



DE SPRENG 18, APELDOORN

€ 769.000 k.k.

www.despreng18.nl

De Spreng 18, Apeldoorn

Zeer luxe en royaal 4-kamerappartement gelegen op de 3e verdieping. In de onderbouw beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats en berging. Het woonoppervlak bedraagt maar liefst 146 m². Vanuit dit riante appartement heeft u een fraai uitzicht over het tegenover gelegen Beekpark. Het appartement is geheel geïsoleerd en uiteraard voorzien van lift- en videofooninstallatie. Het complex is gebouwd in 2002 en gunstig gelegen nabij het centrum, schouwburg en openbaar vervoer.

Plan snel een bezichtiging in via de eigen website van de woning. Op deze website vindt u ook de verkoopdocumentatie. U vindt de website door straatnaam en huisnummer achter elkaar te typen en af te sluiten met .nl

Indeling: entree, hal, licht betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, technische ruimte met c.v.-ketel, aansluiting voor de wasapparatuur en WTW-installatie. Lichte, geheel betegelde badkamer met douche, toilet en dubbel wastafelmeubel. 3 slaapkamers. Zeer ruime en lichte woonkamer met toegang tot de serre met schuiframen en vrij uitzicht over het Beekpark. Ruime, luxe keuken (Miele) voorzien van inbouwapparatuur.

Bijzonderheden

- Schitterende locatie: tussen het centrum en de statige Loolaan, vrij uitzicht over het Beekpark met veel groen rondom
- Erg licht appartement met veel ramen
- Ruime badkamer, aparte gastentoilet en een extra wastafel in 1 slaapkamer
- Grote loggia van 15 m² met schuiframen, om in zomer en winter te kunnen zitten
- Elektrisch bedienbare zonneschermen voor de loggia
- Financieel gezonde en actieve VVE
- Alle rookgasafvoeren voor de c.v. zijn in 2026 vervangen
- Eigen ruime parkeerplaats en berging in de ondergelegen parkeergarage bereikbaar door een centrale elektrische toegangsdeur met afstandsbediening
- Alle parkeerplaatsen in de garage worden in 2026 voorzien van een ringleiding waar een uniform laadpunt voor een elektrische auto geplaatst kan worden

De servicekosten bedragen € 244 per maand.

vraagprijs vanaf € 769.000,- kosten koper.

Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 769.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Bijdrage VvE	€ 244 per maand

Bouw

Type	Portiekflat
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Plat dak (Bitumineuze dakbedekking)

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	146 m ²
Overige inpandige ruimte	4 m ²
Oppervlakte bouwgerelateerde buitenruimte	15 m ²
Externe bergruimte	25 m ²
Inhoud	480 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamer faciliteiten	Inloopdouche, toilet en wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op	4 ^e verdieping
Voorzieningen	Balansventilatie, glasvezelkabel, lift en tv kabel

Energie

Energielabel	B
Type isolatie	Volledig geïsoleerd
Type verwarming	CV-ketel
Type warm water	CV-ketel
CV-ketel	Combiketel Remeha gas gestookt uit 2022, eigendom

Kadastrale gegevens

Perceel 1	Apeldoorn U 8844
Oppervlakte	851 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Perceel 2	Apeldoorn U 8840
Oppervlakte	238 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Perceel 3	Apeldoorn U 8843
Oppervlakte	495 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Perceel 4	Apeldoorn U 8842
Oppervlakte	211 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Perceel 5	Apeldoorn U 8841
Oppervlakte	199 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Perceel 6	Apeldoorn U 8839
Oppervlakte	50 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin	Geen tuin

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Elektriciteit

Garage

Type garage	Parkeerkelder en parkeerplaats
-------------	--------------------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
Aantal parkeerplaatsen	1 parkeerplaats

