PADWEI 6 OVEZANDE

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl

NVM

OMSCHRIJVING:

Instapklare fraaie tussenwoning (2023) met onder meer een A++ energielabel, luxe keuken met diverse inbouwapparatuur (2023), nette moderne badkamer (2023), 4 slaapkamers en een achtertuin op het zuidwesten.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van een warmtepomp met boiler, kunststof kozijnen met HR++ glas en 9 zonnepanelen. Hierdoor zijn uw maandelijkse energielasten laag.

Gelegen in dorp Ovezande (met gemoedelijke dorpssfeer), dat is omringd door veel natuur: heerlijk om te wandelen en/of fietsen. Op het dorp zijn diverse voorzieningen aanwezig, denk hierbij aan een supermarkt, bakker, cafetaria, sportvelden, speeltuin, basisschool en huisarts. Goes, Heinkenszand en Middelburg zijn goed bereikbaar. Via de Westerscheldetunnel bent u ook snel in Terneuzen/Zeeuws-Vlaanderen.

Kenmerken
- Bouwjaar 2023
- Perceeloppervlakte 127 m2 en woonoppervlak ca. 126 m2
- 4 slaapkamers
- Glas-, muur-, dak-, vloerisolatie
- 9 zonnepanelen
- Geheel Kunststof kozijnen
- Ventilatie warmtepomp met boiler
- Energielabel A++ met lage energielasten
- Vloerverwarming begane grond
- Houten berging v.v. elektra

De indeling is als volgt:
- Begane grond:
Entree, hal, meterkast, toilet met vrij hangend toilet en fonteintje. Woonkamer met aan de voorzijde een fraaie open keuken, voorzien van inbouwapparatuur, te weten: koel-/ vriescombinatie, inductiekookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser. Richting de achterzijde de trapopgang naar eerste verdieping en een trapkast. Zithoek met veel ruimte en openslaande deuren naar de achtertuin. Voorzien van PVC-vloer met vloerverwarming.

- Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot 3 slaapkamer. Voorts een nette moderne badkamer met ligbad, wastafel, douche en 2de toilet.

- Tweede verdieping:
Middels vaste trap is de 2e verdieping te bereiken. U treft hier de ruime 4de slaapkamer en voorts een berging met warmtepomp/boiler, witgoedaansluitingen, omvormer en bergruimte.

De achtertuin beschikt over een gazon, vrijstaande houten (fietsen)berging met elektra en een achterom en is op het zuidwesten gelegen.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

OMSCHRIJVING:

Aan de openbare rustige weg kan prima geparkeerd worden.

Een bijzonder fijne comfortabele duurzame woning op heerlijke plek!!

Bezichtigingen vinden op afspraak plaats.

De oplevering is in onderling overleg, maar is desgewenst op kortere termijn mogelijk.

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

KENMERKEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Algemene gegevens

Soort woning	:	*eengezinswoning*
Type woning	:	*tussenwoning*
Bouwtype	:	*Bestaande bouw*
Bouwjaar	:	*2023*
Ligging	:	*in woonwijk*
Aanvaarding	:	*in overleg*
Perceeloppervlakte	:	*127 m²*
Woonoppervlakte	:	*126 m²*
Inhoud	:	*447 m³*
Totaal aantal kamers	:	*5*
Aantal slaapkamers	:	*4*
Energielabel	:	*A++*
Garage	:	*geen garage*
Berging	:	*ja*

Onderhoud

Waardering binnen	:	*goed*
Waardering buiten	:	*goed*

Tuin

Tuin	:	*achtertuin, voortuin*
Ligging hoofdtuin	:	*zuidwest*
Achterom aanwezig	:	*ja*

Voorzieningen

Verwarming	:	*vloerverwarming gedeeltelijk*
Warmwaterinstallatie	:	*elektrische boiler eigendom*
Bouwjaar	:	*2023*
Huur/eigendom	:	*eigendom*

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

PLATTEGROND:

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

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

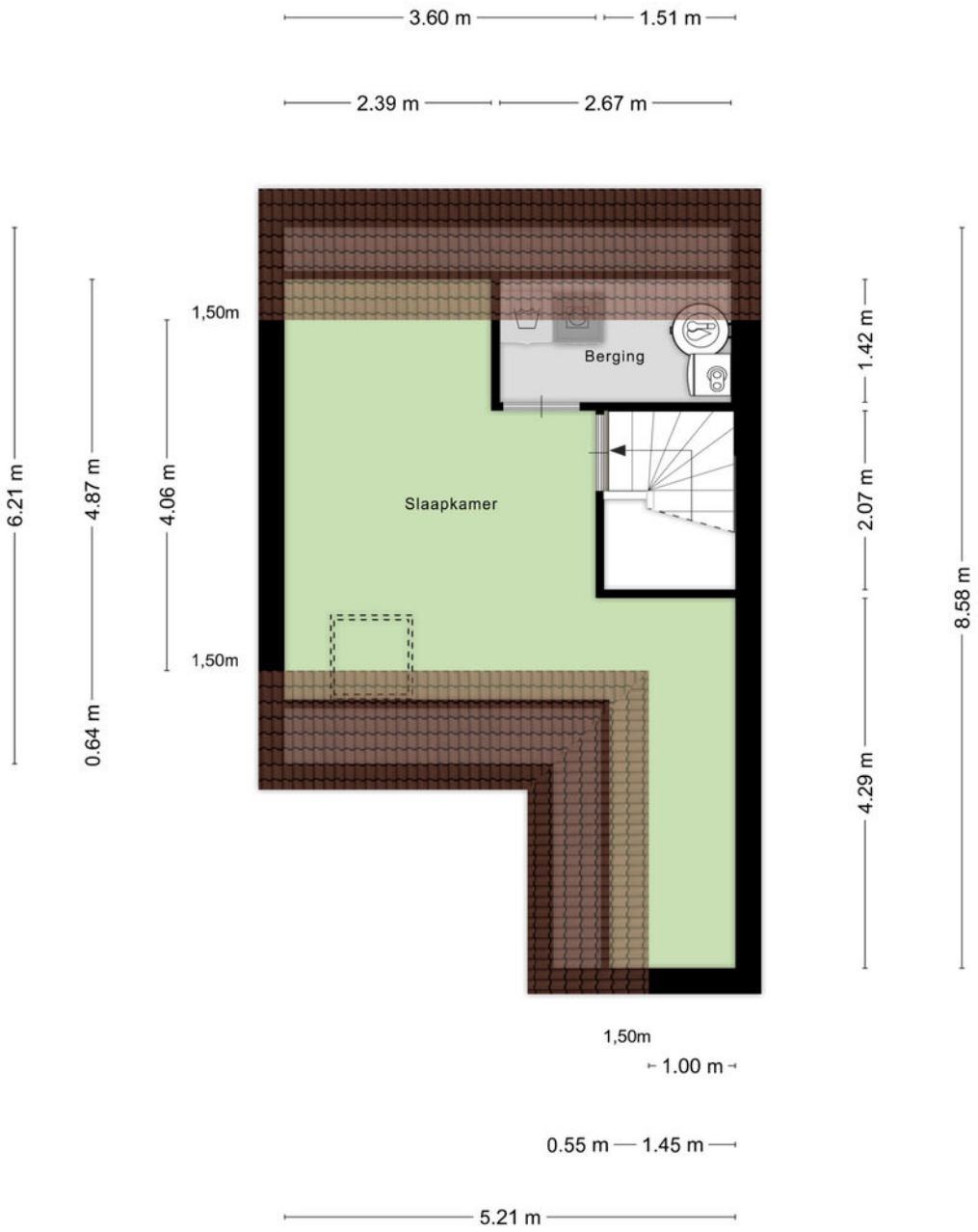
PLATTEGROND:

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

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

PLATTEGROND:

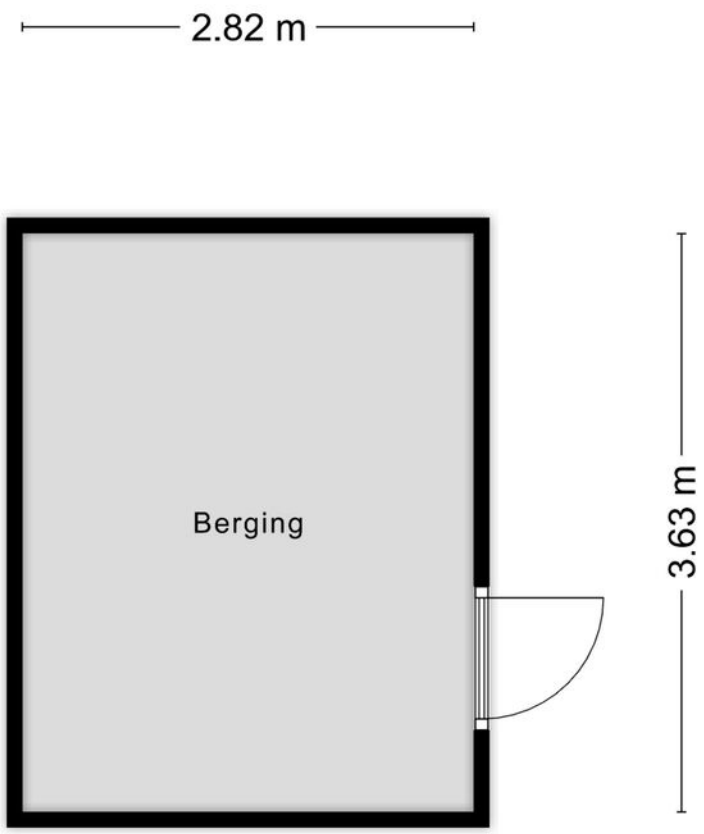


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

PLATTEGROND:

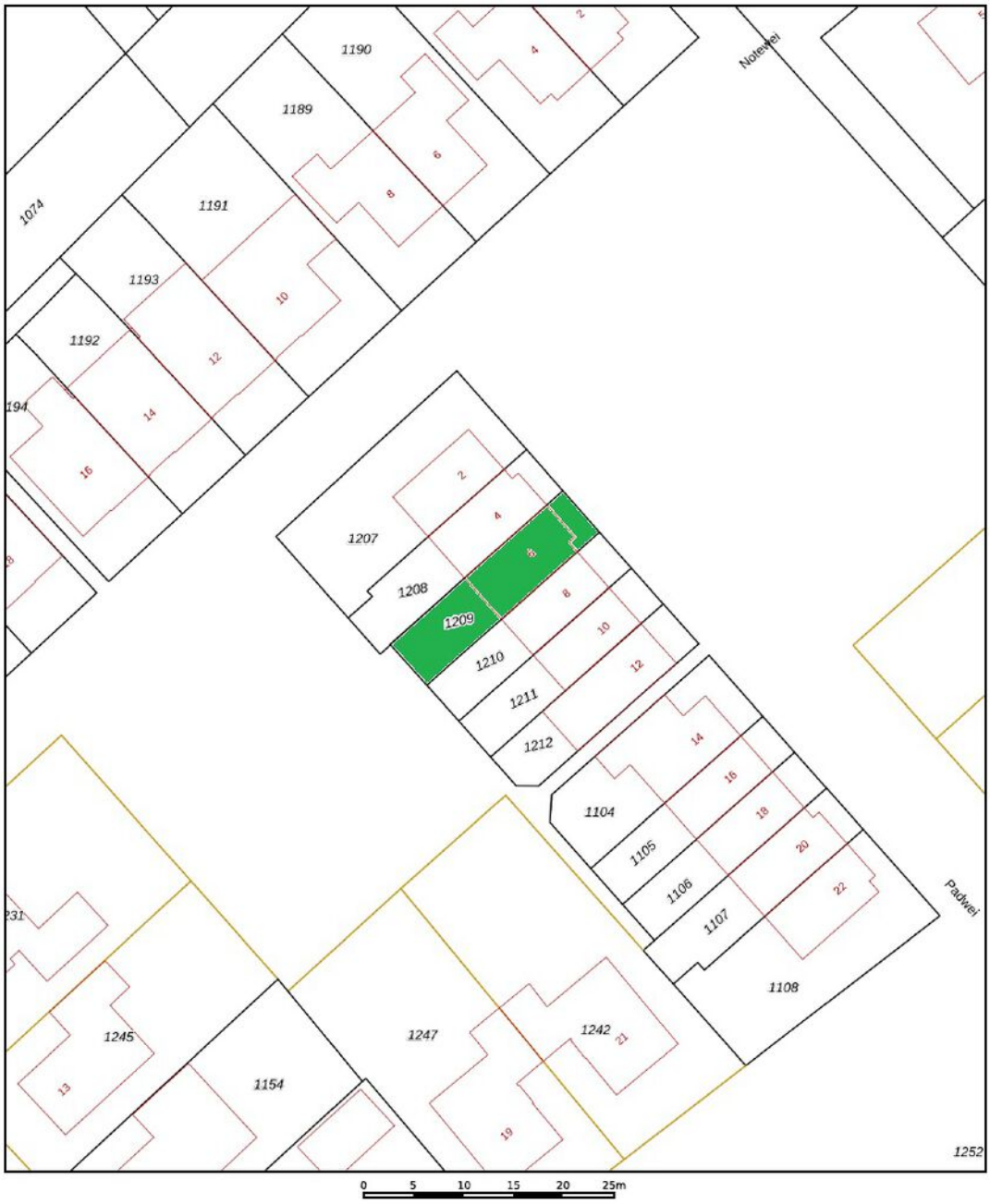


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

KADASTRALE KAART:



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

LIJST VAN ZAKEN:

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- rolgordijnen			X	
- jaloezieën			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toilet	X			

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

LIJST VAN ZAKEN:

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Exterieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- Warmtepomp met boilervat	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

VRAGENLIJST:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	

Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, 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 buren.)	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 buren 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?	

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP
NVM

VRAGENLIJST:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

VRAGENLIJST:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

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 buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	3 jaar
Overige daken:	3 jaar
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2023 bij de bouw
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Wellicht niet van toepassing maar het dak van de schuur is niet geïsoleerd.
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Kunststof
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Nvt
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (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 de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen 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?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2023 bij de bouw
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

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)	Warmtepomp
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):	Inventum
Type(nummer) van de installatie(s):	Ecolution Modul-AIR ALL-E Artikelnummer: 62070030-02 Serienummer: 2306064
Installatiedatum van de installatie(s):	2023
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2023
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Van de Velde of Walcheren Elektrotechniek

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

Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	

Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	

Installaties 7 F.	

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Begane grond
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	nvt

Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	9
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	405wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Type/merk zonnepanelen onbekend. 9 panelen van 405 Wp. Omvormer Solis S6-GR1P3K-M Totaal 3.645 Wp
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	App van energieleverancier (nu Coolblue)
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2023
Installateur:	Het was tijdens de bouw, dus ik verwacht Van de Velde of Walcheren Elektrotechniek
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	augustus 2025t/m augustus 2026
Aantal kWh:	2316 kWh teruggeleverd
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Probeer ik nog te achterhalen bij de aannemer.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
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?	Nvt
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	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?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	2023
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	3 jaar

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	3 jaar
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	3 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?	2023

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2023
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	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?	2023
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.)	Nee
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
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?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Niet bekend
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A++
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	347
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	355000
Peiljaar?	(01-01-)2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	603
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	425
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

Elektra:	40
Water:	30
Stadsverwarming:	0
Anders:	nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	0
Elektriciteit hoog (kWh):	1922
Elektriciteit laag (kWh):	1397
Elektriciteit totaal (kWh):	3319
Water (m3):	146
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	4

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.	

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	

Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	Het volgende staat in de meterkastkaart: METERKASTKAART GARANTIEOVERZICHT Opleveringsdatum: 9 mei 2023 Garantietermijnen gelden vanaf de oplevering
	Buitenkozijnen, ramen en deuren: 6 jaar Uitgezonderd: hang- en sluitwerk en brievenbus: 1 jaar Uitgezonderd: klemmen van ramen en deuren: 1 jaar
	Uitgezonderd: kromtrekken ramen en deuren meer dan 10 mm. t.o.v. loodlijn: 1 jaar Uitgesloten: lekkage bij voordeur ten gevolge van stoor en regen. Garantie: Hebo Kozijnen B.V., Hengevelde, 0547 - 335555, info@hebo.nl

