Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl



Minervastraat 67, 4007 LK Tiel

Vraagprijs € 345.000,00 kosten koper

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Omschrijving

Minervastraat 67, 4007 LK Tiel

Rustig en comfortabel wonen in Passewaaij!

Op een prettige locatie aan de westelijke rand van de populaire wijk Passewaaij ligt dit verzorgde 3-kamerappartement op de tweede én tevens bovenste verdieping. Een fijne plek voor wie comfortabel en rustig wil wonen. Het appartement heeft een praktische indeling, twee ruime slaapkamers en een eigen balkon op het westen. Op de begane grond is een eigen berging en parkeerplaats aanwezig.

Doordat dit appartement op de bovenste verdieping is gelegen, heb je geen bovenburen. Het balkon is een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon. Vanuit de woonkamer en het balkon kijk je prettig uit over de omgeving.

Binnen is sprake van een neutrale afwerking. De woonkamer is ruim genoeg voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel en staat in directe verbinding met de halfopen keuken. De gietvloer die in het gehele appartement is doorgelegd is aan vervanging toe, u kunt hier eventueel een afwerking naar keuze overheen leggen.

INDELING

Begane grond:
Via de gezamenlijke entree met brievenbussen en intercom bereik je de tweede verdieping. Er is een lift aanwezig.

Appartement tweede verdieping:
Entree/hal met garderoberuimte, meterkast en toiletruimte.

De woonkamer is een aangename leefruimte met veel daglicht en toegang tot het zonnige balkon.
De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling. De keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, RVS-afzuigschouw en een koelkast.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Naast bergruimte tref je hier de opstelling van de CV-installatie, de mechanische ventilatie en aansluiting voor de wasmachine.

Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers. De badkamer is uitgevoerd met een douche en wastafelmeubel. De toilet is separaat gesitueerd.

LIGGING:

Passewaaij is een populaire en ruim opgezette woonwijk in het zuidwesten van Tiel. In de directe omgeving vind je onder meer diverse scholen, een gezondheidscentrum en het winkelcentrum Passewaaij met o.a. een grote supermarkt, drogisterij, snackbar, fietsenwinkel, kapper en verse bakker. Ook het NS-station is goed bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A15 en omliggende plaatsen snel bereikbaar.

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

ALGEMEEN:

* Gelegen op een rustige locatie in de populaire wijk Passewaaij;
* Op korte afstand van opzichte van alle wijkvoorzieningen en het NS-station;
* Comfortabel 3-kamerappartement op de tweede verdieping;
* Geen bovenburen;
* Woonkamer met open keuken;
* Twee ruime slaapkamers;
* Praktische bijkeuken;
* Zonnig balkon op het westen;
* Voorzien van airconditioning;
* Eigen parkeerplaats;
* Eigen berging op de begane grond;
* Gezonde en professionele VvE;
* Servicekosten: € 143,75,- per maand;
* Bouwjaar: 2005
* Energielabel A;
* Woonoppervlak: 71m²
* Aanvaarding in overleg.

Kortom: een comfortabel appartement op een rustige plek, met het gemak van alle voorzieningen dichtbij én een zonnig balkon om heerlijk van de middag- en avondzon te genieten!

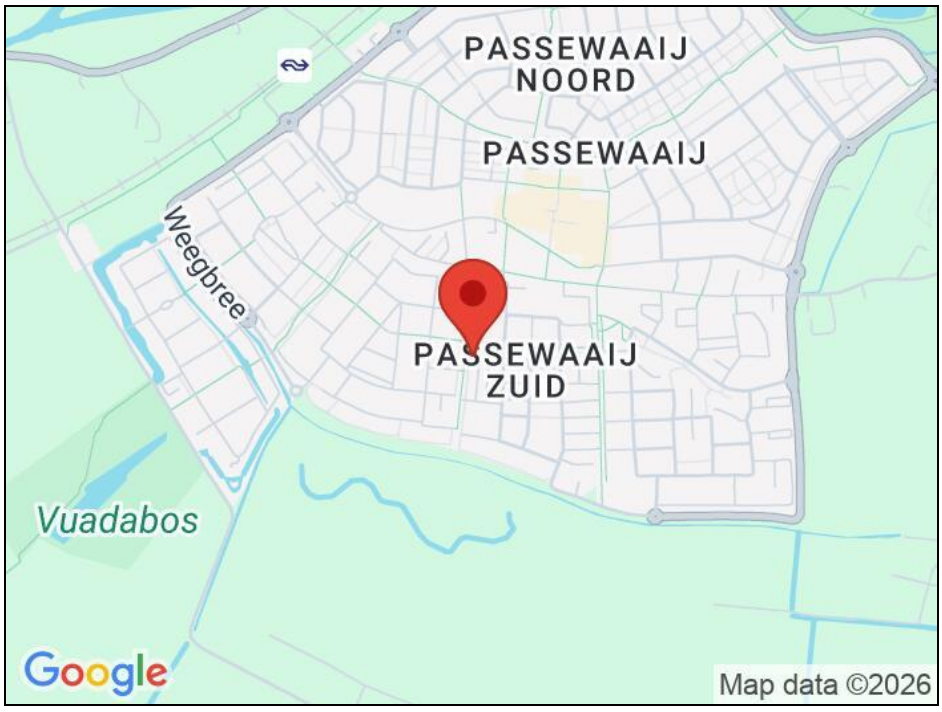
Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 345.000,00 kosten koper
Soort	:	Appartement
Open portiek	:	Nee
Aantal kamers	:	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	221 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	71 m^2
Soort appartement	:	Portiekflat
Bouwjaar	:	2005
Ligging	:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	:	Geen tuin
Garage	:	Parkeerplaats, geen garage
Energielabel	:	A
Verwarming	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Voorzieningen	:	Mechanische ventilatie, Airconditioning, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	:	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2017, huur)

