



Vraagprijs € 850.000 k.k.



Vraagprijs

€ 850.000 k.k.

Soort

eengezinswoning

Type

vrijstaande woning

Aantal kamers

5

Inhoud

1067 m³

Perceeloppervlakte

19450 m²

Woonoppervlakte

173 m²

Soort bouw

Bestaande bouw

Bouwjaar/-periode

1927

Ligging

landelijk gelegen

Tuin

tuin rondom

Garage

vrijstaand steen

Isolatie

dubbel glas

Verwarming

c.v.-ketel

Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

Een voormalig Betuws boerderijcomplex waar historie, ruimte en toekomst samenkomen

Er zijn plekken die meer zijn dan alleen een woning. Plekken met een verhaal. Een geschiedenis die nog altijd zichtbaar is in de gebouwen, de erfindeling en het landschap. Buitenweg 74 in Maurik is zo'n bijzondere plek.

Ooit vormde dit karakteristieke erf een typisch Betuws gemengd landbouwbedrijf, waar wonen, veeteelt en fruitteelt generaties lang hand in hand gingen. Het oorspronkelijke voorhuis, de voormalige deel en de in de loop der jaren gerealiseerde schuren en bedrijfsgebouwen vertellen nog altijd het verhaal van een levendig familiebedrijf dat met zijn tijd is meegroeid.

Vandaag de dag biedt dit bijzondere erf vooral iets anders: **ruimte, vrijheid en ongekend veel mogelijkheden.**

Op een perceel van **bijna 2 hectare** vindt u een karakteristieke (bedrijfs)woning, diverse bijgebouwen, een voormalige fruitschuur, een traditionele stenen schuur, voormalige stallen en een uitgestrekte boomgaard. De woning beschikt over een gebruiksoppervlakte wonen van circa 173 m², aangevuld met circa 119 m² overige in pandige ruimte en maar liefst circa 320 m² externe bergruimte verdeeld over de 2 bijgebouwen/schuren.

Wonen aan de rand van Maurik

De ligging is minstens zo bijzonder als het erf zelf.

Aan de rand van Maurik woont u hier in alle rust, met vrij uitzicht over het omliggende landschap en tegelijkertijd op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca. Ook recreatiegebied Eiland van Maurik bevindt zich op slechts enkele minuten afstand en biedt volop mogelijkheden voor watersport, wandelen, fietsen en ontspanning.

Hier ervaart u iedere dag het gevoel van buiten wonen, zonder de voorzieningen van het dorp te hoeven missen.

Een erf met karakter

De bedrijfswoning ademt nog altijd de sfeer van een traditionele Betuwse boerderij. Geen strak nieuwbouwhuis, maar een woning met karakter, authentieke details en volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren en aan te passen aan de eisen van deze tijd.

Juist die combinatie van authenticiteit en ontwikkelpotentie maakt dit erf zo aantrekkelijk.

De voormalige fruitschuur

Eén van de absolute blikvangers van het complex is de royale stenen fruitschuur. Deze schuur is oorspronkelijk gebouwd voor de fruitteelt en onderscheidt zich daardoor van veel voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Dankzij de royale goothoogte, hoge zijgevels en praktische indeling is het gebouw uitstekend geschikt voor uiteenlopende doeleinden.

In de schuur bevinden zich bovendien twee voormalige geïsoleerde koelcellen. Hoewel de installaties niet meer aanwezig zijn, lenen deze ruimtes zich uitstekend voor bijvoorbeeld geconditioneerde opslag, archiefruimte, hobby, werkplaats of andere schone opslagfuncties. Daarnaast zijn in de schuur paardenboxen aanwezig, waardoor ook paardenliefhebbers hier direct mogelijkheden zullen zien.

Bijgebouwen met volop potentie

Naast de fruitschuur beschikt het erf over een tweede voormalige veestallen die extra ruimte biedt.

Of u nu op zoek bent naar opslagruimte, een werkplaats, ruimte voor hobby's, oldtimers, paarden of kleinschalige bedrijfsactiviteiten: dit erf biedt mogelijkheden die tegenwoordig nog maar zelden worden aangeboden.

Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

Bijna twee hectare eigen grond

Het perceel vormt misschien wel het grootste pluspunt van dit bijzondere object.

De huidige boomgaard geeft het geheel een karakteristieke Betuwse uitstraling, maar het perceel biedt uiteraard ook uitstekende mogelijkheden voor het houden van paarden, kleinvee of het realiseren van een eigen hobbylandgoed.

Aan de achterzijde grenst het perceel direct aan bedrijventerrein Doeijenburg.

Mede hierdoor biedt de locatie wellicht interessante perspectieven voor de toekomst.

Bedrijfsbestemming - belangrijk om te weten

Het object wordt op dit moment aangeboden met de huidige bestemming 'Bedrijf - Beperkt' met de toegestane bestemmingsfunctie 'boerderijwinkel' met een bedrijfsvloeroppervlaktebeperking van maximaal 70 m². De woning betreft planologisch een bedrijfswoning.

De eigenaren hebben bij de gemeente een principeverzoek ingediend met de vraag of medewerking kan worden verleend aan omzetting naar een reguliere woonbestemming. Op het moment van aanbieden is het besluit van de gemeente hierop nog niet ontvangen.

Kopers dienen er daarom nadrukkelijk rekening mee te houden dat de huidige bedrijfsbestemming van toepassing is.

Dit kan gevolgen hebben voor zowel de gebruiksmogelijkheden als de financierbaarheid van het object.

Deze wijken namelijk af van die van een reguliere particuliere woning.

Een kandidaat-koper dient zich hierover vooraf goed te laten informeren en zelf te beoordelen of het voorgenomen gebruik binnen de geldende bestemming past.

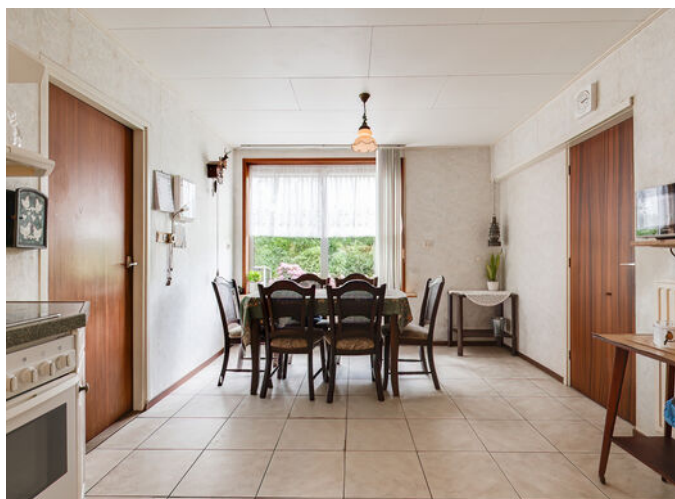
Een zeldzame kans

Objecten als Buitenweg 74 komen nog maar zelden op de markt.

Een karakteristiek Betuws erf, bijna twee hectare eigen grond, royale multifunctionele bedrijfsgebouwen, een prachtige ligging aan de rand van Maurik én interessante toekomstmogelijkheden vormen samen een combinatie die nauwelijks nog te vinden is.

