Goorsteeg 108
EDE

Een duurzame villa
omgeven door groen

Met volop
paardenfaciliteiten

Maaike van Doorn

MAKELAAR

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL

NVM

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1932
Ligging	Beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom
Energielabel	A++++
Verwarming	Grond warmtepomp
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Zonnepanelen	60 stuks

Woonoppervlakte
321 m^2

Inhoud
1.157 m^3

Perceeloppervlakte
14.530 m^2

Aantal kamers
7

Slaapkamers
4

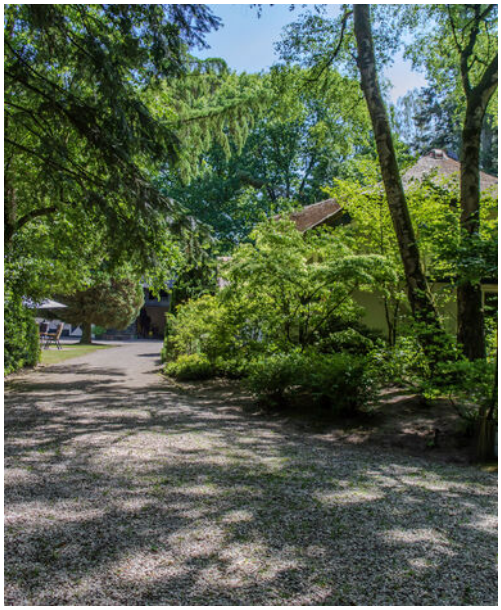
Aan de geliefde Goorsteeg 108 in Ede, op de grens van Lunteren, ligt deze indrukwekkende vrijstaande villa. Het geheel is gelegen op een kavel van maar liefst 14.530 m², Een unieke plek waar privacy, natuur en comfort samenkomen. Omringd door groen ervaart u hier het ultieme buitenleven, met alle luxe van een royaal familiehuis. Dit in combinatie met de paardenfaciliteiten, het gastenverblijf en het overdekte zwembad maakt het geheel compleet.

Via de sfeervolle oprit tussen de bomen bereikt u de villa, waar de charmante en stijlvolle uitstraling direct opvalt. De lichte gevels en het rieten dak vormen samen een warm en exclusief geheel dat perfect opgaat in het landschap.

Charmante woonboerderij *in het groen van Lunteren*

Maaike van Doorn
MAKELAAR

Duurzaam en *toekomstbestendig wonen*



De villa blinkt uit in duurzaamheid en energiezuinigheid. Met een uitzonderlijk energielabel A++++ voldoet de woning aan de hoogste eisen op het gebied van comfort en efficiëntie. De aanwezigheid van maar liefst 60 zonnepanelen in combinatie met een grondwarmtepomp zorgt voor een zeer laag energieverbruik en een aangenaam binnenklimaat, het hele jaar door. Verwarmen, koelen en warm water worden op duurzame wijze verzorgd, zonder in te leveren op wooncomfort. Dit maakt de woning niet alleen milieubewust, maar ook klaar voor de komende generaties.

Begane grond

De begane grond (183 m^2) is bijzonder royaal van opzet en kenmerkt zich door een prettige indeling en mooie zichtlijnen. U wordt ontvangen in een ruime hal met een representatieve entree. Vanuit hier opent zich een heerlijke leefruimte waar wonen, koken en ontspannen naadloos in elkaar overlopen.

De woonkeuken is ruim en verzorgd uitgevoerd, met een prettige indeling en een rustige, lichte uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt een aangename plek om te koken en te verblijven.

De bar vormt een fijne toevoeging en is ideaal voor een snel ontbijt of een kop koffie, terwijl de directe aansluiting op de eethoek zorgt voor een natuurlijke overgang tussen koken en tafelen. De open opzet zorgt voor een prettige verbinding met de overige leefruimtes en een fijne dynamiek.

Natuurlijke overgang
tussen koken en wonen

Maaike van Doorn

MAKELAAR

De ruime woonkamer biedt een aangename combinatie van comfort en sfeer. De stijlvolle haardpartij zorgt voor warmte en gezelligheid en maakt het een fijne plek om te verblijven. Dankzij de fraaie vide wordt het gevoel van ruimte en licht op een bijzondere manier versterkt, terwijl er tegelijkertijd een mooie verbinding ontstaat met de verdieping.

Woonkamer met *warmte en uitstraling*

Vanuit de woonkamer bereikt u de overloop aan de vide, een verrassend veelzijdige plek die zich uitstekend leent voor diverse doeleinden.

Of u nu op zoek bent naar een speelruimte voor de kinderen, een rustige werkplek of een comfortabel kantoor aan huis.

Daarnaast beschikt de woning over een royale eetkamer met een fraai uitzicht op de tuin. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een overvloed aan daglicht en een prettige verbinding met buiten. Op zonnige dagen worden binnen en buiten moeiteloos met elkaar verbonden en vormt het terras een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte.

De sfeervolle haardpartij maakt de ruimte ook in de avonduren bijzonder aangenaam en draagt bij aan een warme, uitnodigende sfeer. Dankzij de royale afmetingen is er alle ruimte voor een grote eettafel, waardoor deze plek zich perfect leent voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden, met de tuin als rustgevend decor.

