



Vraagprijs € 749.000,- k.k.

# Over ons

Dromen van woningzoekers waarmaken en verwachtingen van ondernemers overtreffen. Dat is de essentie van ons vak als makelaars. Wij staan voor je klaar. Met de kennis in pacht, gedegen advies paraat en met de handen uit de mouwen. Ruimte voor iedereen, al meer dan 90 jaar!

## Iedereen voelt zich thuis bij WVO

In alle bescheidenheid mogen we zeggen dat WVO makelaars een begrip is in omgeving Utrecht, Zeist en Bilthoven. Wij zijn ruim 90 jaar actief en zijn daarmee één van de oudste NVM makelaars in de regio.

## Sterk netwerk, regionale marktkennis

Hierdoor weten we wat er speelt op de huizenmarkt en in jouw buurt of wijk. En die kennis en ervaring nemen we mee naar onze afspraak.

## Het Fundament van WVO

- Liefde voor de makelaardij voorop en kennis ervan centraal
- Meer dan 90 jaar een begrip in de regio
- Groot netwerk en regionale dekking
- Compleet ontzorgend in dienstenaanbod
- Inzet van slimme marketingstrategieën
- Kwaliteit gegarandeerd door NVM-label
- Sterke combinatie met onze afdelingen Bedrijfshuisvesting en Nieuwbouw makelaars



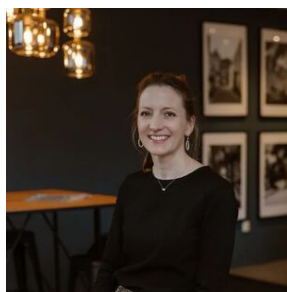
**Björn Gerritsen**

Beëdigd makelaar /  
taxateur (RM/RT)  
06 - 22 40 88 76  
bjorn@wvo.nl



**Bernard Muijsen**

Beëdigd makelaar /  
taxateur (RM/RT)  
06 - 53 77 55 87  
bernard@wvo.nl



**Sanne Hoffmans**

Beëdigd register makelaar  
(RM) / Jurist  
06 - 21 10 30 64  
sanne@wvo.nl



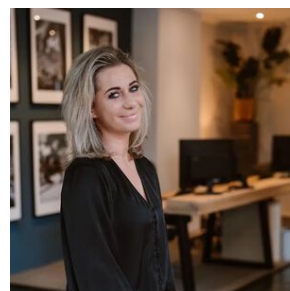
**Laura van Kranenburg**

Commercieel binnendienst  
medewerker  
030 - 25 42 209  
laura@wvo.nl



**Robert Jan Hartman**

Bedrijfsmakelaar  
06 - 11 45 91 11  
hartman@wvo.nl



**Christy Collins**

Commercieel medewerker  
Bedrijfshuisvesting  
06 - 15 89 81 58

# Omschrijving

Ruim, comfortabel en heerlijk vrij wonen in Odijk!

Op een mooie en rustige locatie in Odijk staat deze bijzonder verzorgde semi-bungalow met maar liefst 146 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Een verrassend ruime woning met een lichte woonkamer, royale woonkeuken, drie slaapkamers, veel praktische ruimte en een fraai aangelegde achtertuin met veel groen en privacy. De vloerverwarming op de begane grond en de praktische indeling zorgen bovendien voor veel wooncomfort. Een woning die niet alleen ruim en prettig is om nu in te wonen, maar dankzij de mogelijkheden op de begane grond ook uitstekend past bij wie toekomstgericht wil wonen. De woning onderscheidt zich door de combinatie van een royale woonoppervlakte, veel daglicht, een speelse indeling en praktische voorzieningen. De lichte en rustige afwerking geeft de woning een tijdloos karakter, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een prettige relatie met de groene omgeving.

Ook praktisch heeft de woning veel te bieden. Denk aan vloerverwarming op de begane grond, diverse vaste kasten, een aparte wasruimte, meerdere bergmogelijkheden en sanitair op zowel de begane grond als de verdieping. Hierdoor is er niet alleen veel leefruimte, maar ook volop plaats om spullen netjes uit het zicht op te bergen.

