



WIJCHEN
Aalsburg 1232

Vraagprijs
€ 599.000,- k.k.

Woning met Ruimte & Comfort



024-6487654 | info@kd-makelaarswijchen.nl
www.kd-makelaars.nl



Droomt de Bourgondiër in jou van een grote, lichte woonkeuken met aansluiting op de tuin, een woonkamer met haard en een diepe achtertuin waar je tot in de kleine uurtjes van het buitenleven kunt genieten? Kom dan sfeerproeven in deze ruime twee-onder-één-kapwoning aan de Aalsburg 1232 in Wijchen.

In de gezellige woonkamer met grote raampartijen stroomt het daglicht naar binnen. Het is een heerlijke plek om 's avonds te ontspannen met zicht op het rustige hofje waar enkel bestemmingsverkeer komt. De leefkeuken heeft een grote lichtstraat en is via een schuifpui verbonden met de achtertuin. Een winterdipje is onmogelijk in dit huis, want ook op druilerige dagen is het onder de lichtstraat heerlijk wakker worden in het daglicht met een kop koffie erbij. Op zonnige dagen zet je de schuifpui open, stap je de frisse buitenlucht in en kies je een fijne plek onder de overkapping in de achtertuin.

De eerste verdieping telt 3 slaapkamers en een ruime badkamer met douche, whirlpool, 2e toilet en dubbele wastafel in een meubel met volop kastruimte. Op de zolderverdieping is een praktische bergruimte en een aparte ruimte voor de was met een opstelling voor de wasmachine en droger. De 4e slaapkamer is de droom van elke tiener: groot, licht en lekker op je eigen etage voor net dat beetje extra privacy. Deze kamer is natuurlijk ook een heerlijke thuiswerkplek of je tovert hem om tot sportruimte of hobbykamer.

De aangebouwde stenen berging met lichtkoepel heeft een loopdeur naar de achtertuin en er passen met gemak twee auto's op de oprit.

In de Aalsburg is het prettig wonen. De wijk ligt naast het centrum, kent een mooie mix aan gezinnen met jonge of al wat oudere kinderen en heeft voorzieningen als scholen, sport en winkels onder handbereik. Je loopt of fietst in enkele minuten naar het centrum van Wijchen met gezellige restaurants, terrasjes, vele winkels, bioscoop, theater, zwembad, het NS-station en het Wijchens meer. Hardlopers en fietsers hebben volop keuze uit mooie routes door de natuur, ze beginnen al op steenworp afstand van je nieuwe voordeur. Vanuit de Aalsburg bereik je in enkele minuten de uitvalswegen A50, A326 en A73.

Bijzonderheden:

- Royale woonkeuken met lichtstraat.
- Aangebouwde stenen aanbouw met eigen toegang en lichtkoepel.
- Parkeerplaats op eigen terrein voor 2 auto's.
- Ruime slaapkamers en badkamer.
- Dakkapel voor en achter.
- Uitstekende locatie in een kindvriendelijke wijk.
- Gunstige ligging nabij het centrum en de A73, A50 en A326.
- Energielabel C.
- Kunststof kozijnen.



**Thuis komen op Aalsburg 1232;
Verrassend veelzijdig en klaar voor
nieuwe herinneringen**



Kenmerken & meetrapport



Bouwjaar:
1970

Inhoud woning:
626 m³

Woonoppervlakte:
181 m²

Perceeloppervlakte:
214 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
25 m²

Externe bergruimte:
-

Het volledige meetrapport is op aanvraag beschikbaar.





























