



## Veldovenstraat 3 A

€ 445.000 k.k. | RIJSSEN

# WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Moderne nieuwbouw tussenwoning (bouwjaar 2023);
- ✓ Woonoppervlakte van 135 m<sup>2</sup>
- ✓ Volledig gasloos en voorzien van bodemwarmtepomp

**Bouwjaar 2023**  
**Energielabel A++++**



Aan de Veldovenstraat staat deze moderne en uitstekend afgewerkte tussenwoning te koop. Deze in 2023 gebouwde woning maakt onderdeel uit van een jonge woonwijk en biedt alles wat je van een eigentijdse gezinswoning mag verwachten: veel woonruimte, hoge isolatiewaarden, duurzame installaties en een fraaie afwerking. Dankzij de uitbouw van 2,4 meter aan de achterzijde is een heerlijke leefruimte ontstaan waarin wonen, koken en ontspannen moeiteloos samenkomen.

De woning is volledig gasloos uitgevoerd en

beschikt over een bodemwarmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen. Dat comfortabele en energiezuinige karakter wordt bevestigd door het uitstekende Energielabel A++++. Met een woonoppervlakte van 135 m<sup>2</sup>, een bruto inhoud van 478 m<sup>3</sup> en een perceel van circa 170 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop ruimte voor een gezin dat comfortabel en toekomstbestendig wil wonen.

De woning ligt in een jonge woonomgeving aan de rand van Rijssen. Diverse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waaronder





scholen, sportvoorzieningen, winkels en uitvalswegen. Ook het buitengebied en diverse wandel- en fietsroutes zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor je hier profiteert van een prettige combinatie van rust en bereikbaarheid.

Interesse? Dan gaan we graag samen met jou op pad om binnenshuis sfeer te proeven. Met behulp van deze tekst en de foto's geven we alvast een eerste indruk van deze fraaie woning.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met meterkast, modern toilet voorzien van wandcloset en fonteintje, de technische ruimte met de bodemwarmtepomp en de dichte trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer met open keuken. Door de uitbouw aan de achterzijde is een verrassend ruime leefruimte ontstaan met volop lichtinval dankzij de dubbele tuindeuren en naastgelegen raampartijen.

# NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Energielabel A++++
- ✓ Fraaie tuinkamer met glazen schuifwanden
- ✓ Tuin op het zonnige zuiden



De woonkamer beschikt bovendien over een stijlvolle cinewall-opstelling en diverse praktische vaste kastnissen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken in straatgerichte opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, stoomoven, koelkast, vriezer en een wijnklimaatkast. Daarnaast biedt de praktische trapkast extra bergruimte voor provisie en huishoudelijke spullen.

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin staat een fraaie tuinkamer voorzien van glazen schuifwanden en een keukenblok. Aangrenzend bevindt zich de praktische berging van circa 6 vierkante meter met dubbele deuren. Een ideale combinatie van ontspanning, opslag en hobbyruimte.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden





zich twee slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten. De royale masterbedroom biedt volop ruimte voor een groot bed en kastenwand.

De badkamer is vanaf de bouw uitgevoerd in een royaal formaat en beschikt over een ligbad, inloopdouche met glazen wand, dubbele wastafel met meubel, wandcloset en designradiator. De gehele verdieping, inclusief de badkamer, voorziet van vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede

verdieping. Momenteel betreft het één grote ruimte, maar het realiseren van een extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte behoort eenvoudig tot de mogelijkheden. Daarnaast zorgen de grote dakramen voor een prettige lichtinval. Op deze verdieping bevinden zich tevens de installaties en de aansluiting van de zonnepanelen en van de WTW unit.

Weten of de financiering van dit huis in jouw plaatje past? Veldsink - Otten & Flim helpt daar graag bij!









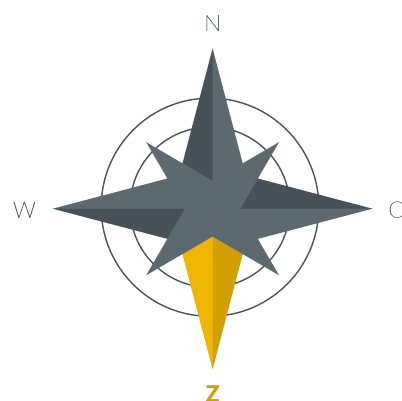




## KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 2023
- Woonoppervlakte : 135 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte : 170 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 478 m<sup>3</sup>
- Totaal aantal slaapkamers : 3

Oriëntatie achtertuin







## Isolatie

- Spouwmuren : Ja
- Vloerisolatie : Ja
- Muurisolatie : Ja
- Trippel glas : Ja
- Kapisolatie : Ja

## Energie

- Verwarming : Warmtepomp
- Zonnepanelen : Ja, 12 stuks
- Warmtepomp : 2023  
bouwjaar

## Energielabel

Deze woning heeft energielabel A+++ !