VvE checklist

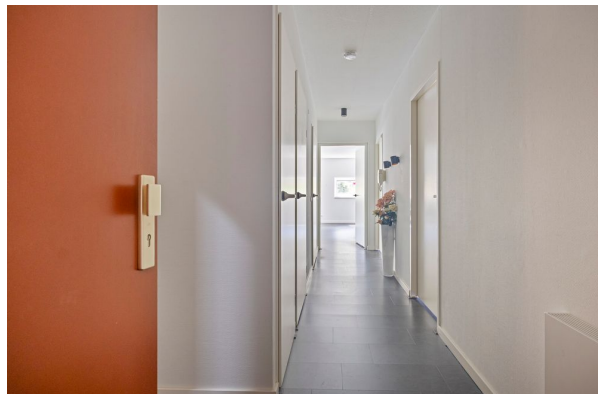
Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja (€ 244 per maand)
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstalverzekering	Ja
Reservefonds aanwezig	Ja

De Spreng 18, Apeldoorn

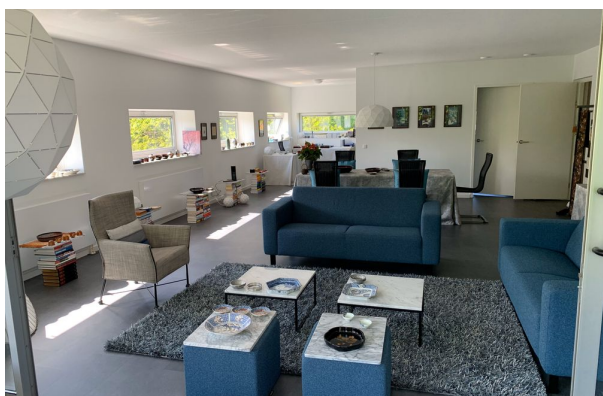
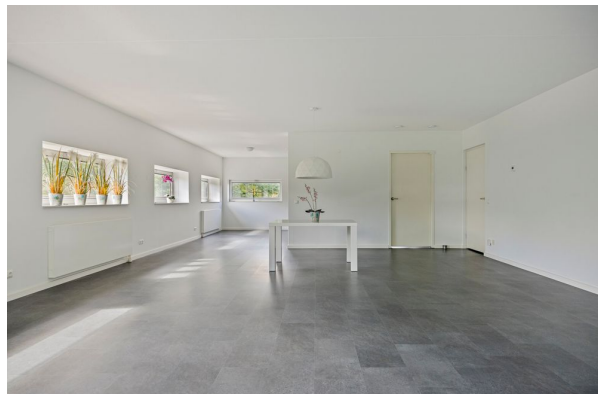




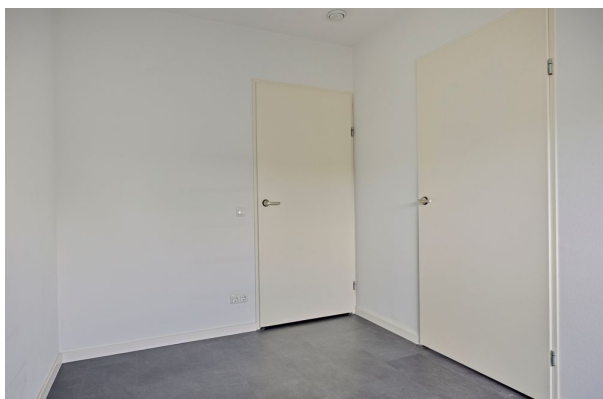
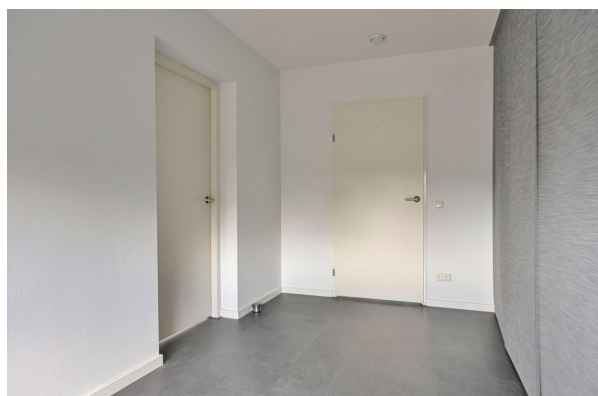
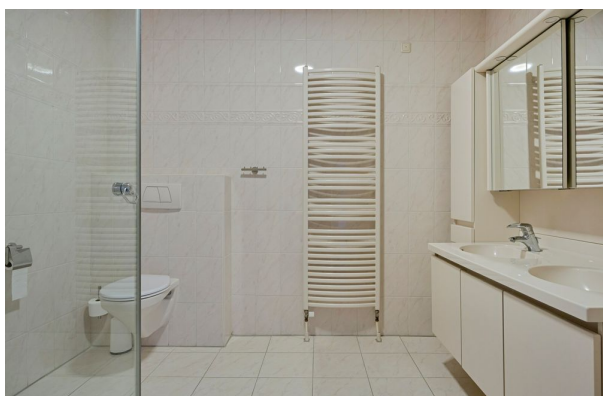
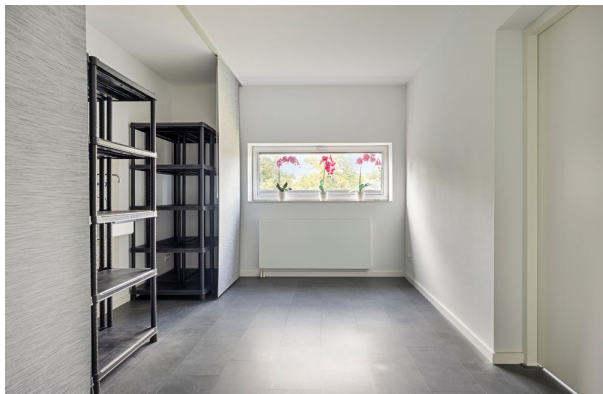
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