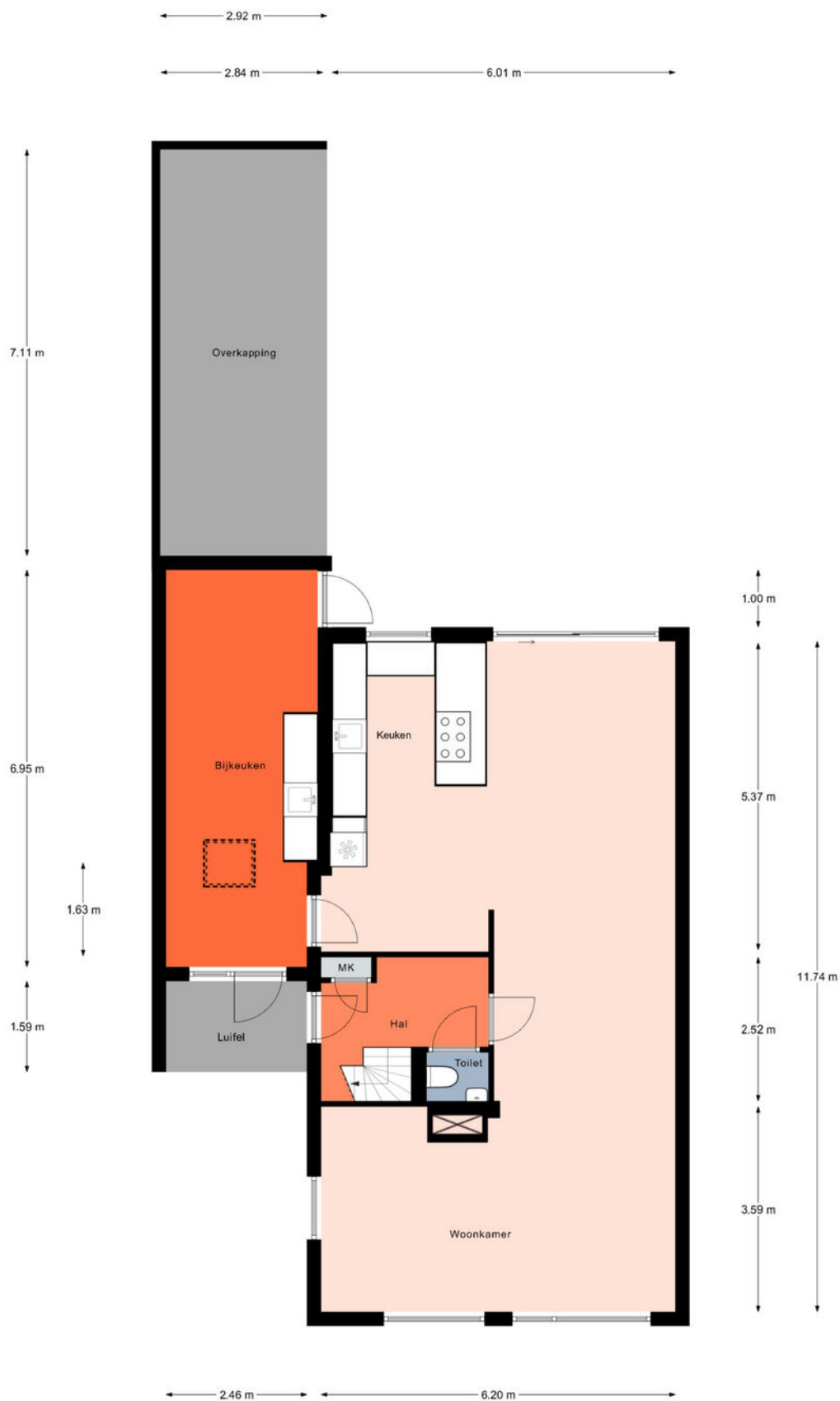




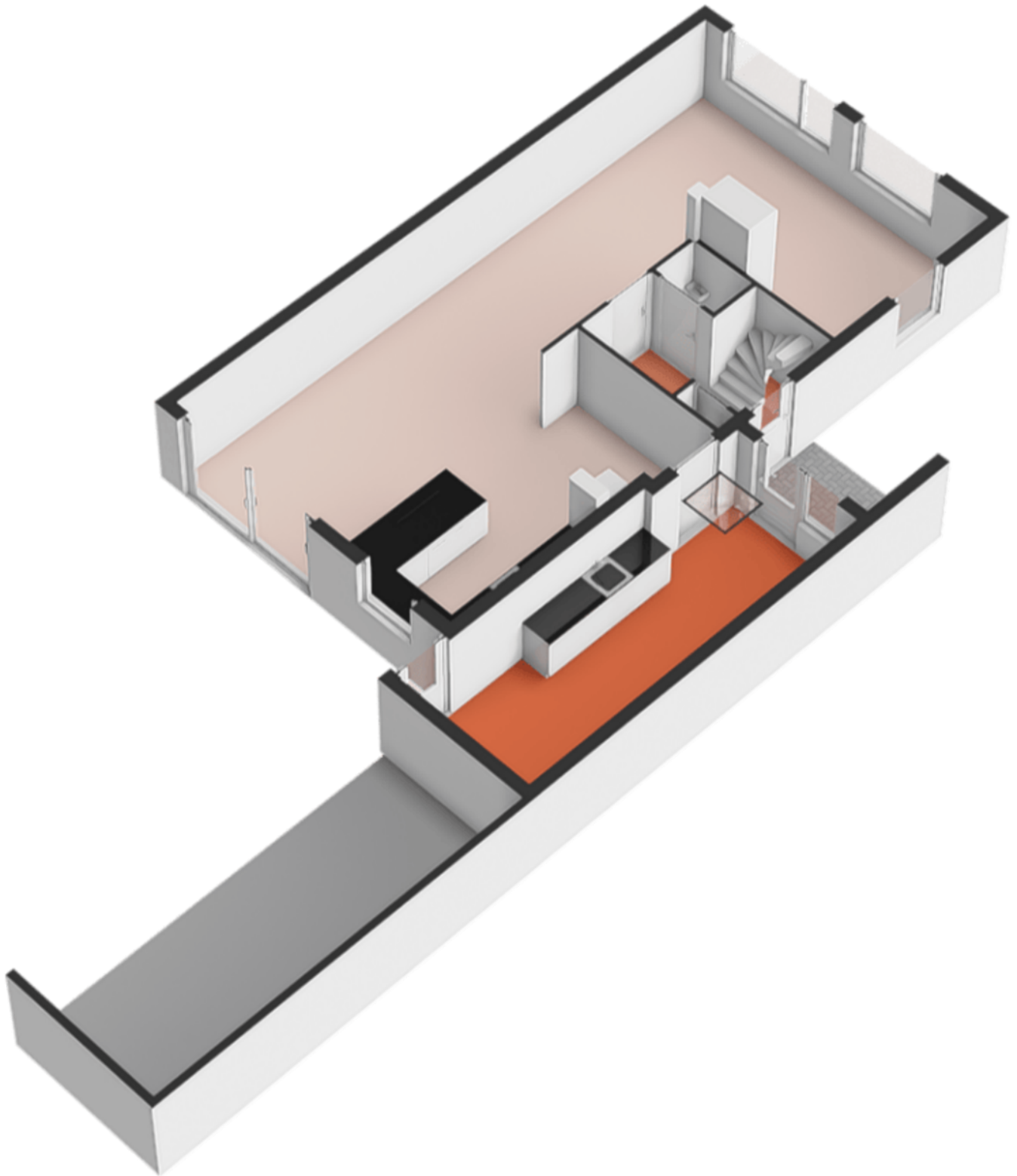




Plattegrond



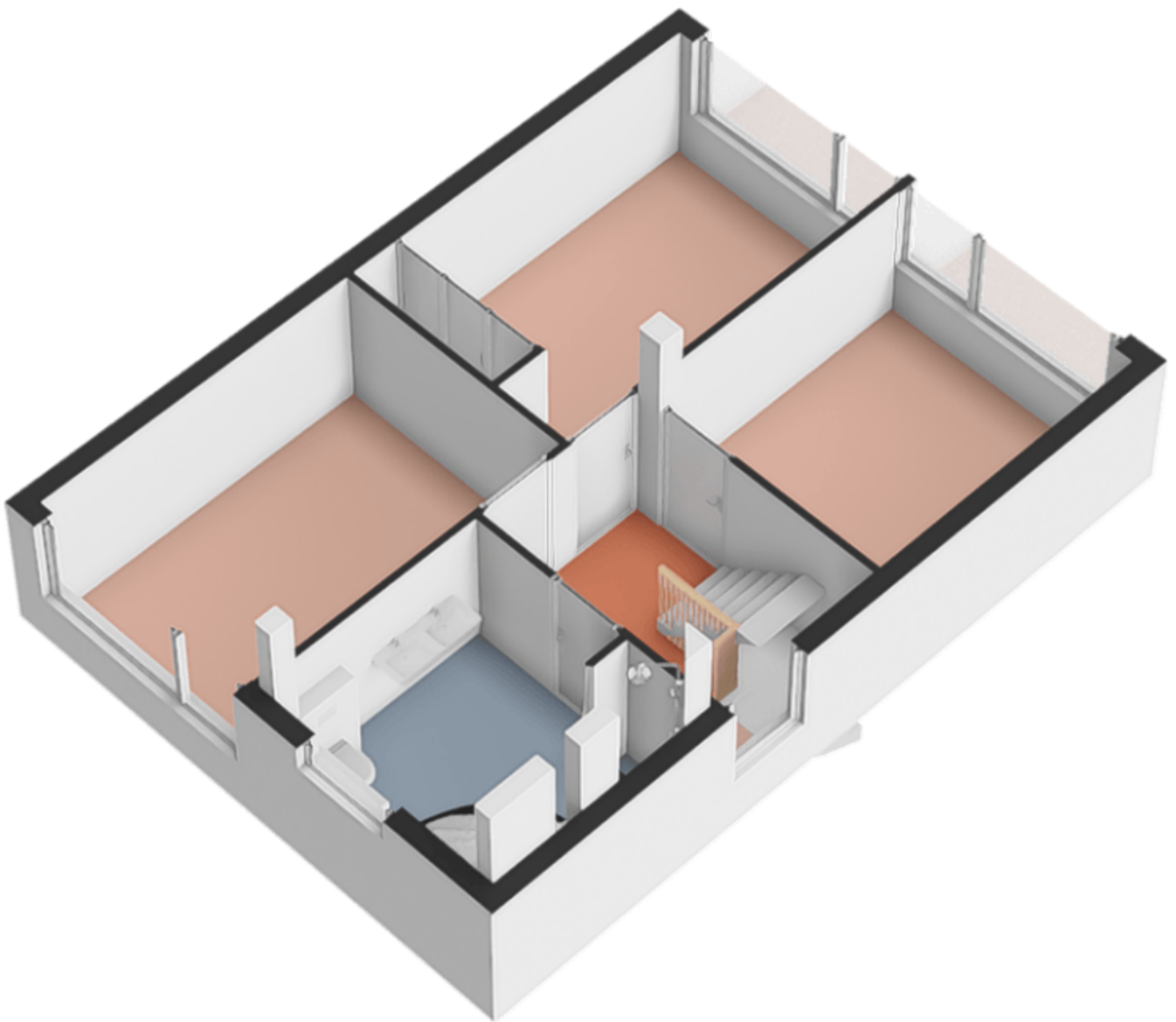
Plattegrond



Plattegrond



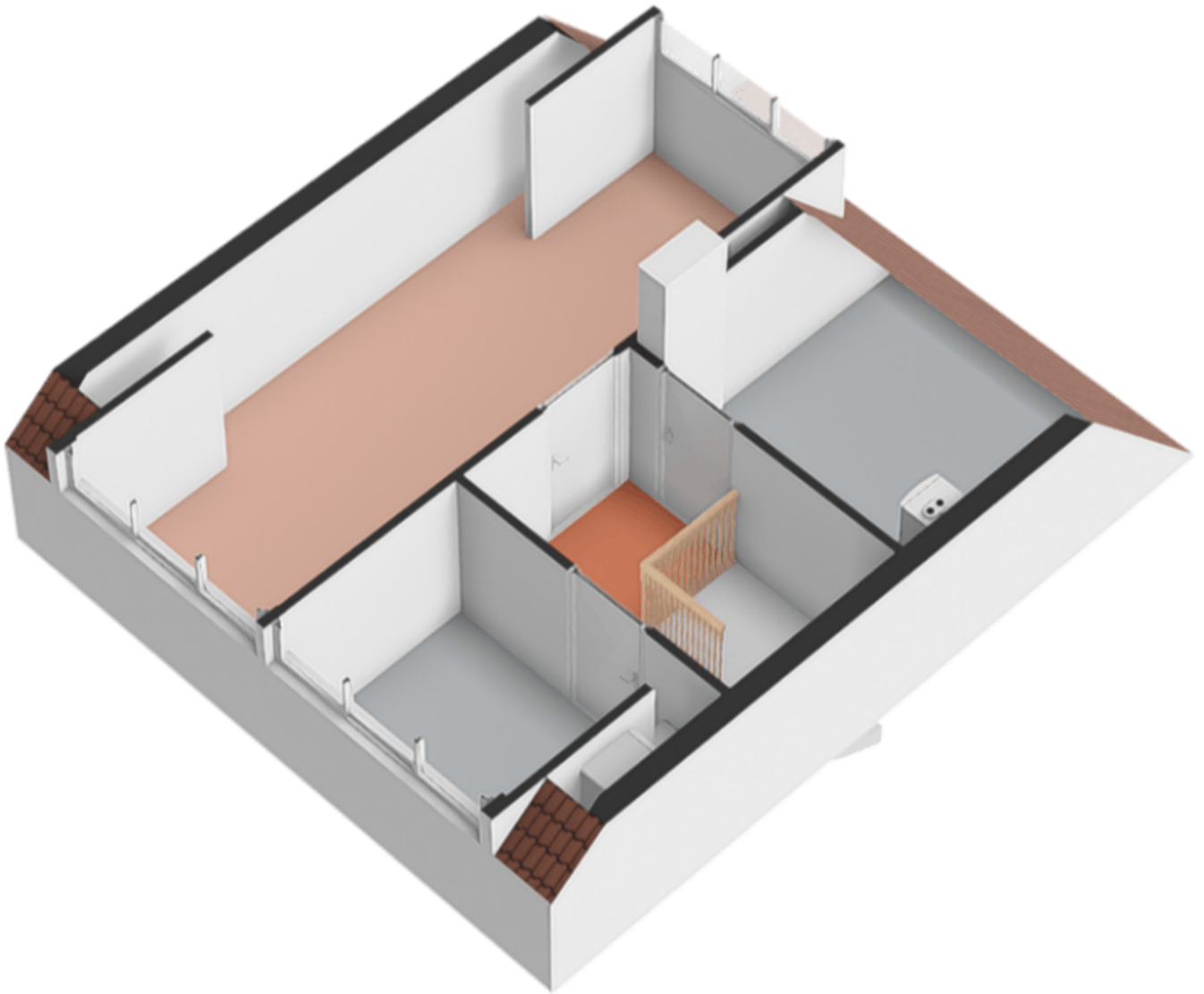
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aalsburg 1232



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wijchen

I

1957

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

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wijchen

I

1957

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

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wijchen

I

1957

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Philips Hue componenten: 2 inbouwspots oprit, bewegingssensoren trap, berging/dimmers woonkamer/keuken, schakelaar slaapkamer achterzijde			X	
