

# Comfortabel wonen



WAALWIJK | Paul Krügerstraat 16

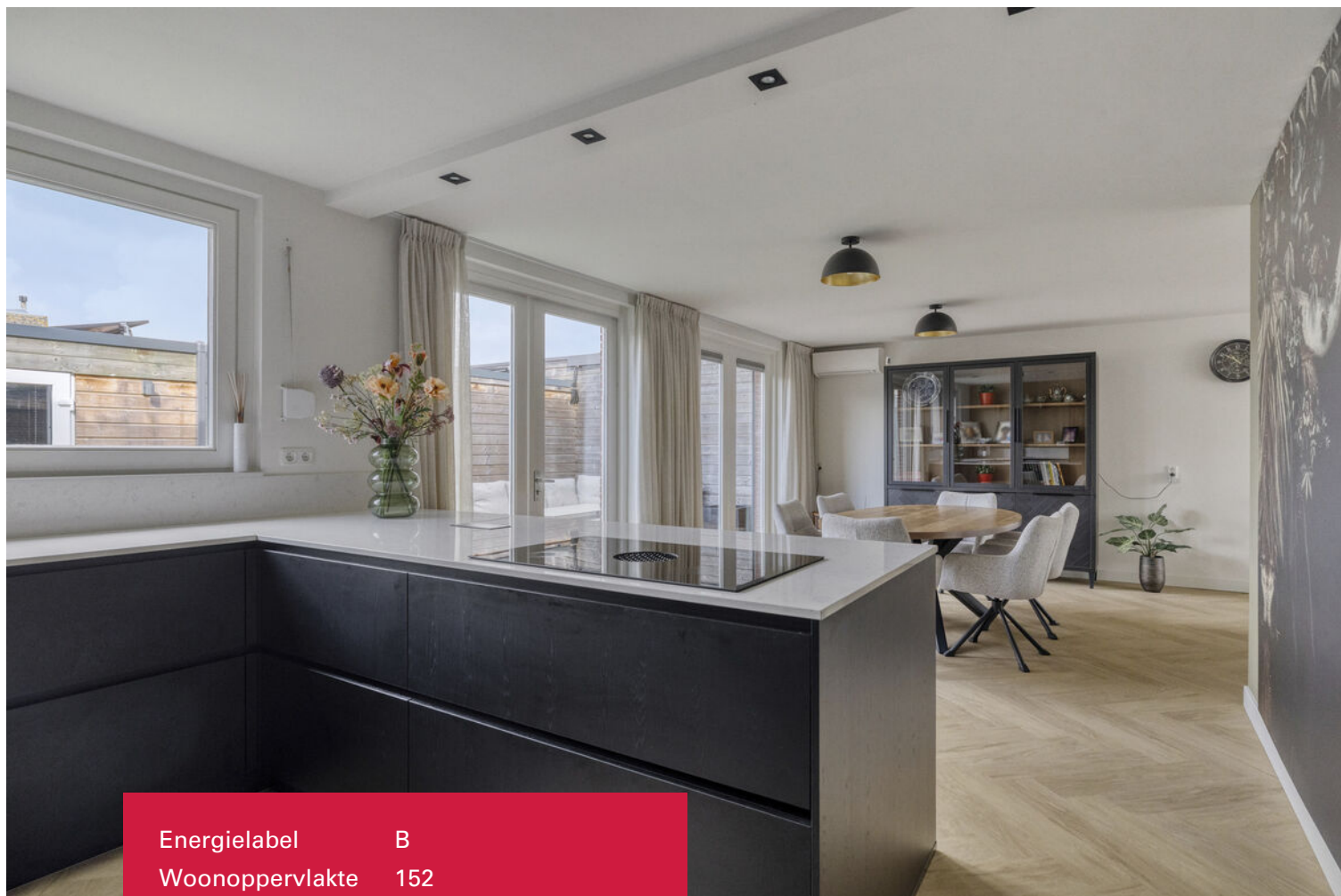
vraagprijs € 475.000 k.k.



**Timmermans**  
Makelaardij

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

# Kenmerken & specificaties



|                    |         |
|--------------------|---------|
| Energielabel       | B       |
| Woonoppervlakte    | 152     |
| Perceeloppervlakte | ca. 137 |
| Bouwjaar           | 1953    |

- ✓ De woning is voorzien van 4 airco's waarvan 1 in de woonkamer en 3 op de eerste verdieping
- ✓ Beschikt over vier slaapkamers én een kantoorruimte op de begane grond
- ✓ Voorzien van 13 zonnepanelen, airconditioning, screens, HR+ beglazing en dakisolatie
- ✓ Achtertuin op het zonnige westen met twee vrijstaande bijgebouwen, waaronder een multifunctionele ontspannings-/hobbyruimte met bar

# Kenmerken & specificaties

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Bouwjaar:           | 1953                   |
| Soort:              | eengezinswoning        |
| Kamers:             | 5                      |
| Inhoud:             | 551 m <sup>3</sup>     |
| Woonoppervlakte:    | 152 m <sup>2</sup>     |
| Perceeloppervlakte: | ca. 137 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte: | 22 m <sup>2</sup>      |
| Verwarming:         | c.v.-ketel             |
| Isolatie:           | dakisolatie            |
| Energielabel        | B                      |