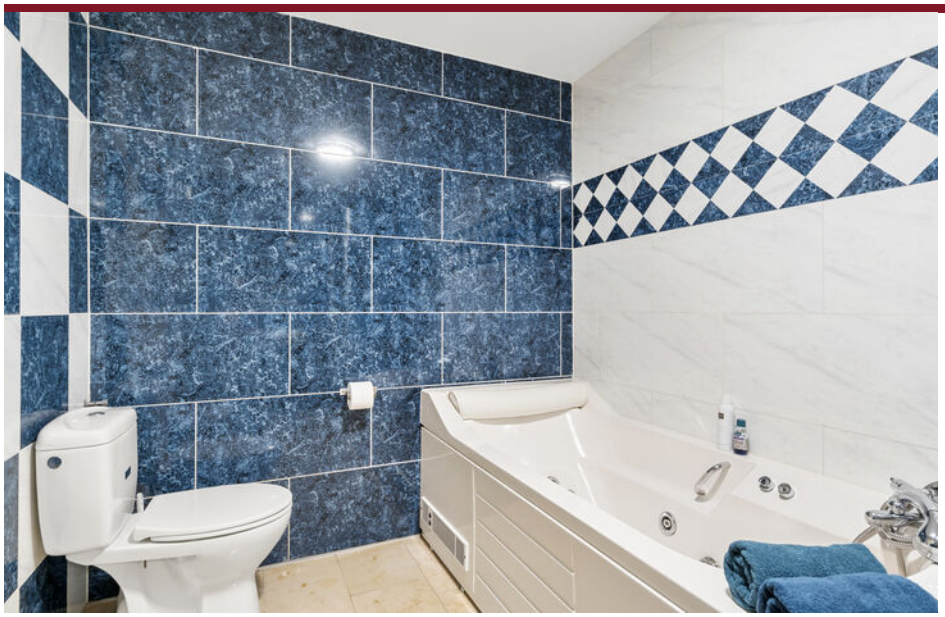
Werkkamer

Grenzend aan de eetkamer bevindt zich de werkkamer, een fijne plek binnen het geheel van de woning. Een ruimte die zich bij uitstek leent voor werken, studeren of even ongestoord terugtrekken, terwijl de verbinding met de leefruimtes subtiel voelbaar blijft. De lichte en open sfeer zorgt voor een aangename werkomgeving.

Comfortabele slaapkamer
op de begane grond

Op de begane grond bevindt zich een comfortabele slaapkamer met een heerlijk vrij uitzicht op het groen.

In combinatie met de badkamer is gelijkvloers wonen hier uitstekend mogelijk.



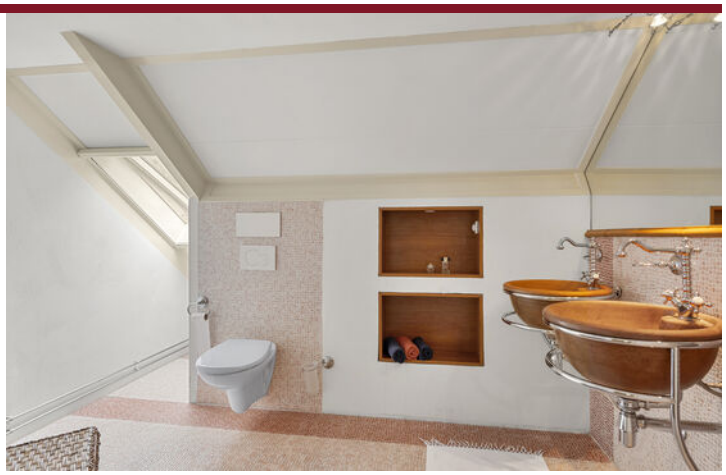
De badkamer op de begane grond is compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, ligbad, wastafel en toilet.

De ruimte is verzorgd afgewerkt en functioneel ingedeeld, waardoor deze van alle gemakken is voorzien voor dagelijks gebruik.

Eerste verdieping

Op de eerste etage bevindt zich een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is bijzonder royaal en beschikt over directe toegang tot de vide, wat zorgt voor een fraai ruimtelijk effect. De overige slaapkamers zijn eveneens van goed formaat en bieden volop mogelijkheden voor gebruik als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede badkamer, wat het geheel bijzonder praktisch maakt en bijdraagt aan het comfort voor zowel bewoners als gasten. De indeling van deze etage zorgt voor een fijne balans tussen ruimte en functionaliteit.



De tweede badkamer is verzorgd uitgevoerd en kenmerkt zich door een warme, sfeervolle uitstraling. De combinatie van de bijzondere afwerking en de dubbele wastafel geeft de ruimte een eigen karakter, terwijl de inloopdouche en het toilet zorgen voor een complete en comfortabele inrichting.

Souterrain

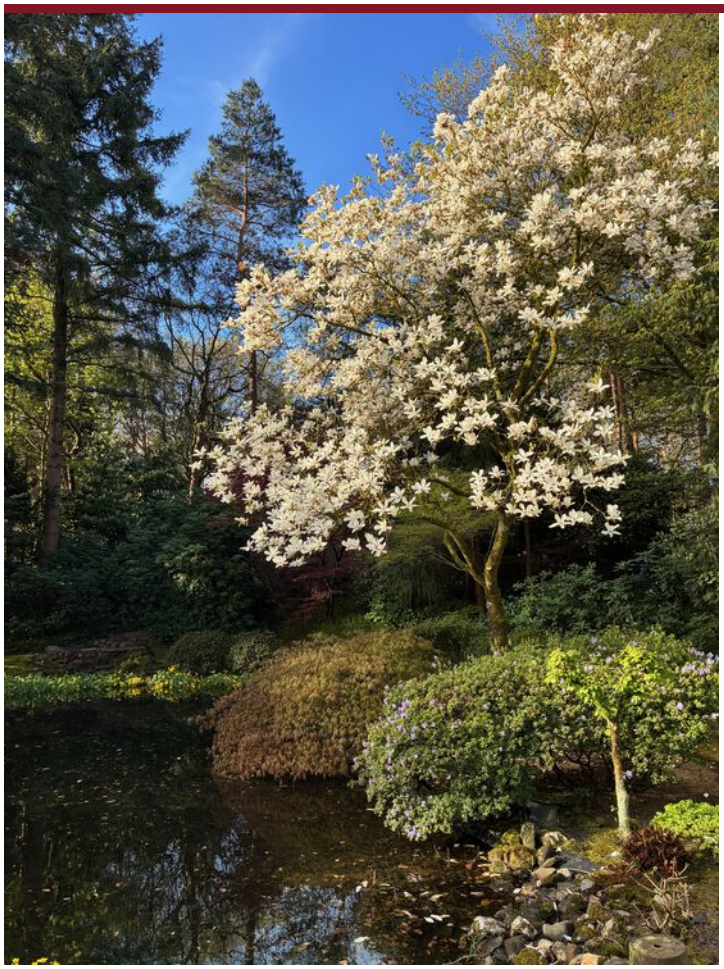
Het souterrain (49 m^2) bevindt zich onder een gedeelte van de woning en is zowel van binnenuit als via een eigen buitentoegang bereikbaar. Deze ruimte is praktisch ingericht met een bijkeuken en voorraadruimte en biedt volop functionele mogelijkheden, ideaal als ondersteunende ruimte voor het dagelijks wonen.

