

# Wonen met karakter



LOON OP ZAND | Hoge Steenweg 39

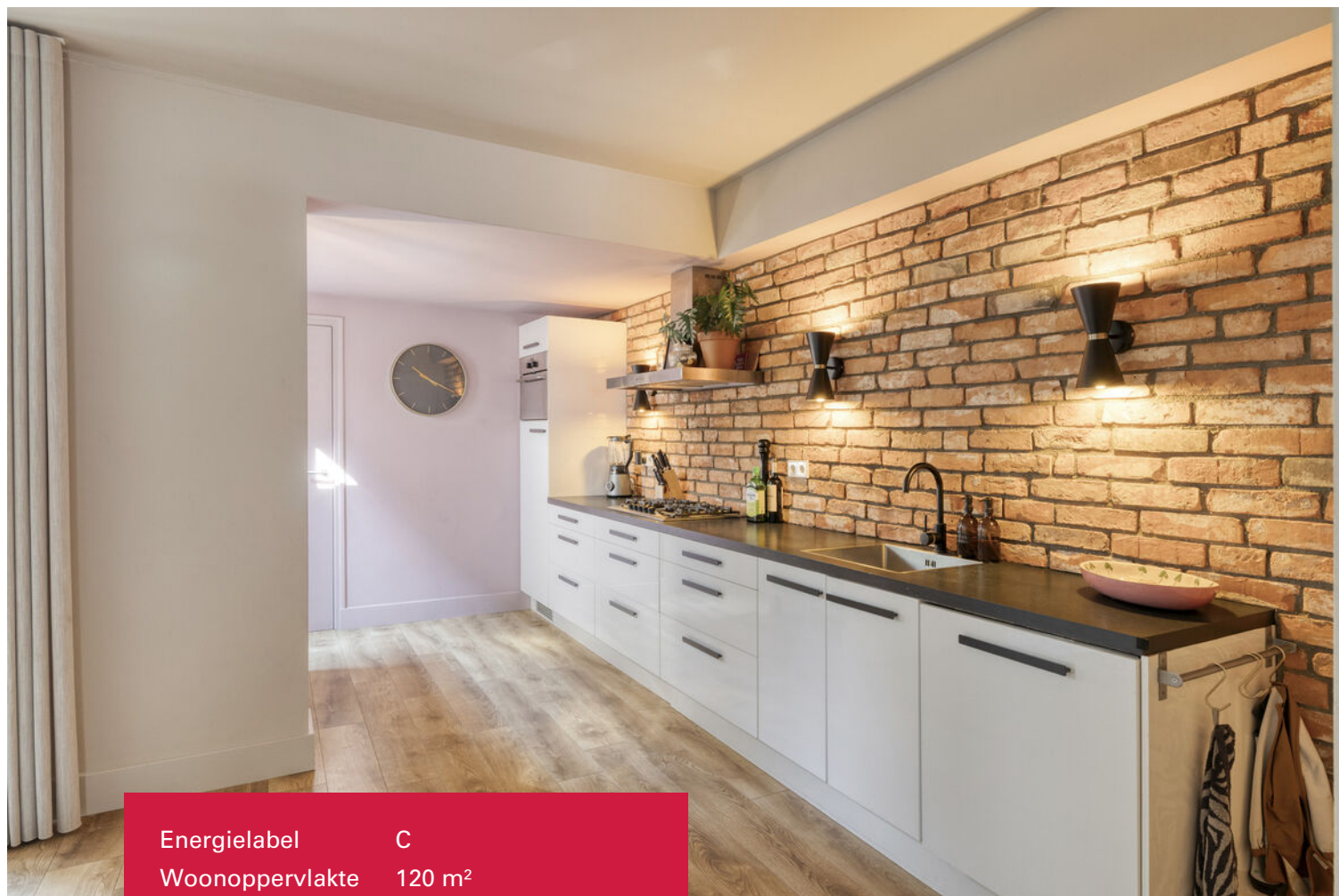
vraagprijs € 495.000 k.k.



**Timmermans**  
Makelaardij

0416-332661 | [info@timmermansmakelaardij.nl](mailto:info@timmermansmakelaardij.nl)  
[www.timmermansmakelaardij.nl](http://www.timmermansmakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Energielabel       | C                  |
| Woonoppervlakte    | 120 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 211 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar           | 1926               |

- ✓ Vrijstaande karakteristieke jaren '30 woning
- ✓ 16 zonnepanelen
- ✓ Eerste verdieping volledig gemoderniseerd (2018/2019)
- ✓ Rolluiken op de eerste verdieping
- ✓ Authentieke details, waaronder fraaie glas-in-loodramen
- ✓ Zonnige achtertuin op het zuidwesten met overkapping met vaste bar
- ✓ Plat dak boven de eetkamer vernieuwd in 2025

# Kenmerken & specificaties

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Bouwjaar:                      | 1926                     |
| Soort:                         | eengezinswoning          |
| Kamers:                        | 5                        |
| Inhoud:                        | 488 m <sup>3</sup>       |
| Woonoppervlakte:               | 120 m <sup>2</sup>       |
| Perceeloppervlakte:            | 211 m <sup>2</sup>       |
| Overige inpandige ruimte:      | 14 m <sup>2</sup>        |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 12 m <sup>2</sup>        |
| Externe bergruimte:            | -                        |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel               |
| Isolatie:                      | dakisolatie, dubbel glas |
| Energielabel                   | C                        |

## Extra clauses

Koopakte; conform model NVM / de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis

Notaris; door koper te bepalen

Waarborgsom; tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper moet door koper binnen 4 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris worden gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht; de koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Voor een professionele begeleiding adviseren wij uw eigen NVM-Makelaar in te schakelen.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing; Dit object betreft een ouder pand. Daarbij zijn de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbestclausule; Gezien de leeftijd van het onderhavige object en de bouwperiode, rekening houdend met mogelijke latere verbouwingen, kunnen in het onderhavige object asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn.

