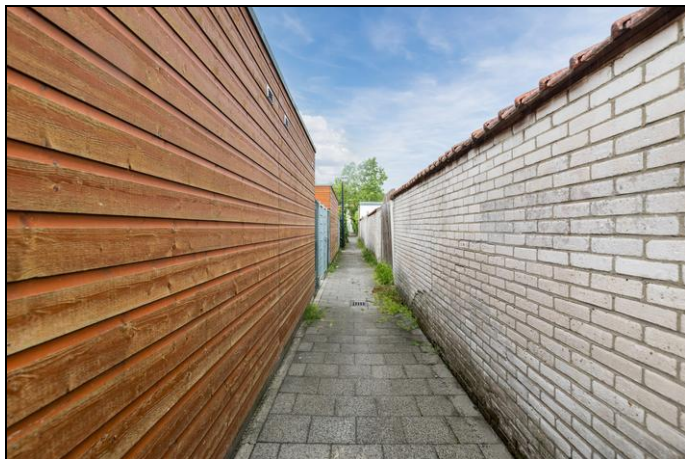






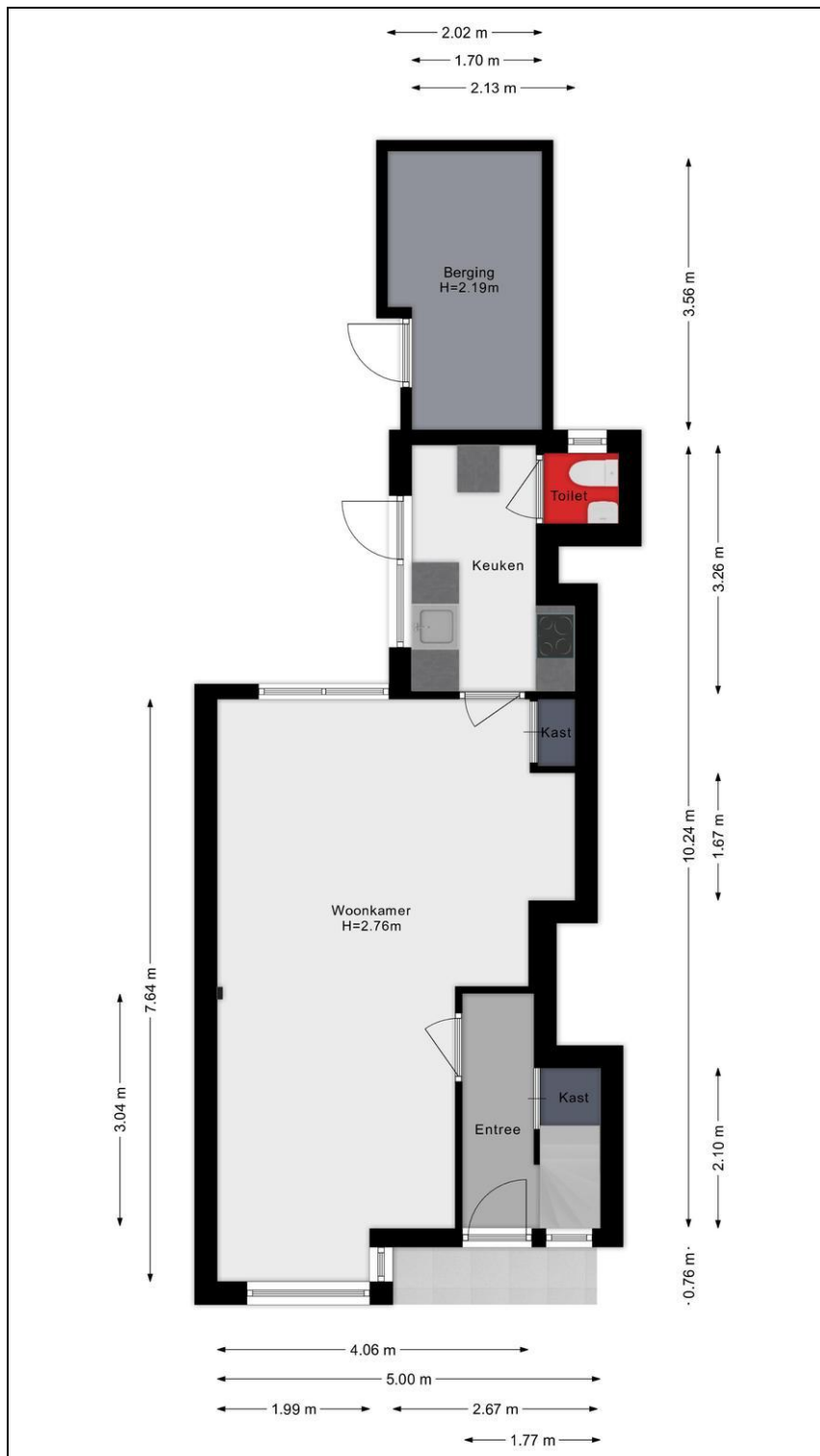




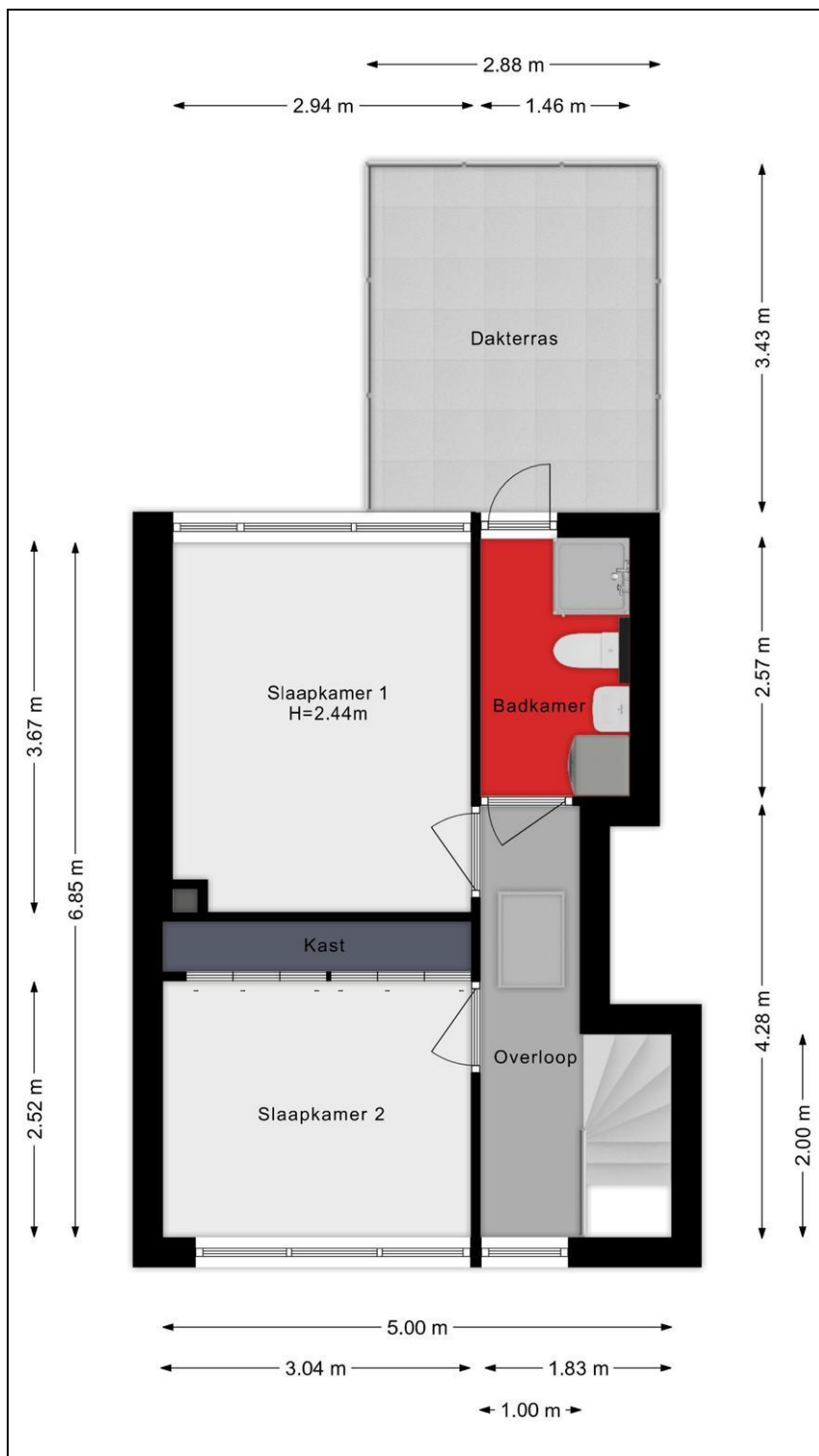




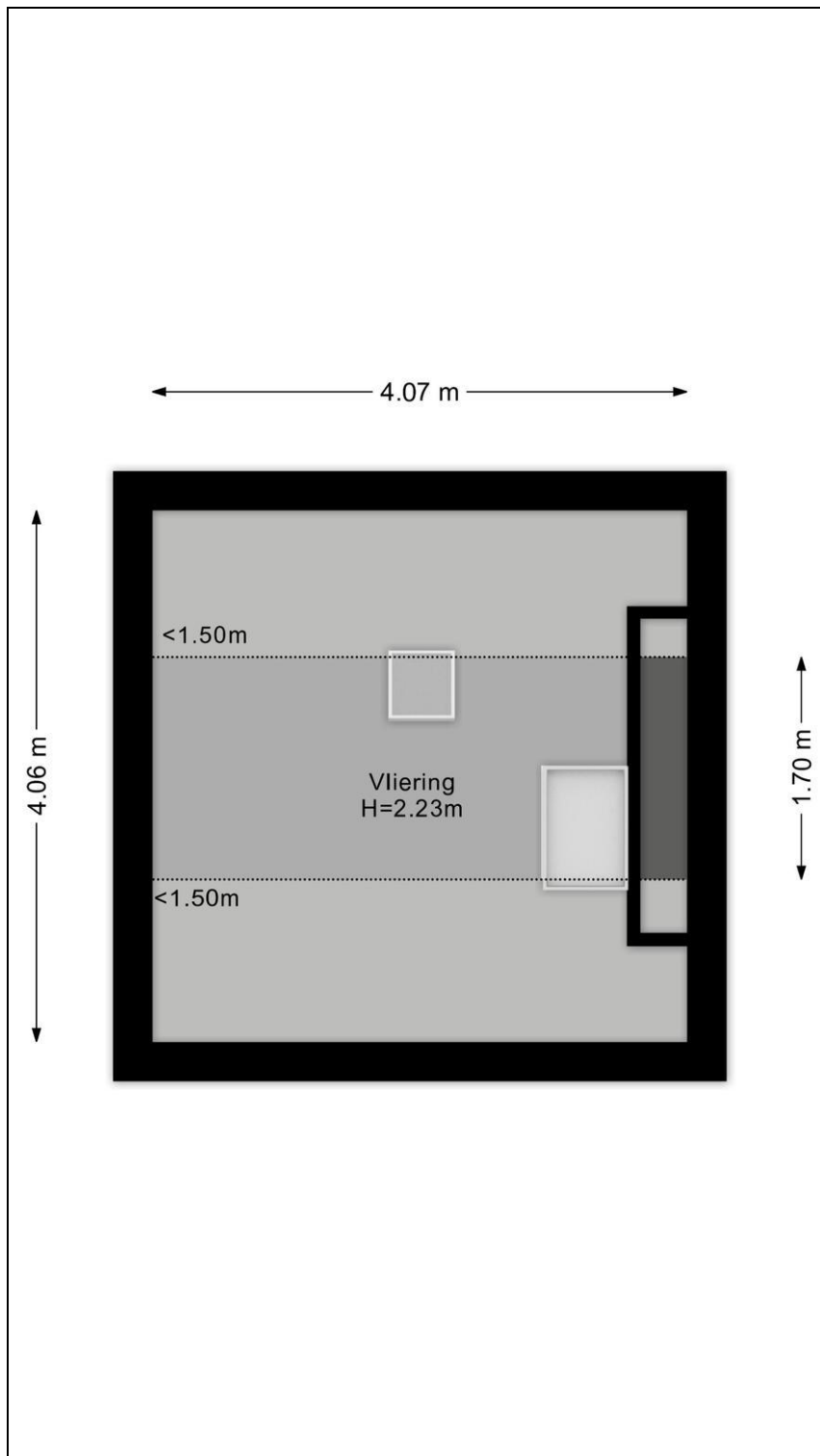
Begane grond



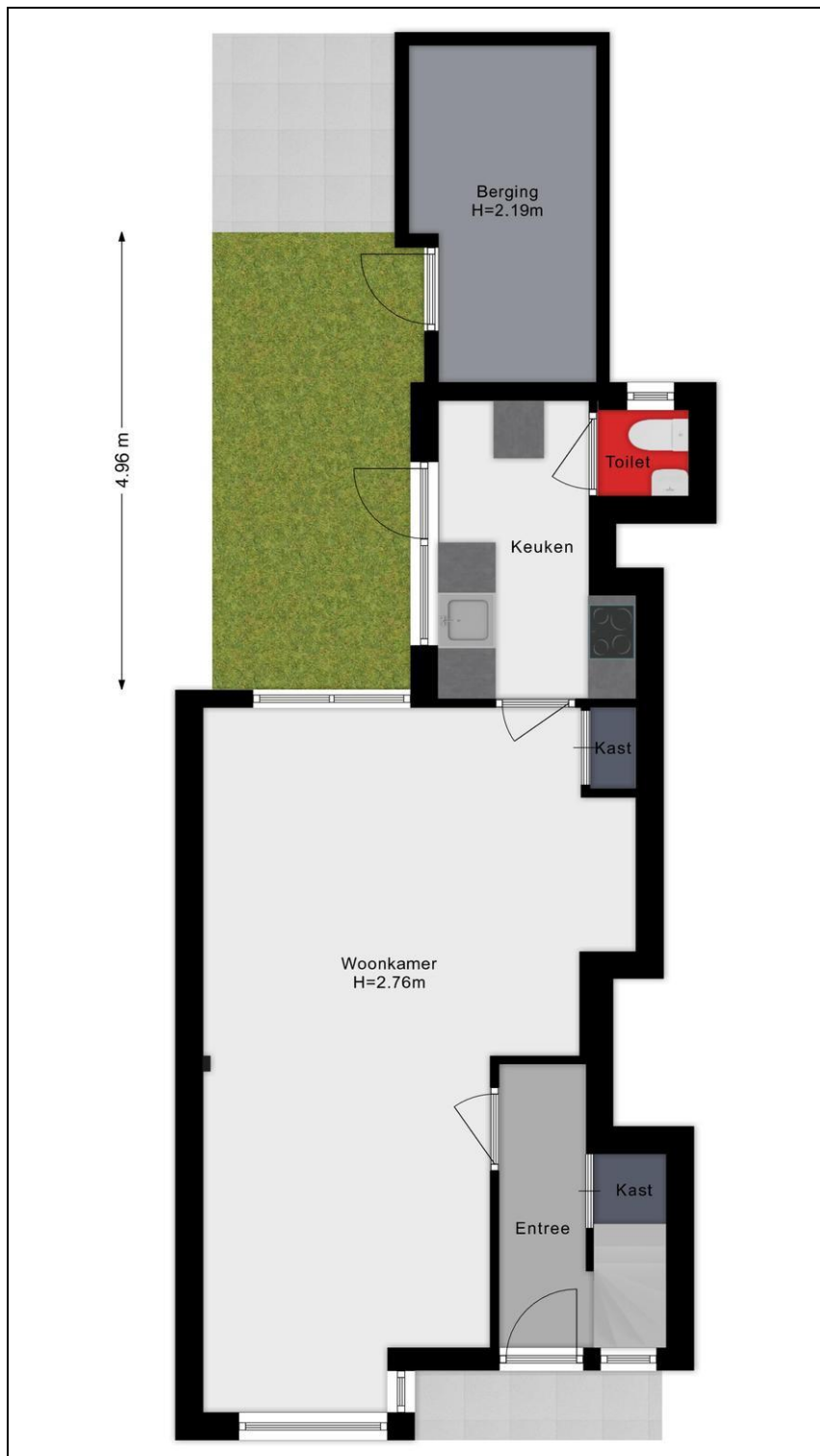
Eerste verdieping



Vliering



Woning met tuin



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Tulpstraat 27
Postcode / Plaats	4101 GJ Culemborg
Gemeente	Culemborg
Sectie / Perceel	B / 1780
Oppervlakte	61 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

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	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Niet bekend**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- C. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Niet bekend**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
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? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **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) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- G. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- I. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- J. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **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? **Nee**
- L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **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 erfdiensbaarden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

: _____

- N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

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?

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?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

- Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

: _____

- R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

Nee

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

: _____

- S. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, : **Woning**
praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Ja / Nee /
n.v.t.

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?

Nee

Zo ja, waar?

: _____

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

Ja

Zo ja, waar?

