Legemaat Makelaardij

Legemaat Makelaardij v.o.f.
Lange Zuiderweg 68
3781 PL Voorthuizen
tel.: 0342 - 476623
fax: 0342 - 474854
e-mail: info@legemaatmakelaardij.nl
www.legemaatmakelaardij.nl
K.v.K.: 60599146
BTW nr: NL853977938B01
IBAN: NL39 RABO 0366 3927 00

Te koop
Welgelegenweg 12
3776 PR Stroe

VRAAGPRIJS: € 1.195.000,--kosten koper

Wij verwijzen u naar de privacy Policy op onze website!

REGISTER TAXATEUR

MVCEPI

Vastgoed Ned.

Omschrijving

Wat mogen wij u een sfeervolle woonboerderij met 4 slaapkamers aanbieden, gelegen op een perceel grond van maar liefst 1715 m² in het buitengebied van Stroe en Voorthuizen, gezellige dorpskernen. Wat een heerlijke plek, op een hofje, omgeven door groen en een prachtig uitzicht over de landerijen. Rondom de woning een fraai aangelegde tuin en u zult verrast zijn door de oase van rust en privacy. Deze karaktervolle rietgedekte woonboerderij is in stijl afgewerkt en de fraaie details zijn in de gehele woning doorgetrokken. Niets in deze woning is standaard en mag gerust verrassend worden genoemd! Het lichte souterrain is zeker een toevoeging aan deze woning en de "master bedroom" is toch wel één van de eyecatchers! Evenals de luxe, met de hand gebouwde keuken met het fornuis van het merk Lacanche, de Bentley onder de fornuizen. Wat een beleving om hier te mogen koken! De woonkamer, keuken en de werkkamer hebben openslaande deuren naar het terras met het uitzicht op de fraai aangelegde tuin en het omliggende landschap. Wat een heerlijke plekken om het buiten naar binnen te halen! De serre, waar het lang goed toeven is, maakt het geheel meer dan compleet! Op ieder moment van de dag is in de besloten tuin wel een fijne plek te vinden om te genieten van het buiten zijn.
Is uw interesse gewekt? Maak dan gauw een afspraak voor een bezichtiging om de juiste sfeer en rust te ervaren.

Bijzonderheden:
- energielabel A;
- veel privacy en rust;
- souterrain voorzien van vloerverwarming;
- mogelijkheid voor kantoor aan huis, of een 5e slaapkamer of?;
- dorpskernen met voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand.

Begane grond:

Entree. hal met trapopgang, meterkast en een toilet met fontein. Vanuit de hal komt u in de royale woonkamer met de open keuken. Wat direct opvalt is de karakteristieke raampartijen en de openslaande deuren die zorgen voor veel lichtinval en het prachtige uitzicht op de fraai aangelegde tuin rondom de woning. Ziet u zich al zitten om de schouw met gashaard? En wat geeft de plavuizen vloer het geheel een stijlvolle uitstraling. Evenals het luxe, met de hand gebouwde keukenblok bestaande uit 2 elementen met o.a. een fornuis van het merk Lacanche, de Bentley onder de fornuizen met een sfeervolle schouw. Dit fornuis heeft een inductie kookplaat, een plancha grillplaat en 2 ovens. Tevens is de afzuigkap op maat gemaakt en voorzien van het beste afzuigsysteem op de markt. Verder een massief granieten aanrechtblad met een zwart stenen spoelbak. Wat een beleving en een fijne plek om te koken. Middels de openslaande deuren betreedt u het grote terras. Dit terras betreedt u ook vanuit de werkkamer. Wat een fijne kamer waar de open nok en de balkenpartij het geheel stijlvol maken. Aangrenzend deze werkkamer is de bijkeuken met een keukenblok en een achteringang. Ook hier zorgen de balken voor sfeer. En wat een

mogelijkheden. Een kantoor aan huis met een aparte ingang? Zomaar een idee. De werkkamer en bijkeuken zijn in 2025 gerealiseerd en voorzien van vloerverwarming. De praktische bergzolder boven de bijkeuken is middels een trapje in het kantoor te betreden.

Souterrain:
Laat u op deze verdieping verrassen door de royale master bedroom met een inloopkast. En u ook hier de karakteristieke ramen die zorgen voor veel lichtinval.
Daarnaast treft u in het souterrain de luxe badkamer met douche en wastafelmeubel, een separate toilet ,de 2e slaapkamer en de praktische wasruimte met de aansluiting voor de wasmachine en droger. Deze verdieping is geheel voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een optimaal wooncomfort!

