







Van Reedeweg 22, Renswoude

Vraagprijs € 500.000,- k.k.

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

ROYALE, UITGEBOUWDE EN VERZORGDE MIDDENWONING AAN GROENVOORZIENING!

Aan de Van Reedeweg 22 in Renswoude wordt een keurig onderhouden, zeer ruime **MIDDENWONING** met een verzorgde voor- en achtertuin, een prachtige veranda, ruime berging en maar liefst 5 slaapkamers te koop aangeboden. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor een grote woonkeuken is gerealiseerd. Ook is een bijkeuken aangebouwd en is de 2e verdieping voorzien van een grote dakkapel. De woning ligt aan een brede groenvoorziening, tegenover een basisschool en op loopafstand van de winkels en het kasteelbos.

Indeling
Je betreedt de woning via de entree. De hal is vergroot en daardoor heerlijk ruim. In de hal zijn de toiletruimte (hangend toilet met fontein), de meterkast, trapopgang en garderobe te vinden. De woonkamer is straatgericht, is uitgerust met een gaskachel en heeft schuifdeuren die de kamer en woonkeuken van elkaar af kunnen scheiden.
De woonkeuken biedt plaats voor een grote eettafel en is in 2015 voorzien van de huidige keuken. De keuken is uitgerust met een composiet aanrechtblad en heeft inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, grote koelkast met biofreshlades, oven en combi-oven. De schuifpui biedt toegang tot de achtertuin. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken. Deze praktische ruimte is voorzien van een pantry met warm en koud water en biedt de opstelplaatsen voor de wasmachine, droger, vriezer en eventueel een 2e koelkast. Via de achterdeur bereik je de tuin.

De 1e verdieping bestaat uit een overloop met inloopkast, 3 slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, een hangend toilet en douche. Er is elektrische vloerverwarming alsmede een radiator.

De 2e verdieping bestaat uit een voorzolder met vaste kastruimte en 2 slaapkamers met dakkapel. Beide kamers zijn voorzien van vaste kastruimte.

Tuin
De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden, biedt de nodige privacy en is in 2023 / 2024 opnieuw betegeld, voorzien van borders met beplanting en er is een robuuste veranda geplaatst met glazen schuifdeuren, die volledig geopend kunnen worden (heaters ter overname). Achter de veranda staat een dubbele berging met dakopbouw en er is een achterom.

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Kenmerken

- Bouwjaar 1967
- Gebruiksoppervlakte woonruimte ± 141 m²
- Perceeloppervlakte 194 m²
- Energielabel A
- Dak- en glasisolatie, gedeeltelijk muurisolatie
- Vloerisolatie in de bijkeuken en uitbouw keuken
- Nefit Smartline cv-combiketel (2005) ten behoeve van de verwarming en warm water voorziening
- Close-in boiler in keuken (2026)
- Mechanische ventilatie box uit 2026

Bijzonderheden

- 16 zonnepanelen met micro-omvormers (2023, 410 WP)
- Vernieuwde dakgoten voor- en achterzijde (2022)
- Keralit geveldelen (2019)
- De begane grond is in 2015 gemoderniseerd
- Keuken vernieuwd in 2015
- Dakkapel op de 2e verdieping + 2 Velux dakramen (2009)
- 2e verdieping aangepakt in 2010
- Bijkeuken geplaatst in 2005
- PVC vloer met vloerverwarming op de begane grond (radiatoren als bijverwarming)
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- Achtertuin vernieuwd in 2023 / 2024 (m.u.v. schutting links)
- Elektrisch bedienbaar rolluik op de 2e verdieping
- Handmatig bedienbare screens
- Buitenkranen aanwezig
- Glasvezelaansluiting
- Dakramen voorzien van verduisterend rolgordijn
- Ramen en schuifpui hebben vaste insectenhorren

Locatie

De woning is gelegen op een rustige, kindvriendelijke woonlocatie. Basisschool ‘de Stifthorst’, de bibliotheek, het gezondheidscentrum ‘De Taets’, het kasteelbos en de supermarkt en winkels van het Dorpshart zijn op loopafstand. Het buitengebied en sportfaciliteiten zijn eveneens nabij. Renswoude heeft een centrale ligging in het midden van Nederland en heeft busverbindingen naar omliggende dorpen. De snelwegen A12, A30 en A1 zijn dichtbij en het NS-station Veenendaal- de Klomp is op maximaal 10 minuten rijafstand.

Benieuwd of deze verzorgde gezinswoning jouw droomwoning zou kunnen zijn of worden? Dan nodigen we je graag uit voor een rondleiding ter plaatse!

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers voor 2e kwartaal 2027.

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl







René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





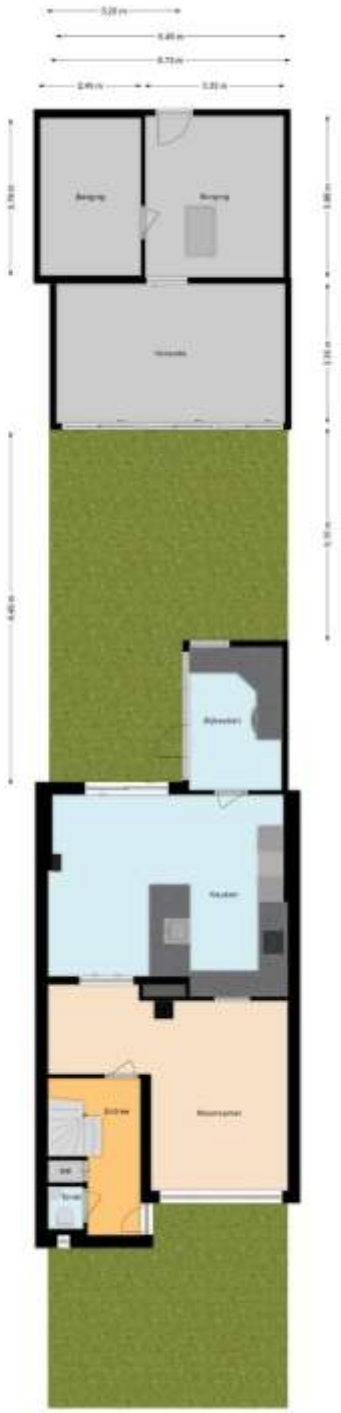
René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl





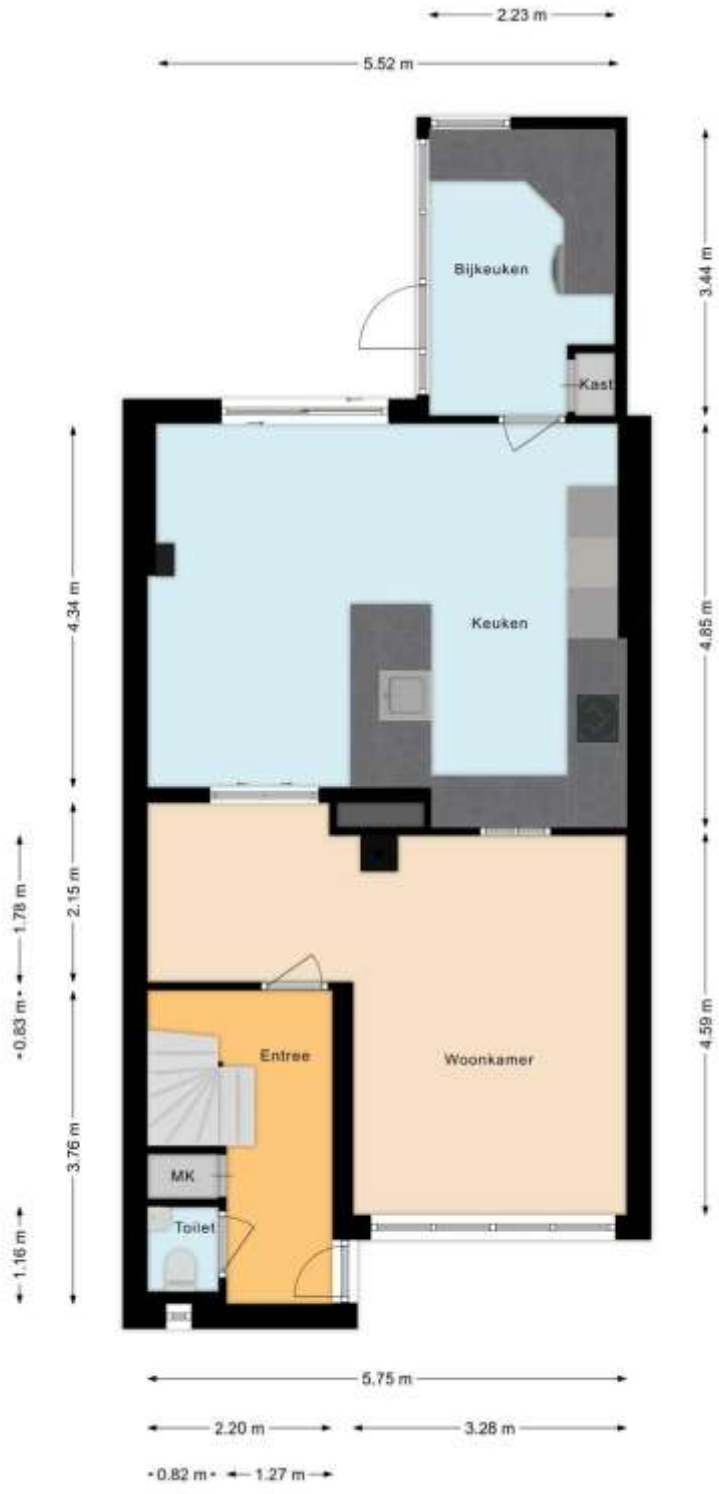
René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Indicatie Van Reedeweg 22 (de plattegronden zijn enkel ter indicatie)



René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Begane grond



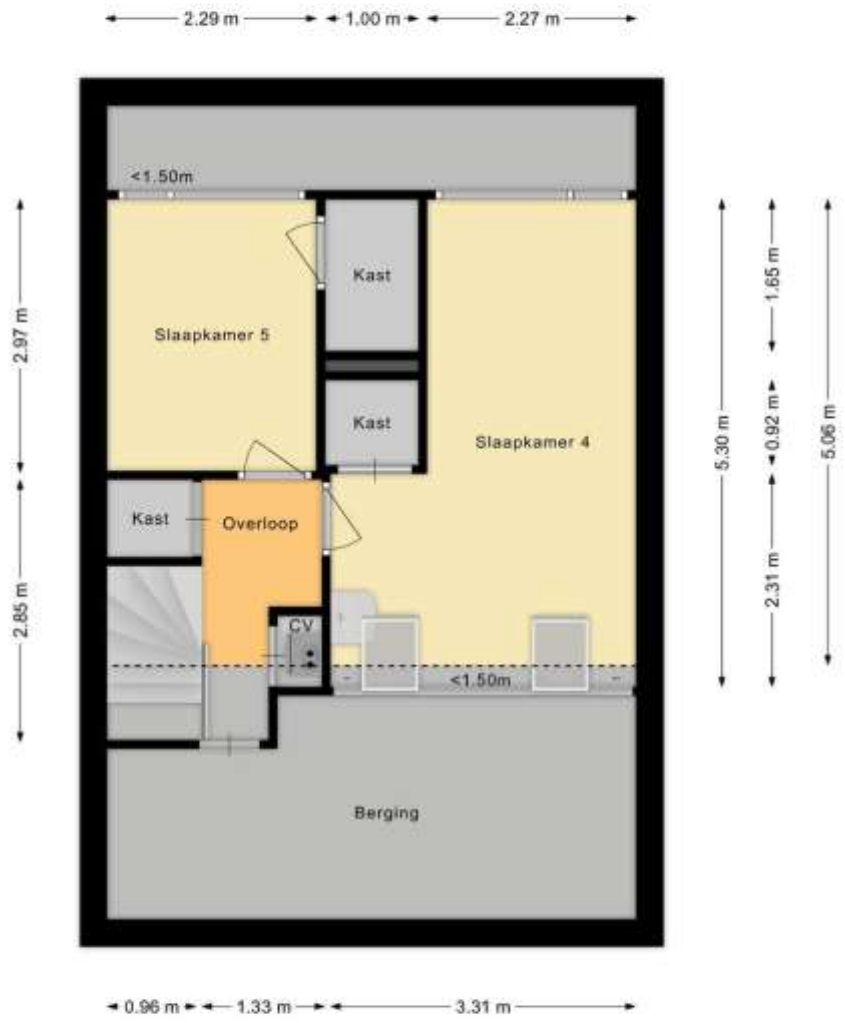
René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

1e verdieping



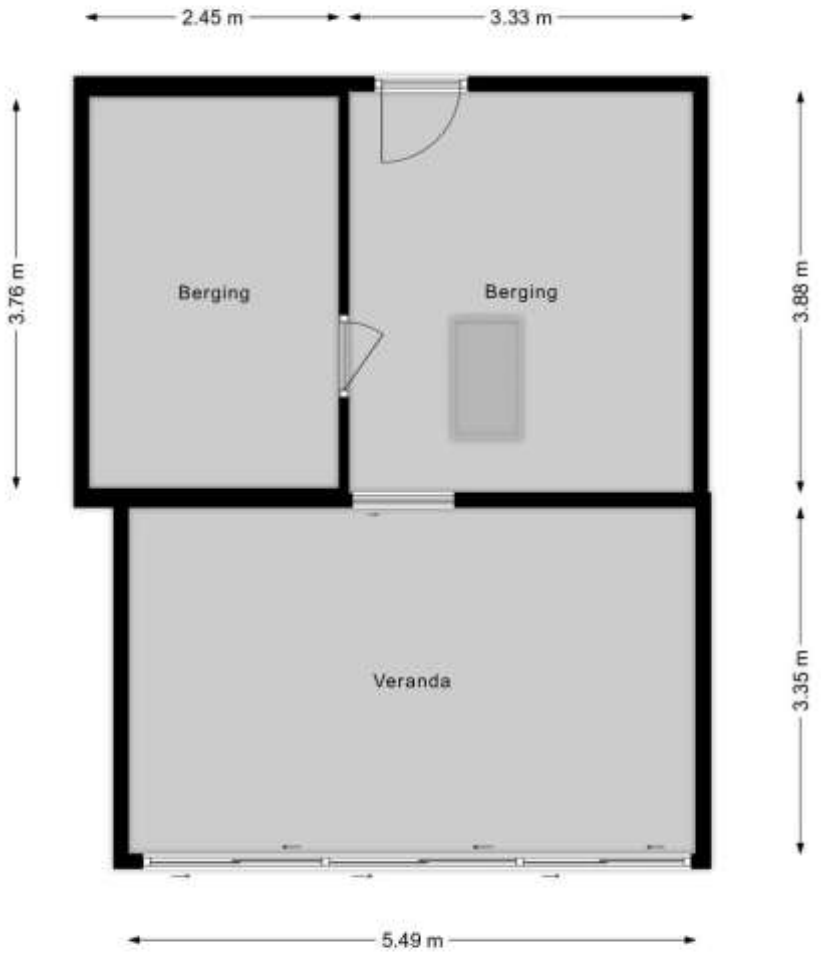
René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

2e verdieping



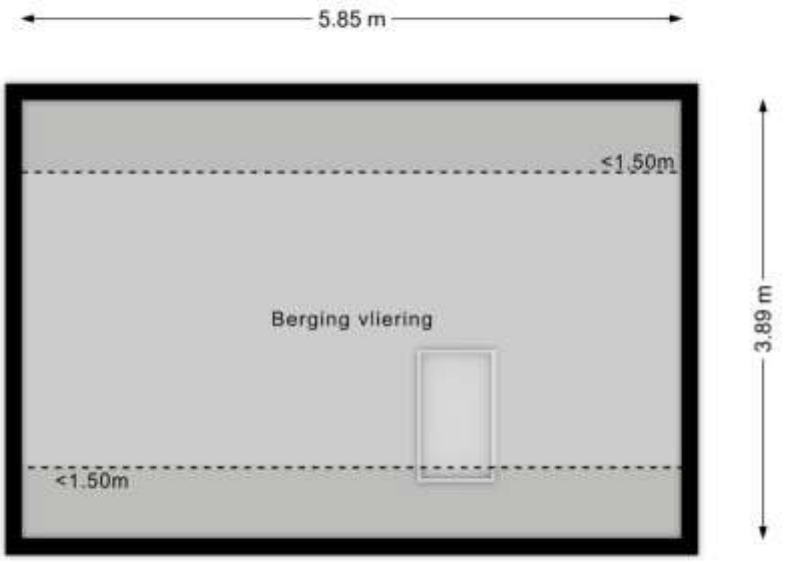
René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Bergruimte en veranda



René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Vliering (op berging)



René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– opbouw	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☒	☐	☐
– legplanken en rails van inbouwkasten in huis blijven achter + houten plank keuken en houten planken 2 stuks bij eethoek	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– boiler	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– badkamerspiegel	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
metalen lossen kast in schuur gaat mee	☐	☒	☐	☐
verlichting in tuinhuis gaat mee, en heater 2x stuks kan worden overgenomen	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Kadastrale kaart



René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Goed om te weten over deze woning!

Mocht u verder willen denken over deze woning, dan is het goed om op de hoogte te zijn van navolgende aspecten:

Vraagprijs
Bij de verkoop van deze woning wordt een vraagprijs gesteld. Mocht u na het bezichtigen van de woning serieuze interesse hebben, dan is het mogelijk om een bod uit te brengen. Een bod bestaat onder andere uit een prijs, een gewenste oplevering en eventuele voorbehouden. Ook is het verstandig om de in de brochure bijgesloten lijst van zaken goed door te lezen, zodat u op de hoogte bent welke zaken een verkoper mee zal nemen, achterlaat en ter overname stelt. De uiteindelijke prijs, welke tijdens de onderhandelingen / het biedingstraject tussen koper en verkoper is overeengekomen, wordt de koopsom genoemd. Deze koopsom wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

Ingevulde vragenlijsten door verkopende partij
De verkopende partij heeft getracht de aangeleverde vragenlijsten zo volledig, uitvoerig en getrouw mogelijk in te vullen. Verkoper is echter geen deskundige op dit gebied. Koper dient hierin zijn eigen verantwoordelijkheid te beseffen: verkoper heeft een informatieplicht, de koper heeft een onderzoeksplicht.

Notariskeuze
De notaris mag gekozen worden door de kopende partij, tenzij anders is aangegeven in de woningbrochure. Indien koper de keuze maakt voor een notariskantoor welke meer dan 25 km van het verkochte is gevestigd, worden de kosten voor een (eventuele) volmacht voor de verkoper in rekening gebracht bij de koper.
Aangezien diverse ‘goedkoop ogende’ notariskantoren lage tarieven hanteren voor de koper, maar extra hoge bedragen aan de verkoper doorbereken, wordt het navolgende artikel opgenomen in de koopovereenkomst:
Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingslening(en) en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypotheek/hypotheken en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:
- € 12,- per telefonische overboeking;
- € 60,- voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek-/ kredietverstrekkende instantie;
- € 145,- per akte van gehele doorhaling (kosten inschrijven kadaster € 6 inbegrepen);
- € 185,- per akte van gedeeltelijke doorhaling (kosten inschrijven kadaster € 6 inbegrepen); (alle bedragen zijn inclusief BTW)

dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Ouderdomsclausule
Bij een oudere woning is het niet mogelijk dezelfde eisen te stellen aan de bouwkwaliteit als bij een nieuwe(re) woning. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, rioleringen en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig de gebreken van bovenstaande feiten.

Funderingsrisico
Bij eengezinswoning met indicatie Geen verhoogd risico (A,B,C)
Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

U bent geïnteresseerd, hoe te handelen?

Bezichtigen
Mocht u interesse hebben in deze woning, dan is het verstandig om direct contact met ons op te nemen voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Informatie
Tijdens de bezichtiging informeren wij u over de bij ons bekende en belangrijke informatie over de woning. Om potentiële kopers zo goed mogelijk te kunnen informeren heeft de verkoper bij de start van de verkoop diverse vragenlijsten ingevuld, zodat wij u zo volledig mogelijk kunnen informeren (informatieplicht verkoper). Als u vragen over de woning of het verkooptraject heeft, stel ze vooral, wij beantwoorden uw vragen graag! Een koper heeft een onderzoeksplicht. Koper heeft hiermee een eigen verantwoordelijkheid en kan (bij twijfel) een deskundige inschakelen. Denk hierbij aan een bouwkundige of aankoopmakelaar. Een woning wordt geleverd inclusief de daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bij verkoper bekend), heersende / lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

Biedingen
Als u na afloop van een bezichtiging, het bestuderen van de benodigde informatie over de woning en het eventueel inwinnen / natrekken van informatie serieuze interesse heeft in de woning, dan is het mogelijk om een bieding uit te brengen. Een bod bestaat in ieder geval uit een prijs, gewenste opleveringstermijn en eventuele ontbindende voorwaarden. Bekijk ook de in de brochure opgenomen Lijst van Zaken, waarin beschreven is welke roerende zaken achterblijven, mee gaan of ter overname worden gesteld. Alle stappen in het onderhandelingstraject worden met de verkoper besproken en biedingen worden vertrouwelijk door ons behandeld. Wij adviseren u om vóór het uitbrengen van een bod financieel advies in te winnen bij een hypotheekadviseur of bank wat betreft uw hypotheekmogelijkheden, zodat u tijdens het biedingstraject een helder beeld heeft van uw financiële mogelijkheden.

Koopovereenkomst
Indien onderhandelingen succesvol worden afgerond zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Als NVM kantoor hanteren wij voor woningen het model ‘koopovereenkomst bestaande eengezinswoning model 2023’ en voor appartementen de ‘koopovereenkomst appartementsrecht model 2023’. U ontvangt de koopovereenkomst eerst in concept van ons en na ontvangst van uw akkoord maken we een afspraak voor ondertekening. Tijdens de afspraak voor ondertekening wordt de koopovereenkomst volledig doorgenomen en waar nodig extra toegelicht, voordat we overgaan tot ondertekening. Na ondertekening ontvangt u een volledig getekend exemplaar en versturen wij de koopovereenkomst naar de notaris. De notaris zal u de ontvangst bevestigen.

Bankgarantie / waarborgsom
Bij het sluiten van een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper binnen enkele weken na het definitief worden van de koop een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen. In de koopovereenkomst wordt vermeld op welke datum waarborgsom / bankgarantie bij de notaris aanwezig dient te zijn.

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Eigendomsoverdracht
Op de dag van de overdracht inspecteren we de woning gezamenlijk om te controleren of de woning wordt geleverd zoals afgesproken. Tevens worden de meterstanden opgenomen. Daarna gaan we gezamenlijk naar de notaris voor de eigendomsoverdracht. Bij de notaris wordt de 'akte van levering' ondertekend en zal de koper hoogstwaarschijnlijk een hypotheek vestigen (tekenen van de hypotheekakte). Baten en lasten zullen per deze datum overgaan op de koper en worden eventueel bij de notaris verrekend. De verkopende partij dient bij de notariële overdracht te zorgen voor een definitief energielabel van de woning.

Eigen woning?
Heeft u interesse in deze woning maar beschikt u nog over een koopwoning? Benader ons gerust voor een vrijblijvende waardebepaling, tijdens dit gesprek kunnen wij onze diensten nader toelichten.

Reactie na afloop van een bezichtiging
Heeft u de woning bekeken maar heeft u toch geen verdere interesse? Ook in dat geval horen wij graag van u, zodat wij de verkoper op de hoogte kunnen stellen van uw reactie. De verkoper heeft immers zijn / haar volledige privacy (de woning) prijsgegeven en is daarom benieuwd hoe u de woning heeft ervaren. Door op de hoogte te zijn van uw wensen kunnen wij u in de toekomst wellicht ook op de hoogte stellen van nieuw of (in prijs) gewijzigd aanbod.

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op het bod door
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat het bod met de verkoper zal worden besproken.

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. Vaak zal de verkopende NVM[1]makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM[1]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 de 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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen het bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. 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 de 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.

6. Mag een NVM-makelaar een 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.

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

7. 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 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’ (preferentie) 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 kan niet geëist worden. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. 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 te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?
ls verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (o.a. prijs, opleveringsdatum, 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 je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. 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 ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je 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.

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl

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. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je 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 tegen dezelfde of betere voorwaarden wil kopen, dan krijgt de eerste koper een korte bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. 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.

René Doornbos Makelaardij B.V.
Plein 1940 173
3925 JM, SCHERPENZEEL
Tel: 033-2770424
E-mail: info@renedoornbosmakelaardij.nl
www.renedoornbosmakelaardij.nl