Aan de achterzijde  
uitgebouwd, dus extra  
grote woonkamer!







## Heeft u vragen?

Bel ons: 0548 - 544 333

Mail ons: [makelaardij@otten-flim.nl](mailto:makelaardij@otten-flim.nl)



### **Maarten Otten Sr.**

Directeur, Register-Makelaar en  
Register-Taxateur



### **Maurits ter Harmsel**

Register-Makelaar



### **Gerrit Luytjes**

Makelaar



### **Maarten Otten Jr.**

Makelaar



### **Maurice Mulder**

Makelaar



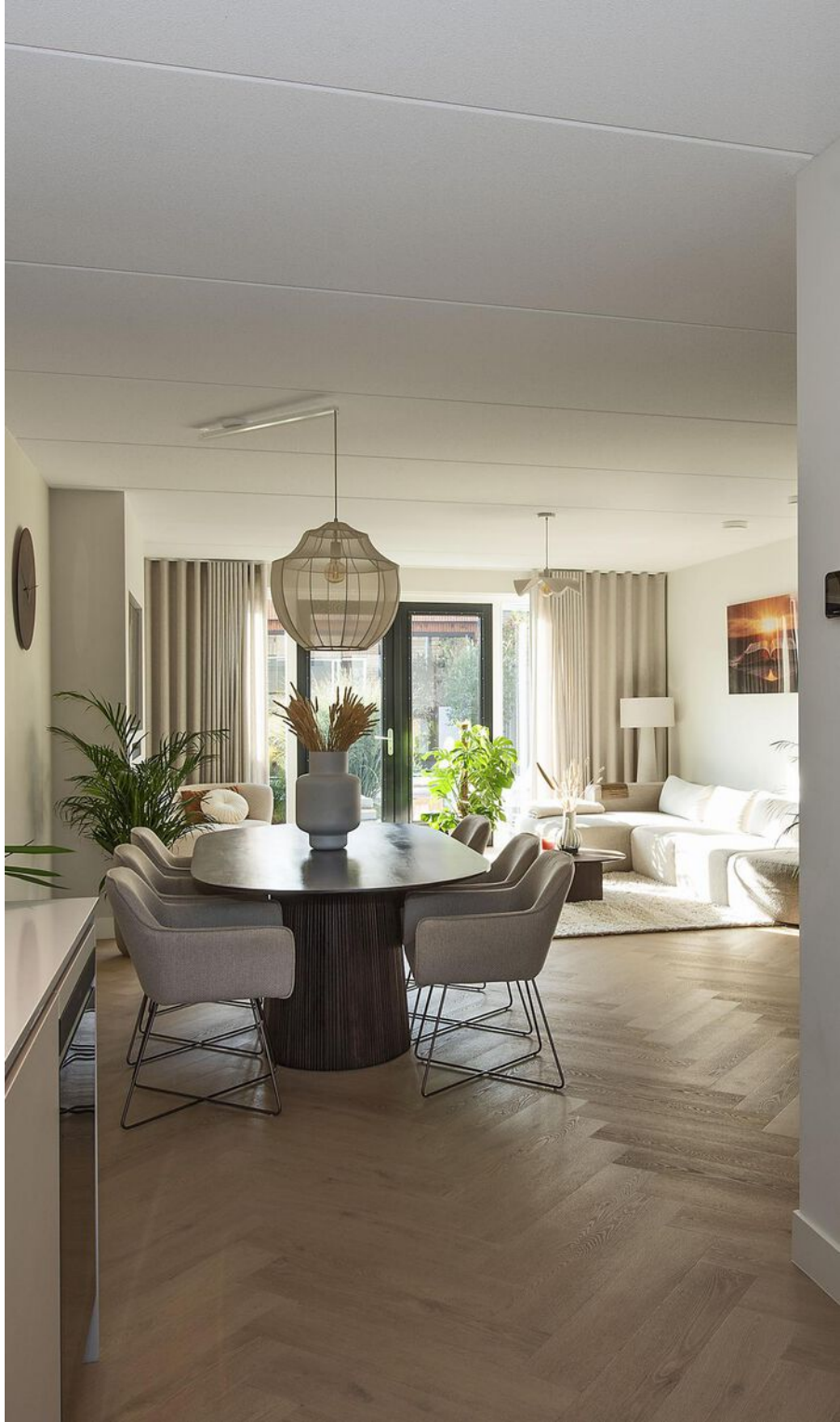




*Luxe inbouwkeuken  
in 2 delen,  
met koffiecorner.*







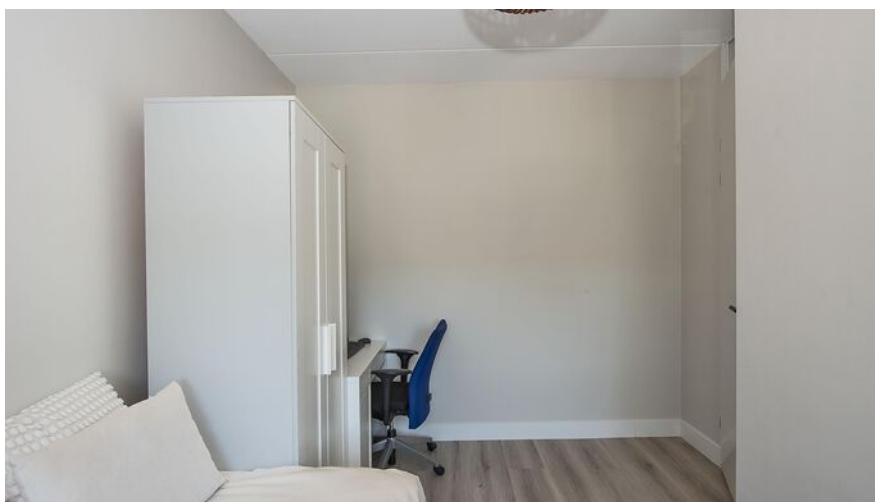




De royale  
masterbedroom biedt  
volop ruimte voor een  
groot bed en  
kastenwand.











*Eigentijds sanitair en  
prachtige afwerking!*















Grote, zeer luxe  
veranda met berging  
en glazen schuifpui  
(bj. 2024)