Eerste verdieping:
De overloop geeft u toegang tot de 3e en 4e slaapkamer. Ook op deze verdieping is de open nok behouden, wat voor een ruimtelijke effect zorgt en de balken maken de stijl compleet.

Tuin:
Rondom de woning een fraai ingerichte tuin. De tuin biedt u veel privacy door de grootte van de tuin met terrassen kunt u van de morgen tot de avond genieten van de zon. Sfeervol aangelegd met hagen, borders, gras, verscholen achter bomen, te betreden vanuit de woonkamer, keuken en de werkkamer. Heerlijke plekken om te genieten van het buiten zijn. Wordt het kouder op het terras? dan loopt u zo naar de serre, waar het lang goed toeven is.

Via de oprijlaan heeft u rechts een eigen oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Een houten berging en een carport voor twee auto’s. Middels een houten toegangsdeur komt in de tuin en loopt u naar de woning.
Verder op de oprijlaan gaat u rechts naar de entree van deze woning

Overige details:

Type	Vrijstaande woning
Categorie	Eengezinswoning
Locatie	Landelijk gelegen tussen Stroe en Voorthuizen.
Vraagprijs	€ 1.195.000,-- kosten koper
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Omschrijving slaapkamers	Twee slaapkamers in het souterrain. Twee slaapkamers op de eerste verdieping.
Inhoud woning	Circa 778 m³
Woonoppervlakte	Circa 203 m²
Perceeloppervlakte	1715 m²
Kadastrale gegevens	Garderen I 1990
Soort verwarming	CV, Remeha Combi **huur** Vloerverwarming in souterrain, kantoor en bijkeuken.
Jaartal CV	2017
Inrichting keuken	Keukenblok bestaande uit twee rechte elementen; één recht keukenblok met massief granieten aanrechtblad en met zwart stenen spoelbak en een recht keukenblok met het gasfornuis van het merk Lacanche voorzien van een inductie kookplaat, plancha grillplaat en 2 ovens, afzuigkap op maat gemaakt met het beste afzuigsysteem, vaatwasser en de koelkast/ vrieskast.
Omschrijving keuken **Bijkeuken:**	Open keuken met openslaande deuren naar het terras en de tuin. Ja, is tevens achteringang, voorzien van een keukenblok.
Tuin	Rondom de woning een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen.
Bijgebouw	Houten berging en carport bij de oprit van de woning.

Sanitair	Souterrain: Een badkamer voorzien van vloerverwarming, douchehoek en een wastafelmeubel met waskommen. Separate toilet. Begane grond: Toilet. Eerste verdieping: inloopdouche en een wastafel meubel met een waskom.
Isolatie	Geïsoleerd ten tijde van de bouw.
Onderhoud	Goed

