

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 1.495.000 k.k.

**Verhulstlaan 13**  
BILTHOVEN





# KENMERKEN

205 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAKTE

1108 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

774 m<sup>3</sup>

BRUTO INHOUD

1962

BOUWJAAR

6

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING

WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**VILLA**  
**BESTAANDE BOUW**  
**C.V.-KETEL, OPEN HAARD,**  
**GASHAARD**  
**C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

**WEST**  
**VOLLEDIG GEISOLEERD**  
**REMEHA**  
**2024**

**A**



# BESCHRIJVING

## VERHULSTLAAN 13

Wonen in het groen, met ruimte, rust en karakter. Deze halfvrijstaande villa is tot in detail gemoderniseerd. Heerlijk in het groen, aan één van de meest geliefde lanen van Bilthoven-Noord, staat deze verrassend ruime en fraaie halfvrijstaande villa uit 1962. Een woning die vanaf de eerste kennismaking indruk maakt door de ruimte, de ligging en de bijzondere combinatie van karakter en modern wooncomfort. De woning is in 2014 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd, met veel aandacht en oog voor detail. Daarbij is niet alleen gekeken naar de uitstraling, maar vooral naar de manier waarop de woning wordt gebruikt, met een riante hoeveelheid meters op de begane grond waar het meest geleefd wordt. Het resultaat is een bijzonder comfortabel huis met royale leefruimtes, vier slaapkamers, twee badkamers en een leefkeuken die een prominente plek inneemt binnen het geheel. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een sterke verbinding tussen binnen en buiten. Het comfort wordt versterkt door het energielabel A.

Met een gemeten gebruiksoppervlakte van circa 205 m<sup>2</sup>, een inhoud van circa 774 m<sup>3</sup> en een perceel van maar liefst 1.108 m<sup>2</sup> is hier volop ruimte, zowel binnen als buiten. Maar misschien is het vooral de buitenruimte die deze plek zo bijzonder maakt. De woning is gesitueerd op het zuidwesten waarbij de zon de gehele dag om de woning heen draait en zowel de voor- als de achtertuin gedurende de hele dag van licht voorziet. Vanuit de achtertuin ervaart u een gevoel van vrijheid en eenheid met de natuur.

De Verhulstlaan ligt in een van de meest geliefde en lommerrijke delen van Bilthoven. Hier woont u tussen het groen, met de rust van een bosrijke woonomgeving en toch alle voorzieningen binnen handbereik. Basisscholen en middelbare scholen bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Bilthoven is goed bereikbaar, net als het centrum van Den Dolder. Voor dagelijkse boodschappen, winkels, horeca en overige voorzieningen zijn beide dorpscentra eenvoudig

bereikbaar per fiets. Ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed. De NS-stations van Bilthoven en Den Dolder liggen dichtbij en bieden verbindingen richting onder meer Utrecht en Amersfoort. Voor sportliefhebbers is er volop keuze. Op fietsafstand bevinden zich diverse sportverenigingen en voorzieningen, waaronder Golfclub De Pan, De Biltse Duinen, Tennisvereniging Bilthoven, SCHC en verschillende voetbalverenigingen. Ook Utrecht is dichtbij. Via de A27 bereikt u het centrum van Utrecht in circa 10-15 minuten.

### Indeling

#### Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de royale ontvangsthal op. Vanuit hier zijn de verschillende leefruimtes toegankelijk. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle werk-/speelkamer die in open verbinding staat met de woonkamer maar ook is af te sluiten met een schuifdeur. Hierdoor ontstaat een prettige relatie tussen de verschillende ruimtes, terwijl iedere plek zijn eigen functie behoudt.

De woonkamer ligt aan de oostzijde van de woning en heeft een warme en karaktervolle uitstraling. De houten vloer, de prachtige schouw met dichte houthaard (Dik Geurts) en het hoge plafond vormen samen een sfeervol geheel. De strak gestucte en geschilderde wanden en plafonds zorgen voor een rustige basis. Aan de achterzijde bevindt zich de absolute blikvanger van de woning: de voormalige garage is getransformeerd tot een schitterende leefkeuken. Deze ruimte is met recht bijzonder te noemen. De keuken is uitgevoerd door Bulthaup en beschikt over een royaal kookeiland en alle denkbare inbouwapparatuur waarvan de oven en de elektrische kookplaat in 2025 zijn vernieuwd. De vloerverwarming zorgt voor comfort en de gashaard geeft de ruimte extra sfeer. Wat deze leefkeuken echt onderscheidt, is de indrukwekkende hoogte. De nok bereikt maar liefst 4,23 meter. In combinatie



ruimte die voortdurend contact maakt met de tuin. Hier komt alles samen: koken, eten, ontspannen en samenzijn. De royale maatvoering maakt de ruimte geschikt voor een groot gezin en het ontvangen van een groot aantal gasten. Vanuit de leefkeuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, voorzien van een vliering die extra bergruimte biedt. De begane grond heeft volgens het meetrapport een gebruiksoppervlakte wonen van 106,72 m<sup>2</sup>.

#### Eerste verdieping

De lichte overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers van verschillende grootte. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een eigen balkon en biedt een mooi uitzicht op de groene omgeving. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, toilet en dubbele wastafel. Ook hier is vloerverwarming aanwezig. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer, die bedraagt aan de rustige en warme uitstraling van deze verdieping. De eerste verdieping heeft volgens het meetrapport een gebruiksoppervlakte wonen van 59,57 m<sup>2</sup>.

#### Tweede verdieping

De tweede verdieping vormt een royale en comfortabele eigen verdieping, ideaal voor ouders, gasten of een au pair. Zodra u hier boven komt, valt de royale hoogte en het zicht in de nok op. Dit geeft de ruimte een bijzondere sfeer die u op een tekening nauwelijks kunt ervaren. De slaapkamer is ruim van opzet en beschikt over een houten vloer, airconditioning en meerdere op maat gemaakte ingebouwde kasten met daarachter een royale bergruimte. Aan de achterzijde zorgt een dakkapel over de volle breedte voor extra ruimte en daglicht. Daarnaast beschikt deze verdieping over een eigen badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming. Een separaat toilet maakt deze verdieping compleet. Dankzij de combinatie van een ruime slaapkamer, eigen badkamer, separaat toilet, kast en bergruimte is dit een volwaardig zelfstandige verdieping.

De tweede verdieping heeft volgens het meetrapport 39,26 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen en daarnaast 19,85 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kast- en bergruimte.

Een tuin die alle ruimte geeft

Het perceel van circa 1.108 m<sup>2</sup> is een van de grote troeven van deze woning. Aan de achterzijde ligt een mooi aangelegde, zonnige tuin van ruim 20 meter diep. De tuin is groen aangelegd en beschikt over meerdere terrassen en zitplekken. Het zonneterras in de achtertuin vormt een fijne plek voor lange zomeravonden, terwijl de volwassen beplanting zorgt voor privacy en een natuurlijke uitstraling. In de achtertuin staat een in 2014 gebouwd groot bijgebouw bestaande uit een ruime berging en een overdekte veranda. Een ideale plek voor fietsen, tuinspullen en andere zaken, maar ook een heerlijke plek om buiten te zitten. Het bijgebouw heeft een gemeten externe bergruimte van 12,22 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde ligt een bijzonder royale voortuin van circa 24 meter diep. Door de rustige ligging aan de laan is dit niet alleen een fraaie entree, maar ook een plek waar u volop van de zon kunt genieten. Het perceel beschikt daarnaast over een beregeningsinstallatie met een eigen bron, die automatisch is in te regelen.