- 2 Armaturen excl. lampen in overkapping van tuin en 2 armaturen bij overloop excl. 2 lampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Vaste kast met 3 schuifdeuren op slaapkamer voorzijde/hoge kledingkast zolderkamer/hoge kledingkast slaapkamer achterzijde	X			
- Stellingen in berging en bergruimte zolder		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Rolluiken dakkapellen	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- PVC vloeren	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- Hakje handdoek	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Heater + reserve terrastegels is ter overname / reserve dakpannen blijft achter			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Overkapping	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Voet van droogmolen		X		
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname NVT

Zonnepanelen: Nee

NVM 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 burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

Mondelinge toezegging voor goedkeuring van aanbouw voor zijgevel bij erfafscheiding met Aalsburg 1230.
Gevel staat iets over de erfgrens met Aalsburg 1230 en staat ook op bouwtekening van aanbouw.
Deze toezegging is met voorlaatste bewoners van Aalsburg 1230 overeengekomen. Inmiddels zijn deze bewoners van Aalsburg 1230 verhuisd.

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.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Huurovereenkomst met de gemeente van de groenstrook deel voorzijde woning. Deze strook is vanaf ongeveer 1 tot 1.5m vanaf de woning. Dus niet de gehele voortuin.

Bijzonderheden 1 D.

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

Ja

Zo ja, graag nader toelichten:

Aanbouw achterzijde voor buitengevel rechterzijde staat deels over de erfgrens. Dit is in mondeling overleg met de vorige bewoners van Aalsburg 1230 en staat op de bouwtekening van de aanbouw.

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Ja

Zo ja, welke grond?

Groenstrook voorzijde woning. Omvang zie kadaster. Jaarlijkse bijdrage aan de gemeente Wijchen. Zie toelichting volgens het document 'ingebruikgeving d.d. 4-11-1997 gemeentegrond'. Oppervlakte bedraagt ca 23 m2 volgens overeenkomst.