Legemaat Makelaardij

Welgelegenweg 12 - Stroe
Begane Grond

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

Entree

Hal

Woonkamer met links en rechts openslaande deuren naar een terras en de tuin

Openslaande deuren naar een terras en tuin

Open keuken

Rechts openslaande deuren naar een terras

Terras te betreden vanuit de woonkamer en de keuken

(Bij)keuken

Kantoor/kamer, ook met een deur naar het terras

Legemaat Makelaardij

Legemaat Makelaardij

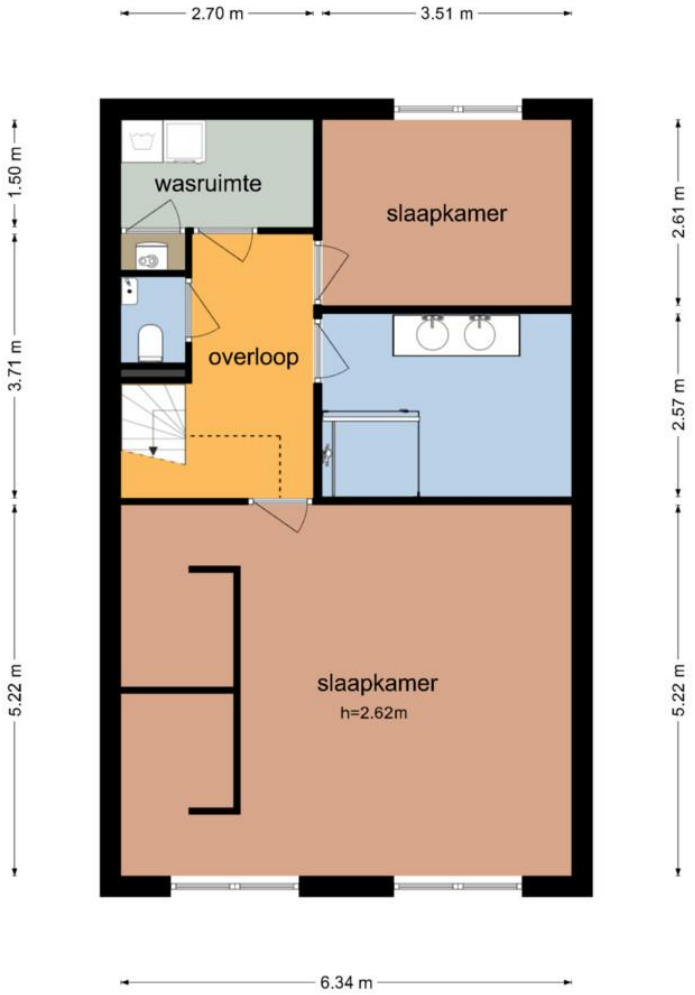
Serre

Uitzicht vanuit de serre op de tuin

Toilet

Legemaat Makelaardij

Welgelegenweg 12 - Stroe
Souterrain



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

Overloop

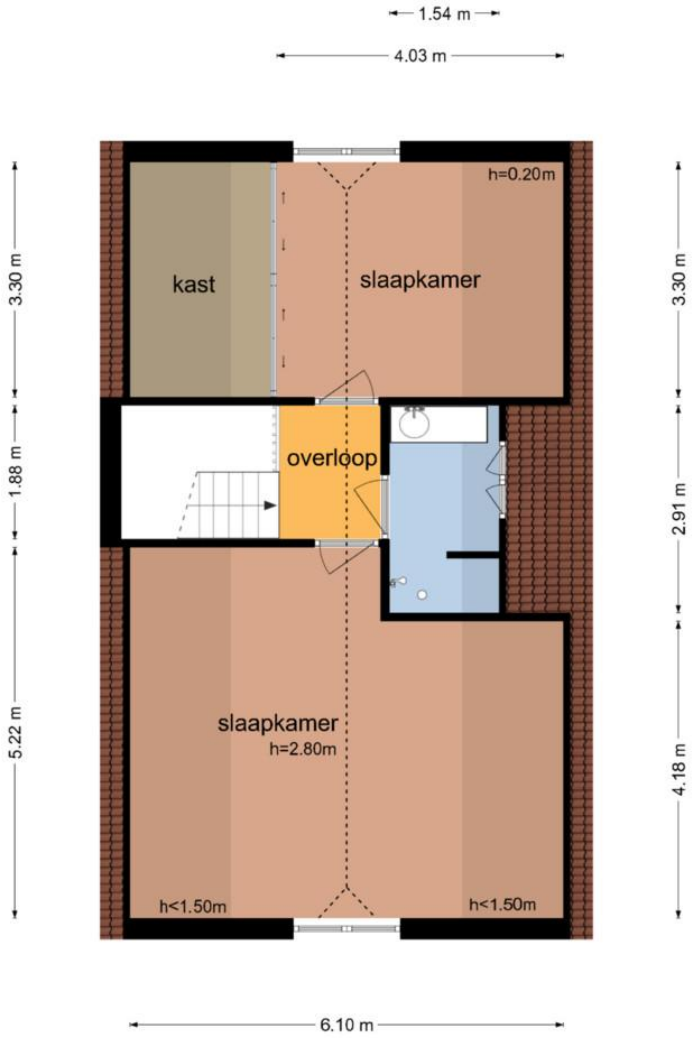
Master bedroom

Badkamer

Slaapkamer

Legemaat Makelaardij

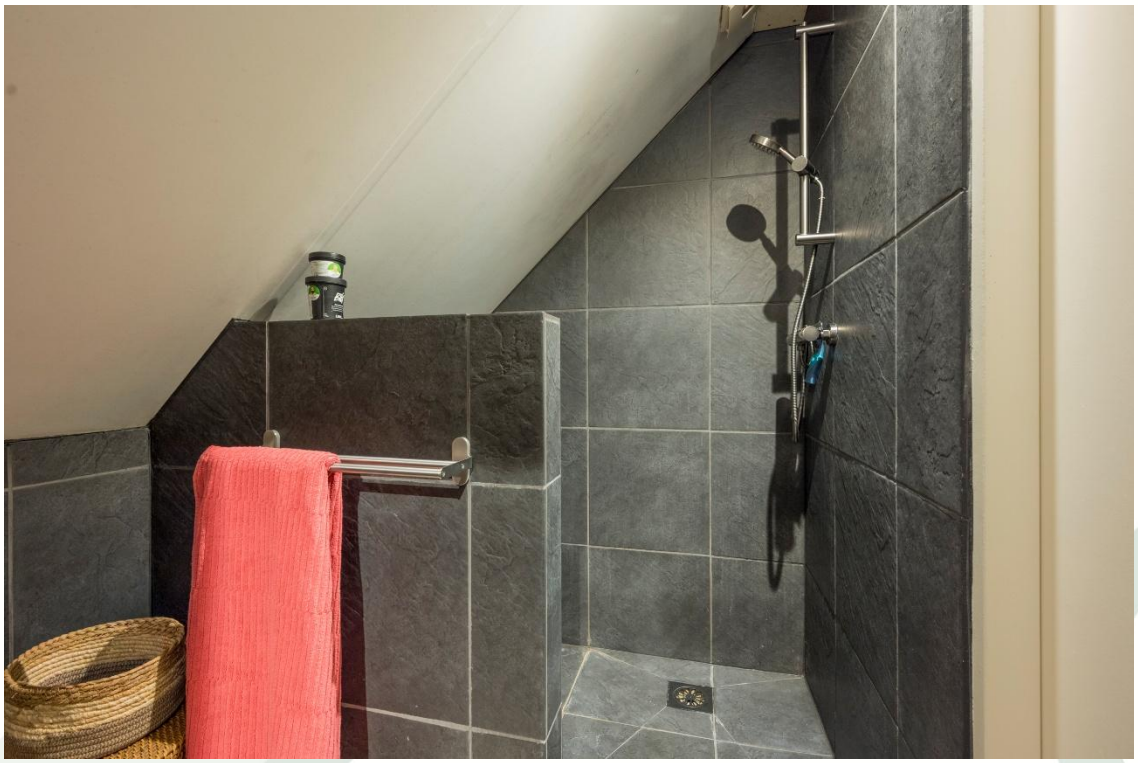
Welgelegenweg 12 - Stroe
Eerste Verdieping



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

Slaapkamer 3

Badkamer



Slaapkamer 4

Oprijlaan met recht de toegang naar de woning.

Straatbeeld

Legemaat Makelaardij

LIJST VAN ZAKEN,

BEHORENDE BIJ

Object : Welgelegenweg 12, 3776 PR Stroe
Datum : 29 juni 2026

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging **en werkbank in berging**	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie **contract kan worden overgenomen**	☐	☐	☒	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☒	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten Vul in: voor of achter	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen Vul in: voor of achter Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Legemaat Makelaardij

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails **Souterrain en begane grond**	☒	☐	☐	☐
Gordijnen **Souterrain en begane grond**	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen **souterrain** en **eerste verdieping** Vouwgordijnen woonkamer	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën / lamellen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☒
Laminaat Souterrain, begane grond, eerste verdieping	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren/boiler **huur, contract kan worden overgenomen**	☒	☐	☒	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☒	☐
Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Gashaard woonkamer	☒	☐	☐	☐

Legemaat Makelaardij

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel is met de hand gebouwd door Zwiers interieurbouw	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Fornuis (Lacanche) met 2 ovens, inductie kookplaat, plancha grillplaat	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw op maat gemaakt	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☒	☐	☐	☐
