UNICUS MAKELAARDIJ
Uniek in service en kwaliteit



# Veldhuisweg 1
# te IJhorst

## Vraagprijs € 995.000,- k.k.

INFORMATIEBROCHURE

UNICUS Makelaardij & Taxaties
Koningin Julianaweg 2
8375 AC OLDEMARKT
0561-450 606
info@unicusmakelaardij.nl
www.unicusmakelaardij.nl

Vastgoed Ned.

**Landelijk gelegen in een bosrijke omgeving staat deze vrijstaande energievriendelijk woning op een groot perceel. De woning beschikt over een woonkamer, keuken, bijkeuken, 2 ruime slaapkamers, 2 badkamers en een inpandige garage. De tuin rondom de woning, is voorzien van diverse terrassen, veel groen, een berging, carport en parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De woning staat op een perceel van 1.597m² en heeft een woonoppervlakte van ca.143m².**

## Indeling

**Begane grond:** Entree/hal met toilet, trapopgang en de meterkast. De ruime woonkamer is voorzien van veel lichtinval, een mooi uitzicht op de tuin en de landerijen, een schuifpui naar het overdekte terras en naar de tuin, houtkachel (ter overname) en de keukenopstelling met een eiland en diverse inbouwapparatuur, o.a. inductiekookplaat, cooker, combi oven, vaatwasser, koelkast en een vrieskast. Via de hal bereikt u de bijkeuken met een toegang naar de garage en naar de tuin. De slaapkamer, ook bereikbaar via de hal, beschikt over een eigen badkamer met een ligbad, douchehoek, toilet en een wastafel in meubel.

**Eerste verdieping:** Ruime overloop met vide en een ruime slaapkamer, deze kan gesplitst worden . De badkamer is voorzien van een toilet, douchehoek en een wastafel in meubel.

**Tweede verdieping:** Vliering boven een deel van de woning.

**Tuin:** De tuin rondom de woning is voorzien van veel groen, diverse terrassen, overdekt terras, een berging, carport en parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

**Bijzonderheden / resumé:**

- de woning is landelijk gelegen op een groot perceel in een bosrijke omgeving;
- de woning beschikt over een lichte woonkamer met keuken;
- de woning beschikt over een slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond;
- de woning beschikt op de verdieping over een ruime overloop, een badkamer en een ruime slaapkamer met de mogelijkheid te delen in 2 kamers;
- de woning beschikt over vloerverwarming op de begane grond, pelletkachel met buffervat, 3 zonnecollectoren en 36 zonnepanelen;
- de woning beschikt over een tuin met diverse terrassen, een berging, carport en parkeergelegenheid;
- de woning is gelegen op enkele kilometers afstand van de A28 richting Hoogeveen en Meppel.

## IJhorst

Het dorp is landelijk gelegen in de gemeente Staphorst op de grens van Overijssel en Drenthe in het Reestdalgebied. In het dorp zijn beperkte voorzieningen aanwezig, o.a. een basisschool, enkele sportverenigingen en een ontmoetingsplaats annex winkel met o.a. streekproducten. Een uitgebreider aanbod van voorzieningen zijn aanwezig in de omringende plaatsen zoals Staphorst, Meppel en Hoogeveen.



**Basis gegevens:**

| | |
|---|---|
| Adres | : Veldhuisweg 1, 7955 PP IJhorst |
| Type woonhuis | : vrijstaand |
| Bouwjaar | : 2021 |
| Perceeloppervlakte | : 1.597m² (eigendom) |
| Woonoppervlakte | : ca.143m² |
| Aantal kamers | : 3 |
| Aantal slaapkamers | : 2, mogelijkheid voor extra kamer(s) |
| Ligging tuin | : rondom |
| Isolatie | : volledig geïsoleerd; isolerende beglazing |
| Type vloeren | : beton / hout |
| Verwarming / Warmwatervoorziening | : Biodom pelletkachel met buffervat (800 ltr.) en 3 zonnecollectoren; deels vloerverwarming |
| Extra | : 36 zonnepanelen; |
| Energielabel | : **A++**, geldig tot 10-07-2033 |

