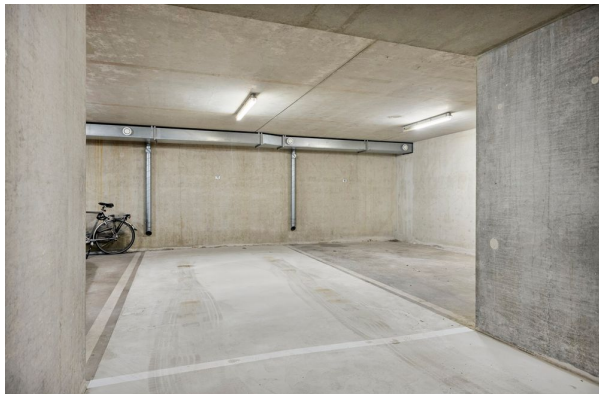
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



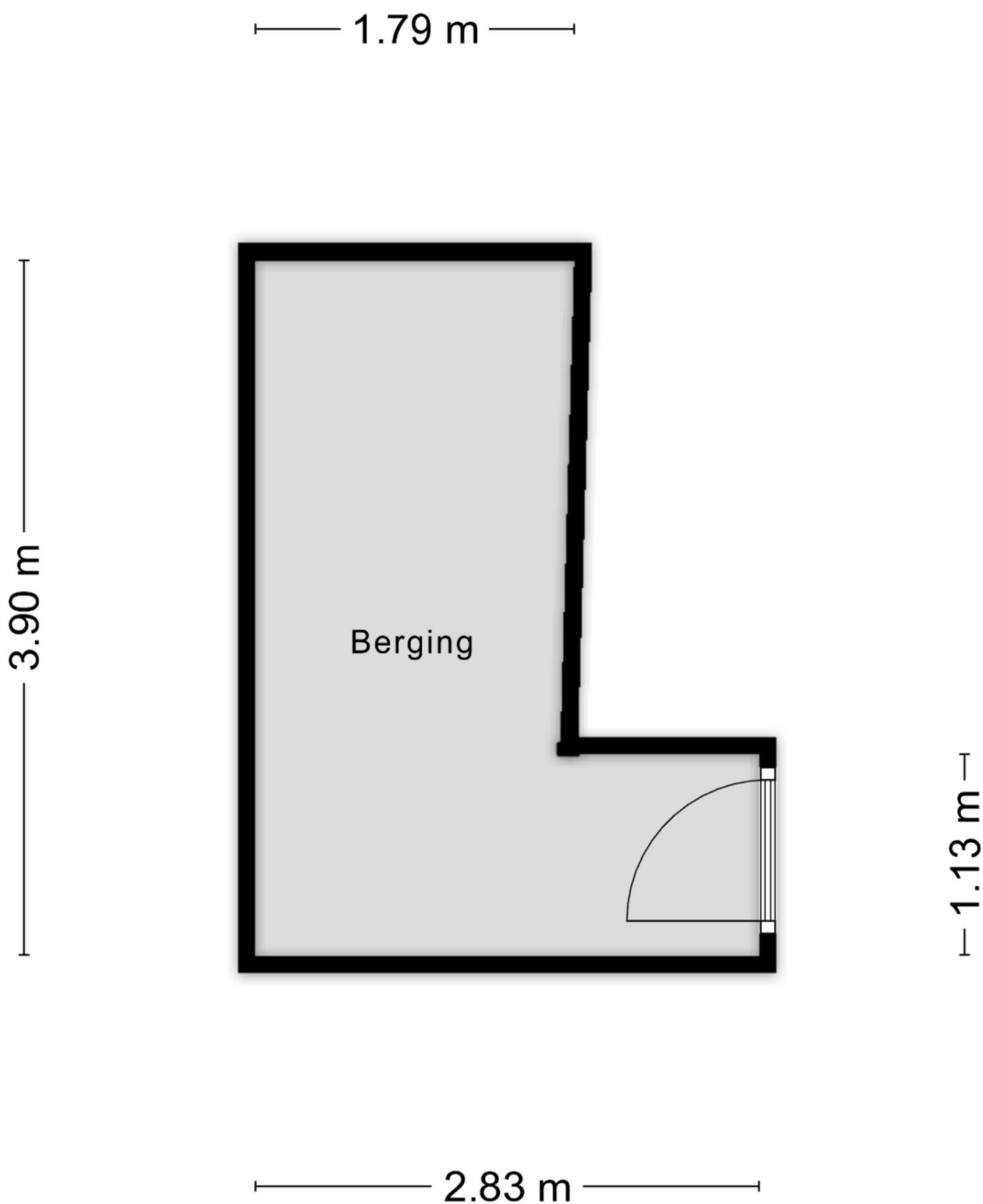