## Extra clauses

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

Notaris; door koper te bepalen

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

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

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

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

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

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



# Omschrijving



Aan de Paul Krügerstraat 16 in Waalwijk staat deze verrassend royale, tussenwoning met maar liefst 152 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen, vier slaapkamers, een kantoor aan huis en twee vrijstaande bijgebouwen. Binnen valt direct de verzorgde en eigentijdse afwerking op, met onder andere een fraaie PVC-visgraatvloer op de begane grond, een compleet uitgeruste keuken met BORA kookplaat en Quooker en recent stuc- en schilderwerk. Met daarnaast 13 zonnepanelen, airco's, screens en volop praktische ruimte is dit een woning die veel wooncomfort combineert met een bijzonder royale indeling.

Indeling begane grond: Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is vernieuwd in 2017. Vanuit de hal zijn onder andere het kantoor en de overige vertrekken op de begane grond bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich een praktische kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken, studeren of bijvoorbeeld als slaap-/speel-/hobbykamer. Momenteel is deze ruimte in gebruik als kapsalon.

De royale L-vormige woonkamer vormt samen met de eetkamer een heerlijke leefruimte. De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle PVC-vloer in visgraatmotief, die zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling. De wanden en plafonds zijn in 2025 voorzien van nieuw stuc- en schilderwerk, waardoor het geheel fris en verzorgd oogt. De stijlvolle houtkachel in de woonkamer is ter overname.

Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een fijne verbinding met de tuin en veel daglicht in de eetkamer.

De U-vormige keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van een composiet aanrechtblad en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een; BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, XL-koelkast, vaatwasser en Quooker. Een fijne en lichte werk keuken met volop werk- en bergruimte en fijn uitzicht op de achtertuin. Aansluitend een hal naar de praktische bijkeuken met wastafel en een vaste kast en eveneens toegang naar een separate inpandige berging met de opstelling voor de c.v.ketel (2024 Remeha) en wasapparatuur.

## Eerste verdieping:

De verrassend ruime eerste verdieping beschikt over maar liefst vier slaapkamers. Hierdoor is de woning bijzonder geschikt voor een gezin, maar zijn er ook volop mogelijkheden voor een extra werk-, hobby- of logeerkamer.

Centraal op de verdieping bevindt zich de badkamer met onder andere een ligbad en wastafelmeubel, inloofdouche met glazen scherm en een toilet. De verdieping beschikt verder over een ruime overloop, een aparte hal en twee vaste kasten in een van de slaapkamers. Voor extra wooncomfort zijn er airco's aanwezig en beschikt de woning over screens. Deze verdieping is voorzien van laminaatvloeren en vloerbedekking.

## Tuin en bijgebouwen:

Vanuit zowel de eetkamer als de keuken is de achtertuin bereikbaar, deze is op het zonnige westen gelegen en voorzien van een buitenkraan, kunstgazon, sierbestrating en twee vrijstaande bijgebouwen. De eerste ruimte is in gebruik als ontspanningsruimte met een gezellige bar en meet circa 4,01 x 2,69 meter. Dankzij de dubbele deuren naar de tuin is dit een fijne multifunctionele ruimte, bijvoorbeeld voor hobby's, klussen of als atelier. Daarnaast is er nog een separate berging met vaste kast en een aangrenzende overkapping. Hiermee beschikt de woning over veel praktische bergruimte voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

Duurzaamheid en comfort: Ook op het gebied van comfort en energievoorzieningen heeft de woning het nodige te bieden. Zo zijn er 13 zonnepanelen, HR + beglazing, dakisolatie, airco's en screens aanwezig. In combinatie met de recente afwerking maakt dit de woning extra aantrekkelijk voor wie op zoek is naar een ruime woning die al op veel punten is aangepakt. De woning heeft een Energielabel B



# Omschrijving



Kortom: een verrassend ruime en verzorgde gezinswoning met vier slaapkamers, kantoor aan huis, complete keuken, veel extra bergruimte én diverse comfortabele en duurzame voorzieningen.

## Bijzonderheden:

- \* Stucwerk 2025 en schilderwerk buiten 2026;
- \* De woning is voorzien van 4 airco's waarvan 1 in de woonkamer en 3 op de eerste verdieping;
- \* Beschikt over vier slaapkamers én een kantoorruimte op de begane grond;
- \* Voorzien van 13 zonnepanelen, airconditioning, screens, HR+ beglazing en dakisolatie;
- \* Achtertuin op het zonnige westen met twee vrijstaande bijgebouwen, waaronder een multifunctionele ontspannings-/hobbyruimte met bar;
- \* Veel praktische bergruimte dankzij de bijkeuken, inpandige berging en vrijstaande berging.