De ligging: Singel 111 ligt op een rustige en groene locatie in Odijk, een prettig dorp binnen de gemeente Bunnik. Hier geniet u van een gemoedelijke woonomgeving met veel groen, terwijl de dagelijkse voorzieningen comfortabel dichtbij zijn. In het dorp vindt u onder meer winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en diverse andere voorzieningen. Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Vanuit Odijk zijn verschillende mooie wandel- en fietsroutes door het groene buitengebied gemakkelijk bereikbaar. De ligging nabij de Kromme Rijn en het omliggende landschap maakt het aantrekkelijk om er regelmatig op uit te trekken. Tegelijkertijd is Odijk zeer centraal gelegen. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Bunnik, Zeist, Houten en Utrecht goed bereikbaar. Ook de aansluiting op de A12 is vlot te bereiken, waardoor u gemakkelijk richting Utrecht, Arnhem en andere delen van het land rijdt. Voor wie gebruikmaakt van het openbaar vervoer zijn er busverbindingen in de omgeving en biedt het nabijgelegen station Bunnik goede treinverbindingen.

Begane grond: via de entree komt u binnen in de hal met toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond. De woonkamer is opvallend royaal van opzet. Dankzij de verschillende gedeelten is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek, een lees- of werkplek en eventueel een tweede zitgedeelte. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en versterken het ruimtelijke karakter van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Er is ruim voldoende plaats voor een grote eettafel. De grote glaspartijen aan de tuinzijde zijn hier een echte blikvanger. Vanuit de keuken kijkt u prachtig uit over de groene achtertuin en ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Verder bevinden zich op de begane grond een badkamer, separaat toilet, wasruimte, berging en meerdere praktische kasten. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename en gelijkmatige warmte. De aanwezigheid van sanitair en de royale hoeveelheid ruimte op deze woonlaag bieden bovendien interessante mogelijkheden voor wie gelijkvloers of levensloopbestendig wil wonen.

Eerste verdieping: op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende afmetingen. De grootste slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde slaapkamer leent zich uitstekend als kinder-, logeer-, hobby- of werkkamer. Daarnaast is op deze verdieping een separaat toilet aanwezig. Door de praktische indeling is de verdieping flexibel te gebruiken en biedt deze voldoende ruimte voor uiteenlopende woonwensen.

# Omschrijving

De buitenruimte: een van de grote pluspunten van Singel 111 is de heerlijke achtertuin. De tuin is groen en sfeervol aangelegd met volwassen beplanting, bomen en kleurrijke borders. Door de vrije ligging en het vele groen ervaart u hier veel rust en privacy. Direct achter de woning is ruimte voor een terras, terwijl verderop in de tuin verschillende fijne plekjes ontstaan om van het buitenleven te genieten. Of het nu gaat om een kop koffie in de ochtend, rustig lezen in de middag of gezellig tafelen met familie en vrienden op een zomeravond: deze tuin vormt een heerlijke verlenging van de woning.

Berging: bij de woning hoort tevens een vrijstaande berging van circa 2,00 x 1,70 meter. Een praktische plek voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Bijzonderheden:

- Circa 146 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Verzorgde en goed onderhouden semi-bungalow;
- Royale en lichte woonkamer;
- Ruime woonkeuken met fraai uitzicht op de tuin;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Badkamer op de begane grond;
- Separaat toilet op de begane grond én eerste verdieping;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Praktische wasruimte en inpandige berging;
- Vrijstaande berging in de tuin;
- Fraai aangelegde, groene achtertuin;
- Veel privacy en een rustige ligging;
- Interessante mogelijkheden voor comfortabel en toekomstgericht wonen;
- Oplevering in overleg.