3 dagen bedenktijd; vanaf 1 september 2003 zijn mondelinge koopovereenkomsten voor woonhuizen niet meer rechtsgeldig. Ook heeft een koper 3 dagen "bedenktijd" over de aankoop, die ingaat nadat de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend.

Aan de tekst van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voorafgaande geschreven informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Timmermans Makelaardij te Waalwijk aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa.

# Omschrijving



Sfeervol wonen met karakter en comfort!

Deze vrijstaande jaren '30 woning combineert authentieke charme met modern wooncomfort. Karakteristieke details, zoals de fraaie glas-in-loodramen, worden op stijlvolle wijze gecombineerd met een eigentijdse afwerking. De eerste verdieping is in 2018/2019 volledig vernieuwd, de woning beschikt over 16 zonnepanelen, rolluiken op de eerste verdieping en een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zonnige zuidwesten met een sfeervolle overkapping inclusief bar. Dankzij de centrale ligging bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum zich op korte afstand en bent u bovendien binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting Tilburg en Waalwijk.

Indeling begane grond: Via de overdekte entree komt u in de hal met een vaste garderobekast en een stijlvolle stalen deur met glas naar de woonkamer. De ruime woonkamer is voorzien van een onderhoudsvriendelijke houtlook vloer, strak gestucte wanden en een gestuct plafond. De sfeervolle gashaard vormt een natuurlijke scheiding tussen het zit- en eetgedeelte. Verder beschikt de woonkamer over een open trapopgang, een praktische provisiekelder onder de trap, ideaal voor extra voorraad en bijvoorbeeld het plaatsen van een extra vriezer, en openslaande deuren naar de achtertuin.

De open keuken vormt samen met de eetkamer het hart van de woning en is uitgevoerd in een moderne wandopstelling met een stijlvol donker werkblad en een karakteristieke bakstenen achterwand, die zorgt voor een warme en industriële uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en een spoelbak met moderne mengkraan. Dankzij de open verbinding met de eetkamer is dit een heerlijke ruimte om samen te koken, eten en genieten.

Vanuit de keuken is de tussenhal bereikbaar, voorzien van een deur naar de achtertuin en toegang tot de moderne toiletruimte. Vanuit de hal bereikt u de geheel betegelde badkamer, uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, een comfortabel hoekligbad, een inloopdouche en een handdoekradiator. Dankzij de lichte kleurstelling en de inbouwspots heeft de badkamer een frisse en eigentijdse uitstraling.

Eerste verdieping: De overloop met plafondspots biedt toegang tot een moderne tweede toiletruimte en drie slaapkamers. Alle slaapkamers beschikken over een eigen wastafel, en zijn tevens voorzien van rolluiken.

De royale hoofdslaapkamer is een sfeervolle ruimte met fraaie zichtbare houten spanten, een vaste kastenwand en een praktische vliering, bereikbaar via een houten trap. De vliering biedt volop extra bergruimte. Hier bevinden zich tevens de omvormer van de zonnepanelen en de airconditioning, waarmee de gehele eerste verdieping op warme dagen comfortabel gekoeld kan worden.

Vanuit de eerste overloop is er een doorloop naar een tweede overloop met twee vaste kasten, waarvan één is ingericht als wasruimte. Hier bevindt zich tevens de derde slaapkamer.

De gehele eerste verdieping is voorzien van een wit geschilderde houten vloer en is in 2018/2019 volledig gemoderniseerd.



# Omschrijving



Buiten: Links naast de woning bevindt zich een afsluitbare poort met een overdekte doorgang naar de achtertuin, die momenteel tevens ideaal wordt gebruikt voor het stallen van fietsen en extra opslag.

De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, plantenborders en kunstgazon. De sfeervolle overkapping vormt een heerlijke plek om te ontspannen en is voorzien van een vaste bar, elektra, wateraansluiting en een buitendouche, waardoor u hier optimaal kunt genieten van lange zomeravonden met familie en vrienden.

Aansluitend aan de woning bevindt zich een multifunctionele ruimte met een vaste kastenwand en de opstelling van de cv-installatie. Deze ruimte leent zich uitstekend als hobbyruimte, thuiswerkplek, praktijk aan huis of extra bergruimte.