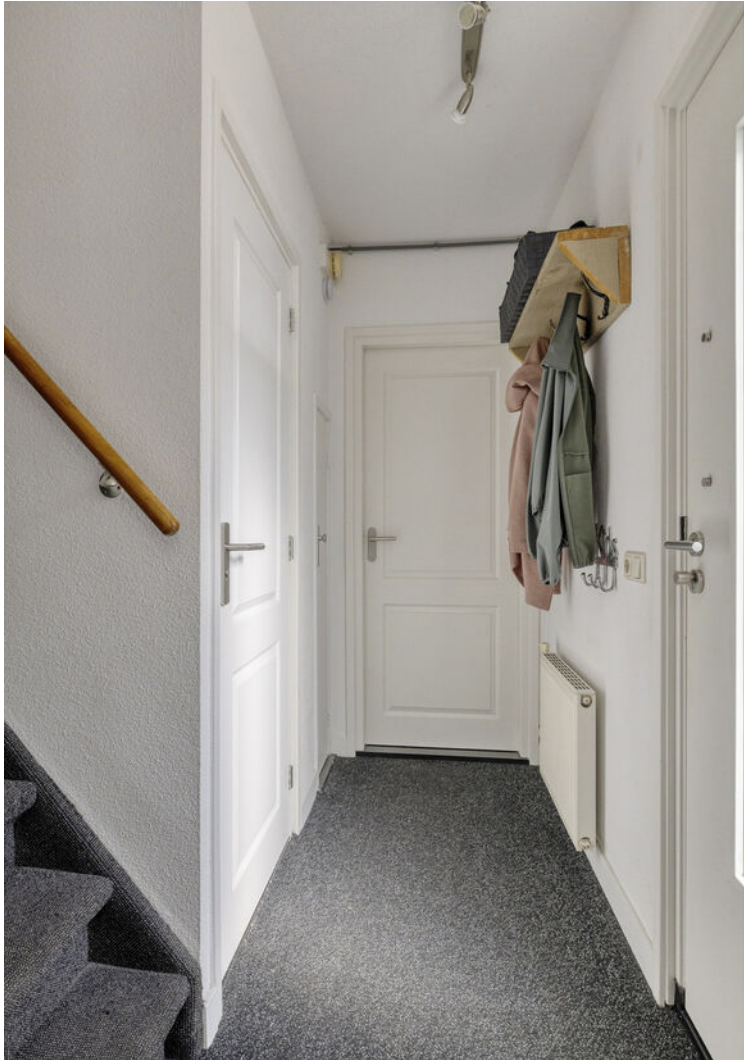
## Vereniging van Eigenaren

De woning is destijds verkocht door Casade en betreft juridisch gezien een appartementsrecht. Hierdoor is er nog een Vereniging van Eigenaren (VvE) actief, die onder andere zorgdraagt voor de gezamenlijke verzekering. De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt slechts € 22,03.

Bij de woning hoort een perceel van circa 137 m<sup>2</sup>. Voor meer informatie over de VvE, het appartementsrecht en de bijbehorende stukken kunt u uiteraard contact opnemen met de makelaar.































































































