

HORTENSIASTRAAT 37 te EDERVEEN **VRAAGPRIJS € 650.000 K.K.**

HENK BOS MAKELAARDIJ

De makelaar van nu!

NVM

MAAK KENNIS MET...

Hortensiastraat 37 te Ederveen

Vrijstaand wonen, volop ruimte en een heerlijk vrij uitzicht! Aan de Hortensiastraat 37 in Ederveen staat deze sfeervolle gezinswoning uit 1990. De woning valt direct op door het huiselijk karakter, de hoge kap en de klassieke uitstraling. De groene voortuin met sfeervolle beplanting zorgt voor een verzorgde aanblik. Met vier slaapkamers, een lichte leefruimte en een royale tuin rondom de woning is er volop plek voor het hele gezin. Ook praktisch gezien heeft deze woning veel te bieden. Op het perceel van 289 m² beschik je over een eigen garage met kap, een carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. De ligging maakt het geheel aantrekkelijk: je woont in de gemoedelijke sfeer van Ederveen, terwijl de voorzieningen van Ede en Veenendaal en de A12 binnen handbereik liggen.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis is? Neem contact met ons op voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom! Deze woning heeft een eigen website met o.a. fullscreen foto's. Kijk op Hortensiastraat37.nl voor alle informatie, scan de QR code óf klik op de computer.



KENMERKEN

Overdracht	
Vraagprijs	€ 650.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1990
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	289 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	112 m²
Inhoud	439 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	16 m²
Oppervlakte externe bergruimte	36 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	25 m²
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1
Locatie	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

KENMERKEN

Tuin	
Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Staat	Prachtig aangelegd
Energieverbruik	
Energielabel	C
CV ketel	
CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garage met carport
Heeft een balkon	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

WIST U DAT?

Van deze woning is een 360 graden tour gemaakt. Nieuwsgierig?



Scan de QR-code of klik op de ipad en start de rondleiding!

BEGANE GROND

Je betreedt de woning via de hal, die toegang geeft tot de trapopgang, de provisiekelder, de meterkast, de toiletruimte en de woonkamer. De L-vormige woonkamer is aan de voorzijde voorzien van vloerverwarming en biedt volop ruimte voor een royale zithoek. Daarnaast is er voldoende plaats om een gezellige eethoek te creëren. Via de schuifpui stap je bovendien eenvoudig de tuin in. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van een apothekerskast. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. De ramen in de keuken zijn uitgerust met elektrische rolluiken. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken, waar zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden. Ook is hier de cv-installatie (Remeha) geplaatst.































EERSTE VERDIEPING

Via de trapopgang bereik je de overloop van de eerste verdieping, die toegang geeft tot 4 slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich tevens een vlizotrap naar de ruime vliering, ideaal voor extra bergruimte. De royale ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een vaste inbouwkast en een deur naar het balkon. Aan de voorzijde bevinden zich 2 slaapkamers. De vierde slaapkamer ligt in het midden van de verdieping en is voorzien van een dakkapel. De badkamer is eveneens voorzien van een dakkapel en beschikt over een nieuw wastafelmeubel, een ligbad met douche en een toilet.

Klinkt goed? Kijk vlug verder!













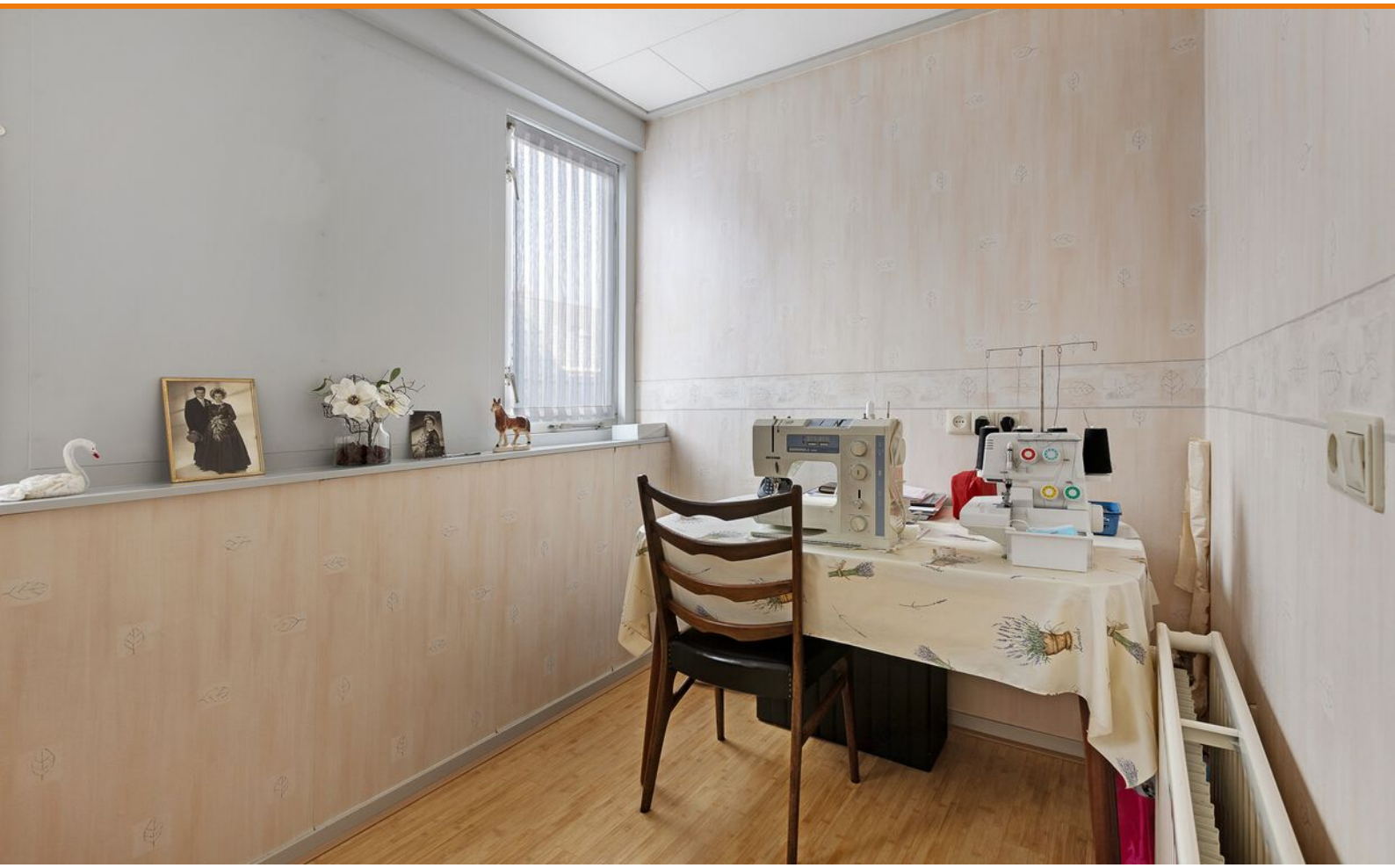


















EXTRA INFORMATIE

De tuin rondom de woning is speels aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen en praktische voorzieningen. Zo zorgen de groene borders voor een sfeervolle uitstraling en is er een bestraat terras waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de aanwezige overkapping is er bovendien een beschutte plek om ook overdekt buiten te zitten. Aan bergruimte geen gebrek, want naast de woning bevindt zich een garage met kap die volop mogelijkheden biedt voor het opbergen van fietsen, gereedschap en tuinspullen. Ook aan parkeergelegenheid is gedacht: op eigen terrein kun je parkeren onder de carport of op de ruime oprit.



















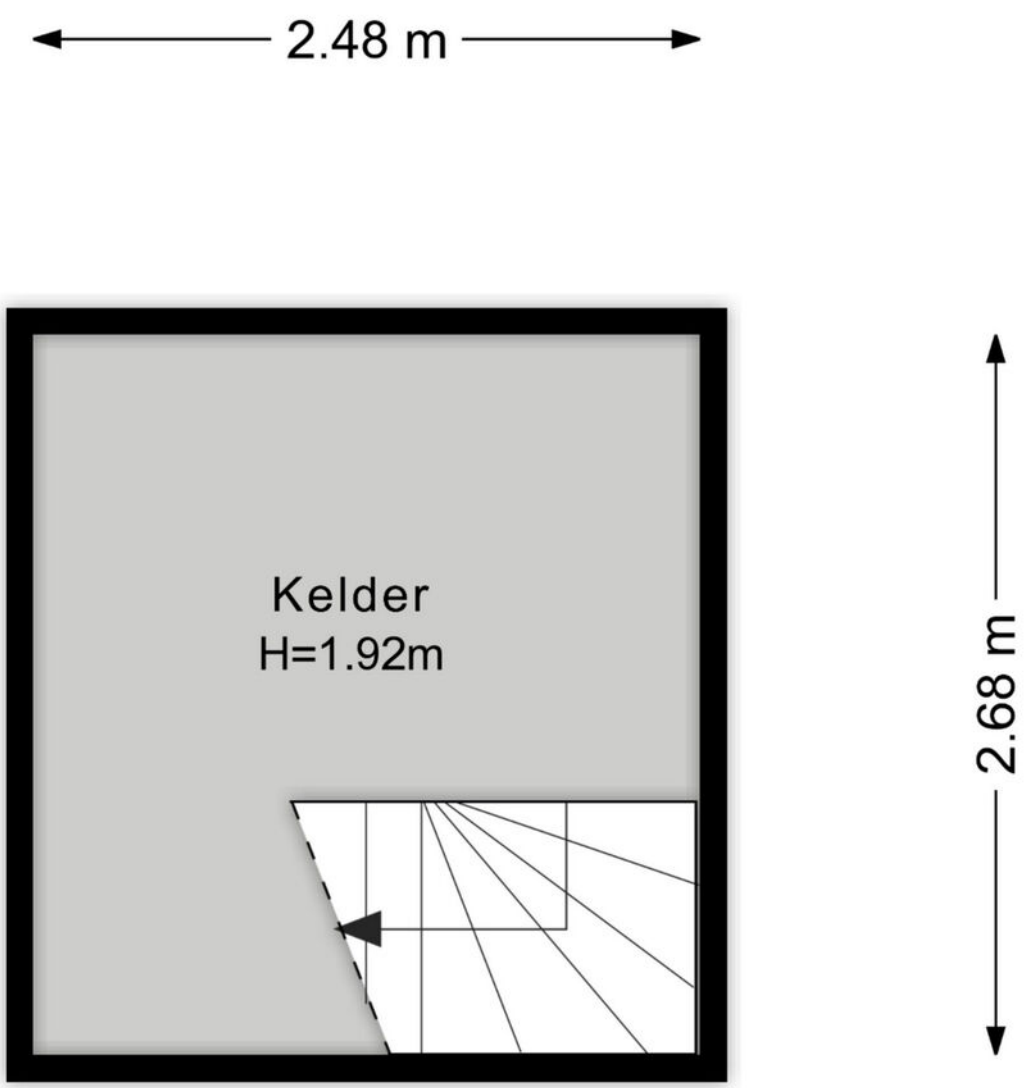




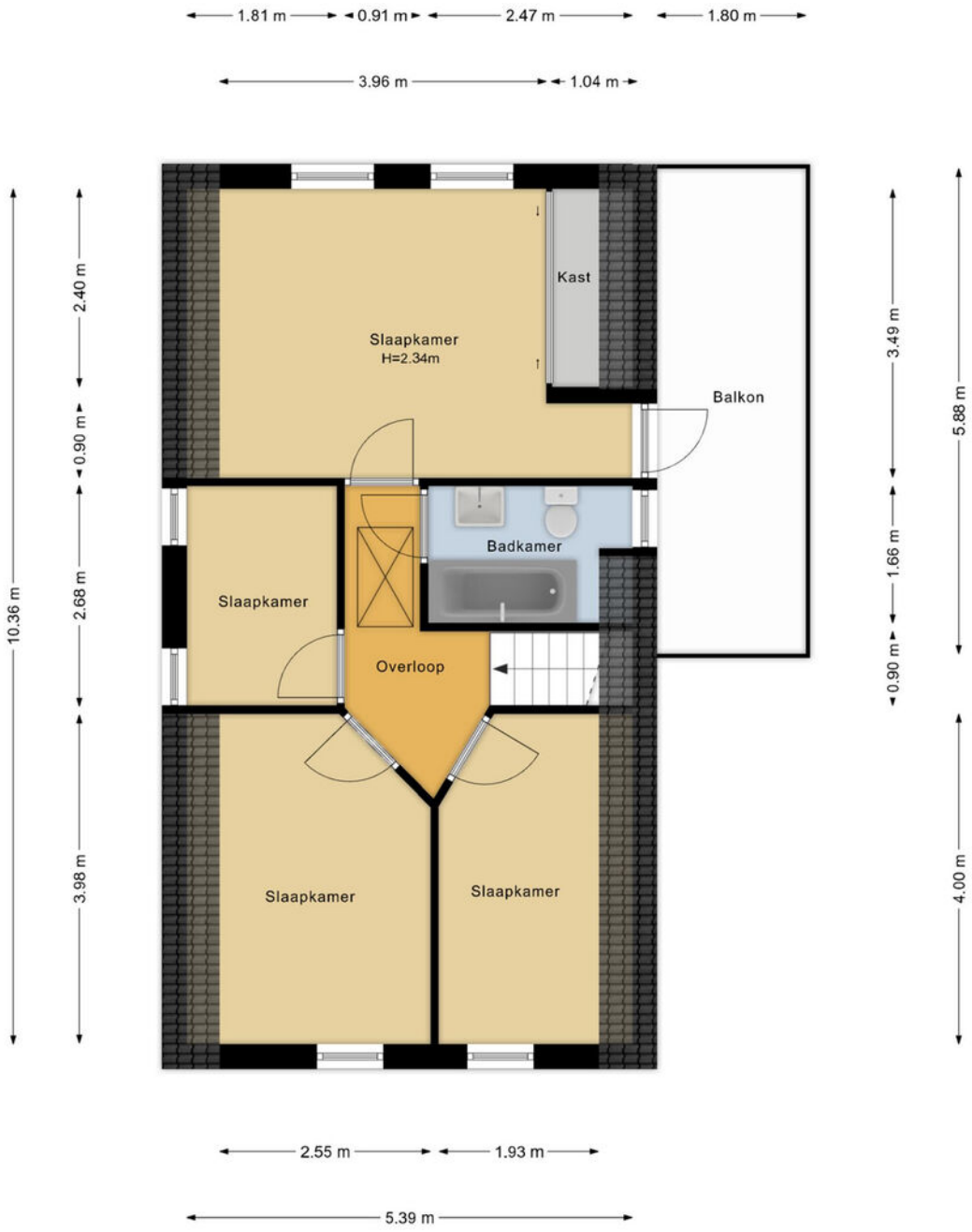
Hortensiastraat 37, Ederveen
Tuin

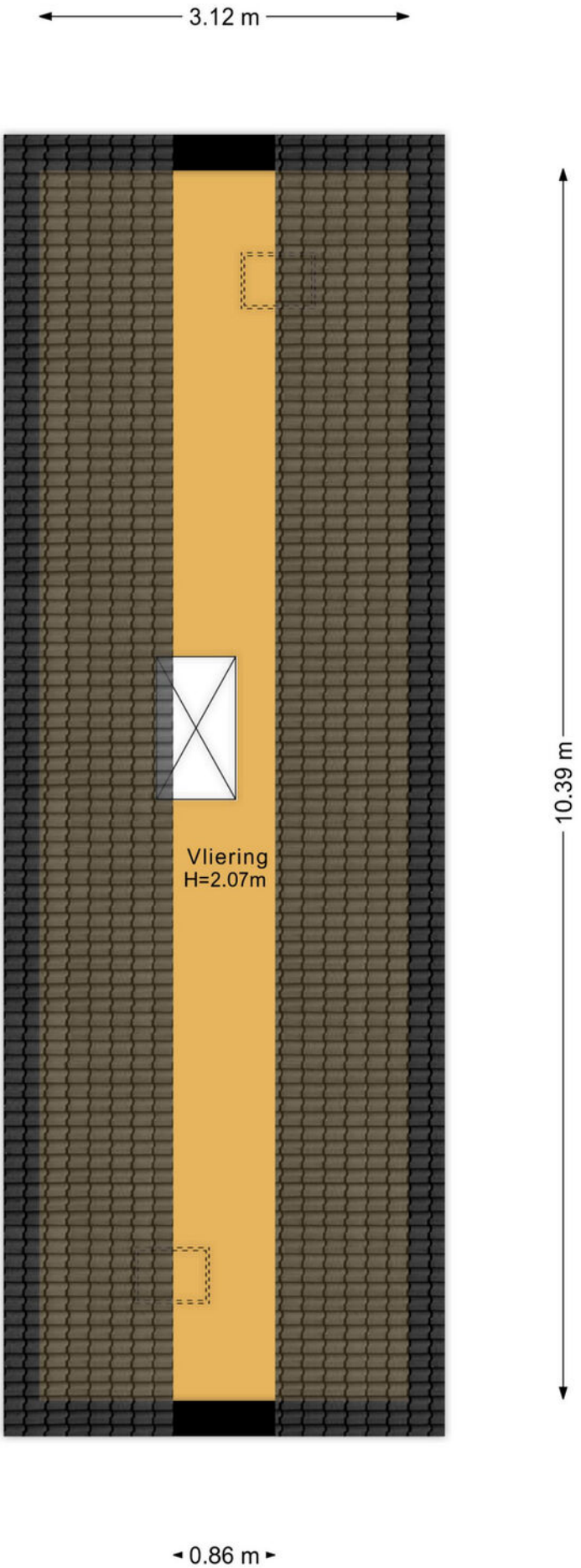


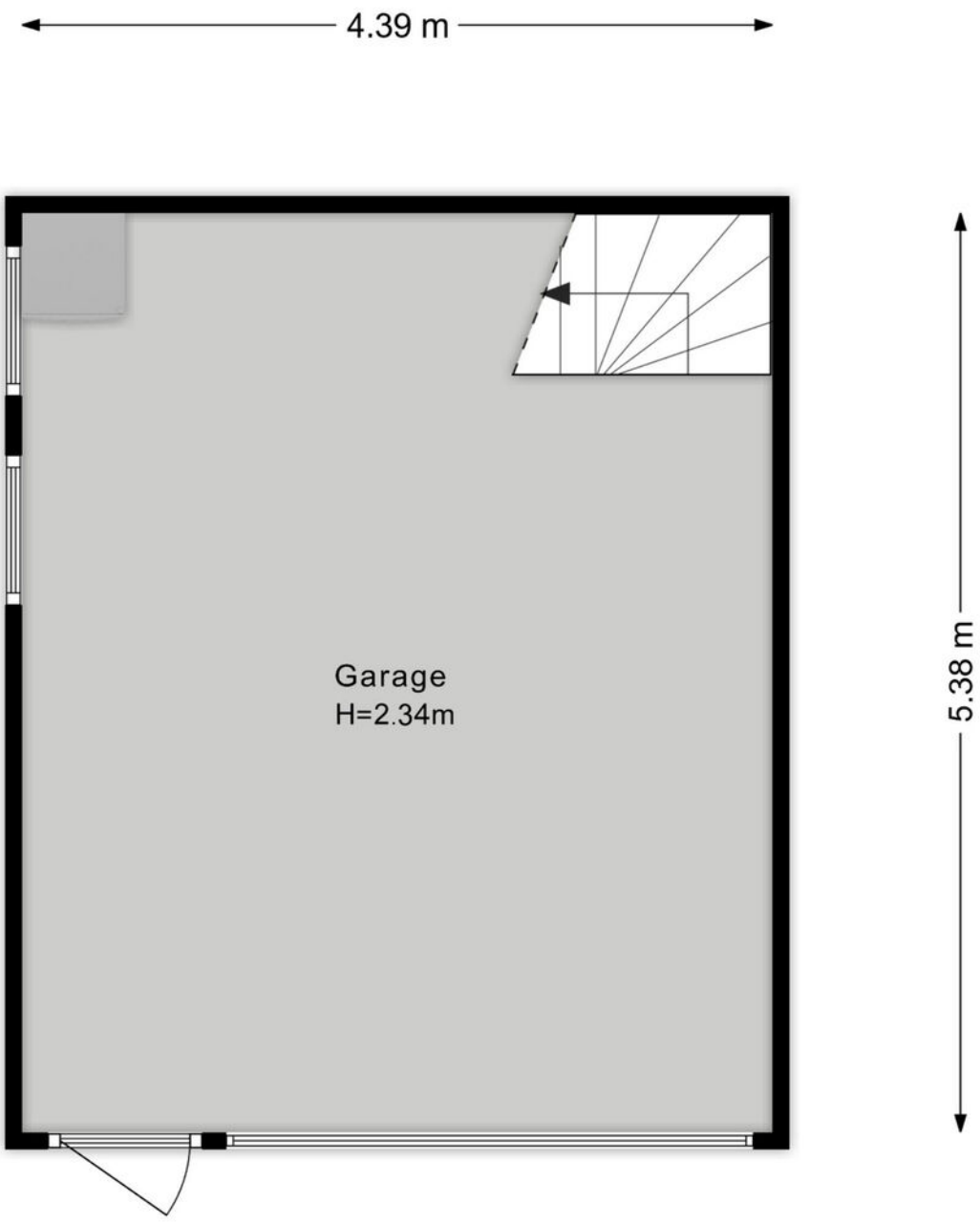
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

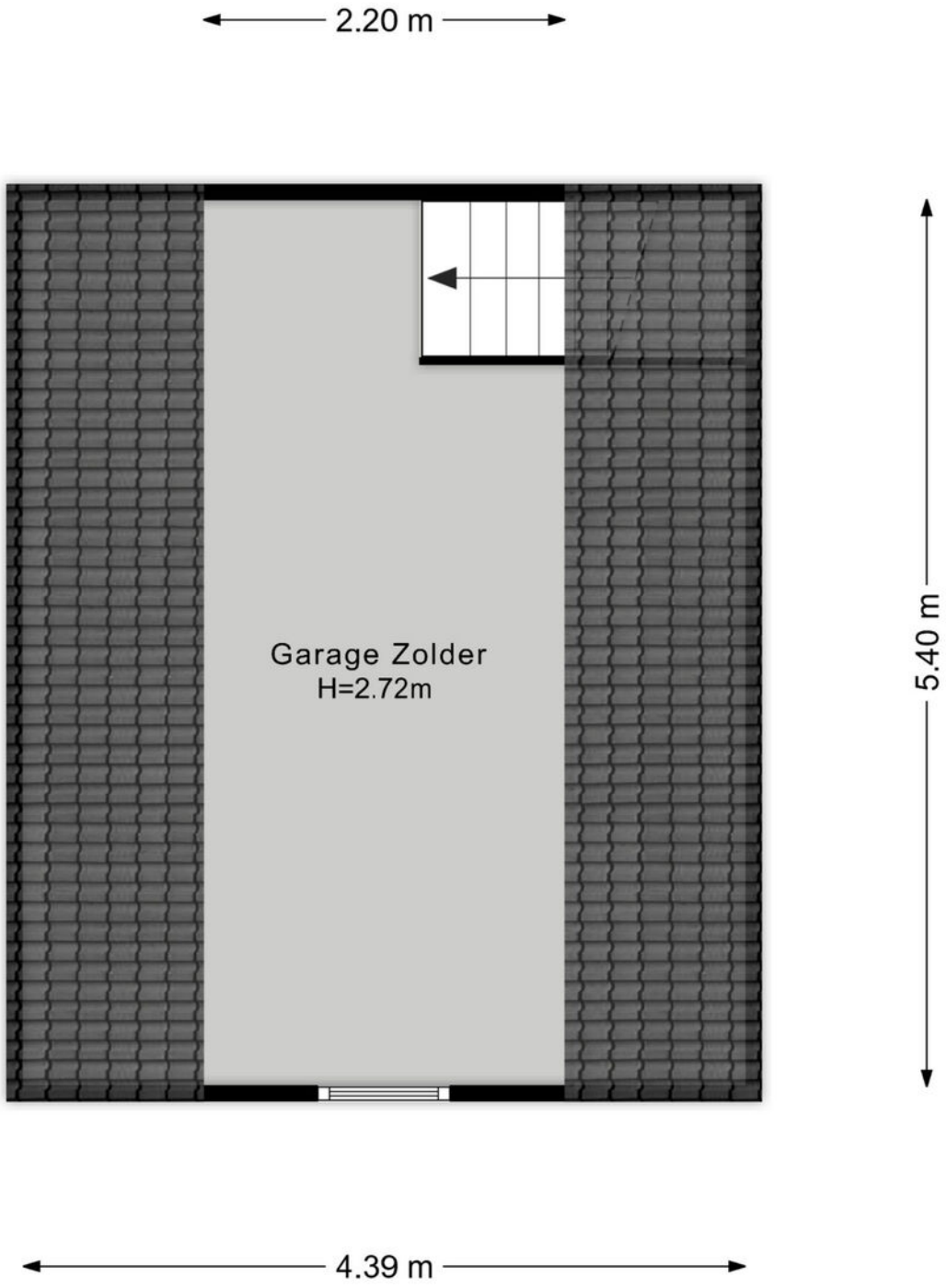

2.48 m
Kelder
H=1.92m
2.68 m

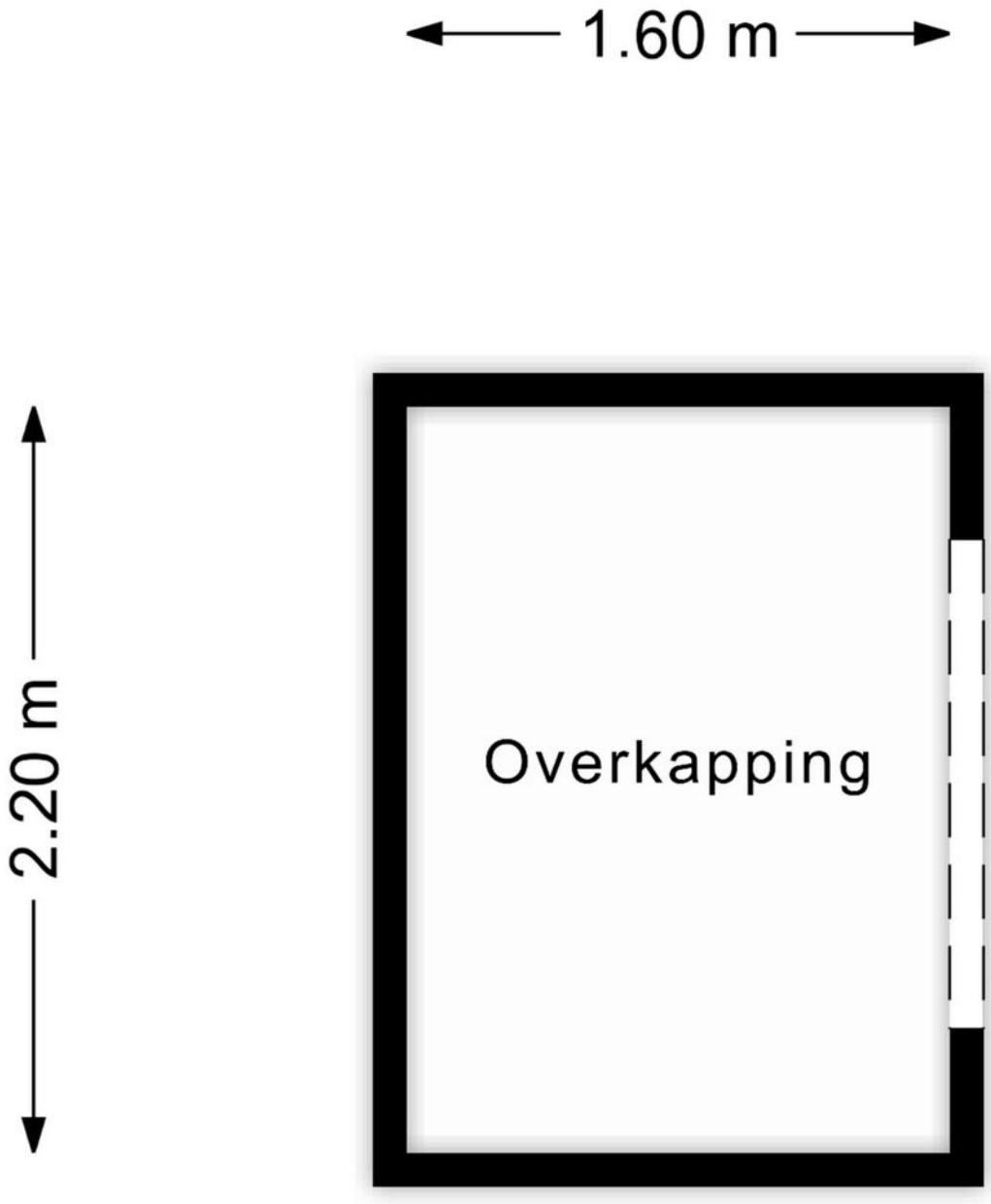

3.30 m
1.96 m
2.36 m
2.78 m
1.47 m
0.90 m
10.36 m
3.48 m
6.78 m
Keuken
Wasruimte
MK
Toilet
Hal
Kelder
Woonkamer
H=2.51m
Carport
5.95 m
2.83 m
1.14 m
1.07 m
0.89 m
3.98 m
5.39 m


1.81 m
0.91 m
2.47 m
1.80 m
3.96 m
1.04 m
10.36 m
2.40 m
0.90 m
2.68 m
3.98 m
3.49 m
1.66 m
0.90 m
5.88 m
4.00 m
Kast
Slaapkamer
H=2.34m
Balkon
Badkamer
Slaapkamer
Overloop
Slaapkamer
Slaapkamer
2.55 m
1.93 m
5.39 m


3.12 m
Vliering
H=2.07m
10.39 m
0.86 m

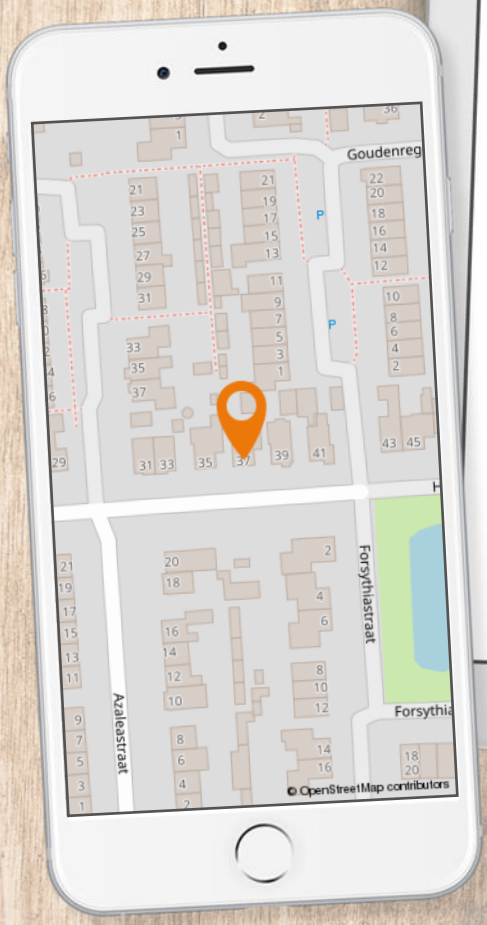

4.39 m
Garage
H=2.34m
5.38 m


2.20 m
Garage Zolder
H=2.72m
5.40 m
4.39 m


1.60 m
2.20 m
Overkapping

KADASTER

Locatie van de woning



HENK BOS
MAKELAARDIJ

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
837623364	07-10-2026	06-10-2036

Deze woning heeft energielabel C

208,71 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

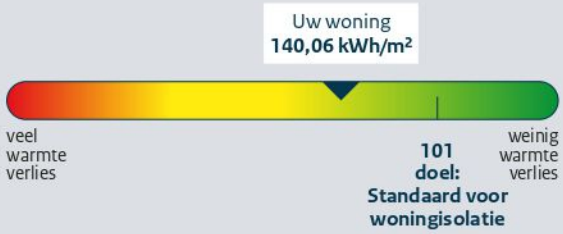
Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	45,34
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Hortensiastraat 37
6744AA Ederveen

Bouwjaar
1990

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
114 m²

Energieadviseur
MT Versteeg

LIJST VAN ZAKEN

Hortensiastraat 37 te Ederveen

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.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots met spotjes/dimmers	HB			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	HB			
- losse (hang)lampen		HB		
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Eiken kast slaapkamer		HB		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	HB			
- gordijnen	HB			
- overgordijnen	HB			
- vitrages	HB			
- rolgordijnen	HB			
- lamellen	HB			
- jaloezieën	HB			
- (losse) horren/rolhorren	HB			
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	HB			
- parketvloer				HB
- houten vloer(delen)				HB
- laminaat				HB
- plavuizen	HB			
- pvc				HB

	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				✓

Keuken

Keukenblok	✓			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	✓			
- afzuigkap	✓			
- magnetron	✓			
- oven	✓			
- combi-(stoom)oven/combimagnetron	✓			
- koelkast	✓			
- vriezer				✓
- koel-vriescombinatie				✓
- vaatwasser	✓			
- Quooker				✓
- koffiezetapparaat				✓
Keukenaccessoires				✓

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	✓			
- toiletrolhouder	✓			
- toiletborstel(houder)		✓		
- fontein	✓			

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	✓			
- jacuzzi/whirlpool				✓
- douche (cabine/scherm)				✓
- stoomdouche (cabine)				✓
- wastafel	✓			
- wastafelmeubel	✓			
- planchet				✓
- (toilet)kast				✓
- toilet	✓			
- toiletrolhouder				✓
- toiletborstel(houder)		✓		
Sauna met toebehoren				✓
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				✓
Brievenbus	✓			
(Voordeur)bel			✓	
Alarminstallatie				✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓			
Rookmelders (verplicht per 1 juli 2022)	✓			
Screens/rolluiken/ buitenzonwering	✓			
CV met toebehoren	✓			
(Klok)thermostaat	✓			
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via warmtepomp				✓
- via Cv-installatie	✓			
- boiler				✓
- close-in boiler				✓
- geiser				✓
Mechanische ventilatie				✓
Luchtbehandeling				✓
Airconditioning				✓

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- overig				✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
Waterslot wasautomaat				✓
Zonnepanelen				✓
Oplaadpaal elektrische auto				✓
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	✓			
Beplanting	✓			
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	✓			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓			
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	✓			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓		
(Broei)kas				✓
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek				✓
- vlaggenmast(houder)				✓

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV/geiser/boiler				
Keuken/tuin/kozijnen				
Intelligente thermostaten e.d.				
Stadsverwarming				
Zonnepanelen				

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

VRAGENLIJST

Hortensiastraat 37 te Ederveen

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 NVM-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.

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? **nee**

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

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren toezeggingen, erfafscheidingen)? **nee**

Van wie zijn de huidige terreinafscheidingen? **Op de erfgrens samen met de aangrenzende buren.**

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

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

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

Zo ja, welke? **Zie akte van levering**

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

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

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

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

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

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

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

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**

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

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**

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

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

q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**

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**

s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)? **Woning**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **ja**

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

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: **1990**
Overige daken: **1990**

b. Heeft u last van dak lekkages (gehad)? **nee**

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

d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **nee**

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **ja**

Zo nee, is het dak daarna (deels) geïsoleerd? **nee**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **nee**

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

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?	**2016**
	Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	**nee**
c.	Functioneren alle scharnieren en sloten?	**ja**
d.	Zijn er voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	**ja**
e.	Is er sprake van isolerende beglazing?	**ja**
	Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	**ja**
f.	Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?	**nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	**nee**
b.	Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	**nee**
c.	Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	**nee**
d.	Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)*?	**nee**
e.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	**nee**
f.	Is er sprake van vloerisolatie vanuit de bouw?	**ja**
	Zo nee, is de vloer daarna (deels) geïsoleerd?	**nee**

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	**nee**
b.	Is de kruipruimte toegankelijk?	**ja**
	Is de kruipruimte droog?	**meestal**
c.	Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	**nee**
d.	Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	**nee**

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*)? **Cv-installatie**
Merk en bouwjaar van de installatie(s): **Remeha Quinta 2005**
Wanneer is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden: **12-04-2025**

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

c. Zijn er radiatoren die niet goed warm worden? **nee**

d. Heeft u vloerverwarming in de woning? Zo ja, waar? **ja**

e. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**

f. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Zo ja, hoeveel? **nee**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? **n.v.t.**

g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **n.v.t.**

h. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **n.v.t.**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**

i. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd *(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)*? **nee**

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**

j. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**

k. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**

l. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **nee**

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Nee, alleen 1e etage.**

8. Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **ja**

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**

d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **nee**

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1990**

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

Zo ja, welke en waar? _____

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

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **nee**

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

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **nee**

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

h. Is de grond verontreinigd? **nee**

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

j. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**

k. 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**

l. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**
Zo ja, welke?_____

m. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **nee**

n. Is er sprake van glasvezel internet? **ja/nee**

o. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel **Ja, label C.**

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ _____,-**
Belastingjaar: _____

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 467.000,-**
Peiljaar: **2025**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 252,80,-**
Belastingjaar: **2026**

d. Hoeveel betaalde u voor de gemeentelijke belastingen (*rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? **€ 884,95,-**
Belastingjaar: **2026**

e. Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas: _____ **m3**
Elektriciteit totaal: _____ **kWh**
Water: **41 m3**
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? **Aantal: 1 personen.**

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

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: **nee**
Hoe hoog is dan de canon per jaar? **€** _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **ja**
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **nee**

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **nee**

11. Garanties

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

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

- **Ouderdomsclausule**
  Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 36 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst, garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken (i) die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en (ii) die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed;

- **Ouderdoms-/materiaalclausule**
  Koper is ermee bekend
  (i) dat in oudere woningen, zoals het verkochte, op zichtbare en niet-zichtbare plaatsen asbest, lood en andere milieuschadelijke materialen kunnen zijn verwerkt,
  (ii) dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van dergelijke oudere woningen gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen
  (iii) dat bij twijfel over de aanwezigheid van asbest, lood, andere milieuschadelijke materialen of over de bouwkwaliteit van het registergoed, nader onderzoek hiernaar dient te worden verricht, in het bijzonder indien koper voornemens is het registergoed te verbouwen.
  Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de vloeren, de muren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 omschreven gebruik.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Datum:

Handtekening(en):

MEEST GESTELDE VRAGEN

Over het kopen en verkopen van een woning.

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

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

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

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

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

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

5. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

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

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

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

7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:
a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e- mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ont-

vangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clausule dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koop-overeenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via uw NVM makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

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

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voor

geschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor u maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met u maken.

16. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

17. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.
Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

18. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen.
Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst.

Algemene informatie

De in deze brochure opgenomen vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding. Hoewel deze informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juist

heid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens, afbeeldingen en tekeningen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor de aankoop van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hijzelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopende makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Eventueel kan de makelaar van de koper de verantwoording van deze onderzoeksplicht dragen.

NVM-koopovereenkomst

De NVM-makelaars maken gebruik van de standaard NVM-koopovereenkomst. Dit betekent dat de daarin opgenomen bepalingen en voorwaarden automatisch op de met de koper te sluiten koopovereenkomst van toepassing zijn. In deze koopakte wordt onder andere opgenomen dat koper binnen een aantal weken na de totstandkoming van de overeenkomst een bankgarantie/ waarborgsom stelt/stort bij de betrokken notaris ten gebouwd voor 1994 zal standaard een asbestclausule worden opgenomen en voor woningen met een leeftijd van ouder dan 20 jaar een ouderdomsclausule. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering of een bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Bent u niet bekend met de inhoud van de standaard NVM-koopovereenkomst, geeft u dit dan voorafgaand aan de onderhandelingen aan. Volgend op de mondelinge overeenstemming, dient, in overleg, maar zo spoedig mogelijk, de koopakte ondertekend te worden door partijen.

Meer informatie?

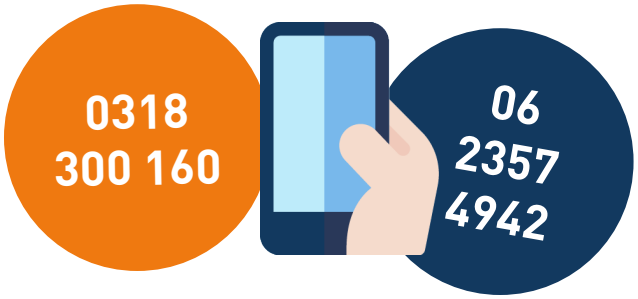
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wilt u meer weten? Ga dan naar **www.nvm.nl** of neem contact op met Henk Bos Makelaardij. Wij helpen u graag.



WAT NU?

Bent u verkocht of wilt u de woning (nogmaals) bezichtigen? Bel ons!

Mailen mag natuurlijk ook!
info@henkbosmakelaardij.nl



Henk Bos makelaardij is de makelaar van nu! Wij kennen de omgeving, de markt en wij begrijpen waar u behoefte aan heeft bij het (ver)kopen van een woning. Contact via mobiel of WhatsApp? Geen probleem. Afspraak buiten kantoortijden of op zaterdag? Alles kan. Als u niet op zoek bent naar een traditioneel makelaarskantoor, uw woning wilt verkopen voor een goede prijs en alles goed geregeld wilt hebben, maak dan snel een afspraak.

Ons team

U vindt ons ook op
facebook, youtube & instagram!

Klik!



Henk Bos
Beëdigd Register Makelaar (RM) en Register Taxateur (RT)



Gert-Jan Bloemendal
Makelaar in opleiding



Dana Blankestijn
Assistent Makelaar (A-RMT)



Daphne ten Hoven
Assistent Makelaar (A-RMT)

HENK BOS
MAKELAARDIJ

Reeënlaan 19, 6741 AW Lunteren
www.henkbosmakelaardij.nl