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



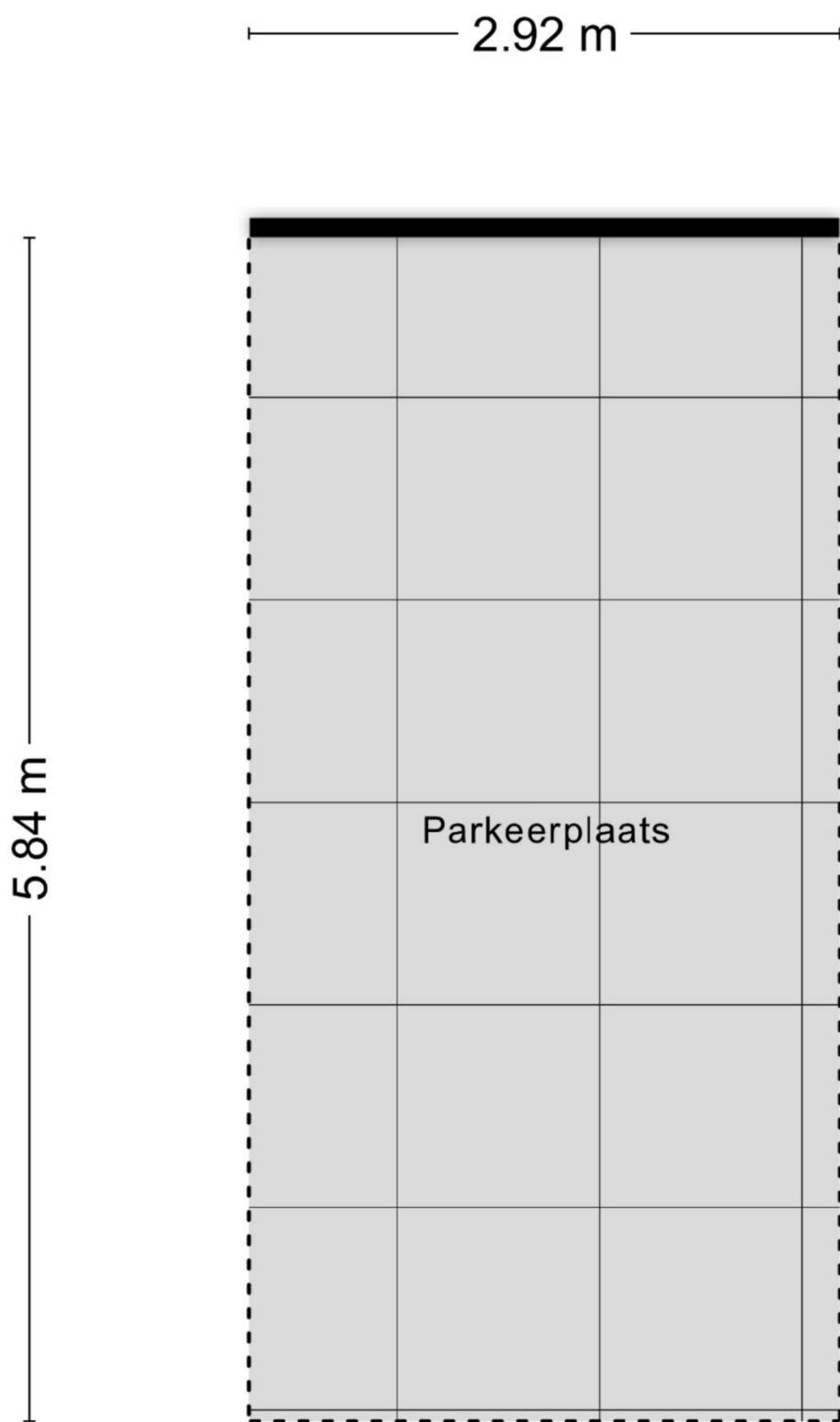
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: De Spreng 18, 7311 AS Apeldoorn