NVM vragenlijst

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)

Ja

Zo ja, welke?

Erfpacht aan Gemeente Wijchen voor huur van groenstrook aan voorzijde van woning.

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.

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?

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?

NVM vragenlijst

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 burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

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)

Als gezinswoonruimte.

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?

NVM vragenlijst

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee
Zo ja, waar?

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? Spouwmuurisolatie voor gehele woning op 12 mei 2026 met Isoplus parels voor basis woning. Uitvoering isolatie door Technisol Isolatie te Wijchen.
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? Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Dakkappen voor- en achterzijde op zolder is van februari 2003; Aanbouw woning voor keuken met bijkeuken/berging is uitgevoerd na week 16 van 2006; Overkapping tuin is gebouwd in winter 2018 en dakbedekking is door erkende dakdekker gelegd.
Overige daken: Voor originele woning zijn dakpannen van 1970.

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

NVM vragenlijst

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

Regenpijpen voor hemelwaterafvoer aan voor- en achterzijde van woning zijn vervangen door zinken uitvoering i.v.m. onderhoudsvrij van schilderen. Is in juli 2020 geplaatst door eigenaar. Door stormschade was vorstpan van zadeldak op plat dak van berging gekomen. Kleine deuk zonder grote schade van dakleer is hersteld door erkende dakdekker.

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?

Plat dak voor dakkappen voor- en achterzijde in Q1 2003 met PS-platen 60 mm;
Schuin dak op zolder in Q1 2003 met glaswol 100 mm;
Plat dak voor berging en keuken in week 14/15 van 2006 met PU isolatie 70 mm;

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 van woning zijn volledige isolatie, behalve het dak van tuin overkapping die niet is geïsoleerd.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Ja

Zo ja, toelichting:

Dakgoot voorzijde heeft in het verleden bij naad van goot een kleine lekkage gehad. Is hersteld met reparatieset.

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Alle kozijnen op begane grond, 1e verdieping zijn van kunststof (Bogers kozijnen);
De raamkozijnen de dakkapellen bij voor- en achterzijde zijn van hardhout.

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

NVM vragenlijst

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Juli 2026 zijn alle kozijnen van dakkapellen geschilderd.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	

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)	Berging voor raam voorzijde + 2 deuren: HR++ Raam overloop: HR++; Lichtstraat in keuken: HR+/HR++; Dakkapellen voor- en achterzijde met HR++; Overige ramen en deuren: Isolatie glas;
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	

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?	Nee
Zo ja, waar?	

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?	

NVM vragenlijst

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.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Aanbouw woning en berging in wk 14/15 2006 met vloerisolatie 80 mm EPS isolatie/PS100 vloer isolatie;
Hoofd woning: geen vloerisolatie;

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Hoofdwoning

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

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?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

NVM vragenlijst

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)

Nefit ketel Ecomline HRC-30 en
geplaatst in oktober 1998;
Thermostaat Nefit Easy voor
verwarmingsketel in december 2024
en is via Nefit app beschikbaar.
Hiervoor is een extra Nefit
Easycontrol adapter geplaatst rechts
naast de ketel voor de communicatie
tussen de ketel en de app..

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):

Nefit

Type(nummer) van de installatie(s):

HRC 30

Installatiedatum van de installatie(s):

Oktober 1998 door erkende
installateur.

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Laatste onderhoud in februari 2025
(cyclus 1,5 jaar) door erkende CV-
installateur.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Borneman Onderhoud uit Batenburg

Installaties 7 B.

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)

Ja

Zo ja, wat is u opgevallen?

CV-installateur vult systeem bij
tijdens onderhoud.

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?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water
of anders? Elektrisch:

Ja

warm water:

Ja

NVM vragenlijst

overig, namelijk	Badkamer elektrische vloerverwarming met lokale thermostaat op badkamer; Begane grond woning heeft vloerverwarming verdeeld over 4 groepen en pomp in berging. Vloerverwarming met pomp is later tijdens verbouwing toegevoegd in 2006.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	In de badkamer met lokale bediening. Vermogen van pro-matten is onbekend.
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Vloerverwarming voor begane grond in de ruimtes van keuken, woonkamer en hal. Pomp vloerverwarming met 4 kringen geplaatst in keukenkast bij berging.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Nvt
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Zo ja, welke?	Nee
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:	2 stuks op plat dak van de overkapping met leg richting op het zuiden.
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.	405 Wp per paneel = 2 x 405 Wp = 810 Wp.
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Glampère FlatFix Fusion, Artikel 9501157314657; APsystems DS3-L Micro-omvormer; Esdec FlatFix Fusion onderstel. Omvormer van zonnepaneel via Plug&play aansluiting op bestaande stroomnet. https://www.elektrototaalmarkt.nl/glampere-flatfix-fusion-plug-and-play-zonnepaneel-4179899
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Zo ja, welke?	Ja Via huidige energieleverancier is teruglevering inzichtelijk bij verbruik over meerdere periodes. Via EMA app is het ook mogelijk via gateway van leverancier

NVM vragenlijst

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Maart 2025 geplaatst. Zelfstandig geplaatst. Het zijn plug & play zonnepanelen, aangesloten op een gemengde eindgroep.
Installateur:	Geen installateur betrokken geweest.
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	In december 2025 t/m 7 juli 2026 is 183 kWh opgewekt. Opbrengst februari 2026 = 4 kWh Opbrengst maart 2026 = 25 kWh (= 11% rendement) Opbrengst april 2026 = 45 kWh (= 25% rendement) Opbrengst mei 2026 = 47 kWh (= 30% rendement) Opbrengst juni 2026 = 51 kWh (= 38% rendement) Opbrengst juli 2026 = 64 kWh (= 62% rendement) Opbrengst augustus t/m 24 augustus = 41 kWh (=41% rendement) In december 2024 t/m december 2025 is 277 kWh opgewekt. Rendement met 2 zonnepanelen is ruim 11% over totale verbruik van april 2025 t/m april 2026.
Aantal kWh:	277 kWh over het gehele jaar van 2025. 233 kWh over de periode januari t/m juli 2026.
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Productgarantie op zonnepanelen is 25 jaar.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Laatste keer rond 2021 zelfstandig geveegd.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Openhaard is voor het laatst rond 2021 gebruikt.
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.)	Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

In juli 2026 zijn 2 extra reserve groepen + aardlekschakelaar toegevoegd in meterkast.
In 2020 is elektrische verlichting voor 3 lampen met bediening van de overkapping + 6 wandcontactdozen voor tuin overkapping aangelegd;
In 2020 is elektrische verlichting voor vloerverlichting bij overkapping aangelegd met bediening vanuit de berging.
In april 2007 is gehele meterkast vernieuwd met 8 groepen;
In april 2007 zijn schakelaars + stopcontacten voor keuken en berging/bijkeuken nieuw;
In 2007 is hal met draadloze lichtbediening via plafondsensoren uitgevoerd;
In 2006 zijn binnen- (keuken/berging) en buitenspots (koof achtergevel) bij woningaanbouw
In 2003 is totale zolder met draadloze Busch & Jaeger lichtbediening voor overloop uitgevoerd;;
In 1997 zijn alle wandcontactdozen en schakelaars vernieuwd met Busch & Jaeger op begane grond, 1e verdieping en zolder verdieping;
In 1997 is toilet met draadloze Busch & Jaeger lichtbediening uitgevoerd;

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

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?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Alleen de badkamer heeft een handgeschakelde ventilator via aan/uit schakelaar.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Geplaatst/vervangen op 24 februari 2026.

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

NVM vragenlijst

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Domotica is uitgevoerd met o.a. Philips Hue.
Zelfstandig geplaatst in 2025/2026 voor binnen- en buitenverlichting bij bijkeuken/keuken/oprit/overloop/slaapkamer met bewegingssensoren bij oprit/berging/trap/overloop, schakelaars en geschakelde wandcontactdozen voor meerdere ruimtes.
Besturing via een mini-pc met een eigen gebruikersinterface via telefoon.

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Geplaatst vanaf 2024 voor elke noodzakelijke ruimte.

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?

November 1999.

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?

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?

April 2007.