: **Voorzijde onder slaapkamer**

- C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: _____

- D. Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

: _____

3. Dak(en)

- A. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken

: **Ongeveer 15 jaar**

Overige daken

: **Pannen dak onbekend**

- B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **Dakkapel laten coaten voor behoud**
- E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
 Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- 4. Kozijnen, ramen, en deuren**
- A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2jaar geleden**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
 Zo ja, door wie? : _____
- B. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
 Zo nee, toelichting : _____
- C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- D. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- E. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : _____
- 5. Vloeren, plafonds en wanden**
- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **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.) **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- E. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

F. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

6. Kelder, kruipruimte en fundering

A. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

B. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**
 Is de kruipruimte droog? **Ja**
 Zo nee of meestal, toelichting: : _____

C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
 Zo ja of soms, toelichting: : _____

D. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7. Installaties

A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **Cv ketel en 2x airco**
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)
 Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Vaillant 2 x lg airco pc12 nk**
 Leeftijd : **Cv ketel 1 mei 2015 Lg airco 20 mei 2023 Lg airco 20 maart 2026**
 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **2025**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Cv itb installatie techniek Beusichem Airco WK totaal installatie bv.**

B. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)
 Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
 Zo ja, waar en welke? : _____

E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

F. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

H. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?	Nee
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?	Ja / Nee
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : In 2022 door Solar experience centre Culemborg	
wie? Jaar	
Installateur : Zie boven	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : 2025	
Aantal kWh : 2100	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : 20jaar	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	€ _____
I. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Niet van toepassing	
J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Nooit	
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
K. Is de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer? : Meterkast vernieuwd gelijk met plaatsing zonnepanelen in 2022	
L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Nee
Zo ja, welke? : _____	
8. Sanitair en riolering	
A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke? : _____	
B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet? : _____	
C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke? : _____	
E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____	
9. Diversen	
A. Wat is het bouwjaar van de woning? : _____	
B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?	Ja / Nee / Niet bekend
Zo ja, welke en waar? : _____	
C. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Ja / Nee / Niet bekend

- D. Is er sprake van loden leidingen in de woning? Ja / Nee / Niet bekend
 Zo ja, waar? : _____
- E. Is de grond verontreinigd? **Nee**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- F. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**
- G. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : _____
- H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : _____
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, 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)* **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- J. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
 Zo ja, in welk jaartal? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- K. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- L. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**
 Zo ja, welke label? : _____

10. Vaste lasten

- A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 292**
 Belastingjaar : **2026**
- B. Wat is de WOZ-waarde? **€ 315000**
 Peiljaar? : **1 jan 2025**
- C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 147**
 Belastingjaar? : **2026**
- D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 1398**
 Belastingjaar : **2026**

- E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 75**
 Elektra: **€ 75**
 Blokverwarming: € _____
 Anders : _____
 Te weten € _____
- F. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)* **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
 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.**
 Is de canon afgekocht? **n.v.t.**
 Zo ja, tot wanneer? : _____
- H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
 Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____
- I. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____
 worden aangevraagd?
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____
- 11. Garanties**
 Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
 Zo ja, welke? : _____
- 12. Nadere informatie**
 Overige zaken *(Overige zaken die de koper naar uw : _____*
mening moet weten)

Vraag en antwoord

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 10 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. 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 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 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.

7. 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.

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 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.

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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. 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 van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

11. Wat is de ouderdomsclausule?

Indien de woning ouder is dan 30 jaar op het moment van de transactie, nemen wij als verkopend makelaar standaard de zogenaamde 'ouderdomsclausule' op. De tekst van deze ouderdomsclausule is als volgt: *Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.*

Indien de woning voldoet aan het leeftijdscriterium, wordt dit artikel geacht overeengekomen te zijn in de koopovereenkomst.

12. Wat is de asbestclausule?

Indien een woning is gebouwd voor 1994 bestaat de kans dat er asbest is verwerkt in de woning. Voor zover verkoper of verkopend makelaar hiervan op de hoogte zijn, zal de eventuele aanwezigheid van asbest worden benoemd in de informatie over de woning. Er kunnen echter, gelet op het bouwjaar, (meer) asbesthoudende materialen aanwezig zijn dan op dat moment bekend is. Daarom wordt door ons als verkopend makelaar bij woningen die gebouwd zijn voor 1994, standaard een asbestclausule in de koopakte opgenomen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan door ons verstrekte informatie, of indien de aanwezigheid van asbesthoudende materialen bij ons niet bekend is. Wij adviseren kopers daarom een asbestinventarisatie uit te laten voeren om meer duidelijkheid te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van asbest.

Disclaimer einde verkoopbrochure

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.