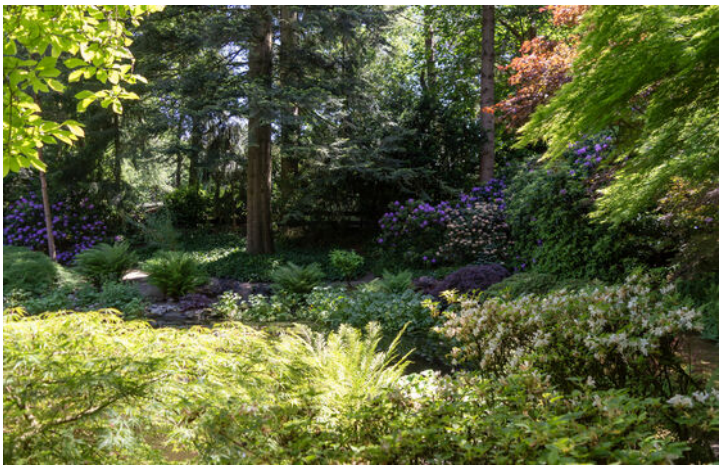
Exterieur

Het erf biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten en is ingericht met meerdere terrassen, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden is. Of het nu gaat om ontspannen in de zon, dineren in de luwte of juist genieten van de rust en het groen, de tuin sluit naadloos aan bij het royale karakter van de woning.

Een bijzonder element is de aanwezige vijver, die op natuurlijke wijze opgaat in het geheel en zorgt voor een sfeervol en rustgevend beeld. In combinatie met het omliggende groen ontstaat hier een plek waar privacy en beleving samenkomen en waar het buitenleven optimaal tot zijn recht komt.

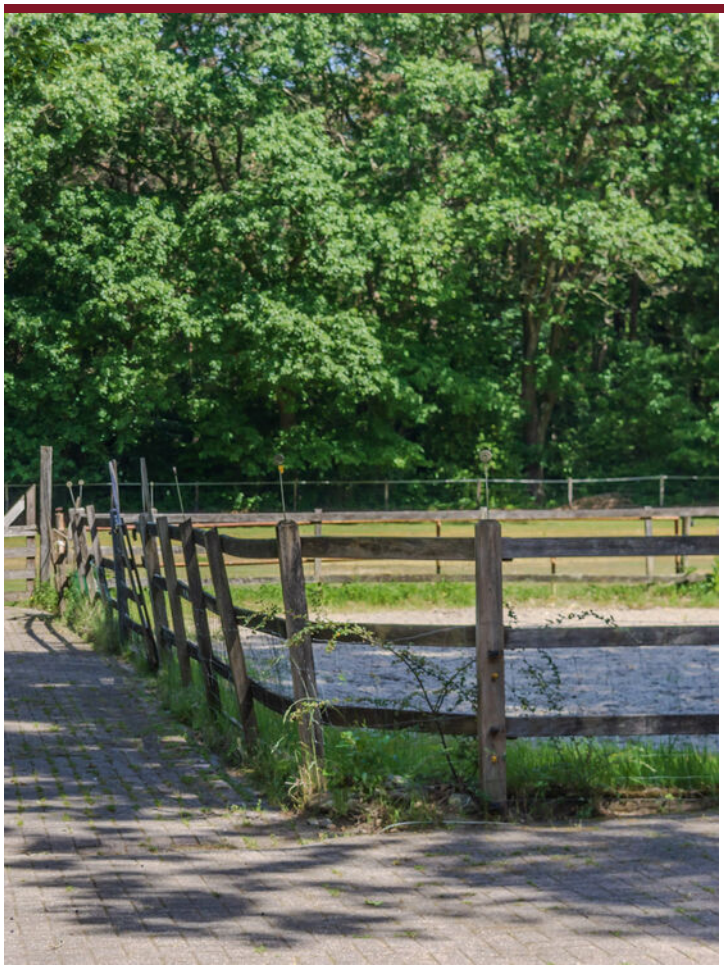
Een uitzonderlijke villa voor wie ruimte, comfort, natuur en exclusiviteit zoekt, met het buitenleven als vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks wonen.





Maaike van Doorn

MAKELAAR



Voor de paardenliefhebber is dit een unieke plek. Het perceel beschikt over fijne paardenfaciliteiten, waaronder een bijgebouw met een vijftal stallen, een zadelkamer, schuurruimte, garage en een hooizolder. Daarnaast zijn er een stapmolen, een paardenbak en aangrenzend twee weilanden.

Unieke plek voor *de paardenliefhebber*

Op het perceel bevindt zich een royaal bijgebouw waarin onder meer de garage, het overdekte zwembad en het gastenverblijf zijn ondergebracht. Een waardevolle aanvulling die bijdraagt aan het comfort en de veelzijdigheid van het geheel.

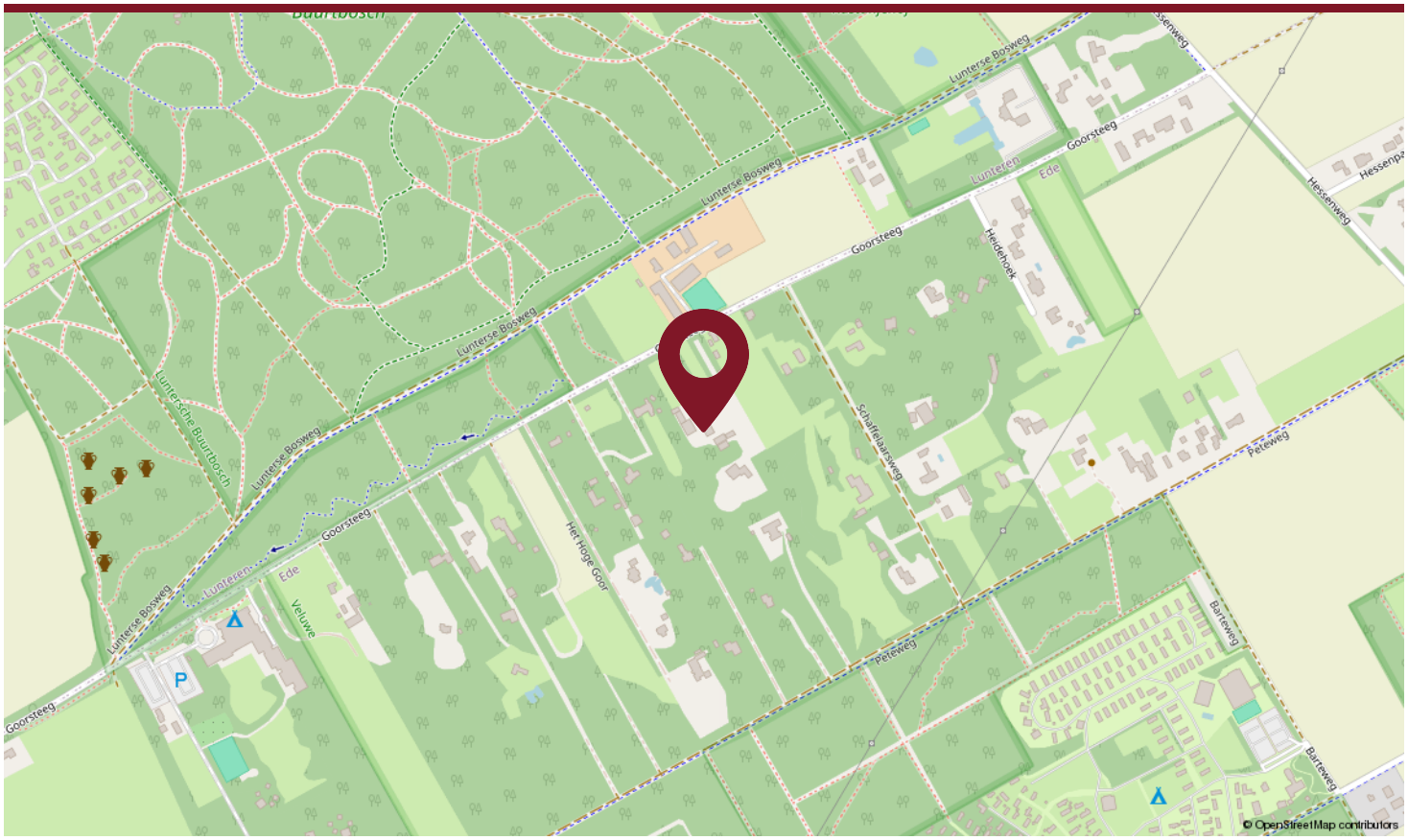
Het bijgebouw is prettig ingedeeld en combineert op natuurlijke wijze ontspanning en gebruiksgemak. Het overdekte zwembad biedt een aangename plek om het hele jaar door te genieten, in alle rust en privacy.

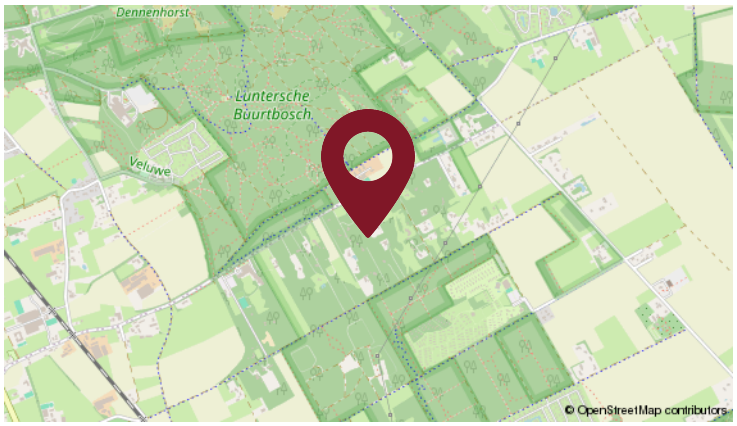
Het aangrenzende gastenverblijf vormt een zelfstandige en veelzijdige ruimte, ideaal voor het ontvangen van logés of een invulling als mantelzorgwoning. Ook als werkplek aan huis leent deze ruimte zich uitstekend.

De geïntegreerde garage maakt het bijgebouw compleet en onderstreept het veelzijdige karakter, waarbij de verschillende functies op een evenwichtige manier samenkomen.