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

- f Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ☐ ja ☒ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende)

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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.)

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? :

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

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

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ ja ☒ nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf :
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker
is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij :
verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? :

m Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee

(Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

- n Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

- o Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

- p Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- q Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- r Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

- s Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? :

- t Hoe gebruikt u het appartement nu? : bewoning
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- b Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, waar? :
- c Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? :
- d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : sinds de bouw in 2002
- Overige daken: : n.v.t.
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- c Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- d Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :
- e Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : sinds de bouw in 2002
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :
- f Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : aluminium
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : n.v.t., want aluminium kozijnen
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? :
- c Functioneren alle schamieren en sloten in het appartement? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :
- e Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welk type glas? :
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan lekkende ruiten.)
- Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- b Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- c Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- d Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Zo ja, waar? :

- e Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- f Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ 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? ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Tussenverdieping, niet nodig.

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- b Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ☐ ja ☒ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☐ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☐ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

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

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? : CV-installatie en WTW-systeem

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler,

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of
geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : CV-ketel: Remeha / WTW-systeem: Brink

Type(nummer) van de installatie(s): : CV-ketel: Remeha Tzerra 28 C / WTW-systeem: Brink
Renovent HR

Installatiedatum van de installatie(s): : CV-ketel: 17-03-2022 / WTW-systeem: 2002

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het
laatst onderhouden? : 21-10-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : DRM Techniek (handelsnaam van Hafkamp
Installatietechniek B.V.)

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie
functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? :

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in het appartement? ☐ ja ☒ nee

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

warm water: ☐ ja ☐ nee

overig, namelijk :

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm
water? :

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- h Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ☐ ja ☒ nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: :
- Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? :
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : In april 2026 zijn alle rookgasafvoerkanalen vervangen in het gehele appartementencomplex. Elk appartement heeft nu een eigen individuele rookgasafvoerpijp van de CV-ketel naar het dak.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : n.v.t.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? :
- Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? : Op dit moment is er geen laadpaal, maar later in 2026 wordt er door de VVE een elektriciteitsleiding in de parkeergarage aangelegd om op elke parkeerplaats een eigen laadpaal te hebben.
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: WTW-systeem is onderhouden op 21-10-2025
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : sinds de bouw in 2002
- n Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : rookmelder op batterijen

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : sinds de bouw in 2002

- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

- d Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

- e Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :

- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : sinds de bouw in 2002

- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : sinds de bouw in 2002

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : afzuigkap

- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

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

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van het appartement? : 2002

- b Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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.)

Zo ja, welke en waar? :

- c Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- d Is er sprake van loden leidingen in het appartement? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- h Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- i Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- j Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- k Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- l Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? :
- Zo ja, in welk jaartal? :
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :
- m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label? : B

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 614,-

Belastingjaar? : 2026

b Wat is de WOZ-waarde? € 656.000,-

Peiljaar? : 2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 291,-

Belastingjaar? : 2026

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 569,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2026

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 0,-

Elektra: € 0,-

Water: € 18,-

Stadsverwarming: €.....

Anders: : Gas en elektriciteit samen

Te weten: € 85,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 181

Elektriciteit hoog (kWh): 1339

Elektriciteit laag (kWh): 1256

Elektriciteit totaal (kWh): 2595

Water (m³): 100

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☐ nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

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

Duur: :

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

Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer? :

- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog? :

Zo ja, waarvoor? :

- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal :
worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? €.....

11. Garanties

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

Zo ja, welke? : Onderhoudscontract CV-installatie en WTW-systeem
lopen via de VvE.

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : 08207750

- b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 28 (namelijk 25 woningen en 3 extra parkeerplaatsen)

- c Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ☐ ja ☒ nee

- d Breukdeel van het aandeel in het :
appartementencomplex: Woning:

Berging: :

Parkeerplaats: :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

e Aantal stemmen voor dit appartement: : Woning, berging en parkeerplaats gezamenlijk: 150 / 4650

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

a Is er een professionele bestuurder? ☐ ja ☒ nee

b Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee

Toelichting:

Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

14. De vergadering van eigenaars

a Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ☒ ja ☐ nee

b Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ☒ ja ☐ nee

c Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het? :

15. Verzekeringen

a Is er een collectieve opstalverzekering? ☒ ja ☐ nee

b Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☒ ja ☐ nee

c Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☒ ja ☐ nee

Toelichting:

Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

a Is er een reservefonds? ☒ ja ☐ nee

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € 256.163,-

Datum: 01-01-2026

b Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : Het meerjarenonderhoudsplan voor het appartementencomplex en de parkeergarage is opgesteld door Stichting VVE Belang in oktober 2024.

Periode: : Het MJOP bevat een 5-jarenplan in detail (5-jaren begroting) en een 15-jarenplan op hoofdgroepen. Bovendien bevat het een kapitalisatie in 10, 25 en 40 jaren.

c Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? :

d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 244,-
Waarvan:

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Exploitatiekosten (servicekosten) €.....
- Reservering voor onderhoud €.....
- Stookkosten (voorschot) € 0,-
- e Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer :
moeten deze worden betaald?
- Bedrag: €.....
- Te voldoen per:
- f Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke niet? :

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

17. Nadere informatie

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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart het appartement tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:
Plaats:
Datum:

Naam:
Plaats:
Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Best Living NVM makelaars & financieel adviseurs
Adresgegevens: Stuijvenburchstraat 70, 6961 CW Eerbeek
Telefoonnummer: 0313-651199
E-mailadres: eerbeek@bestliving.nl

Lijst van zaken



Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kasten achter paneelgordijnen	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- PVC vloer	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Best spannend, kan ik dit huis betalen?



**MAAK SNEL
EEN AFSPRAAK
0313 450 333**

Het kopen van je eerste woning is erg leuk maar ook heel spannend. Er komt zoveel op je af. Zaken waar je over na moet denken en waar je over moet beslissen. Hoeveel kun je bijvoorbeeld lenen? En nog belangrijker hoeveel wil je lenen. Want er moet nog geld overblijven om leuke dingen te doen. Hoe ziet jouw (nabije) toekomst eruit? Welke hypotheek is het meest geschikt. En hoeveel spaargeld heb je nodig om alle bijkomende kosten te kunnen betalen?

Bespreek je mogelijkheden met een financiële planner.

Wil je graag weten wat jouw mogelijkheden zijn om dat leuke huis dat je op het oog hebt te kopen? Neem dan vandaag nog contact op met één van onze financiële adviseurs. Hij of zij inventariseert samen met jou je persoonlijke financiële situatie en wensen en zoekt naar een hypotheek die bij jou past.