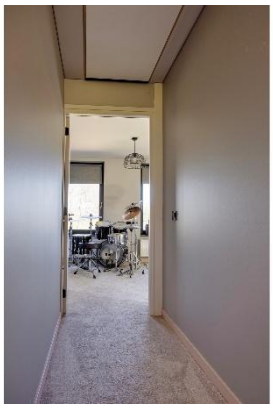




Koningin Julianaweg 2 | 8375 AC Oldemarkt T 0561-450 606
|www.unicusmakelaardij.nl |E info@unicusmakelaardij.nl















Koningin Julianaweg 2 | 8375 AC Oldemarkt T 0561-450 606
|www.unicusmakelaardij.nl |E info@unicusmakelaardij.nl

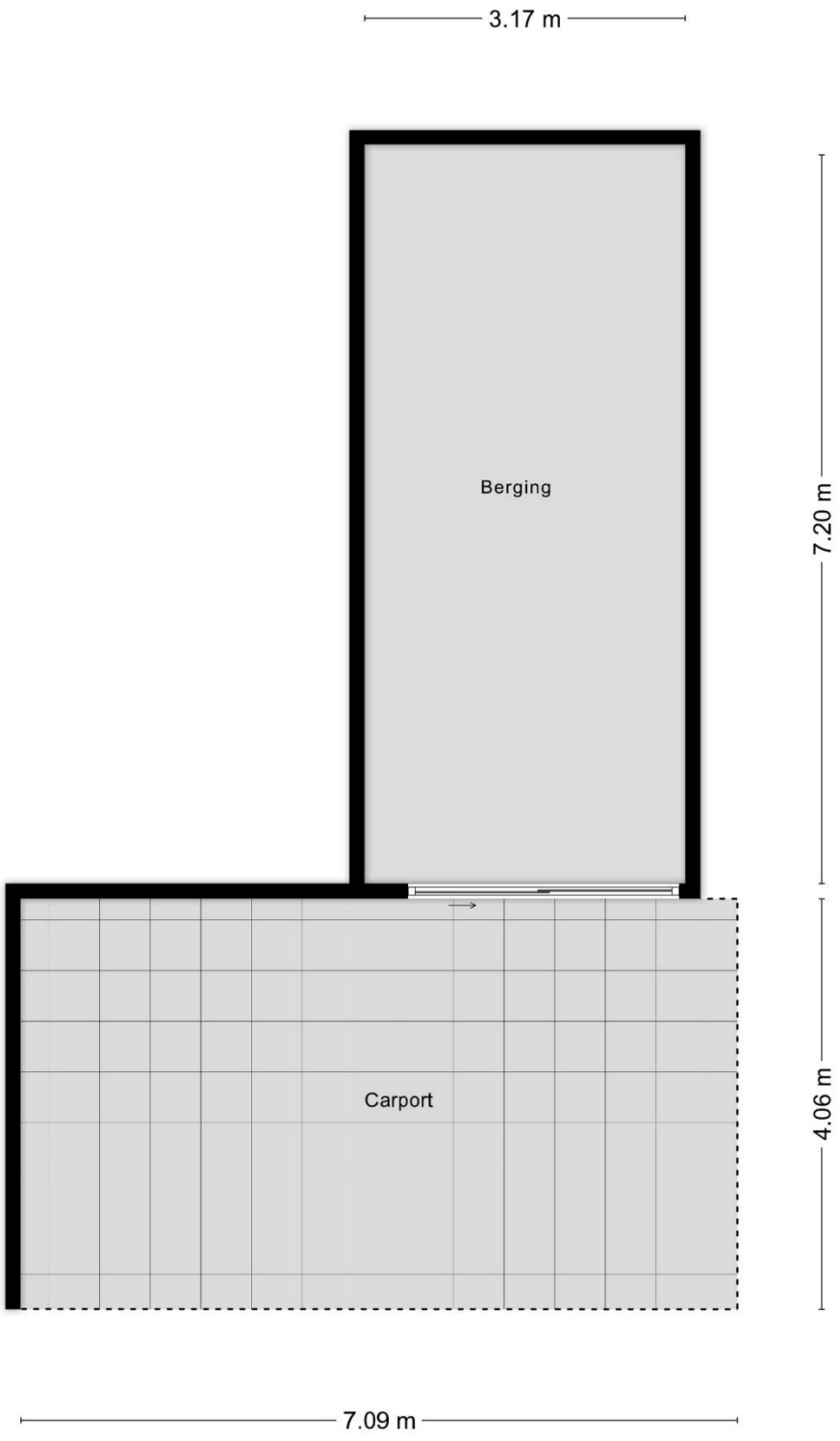



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond




Eerste verdieping

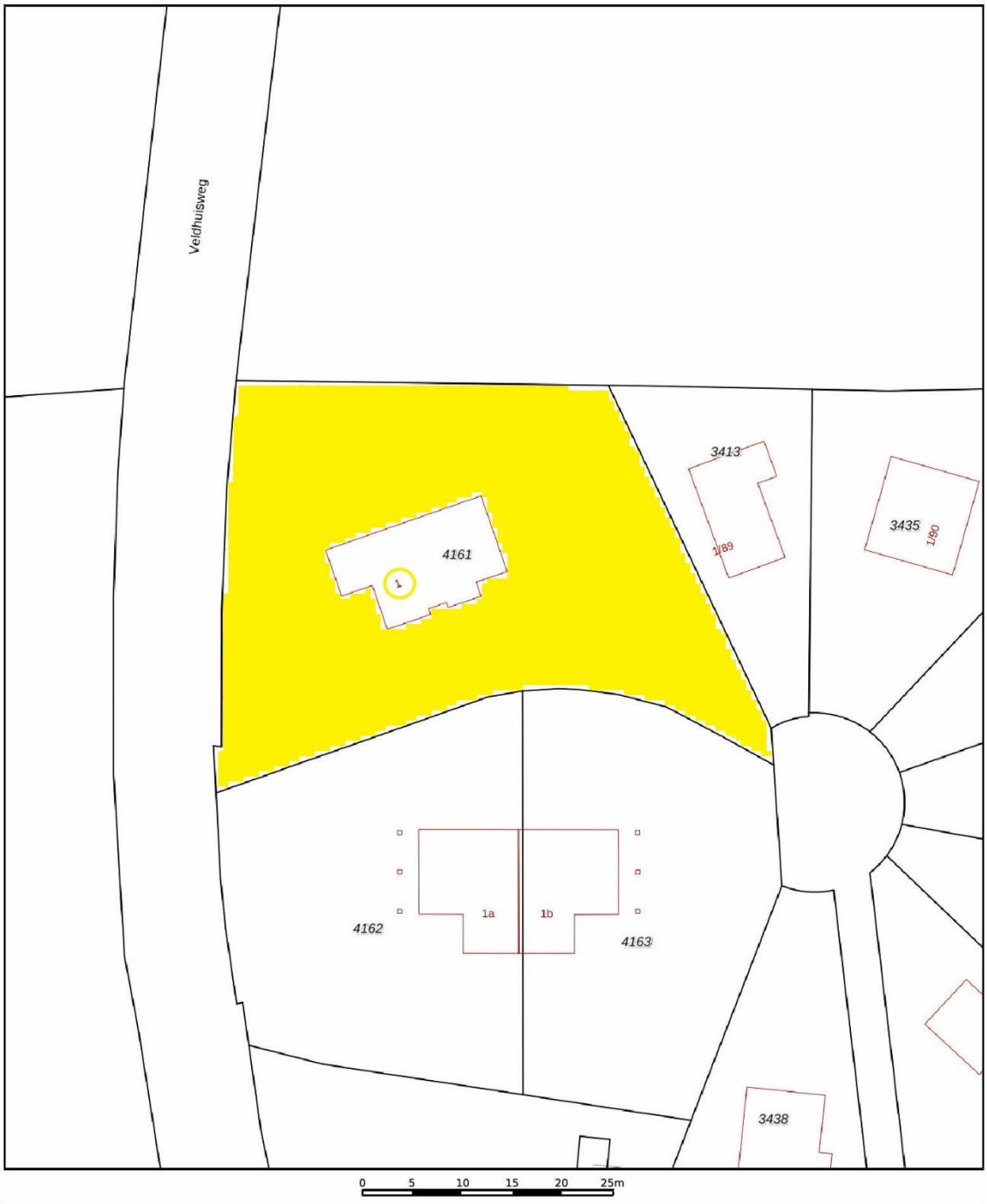



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging / Carport

Kadastrale kaart

Uw referentie: BMU




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Staphorst |
| Sectie | C |
| Perceel | 4161 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 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.