Locatie

Minervastraat 67
4007 LK TIEL



Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Foto's













Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Foto's








Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Foto's





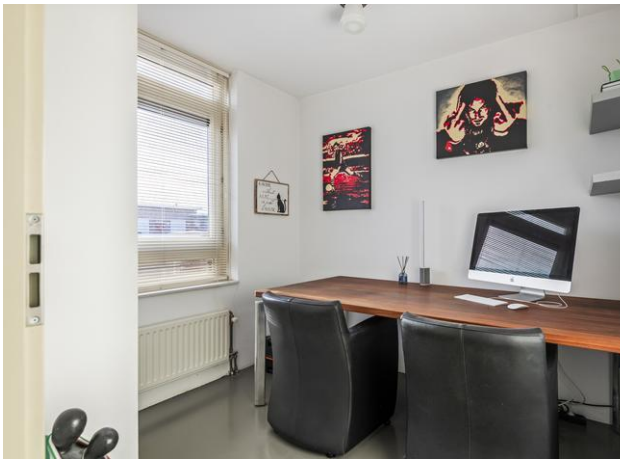



Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Foto's








Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Foto's









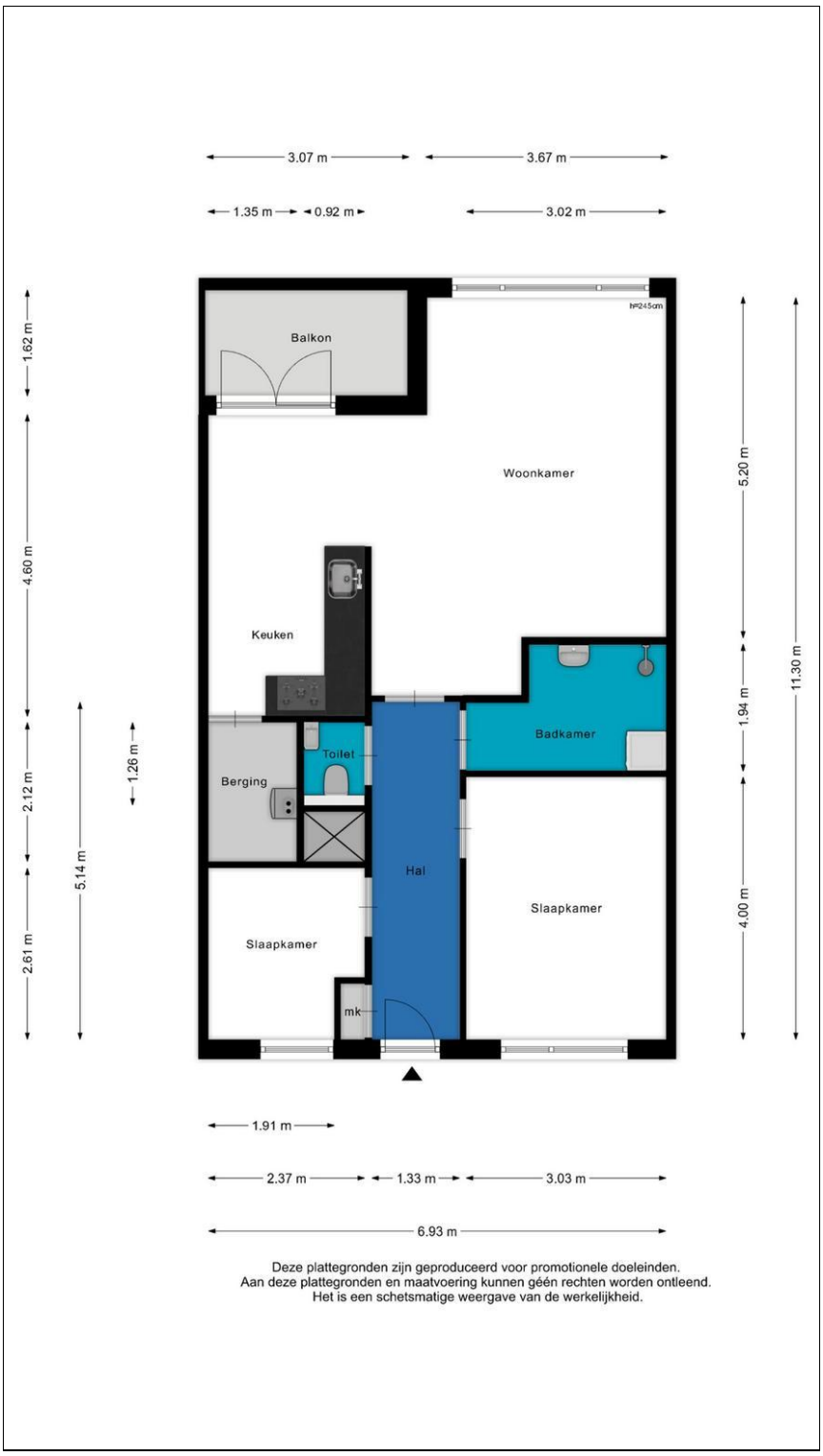
Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Kaart van het Kadaster



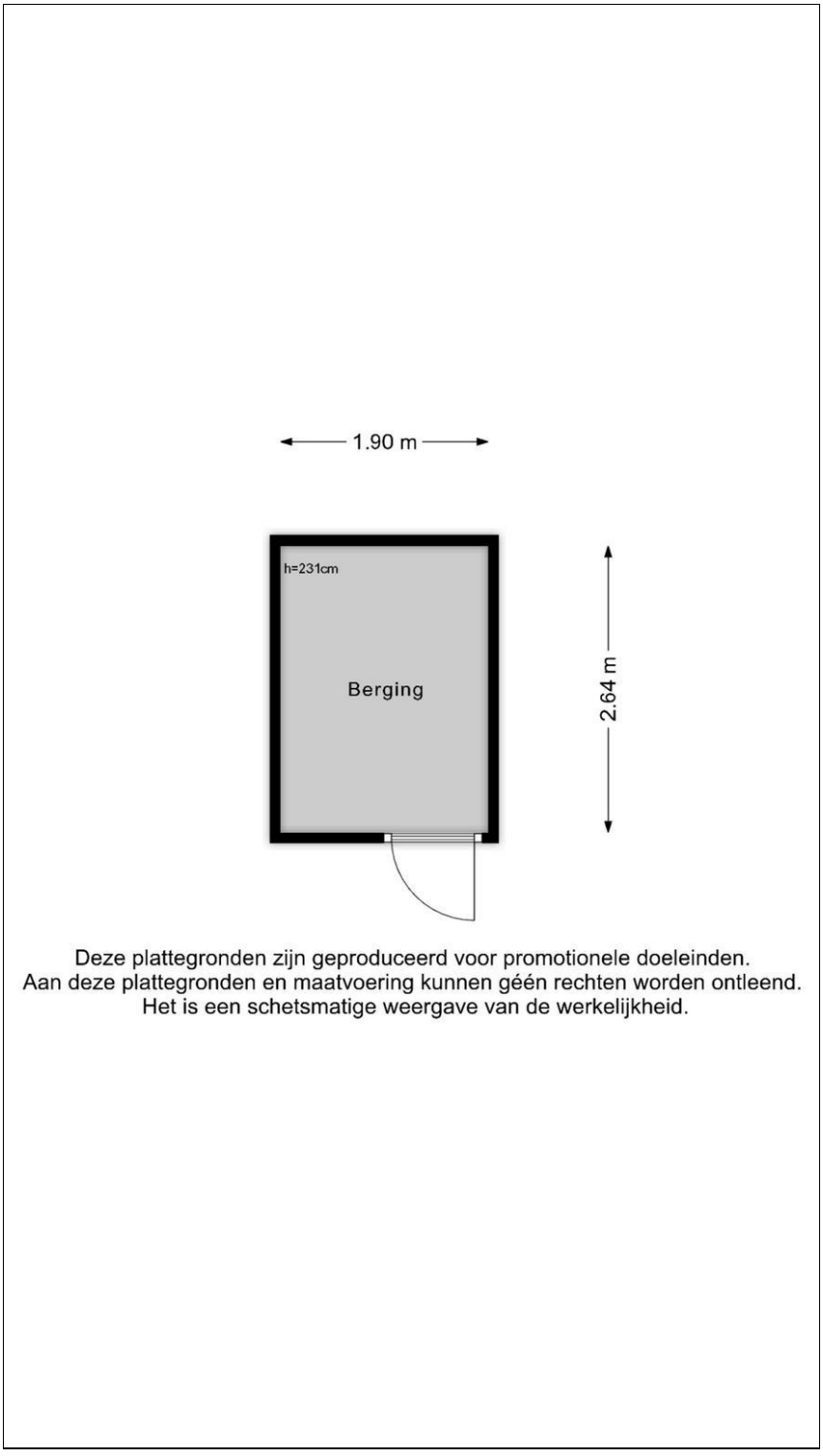
Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Appartement



Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Berging



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– Gietvloer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☒	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☒	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

1 Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

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

Zo ja, welke zijn dat? : _____

_____

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____

_____

d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **Nee**

Zo ja, graag nader toelichten: : _____

_____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Zo ja, welke grond? : _____

_____

f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**
('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.)

Zo ja, welke? : _____

_____

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**

h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **Nee**

Zo ja, hoe lang nog? : _____

_____

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**

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

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

Duur: : _____

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen) **Ja**

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

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

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

Zo ja, welke? : _____

q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

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

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Zo ja, waarom? : _____
_____

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

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

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

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

2 Gevels

a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Niet bekend**

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : **Niet bekend**

d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Niet bekend**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **Niet bekend**

a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : **21 jaar**

Overige daken: : **N.v.t.**

3 Dak(en)

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

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

Zo ja, waar? : _____
_____

d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Nee**

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

e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Niet bekend**

Overige daken: **Niet bekend**

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

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Niet bekend

Overige daken: Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Niet bekend**

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Niet bekend**

Overige daken: **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

_____

f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

_____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

_____

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) : **Hout**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : **Een paar jaar geleden**

4 Kozijnen, ramen en deuren

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Van Dijk Glas en Schilderwerk BV**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____

_____

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

_____

e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **Ja**

Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) : **HR++**

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **Ja**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____

_____

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

Zo ja, waar? : _____

_____

5 Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

_____

b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

_____

c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Beschadigde gietvloer / scheurtjes in paar tegels badkamer / spuitwerk in woon- slaapkamer.**

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

Zo ja, waar? : **Woon- en slaapkamer**

e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

_____

f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Niet bekend**

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

_____

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

_____

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

_____

6 Kelder, kruipruimte en fundering

b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

_____

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

_____

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

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

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

_____

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) : **CV installatie Feenstra**

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

7 Installaties

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Nee**

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

Merk van de installatie(s): : **Intergas**

Type(nummer) van de installatie(s): : **Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A**

Installatiedatum van de installatie(s): : **16-02-2017**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **07-02-2026**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Feenstra**

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

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____
_____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____
_____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Nee**

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

warm water: Ja / Nee

overig, namelijk : _____
_____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____
_____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : _____
_____

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____
_____

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **Nee**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: : _____
_____

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : _____
_____

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Niet bekend**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **Niet bekend**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**

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 (technische) installaties? **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**

Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____
_____

Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____
_____

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **Reiniging en vernieuwing ventilatiesystemen was op 26-03-2025**

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **1,5 jaar oud**

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? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : _____
_____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____
_____