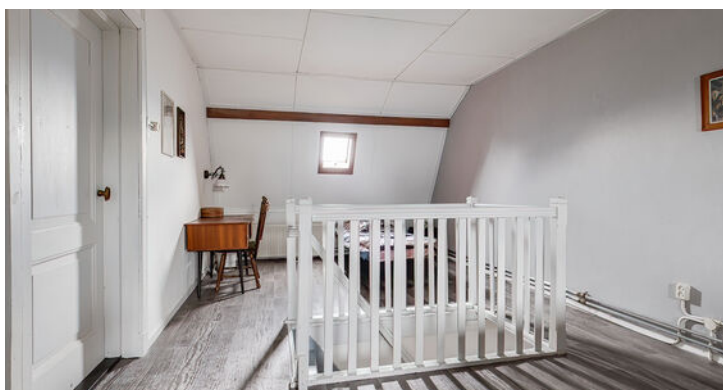
Bent u op zoek naar een plek waar wonen, werken, hobby en ruimte samenkomen? Dan nodigen wij u graag uit om dit bijzondere erf persoonlijk te komen ervaren.















Plattegrond begane grond



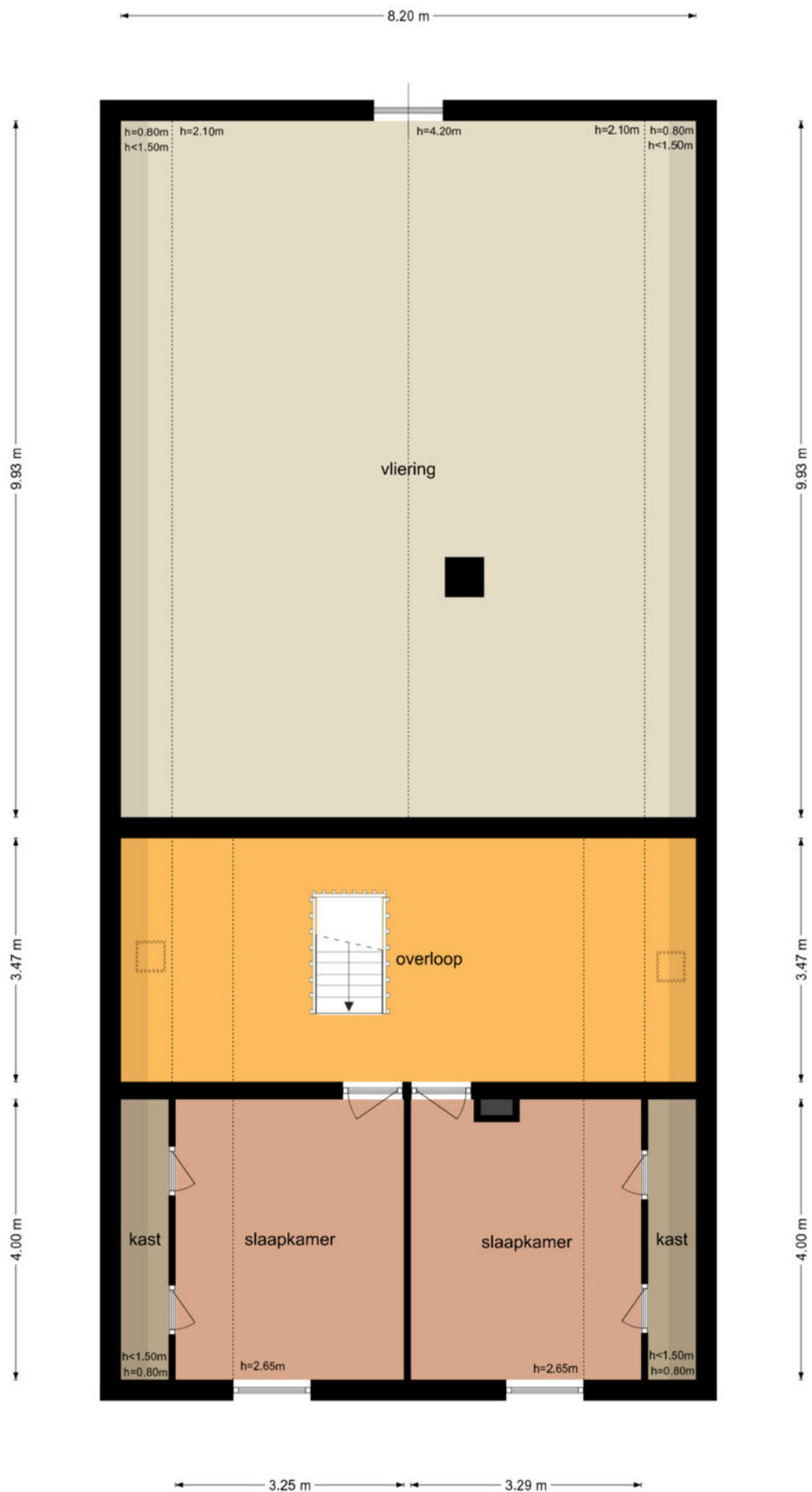
Plattegrond begane grond 3DI



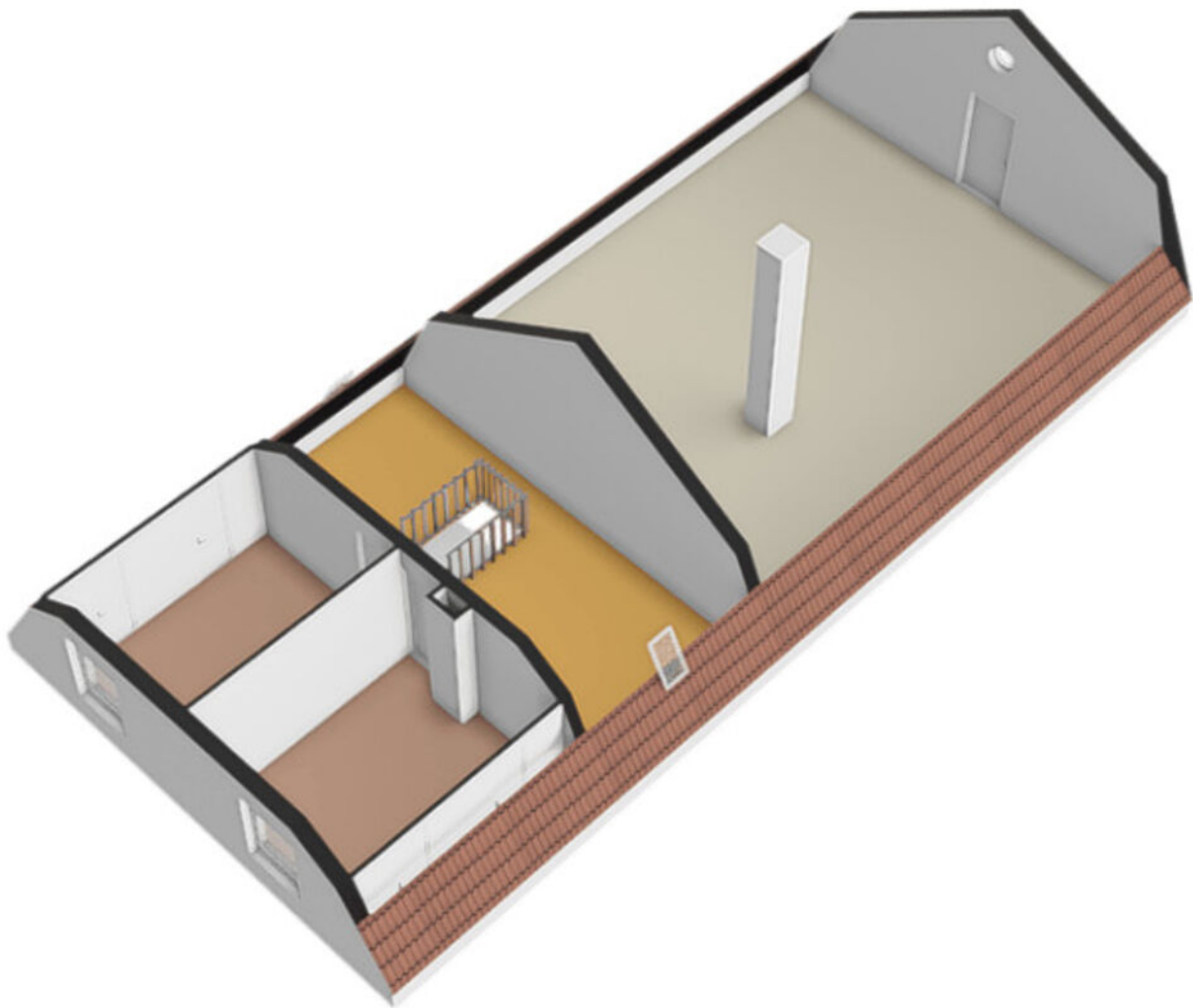
Plattegrond begane grond 3DII



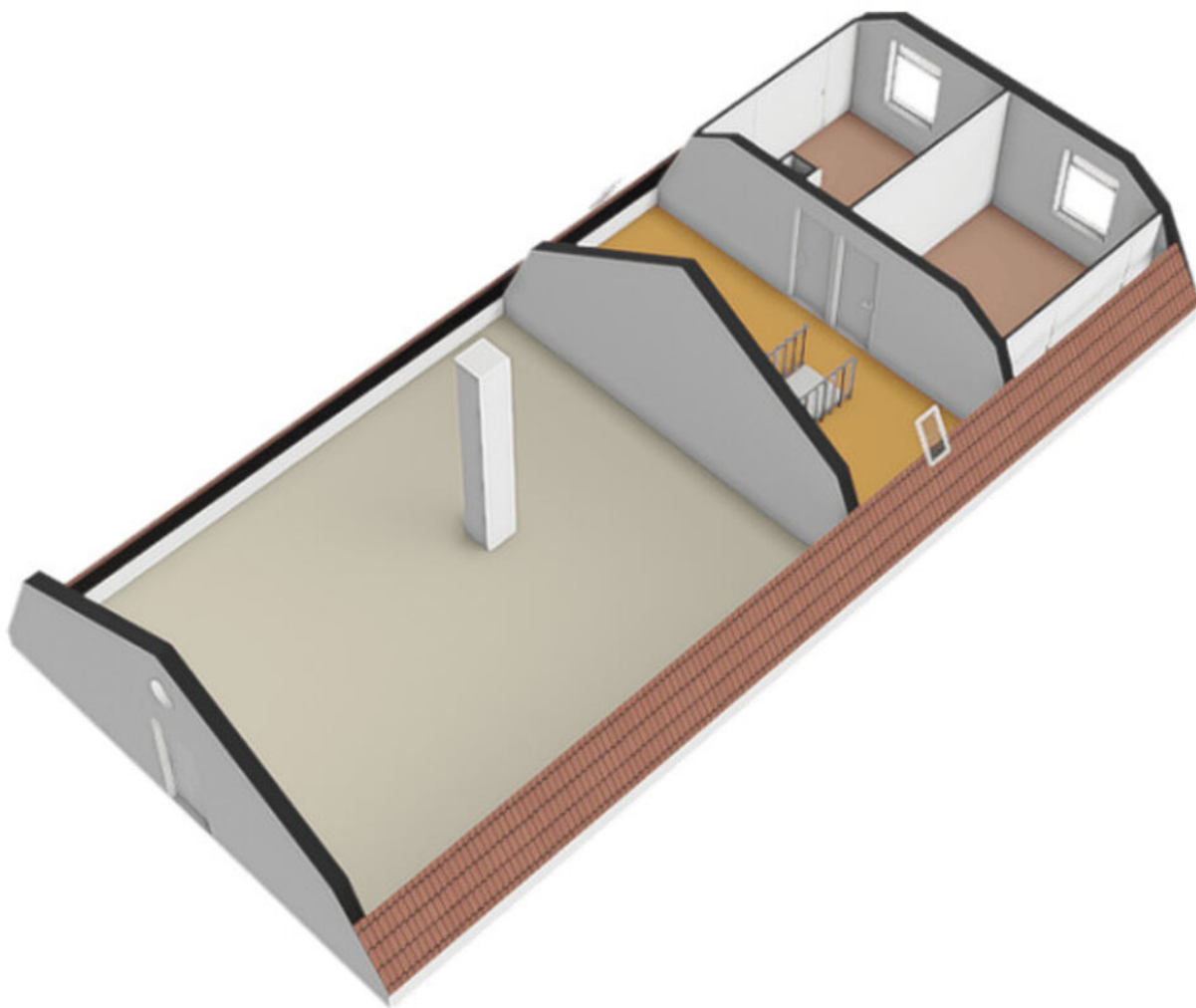
Plattegrond verdieping



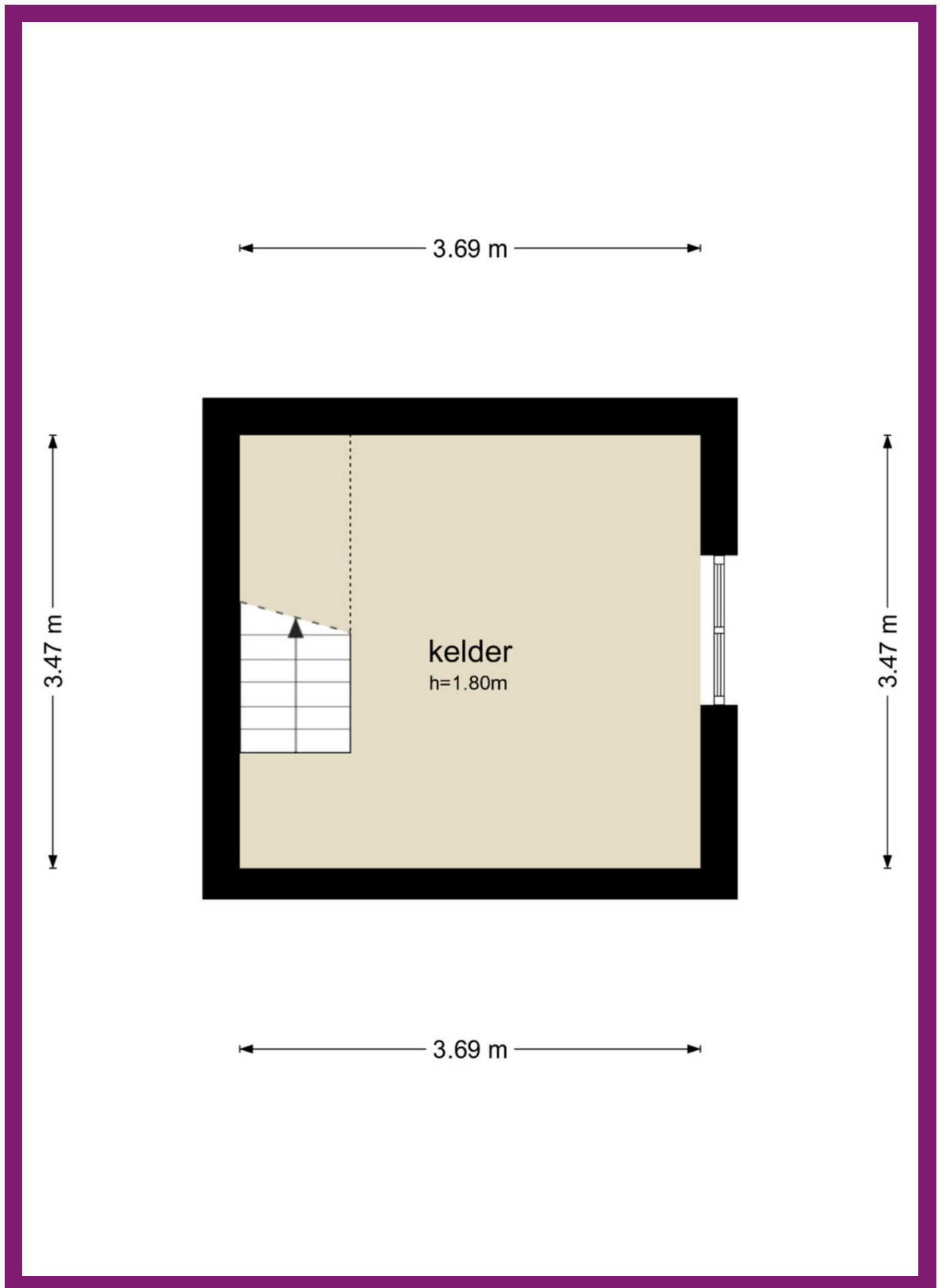
Plattegrond verdieping 3DI



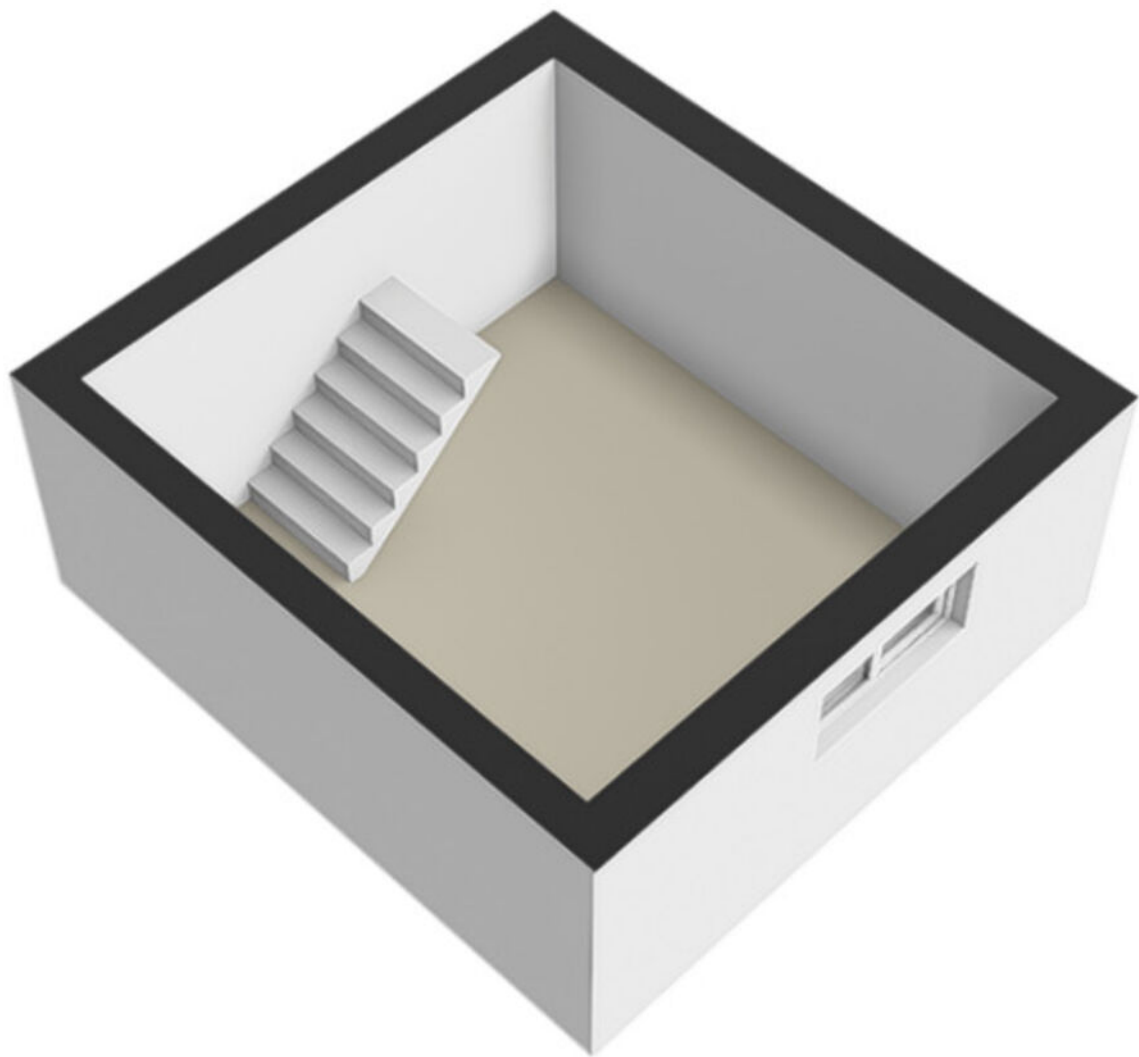
Plattegrond verdieping 3DII



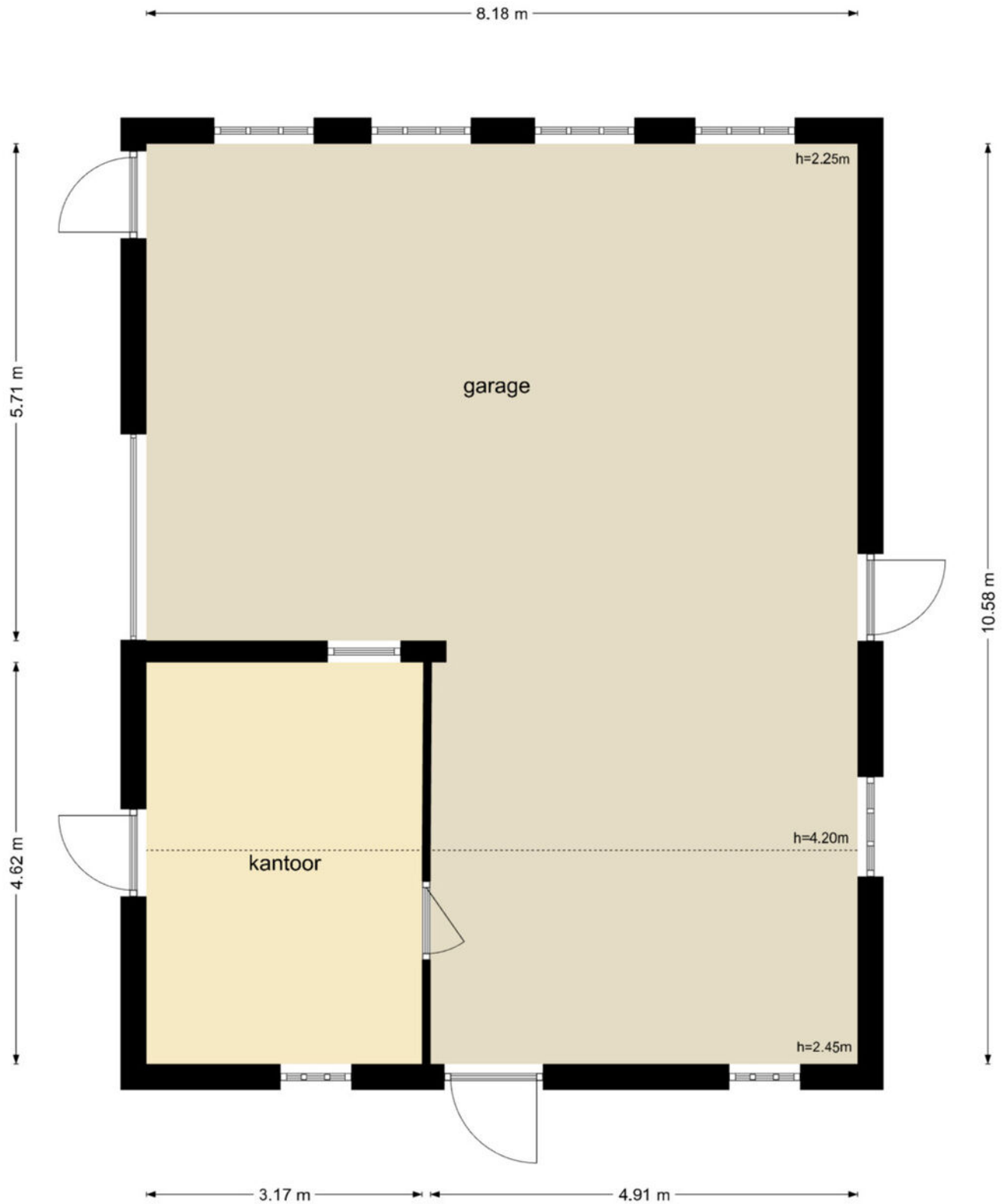
Plattegrond kelder



Plattegrond kelder 3D



Plattegrond garage



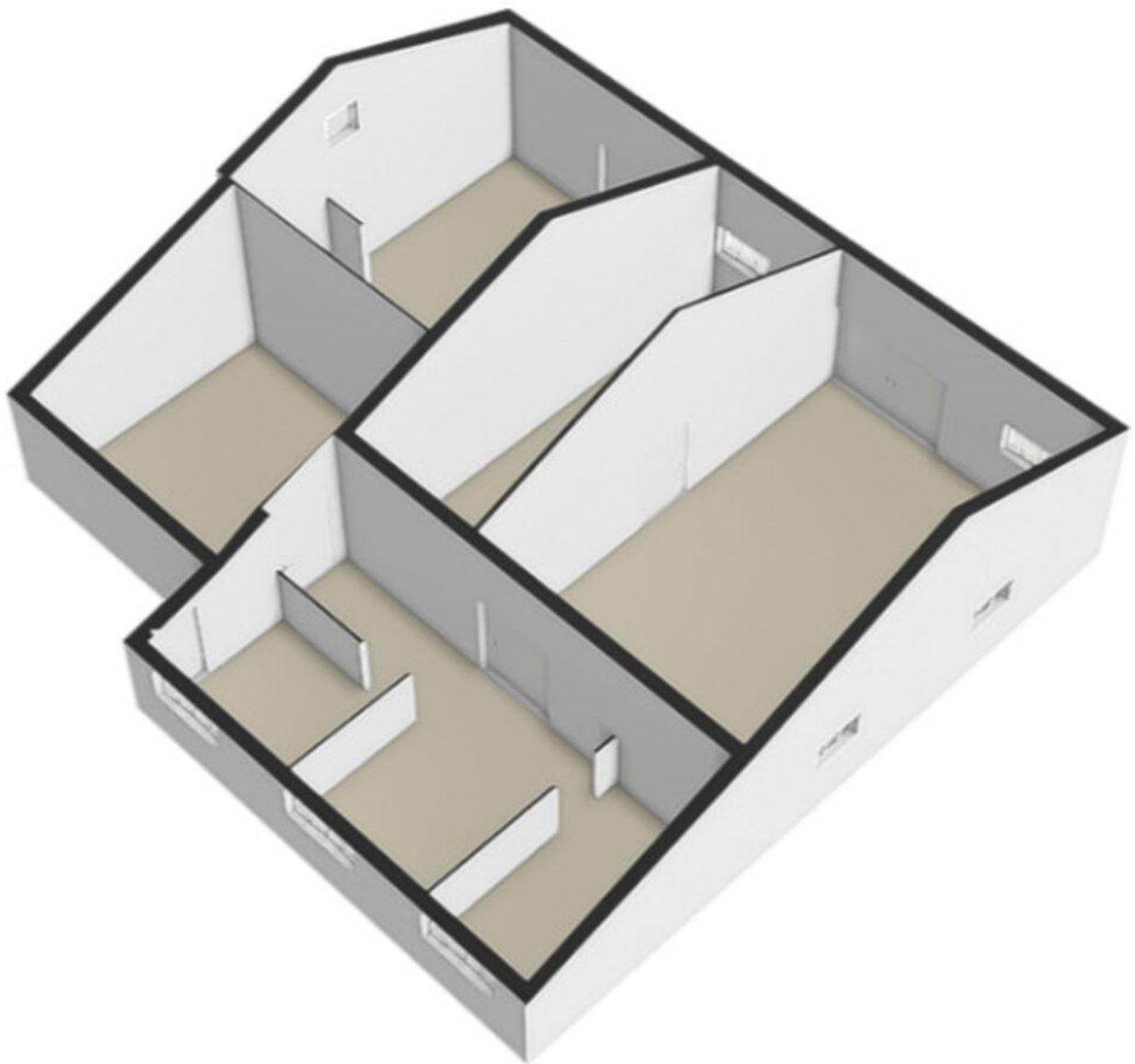
Plattegrond garage 3DII



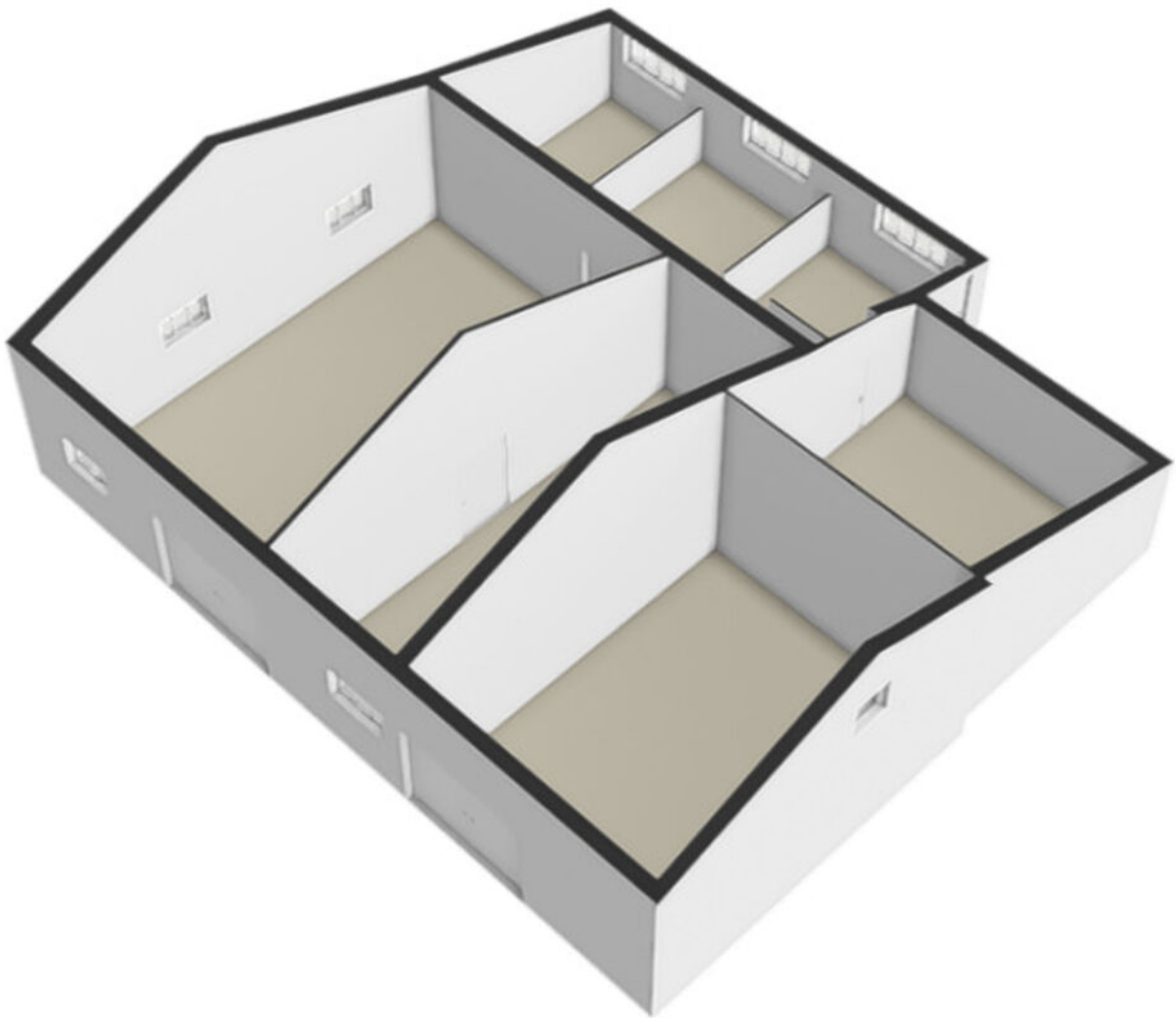
Plattegrond berging/garage/stal



Plattegrond berging/garage/stal 3DI



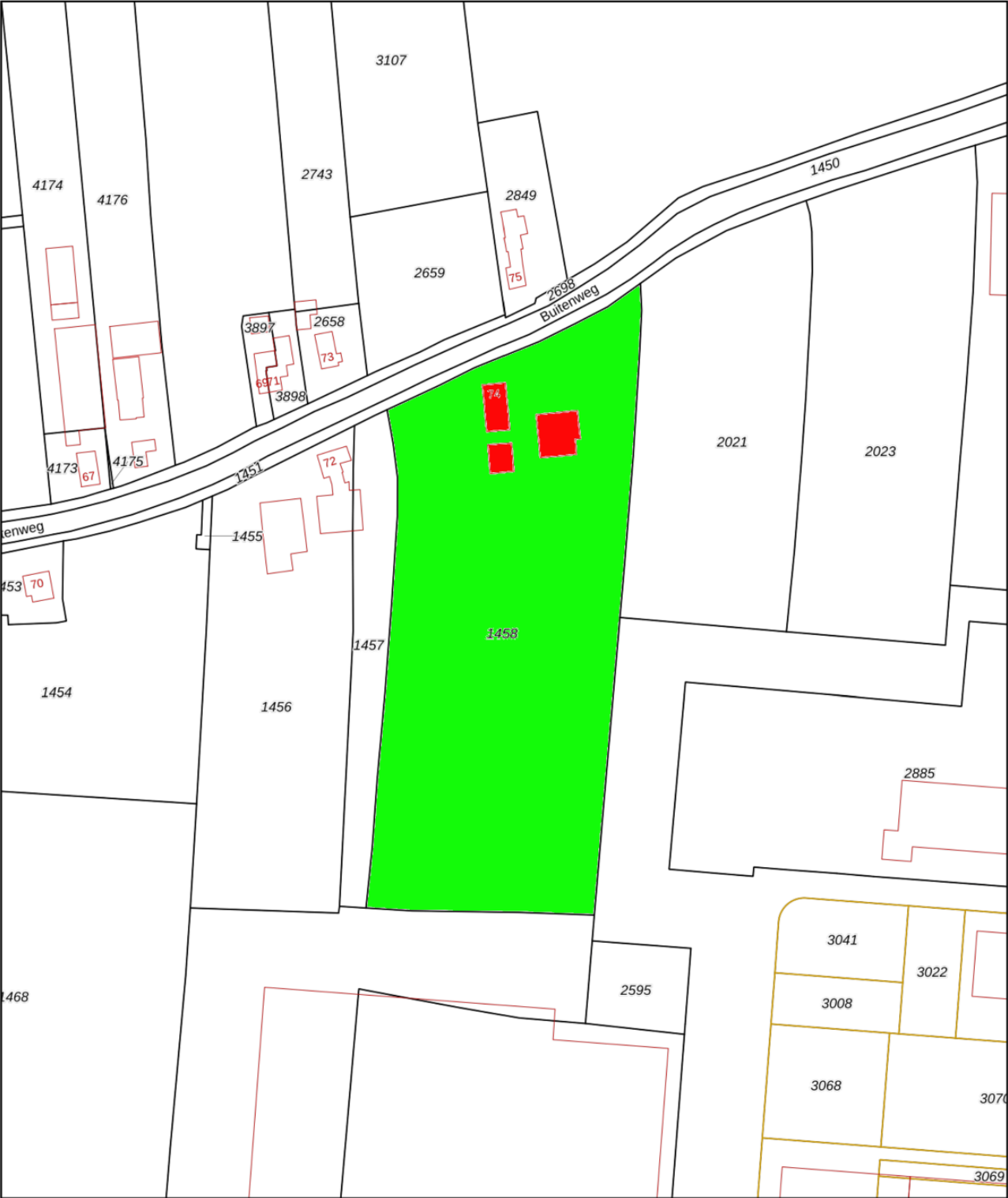
Plattegrond berging/garage/stal 3DII



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Buitenweg 74



0 20 40 60 80 100m

12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Maurik

Sectie L

Perceel 1458

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

NVM 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 ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van 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?

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Ja