# BEGANE GROND

## PLATTEGROND





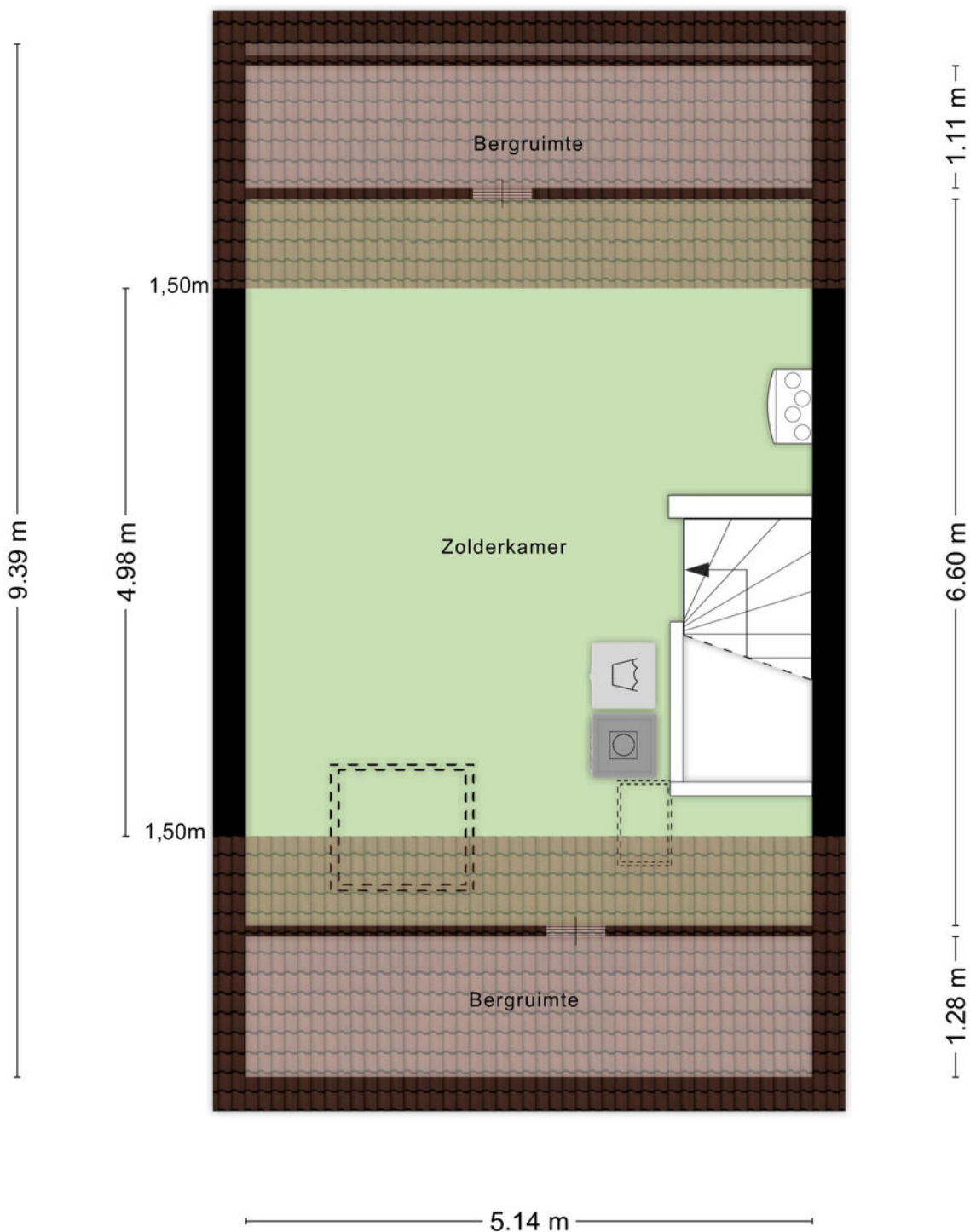
# 1e VERDIEPING

## PLATTEGROND





## 2e VERDIEPING PLATTEGROND





Aantekeningen:



Lined area for taking notes, consisting of 20 horizontal lines.

# OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Rijssen-Holten / Nieuwland en Lentfert

## LEEFTIJD



0 - 14: 20%

15 - 24: 12%

25 - 44: 21%

45 - 64: 22%

65+: 25%

## HUISHOUDENS



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 42%

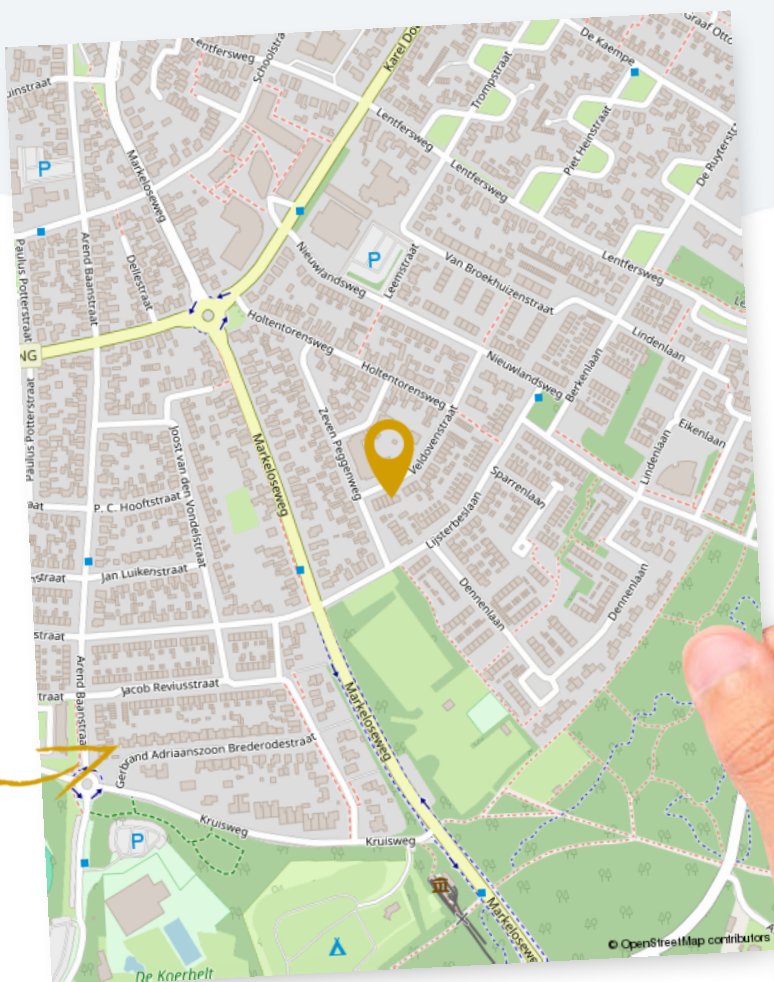
## KOOP / HUUR



Koop: 51%

Huur: 49%

Een prachtige  
locatie, een  
moderne  
tussenwoning  
in Rijssen





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Rijssen

Sectie

G

Perceel

3388

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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



## WIJ GAAN VOOR EEN **TOP** **RESULTAAT**

“Perfect vanaf de eerste dag. Snel schakelen.  
Duidelijk en behulpzaam. Kennis van zaken  
en zeer betrokken.  
Aanrader voor iedereen in deze omgeving.”