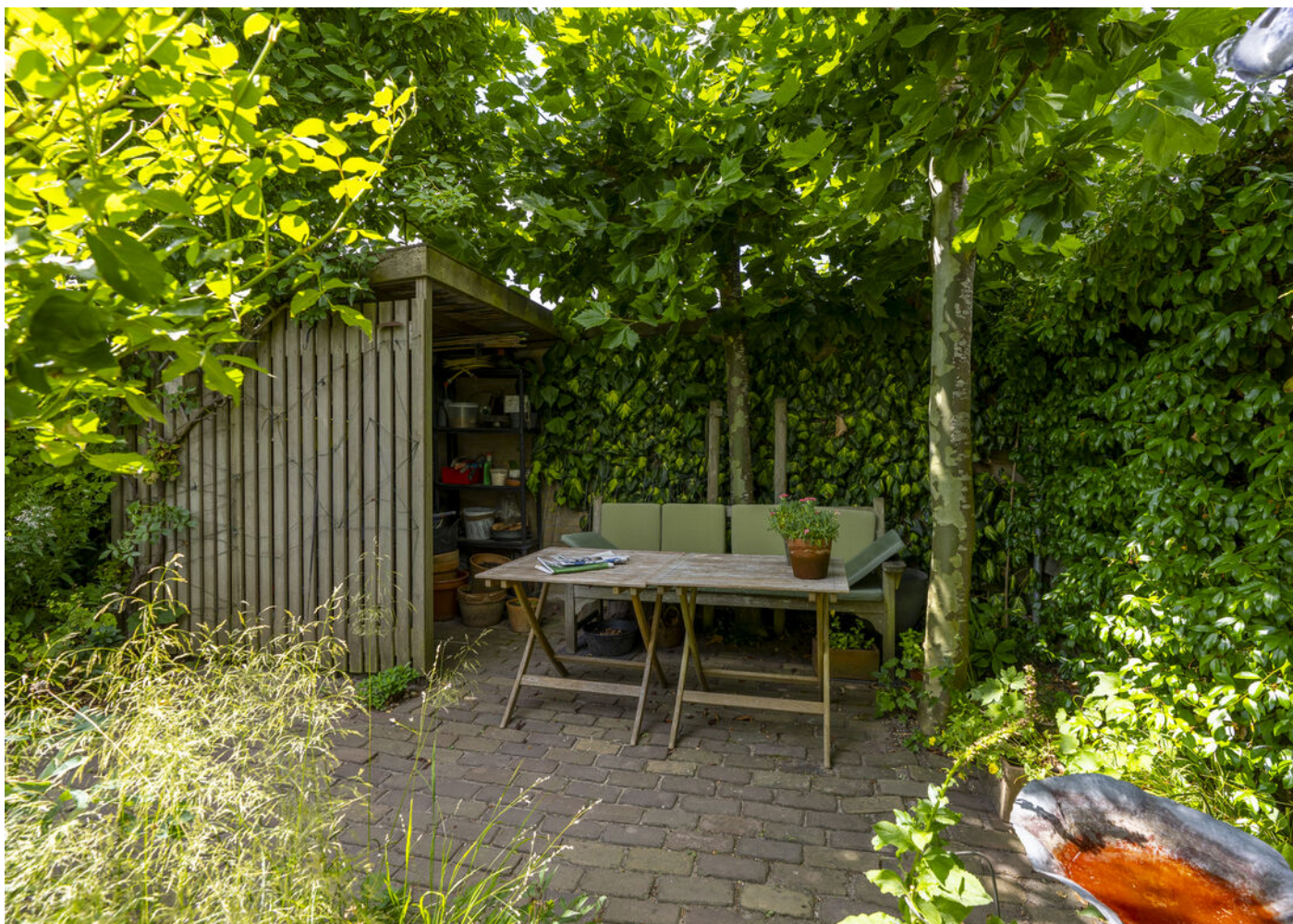
































# Plattegrond

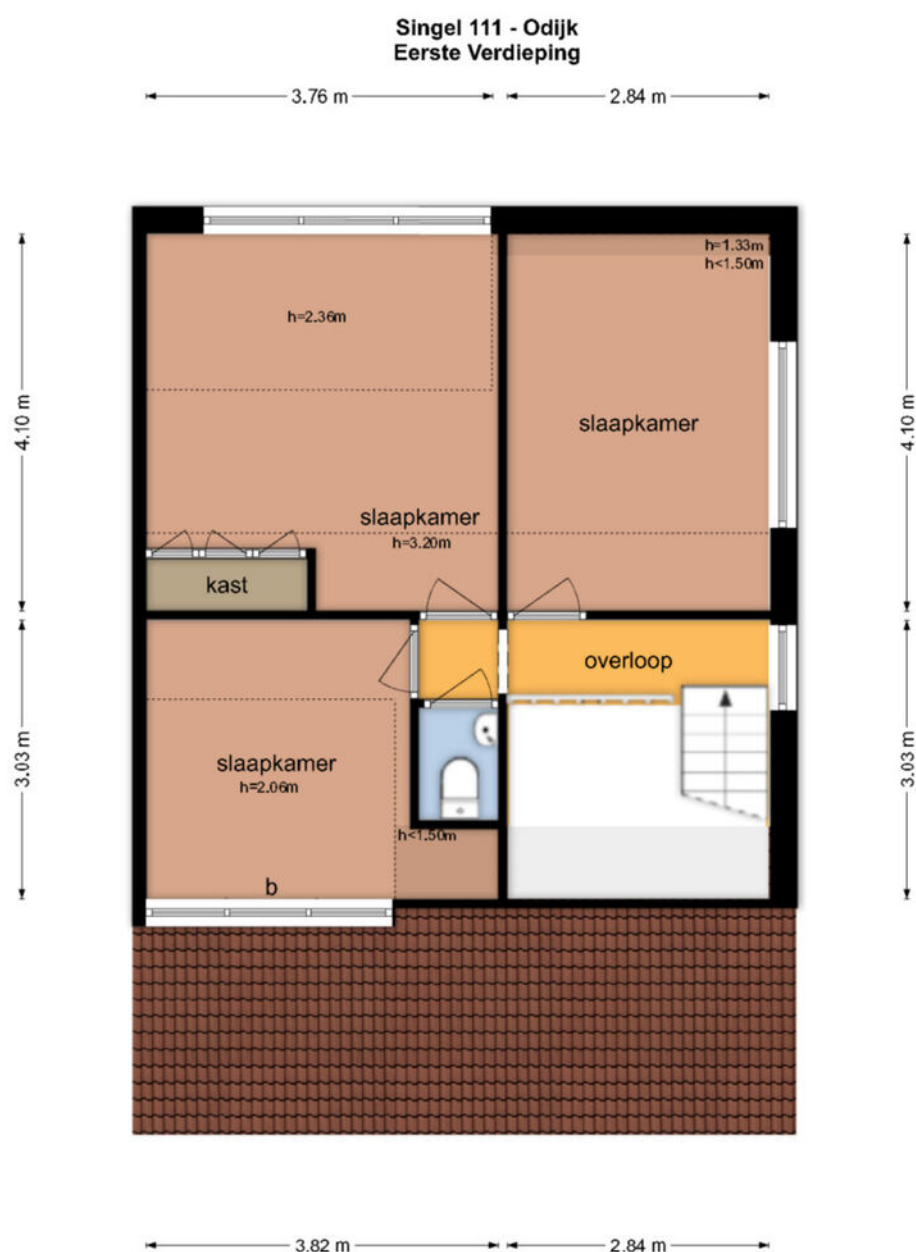


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

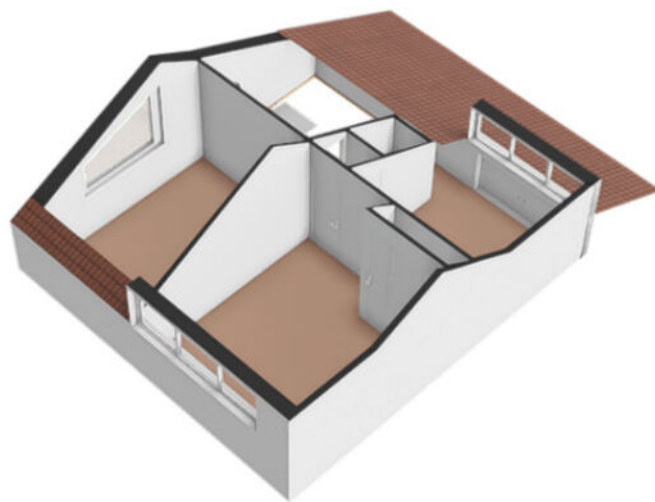


# Plattegrond

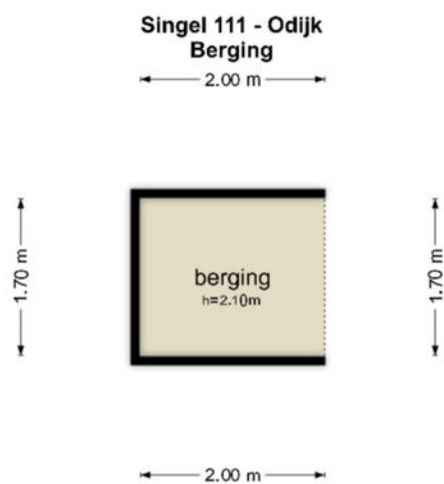


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



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

# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Singel 111 Odijk



|                                                                                                                     |                                  |                                                                                                                                                                                                                                      |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 12345                                                                                                               | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                                                                                        |       |
| 25                                                                                                                  | Perceelnummer                    |                                                                                                                                                                                                                                      |       |
|                                                                                                                     | Huisnummer                       |                                                                                                                                                                                                                                      |       |
|                                                                                                                     | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente                                                                                                                                                                                                                  | Odijk |
|                                                                                                                     | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie                                                                                                                                                                                                                               | A     |
|                                                                                                                     | Administratieve kadastrale grens | Perceel                                                                                                                                                                                                                              | 2041  |
|                                                                                                                     | Bebouwing                        |                                                                                                                                                                                                                                      |       |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2026<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |       |
|                                                                                                                     |                                  |                                                                                                                                                 |       |

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>                                                                                                                                                                                                              |          |
| 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      |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>                                                                                                                                                                                                              |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                                                                                                                                             | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                                                                                                                                                   |          |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:                                                                                                                                                                                                |          |
| Duur:                                                                                                                                                                                                                                   |          |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>                                                                                                                                                                                                              |          |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                                                                                                                                           | Nee      |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>                                                                                                                                                                                                              |          |