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **6 jaar oud**

8 Sanitair en riolering

a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Ja**

Zo ja, welke? : **Barstje in wastafel badkamer.**

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **21 jaar**

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? **Ja**

Zo nee, welke niet? : _____
_____

d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____

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? : _____

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **2005**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **2005**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____

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? : _____

a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **2005**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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? : _____

c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Niet bekend**
Zo ja, waar? : _____

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

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

g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Niet bekend**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Niet bekend**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

9 Diversen

i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Zo ja, waar? : _____
_____

j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**
Zo ja, waar? : _____
_____
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, wanneer? : _____
_____
Zo ja, door welk bedrijf? : _____
_____

k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **Niet bekend**
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)
Zo ja, waar? : _____
_____

l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **Nee**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
_____
Zo ja, in welk jaartal? : _____
_____
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
_____

m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Niet bekend**
Zo ja, welke? : _____
_____

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **Niet bekend**
Zo ja, welke? : **Niet bekend**

o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
Zo ja, welke label? : **A**

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 286**
Belastingjaar? : **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 318000**
Peiljaar? : **2026**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 268**
Belastingjaar? : **2026**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 1314**
Belastingjaar? : **2026**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 76**
Elektra: **€ 109**
Water: **€ 13**
Stadsverwarming: € _____

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Anders:	: **N.v.t**	
Te weten:		€ _____
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):		**1168**
Elektriciteit hoog (kWh):		**2337**
Elektriciteit laag (kWh):		**1949**
Elektriciteit totaal (kWh):		**4286**
Water (m3):		**47**
Stadsverwarming (GJ):		_____
Anders:		**N.v.t.**
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:		**1**

10 Vaste lasten

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

Zo ja, welke? : **CV-ketel**

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Ja**
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: **€ 400**

Duur: : **Kan per 1-11-2026 voor 400 euro overgenomen worden.**

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

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : _____
_____

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? : _____
_____

Zo ja, waarvoor? : _____
_____

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 per jaar? € _____

11 Garanties

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

Zo ja, welke? : **CV**

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : **30265419**

b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **76**

c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Nee**

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

d.	Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:	:	**6**
	Berging:	:	**Niet bekend**
	Parkeerplaats:	:	**Niet bekend**
e.	Aantal stemmen voor dit appartement:	:	**1**

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

a.	Is er een professionele bestuurder?	**Ja**
b.	Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	**Nee**

14 De vergadering van eigenaars

a.	Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	**Ja**
b.	Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	**Ja**
c.	Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	**Nee**
	Zo ja, om welke besluiten gaat het? : _____	

15 Verzekeringen

a.	Is er een collectieve opstalverzekering?	**Ja**
b.	Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	**Nee**
c.	Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	**Ja**

16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

a.	Is er een reservefonds?	**Ja**
	Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	**€ 577836**
	Datum:	**29-09-2026**
b.	Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	**Ja**
	Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: :	**Plan is van 2020**
	Periode: :	**30 jaar**
c.	Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : _____	
d.	Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:	**€ 143**
	Waarvan:	
	Exploitatiekosten (servicekosten)	**€ 38**
	Reservering voor onderhoud	**€ 106**
	Stookkosten (voorschot)	€ _____
e.	Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	**Nee**
	Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald? : _____	
	Bedrag:	€ _____
	Te voldoen per:	_____
f.	Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?	**Ja**
	Zo nee, welke niet? : _____	
a.	Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw :	**Geen**

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

mening moet weten)

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

10 meest gestelde vragen

Pagina tbv de Woning Brochure

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

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

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.
Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

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

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

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

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20
E-mail: info@dolronrivierenland.nl
www.dolronrivierenland.nl

Nawoord

Wij hopen u door middel van deze brochure een goed beeld te hebben gegeven van het betreffende pand.
Mocht u nog een eigen woning moeten verkopen, ook hiervoor kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor.
Wellicht is de oplevering bij verkoop van uw woning goed af te stemmen op de aanvaarding van dit object. Indien gewenst, kunnen wij vrijblijvend een afspraak bij u thuis maken om de voordelen van een NVM makelaar en van ons kantoor met u te bespreken.

Vrijblijvende aanbieding
Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/ of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.
Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en vormt derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet meteen een koopovereenkomst tot stand komen. De vermelde maten, welke zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kunnen afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper
Deze informatiebrochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken en/of tekorten in de woning. De informatie die is opgenomen is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.
Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan de verwachting die hij van het object heeft. Het dient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele gevolgen hiervan volledig voor rekening van de koper.

Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20

E-mail: info@dolronrivierenland.nl