## Bijzonderheden

- Vrijstaande karakteristieke jaren '30 woning;
- Centrale ligging nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen
- Binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting Tilburg en Waalwijk;
- 16 zonnepanelen;
- Eerste verdieping volledig gemoderniseerd (2018/2019);
- Sfeervolle woonkamer en keuken;
- Rolluiken op de eerste verdieping;
- Authentieke details, waaronder fraaie glas-in-loodramen;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Plat dak boven de eetkamer vernieuwd in 2025;
- Kozijnen geschilderd in 2024.









































































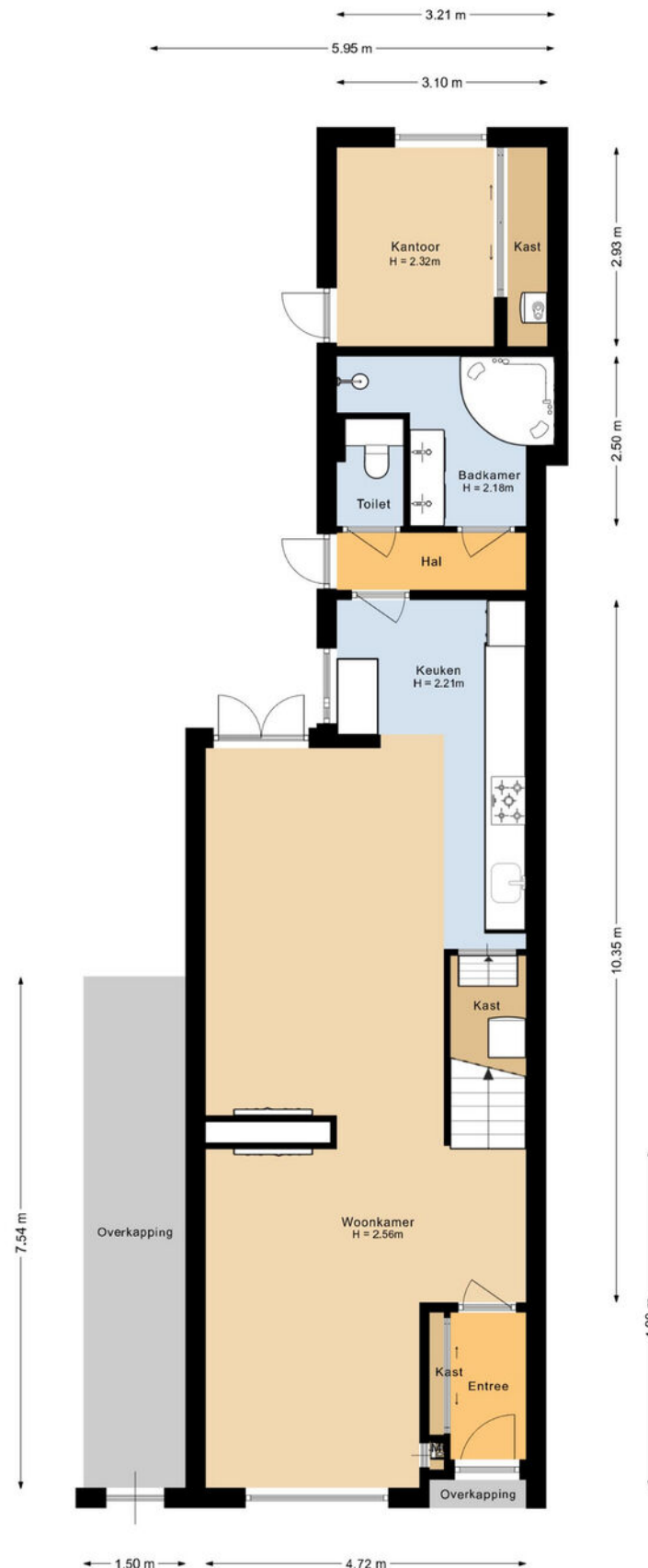