# Plattegrond





# Plattegrond



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



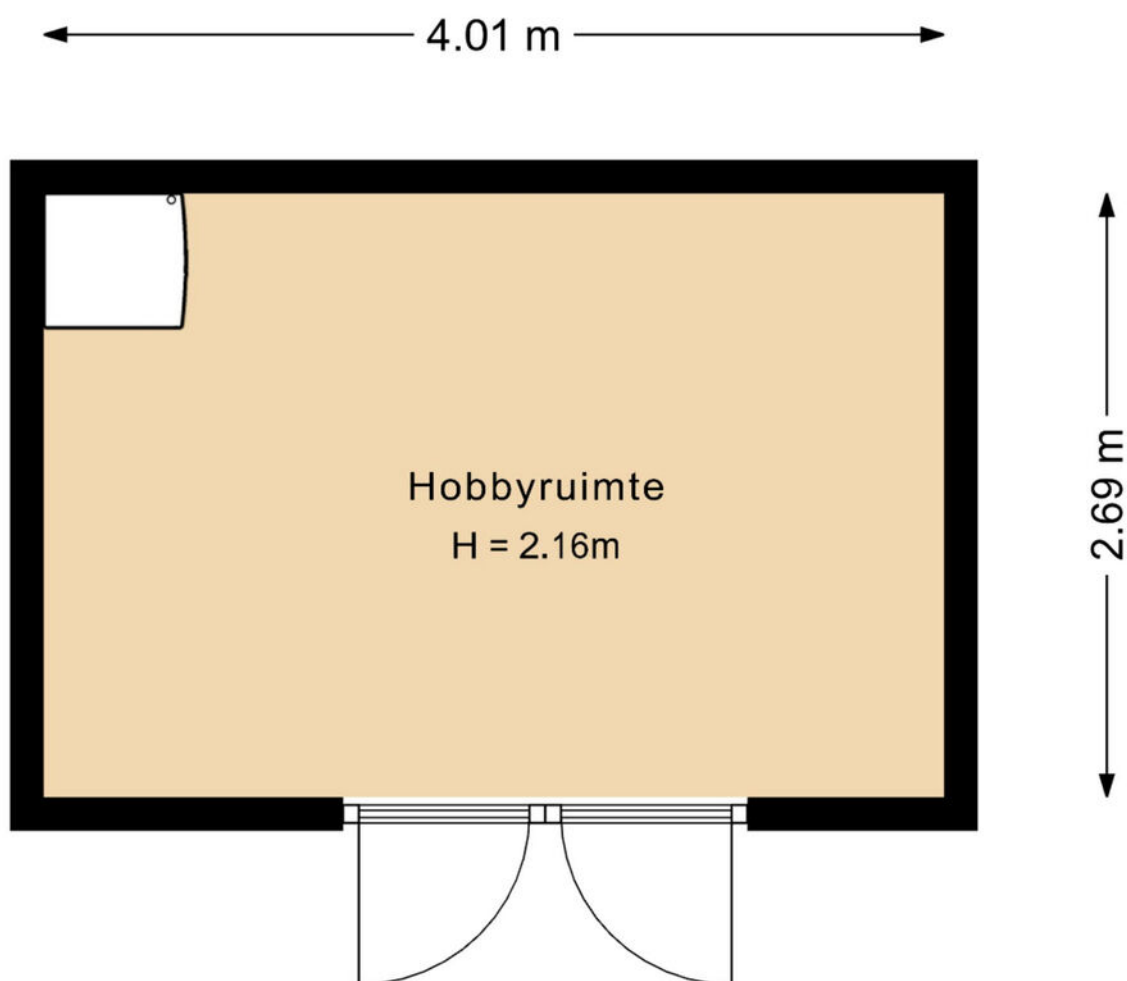
# Plattegrond



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



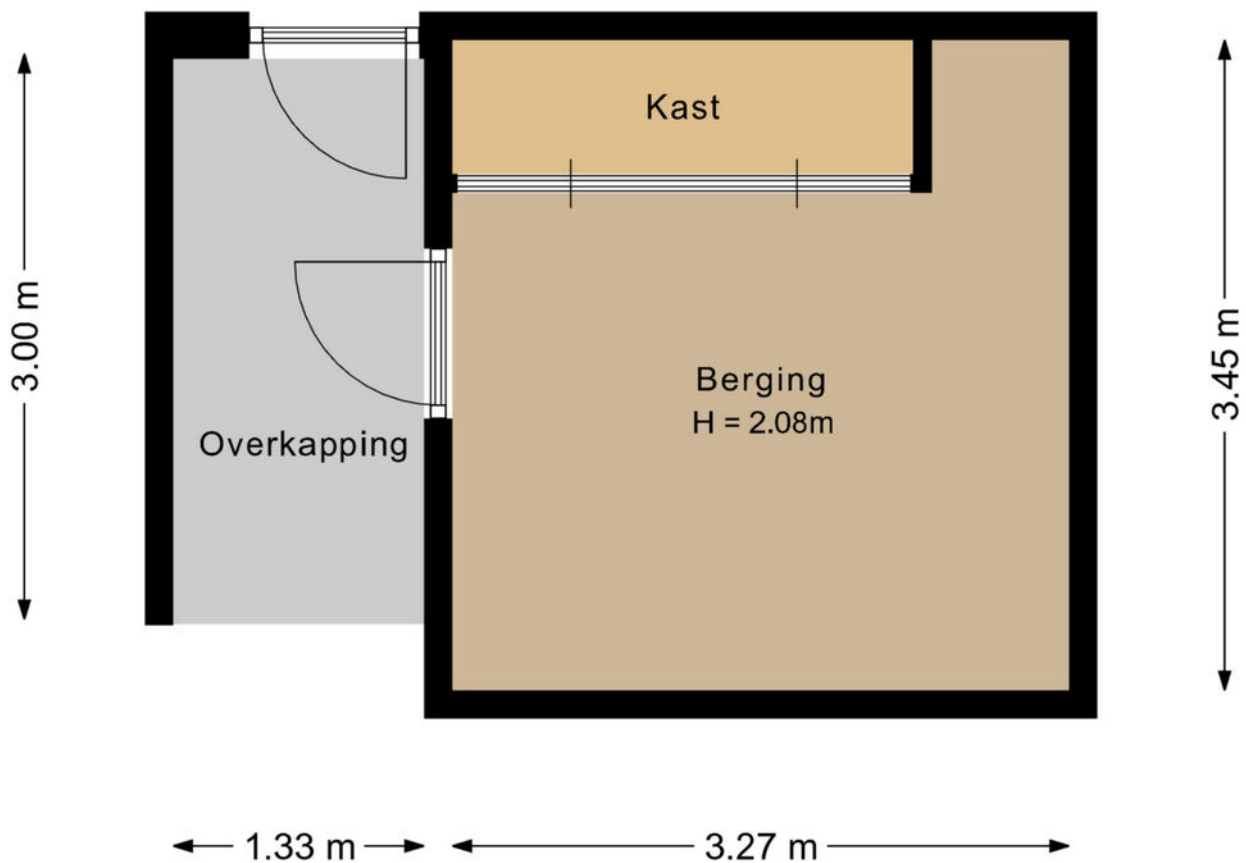
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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