Gastenverblijf met diverse *gebruiksmogelijkheden*

Locatie op de kaart



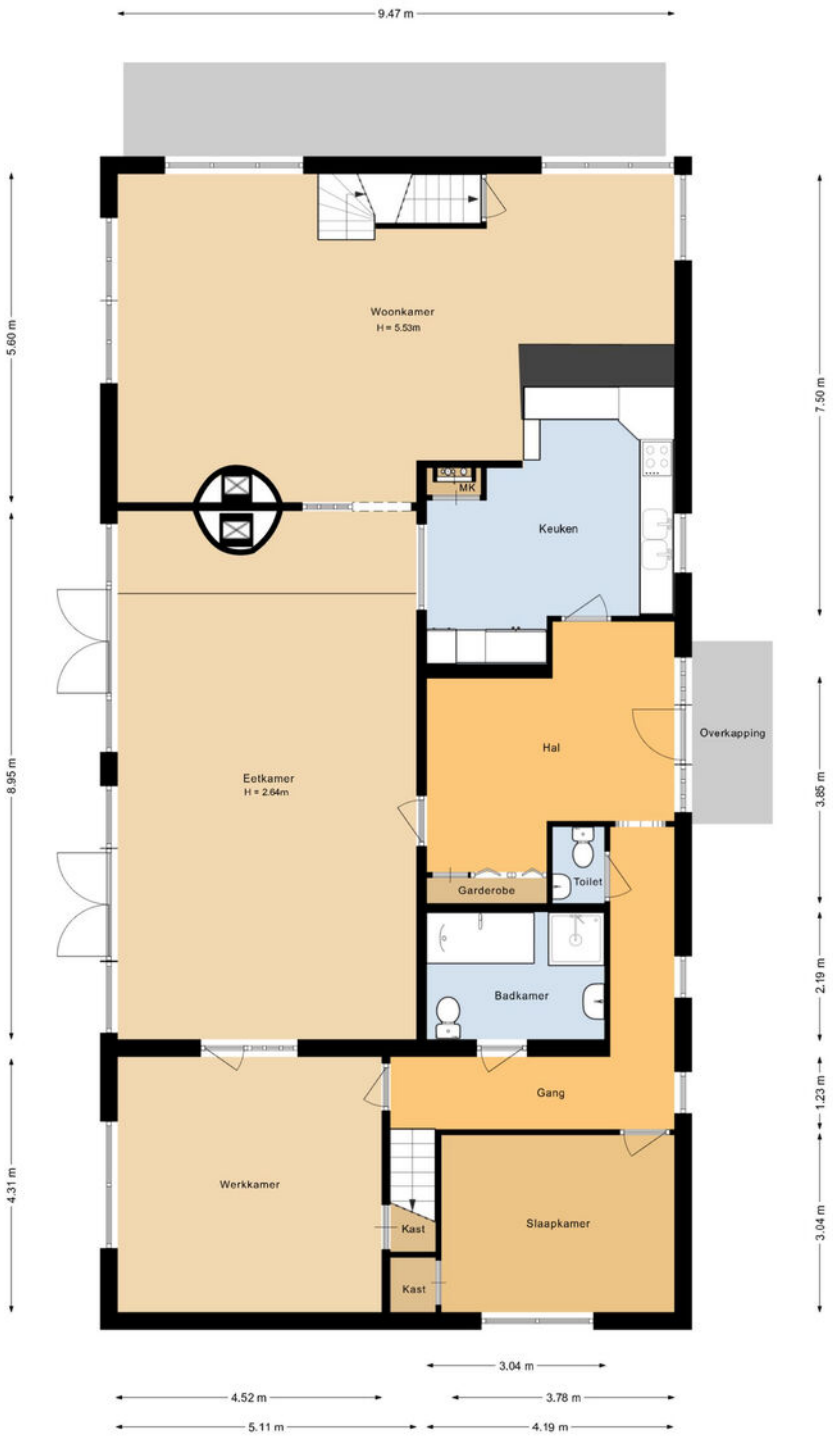


Goorsteeg 108 is gelegen op een bijzonder fraaie locatie aan de rand van Ede, precies op de grens met Lunteren. Hier woont u midden in het groen, omringd door uitgestrekte bossen, weilanden en landelijke vergezichten. De Goorsteeg staat bekend om haar rustige, exclusieve karakter en behoort tot de meest geliefde woongebieden van de omgeving.

Ondanks de landelijke ligging zijn voorzieningen uitstekend bereikbaar. Zowel het centrum van Ede als Lunteren ligt op korte afstand, met winkels, scholen, horecagelegenheden en sportvoorzieningen binnen handbereik. Ook de bereikbaarheid is zeer goed: uitvalswegen richting de A12 en A30 zorgen voor snelle verbindingen naar onder andere Arnhem, Utrecht en Amersfoort. Een unieke locatie waar rust, ruimte en natuur perfect samengaan met comfort en bereikbaarheid.