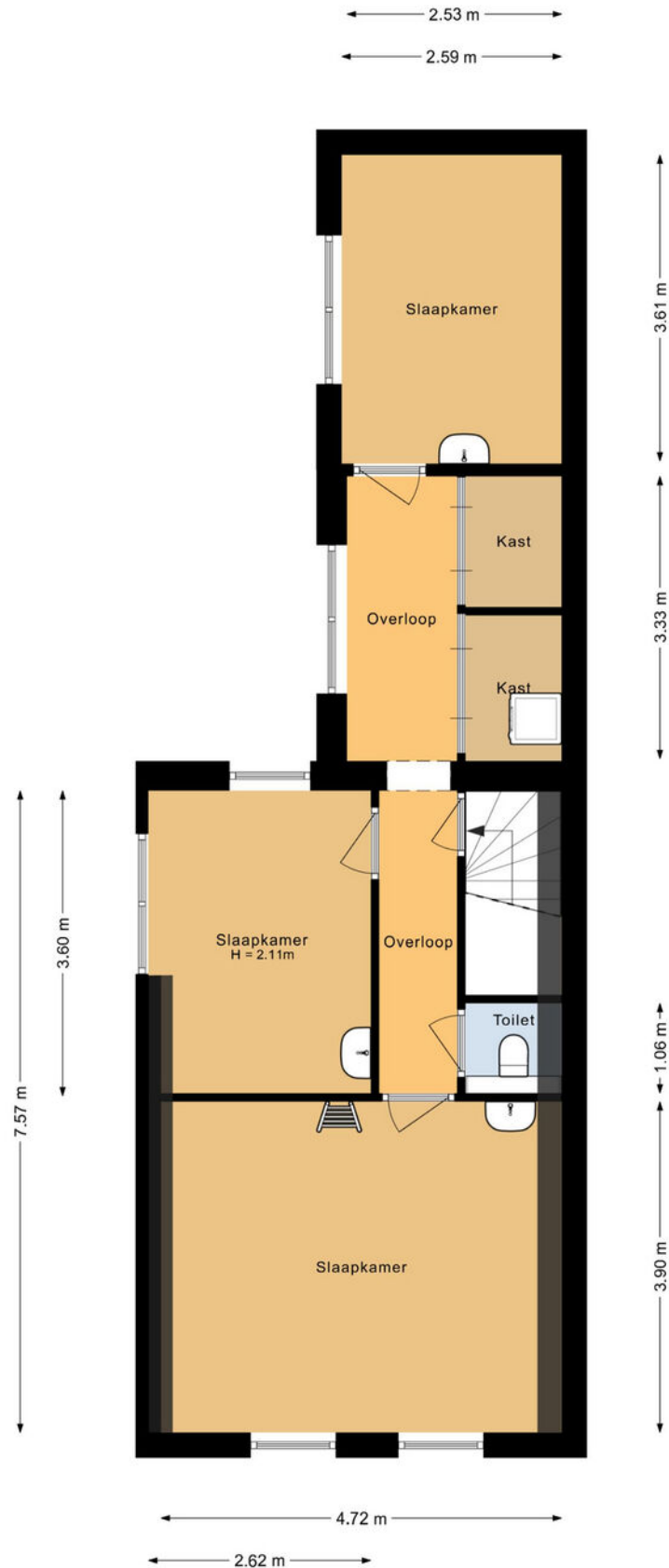


# Plattegrond



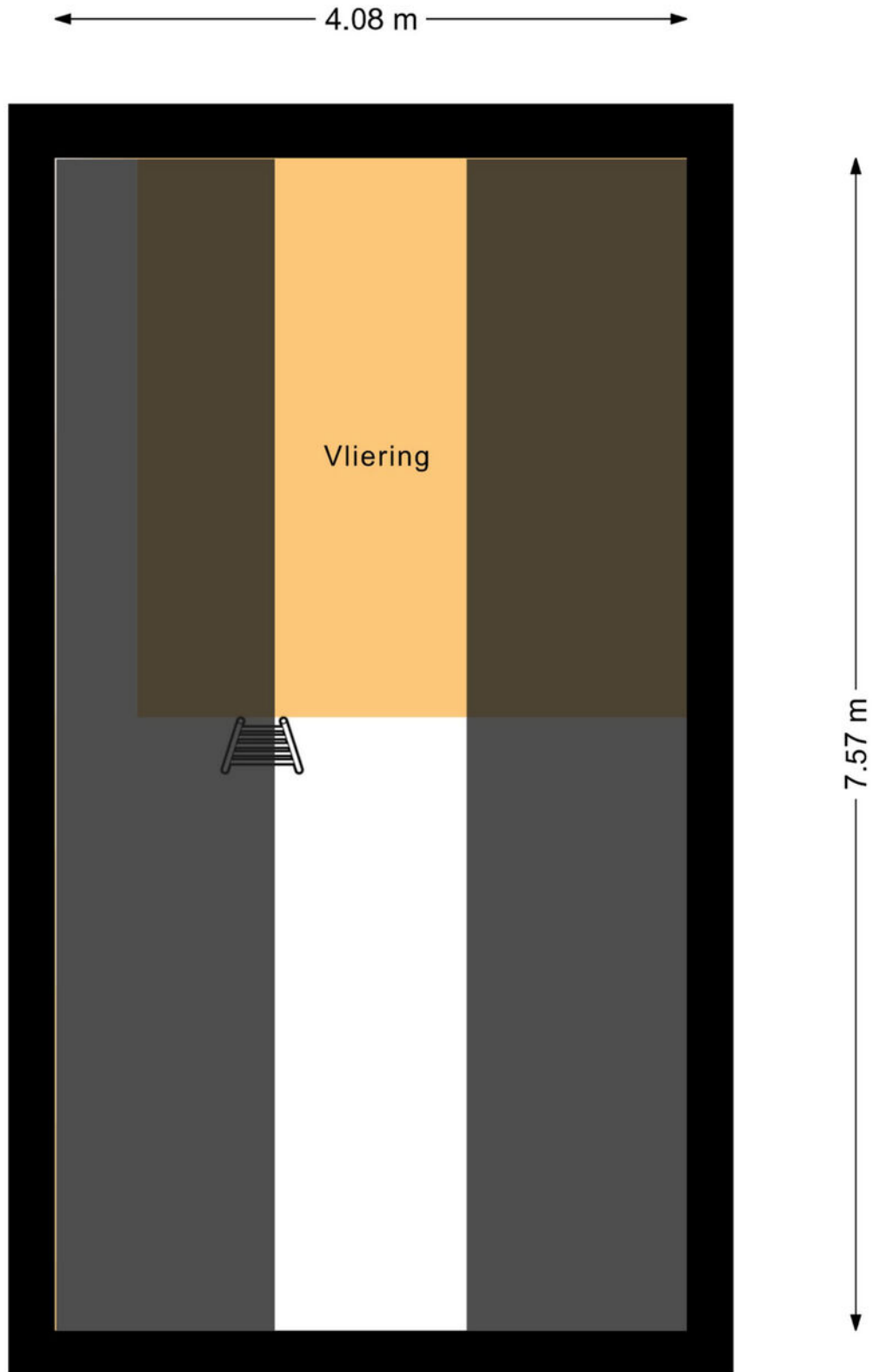


# Plattegrond



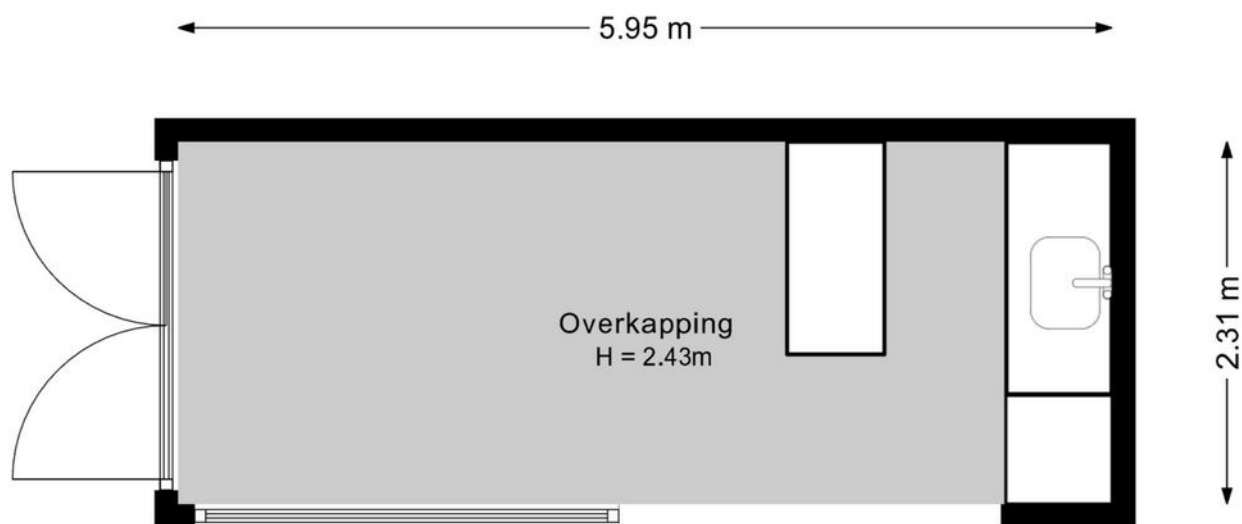


# Plattegrond





# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



# Plattegrond







Uw referentie: ---

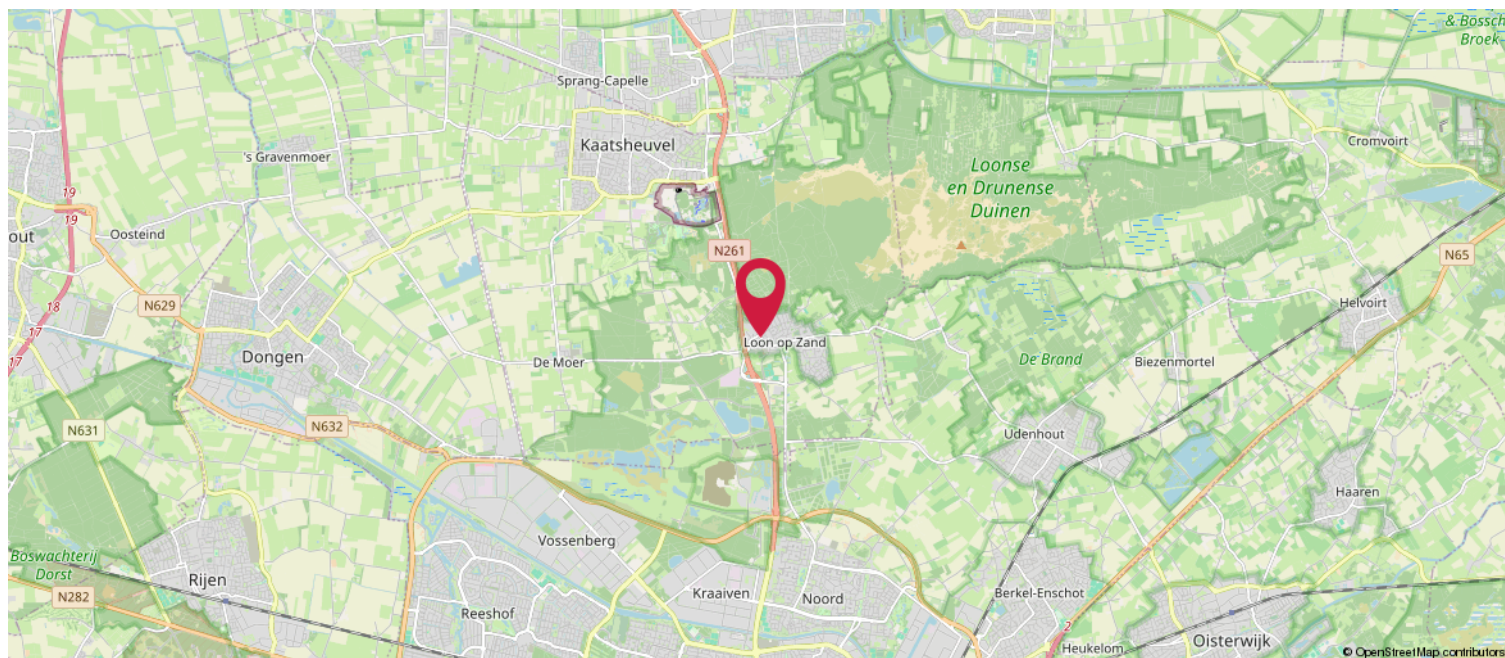
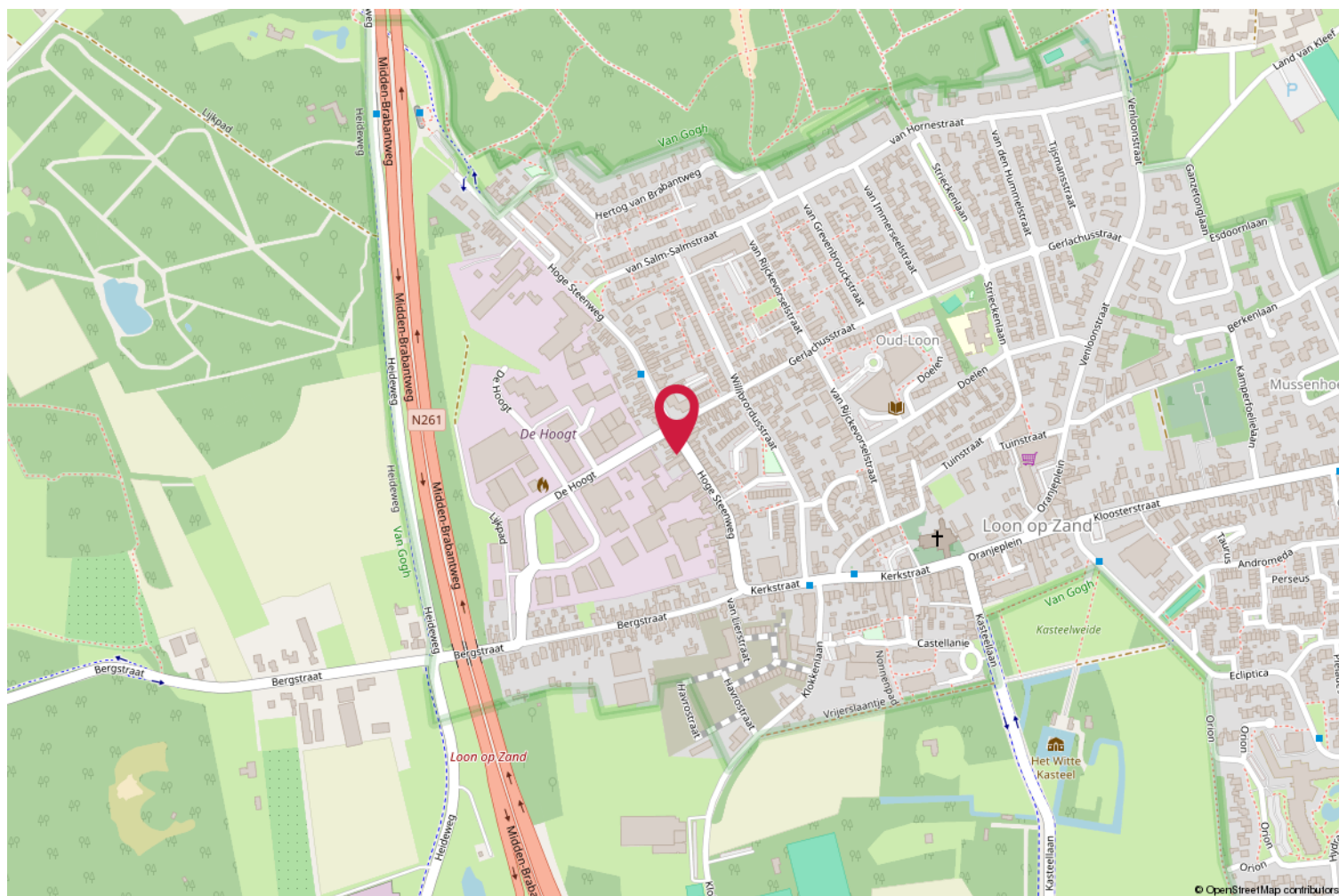