#### Bijzonderheden

- Fraaie halfvrijstaande villa uit 1962;
- Gelegen aan één van de rustigste lanen van Bilthoven-Noord;
- Geheel gerenoveerd en gemoderniseerd in 2014 en deels in 2023/2025;
- Energielabel A, 18 zonnepanelen (2023) en een laadpaal;
- Woonoppervlakte circa 205 m<sup>2</sup>;
- Inhoud circa 762 m<sup>3</sup>;
- Royaal perceel van circa 1.108 m<sup>2</sup>;
- Vier slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Leefkeuken met indrukwekkende nokhoogte van circa 4,23 meter;
- Veel glaspartijen en een sterke verbinding tussen keuken en tuin;
- Woonkamer met houten vloer, schouw en houthaard;
- Vloerverwarming in de leefkeuken en beide badkamers;
- Eerste verdieping met houten vloer en ruime slaapkamers;
- Tweede verdieping met houten vloer, ingericht als royale ouder-, gasten- of au pair verdieping;
- Dakkapel over de volle breedte op de tweede verdieping;
- Veel opbergruimte (waaronder een ruime vliering);





## Bijzonderheden

- Fraaie halfvrijstaande villa uit 1962;
- Gelegen aan één van de rustigste lanen van Bilthoven-Noord;
- Geheel gerenoveerd en gemoderniseerd in 2014 en deels in 2023/2025;
- Energielabel A, 18 zonnepanelen (2023) en een laadpaal;
- Woonoppervlakte circa 205 m<sup>2</sup>;
- Inhoud circa 762 m<sup>3</sup>;
- Royaal perceel van circa 1.108 m<sup>2</sup>;
- Vier slaapkamers;
- Twee badkamers;- Leefkeuken met indrukwekkende nokhoogte van circa 4,23 meter;
- Veel glaspartijen en een sterke verbinding tussen keuken en tuin;
- Woonkamer met houten vloer, schouw en houthaard;
- Vloerverwarming in de leefkeuken en beide badkamers;
- Eerste verdieping met houten vloer en ruime slaapkamers;
- Tweede verdieping met houten vloer, ingericht als royale ouder-, gasten- of au pair verdieping;
- Dakkapel over de volle breedte op de tweede verdieping;
- Veel opbergruimte (waaronder een ruime vliering);
- Meerdere op maat gemaakte ingebouwde kasten;
- Ruime zonnige achtertuin van ruim 20 meter diep;
- Royale voortuin van circa 24 meter diep;
- Meerdere zonneterrassen;
- Berekening uit eigen bron;
- In 2014 gebouwd bijgebouw met ruime berging en veranda;
- Externe bergruimte circa 12 m<sup>2</sup>;
- Scholen, winkels, NS-stations en sportvoorzieningen op korte afstand;
- Utrecht via de A27 op circa 10-15 minuten.

Kortom: een royale, karaktervolle en met zorg gemoderniseerde halfvrijstaande villa op een uitzonderlijk ruim en groen perceel. Een plek waar rust, ruimte en comfort samenkomen en waar binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.





















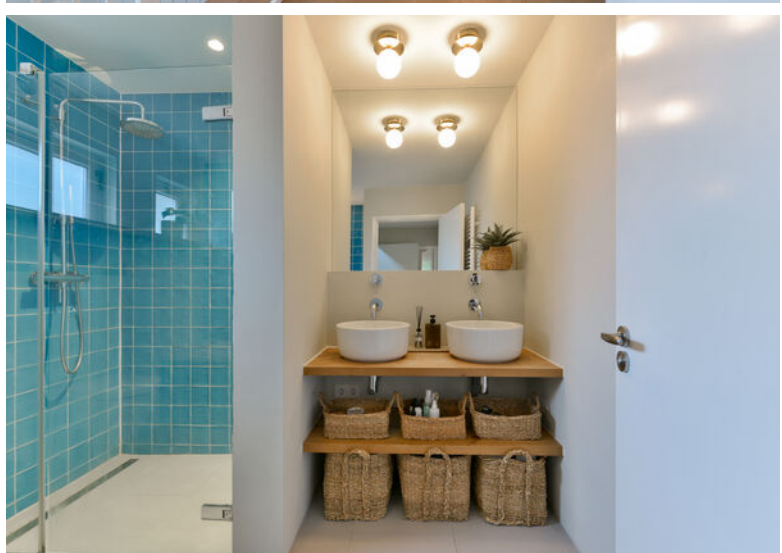
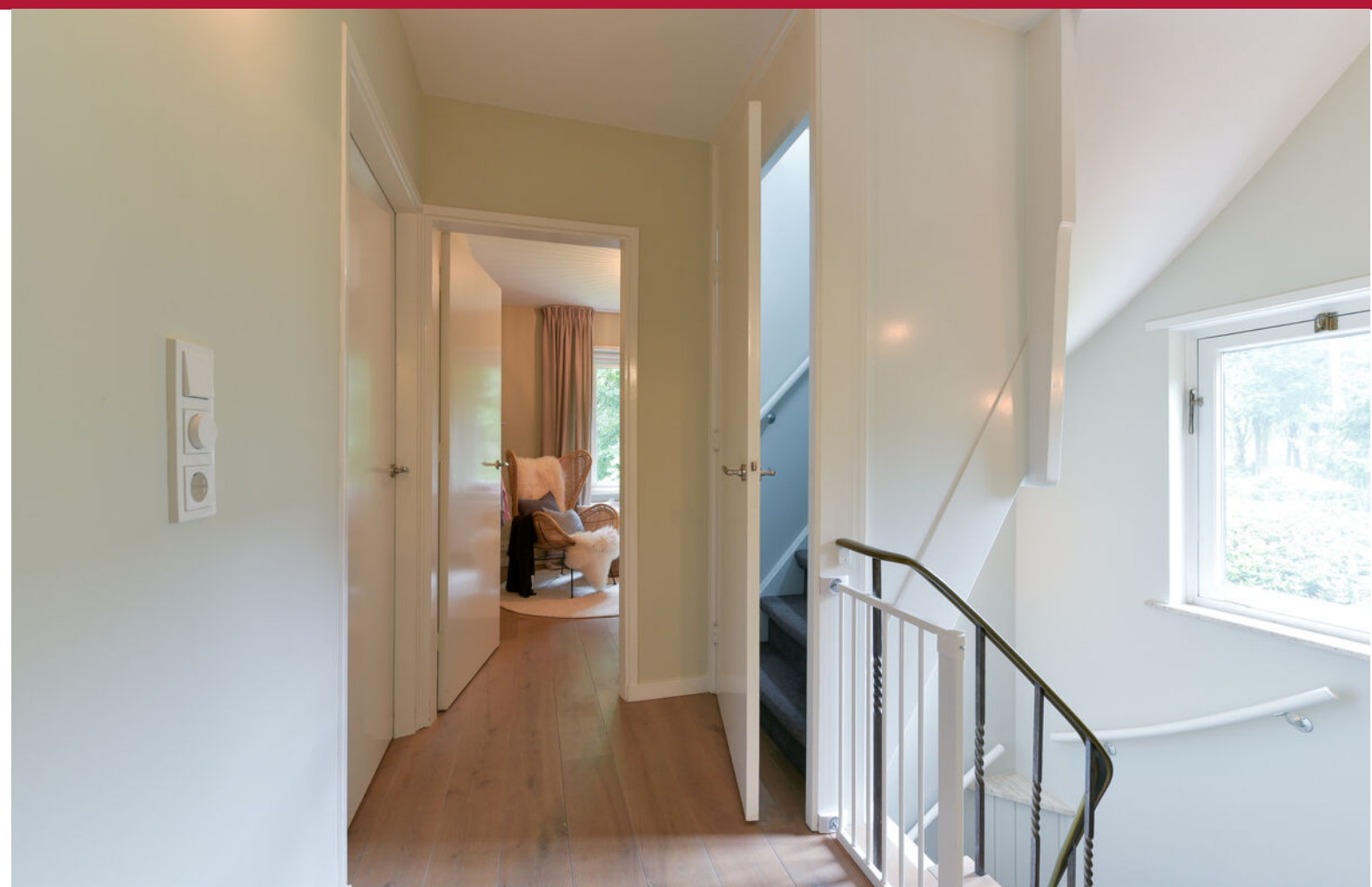




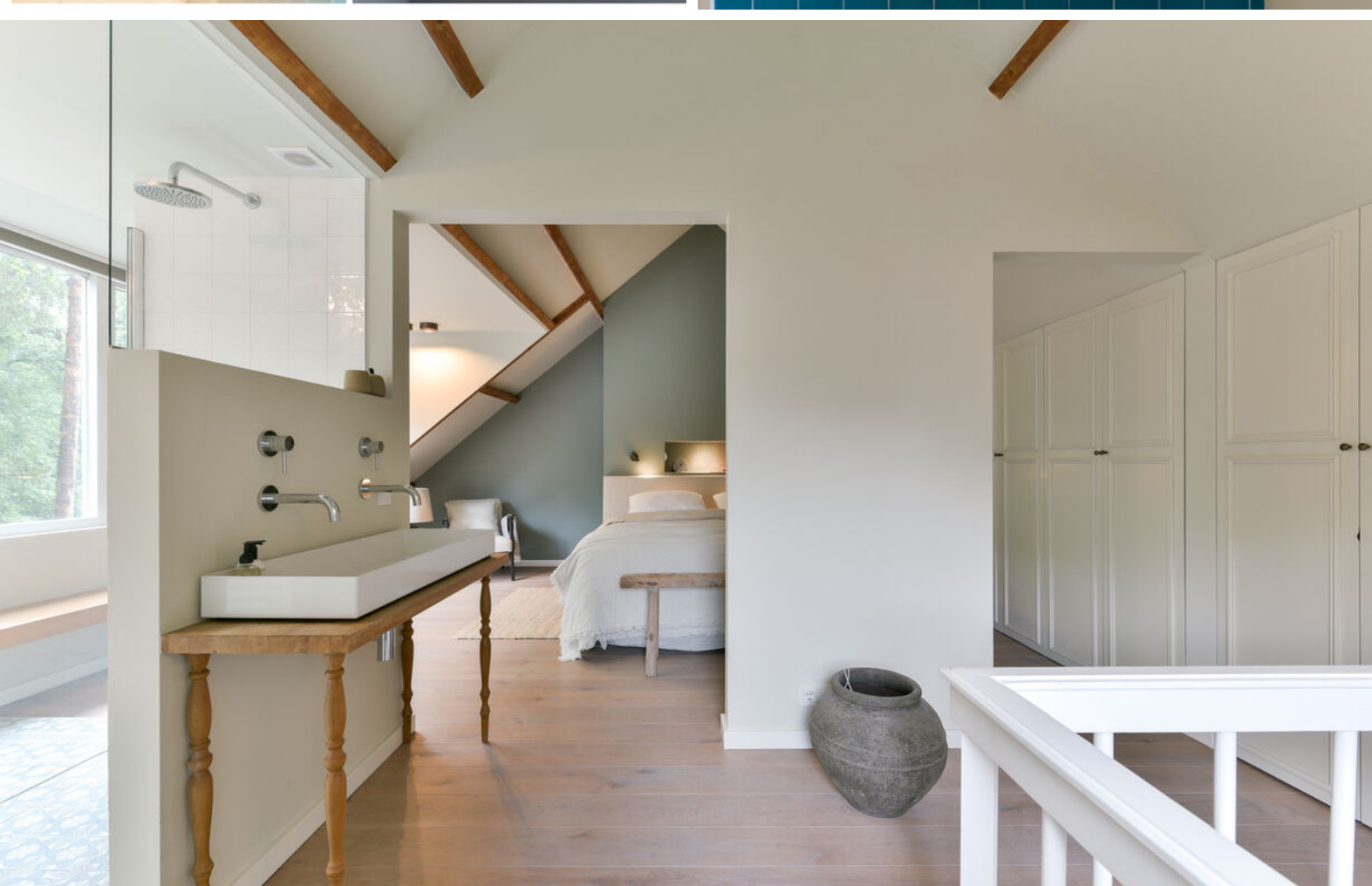
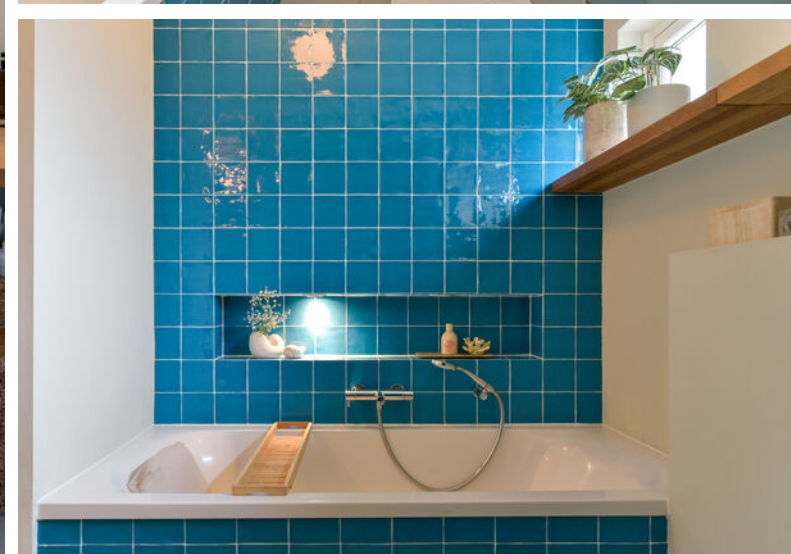
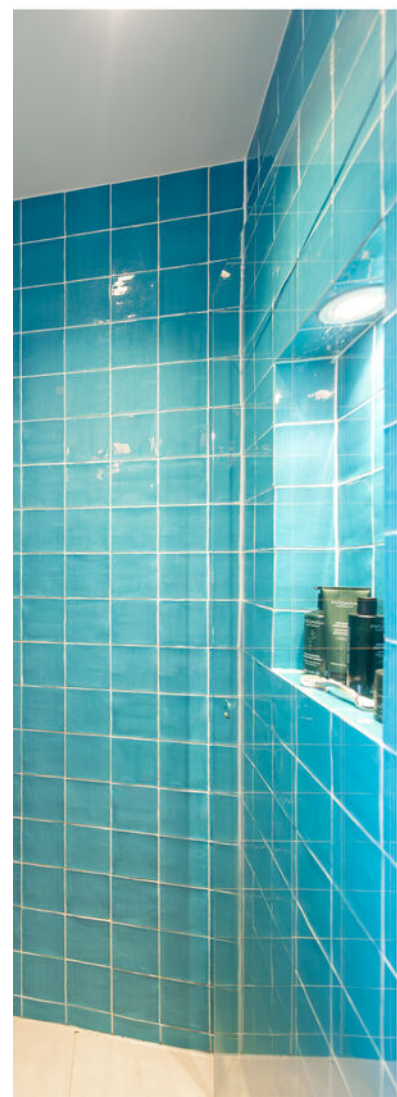












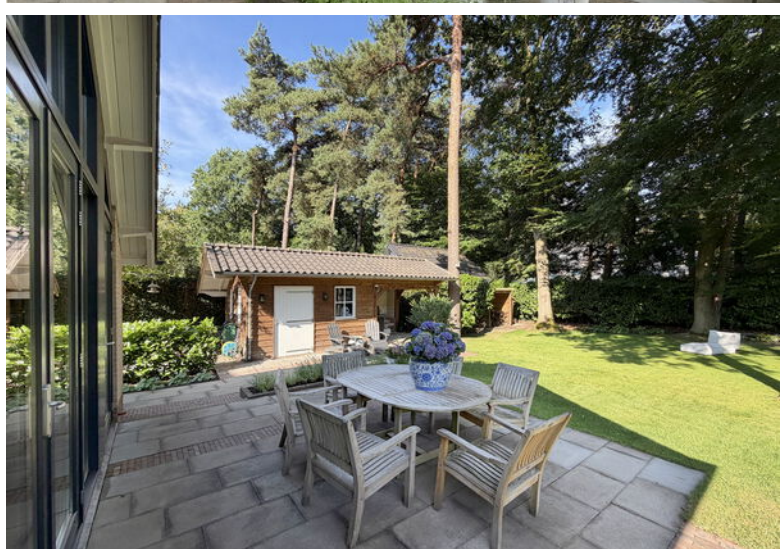
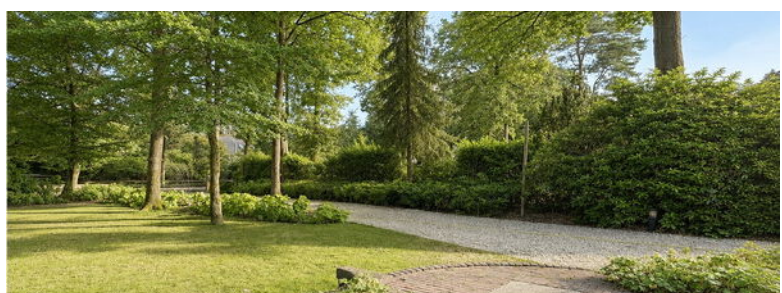


































