

# Graalakker 15, 9451 CH Rolde

## Vraagprijs € 345.000,00 kosten koper







**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

# Omschrijving

## Graalakker 15, 9451 CH Rolde

Fijn wonen op een mooie plek in Rolde, met vrij uitzicht en volop mogelijkheden!

Aan de Graalakker in het geliefde dorp Rolde staat deze twee-onder-een-kapwoning met een aangebouwde stenen garage, drie slaapkamers en een perceel van 220 m². Met een woonoppervlakte van circa 96 m² biedt deze woning een prettige basis voor jarenlang woonplezier.

De woning heeft een praktische indeling en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten. Of je nu de bestaande sfeer wilt behouden of juist een eigentijdse uitstraling wilt creëren, hier kun je helemaal je eigen thuis van maken.

Een van de mooie kenmerken van deze woning is de ligging. Vanuit de woning geniet je van vrij uitzicht en de groene, rustige omgeving zorgt voor een prettig woongevoel. Hier woon je in een fijne woonwijk, met de charme van het dorpse leven en alle dagelijkse voorzieningen van Rolde binnen handbereik.

Ook de ligging ten opzichte van Assen is aantrekkelijk. Zo combineer je de rust en ruimte van Rolde met de bereikbaarheid en voorzieningen van de stad.

De combinatie van de twee-onder-een-kapwoning, de aangebouwde stenen garage, de drie slaapkamers en het vrije uitzicht maakt dit een aantrekkelijke plek voor wie op zoek is naar een woning met mogelijkheden op een fijne locatie.

Benieuwd of deze woning bij jouw woonwensen past? We laten je de Graalakker graag persoonlijk zien tijdens een bezichtiging!

## Vraagprijs € 345.000,00 kosten koper

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

# Kenmerken

| Object gegevens | |
|---|---|
| **Soort woning** | Eengezinswoning |
| **Type woning** | 2-onder-1-kapwoning |
| **Bouwjaar** | 1961 |

| Maten object | |
|---|---|
| **Aantal kamers** | 4 kamers |
| **Aantal slaapkamers** | 3 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | 449 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | 221 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | 96 $m^2$ |

| Details | |
|---|---|
| **Ligging** | Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| **Voorzieningen** | TV kabel, Natuurlijke ventilatie |
| **Schuur / berging** | Aangebouwd steen |
| **Kabel** | Ja |
| **Buitenzonwering** | Nee |

| Energie | |
|---|---|
| **Energielabel** | F |
| **Verwarming** | C.V.-Ketel |
| **Warmwater** | Geiser eigendom |
| **C.V.-ketel** | Intergas (Gas gestookteigendom) |

| Tuin gegevens | |
|---|---|
| **Tuin** | Achtertuin, voortuin, zijtuin |
| **Tuin diepte (cm)** | 500 |
| **Tuin breedte (cm)** | 900 |
| **Hoofdtuin** | Achtertuin |
| **Positie** | Oost |
| **Kwaliteit** | Normaal |