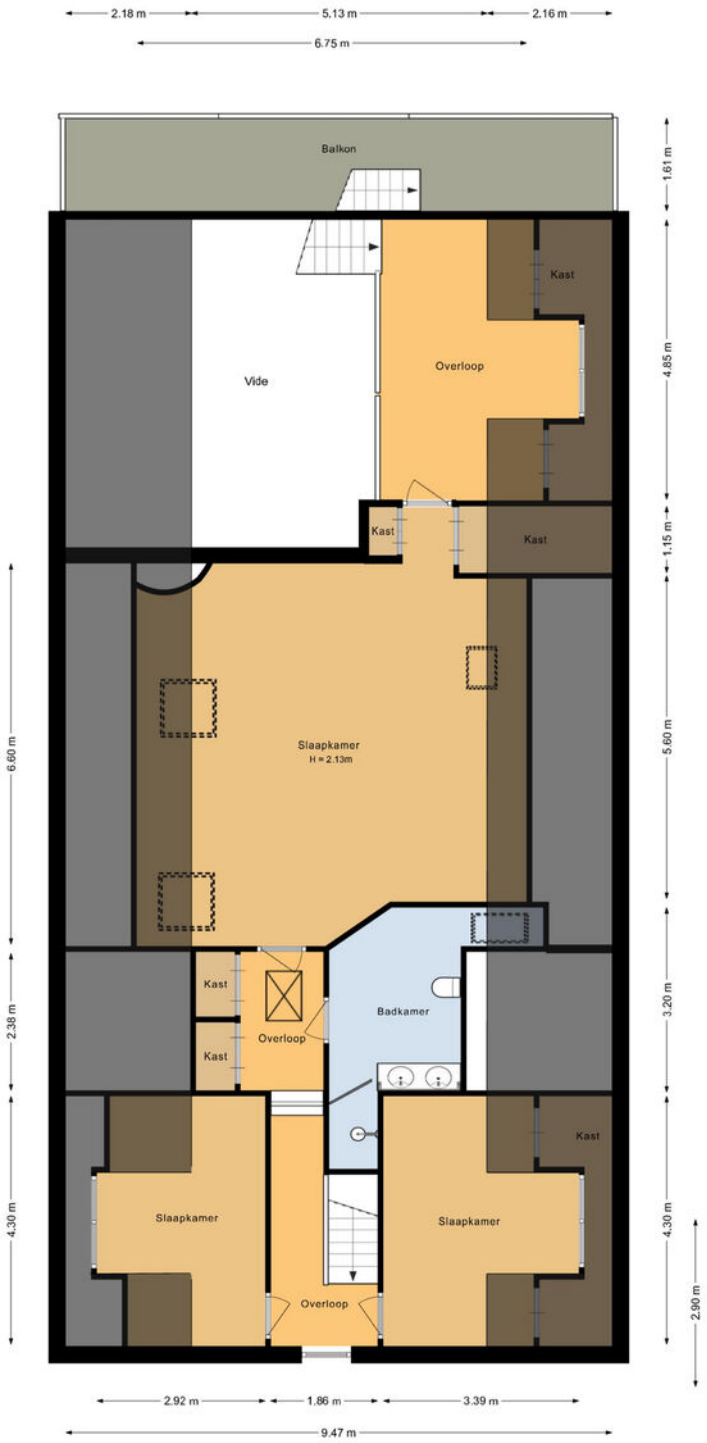
Virtuele tour

Plattegrond Begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

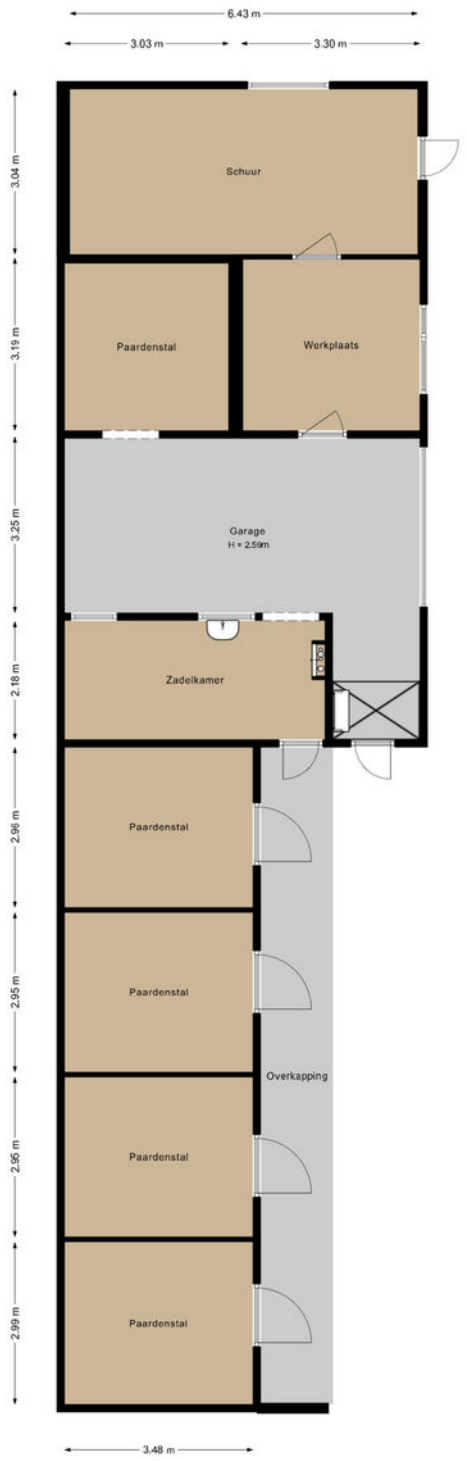
Plattegrond Souterrain

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond Bijgebouw

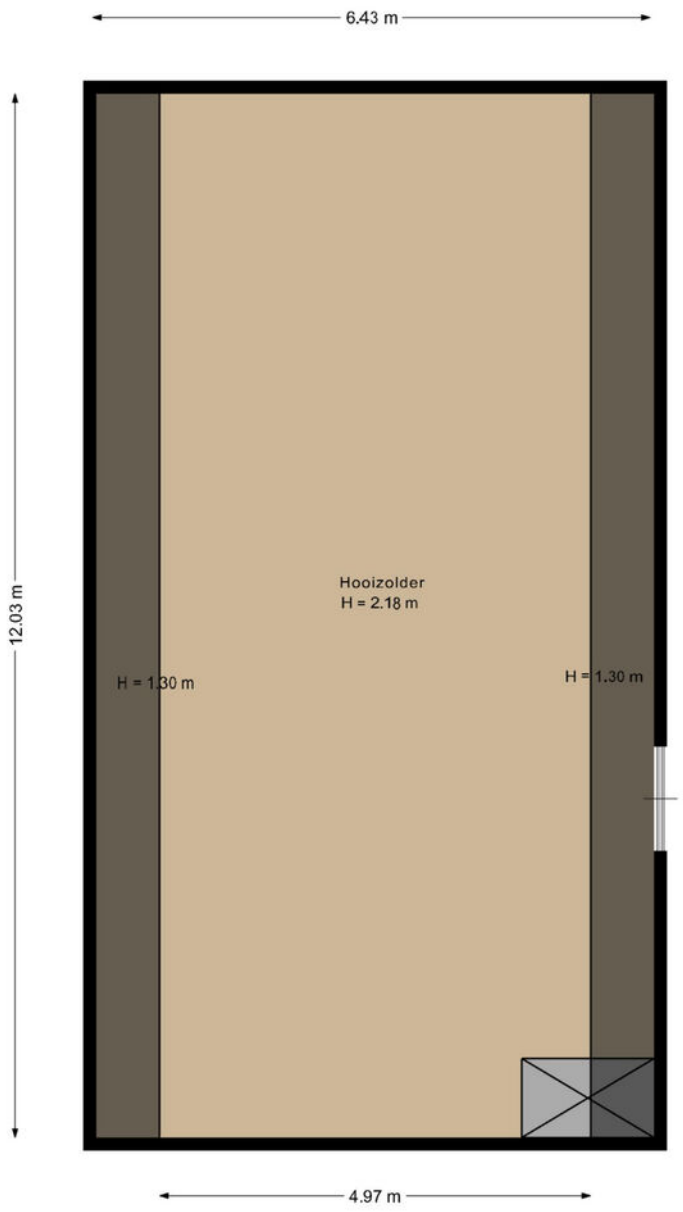
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond Bijgebouw II