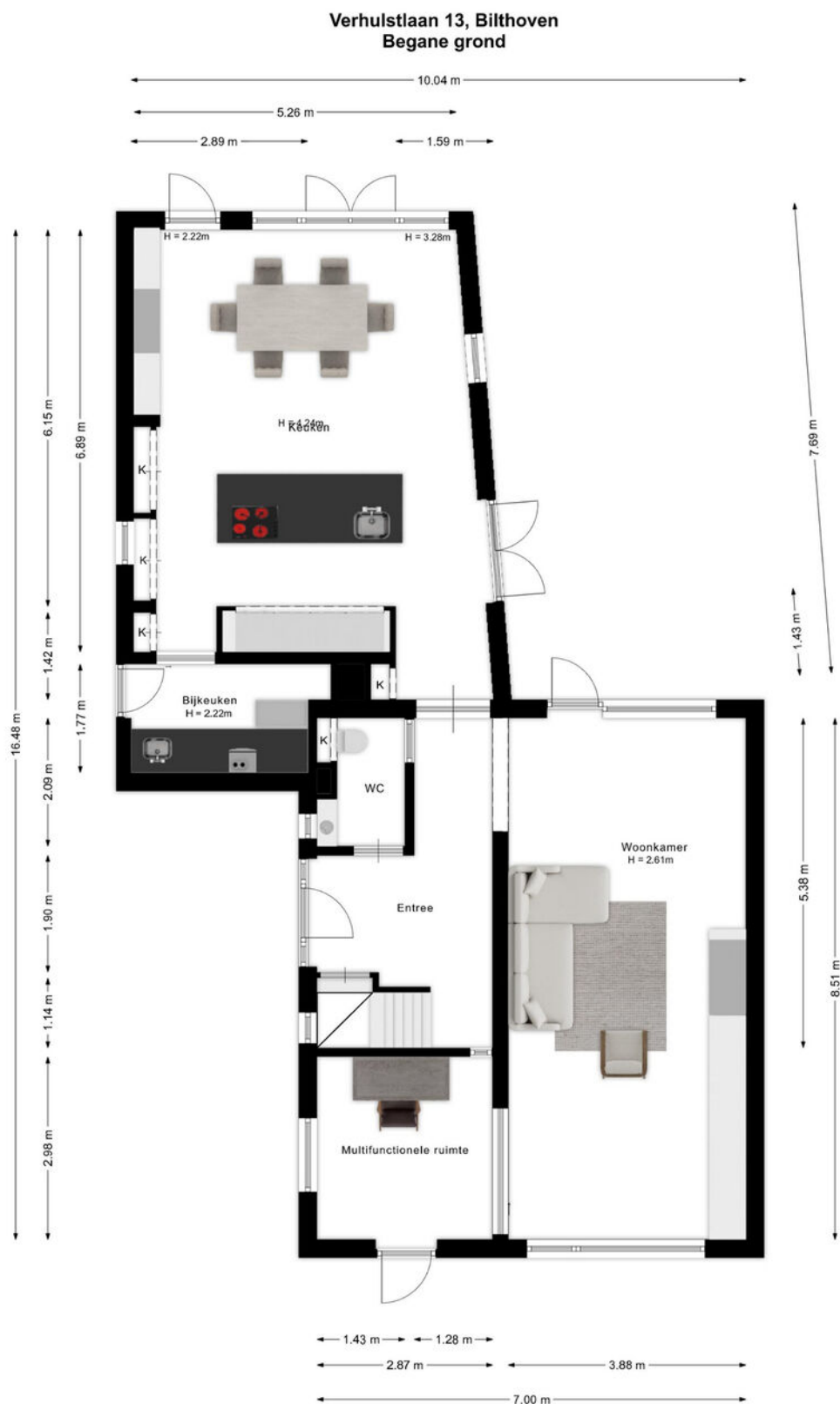


# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?





# BEGANE GROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl



# EERSTE VERDIEPING

## Verhulstlaan 13, Bilthoven Eerste verdieping



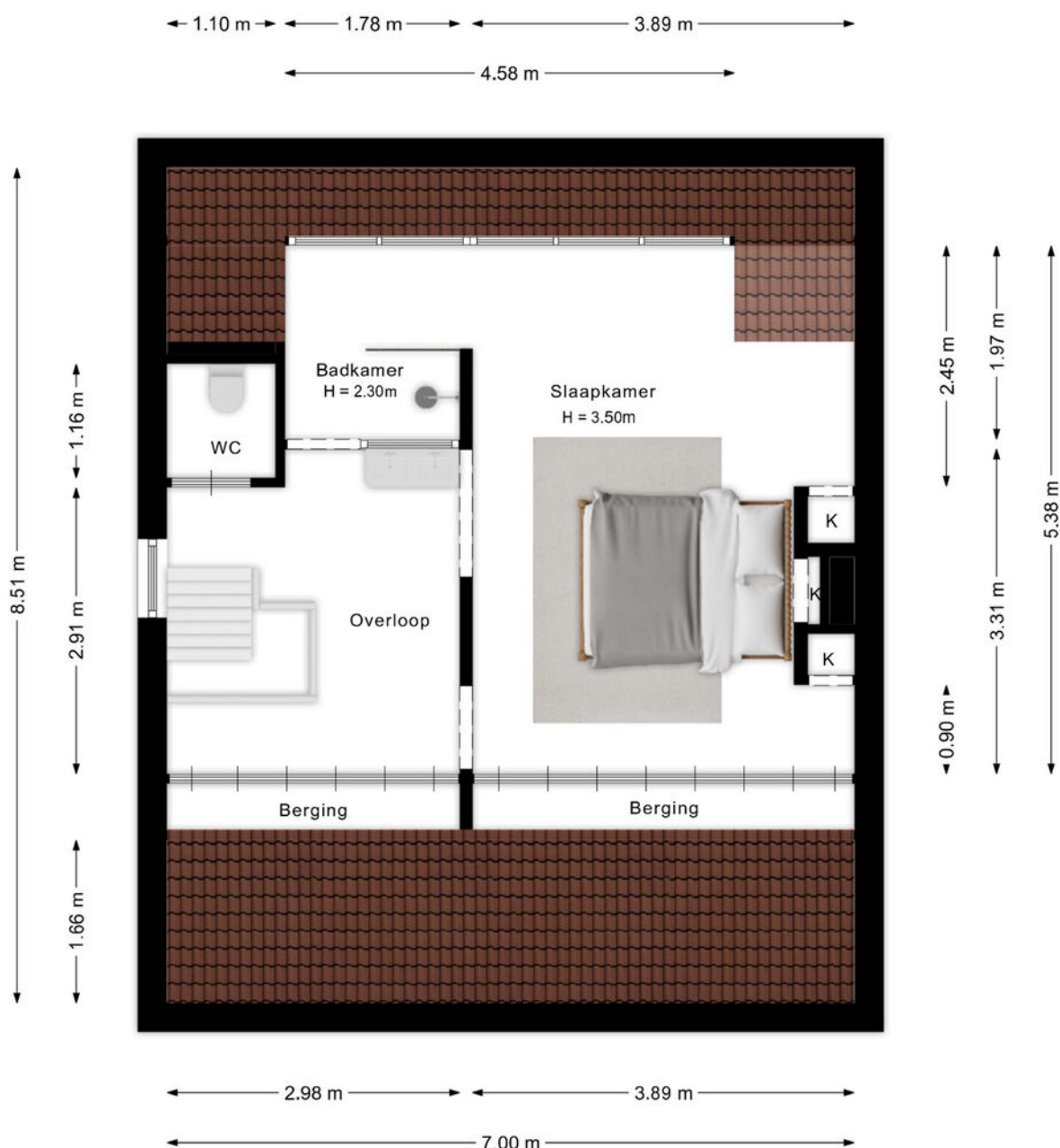
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.vistaview.nl