| 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?<br>(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?                                                                                                                                                                                                                           |          |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| <b>Bijzonderheden 1 M.</b>                                                                                                                                                                                                              |          |
| 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?                                                                                                                                                                                                               |          |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| <b>Bijzonderheden 1 N.</b>                                                                                                                                                                                                              |          |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?                                                                                                                                                                                   | Nee      |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                                                                                                                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| <b>Bijzonderheden 1 O.</b>                                                                                                                                                                                                              |          |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### 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?

Nee

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

Ja

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

Onbekend

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Ca 2015

Overige daken:

Ca 2004

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

2026 na sneeuw is  
gerepareerd

### Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Hoofdvak in 2004' renovatie  
Platte dak op garage 2010

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

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

Overige daken:

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

Bij de renovatie is ook de  
isolatie vernieuwd.

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                               | Antwoord                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Dak(en) 3 G.</b>                                                                                                                                 |                          |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?                                                                                                                   | Nee                      |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                                 |                          |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>                                                                                                               |                          |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)                     | Hout                     |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>                                                                                                               |                          |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                                        | 2024/2026                |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                                                    | Nee                      |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                    |                          |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>                                                                                                               |                          |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                                            | Ja                       |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                |                          |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>                                                                                                               |                          |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                                                                    | Ja                       |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                                         |                          |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>                                                                                                               |                          |
| 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) | Onbekend                 |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                          | Ja                       |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                           |                          |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>                                                                                                               |                          |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)                                         | Ja                       |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        | Een raam bij de dakkapel |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>                                                                                                             |                          |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                  | Nee                      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>                                                                                                             |                          |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                    | Nee                      |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