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Nee

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

De boomgaard wordt momenteel onderhouden (en geoogst) door Peter Baars uit Eck en Wiel en in de grote schuur zitten momenteel een tweetal (ene Micha en Jeroen) die daar hobbymatig aan oude auto's klussen.

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

De boomgaard is dus in gebruik gegeven en de grote schuur aan een ander tweetal.

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

N.v.t.

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

N.v.t.

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Ja

Zo ja, welke?

Ze zijn geïnformeerd over de naderende verkoop, dus Peter Baars weet dat dit het laatste jaar is dat hij de boomgaard mag gebruiken/oogsten. Het tweetal in schuur is ook aangegeven dat zij naar een andere plek moeten zoeken. Ze zijn hierom langzaamaan de schuur aan het leegmaken en de verwachting is dat dit voor half augustus wel geregeld zal zijn.

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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 bureu, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

Nee

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Zo ja, toelichting:

Nee

Bijzonderheden 1 O.

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

Zo ja, welke?

Nee

Bijzonderheden 1 P.

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

Zo ja, welke?

Nee

Bijzonderheden 1 Q.

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

Zo ja, waarom?

Nee

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.)

Zo ja, waarom?

Nee

Bijzonderheden 1 S.

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

Momenteel gebruikt 1 van de zussen (Margeretha) de bijbehorende boerderijwinkel en deel van de schuur voor haar onderneming (groenten- en fruitverkoop op de markt). Deze wil zij deze zomer stoppen en hierna is er dus geen gebruik meer van de woning en dat deel van de woning en schuur.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?	Ja
Zo ja, waar?	Achterzijde woning in de bovenste-buitenste hoek.
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Er zijn een soort van isolerende gipsplaten aan de binnenzijde gemonteerd maar dit is >25 jaar geleden.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Het achterhuis niet.
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Geen platte daken.
Overige daken:	Van de woning > 40 jaar. Bij de schuren zijn de asbesbevattende dakplaten wel later vervangen door nieuwe dakplaten +/- 10 jaar geleden.
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, waar?

Het dak is aan verbetering/vervanging toe. In 2025 zijn door een aannemer met een hoogwerker alle dakpannen van voor naar achter langsgelopen op beschadigingen en de kapotte vervangen. In het achterhuis (voormalige hooizolder) zullen in de loop der jaren