# TWEEDE VERDIEPING

## Verhulstlaan 13, Bilthoven Tweede verdieping

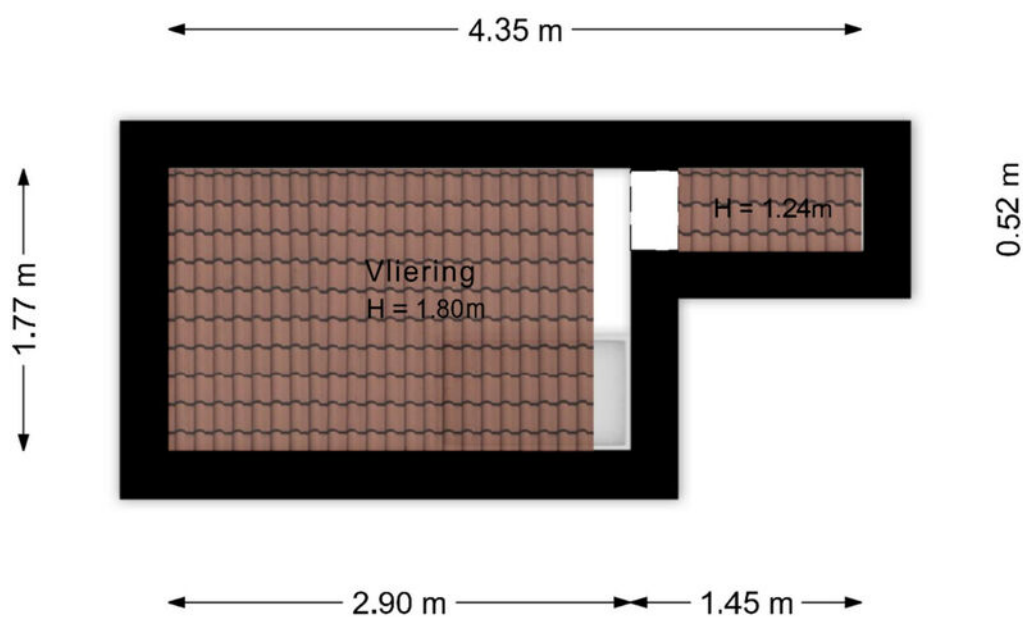


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl



# VLIERING BIJKEUKEN

## Verhulstlaan 13, Bilthoven Bijkeuken vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

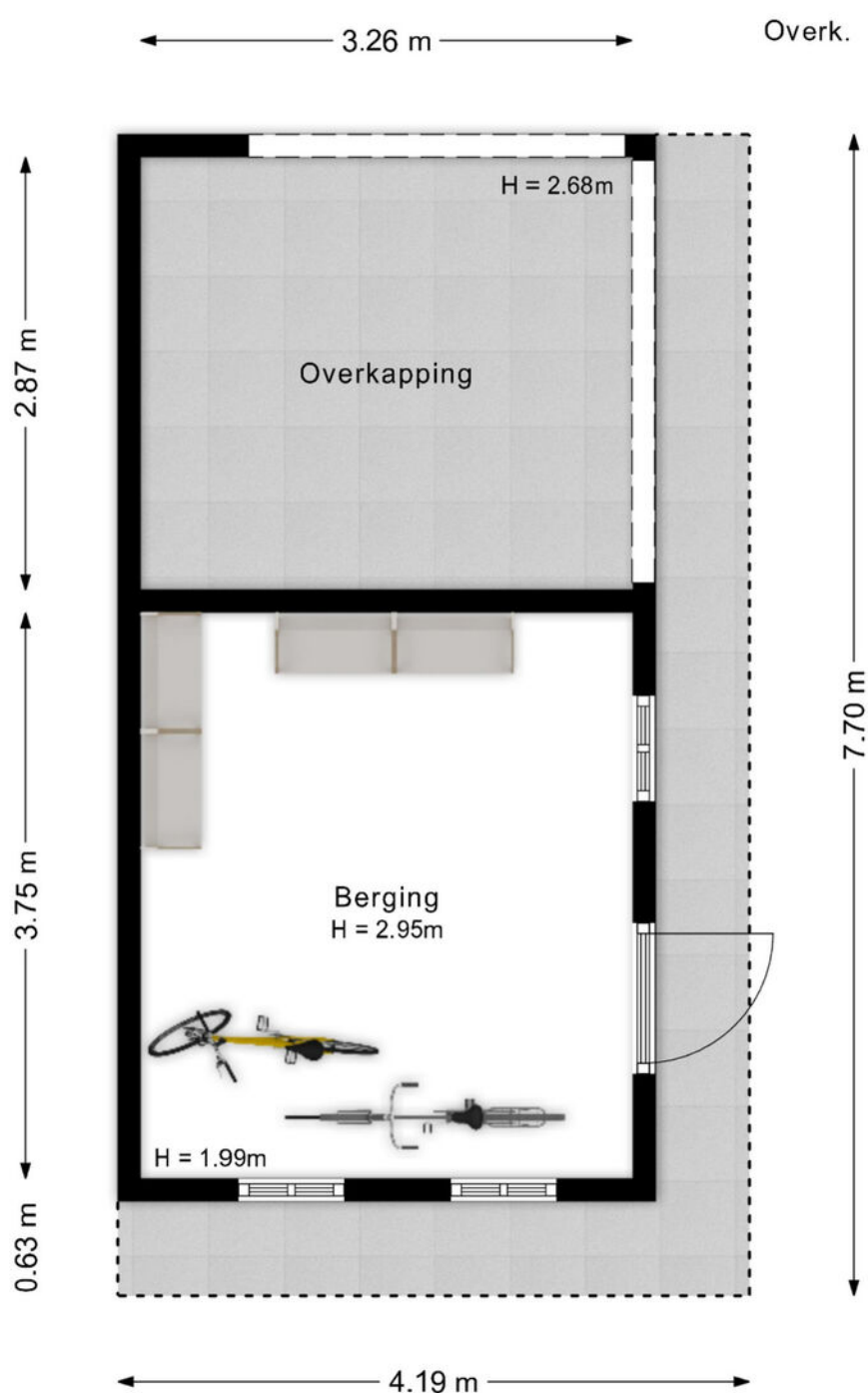
© www.vistaview.nl



# BIJGEBOUW

## BERGING

### Verhulstlaan 13, Bilthoven Berging



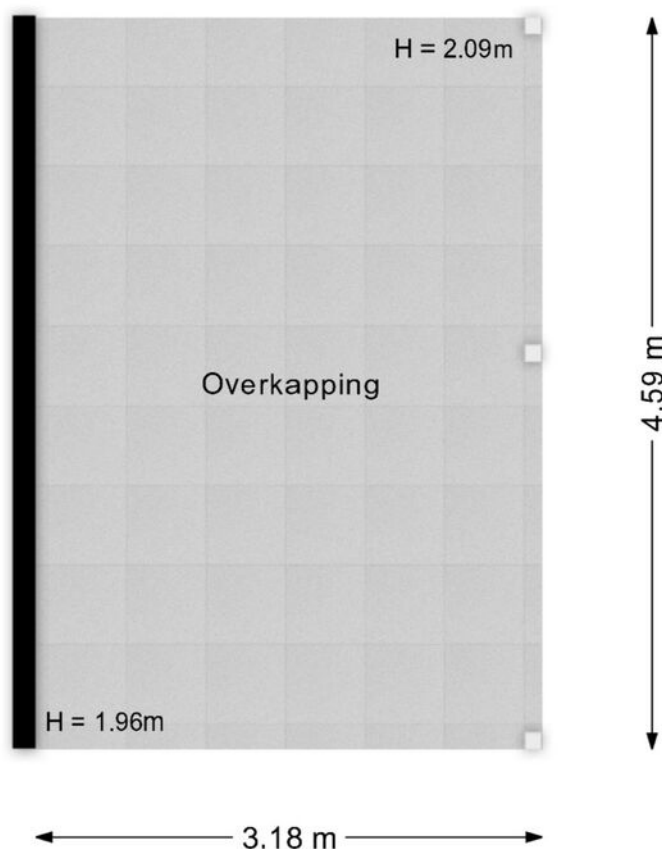
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl



# BIJGEBOUW

## OVERKAPPING

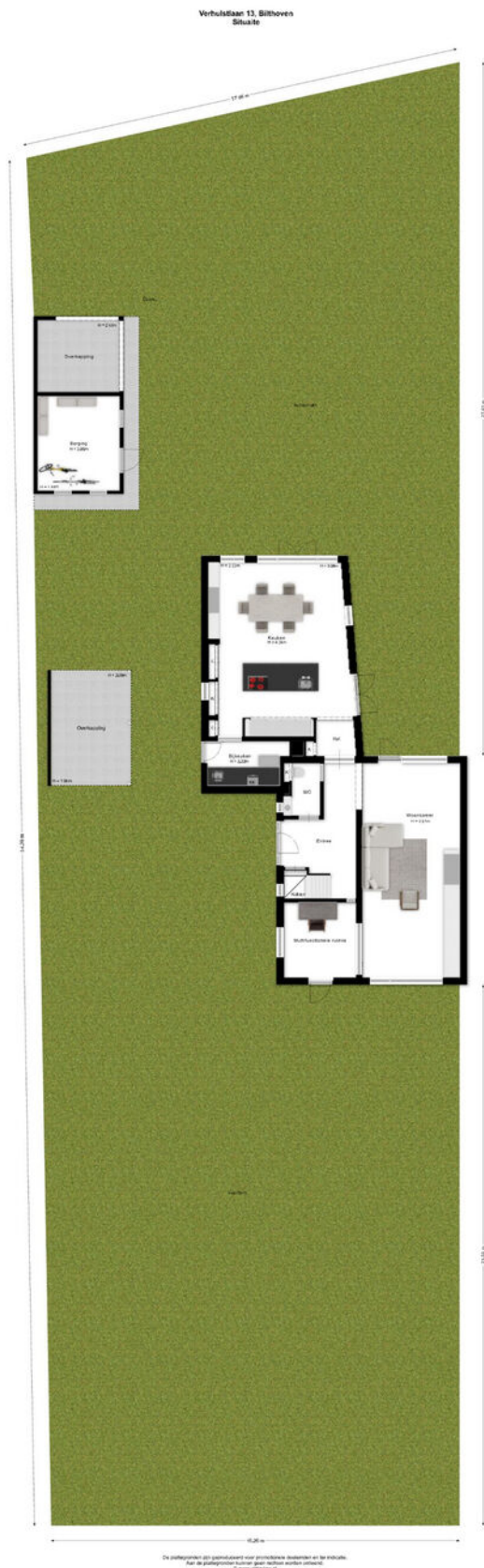
### Verhulstlaan 13, Bilthoven Overkapping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© [www.vistaview.nl](http://www.vistaview.nl)