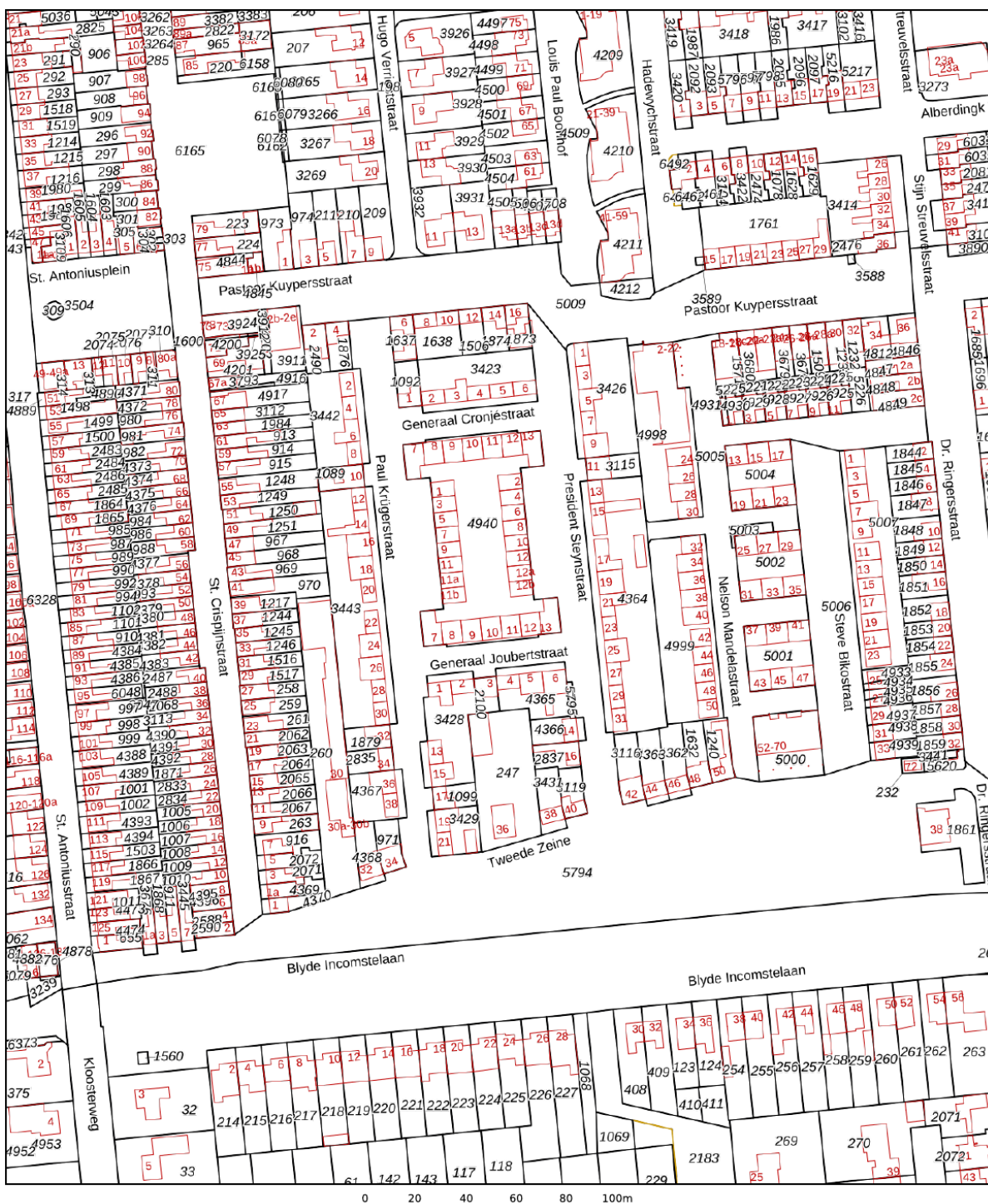


# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



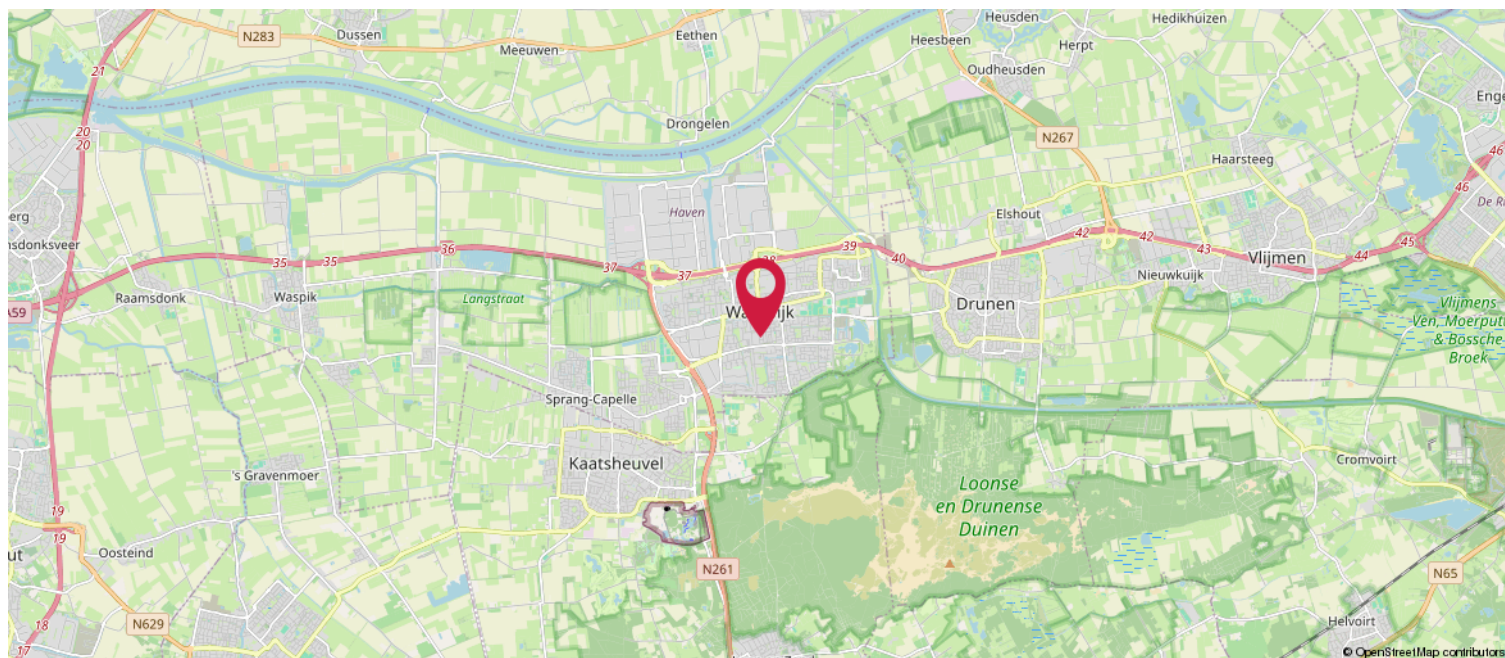
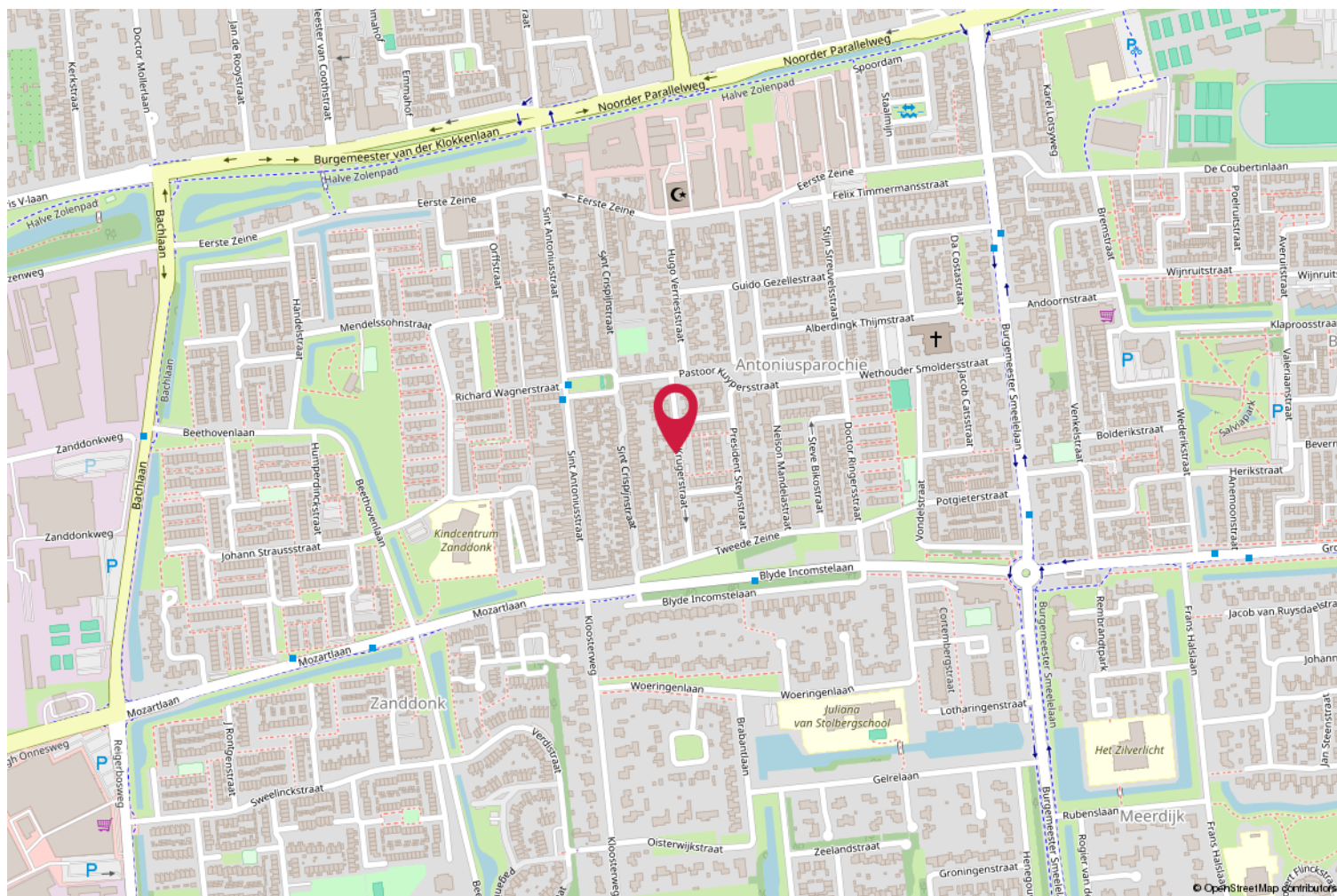
|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                               |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3429</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