Koelkast en vriezer in bijkeuken	☐	☐	☒	☐
Wasmachine en droger	☐	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☒	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
Losse hanglampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en) **zwarte kast kantoor**	☐	☒	☐	☐
Zwarte kledingkast master bedroom souterrain	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur / garage	☐	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

Legemaat Makelaardij

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☐
Telefoon- en internetaansluiting (glasvezel) contract kan worden overgenomen	☐	☐	☒	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

Legemaat Makelaardij

Informatielijst voor de verkoop van een woning

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:	
Adres	Welgelegenweg 12
Postcode/woonplaats	3776 PR Stroe
Soort woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2008

2. Aankoop en gebruik				
a.	Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
b.	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van één van de aangrenzende percelen? (Denk hierbij o.a. aan: afspraken/regelingen over het gebruik en/of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende buren, toezeggingen, etc.) Zo ja, welke afspraken:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
c.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? Zo nee, hoe staan de terreinafscheidingen dan?	☐ ja	☐ nee	☒niet bekend
d.	Staan uw gebouwen/bouwsels en die van uw buren helemaal op het eigen perceel?	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
e.	Zijn er geschillen tussen u, en bijvoorbeeld uw buren, ten aanzien van de aangrenzende percelen? (Denk hierbij o.a. aan: onenigheid over de erfafscheiding, perceelgrenzen etc.)	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen				
Hieronder staan enkele rechten en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:				
a.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander. **Ja, er mag gebruik worden gemaakt van de uitweg/oprijlaan gelegen naast de woning naar de Welgelegenweg**	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
b.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel.	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
c.	U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden).	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
d.	U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond)	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend

e.	Er is sprake van erfpacht of opstalrecht (doorhalen wat van toepassing is) Zo nee, kunt u doorgaan met vraag f. Zo ja, graag de volgende vragen beantwoorden:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
	• De te betalen canon bedraagt: €			
	• Per welke datum kan de canon worden aangepast:			
	• Is deze eeuwigdurend?	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
	• Zo nee, wat is de einddatum:			
	• Bestaat de mogelijkheid om de canon (eeuwigdurend) af te kopen?	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
	• Zo ja, voor welk bedrag:			
	• Is de erfpacht afgekocht?	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
	• Zo ja, wat is de einddatum:			
	• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
	• Zo ja, voor welk bedrag: €			
f.	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning)	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
j.	Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? Zo ja, welk recht of welke verplichting?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend

4. Huur/verhuur

Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? Bij nee, kunt u doorgaan met vraag 5. Bij ja, graag de onderstaande vragen beantwoorden.		☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
a.	Verhuurd/gehuurd/in gebruik gegeven:			
b.	Is er een huurcontract?	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
c.	Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend

d.	Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)? Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
e.	Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Zo ja, welk bedrag: €	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
f.	Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
5. Publiekrechtelijke beperking				
Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? Zo ja, graag hieronder aanvinken wat van toepassing is ☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden) ☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied) ☐ onteigening		☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
6. Procedures				
Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.		☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
Is er (in het verleden) bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.		☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
7. Btw-heffing				
Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? (Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)		☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
8. Opstalverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)				
a.	Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
b.	Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? Graag het bedrag noteren: €			
9. Aanschrijvingen				
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? Zo ja, graag schriftelijke documenten toevoegen.		☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
10. Terug te vorderen subsidies				
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)		☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
11. Appartementsrecht (Vereniging van Eigenaars) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)				
Is er sprake van een appartementsrecht (Vereniging van Eigenaars (VvE)) of een lidmaatschapsrecht van een Coöperatieve Vereniging? Zo nee, dan kunt u de rest van deze vraag overslaan. Zo ja, dan de VvE-checklist invullen en vervolgens verdergaan met vraag 12.		☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
12. Onderhoudscontracten, garanties				

a.	Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel) **CV ketel, alarminstallatie en glasvezel** Zo ja, kan de koper dit contract overnemen? (zo ja, dan graag contractdocumenten toevoegen)	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
b.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. SKW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler) Zo ja, welke?	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
c.	Bent u in het bezit van een SKW-certificaat? **NVT** Zo ja, dan graag het certificaat toevoegen Zo ja, staat het op uw naam?	☐ ja ☐ ja	☒ nee ☐ nee	☐niet bekend ☐niet bekend
13.	**Particuliere woningverbetering**			
a.	Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering? Zo ja, is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies? (zo ja, dan graag documenten toevoegen)	☐ ja ☐ ja	☒ nee ☐ nee	☐niet bekend ☐niet bekend
b.	Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
c.	Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
	Zo ja, bij welke bank:			
d.	De werkzaamheden beginnen op:			
14.	Onbewoonbaar			
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?		☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
15.	**Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht**			
Is het u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als rijksmonument/ beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand? Zo ja, wat is het monumentnummer?		☐ ja	☒ nee	☐niet bekend

	16. Verbouwingen			
a.	Heeft u (een) verbouwing(en) uitgevoerd waarvoor een (omgevings)vergunning nodig was? Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden? (zo ja, dan graag kopie van de (omgevings)vergunning(en) en andere relevante documenten toevoegen)	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
b.	Heeft u (een) verbouwing(en) uitgevoerd waarvoor geen (omgevings)vergunning nodig was? Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden? **In de aangebouwde berging is een werkkamer en bijkeuken gemaakt in 2025** (zo ja, dan graag kopie van relevante documenten toevoegen)	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
c.	Heeft de vorige eigenaar al dan niet vergunningsplichtige verbouwwerkzaamheden uitgevoerd? Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden? (zo ja, dan graag kopie van de omgevingsvergunning(en) en andere relevante documenten toevoegen)	☐ ja	☐ nee	☒niet bekend
	17. Gebruik			
a.	Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of…)? **Woning**			
b.	Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
c.	Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust? **Wonen**			
d.	Heeft u van een van uw buren geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburen)? Zo ja, wat voor overlast?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
e.	Zijn er ontwikkelingen bekend die de woonsituatie zullen beïnvloeden? Zo ja, welke ontwikkelingen?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend

Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met ja beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

	18. Fundering, kruipruimte, kelder			
a.	Op welke manier is de woning gefundeerd? (op staal, betonpalen, houten palen etc.) **Staal**			
b.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, welke en wanneer speel(t)de dit?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
c.	Ligt uw woning in een gebied met funderingsproblemen?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
d.	Zijn er indicaties van funderingsproblemen bij gelijksoortige panden in de directe nabijheid van de woning?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
e.	Is de kruipruimte vochtig of met water? Beschrijf de situatie: **NVT** **De woning heeft een kelder/souterrain**	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
f.	Is er een toegang naar de kruipruimte?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
g.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
h.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
	19. Gevels			
a.	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of vochtige plekken? Zo ja, namelijk (en wanneer):	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is of die regelmatig terugkomt? Zo ja, namelijk (en wanneer):	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
c.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? (Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
d.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
e.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer? ☐ droog (met grit) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☐ anders, nl.	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
	20. Kozijnen, deuren en ramen			

a.	Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
b.	Ontbreken er sleutels? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
c.	Is in de gehele woning dubbel glas aanwezig? **HR++ glas** Zo nee, welke ruimtes wel?	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
d.	Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekke ruiten)? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
e.	Zijn er kozijnen met houtrot? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
f.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? **2023** En is dit schilderwerk door een erkend schildersbedrijf uitgevoerd? **Vastgoed onderhoud Apeldoorn**	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
21. Vloeren, plafonds en wanden				
a.	Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag? Zo ja, waar:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
b.	Is schimmelvorming aanwezig? Zo ja, waar:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
c.	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? Zo ja, waar:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
d.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? Zo ja, welke en waar:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
e.	Is er vloerverwarming aanwezig? Zo ja, welke ruimtes? **Kelder/Souterrrain, kantoor en bijkeuken**	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
f.	De verdiepingsvloer van de eerste woonlaag (**keldervloer**) is van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.: De kwaliteit hiervan is: ☐ slecht ☒ goed			

g.	De verdiepingsvloer van de **begane grond** is van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.: De kwaliteit hiervan is: ☐ slecht ☒ goed			
h.	De verdiepingsvloer van de **verdieping** is van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.: De kwaliteit hiervan is: ☐ slecht ☒ goed			
	22. Daken			
a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo ja, waar en wanneer:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
b.	Is het u bekend dat de vorige eigenaar last van lekkages aan de daken had? Zo ja, waar en wanneer:	☐ ja	☐ nee	☒niet bekend
c.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo ja, waar en wanneer:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
d.	Is het u bekend dat vorige eigenaren de daken al eens (gedeeltelijk) heeft laten vernieuwen/repareren? Zo ja, waar en wanneer:	☐ ja	☐ nee	☒niet bekend
e.	Is er sprake van platte daken en zo ja, waar bevinden deze daken zich (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? **verbinding tussen woning en kantoor/keuken** Zo ja, hoe oud is/zijn het dak/de daken: **2008**	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
f.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
	23. Installaties			
a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van/tegen de technische installaties? (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.) Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend

c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
d.	Moet de cv-ketel meer dan één keer per jaar worden bijgevuld? Zo ja, hoe vaak en is de oorzaak bekend?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
e.	Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? Zo ja, wanneer en wat:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
f.	Is de cv-ketel in eigendom of lease? **gehuurd** Naam leasemaatschappij Wat is het merk, type en bouwjaar van de cv-ketel? **Remeha Combi, 2017, BRL 6000-25** Wat is de datum van het laatste onderhoud? En door welk (gecertificeerd) installatiebedrijf is dit uitgevoerd? **16-03-2026 Warmtehuis**			
g.	**Mechanische ventilatie ten tijde van de bouw en functioneert naar behoren, onderhoudsjaar: 2023**			

24. Afvoeren

a.	Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in: **NVT**			
b.	Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig? Zo ja, op welke wijze wordt het afvalwater dan afgevoerd?	☐ ja ☐ ja ☐ ja	☒ nee ☒ nee ☒ nee	☐niet bekend ☐niet bekend ☐niet bekend
c.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc? **Badkamer: 2023** **Keuken: 2025, alle inbouwapparatuur + quooker 2025 en functioneert**	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
d.	Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
e.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? **Badkamer: 2023**	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
	Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.			