# PERCEEL





# KADASTRALE KAART

GEMEENTE

DE BILT

SECTIE

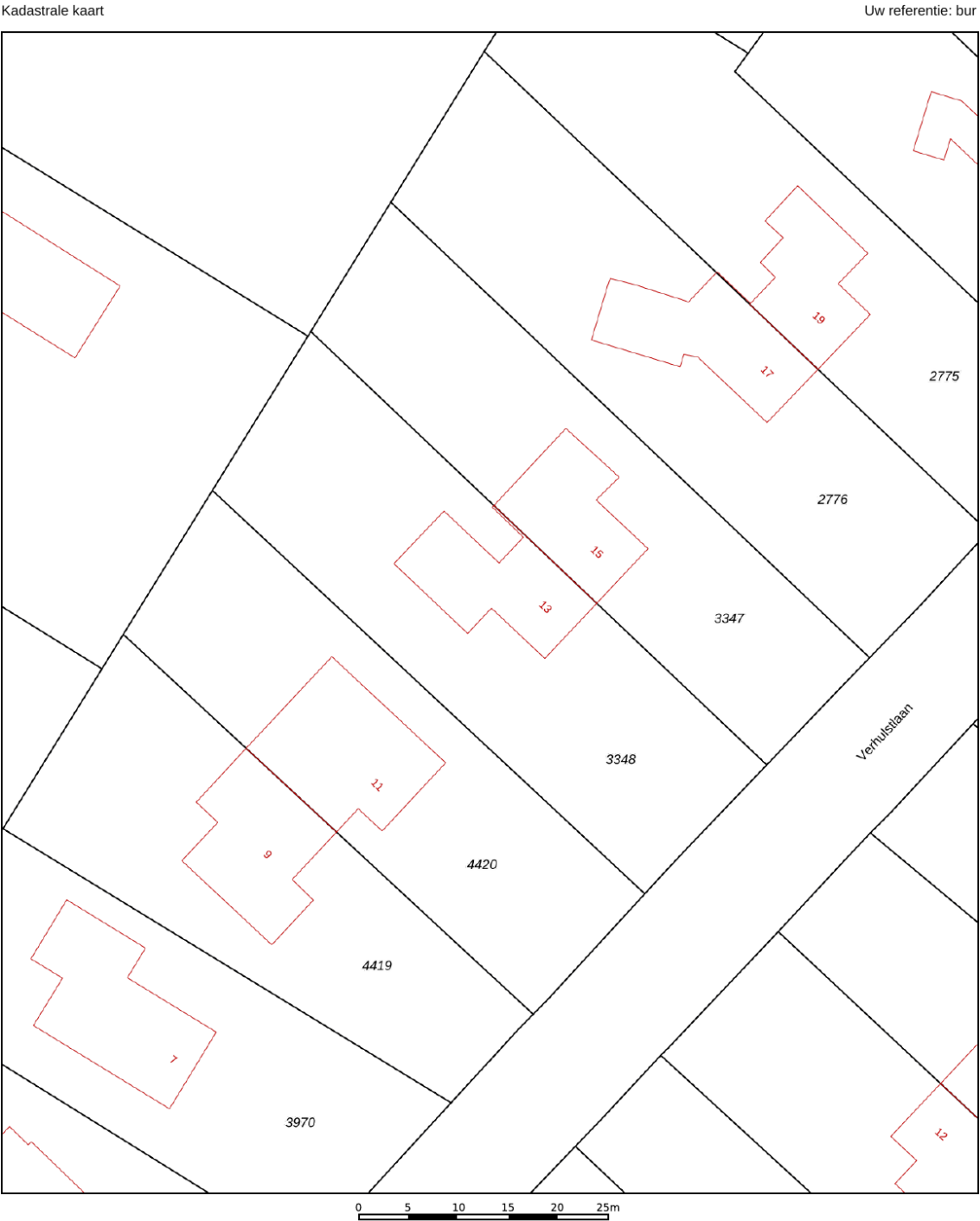
E

PERCEEL

3348

EIGENDOM

VOLLE EIGENDOM



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

De Bilt

Sectie

E

Perceel

3348

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

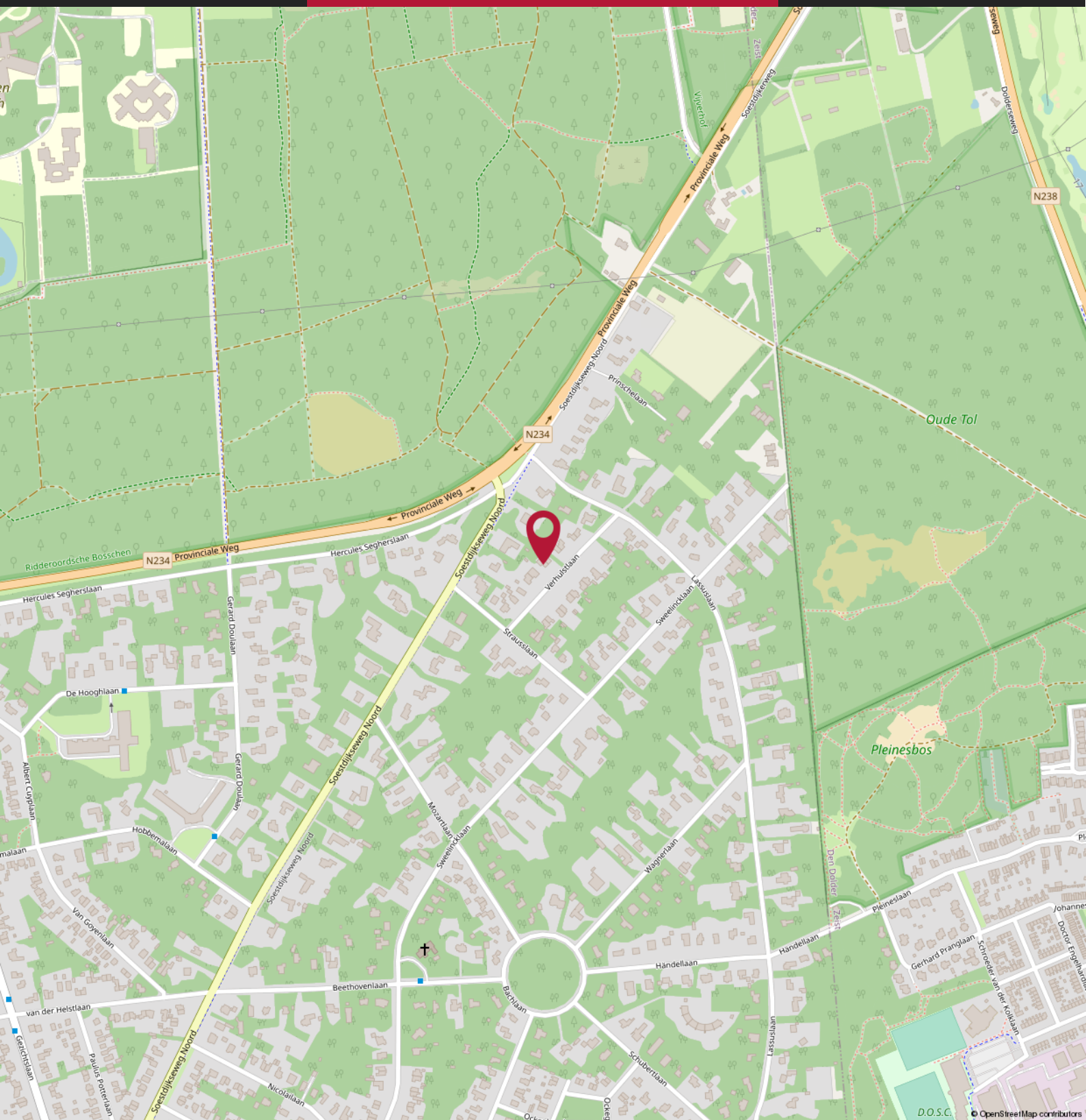
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LOCATIE OP DE KAART

## BILTHOVEN





# Over ons



Marc van Olderen, Annemieke Strating, Pieter van Soest, Linda Schuurman, Marc-Jan Derksen & Mignon Oostinjen - Van der Vlist

## BURGERSDIJK MAKELAARS

"We zien steeds meer Burgersdijk voorbij komen", aldus een geïnteresseerde nieuwe opdrachtgever. En die groei klopt. In toenemende mate raak ik in gesprek over onze toenemende aanwezigheid in de lokale huizenmarkt. Maar wát maakt ons eigenlijk zo succesvol? Ik besloot intern de visie op te halen.

"Trots zijn wij dat Burgersdijk Makelaars een begrip in de Bilthovense regio is. Al ruim 65 jaar zetten wij onze klanten centraal in de dienstverlening en blinken wij uit in betrokkenheid", aldus Marc. Om te vervolgen: "Onze medewerkers zijn zelf afkomstig uit Bilthoven en voelen de lokale markt geruisloos aan. Wij focussen op het ontzorgen van onze opdrachtgevers in het gehele proces en zien dat persoonlijk aandacht opdrachtgevers bindt. Wij gaan geen vraag uit de weg en staan te allen tijde klaar te begeleiden in aan- en verkoop wensen.

Met ervaring, kennis van de lokale markt en een niet onbelangrijke alertheid weten buitendienstmedewerkers Pieter en Marc-Jan samen met Marc opdrachtgevers en huizen bij elkaar te brengen. "Wij zijn scherp en houden elkaar doorlopend op de hoogte van alles wat speelt. En natuurlijk helpt onze aanwezigheid in het sociale netwerk", aldus onze drie makelaars. "Maar niet alle credits naar ons natuurlijk. Alleen door de combinatie met de servicegerichtheid van onze binnendienstmedewerkers Linda, Annemieke en Mignon staat er een goed ingespeeld team klaar. Samen staan we sterk!"

En ik deel deze visie. Vanuit onze roots in Bilthoven zijn wij als team trots op ons bedrijf en het succes. Deze trots zetten wij om in passie en betrokkenheid en dit zorgt voor buitengewone tevredenheid bij onze opdrachtgevers. Wij zien u graag terug bij Burgersdijk!



|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                      |               |          |              |
| Houtkachel                                     | X             |          |              |
| (Gas)kachels                                   | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                          |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                          | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers         | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                           |               |          | X            |
| - Tuinverlichting                              |               |          | X            |
|                                                |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten            |               |          |              |
| - Pax kleding kast in slaapkamer 1e verdieping |               |          | X            |
|                                                |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten       |               |          |              |
| - gordijnrails                                 | X             |          |              |
| - gordijnen                                    |               |          | X            |
| - overgordijnen                                |               |          | X            |
| - vitrages                                     |               |          | X            |
| - rolgordijnen                                 | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                       |               |          |              |
| - vloerbedekking                               | X             |          |              |
| - parketvloer                                  | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                          | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                   | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten            |               |          |              |
| - kookplaat                                    | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                 | X             |          |              |
| - afzuigkap                                    | X             |          |              |
| - oven                                         | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                    | X             |          |              |
| - koelkast                                     | X             |          |              |
| - vriezer                                      | X             |          |              |
| - vaatwasser                                   | X             |          |              |
| - Quooker                                      | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                            |               | X        |              |





## Woning - Sanitair/sauna

### Toilet met de volgende toebehoren

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| - toilet                | X |   |
| - toiletrolhouder       | X |   |
| - toiletborstel(houder) |   | X |
| - fontein               | X |   |

### Badkamer met de volgende toebehoren

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| - ligbad                 | X |   |
| - douche (cabine/scherf) | X |   |
| - wastafel               | X |   |
| - wastafelmeubel         | X |   |
| - toilet                 | X |   |
| - toiletrolhouder        | X |   |
| - toiletborstel(houder)  |   | X |

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

|                                                 |   |   |
|-------------------------------------------------|---|---|
| Brievenbus                                      | X |   |
| (Voordeur)bel                                   |   | X |
| Alarminstallatie                                |   | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X |   |
| Rookmelders                                     | X |   |
| (Klok)thermostaat                               | X |   |
| Airconditioning                                 | X |   |
| Zonwering buiten                                | X |   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | X |   |
| Zonnepanelen                                    | X |   |
| Oplaadpunt elektrische auto                     | X |   |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |   |   |
| - CV-installatie                                | X |   |

## Tuin - Inrichting

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Tuinaanleg/bestrating | X |
| Beplanting            | X |

## Tuin - Verlichting/installaties





Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

|                   |  |  |   |
|-------------------|--|--|---|
| Buitenverlichting |  |  | X |
|-------------------|--|--|---|

|                                            |   |  |  |
|--------------------------------------------|---|--|--|
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X |  |  |
|--------------------------------------------|---|--|--|

**Tuin - Bebouwing**

|                        |   |  |  |
|------------------------|---|--|--|
| Tuinhuis/buitenberging | X |  |  |
|------------------------|---|--|--|

**Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

|             |   |  |  |
|-------------|---|--|--|
| - (sier)hek | X |  |  |
|-------------|---|--|--|





**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?

Ja

Zo ja, welke?