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

VRAGENLIJST:

	Binnenkozijnen en deuren: 6 jaar Uitgezonderd: hang- en sluitwerk: 1 jaar Uitgezonderd: kromtrekken ramen en deuren meer dan 10 mm. t.o.v. loodlijn: 1 jaar Garantie: Fraanje B.V., Lewedorp, 0113-615500, klantenservice@fraanje.nl
	Dakbedekking: 6 jaar Uitgesloten: mechanische beschadigingen en plooien in de EPDM-dakbedekking. Garantie: Daktechniek Allaart-de Kraker, 0118-604964, daktechniek ak@zeelandnet.nl
	Installaties: Garantie W-installaties: Installatiebedrijf Van den Velde, Yerseke, 0113-572120, info@van-de-velde.nl
	Garantietermijnen: Waterinstallatie: 2 jaar Verwarmingsinstallatie: 2 jaar Mechanische ventilatie installatie: 2 jaar Sanitair: 1 jaar
	Garantie E- en PV-installaties: Walcheren Elektrotechniek, Vlissingen, 0118-470476, info@walcherenelektrotechniek.nl Garantietermijnen: Elektrotechnische installatie: 2 jaar Rookmelders: 2 jaar
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Nvt

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

Hoe vond u de woning die u zojuist heeft bekeken?

Weet u dat het voor een eigenaar altijd heel spannend is als er een bezichtiging plaatsvindt? Hij/zij is ontzettend benieuwd naar uw mening en wij op kantoor zijn dat ook! Laat u ons alstublieft uw reactie weten! Ook als de woning niet aan uw wensen voldoet. En mocht u nog een tweede bezichtiging wensen, regelen wij dat met plezier voor u.

U zoekt toch iets anders?
Maak dan vooral uw woonwensen kenbaar bij ons op kantoor en wellicht vinden wij uw droomhuis!
Schulting & Partners staat energiek, deskundig en vol enthousiasme voor u klaar!

Schulting & Partners LLP
makelaars - taxateurs o.z.

Herengracht 2
4331 PW Middelburg
tel: 0118 - 616617
info@schulting-partners.nl
www.schulting-partners.nl

Funderingsrisico:
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van de informatie van derden en derhalve niet aansprakelijk voor in de brochure opgenomen onjuiste of onvolledige informatie. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

GOED OM TE WETEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Maatvoering
Schulting & Partners dient de te verkopen woning in te meten volgens de branche brede meetinstructie. 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, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hiervoor geen aansprakelijkheid.

Onderzoeksplicht
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

Bezichtigingen
Bezichtigingen van het object kunnen in principe iedere dag plaatsvinden, echter wel na voorafgaande afspraak via ons kantoor. De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen.
Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Het uitbrengen van een bod
Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken
- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

GOED OM TE WETEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Schulting & Partners, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie.
Behoudens andere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden.

Overige ontbindende voorwaarden

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Clausules

In sommige gevallen worden in de koopovereenkomst clausules opgenomen om bepaalde zaken voor u en verkoper helder te regelen. De volgende clausules kunnen mogelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Asbestclausule
Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven de asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule
Bij oudere woningen wordt de clausule opgenomen: “Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (jaren) oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper”.

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 belangenbe-hartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het door-gaans 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.

Feitelijke bewoning
In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning gebruikte en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten. Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem ‘verborgen’ waren.

Vloerenclausule
Soms is er in een woning sprake van een ouder type betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de betonvloeren.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

GOED OM TE WETEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen bewoning

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariÃ«le akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt verlangd dat deze na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom stort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie

De makelaar in onroerende zaken wordt door de WWFT en AVG verplicht om van iedere client o.a. de identiteit vast te stellen.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

MEEST GESTELDE VRAGEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

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 makelaar moet dit wel duidelijk melden.

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 niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is 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 is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. **Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**
   Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle 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.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

MEEST GESTELDE VRAGEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

7. **Wat is een ontbindende voorwaarde?**
Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- het voorbehoud van uw technische keuring
- het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

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 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 zal in de tussentijd 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 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 bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. 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 overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

ONS TEAM:

SCHULTING
& PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM