


**ZWEIERSHOEK 18, HARSKAMP**

**VRAAGPRIJS € 1.250.000 K.K.**

HENK BOS
MAKELAARDIJ

De makelaar van nu!

NVM

# MAAK KENNIS MET...

## *Zweiershoek 18, Harskamp*

Deze bijzondere, vrijstaande woning is in 2025 nieuw gebouwd en biedt een unieke combinatie van comfort, luxe, ruimte en uitstraling. Gelegen in de populaire wijk Smachtenburg, op een prachtige plek aan de rand van de woonwijk, geniet je hier van een heerlijk vrij uitzicht over de omliggende landerijen. De woning staat op een royaal perceel van 457 m² en is tot in detail afgewerkt. De karakteristieke rieten kap, de bijzondere raampartijen en de fraaie architectuur geven de woning een uitstraling die direct in het oog springt. Binnen geniet je van een heerlijke woonomgeving met strakke wanden, sfeervolle inbouwspots en een prachtige pvc-vloer met vloerverwarming én vloerkoeling door de gehele woning.

**Deze woning heeft een eigen website met o.a. fullscreen foto's.**
**Kijk op Zweiershoek18.nl voor alle informatie, scan de QR code óf klik op de computer.**





Dankzij de aardwarmte-warmtepomp en maar liefst 14 zonnepanelen is ook aan duurzaamheid gedacht. En met maar liefst 7 slaapkamers, waaronder een slaapkamer met badkamer ensuite op de begane grond, is er volop ruimte voor het hele gezin. Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, terwijl scholen en de dagelijkse voorzieningen op korte afstand liggen. Kortom; een unieke nieuwbouwwoning waar luxe, comfort, ruimte en uitstraling perfect samenkomen!

Ben je benieuwd naar deze bijzondere woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact met ons op en wij helpen je graag verder. Uiteraard ben je van harte welkom om een kijkje te komen nemen!

# KENMERKEN

| Overdracht | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 1.250.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |

| Bouw | |
|---|---|
| Type object | Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 2025 |
| Dakbedekking | Riet |
| Type dak | Gebogen dak |
| Keurmerken | Energie prestatie advies |
| Isolatievormen | Volledig geïsoleerd |

| Oppervlaktes en inhoud | |
|---|---|
| Perceeloppervlakte | 457 m² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 203 m² |
| Inhoud | 735 m³ |
| Oppervlakte externe bergruimte | 12 m² |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 21 m² |

| Indeling | |
|---|---|
| Aantal bouwlagen | 3 |
| Aantal kamers | 8 (waarvan 7 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2 |

| Locatie | |
|---|---|
| Ligging | In woonwijk, vrij uitzicht |

| Tuin | |
|---|---|
| Type | Tuin rondom |
| Hoofdtuin | Ja |

# KENMERKEN

| | |
|---|---|
| Staat | Gebouwd onder architectuur |
| | |
| **Energieverbruik** | |
| Energielabel | A+++ |
| | |
| **Uitrusting** | |
| Aantal parkeerplaatsen | 2 |
| Verwarmingssysteem | Warmtepomp, vloerverwarming |
| Glasvezelaansluiting aanwezig | Ja |
| Tuin aanwezig | Ja |
| Heeft schuur/berging | Ja |
| Heeft ventilatie | 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 komt binnen in een ruime en lichte hal met toegang tot de toiletruimte, trapopgang en de woonkamer. De leefruimte is heerlijk licht dankzij de bijzondere raampartijen en biedt een mooie verbinding met de tuin. De stijlvolle afwerking met strakke wanden, sfeervolle spots en de pvc-vloer geeft de woning een moderne en warme uitstraling. De vloerverwarming én vloerkoeling zorgen hier het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat. De moderne keuken vormt een prachtig centraal punt in de woning. Deze is uitgevoerd met een royaal eiland en voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde downdraft-afzuiging, Quooker, koelkast en combi-oven. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn.

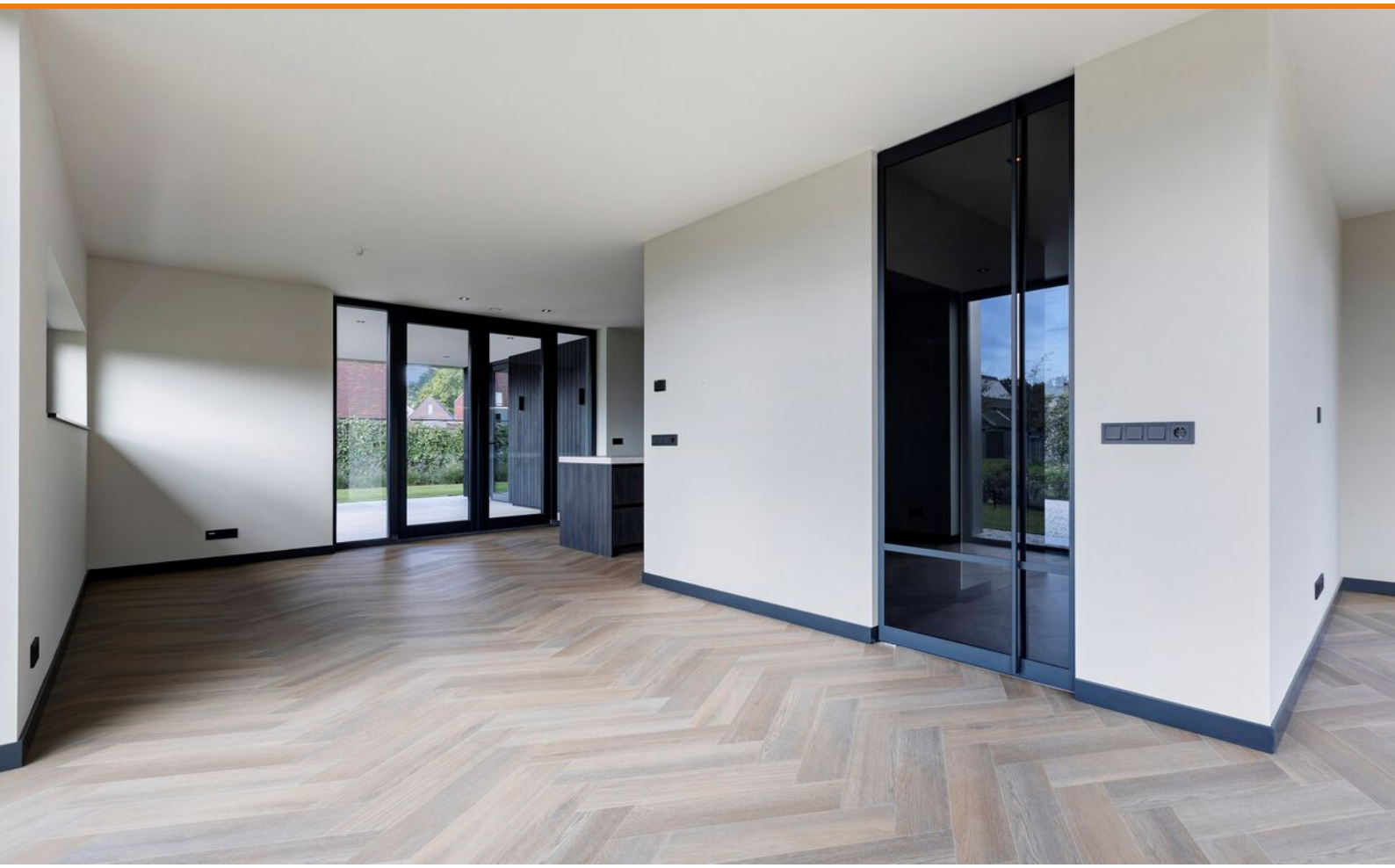




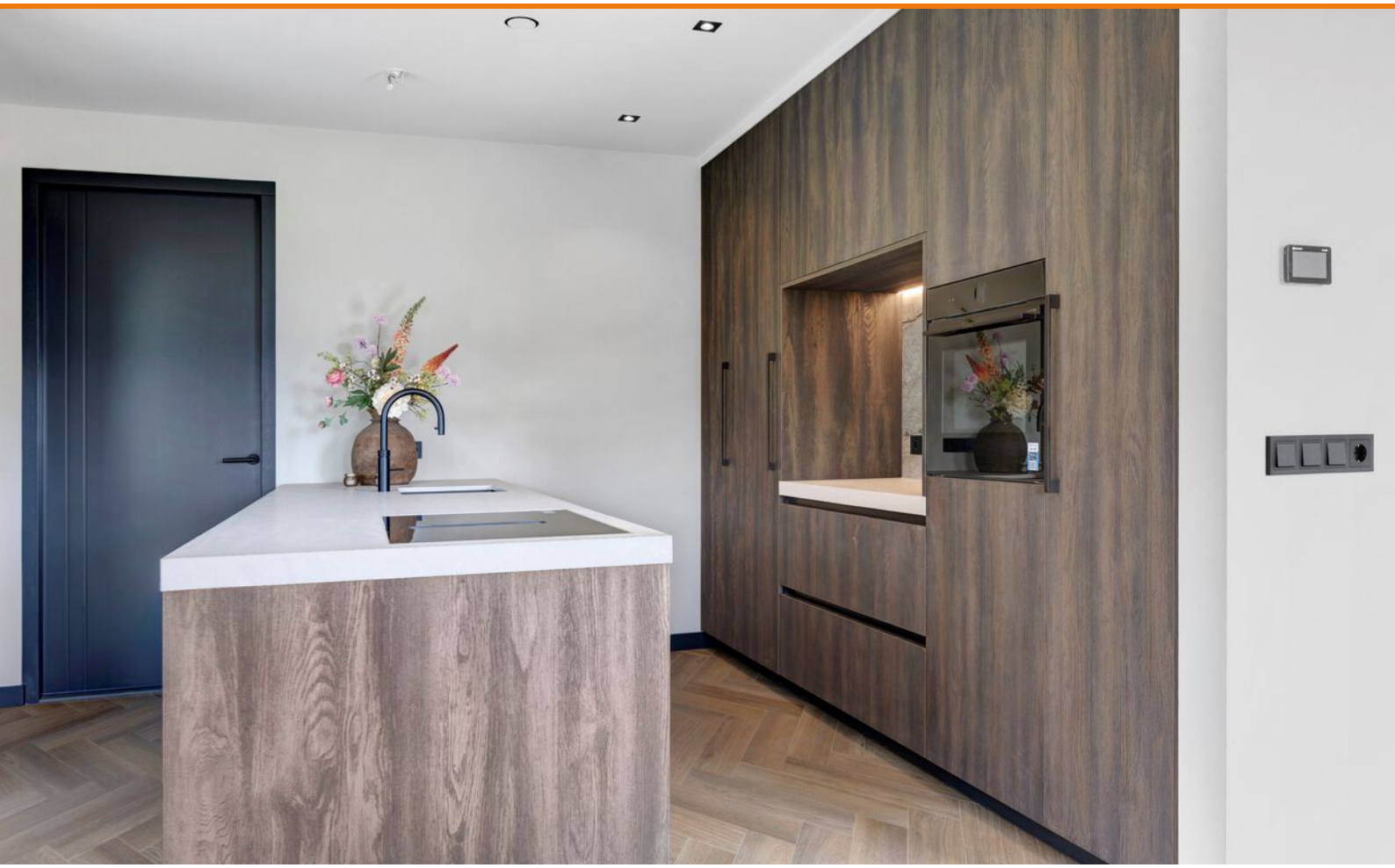




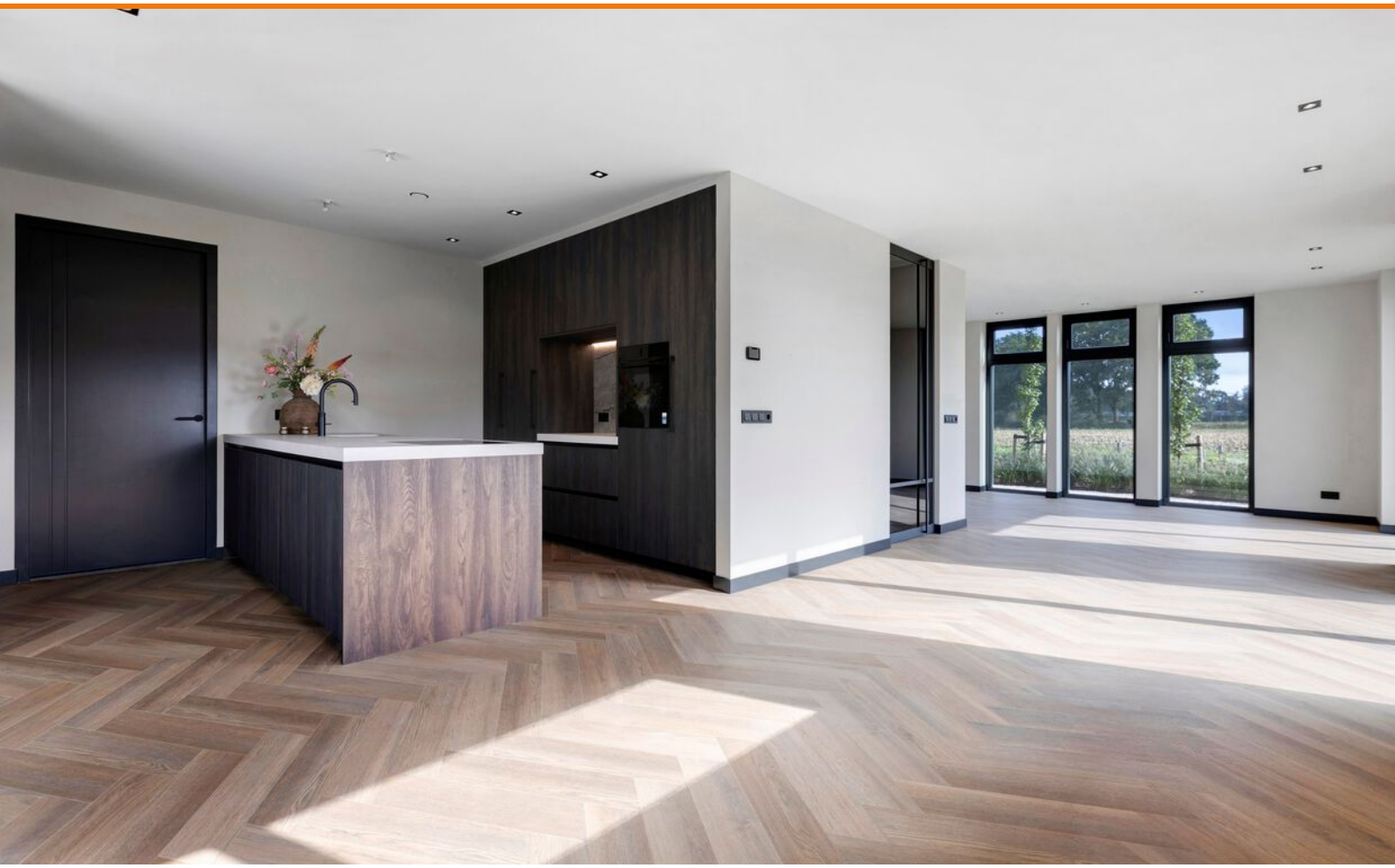










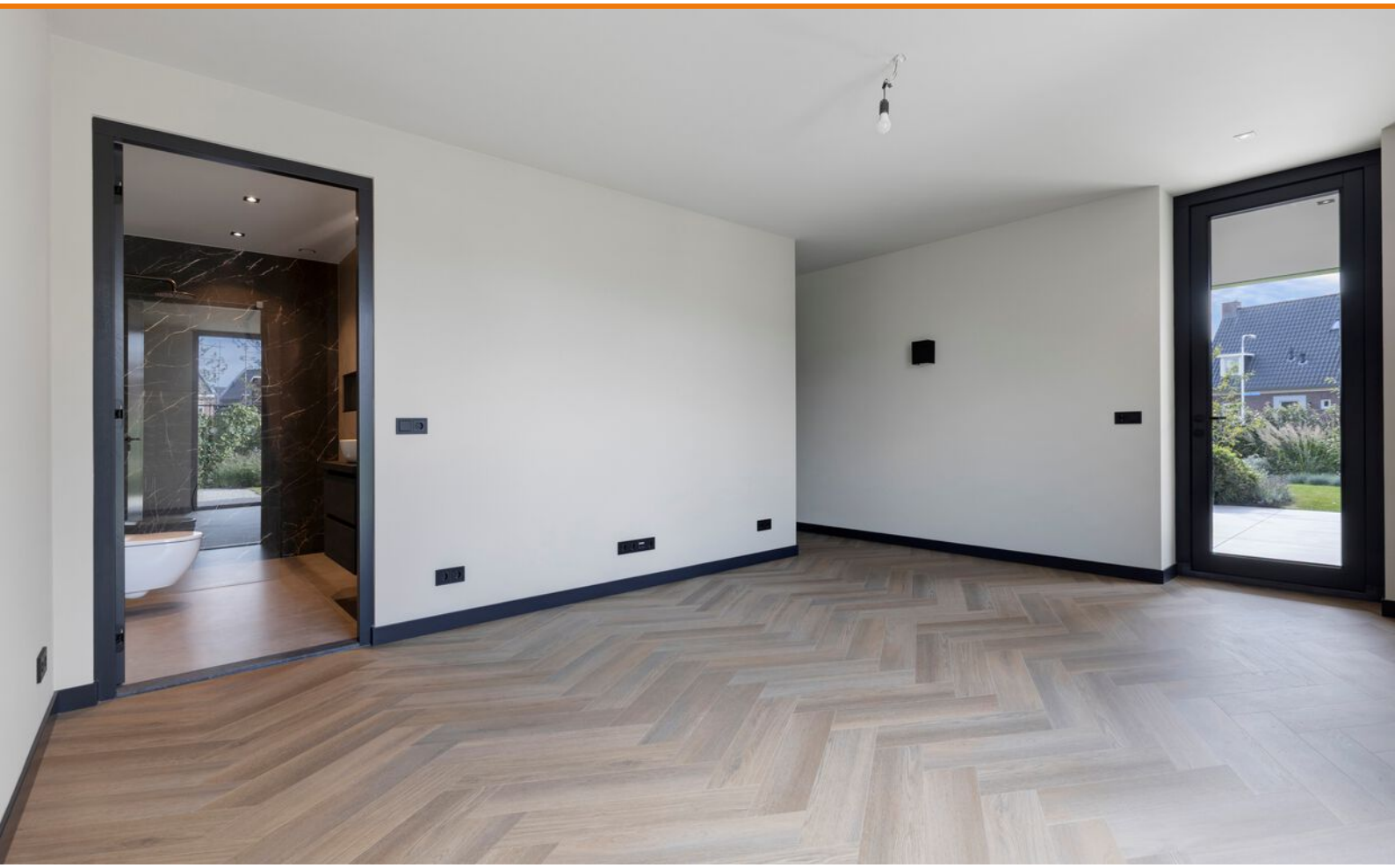


Vanuit de keuken heb je toegang tot de praktische bijkeuken en de slaapkamer. Deze kamer op de begane grond beschikt over een badkamer ensuite en maakt deze woning bijzonder geschikt voor levensloopbestendig wonen. De fraaie badkamer is modern uitgevoerd en sluit prachtig aan bij de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning.

*Meer zien? Kijk snel verder!*





















# VERDIEPINGEN

Via de stijlvolle trapopgang bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich maar liefst 4 slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor thuiswerken, hobby's of logees. De kamers zijn ruim en praktisch ingedeeld. Door de grote raampartijen is er veel daglicht en verschillende vertrekken hebben dan ook een bijzonder uitzicht. Dit geldt zeker ook voor de prachtige badkamer met royale inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel met waskommen. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Vanaf de overloop zijn nog 2 volwaardige slaapkamers te bereiken. Ook op deze verdieping komen de bijzondere architectuur en karakteristieke vorm van de woning prachtig terug. De combinatie van de fraaie kapconstructie, de hoge ruimtes en de strakke afwerking maakt ook de verdiepingen een heerlijke plek om te verblijven.



























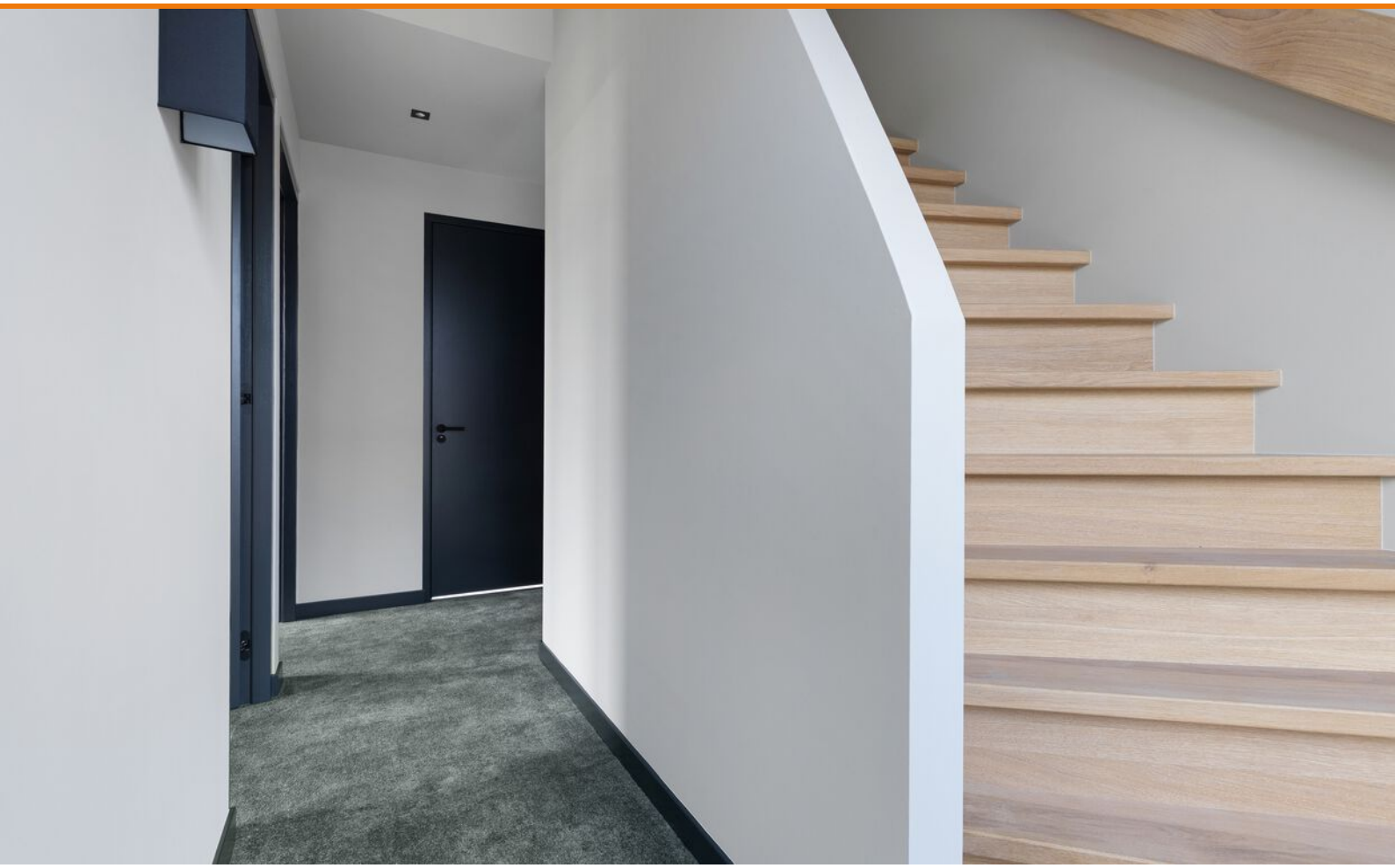














# EXTRA INFORMATIE

De tuin rondom de woning is werkelijk een plaatje! Deze is prachtig aangelegd met verzorgde borders, gazon en diverse beplanting. Rondom de woning zijn verschillende plekken gecreëerd om te genieten van de zon en de rust. De fraaie overkapping vormt een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen en maakt de tuin tot een echte verlenging van de leefruimte. Op het perceel is daarnaast een eigen oprit aanwezig en is er een praktische berging gerealiseerd. Voor een goede afvoer van hemelwater is gebruikgemaakt van drainage-grindkratten. Op het dak liggen bovendien 14 zonnepanelen, waarmee deze woning niet alleen bijzonder mooi en comfortabel is, maar ook toekomstgericht en duurzaam. Een unieke woning op een fantastische plek, waar werkelijk over ieder detail is nagedacht!

















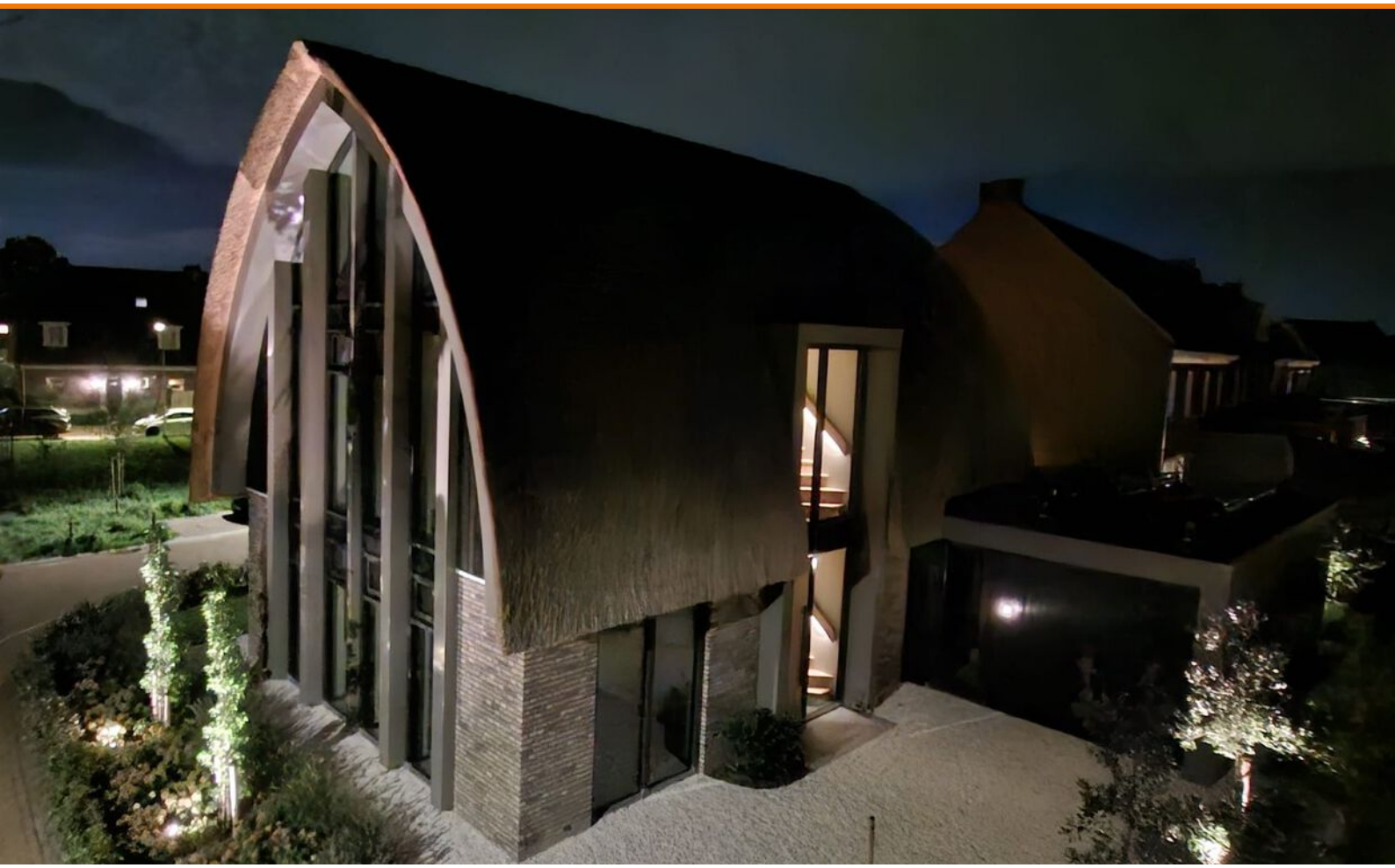


















# Zweiershoek 18, Harskamp
## Tuin




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

# Zweiershoek 18, Harskamp

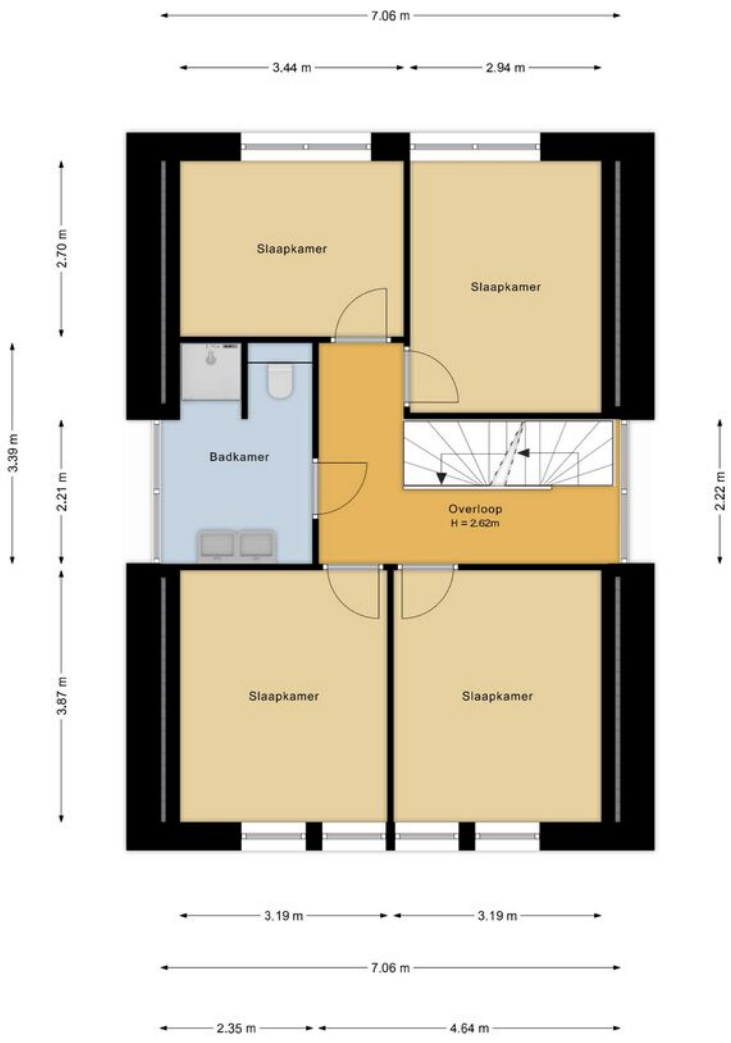
## Begane Grond




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

# Zweiershoek 18, Harskamp

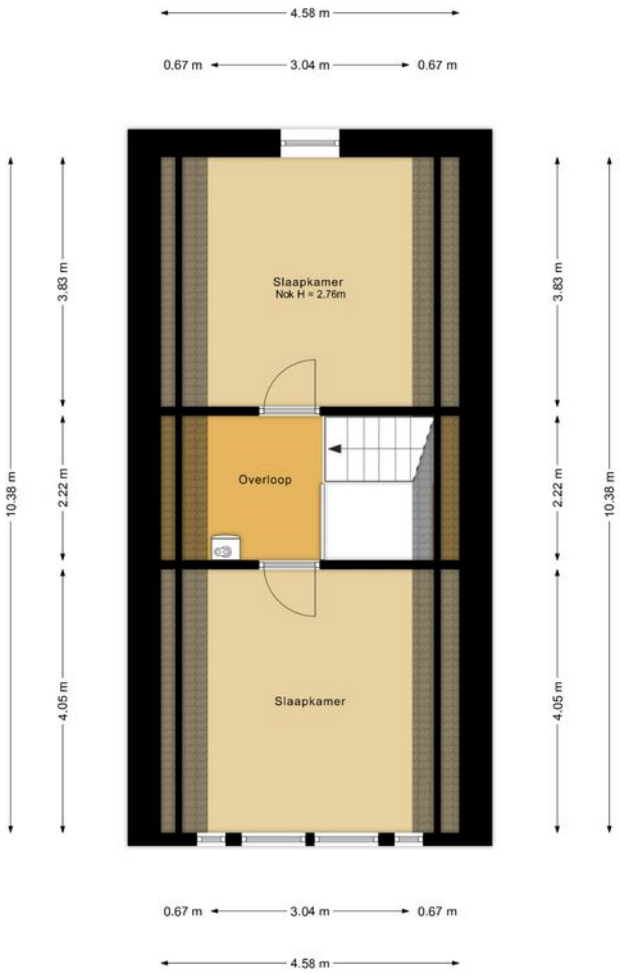
## 1e Verdieping




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

# Zweiershoek 18, Harskamp

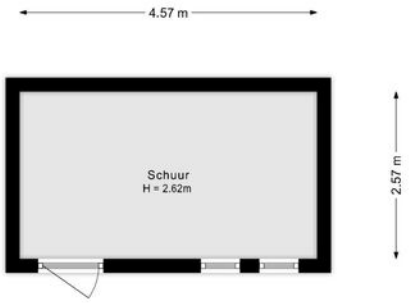
## 2e Verdieping




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

# Zweiershoek 18, Harskamp

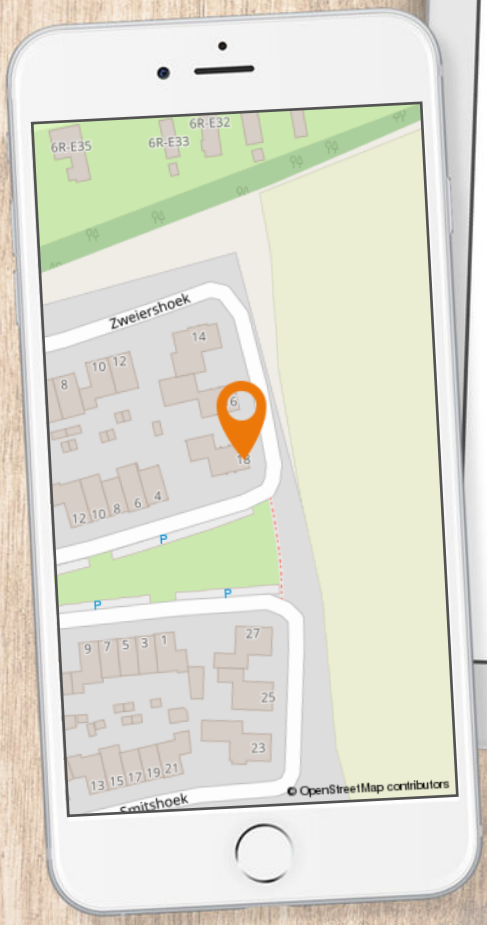
## Schuur




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

# KADASTER

*Locatie van de woning*






| Registratienummer | Datum registratie | Geldig tot |
|---|---|---|
| 450200243 | 16-10-2026 | 09-10-2036 |

# Deze woning heeft energielabel A+++

(energie uit fossiele brandstoffen) **30,69 kWh/m²**




## Isolatie van uw woning

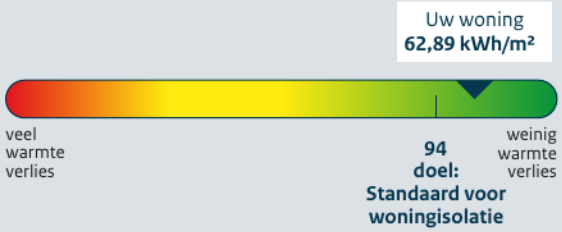
| | |
|---|---|
| Gevels | + |
| Daken | + |
| Vloeren | + |
| Ramen | ++ |
| Buitendeuren | − |
| Gevelpanelen | Niet van toepassing |

## Installaties in uw woning

| | |
|---|---|
| Verwarming | Warmtepomp |
| Warm water | Warmtepomp |
| Zonneboiler | Geen zonneboiler |
| Ventilatie | Balansventilatiesysteem |
| Koeling | Koeling aanwezig |
| Zonnepanelen | 4.778 Wp |
| Batterijopslag | Geen batterijopslag |

**Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.**

### Warmteverlies




| | |
|---|---|
| $CO_2$-uitstoot [kg $CO_2$ eq/m²] | 5,67 |
| Aandeel hernieuwbare energie [%] | 76,7 |
| Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer | klein |

**Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.**

## Over deze woning

**Adres**
Zweiershoek 18
6732CL Harskamp

**Bouwjaar**
2022

**Woningtype**
Vrijstaande woning

**Gebruiksoppervlakte**
216 m²



**Energieadviseur**
SP Plooij

# LIJST VAN ZAKEN

## Zweiershoek 18 te Harskamp

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 | ✓ | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | | ✓ |
| - losse (hang)lampen | | | | ✓ |
| *(Losse) kasten, legplanken, te weten:* | | | | |
| - overig | | | | ✓ |
| *Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:* | | | | |
| - gordijnrails | | | | ✓ |
| - gordijnen | | | | ✓ |
| - overgordijnen | | | | ✓ |
| - vitrages | | | | ✓ |
| - rolgordijnen | | | | ✓ |
| - lamellen | | | | ✓ |
| - jaloezieën | | | | ✓ |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | ✓ |
| *Vloerdecoratie, te weten:* | | | | |
| - vloerbedekking | ✓ | | | |
| - parketvloer | | | | ✓ |
| - houten vloer(delen) | | | | ✓ |
| - laminaat | | | | ✓ |
| - plavuizen | ✓ | | | |
| - pvc | ✓ | | | |

| | 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: (2x)* | | | | |
| - 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 (water/water | ✓ | | | |
| - 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 14 (2025) | ✓ | | | |
| 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

## Zweiershoek 18 te Harskamp

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? **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: **2024**
Overige daken: **2024**

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? | **2026** |
| | 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? | **Ja, meestal.** |
| c. | Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | ~~**ja/soms/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*)? **Warmtepomp**
Merk en bouwjaar van de installatie(s): **Ecoforest 2025**
Wanneer is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden: **n.v.t.**

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? **Ja, aantal: 14 stuks.**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? **2025**

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? **ja**

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

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **nee**

## 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? **2024**

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? **ja**
Zo ja, welke? **Complete afbouw.**

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

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

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

## 10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 810,-**
Belastingjaar: **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 937.000,-**
Peiljaar: **2025**

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

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

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

## 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?**

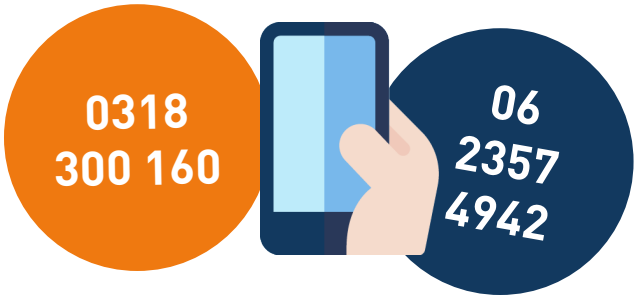
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wilt u meer weten? Ga dan naar **www.nvm.nl** of neem contact op met Henk Bos Makelaardij. Wij helpen u graag.



# 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