kadaster

# Lijst van zaken

## Persoonlijke gegevens

| | |
|---|---|
| Adres te verkopen woning: | ***Veldhuisweg 1, 7955 PP IJHORST*** |
| Datum: | ***07-04-2026*** |

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| **Woning** | | | | |
| ***Interieur*** | | | | |
| Verlichting, te weten: | | | | |
| – inbouwspots/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – losse (hang)lampen | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| – Kast in slaapkamer beneden | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – metalen kast in woonkamer en bijkeuken | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | | |
| – gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – gordijnen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – overgordijnen | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – vitrages | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – rolgordijnen | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – lamellen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – jaloezieën | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – (losse) horren/rolhorren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| – vloerbedekking | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – parketvloer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – houten vloer(delen) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – laminaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – plavuizen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Allesbrander | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Houtkachel | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| (Gas)kachels | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Designradiator(en) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Radiatorafwerking | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Overig, te weten: | | | | |
| – spiegelwanden | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – schilderij ophangsysteem | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| ***Keuken*** | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| – Koelkast AEG | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Vriezer AEG | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Vaatwasser AEG | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Combi oven AEG | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Cooker | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Bora inductiekookplaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Keukenaccessoires, te weten: | | | | |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☒ | ☐ | ☐ | ☒ |
| ***Sanitair/sauna*** | | | | |
| Toiletaccessoires: | | | | |
| – toiletborstelhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – wcrolhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Badkameraccessoires: | | | | |
| – Badkamermeubel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Spiegel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Hoekplateu douche | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Sauna met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| ***Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing*** | | | | |
| Schotel/antenne | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Brievenbus | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kluis | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Voordeur)bel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Alarminstallatie | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Rookmelders | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Klok)thermostaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Airconditioning | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | | |
| – CV-installatie BioDom Pelletkachel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – boiler/buffervat combi met 3 zonnecollectoren | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – geiser | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Totale installatie gasloos | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Screens | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Rolluiken | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Zonwering buiten Automatische zonwering in de hal | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

# Lijst van zaken




| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | | | | |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Waterslot wasautomaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Zonnepanelen 20oudere en 16 nieuw(2024), 2 omvormers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Oplaadpunt elektrische auto | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

## Tuin

### *Inrichting*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tuinaanleg/bestrating | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Beplanting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

### *Verlichting/installaties*

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

### *Bebouwing*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tuinhuis/buitenberging Garage/Carport/Overkapping | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| (Broei)kas | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

### *Overig*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Overige tuin, te weten: | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – (sier)hek | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – vlaggenmast(houder) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Tuintafel met 8 stoelen | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – Tuinbankje en stoel met 2 kleine tafels | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

# Lijst van zaken




## Overig

| Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen? | Ja | Nee | Gaat mee | Wordt overgenomen door koper |
|---|---|---|---|---|
| CV | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Boiler | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Zonnepanelen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| nvt | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- nvt
- nvt

# Vastgoed Nederland
# Vereniging voor makelaars en taxateurs

## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw Vastgoed Ned.-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

### Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

### Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: ***Veldhuisweg 1, 7955 PP IJHORST***

### 1. Bijzonderheden

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? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

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)?*

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke zijn dat? Zie eigendom akte, calamiteiten toegang

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)?*

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

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

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke grond? nvt

e. 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)?*

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? Zie eigendom akte, calamiteiten toegang

f. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? nvt

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

☐ ja ☒ nee

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

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

☐ ja ☒ nee

i. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? nvt
Bedrag: € nvt
Duur: nvt

j. Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

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

☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

Zo ja: nvt
Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☒ nee
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: nvt
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? nvt
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? nvt
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming *(bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)*? nvt
Heeft de huurder een waarborgsom gestort? nvt ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoeveel? € nvt
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? nvt ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? nvt

l. 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.)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke is/zijn dat? nvt

m. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting: nvt

n. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? nvt

o. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? nvt

p. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom? nvt

q. 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)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?

r. Hoe gebruikt u de woning nu *(bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?* woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☒ nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? nvt

## 2. Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? nvt ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? nvt

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? nvt ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? nvt

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? nvt

## 3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
   - Platte daken: 2021 ☐ niet bekend
   - Overige daken: 2021 ☐ niet bekend

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
   Zo ja, waar? nvt

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
   Zo ja, waar? nvt

d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
   Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? nvt

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
   - Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
   - Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

   Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? nvt
   - Platte daken: nvt ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
   - Overige daken: nvt ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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

   Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? nvt ☐ ja ☒ nee
   Is er sprake van volledige isolatie?
   - Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
   - Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

   Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? nvt

   Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
   Zo ja, toelichting: nvt

f. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
   Zo ja, toelichting: nvt

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2021/2022
   Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
   Zo ja, door wie? door of namens vorige eigenaar, mij niet bekend of erkend bedrijf of niet

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
   Zo nee, toelichting: nvt

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
   Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? nvt

e. Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee
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 ☐ nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? nvt

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas *(denk aan lekkende ruiten)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? nvt

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? nvt

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? nvt

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? nvt

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen *(bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? Houten bekleding op schuur is in 2025 vervangen doordat planken krom waren getrokken.

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? nvt

f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Tijdens de nieuwbouw in 2021
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? nvt

## 6. Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? nvt

b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
Zo nee of meestal, toelichting: nvt

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
Zo ja of soms, toelichting? Er is geen kelder

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?
☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?
☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? nvt

## 7. Installaties

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)?*
Het huis heeft als hoofdverwarming een Biodom pelletkachel met een groot buffervat (800 liter) en 3 zonnecollectoren. Daarnaast 20 (oudere)zonnepanelen met omvormer in de schuur en 16 nieuwe zonnepanelen uit 2024 met omvormer op zolder. Ook heeft de woning nog een houtkachel welke overgenomen kan worden. Het WTW is van Brink, echter niet in gebruik.
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting *(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):*
nvt

Merk van de installatie(s): Biodom

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s): 2021

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? firma Domein Installatietechniek

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)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is u opgevallen? nvt

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? nvt

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar en welke? nvt

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? nvt

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?
- ☐ elektrisch
- ☒ warm water
- ☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? ☒ n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? ☐ n.v.t.
Gehele begane grond

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? ☒ n.v.t.

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? nvt

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen. nvt

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 36
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (*De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)*
20 oudere panelen van naar schatting 200 Wp
16 nieuwe zonnepanelen van 430 Wp

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Oudere onbekend, de nieuwe zijn geleverd door Solar Concept

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? SEMS (alleen voor de nieuwe panelen)

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
- Jaar: 2024
- Installateur: Solar Concept

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
- Jaar: 2025
- Aantal kWh: Alleen de 16 nieuwe panelen hebben 7419,20 kWh opgewekt. De oude weet ik zo niet

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Ik dacht 25 jaar op de panelen en 10 jaar op de omvormer

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? nvt €

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
Weet ik niet, in ieder geval niet sinds augustus 2023

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? december 2025
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Gebruik de houtkachel maar zeer zelden, misschien 5x per jaar

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd *(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)*? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Door plaatsing zonnepanelen extra groep geplaatst. Ook nog een extra groep geplaatst voor de jacoezi in de overkapping. Meterkast uitgebreid en paar kleine aanpassingen laten doen.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? nvt

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? krachtgroep in schuur ☐ ja ☒ nee
Zo ja, blijft deze achter? Mobiele laadpaal gaat mee, krachtgroep blijft achter ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☒ nee

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, toelichting: Er is een Brink WTW systeem aanwezig, echter deze gebruik ik niet

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? nvt
Hoe oud is dit systeem ongeveer? Denk 2021 bij de bouw van het huis

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? nvt ☐ ja ☒ nee
Zo nee, toelichting: elektrische bediening zonnescherm voor hal aanwezig en deze is goed

Hou oud is dit systeem ongeveer? 2021

o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 2021

## 8. Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? nvt

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2021

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke niet? nvt

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? nvt

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2021

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2021
Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? nvt

i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? functioneert en uit 2021

## 9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? 2021

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke en waar? nvt

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? nvt

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*) ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

h. Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning *(denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)*?
☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? Wel een woelmuisje in de tuin/gras