# Locatie op de kaart





# Ons werkgebied; De Langstraat!



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

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

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

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





# Lijst van zaken



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| (Gas)kachels                             |                  |             | X               |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 |
| Radiatorafwerking                        | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  | X           |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |
| - kledingkast + vaste kast 4e slaapkamer | X                |             |                 |
| - vaste kast in de schuur                | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           |                  | X           |                 |
| - gordijnen                              |                  | X           |                 |
| - overgordijnen                          |                  | X           |                 |
| - rolgordijnen                           |                  | X           |                 |
| - lamellen                               | X                |             |                 |
| - jaloezieën                             |                  |             | X               |
| - (losse) horren/rolhorren               |                  | X           |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 |
| - PVC vloer                              | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              | X                |             |                 |
| - koelkast                               | X                |             |                 |
| - vriezer                                |                  | X           |                 |
| - vaatwasser                             | X                |             |                 |
| - Quooker                                | X                |             |                 |
| - koffiezetapparaat                      |                  | X           |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren        |                  |             |                 |
| - toilet                                 | X                |             |                 |



# Lijst van zaken



|                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - toiletrolhouder                                                  | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                            | X                |             |                 |
| - fontein                                                          | X                |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |             |                 |
| - ligbad                                                           | X                |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X                |             |                 |
| - wastafel                                                         | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                   | X                |             |                 |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                            | X                |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                         | X                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      |                  | X           |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X                |             |                 |
| Rookmelders                                                        | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | X                |             |                 |
| Airconditioning                                                    |                  |             | X               |
| Screens                                                            | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X                |             |                 |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |                  | X           |                 |
| Waterslot wasautomaat                                              |                  | X           |                 |
| Zonnepanelen                                                       | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                   | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X                |             |                 |
| Beplanting                                                         | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                                  | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |                  |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X                |             |                 |

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Is er sprake van onteigening?

Nee

### 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?

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 erfdienstbaarheden, 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



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

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

Ja

# Vragenlijst



## Vraag

Zo ja, waar?

## Antwoord

Lekkage aan het dak geweest, waardoor het vocht op de grote slaapkamer aan de voorkant door de muur zichtbaar was en op één van de kinderslaapkamers aan de achterkant. Dak is vorig jaar helemaal vernieuwd.

## Gevels 2 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

op de slaapkamers en achterkant overloop

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

gevel aan de voorkant

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

geïmpregneerd en opnieuw gevoegd, 3 tot 4 jaar geleden

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Voorste dak is okt/nov 2025  
achterste dak jan 2017

Overige daken:

bar en schuur mei 2020

## Dak(en) 3 B.



# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                             | Antwoord                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Ja                                                                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      | Dak aan de voorkant bij de schoorsteen                                                      |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                                                                                             |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                             |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                                               |                                                                                             |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                                     | Ja                                                                                          |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                                     | Dak aan de voorkant in verband met lekkage.<br>Dak aan de achterkant door de nieuwe aanbouw |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                                                                                                                               |                                                                                             |
| 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?                                                                    | Dak aan de voorkant 100 mm RD waarde 4.5<br>Dak aan de achterkant weet ik niet              |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            | Nee                                                                                         |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                                                                                                | Ja                                                                                          |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Ja                                                                                          |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                      | nvt                                                                                         |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>                                                                                                                               |                                                                                             |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?                                                                                                       | Nee                                                                                         |

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

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)

Hout

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

Mei 2026

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schildernodig.com

### 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)

HR+

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### 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?

Slaapkamer voorkant

### 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?

Ja

Zo ja, waar?

Slaapkamers en overloop

### 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

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

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?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Vloer en de voorgevel

### 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?

Nee

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.