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# Locatie op de kaart





# Ons werkgebied; De Langstraat!



De Langstraat heeft eeuwenlang het centrum van de Nederlandse schoen- en lederproductie gevormd. Het hart van de Langstraat is de stad Waalwijk, waar ook ons kantoor is gevestigd. Maar natuurlijk zijn wij ook actief in de omliggende plaatsen o.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand, Sprang Capelle en Drunen.

De Langstraat grenst aan Nationaal Park "De Loonse en Drunense Duinen". Hier is genoeg te beleven op sportief gebied of om heerlijk te ontspannen en recreëren. Tevens is in Kaatsheuvel een van de bekendste attractieparken van Nederland gevestigd "De Efteling".

O.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand en Drunen hebben zelf een hoog voorzieningsniveau en hebben een gezellige dorpskern met diverse winkels en horecagelegenheden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting groter omliggende steden als 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg makkelijk bereikbaar.

Kortom; In ons werkgebied is genoeg te beleven en voor ieder wat wils!





# Lijst van zaken



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| (Gas)kachels                             | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  |             | X               |
| - losse (hang)lampen                     |                  |             | X               |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 |
| - gordijnen                              |                  |             | X               |
| - jaloezieën                             |                  |             | X               |
| - (losse) horren/rolhorren               |                  |             | X               |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - parketvloer                            | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |
| - (gas)fornuis                           | X                |             |                 |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              | X                |             |                 |
| - koelkast                               | X                |             |                 |
| - vriezer                                |                  | X           |                 |
| - vaatwasser                             | X                |             |                 |
| - koffiezetapparaat                      |                  | X           |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren        |                  |             |                 |
| - toilet                                 | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                        | X                |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |                  |             |                 |
| - ligbad                                 | X                |             |                 |
| - jacuzzi/whirlpool                      |                  | X           |                 |
| - douche (cabine/scherf)                 | X                |             |                 |
| - wastafel                               | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                         | X                |             |                 |
| - toilet                                 | X                |             |                 |