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? nvt

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? nvt

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)*?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? nvt

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
Bijkeuken voorzien van kast voor wasmachine en droger en een extra wasbak met kraan (warm/koud) 2025

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? nvt

o. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? A++, voor de plaatsing van de zonnepanelen, dus waarschijnlijk nu wel A+++

## 10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 788,93
Belastingjaar: 2026

b. Wat is de WOZ-waarde? € 785.000,00
Peiljaar: 01-01-2026

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 182,78
Belastingjaar: 2024 (kan 2025 niet vinden)

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

| | |
|---|---|
| Rioolheffing | € 208,00 |
| Afvalstoffenheffing | 223,00 |

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

| | |
|---|---|
| Gas: | € nvt |
| Elektra: | € 24,00 |
| Water: | € 13,00 |
| Stadsverwarming: | € nvt |
| Anders: | € nvt |

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

| | | |
|---|---|---|
| Gas | | m3 : nvt |
| Elektriciteit hoog | Van 01-01-2026 tot 16-04-2026 heb ik 1802 kWh afgenomen en 1875 kWh teruggeleverd. Dit is inclusief laden van de auto, exclusief pellets aankopen voor de koude dagen | kWh : |
| Elektriciteit laag | | kWh : |
| Elektriciteit totaal | | kWh : |
| Water | | m3 : ca. 100 |
| Stadsverwarming | | GJ : nvt |
| Anders: | | : nvt |

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 1 bewoners

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten *(bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)*? ☐ ja ☒ 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 contract op met de betreffende leverancier.*
nvt ☐ ja ☒ nee

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

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: nvt
Hoe hoog is dan de canon per jaar? € nvt
Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer? nvt

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? nvt € nvt

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? nvt
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € nvt

## 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? *(zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

## 12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Hartelijk bedankt voor uw interesse in deze woning. Alhoewel er bij de verkopers als bij UNICUS Makelaardij zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de brochure, kunnen partijen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden.

Mocht u vragen hebben of een afspraak willen maken voor een bezichtiging, dan kunt u ons tijdens kantooruren van 9.00 uur tot 17.30 uur bereiken op telefoonnummer 0561 – 450 606.

Is deze woning toch niet precies wat u zoekt?

Wellicht kunnen wij iets voor u betekenen als aankopend makelaar. Wij zijn regionaal zeer goed bekend met de prijzen en omstandigheden.

Graag maken wij u erop attent dat u zich vrijblijvend als woningzoekende op onze website kunt aanmelden. Door deze gratis service wordt u geheel automatisch middels een e-mail op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod. Op deze manier blijft u altijd up-to-date en bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwe aanbod.

# Uw makelaar



Hans Mertens

**Meest gestelde vragen**

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De makelaar zal vaak aan eventuele andere belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is, maar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 5. Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de koop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijfprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen.

## 6. Wat is een optie?

Een optie geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 7. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

## 8. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

## Algemene voorwaarden

Documentatie

Deze documentatie wordt met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door UNICUS Makelaardij.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. En deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het ondertekenen van de koopovereenkomst dient te geschieden zo spoedig mogelijk na het bereiken van een mondeling akkoord.

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. Een uitgebracht en door de verkoper geaccepteerd bod is namelijk bindend en in principe is de koop gesloten. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Onderzoek plicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst en wordt derhalve in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van 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.

**Overige voor u belangrijke informatie:**

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, voordat 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. Schroomt u niet om de verkopend makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Het uitbrengen van een bod

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).

N.B. 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 (mondelinge) koop.

Een verkoop komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. Een mondelinge overeenkomst is bindend. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopakte die zo spoedig mogelijk na het bereiken van een mondeling akkoord dient te worden ondertekend.

Disclaimer

De brochure is door ons zeer zorgvuldig samengesteld. Hoewel de informatie in deze brochure permanent zo accuraat en actueel mogelijk wordt gehouden, zijn wijzigingen in de brochure altijd voorbehouden. Aan de inhoud van deze brochure kunt u dan ook op geen enkele wijze rechten ontlenen