*Fundareview geplaatst op: 20 juli 2026*

“Wij zijn ontzettend tevreden over Otten &  
Flin Makelaardij. Vanaf het eerste contact  
zijn we vriendelijk, professioneel en  
deskundig geholpen (...) Dankzij hun kennis  
van de markt en persoonlijke aanpak verliep  
alles soepel. Wij raden Otten & Flim  
Makelaardij dan ook van harte aan.”

*Fundareview geplaatst op: 16 juli 2026*

Gemiddelde  
beoordeling:

9.6

# WOW!

**GEWELDIGE WONING!**

De beste **hypotheek**

0548 - 544 333 | [hypotheeken@otten-flim.nl](mailto:hypotheeken@otten-flim.nl)

Een uitgebreide **bezichtiging**

0548 - 544 333 | [makelaardij@otten-flim.nl](mailto:makelaardij@otten-flim.nl)



*Neem contact op!*

# Otten & Flim





# HYPOTHEKEN

- ✓ Groot aanbod in geldverstrekkers
- ✓ Geen onverwachte, bijkomende kosten
- ✓ Onze adviseurs kijken verder dan uw hypotheek

# VERZEKEREN

- ✓ Snelle schadeafwikkeling
- ✓ Altijd uitleg in begrijpelijke taal
- ✓ Uitstekend bereikbaar voor hulp bij schade



We zijn *onafhankelijk* en werken samen met *fijne partijen*



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

|                                          |   |   |
|------------------------------------------|---|---|
| (Gas)kachels                             |   | X |
| Verlichting, te weten                    |   |   |
| - inbouwspots/dimmers                    | X |   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X |   |
| - losse (hang)lampen                     |   | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |   |   |
| - gordijnrails                           | X |   |
| - gordijnen                              |   | X |
| - overgordijnen                          |   | X |
| - rolgordijnen                           |   | X |
| - jaloezieën                             |   | X |
| Overig, te weten                         |   |   |
| - spiegelwanden                          | X |   |
| - schilderij ophangstelsysteem           | X |   |
| - Tv in de tv wand                       |   | X |
| - Waterontharder meterkast               |   | X |
| - Bank met vloerkleed                    |   | X |

## Woning - Keuken

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |   |  |
| - kookplaat                         | X |  |
| - afzuigkap                         | X |  |
| - combi-oven/combimagnetron         | X |  |
| - koelkast                          | X |  |
| - vriezer                           | X |  |



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- vaatwasser

X

- wijnklimaatkast

X

Keukenaccessoires, te weten

-

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- Radiator badkamer

X

## Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting        | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                 |               |          |              |
| - boiler                                       | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                       |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                          | X             |          |              |
| Beplanting                                     | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>         |               |          |              |
| Buitenverlichting                              | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                        |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                         | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging            | X             |          |              |
| Glazen schuifwand overkapping                  |               |          | X            |
| Buitenkeuken                                   |               |          | X            |



# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

# VRAGENLIJST

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## 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:



# VRAGENLIJST

## 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?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals 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.

# VRAGENLIJST

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

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

woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.



# VRAGENLIJST

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:

3/4 jaar

Overige daken:

3/4 jaar

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

# VRAGENLIJST

## Dak(en) 3 C.

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

|              |
|--------------|
| Zo ja, waar? |
|--------------|

## Dak(en) 3 D.

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

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

## Dak(en) 3 E.

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Ja |
|------------------------------------------------------|----|

|                |     |
|----------------|-----|
| Overige daken: | Nee |
|----------------|-----|

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

|                |    |
|----------------|----|
| Overige daken: | Ja |
|----------------|----|

|                                                                                |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | tegelijk met de bouw van de woning |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

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

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Ja |
|----------------------------------------------------|----|

|                |    |
|----------------|----|
| Overige daken: | Ja |
|----------------|----|

|                                              |                                    |
|----------------------------------------------|------------------------------------|
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | tegelijk met de bouw van de woning |
|----------------------------------------------|------------------------------------|

## 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: |
|---------------------|



# VRAGENLIJST

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

---

|                                                                                                                                 |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | hardhout mirantie |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

---

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 3/4 jaar geleden bij de oplevering |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

---

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Ja |
|--------------------------------------------------|----|

---

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Zo ja, door wie? | MPN Rijssen |
|------------------|-------------|

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

---

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
|------------------------------------------|----|

---

|                      |  |
|----------------------|--|
| Zo nee, toelichting: |  |
|----------------------|--|

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

---

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Ja |
|------------------------------------------------------------------|----|

---

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? |  |
|---------------------------------------------|--|

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

---

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Is er sprake van isolerende beglazing? | Ja |
|----------------------------------------|----|

---

|                                                                                                                                                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR +++ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

---

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 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?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

---

# VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja



# VRAGENLIJST

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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

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

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) WTW, warmtepomp, boiler, elektrische haard, heater overkapping

# VRAGENLIJST

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):

ITHO daalderop

Type(nummer) van de installatie(s):

x

Installatiedatum van de installatie(s):

voor oplevering Woning

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

bij oplevering van de woning

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

De Leeuw installaties heeft alles opgeleverd

## Installaties 7 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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

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?