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem,  
(hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische  
boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV installatie, airconditioning,

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):

Remeha

Type(nummer) van de installatie(s):

CW5

Installatiedatum van de installatie(s):

17-02-2024

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

20-04-2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Vissers installatie Waalwijk

## 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  
bijgevoeld 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

# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                                       | Antwoord                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                |                                                                         |
| <b>Installaties 7 F.</b>                                                                                                                                    |                                                                         |
| Heeft u vloerverwarming in de woning?                                                                                                                       | Nee                                                                     |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:                                                       |                                                                         |
| warm water:                                                                                                                                                 |                                                                         |
| overig, namelijk                                                                                                                                            |                                                                         |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                                                                           |                                                                         |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                                                                        |                                                                         |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                                                                                               |                                                                         |
| <b>Installaties 7 G.</b>                                                                                                                                    |                                                                         |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?                                                                                                             | Nee                                                                     |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               |                                                                         |
| <b>Installaties 7 H.</b>                                                                                                                                    |                                                                         |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?                                                                                                          | Ja                                                                      |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                                                                                                | Nee                                                                     |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.                                                    |                                                                         |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                              | 13                                                                      |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                      | Ja                                                                      |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 405 Wp                                                                  |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                             | Ja                                                                      |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                  | longi solar 13x van zelfstroom<br>solar edge omvormer van<br>zelfstroom |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                | Ja                                                                      |



# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                                                            | Antwoord                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    | zelfstroom                                 |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                                                   | 2023 door zelfstroom                       |
| Installateur:                                                                                                                                                                    | zelfstroom                                 |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                                           | Nee                                        |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                                        | 2025                                       |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                                      | 4868                                       |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                                         | 7 jaar                                     |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                                   | Nee                                        |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                                            |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                                            |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                                                                                                         |                                            |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                            | 2025                                       |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                                         |                                            |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        | 2025                                       |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                | Ja                                         |
| <b>Installaties 7 K.</b>                                                                                                                                                         |                                            |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja                                         |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                              | 2025 extra groep bij gezet en krachtstroom |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee                                        |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                                            |
| <b>Installaties 7 L.</b>                                                                                                                                                         |                                            |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                           | Nee                                        |

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

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?

hebben we nooit gebruikt

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

19 jaar

### Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

oude vervangen, nieuwe zijn 5 jaar oud

### 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.



# Vragenlijst



## Vraag

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

## Antwoord

2019,  
de stop van het bad moet je met  
de hand dicht duwen daarna kun  
je die wel met de draaiknop  
opendraaien

### 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?

2025

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2025

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)                                                                                                                                                                                                              | Ja                                   |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?                                                                                                                                                                                                                          | functioneert goed en is een jaar oud |
| <b>Diversen 9 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1953                                 |
| <b>Diversen 9 B.</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?                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
| <b>Diversen 9 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?                                                                                                                                                                                                    | Nee                                  |
| <b>Diversen 9 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                                                                                                                                                                                                                          | Nee                                  |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                      |
| <b>Diversen 9 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
| 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                                  |
| <b>Diversen 9 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

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)

Nee

### 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?

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?

# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

### 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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

aan de achterkant de opbouw  
november 2016  
badkamer/wc 2018  
keuken/ woonkamer 2025

Zo ja, in welk jaartal?

zie hierboven

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

GVB Bouw  
Korthout installatie  
Keukenloods  
van de Wouw stucadoor  
By Harley

### 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?

Nee

### Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?



# Vragenlijst



| Vraag                                                                                                                  | Antwoord |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                              |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                    | 357      |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026     |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                              |          |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 450000   |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2026     |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                              |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 472      |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026     |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                              |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 415      |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026     |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                              |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                               | 226      |
| Elektra:                                                                                                               |          |
| Water:                                                                                                                 | 25       |
| Stadsverwarming:                                                                                                       | 0        |
| Anders:                                                                                                                | nvt      |
| Te weten:                                                                                                              | 0        |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                     | 1076     |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              | 0,27     |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              | 0,26     |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                            | 119      |

# Vragenlijst



| Vraag                                              | Antwoord |
|----------------------------------------------------|----------|
| Water (m3):                                        | 130      |
| Stadsverwarming (GJ):                              | nvt      |
| Anders:                                            | nvt      |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 4        |

## Vaste lasten 10 F.

|                                                                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                        | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |     |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. |     |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:                                                                                                                      |     |
| Duur:                                                                                                                                                                                              |     |

## Vaste lasten 10 G.

|                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0     |
| Heeft u alle canons betaald?                                                    | N.v.t |
| Is de canon afgekocht?                                                          | N.v.t |
| Zo ja, tot wanneer?                                                             |       |

## Vaste lasten 10 H.

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?         | Ja  |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor?                                                       |     |

## Vaste lasten 10 I.



# Vragenlijst



## Vraag

## Antwoord

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?

dakbedekking  
cv ketel

## Nadere informatie 12 A.

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

er is een VVE aanwezig. De kosten hiervan zijn 22 euro per maand. Dit gaat om de achterom paden en een stukje opstalverzekering.

# Meest gestelde vragen

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

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

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

**2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?** Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij je bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

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

**5. Hoe komt de koop tot stand?** Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



# Meest gestelde vragen

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?** De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**8. Wat is een optie?** Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiks-mogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheek-akte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

# Over ons



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

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

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

Dan bent u bij ons aan het juiste adres!

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





# Heeft u interesse?



Stationsstraat 74  
5141GG, Waalwijk

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