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond zolder bijgebouw II

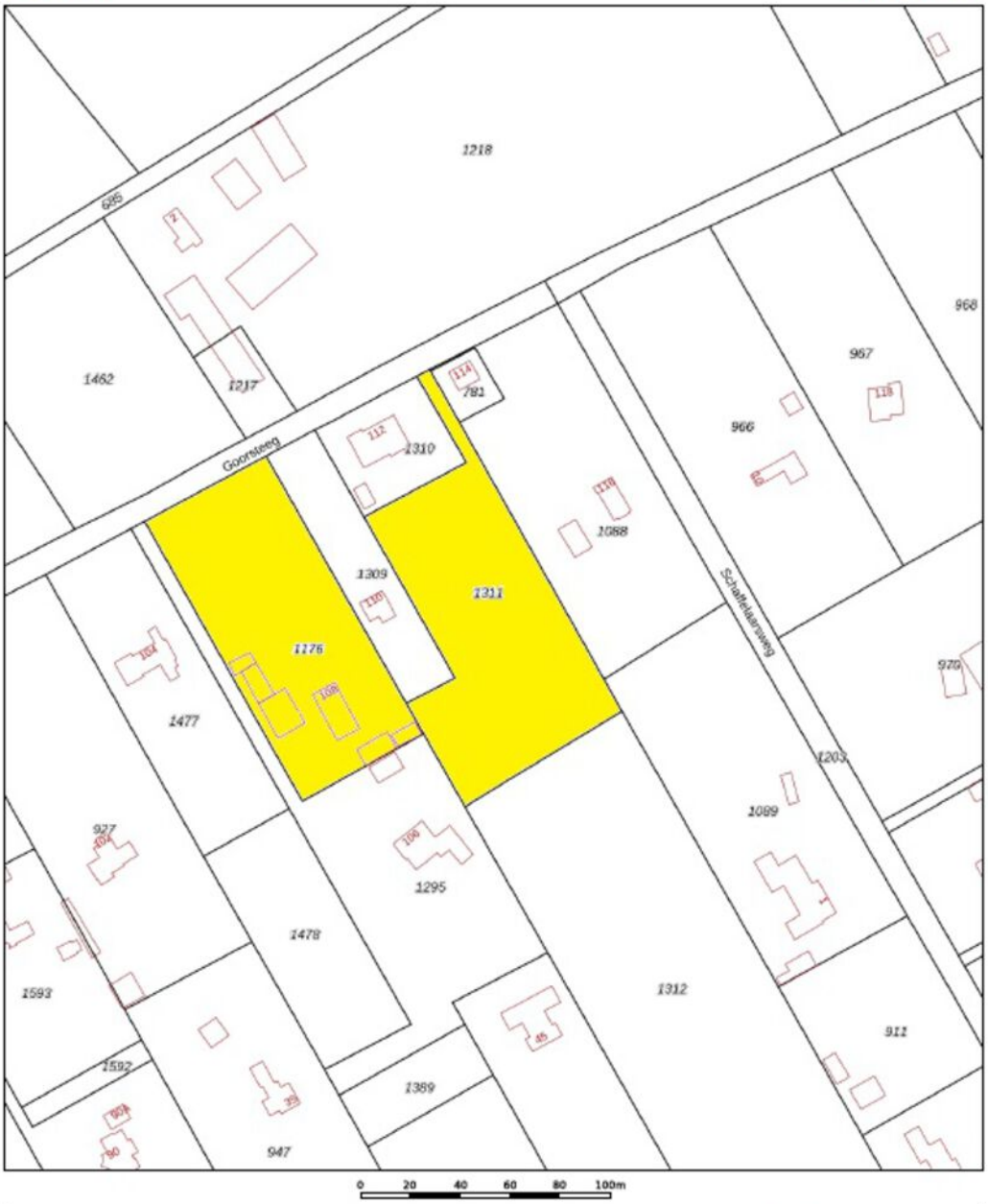


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MVD



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Ede
Sectie	A
Perceel	1311

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

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- In zwembad	X		
- Bij stallen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- In bouwkasten met planken	X		
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- In between gordijnen tuinkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- Travertintegels	X		
Overig, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Eettafel tuinkamer met stoelen	X		
- Bank woonkamer	X		
- 3 brandblussers	X		
- Barkrukken bar zwembad	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken keuken	X		
- Ingebouwde afvalemmer	X		
- Bijzetbar	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Bubbelbad	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Werkbank en kasten schuur	X		
Stookhoutvoorraad	X		
Inventaris zwembad	X		
Verwarmingselementen paarden in schuur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- WP woning	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Hondenkennel	X		
Nachtverblijf schapen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Mini tractor met sleep	X		
- Resterend stookhout en hout in garage minitractor	X		

Vragenlijst

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 buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	grens voorweiland en perceel Goorsteeg nr. 112

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 buren.)	Ja
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	Kadastraal iets schuine grens, huidige grens sinds tientallen jaren recht

Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Ja
Zo ja, graag nader toelichten:	ongeveer 1/3e van de lauriershaag

Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Ja

Vragenlijst

Zo ja, welke grond?	Nr 108 heeft een paar vierkante meter weiland in gebruik van 112 en Goorsteeg 112 heeft ook een paar vierkante meter in gebruik van 108. Laurierhaag is geografisch geplaatst op aanwijzing van gemeente, zit in vergunning zonneveld

Bijzonderheden 1 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?	

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

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	

Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee

Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	Nee
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? (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?	

Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Bijzonderheden 1 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?	

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?	

Vragenlijst

Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
Zo ja, waar?	Oude lekkage kelder, gerepareerd 2024

Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Muur gebouw zwembad en stallen achterwand, barst in sauswerk kopse kant woning

Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Spouwmuur, met SHELL Termoparels d.d. 13-12-2007
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	

Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Buitenmuur gesausd in 2008 door vd Kaa

Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Gastenverblijf 2018

Vragenlijst

Overige daken:	stallen en schuren in 2014 nieuw dak en woonhuis nieuw riet met beplating 2008. in 2025 voor het laatst gekamd
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
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?	Zie 3A
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?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Daken stallen + zwembad

Vragenlijst

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.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Alle houtkozijnen van woonhuis compleet vernieuwd in 2003 met uitzondering van ramen gang
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Huis 2016, gastenverblijf 2018, buitenwerk zwembad deels 2024 door Temming schilderwerken in Utrecht
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Ja deels
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.	