# VRAGENLIJST

## Installaties 7 F.

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

## Installaties 7 G.

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke?                                   |     |

## Installaties 7 H.

|                                                                                                                                                             |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?                                                                                                          | 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:                                                                                                              | 12                              |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                      | Ja                              |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | x                               |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                             | Ja                              |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                  | x                               |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                | Nee                             |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               |                                 |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                              | 3/4 jaar geleden bij oplevering |

# VRAGENLIJST

|                                                                                                                                                                                  |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Installateur:                                                                                                                                                                    | x       |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                                           | Ja      |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                                        | x       |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                                      | 4404KWH |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                                         | x       |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                                   | Nee     |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                                     |         |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                                     |         |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                                                                                                         |         |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                             | x       |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                                         |         |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        | x       |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                | Nee     |
| <b>Installaties 7 K.</b>                                                                                                                                                         |         |
| 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?                                                                                                                                                                    |         |
| <b>Installaties 7 L.</b>                                                                                                                                                         |         |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                           | Nee     |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                   |         |
| Blijft deze achter?                                                                                                                                                              |         |

# VRAGENLIJST

---

## 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? | voor oplevering filters<br>vervang ik of maak ik<br>schoon WTW |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 3/4 jaar oud |
|----------------------------------|--------------|

---

## Installaties 7 N.

---

|                                                                                                                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?<br>(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting,<br>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? | 3/4 jaar oud |
|----------------------------------------------|--------------|

---

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

---

|                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten,<br>gootstenen en kranen? | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|               |  |
|---------------|--|
| Zo ja, welke? |  |
|---------------|--|

---

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

---

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 3/4 jaar oud |
|----------------------------------|--------------|

---

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

---



# VRAGENLIJST

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

## 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?

# VRAGENLIJST

---

## Diversen 9 A.

---

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 2023 Mei oplevering |
|------------------------------------|---------------------|

---

---

## Diversen 9 B.

---

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/<br>bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een<br>asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst,<br>asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis,<br>asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels,<br>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<br>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<br>Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te<br>verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de<br>Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken<br>aan gebouwen, leidingen en wegen) | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

---

---

## Diversen 9 F.

---

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

---

---

## Diversen 9 G.

---

# VRAGENLIJST

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?

Nee

## Diversen 9 J.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.



# VRAGENLIJST

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

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

overkapping/schuur

Zo ja, in welk jaartal?

2024

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

zelf uitgevoerd

## Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

## Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

A++++

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

Belastingjaar?

x

# VRAGENLIJST

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 432000 |
| Peiljaar?             | 2025   |

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 338  |
| Belastingjaar?                                                | 2026 |

## Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 609  |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026 |

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:        | 0        |
| Elektra:                                                                        | 15       |
| Water:                                                                          | 17       |
| Stadsverwarming:                                                                | 0        |
| Anders:                                                                         | x        |
| Te weten:                                                                       | 0        |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ): | -2363KWH |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                       | 925KWH   |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                       | 1083KWH  |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                     | 2008KWH  |
| Water (m <sup>3</sup> ):                                                        | x        |
| Stadsverwarming (GJ):                                                           | x        |
| Anders:                                                                         | x        |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                              | 1        |

# VRAGENLIJST

## Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

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

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Heeft u alle canons betaald? | N.v.t |
|------------------------------|-------|

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Is de canon afgekocht? | N.v.t |
|------------------------|-------|

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? | Ja |
|----------------------------------------------------------------------------|----|

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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



# VRAGENLIJST

## Garanties 11 A.

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

|               |
|---------------|
| Zo ja, welke? |
|---------------|

## Nadere informatie 12 A.

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

# VEELGESTELDE VRAGEN

## WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER

Een huis kopen is geen alledaagse gebeurtenis. Veel begrippen zijn best ingewikkeld. Hier lees je een aantal antwoorden op vragen die veel aan de makelaars van Otten & Flim gesteld worden.

### Welke rol speelt de makelaar?

Een verkopend makelaar handelt in het belang van de verkoper en zal daarom opkomen voor de belangen van de opdrachtgever. Natuurlijk zal de makelaar er wel voor zorgen dat de transactie op een aangename en correcte wijze plaatsvindt.

### Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen?

Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden. Otten & Flim Makelaardij zal er alles aan doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

### Is een makelaar verplicht om transparant te zijn in het aantal kijkers?

Nee. De makelaar hoeft dat soort inhoudelijke informatie niet te delen met kijkers.

### Gaan bezichtigingen door tijdens onderhandelingen?

Ja, dat kan. Zolang er geen overeenstemming is bereikt, zijn bezichtigingen nog mogelijk. De makelaar zal overige kijkers na de bezichtiging op de hoogte stellen van de voortgang.

### Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs wordt juridisch gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te gaan. Wordt de vraagprijs geboden, dan kan de verkoper besluiten om een tegenvoorstel te doen.

### Mag de verkoper/makelaar tijdens een onderhandeling de verkoopstrategie nog wijzigen?

Ja, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. De vraagprijs mag – zelfs tijdens onderhandelingen – worden verhoogd, of er kan bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving plaatsvinden.

### Wat zijn (on)roerende zaken?

Een woonhuis of appartement wordt ook wel de onroerende zaak genoemd. Bij een huis horen ook roerende zaken. Die staan vaak op een lijst die je van de verkoper/makelaar ontvangt. Op de lijst staat aangegeven welke roerende zaken bij de koop zijn inbegrepen, of ter overname worden aangeboden.

### Wat zijn kosten koper?

De koper betaalt kosten om eigenaar te worden van het huis. Denk hierbij aan Kadasterkosten, notariskosten en 2% overdrachtsbelasting. De kosten voor een eventuele financiering worden – hoewel de koper deze wel betaalt – niet tot de kosten koper gerekend. En de makelaarskosten zijn voor rekening van de verkoper.

### Vrij op naam, wat houdt dat in?

In dat geval neemt de verkoper de leveringskosten en belastingen voor zijn rekening. Nieuwbouw wordt vaak vrij op naam (v.o.n.) aangeboden.

## Voor vragen loop je gewoon bij ons binnen

### Waarvoor is een voorlopige koopakte?

In een voorlopige koopakte worden de mondelinge afspraken tussen koper en verkoper vastgelegd. Er wordt gesproken over ‘voorlopige’, omdat de koopakte een voorloper is op de notariële leveringsakte. De koopakte wordt doorgaans binnen een paar dagen nadat het mondelinge akkoord is bereikt, ondertekend. De koper heeft een kopie van de akte nodig bij het aanvragen van zijn financiering.

### Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Een koper of verkoper kan zich beroepen op een ontbindende voorwaarde, om daarmee de koopovereenkomst te ontbinden. Wil je een ontbindende voorwaarde opnemen in de overeenkomst (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van je financiering), dan dien je dat bij het uitbrengen van je bod duidelijk kenbaar te maken. In de koopakte staat omschreven tot welke datum de koop ontbonden kan worden.

Behalve een financierings- voorbehoud is een voorbehoud van bouwtechnische keuring bijvoorbeeld ook mogelijk. De verkoper beslist of hij de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst accepteert. Een ontbindende voorwaarde verstrijkt stilzwijgend.

## Heb ik als koper bedenktijd?

Je hebt als koper 3 dagen wettelijke bedenktijd. Binnen deze termijn kun je zonder reden op te geven en zonder gevolgen afzien van de koop. De bedenktijd start op de dag nadat je een kopie hebt gekregen van de getekende koopakte. Een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag telt niet mee. De bedenktijd wordt dan verlengd.

## Voor wie is de onderzoeksplicht?

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat je zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken. Bouwtechnische zaken kun je laten onderzoeken door een bouwtechnicus. Juridische zaken hebben veelal betrekking op het bestemmingsplan of afspraken die gemaakt zijn met eigenaren van aangrenzende percelen. Sommige zaken kun je opvragen bij de gemeente. Je kunt de verkoper ook vragen naar bepaalde zaken.

## Stel ook gerust vragen tijdens de bezichtiging

### Wat houdt de mededelingsplicht in?

Een verkoper moet rekening houden met de belangen van de koper. Feiten die bij de koper niet bekend zijn, moeten dus door de verkoper worden meegedeeld. Te denken valt aan lekkages; ook als er enkel het vermoeden van lekkage bestaat. Eigenschappen die gewoon waarneembaar zijn, hoeven niet expliciet te worden gemeld. Wel dient de verkoper aanvullende informatie te verstrekken als een koper daarom vraagt.

### Wat doet de notaris?

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning plaats. De notaris stelt daarom een leveringsakte op. Deze akte is gebaseerd op de eerder opgemaakte, voorlopige koopakte. Indien je de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheekakte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'.

### Is een bankgarantie of waarborgsom altijd van toepassing?

Ja, vrijwel altijd. Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, verlangt de verkoper een zekerheidsstelling. De koper dient een bankgarantie te stellen of een waarborgsom te storten. Het bedrag is 10% van de overeengekomen koopsom.

### Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet na kan komen?

Komt de koper zijn verplichtingen niet na, dan is hij minimaal 10% boete verschuldigd. Uiteraard geldt de boete niet in geval de koper de overeenkomst tijdig ontbindt op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde.

### Wanneer krijgt de koper de sleutel?

De sleuteloverdracht vindt plaats op de afgesproken en in de koopakte opgenomen datum. Koper en verkoper mogen alleen van die datum afwijken indien ze het daarover samen eens zijn.



# BELANGRIJK FUNDAMENT VOOR EEN **SUCCESSVOLLE VERKOOP**

Door een goede basis te creëren maken we een goede start op de kopers en verkopersmarkt. Wij zorgen ervoor dat dit gegarandeerd goed geregeld is.

## **1. De juiste prijsbepaling**

Het vaststellen van een adviesvraagprijs en een verwachte opbrengst gebeurt aan de hand van diverse methodes. De basisprijs wordt gecorrigeerd met de waarde van recente vernieuwingen, de afschrijving, toekomstig onderhoud en de kosten in verband met direct noodzakelijke reparaties. Verder spelen factoren als locatie, concurrerend woningaanbod, actuele rentestand en financieringsmogelijkheden een rol.

## **2. Optimale presentatie**

Alles draait om kijkcijfers. We willen het wel van de daken schreeuwen: kom kijken in dit mooie huis! Otten & Flim werkt samen met vakfotografen, grafici en andere technische specialisten. De digitale mogelijkheden zijn haast eindeloos. Toch gaat technische innovatie nooit ten koste van oprechte aandacht voor de potentiële koper!

## **3. Vlot en goed verkopen**

De perfecte deal? Vlot verkopen, naar tevredenheid en met de hoogste verkoopprijs. Tijdens het verkoopproces trekken we alle registers open om jouw wens te verwezenlijken. Van welke diensten je gebruikmaakt bepaal je zelf. En pas wanneer je als opdrachtgever tevreden bent, spreken wij over een succesvolle verkoop.

## **4. De juiste afronding voor beide partijen**

Is de koop gesloten? Dan worden de afspraken in een voorlopige koopakte vastgelegd. De adviseurs van Otten & Flim neemt de koper graag bij de hand. De hypotheekaanvraag kan worden verstuurd. Het financiële plaatje kan verder worden ingekleurd. De schadeverzekeringen kunnen worden geregeld. Want veel risico's kunnen financieel worden afgedekt. Zodat je een huis kunt kopen en... er zorgeloos kunt blijven wonen.





Schrijf je in op  
**otten-flim.nl**

## ZOEKERS MET EEN STREEPJE VOOR

Als eerste weten welke woning te koop is?

Nog geen geschikt huis gevonden? Schrijf je dan in bij Otten & Flim. Ingeschreven zoekers hebben namelijk een streepje voor.

Schrijf je in als woningzoeker, dan bent je als eerste op de hoogte van het nieuwste aanbod. Nog voordat het op Funda staat.



Klanten van *Otten & Flim* lenen gratis deze ruime verhuis - aanhangwagen



# JE EIGEN HUIS VERKOPEN?

## KIES VOOR OTTEN & FLIM!

Met liefde voor ons vak zijn wij in staat om jouw huis **snel en voor een goede prijs te verkopen**. Alleen het beste resultaat telt. **Klantervaringen** vormen de basis van ons succes. Het inschakelen van Otten & Flim is een investering die je dubbel en dwars **terugverdiend**.

- ✓ Indrukwekkende verkoopscores & klanttevredenheid
- ✓ Razendsnel schakelen & voor afspraken alle tijd nemen
- ✓ Makelaars met mensenkennis & liefde voor het vak.
- ✓ 100% vrijblijvende waardebeoordeling



### Rijssen

Stationsdwarsweg 9  
7461 AR Rijssen

### Hengelo

Drienerstraat 1  
7551 HJ Hengelo

Tel: 0548 - 544 333  
info@otten-flim.nl

Verkooptips? Download onze **gratis**  
e-book online op [otten-flim.nl](http://otten-flim.nl)



# Otten & Flim



**BEZOEK ONS,**  
WIJ ADVISEREN JE GRAAG

## Contactgegevens

### Rijssen

Stationsdwarsweg 9  
7461 AR Rijssen

Tel: 0548 - 544 333  
gewoon@otten-flim.nl

### Hengelo

Drienerstraat 1  
7551 HJ Hengelo



[WWW.OTTEN-FLIM.NL](http://WWW.OTTEN-FLIM.NL)