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

Maart 2023, PIF vloer Thermokussens ISO 80 rd-waarde 4,49 enz

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### 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.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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 installatie

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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

Merk van de installatie(s):

Nefit

Type(nummer) van de installatie(s):

Proline nxt hrc 30/cw5

Installatiedatum van de installatie(s):

Ongeveer 2023

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

2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Wouterse in houten

### 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

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                       | Antwoord                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:                                                       | Nee                                     |
| warm water:                                                                                                                                                 | Ja                                      |
| overig, namelijk                                                                                                                                            | Nvt                                     |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                                                                           |                                         |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                                                                        | Benedenverdieping                       |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                                                                                               | Nvt                                     |
|                                                                                                                                                             |                                         |
| <b>Installaties 7 G.</b>                                                                                                                                    |                                         |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?                                                                                                             | Nee                                     |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               |                                         |
|                                                                                                                                                             |                                         |
| <b>Installaties 7 H.</b>                                                                                                                                    |                                         |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?                                                                                                          | Nee                                     |
| 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:                                                                                                              |                                         |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                      |                                         |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. |                                         |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                             |                                         |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                  |                                         |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                |                                         |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               |                                         |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                              |                                         |
| Installateur:                                                                                                                                               |                                         |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                      |                                         |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                   |                                         |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                 |                                         |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                    |                                         |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                              |                                         |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                |                                         |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                |                                         |
|                                                                                                                                                             |                                         |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                                                                                    |                                         |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                       | In 2026 ivm installatie nieuwe gashaard |
|                                                                                                                                                             |                                         |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                    |                                         |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Meterkast vernieuwd

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem 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?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