# Lijst van zaken



|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X                |             |                 |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       |                  | X           |                 |
| Airconditioning                                                         | X                |             |                 |
| Rolluiken                                                               | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                       |                  | X           |                 |
| Waterslot wasautomaat                                                   |                  | X           |                 |
| Zonnepanelen                                                            | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                        | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | X                |             |                 |
| Beplanting                                                              | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                  |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                                       |                  |             | X               |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                              |                  | X           |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                                 |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                                                  | X                |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                     |                  |             | X               |
| Bar in tuinhuis                                                         |                  |             | X               |
| Openhaard                                                               | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                    |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                                                  |                  |             |                 |
| - (sier)hek                                                             | X                |             |                 |
| - vlaggenmast(houder)                                                   |                  |             | X               |
| - Parasol met voet                                                      |                  |             | X               |



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 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?

### Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

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?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 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

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.



# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                                                                                                                        | Antwoord |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Is er sprake van onteigening?                                                                                                                                                                                                                | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                                                                                                                                          | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?                                                                                                                                                                                         |          |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:                                                                                                                    |          |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?                                                                                                                                                                                               |          |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?                                                                                                                                                                                                |          |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?<br>(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)                                                                                                                             |          |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?                                                                                                                                                                                                    |          |
| Zo ja, hoeveel?                                                                                                                                                                                                                              |          |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?                                                                                                                                                                                        |          |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                |          |
| <b>Bijzonderheden 1 M.</b>                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?<br>(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) | Nee      |
| Zo ja, welke is/zijn dat?                                                                                                                                                                                                                    |          |
| <b>Bijzonderheden 1 N.</b>                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?                                                                                                                                                                                        | Nee      |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                                                                                                                          |          |
| <b>Bijzonderheden 1 O.</b>                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?                                                                                           | Nee      |

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 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?

### Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?



# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                             | Antwoord                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                                                                                |                                             |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                                                                         | Nee                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                             |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                                                                                |                                             |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                                                                        | Nee                                         |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                                                                                 | Nee                                         |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                      |                                             |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            |                                             |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              | Nee                                         |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        | Geen een gevel                              |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                                             |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Niet bekend                                 |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          | nvt                                         |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                                             |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | Boven het eetgedeelte is in 2025 vernieuwd  |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Niet bekend                                 |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                                             |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Ja                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      | Het platte dak boven het eetgedeelte (2025) |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                                             |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                         |

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Boven het eetgedeelte is in 2025 vernieuwd door een lekkage

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

in 2019 in het dak van de originele woning (franse kap) geïsoleerd van binnen uit met glaswol

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Platte daken boven en platte dak van kantoor/speelkamer zijn niet bekend

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hout

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2024

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Stan Mutzers

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Achterkant van de woning beneden bevat HR++ glas. De voorkant van de woning beneden bevat gewoon dubbel glas. Boven de voordeur is enkel glas. En de volledige verdieping boven heeft HR+ glas.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Raam boven de voordeur

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

Boven de eettafel. Maar na volledig vervangen van het plat dak nooit meer last van gehad.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 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?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.



# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                                                                                                                         | Antwoord                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Is er sprake van vloerisolatie?                                                                                                                                                                                                               | Nee                         |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                                                                                                   |                             |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                                                                                                                        |                             |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                                                                                                                          | Nee                         |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                                                                                                                  | Alle delen                  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>                                                                                                                                                                                                  |                             |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?                                                                                                                                                                                         | Nee                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                  |                             |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>                                                                                                                                                                                                  |                             |
| Is de kruipruimte toegankelijk?                                                                                                                                                                                                               | Nee                         |
| Is de kruipruimte droog?                                                                                                                                                                                                                      | Ja                          |
| Zo nee of meestal, toelichting:                                                                                                                                                                                                               |                             |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>                                                                                                                                                                                                  |                             |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?                                                                                                                                                                                            | Nee                         |
| Zo ja of soms, toelichting:                                                                                                                                                                                                                   |                             |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>                                                                                                                                                                                                  |                             |
| 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?                                                                                                                                                     |                             |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?                                                                                                                                                                                       |                             |
| <b>Installaties 7 A.</b>                                                                                                                                                                                                                      |                             |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | CV<br>Airco (masterbedroom) |

# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                    | Antwoord                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                      | Ja                                         |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) |                                            |
| Merk van de installatie(s):                                                                                              | CV - Vaillant<br>Airco - Qlima             |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                      | ?                                          |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                  | CV - 19-05-2025<br>Airco - juni 2020       |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                  | CV- 19-05-2025<br>Airco - juni 2020        |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                     | Ja                                         |
| Zo ja, door wie?                                                                                                         | CV - Pim Geimer<br>Airco - Jeffrey Hooijen |

## Installaties 7 B.

|                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee |
| Zo ja, wat is u opgevallen?                                                                                                                                                                               |     |

## Installaties 7 C.

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Zijn er radiatoren die niet warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke?                            |     |

## Installaties 7 D.

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
| Zo ja, waar en welke?                              |     |

## Installaties 7 E.

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | Nee |
| Zo ja, waar?                                                   |     |



# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                                       | Antwoord       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Installaties 7 F.</b>                                                                                                                                    |                |
| Heeft u vloerverwarming in de woning?                                                                                                                       | Nee            |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:                                                       |                |
| warm water:                                                                                                                                                 |                |
| overig, namelijk                                                                                                                                            |                |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                                                                           |                |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                                                                        |                |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                                                                                               |                |
| <b>Installaties 7 G.</b>                                                                                                                                    |                |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?                                                                                                             | Nee            |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               |                |
| <b>Installaties 7 H.</b>                                                                                                                                    |                |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?                                                                                                          | Ja             |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                                                                                                | Nee            |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.                                                    |                |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                              | 16             |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                      | Ja             |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 285            |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                             | Ja             |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                  | ?              |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                | Nee            |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               | SMA Energy     |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                              | 2020           |
| Installateur:                                                                                                                                               | Hoppenbrouwers |

# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                                                            | Antwoord                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                                           | Ja                                |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                                        | 2025                              |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                                      | 4095                              |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                                         | ?                                 |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                                   | Nee                               |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                                   |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                                   |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                                                                                                         |                                   |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                            | nvt                               |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                                         |                                   |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        | nvt                               |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                | Ja                                |
| <b>Installaties 7 K.</b>                                                                                                                                                         |                                   |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja                                |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                              | Volledig nieuwe meterkast in 2020 |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee                               |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                                   |
| <b>Installaties 7 L.</b>                                                                                                                                                         |                                   |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                           | Nee                               |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                   |                                   |
| Blijft deze achter?                                                                                                                                                              |                                   |
| <b>Installaties 7 M.</b>                                                                                                                                                         |                                   |



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2 jaar

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

> 10 jaar

### Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

### Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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?

### Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

<2016

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

<2016

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1926

### Diversen 9 B.



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/  
bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een  
asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst,  
asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis,  
asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels,  
asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is  
aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een  
Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te  
verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de  
Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken  
aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

### Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

### Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/  
riolering)

Nee

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

### Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

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?

### Diversen 9 M.



# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                  | Antwoord                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?                           | Ja                              |
| Zo ja, welke ver-/aankouwen?                                                                           | Gehele bovenverdieping verbouwd |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                | 2018-2019                       |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                         | Zelfstandig                     |
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                   |                                 |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee                             |
| Zo ja, welke?                                                                                          |                                 |
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                   |                                 |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                   | Nee                             |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                   |                                 |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?                      | Ja                              |
| Zo ja, welke label?                                                                                    | Label C                         |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                              |                                 |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                    | 675                             |
| Belastingjaar?                                                                                         | 2026                            |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                              |                                 |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                  | 441000                          |
| Peiljaar?                                                                                              | 2025                            |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                              |                                 |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                          | 470                             |
| Belastingjaar?                                                                                         | 2026                            |

# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                  | Antwoord                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                              |                                                                                                               |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 1171                                                                                                          |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026                                                                                                          |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                              |                                                                                                               |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                               | 200                                                                                                           |
| Elektra:                                                                                                               | 117                                                                                                           |
| Water:                                                                                                                 | 26                                                                                                            |
| Stadsverwarming:                                                                                                       | 0                                                                                                             |
| Anders:                                                                                                                | Ons verbruik is relatief hoog door het verbruik van airco, jacuzzi en het laden van een plug-in hybride auto. |
| Te weten:                                                                                                              | 0                                                                                                             |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                     | 540                                                                                                           |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              | ?                                                                                                             |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              | ?                                                                                                             |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                            | 3400                                                                                                          |
| Water (m³):                                                                                                            | 148                                                                                                           |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                  | 0                                                                                                             |
| Anders:                                                                                                                | nvt                                                                                                           |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                     | 5                                                                                                             |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                              |                                                                                                               |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                               | Nee                                                                                                           |
| Zo ja, welke?                                                                                                          |                                                                                                               |



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

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.

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

Duur:

### Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

### Vaste lasten 10 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?

### Vaste lasten 10 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?

### Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

# Vragenlijst



**Vraag**

**Antwoord**

**Nadere informatie 12 A.**

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

nvt



# Meest gestelde vragen

**Vanaf het moment dat je interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop je het contract van je nieuwe huis tekent, loop je tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Het team van Timmermans Makelaardij doet dat wel, daarom kunnen we je op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat je weet waar je staat wanneer je op zoek gaat naar dat huis van je dromen.**

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je 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 je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je 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 je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij je 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 kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je 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. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je 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 kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je 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.

# Meest gestelde vragen

## **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 biedingsprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders 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 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 gebruiks-mogelijkheden 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 je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je 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 hypotheek-akte. 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 jou 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.



# Over ons



Timmermans Makelaardij is hét adres voor bemiddeling in aan- en verkoop van uw woning. Wij hebben door jarenlange ervaring een goed netwerk opgebouwd en zijn bekend in de regio.

Omgang met de klant staat bij ons hoog in het vaandel. Door onze persoonlijke en deskundige benadering zijn wij in staat uw belangen optimaal te behartigen. Beiden zijn van essentieel belang bij een succesvolle aan- of verkoop van uw woning. Wij volgen het traject nauwkeurig tot en met het passeren van de akte bij de notaris.

Zoekt u een makelaar met kennis, ervaring, persoonlijke betrokkenheid en klantgerichtheid?

Dan bent u bij ons aan het juiste adres!

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een **9,3!**



# Heeft u interesse?



Stationsstraat 74  
5141GG, Waalwijk

0416-332661 | [info@timmermansmakelaardij.nl](mailto:info@timmermansmakelaardij.nl)  
[www.timmermansmakelaardij.nl](http://www.timmermansmakelaardij.nl)