meerdere lekkages geweest zijn waar laat op gereageerd werd. Preventief ligt hier ook zeil op de vloer. Dit deel is niet veilig om te betreden; geen houten betimmering op het dak namelijk bij dit gedeelte. Alleen daklatten. De afsluiting van de schoorsteen (20 jaar terug?) zal ook te maken hebben gehad met een lekkage hier. Afgelopen maand te kampen gehad met een lekkage in de inloopkast van 1 van de slaapkamers aan voorzijde huis (degene met het grootste bed). Dit was te wijten (vermoedelijk) aan een kapotte nok waar aannemer voor langs geweest is.

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?

Dit zal

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

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

Nee

Overige daken:

Nee

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

In de slaapkamers zijn over een deel de binnenkant van het dak isolerende gipsplaten gebruikt. Wanneer deze aangebracht zijn is niet bekend.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Bij de bovenste verdieping van het achterhuis wat vroeger in gebruik geweest is als hooizolder zijn geen houten planken aangebracht op de panlatten. Van binnenuit kijk je dus rechtsreeks naar de dakpannen. Bij het voorhuis (woongedeelte) zijn wel houten planken gebruikt. Geen isolatiemateriaal zichtbaar op de opslagzolder boven de slaapkamers.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Ja

Zo ja, toelichting:

Niet zeker, maar mogelijk aan de linkerzijde van het huis tussen het keukenraam en kamerraam wel iets van een klein lek omdat er in de keukenhoek ook iets van vocht lijkt te zitten.

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Kunststof (op 1 enkel raam na, die in de boerderijwinkel).

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

Kozijnen niet omdat die van kunststof zijn, van 1 raam en de buitendeuren is dat in de afgelopen jaren op verschillende momenten gebeurd. Duidelijk dat in de loop der jaren het schilderwerk niet goed bijgehouden is aan de houtrotreparaties te zien.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Dubbelglas (thermopane), geen HR-glas.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Het raam in winkel/achterhuis en die van de 2 zijdeuren zijn niet geïsoleerd.
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	Bij het keukenraam is sinds de plaatsing (30 jaar geleden) een lichte condensvorming maar er is geen sprake van een lek daar.
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/ of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Er is een kleine vochtdoorslag in de keukenhoek naast het raam.
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.)	Ja
Zo ja, waar?	Er zijn enkele plekken aanwezig van loslatend behang.

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

Ja

In het zoldergedeelte van het achterhuis (voormalige hooizolder) is de vloer van slechte kwaliteit, maar dit gedeelte behoort niet tot de huidige woonruimte. In de woonruimte zelf zijn geen bijzonderheden en geen gebreken bekend aan de vloer.

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Nee

Nee

Er is nergens vloerisolatie.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar?

Nee

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

Ja

Meestal

De kelder is al decennialang in het natte seizoen vochtig en nat.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting:

Nee

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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?

Nee

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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)

Er is een 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):

Gaswandcombiketel HR Nefit power HRC 30

Type(nummer) van de installatie(s):

HCR 30

Installatiedatum van de installatie(s):

28-9-2012

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

13-2-2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Merckenstein B..V. uit Maurik

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?

Ja

Zo ja, welke?

Één radiator in de keuken is afgesloten (bevestigd aan binnenmuur) omdat hier een lekkage zat. Leiding loopt onder de vloer en het openbreken van deze was voor mijn moeder te ingrijpend, zodoende .

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Ja

Zo ja, waar en welke?