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**





**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**



**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

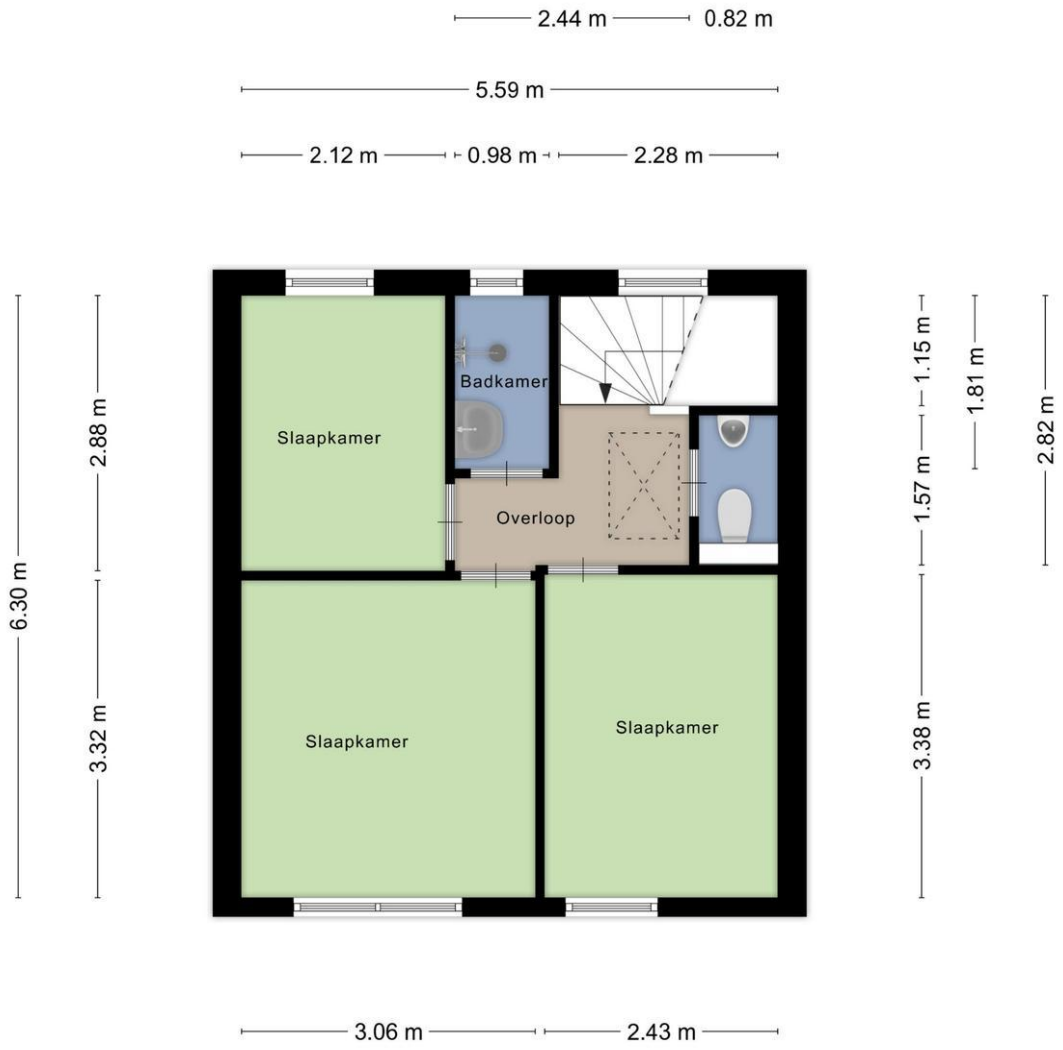
# Plattegrond




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

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

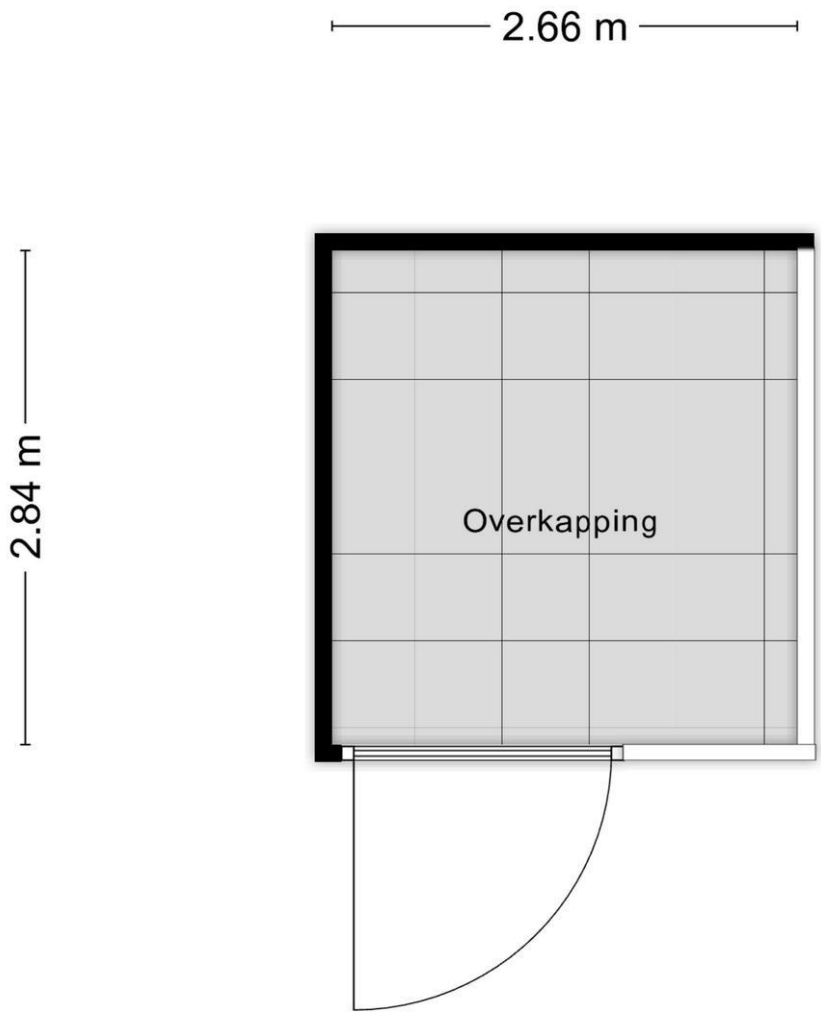
# Plattegrond




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

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

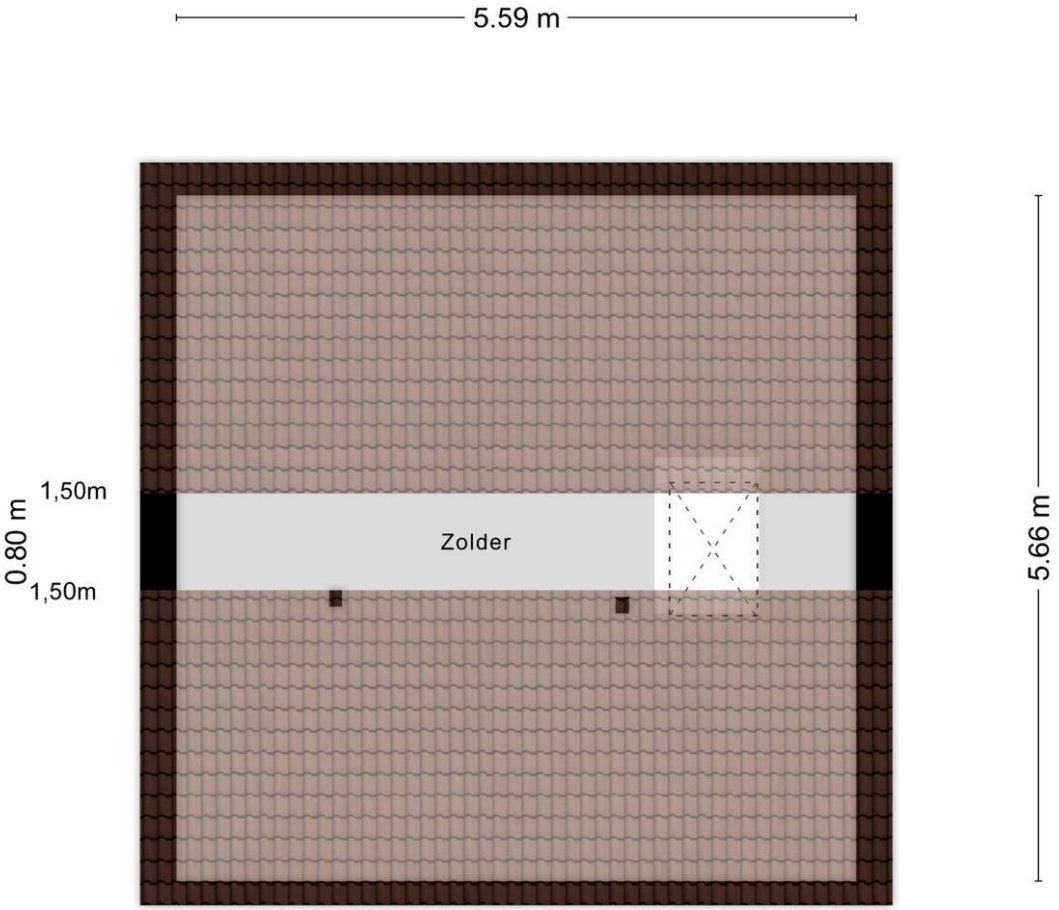