Vragenlijst

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)	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Met uitzondering van 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
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?	Oude lekkage in kelder
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Ja is geweest in plafond badkamer beneden vanwege oude lekkage boven.
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	1 kinderslaapkamer boven, enkele travertintegels
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	

Vragenlijst

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	Kelder
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.	
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?	
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Ja
Zo ja of soms, toelichting:	Oude lekkage is hersteld
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	

Vragenlijst

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?	
Installaties 7 A.	
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)	A. Nibe water/water warmtepomp 4-16 KW met airco uit het jaar 2023. B. Met gebruik van bestaande bron uit het jaar 2003. C. In gastenverblijf en zadelkamer elektrische boiler CV ketel in technische ruimte zwembad.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	woonhuis Nibe S115-16 en gastenverblijf Nefit trendline combiketel
Type(nummer) van de installatie(s):	Nibe S/N 0654432392007
Installatiedatum van de installatie(s):	Nibe november 2023 en Nefit 2018
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Januari 2026 Nibe en april 2025 Nefit
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Woodapple Energie Solutions
Installaties 7 B.	

Vragenlijst

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (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?	
Installaties 7 F.	
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?	gastenverblijf via de CV
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Installaties 7 H.	
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:	60
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	410 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Q Cells.Q.Peak Duo ML-G11
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Huawei Fusion Solution
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2023
Installateur:	Van Ginkel Energie Techniek
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024
Aantal kWh:	18.630,16
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	De productgarantie van de zonnepanelen is 12 jaar, output garantie is 25 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2025

Vragenlijst

Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Januari 2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja

Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	
Zo ja, welke?	

Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	

Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	onbekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	onbekend

Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	

Vragenlijst

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?	2022
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?	onbekend
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
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?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Beerput, niet in gebruik

Vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Onbekend, nieuw keukenblad en 2 gootstenen in 2003
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Combikoelkast 2003, afwasmachine, inductiekookplaat en oven 2019, magnetron onbekend
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?	1932 (aanvang 1932 daarna diverse aanbouw)
Diversen 9 B.	
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.)	Niet bekend
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

Vragenlijst

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)	Niet bekend
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Niet bekend
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
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?	
Diversen 9 J.	

Vragenlijst

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	Muizen in weiland
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Ja
Zo ja, waar?	Houtworm in het dakoverstek kopse kant woonhuis
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	Nee
Zo ja, wanneer?	Deel vervangen door kunststof beplating
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)	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	gastenverblijf
Zo ja, in welk jaartal?	2018
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Jan Jansen
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Ja
Zo ja, welke?	gastenverblijf - interne verbouwing

Vragenlijst

Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja

Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A++++

Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1349,40
Belastingjaar?	2026

Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	1560000,00
Peiljaar?	2025

Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	439,96
Belastingjaar?	2026

Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	489,58
Belastingjaar?	2026

Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	123,00
Elektra:	198,00
Water:	20,00

Vragenlijst

Stadsverwarming:	0,00
Anders:	terug levering dal: 4599. Terug levering hoog 10.073
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	786
Elektriciteit hoog (kWh):	3852
Elektriciteit laag (kWh):	4788
Elektriciteit totaal (kWh):	8640
Water (m3):	101
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
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?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	

Vragenlijst

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.)	Ja
Zo ja, welke?	Onderhoudscontract, WP, garanties met betrekking tot WP en zonnepanelen, omvormers
Nadere informatie 12 A.	

Vragenlijst

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	- Vergunning zonneveld en laurierhaag - Nachtverblijf schapen - Kadastrale nummers Ede A 1176 en Ede A 1311 - Tweede brede inrit toegang tot weilanden - Totaal 3 weilanden - Stapmolen - 1 longeerbak - 1 paardenbak - Zadelkamer - Grote hooizolder - 5 stallen 2 schuren - Overdekt zwembad met wc, douche, kleedkamers en bar - Gastenverblijf met keukentje - 2 garages met roldeur - Monumentale Amerikaanse eik - Motor sauna is defect , sauna zelf blijft - Er is een klein lek in het zwembad rondom een lamp

Extra *informatie*

Onderstaande artikelen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Geen asbest 1994
Met betrekking tot het punt asbest is het de verkoper niet bekend dat er in de woning en opstallen asbest is verwerkt. Het is koper wel bekend dat de woning en opstallen voor 1994 gebouwd zijn en dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Fiscale gevolgen
Verkoper en koper hebben voldoende informatie ingewonnen bij een fiscalist en zijn derhalve uitdrukkelijk op de hoogte van de financiële consequenties. Beide partijen zullen uit eventueel voortvloeiende consequenties verkopend makelaar nimmer aansprakelijk stellen.

Bouwkundige staat
Koper verklaart de bouwkundige staat van het bij deze gekochte voldoende te hebben geïnspecteerd en de op de koopdatum aanwezige constateerbare gebreken en/of onvolkomenheden te accepteren en (in voorkomend geval) de eventuele hieruit voortvloeiende kosten niet op verkoper te zullen verhalen. Met dien verstande dat steeds de beoordeling en verwachtingen omtrent de kwaliteit van het gebouwde (bouwaard en constructie en toegepaste materialen) dienen te geschieden in relatie tot de ouderdom van het object.

Ouderdomsclausule
Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 1932 gebouwd 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 koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoordend van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Onbekendheid verkoper Japanse Duizendknoop
Aan koper is bekend dat verkoper geen onderzoek heeft laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop (Fallopia japonica) op het verkochte. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop in de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop

De 10 meest gestelde vragen over *het kopen en verkopen van een huis*

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 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.

Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object.

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 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 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.

Zes belangrijke punten

Informatieplicht
De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

Onderzoeksplicht
De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

Financiering / hypotheek
Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

Na de bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Onderhandelen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden , zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

Waarborgsom of bankgarantie
Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Wie zijn wij

Ons NVM makelaarskantoor
In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons enthousiaste en betrokken team staat iedere dag voor u klaar om uw woonwensen te realiseren. Met oog voor detail, een luisterend oor en persoonlijke begeleiding zorgen wij ervoor dat u zich gehoord en geholpen voelt. Dankzij onze hechte samenwerking en korte lijnen bieden we een service die dichtbij, deskundig en betrouwbaar is.

Maaike van Doorn Makelaar is uw vertrouwde NVM-makelaar in Lunteren en omstreken.

Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?
Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

Meer informatie?
Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op www.maaikevandoornmakelaar.nl en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

Maaike van Doorn
MAKELAAR
www.maaikevandoornmakelaar.nl