	25. Verontreiniging			
a.	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? Zo ja, kent u de veroorzaker van deze verontreiniging Zo ja, waarom is daar een sterke kans op? Zo ja, waaruit bestaat de verontreiniging?	☐ ja ☐ ja	☒ nee ☐ nee	☐niet bekend ☐niet bekend
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Zo ja, dan graag toelichten bij bijzonderheden/aanvullingen	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig? Zo ja, is deze geleegd / geschoond / verwijderd? Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)	☐ ja ☐ ja	☒ nee ☐ nee	☐niet bekend ☐niet bekend
d.	Zijn er loden leidingen aanwezig?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
e.	Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? Of puin-, asbestafval in grond/tuin? Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
	26. Overige zaken / gebreken			
a.	Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? Zo ja, aangetast door:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
b.	Zijn er problemen (geweest) met planten en/of ongedierte in/rondom het perceel of aangrenzend oppervlaktewater? (Denk hierbij aan invasive exoten als de Japanse duizendknoop, reuzenberenklauw, ambrosia, grote waternavel, processierups, muskusrat, etc.) Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
c.	Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? **NVT** Hoeveel parkeervergunningen kunnen er aangevraagd worden? Wat zijn de kosten per vergunning per jaar?	☐ ja	☐ nee	☐niet bekend
	27. Bouwtechnische keuring			
a.	Is er een bouwtechnisch rapport van de woning? Zo ja, graag een kopie toevoegen.	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend
	28. Energiebesparende maatregelen			
a.	Is er een energielabel aanwezig? A Zo ja, het Energielabel heeft registratienummer: 241080861 Zo ja het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen Zo nee, overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
b.	Is er sprake van een Nul-op-de-Meter-woning of een energieneutrale woning? Zo ja, graag documenten toevoegen. Ga hierna verder met vraag 28 f	☐ ja	☒ nee	☐niet bekend

c.	Is er sprake van vloerisolatie? **(keldervloer) Ten tijde van de bouw** Zo ja, wat voor isolatie, welke ruimtes en wanneer is deze aangebracht:	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
d.	Is er sprake van dakisolatie? **Ten tijde van de bouw** **Rieten dak en plat dak** Zo ja, wat voor isolatie en wanneer is deze aangebracht:	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
e.	Zijn de gevels geïsoleerd? **Ten tijde van de bouw** Zo ja, wat voor isolatie en wanneer is deze aangebracht:	☒ ja	☐ nee	☐niet bekend
f.	Welke voorzieningen zijn er nog meer aangebracht voor energiebesparing en/of een gezond binnenklimaat? (Denk hierbij aan warmte-terugwin-voorzieningen, warmtepomp, zonnepanelen, vraag gestuurde ventilatie met CO2-sturing etc.) **Geen**			

29. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerendzaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar: 2026	**€ 738,--**	
b.	Onroerendzaakbelasting bij <u>een niet-woning</u> eigenaarsdeel gebruikersdeel	Aanslagjaar:	 € €	
c.	Waterschapslasten **2026**			**€ 328,--**
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar:		**€ 1.331,--**
e.	De WOZ-waarde van de woning	**Peildatum: 01-01-2025**		**€ 1.011.000,--**
f.	Bent u bij in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?		☒ ja	☐ nee ☐niet bekend
g.	Bent u, indien van toepassing, bij in het betalen van de erfpachtcanon? **NVT**		☐ ja	☐ nee ☐niet bekend

30. Energie, televisie en internet

a.	Bij welk energieleverancier neemt u energie af?	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks ?	€ 207,--
c.	Dit bedrag heeft betrekking op: ☐ water ☒ elektriciteit ☒ gas ☐ anders, nl.:	

d.	Welke internet-/televisieaansluiting is er? ☐ kabel ☐ koper ☒ glasvezel **huurcontract**

31. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.

CV ketel wordt gehuurd bij Warmtehuis verhuur; een zeer hoog rendement combi ketel op gas maand kosten : € 32.- incl. btw en jaarlijkse onderhoud
Internet komt met glasvezel binnen indertijd kon dat gekocht worden maar was zeer prijzig dus vorige bewoner koos voor huur per maand bij Delta a circa € 16,-- inc.l btw.
Delta verzorgt ook de internet en tv signaal a € 30,- per maand met alarm centrale
Alarm is bij Feenstra ondergebracht met alarmcentrale-ondersteuning a € 42,- incl. btw per maand

Al deze contracten kunnen worden overgenomen.

Legemaat Makelaardij

Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Welgelegenweg 12

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

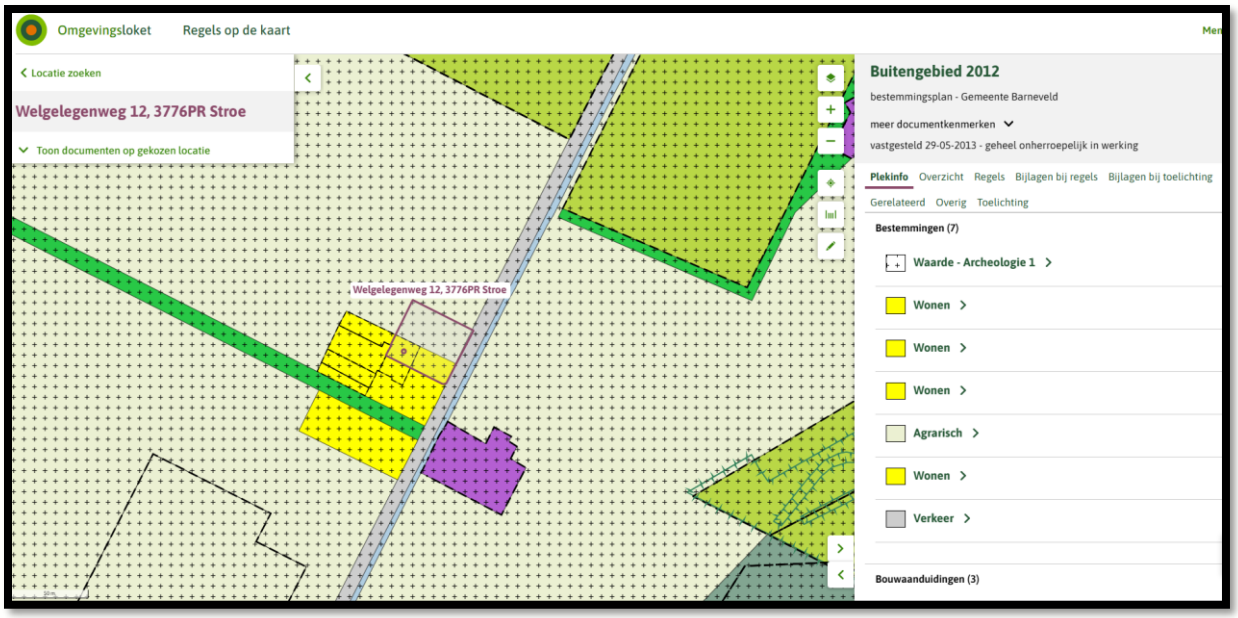
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Garderen
Sectie	I
Perceel	1990

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

Bestemmingsplankaart



Bestemming: **Wonen en Agrarisch**

Legemaat Makelaardij

Algemene informatie behorende bij de objectinformatie

Wet Koop Onroerende Zaken

Sinds 1 september 2003 is de “wet Koop Onroerende Zaken” van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en het schriftelijke vastleggen van de koop.

Bedenktijd:

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. De bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt is niet van belang.

Schriftelijk vastleggen:

In tegenstelling tot de situatie voor 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door verkoper en koper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Over de status van mondelinge overeenstemming bestaat nog veel onduidelijkheid. Het is denkbaar dat verkoper in bepaalde gevallen toch verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de schriftelijke koopovereenkomst. Zolang deze onduidelijkheid bestaat (oftewel tot zich jurisprudentie heeft gevormd) doen partijen er verstandig aan over dit punt duidelijke afspraken te maken.

3 dagen bedenktijd en termijnenwet (2 van de 3 dagen mogen geen zaterdag, zondag of feestdag zijn)

Koopakte ter hand gesteld:	**Bedenktijd eindigt:**
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

Legemaat Makelaardij

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als de bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijke wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot een inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met uw makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. De mondelinge wilsovereenstemming is bindend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopaktes welke door veel makelaars gebruikt worden en opgesteld zijn door de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bouwkundige risico's

Indien de woning is gebouwd in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal,-Omnia,-of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Legemaat Makelaardij

Uw tien vragen - over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer - Vraag en antwoord

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet " onder bod" is . Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde is beëindigd. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder" Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over een weer biedingen. Als de potentiële 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 biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop(dat zijn bijv. de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijv. een ontbindende voorwaarden voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de
aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijv. aan boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris)een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan koper

alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar een folder over deze procedure

7. De makelaar vraagt een “belachelijke” hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken 'roerende zaken bijvoorbeeld' pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip “optie” gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de

gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Op deze vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende 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. Doet de makelaar u een toezegging dan dient hij deze na te komen.

10. Wat zijn "kosten koper?"

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper zijn normaliter ongeveer 5 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Eventueel de kosten voor de bouwkundige keuring
- Eventueel de kosten voor de taxatie ter verkrijging van de hypotheek.

Disclaimer:

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document is slechts voor informatieve doeleinden uitgegeven.