De financieel adviseur van Best Living kijkt verder dan jouw hypotheek

Onze partners:



Best Living
NVM MAKELAARS & FINANCIËEL ADVISEURS

Algemene informatie

Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Onderzoeksplicht

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Notariskeuze

De notariskeuze wordt bepaald door koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster tegen een marktconform tarief (totaal maximaal €200,- per inschrijving), zijn de kosten voor het meerdere voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris kiest op een afstand van meer dan 20 kilometer van de onroerende zaak, dan zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper(s) eveneens voor rekening van de koper.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een door koper te stellen waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen, te voldoen binnen één week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst. In plaats van het storten van een waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of te bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld waarna de volgende clause wordt opgenomen in de koopovereenkomst:

“In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.”

Als het bij de verkoper of ons niet bekend is kan het toch gezien het bouwjaar van de woning mogelijk zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn, in dat geval zal de volgende clausule worden opgenomen in de koopovereenkomst:

“Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.”

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: “Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.”

Meetinstructie

In de koopovereenkomst zullen wij de volgende clausule opnemen: “Voor het bepalen van de oppervlakten hanteren wij de uitgangspunten zoals vermeld in de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woningen. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de vermelde oppervlakten en overige maten, dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook geen rechten worden ontleend.”

Niet zelf bewoond

Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt of bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden:

“Koper is ermee bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij de onroerende

zaak zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

BEST LIVING NVM MAKELAARS

Makelaars van Best Living hebben passie voor het vak. Zij zijn actief en gedreven in het vinden van de beste koper voor uw huis maar vinden het ook belangrijk dat u de juiste woning koopt.

Doordat wij veel kennis hebben van de regionale markt en de actuele ontwikkelingen in de woningbranche, staan wij altijd klaar met een goed en persoonlijk advies. Onze makelaars zullen u stap voor stap begeleiden in het verkoopproces en regelmatig voorzien van nieuwe informatie. Service staat namelijk hoog bij ons in het vaandel. Neem voor vragen dan ook direct contact met ons op!

BEST LIVING HYPOTHEKEN

Natuurlijk wilt u bij het kopen van een woning of het oversluiten van uw hypotheek alles goed geregeld hebben. Zekerheid is belangrijk, nu en in de toekomst. Daar hoort de beste hypotheek bij en daarvoor bent u bij Best Living aan het juiste adres.

Een passend en persoonlijk advies. Dat is wat u krijgt van onze financieel adviseur. Onder andere door zijn onafhankelijkheid kan onze adviseur actief met u meedenken en de beste hypotheek voor u vormgeven. Maar onze financieel adviseur is tevens hypotheekplanner en kijkt dus verder dan alleen de hypotheek. Hij geeft u een totaal financieel advies. Zijn jarenlange ervaring en kennis van zaken zorgen ervoor dat u verzekerd bent van een duidelijk en goed resultaat dat precies bij u past.

BEST LIVING VERZEKERINGEN

Ieder mens is uniek. U wilt dus een advies op maat. De adviseur van Best Living helpt u graag uw huidige en toekomstige risico's in te schatten.

Persoonlijk contact kenmerkt onze werkwijze. Samen met u brengt onze adviseur de risico's in beeld tijdens een persoonlijk gesprek. Vervolgens gaan wij met u na welke risico's verzekerd moeten worden. Hierbij geven wij advies welke producten naar ons oordeel het beste aansluiten bij uw wensen en persoonlijke omstandigheden.

Best Living is volledig adviesvrij. Dat wil zeggen dat wij in vrijheid de producten van meerdere verzekeraars kunnen adviseren en de premies kunnen vergelijken. U krijgt dus een onafhankelijk advies. Wij zijn volledig op de hoogte en kunnen gebruik maken van alle vormen van pakketpolissen van de met ons samenwerkende verzekeraars zodat wij u de beste prijs/kwaliteitverhouding kunnen bieden.



Dieren

Wilhelminaweg 47

T 0313 41 90 30

dieren@bestliving.nl



Brummen

Arnhemsestraat 13

T 0575 56 10 50

brummen@bestliving.nl



Eerbeek

Stuyvenburchstraat 70

T 0313 65 11 99

eerbeek@bestliving.nl