Vestiging van hypotheek t.b.v. de Coöperatieve Rabobank U.A.

**Bijzonderheden 1 B.**

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

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

Er is (ten gunste van onze woning) een erfdienstbaarheid gevestigd op de muur van de uitbouw van de burens. We mogen hun buitenmuur gebruiken als buitenmuur voor een eventuele uitbouw van onze woning.

**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.**



**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)

Ja

Zo ja, welke?

Er is (ten gunste van onze woning) een erfdienstbaarheid gevestigd op de muur van de uitbouw van de burens. We mogen hun buitenmuur gebruiken als buitenmuur voor een eventuele uitbouw van onze woning.

**Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

**Bijzonderheden 1 H.**

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

**Bijzonderheden 1 I.**

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

Nee

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

Nee

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

Nee

**Bijzonderheden 1 J.**

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

**Bijzonderheden 1 K.**

Is er sprake van onteigening?

Nee





**Vraag****Antwoord****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 erfdiensbaarheden, recht van overpad,  
erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

**Bijzonderheden 1 N.**

Is er bezwaar gemaakt tegen de  
waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

**Bijzonderheden 1 O.**

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven  
verbeteringen of herstellingen voorgeschreven  
of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn  
uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 P.**



**Vraag****Antwoord**

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)

Eigen bewoning.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

**Gevels 2 A.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Gevels 2 B.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Gevels 2 C.**

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

Ja

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

Spouwen zijn in de periode voordat wij de woning verkregen (2023) geïsoleerd.





**Vraag****Antwoord**

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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

**Gevels 2 D.**

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

N.v.t.

**Dak(en) 3 A.**

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Onbekend.

Overige daken:

Onbekend.

**Dak(en) 3 B.**

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

**Dak(en) 3 C.**

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

**Dak(en) 3 D.**

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

Nee

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

**Dak(en) 3 E.**

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Ja

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

Ja

Overige daken:

Niet bekend

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

Niet bekend.

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

Nee





**Vraag****Antwoord**

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Niet bekend |
| Overige daken:                                     | Niet bekend |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?       | N.v.t.      |

**Dak(en) 3 F.**

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:                         |     |

**Dak(en) 3 G.**

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:               |     |

**Kozijnen, ramen en deuren 4 A.**

|                                                                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(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? | 2020.        |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                             | Ja           |
| Zo ja, door wie?                                                             | Niet bekend. |

**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?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR / HR++. |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                          | Nee        |





**Vraag****Antwoord**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kleine raampje in de keuken en het glas in de voordeur is enkel glas.

**Kozijnen, ramen en deuren 4 F.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 A.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 B.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 C.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 D.**

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 E.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 F.**

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja





**Vraag****Antwoord**

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

Niet bekend.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.**

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.**

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.**

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

Nee

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

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

**Installaties 7 A.**

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-ketel, airconditioning op zolder.

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):

CV-ketel van Remeha.  
Airconditioning: General



**Vraag****Antwoord**

Type(nummer) van de installatie(s):

CV-ketel: Calenta Ace CW5.  
Airconditioning: onbekend

Installatiedatum van de installatie(s):

CV-ketel: januari 2024.  
Airconditioning: onbekend.

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

CV-ketel: najaar 2025.  
Airconditioning: 2024.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

CV-ketel: Van Slooten uit Amersfoort.

**Installaties 7 B.**Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

**Installaties 7 C.**

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 D.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

**Installaties 7 E.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

**Installaties 7 F.**

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

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

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

N.v.t.

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Keuken begane grond en badkamers.





**Vraag****Antwoord**

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

N.v.t.

**Installaties 7 G.**

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 H.**

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

18

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

420 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Zonnepanelen: DAS 420W N-Type Full Black Glas-Glas.  
Omvormers: IQ8M-72-M-INT | Enphase

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Ja

Zo ja, welke?

Enphase &amp; Zonneplan.

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Oktober 2023, Ophof Installaties.

Installateur:

Ophof Installaties.

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2025

Aantal kWh:

3877 kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Niet bekend.

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

**Installaties 7 I.**

**Vraag****Antwoord**

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

juli 2026

**Installaties 7 J.**

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

2026

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

**Installaties 7 K.**

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Niet bekend

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

N.v.t.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 L.**

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Oprit, voor het huis.

Blijft deze achter?

Ja

**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?

Niet bekend.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Niet bekend, vermoedelijk 2014.

**Installaties 7 N.**

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?





**Vraag****Antwoord****Installaties 7 O.**

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2-3 jaar.

**Sanitair, riolering en keuken 8 A.**

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

Nee

Zo ja, welke?

**Sanitair, riolering en keuken 8 B.**

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2014

**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?

2014

**Sanitair, riolering en keuken 8 H.**

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2014 en 2025 (combi-oven en kookplaat).



**Vraag****Antwoord**

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

**Sanitair, riolering en keuken 8 I.**

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

Ja

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

Functioneert naar behoren. Kraan is vernieuwd in 2025.

**Diversen 9 A.**

Wat is het bouwjaar van de woning?

1962

**Diversen 9 B.**

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

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

**Diversen 9 C.**

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

Nee

**Diversen 9 D.**

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 E.**

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

Nee

**Diversen 9 F.**

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

Niet bekend





**Vraag****Antwoord****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?

Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

**Diversen 9 J.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 K.**

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

**Diversen 9 L.**

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?



**Vraag****Antwoord****Diversen 9 M.**

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

Nee

Zo ja, welke ver-/aankouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

**Diversen 9 N.**

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

Nee

Zo ja, welke?

**Diversen 9 O.**

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

**Diversen 9 P.**

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

Ja

Zo ja, welke label?

A

**Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1053

Belastingjaar?

2026

**Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

1265000

Peiljaar?

2025

**Vaste lasten 10 C.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

648

Belastingjaar?

2026

**Vaste lasten 10 D.**

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

720

Belastingjaar?

2026





**Vraag****Antwoord****Vaste lasten 10 E.**

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 401

Elektra: 0

Water: 39

Stadsverwarming: 0

Anders: N.v.t.

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 1902

Elektriciteit hoog (kWh): 0

Elektriciteit laag (kWh): 0

Elektriciteit totaal (kWh): 1565

Water (m<sup>3</sup>): 98

Stadsverwarming (GJ): 0

Anders: N.v.t.

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 3

**Vaste lasten 10 F.**

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

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

Duur:

**Vaste lasten 10 G.**

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? 0

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

**Vaste lasten 10 H.**

**Vraag****Antwoord**

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

**Vaste lasten 10 I.**

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

**Garanties 11 A.**

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

Nee

Zo ja, welke?

**Nadere informatie 12 A.**

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

N.vt.





# 10 TIPS & TRICKS

## VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

**01**

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

**02**

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

**03**

Hoe lang staat de woning te koop?

**04**

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

**05**

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

**06**

Wat is de ligging van de tuin?

**07**

Is er sprake van geluidoverlast (wegen/buren)?

**08**

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

**09**

Is er een bouwtechnisch rapport?

**10**

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?

# MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

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

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

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

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

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

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



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

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

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

# Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN

# BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN

Emmaplein 6  
3722 AD Bilthoven  
T: 030-2287611  
E: bilthoven@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