### Sanitair, riolering en keukens 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keukens 8 B.

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2004          |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?                                                                                                                                                                                                                | Ja            |
| Zo nee, welke niet?                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja            |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?                                                                                                                                                                                                              | Nee           |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                       |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                     | Ongeveer 2016 |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                     | Idem          |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja            |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)                                                                                                                                                                                                              | Nee           |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?                                                                                                                                                                                                                          |               |
| <b>Diversen 9 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1970          |
| <b>Diversen 9 B.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) | Nee           |
| Zo ja, welke en waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                            | Antwoord |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Diversen 9 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?                                                                                                                                                                             | Nee      |
| <b>Diversen 9 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                                                                                                                                                                                                   | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |
| <b>Diversen 9 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) | Nee      |
| <b>Diversen 9 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?                                                                                                                                                                                                                            | Nee      |
| <b>Diversen 9 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)                                                                                                                                                                                                        | Nee      |
| <b>Diversen 9 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Is de grond verontreinigd?                                                                                                                                                                                                                                                       | Nee      |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?                                                                                                                                                                                                                                              |          |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                                                                                                                                                                                                   |          |
| <b>Diversen 9 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?                                                                                                                                                                                                                                 | Nee      |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?                                                                                                                                                                                                            |          |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                             | N.v.t    |
| <b>Diversen 9 J.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)                                                                                                                                                                | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |
| <b>Diversen 9 K.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 M.

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

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

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?

Nee

Zo ja, welke label?

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

857

Belastingjaar?

2026

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

703000

Peiljaar?

2025

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

364

Belastingjaar?

2026

### Vaste lasten 10 D.

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                              | Antwoord |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)                                                                             | 539      |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                     | 2026     |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                                                                                                           | 220      |
| Elektra:                                                                                                                                                                                           | 0        |
| Water:                                                                                                                                                                                             | 15       |
| Stadsverwarming:                                                                                                                                                                                   | 0        |
| Anders:                                                                                                                                                                                            | Nvt      |
| Te weten:                                                                                                                                                                                          | 0        |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):                                                                                                                    | 760      |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                                                                                                          | 960      |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                                                                                                          | 0        |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                                                                        | 960      |
| Water (m3):                                                                                                                                                                                        | 90       |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                                                                              | 0        |
| Anders:                                                                                                                                                                                            | 0        |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                                 | 1        |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                           | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |          |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. |          |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:                                                                                                                      |          |
| Duur:                                                                                                                                                                                              |          |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| 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?                                                                                                                                                                                |          |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| 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?                                                                                                                                                                       |          |

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                      | Antwoord |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>                                                                                                                                  |          |
| 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?                                                                                               |          |
| <b>Garanties 11 A.</b>                                                                                                                                     |          |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                              |          |
| <b>Nadere informatie 12 A.</b>                                                                                                                             |          |
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)                                                                                        | Nvt      |

# Extra informatie

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod. Dit is het geval als de verkoper een tegenbod doet, maar ook wanneer deze expliciet aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure indien u óók een bod wenst uit te brengen.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht om de woning dan aan u te verkopen. De vraagprijs moet gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling wijzigen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om uw bod tijdens de onderhandelingen te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt namelijk uw eerdere bod.

## Mag een makelaar 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.

## 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 de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## Wat is een optie?

In juridische zin geeft een optie een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken: onder andere prijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende 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. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring of een 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 schriftelijkheids-vereiste. 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 (en eventueel de notaris) 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.

# Extra informatie

## 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 u 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 makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

## Heeft u ergens anders een leuke woning gezien?

Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling, bel met ons kantoor in Utrecht of Zeist of loop gewoon even binnen!

## Meetinstructie

De eventuele vermelde 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.

## Onderhoud

De staat van onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de koper.

## Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



## VESTIGINGEN

### Utrecht

Jan van Scorelstraat 30  
3583 CP Utrecht  
030 - 25 42 209  
[utrecht@wvo.nl](mailto:utrecht@wvo.nl)

### Zeist

2e Hogeweg 12  
3701 AZ Zeist  
030 - 69 20 304  
[zeist@wvo.nl](mailto:zeist@wvo.nl)

### Bilthoven

Maartensdijkseweg 12  
3723 MC Bilthoven  
030 - 72 10 974  
[bilthoven@wvo.nl](mailto:bilthoven@wvo.nl)