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

NVM vragenlijst

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Oven 2007; Afzuigkap 2007; Kookplaat 2007; Vaatwasser 2023; Koelkast voorjaar 2026;
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?	1971
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.)	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?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	

NVM vragenlijst

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.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen? Oude standaard dakkapel is afgebroken en nieuwe dakkapellen voor- en achterzijde geplaatst; Verwijderen van garage in achtertuin (zelfstandig); Aanbouw woning voor achterzijde (keuken) en berging/bijkeuken; Plaatsen nieuwe kunststof kozijnen; Overkapping in de tuin (zelfstandig);

Zo ja, in welk jaartal? Dakkapellen voor- en achterzijde in 2003; Verwijderen garage in 2006; Uitbreiding woning in 2006; Kozijnen in augustus 1999 (badkamer), september 2005 (overloop), slaapkamer augustus 1999, uitbouw 2006; Overkapping in tuin in 2018;

NVM vragenlijst

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Dakkapel(len) verwijderd en geplaatst door timmerbedrijf Hermans te Wijchen;
Aanbouw voor keuken en berging/ bijkeuken door Bouwbedrijf Attent te Druten;
Kozijnen geplaatst voor uitbouw, voordeur, raam overloop, raam badkamer, raam slaapkamer achter door Bogers Kozijnen, Deuren en Dakkappen te Beuningen;

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

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?

C

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

542

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

570000

Peiljaar?

1-1-2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

593

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

437

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

246

Elektra:

0

Water:

300

Stadsverwarming:

0

NVM vragenlijst

Anders:	Gas + elektra = 246 euro gezamenlijk.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	Voor gas 1368 m ³ voor periode van dec 2024 t/m dec 2025
Elektriciteit hoog (kWh):	2568
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	2568 (dec 2024 tot dec 2025)
Water (m ³):	130 m ³ voor (27 jan 2025 tot 28 jan 2026)
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	4

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?	12
Heeft u alle canons betaald?	Ja
Is de canon afgekocht?	Nee
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.)	Ja
--	----

NVM vragenlijst

Zo ja, welke?

Gevelisolatie uitgevoerd op 12-5-2026.
Garantie volgens de richtlijnen van KOMO/B.K.S. (Bureau Kwaliteitsbewaking Spouwmuurvullingen te Rotterdam). De garantie voor de spouwmuurisolatie is 10 jaar. Dus t/m 12-5-2036.

Nadere informatie 12 A.

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

Vloer begane grond in keuken, woonkamer, hal, wc , meterkast, halkast is van natuursteen;
Vloer van overloop en ouder slaapkamer is een kersen houtenvloer;
Vloer 2 slaapkamers op 1e verdieping + trap naar zolder van plak PVC (gelegd in 2026);
Keukenblad en vensterbank van zwart graniet;
Openhaard/schouw is van marmer;
Tuin tegels zijn keramische tegels;
Woning is altijd goed onderhouden aan binnen- en buitenzijde door huidige bewoners;
Jaarlijkse reiniging van lastige plekken voor dakgoten, buitengevels van dakkappen, lichtstraat,

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden.

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

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

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is 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 is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja dat mag, Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het

systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- * het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- * het voorbehoud van uw technische keuring
- * het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- * etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

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 nieuw bouwwooning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarvoor 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 overheid koppelt aan de overdracht van de 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, dat komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van uw 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.

Wij helpen graag

Op zoek naar een nieuwe woning?

Hoe groot of klein de behoefte aan hulp ook is: wij zijn er voor iedereen die het anders durft te doen. Die niet voor standaard gaat. Of u nu een sparringpartner zoekt of iemand die de leiding neemt: het kan allemaal. We denken mee en passen aan. We helpen niet alleen bij het antwoord, maar des te meer bij de juiste vraag. Elke vraag, vraagt om zijn eigen aanpak. Die aanpak bepaalt u mede zelf. Maatwerk in de puurste vorm.

Wilt u weten wat uw huidige woning waard is?

Wij maken graag met u een afspraak voor een gratis waardebepaling van uw huidige woning. Zodat u weet waar u financieel aan toe bent en als leidraad om uw gedachten verder te vormen.

Nieuwsgierig geworden?

Belt u ons gerust, wij staan met een enthousiast team voor u klaar.

Heeft u interesse?



Oude Klapstraat 74,
6602 AG Wijchen

024-6487654
info@kd-makelaarswijchen.nl
www.kd-makelaars.nl