Het gaat niet om lekken, maar er is een waterleiding die naar de kleine schuur loopt, waar geen uiteinde aan zit. Waarschijnlijk heeft toentertijd iemand van de biljartvereniging gedacht uit ruimtebesparing ik haal de drinkbak voor de koeien eraf om ruimte te besparen, maar de watertoevoer kun je vanaf de kelder nog wel open draaien. ..Zou ik even mee wachten tot er wat aan het uiteinde aan deze waterleiding bevestigd is. Briefje bevestigd aan desbetreffende kraantje in de kelder.

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

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?

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?
(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:

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Niet bekend. Schoorsteen is afgesloten.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Meer dan 20 jaar geleden.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
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.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
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 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:	

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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 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?

Ruim 30 jaar

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?

1994

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

1994. Vaatwasser is in 2023/2024 vervangen.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

1 kookpit van de 4 van de elektrische kookplaat werkt niet meer. Ook de afzuigkap is reeds jaren defect.

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Nee

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1927

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?

Niet bekend

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Nee

Diversen 9 F.

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

Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Ja

Ja

Onder de notenboom schuin achter het huis.
De tank is zonder twijfel gesaneerd eind jaren '90 door een daartoe aangewezen bedrijf van de gemeente. Eén van de dochters was hier toentertijd getuige van. Helaas zijn de dochters niet in het bezit van een werkbond of factuur hiervan.

Kijkende naar wat hierover te vinden is in het Regionaal Archief Rivierenland zal de naam van het bedrijf die deze sanering uitgevoerd heeft Isotank B.V. geweest zijn, maar dit bedrijf bestaat nu niet meer. Hierop mail gestuurd naar Aelmans milieu (opvolger van NIPA) met de vraag of ze nog in het bezit zijn van een rapport van het bodemonderzoek . -in afwachting reactie-

Dus wel toentertijd volgens de toen geldende regels gehandeld, maar waarschijnlijk geen bewijs van terug te vinden.

Een Kiwa-certificaat is niet aangevraagd. De organisatie Kiwa geeft m.b.t. saneringen aan maar een bewaarplicht van 10 jaar te hebben en heeft daarom hierover ook niets meer in hun archiefsysteem.

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.)

Zo ja, waar?

Nee

Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Niet bekend

NVM 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)

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

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)?

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Diversen 9 P.

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

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

Belastingjaar?

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

Niet bekend

Ja

In 1994 is de woning voor het laatst aangepast nadat de inwonende oma overleed. Toen is de badkamer geplaatst op de huidige locatie, de oude kleinere badkamer is als ruimte aan de huidige keuken toegevoegd en de keuken is destijds nieuw geplaatst.

1994

Aannemersbedrijf Keij uit Maurik.

Nee

Niet bekend

Ja

G

292

2026

250000

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Peiljaar?	WOZ-waarde in 2026 (waardepeildatum 1-1-2025)
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	224
Belastingjaar?	2026
	Wanneer u hiermee bedoelt 'watersysteemheffing ingezetenen en zuiveringsheffing' kom ik op een bedrag van (147,39+76,28) van 223,67 euro
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	652
Belastingjaar?	2026
	Ik hoop dat ik het goed heb gedaan. Een bedrag van 260 euro is afkomstig van het aanslagbiljet en WOZ-beschikking onder noemer 'rioolheffing eigenaren' En de afvalstofheffing heb ik overgenomen van de aanslag lokale belastingen. Dit betrof een bedrag van 391,97 euro. Hiermee kom ik op een totaal van 651,97.
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	266
Elektra:	63
Water:	11
Stadsverwarming:	0
Anders:	Er wordt op het moment 393 euro voor gas en elektra in zijn totaal maandelijks afgeschreven. Ik denk dat een koper niet iets kan met dit gegeven, omdat tot voor kort gebruik werd gemaakt van een oude koelmotor uit de jaren '70/'80 die erg veel energie verbruikte. Deze is onlangs vervangen door een andere, maar ja normaliter wordt zo'n grote koelmotor wel gecombineerd met zonnepanelen zie ik bij andere fruittellers. Dit geeft niet bepaald een beeld van een verbruik van een particuliere bewoonster. Gaat meer richting bedrijfsmatig mijn inziens

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	2164
Elektriciteit hoog (kWh):	0
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	8551
Water (m ³):	47
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	zie toelichting in invulveld hierboven
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
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.	
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.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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)	-

Maurik

Maurik is een dorp in de Nederlandse gemeente Buren, provincie Gelderland. Het ligt in de Betuwe tussen Tiel en Wijk bij Duurstede. maurik telt c.a 5.162 (2025) inwoners.

Het recreatiepark met camping voor watersporters Eiland van Maurik en het stuw- en sluizencomplex Amerongen met waterkrachtcentrale zijn buiten het dorp aan de rivier gevestigd. Het recreatiepark biedt mogelijkheden tot varen, zeilen, surfen en andere vormen van watersport.

Maurik heeft een gemiddeld winkel- en horeca-aanbod. Het verenigingsleven bestaat onder andere uit een harmonie, een korfbalvereniging, Oranjevereniging, bridgevereniging, tennisvereniging, scoutinggroep en een voetbalvereniging, SV MEC 07. De openbare en de christelijke basisschool van het dorp zijn sinds 2010 in hetzelfde gebouw gevestigd.



Van Kessel & Van Gellicum

MAKELAARS - TAXATEURS

Historie van Maurik

In 1967 zijn enkele geringe resten aangetroffen die wijzen op bewoning in de Bronstijd.

In 1999 ging Maurik op in de gemeente Buren. Het voormalige gemeentehuis is in september 2006 verbouwd tot karakteristiek appartementencomplex

Door de bouw van de stuw in de Nederrijn bij Amerongen is de rivier die oorspronkelijk langs het dorp liep een paar honderd meter naar het noorden verlegd. Ter hoogte van Maurik ontstond een dode rivierarm. Het gebied ertussen wordt het Eiland van Maurik genoemd.



Veelgestelde vragen 1/2



Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

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

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

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

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) 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.

b) 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 NVM-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 NVM-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 NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) 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.

11. Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

In Nederland is het gebruikelijk om een waarborgsom of bankgarantie op te nemen in de koopakte. Dit is een zekerheid voor de verkoper. Indien er overeenstemming wordt bereikt over verkoop van de woning zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen voor het stellen van een bankgarantie of waarborgsom.

De hoogte van deze bankgarantie of waarborgsom is 10% van de koopsom. Deze zal in de regel uiterlijk 6 tot 7 weken na mondelinge overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

12. Wat is een ouderdomsclausule?

In een ouderdomsclausule wordt de koper er in de koopovereenkomst op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst bij woningen ouder dan 20 jaar.



Van Kessel & Van Gellicum

MAKELAARS - TAXATEURS

Van Kessel & Van Gellicum
Makelaars - Taxateurs

Herman Kuijkstraat 62
4191 AL Geldermalsen
0345 - 58 80 90

info@vkvg.nl
www.vkvg.nl

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

Toelichtingsclausule NEN2580

De 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.

Partners



Geldermalsen - Culemborg



Van Kessel & Hypotheken
Tijd voor een frisse blik op hypotheek

Geldermalsen - Culemborg