# Plattegrond




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

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

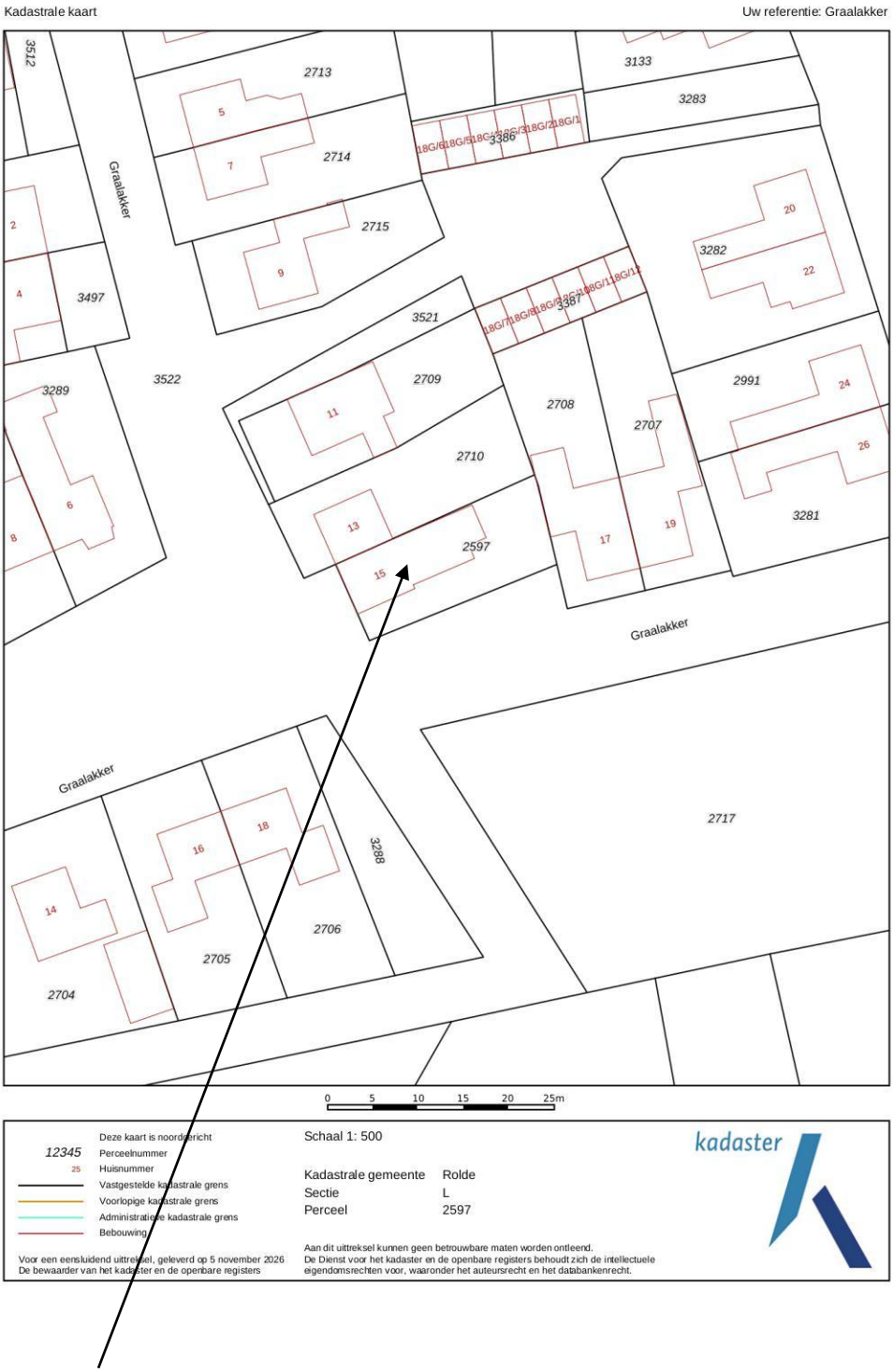
# Plattegrond




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

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

# Plattegrond

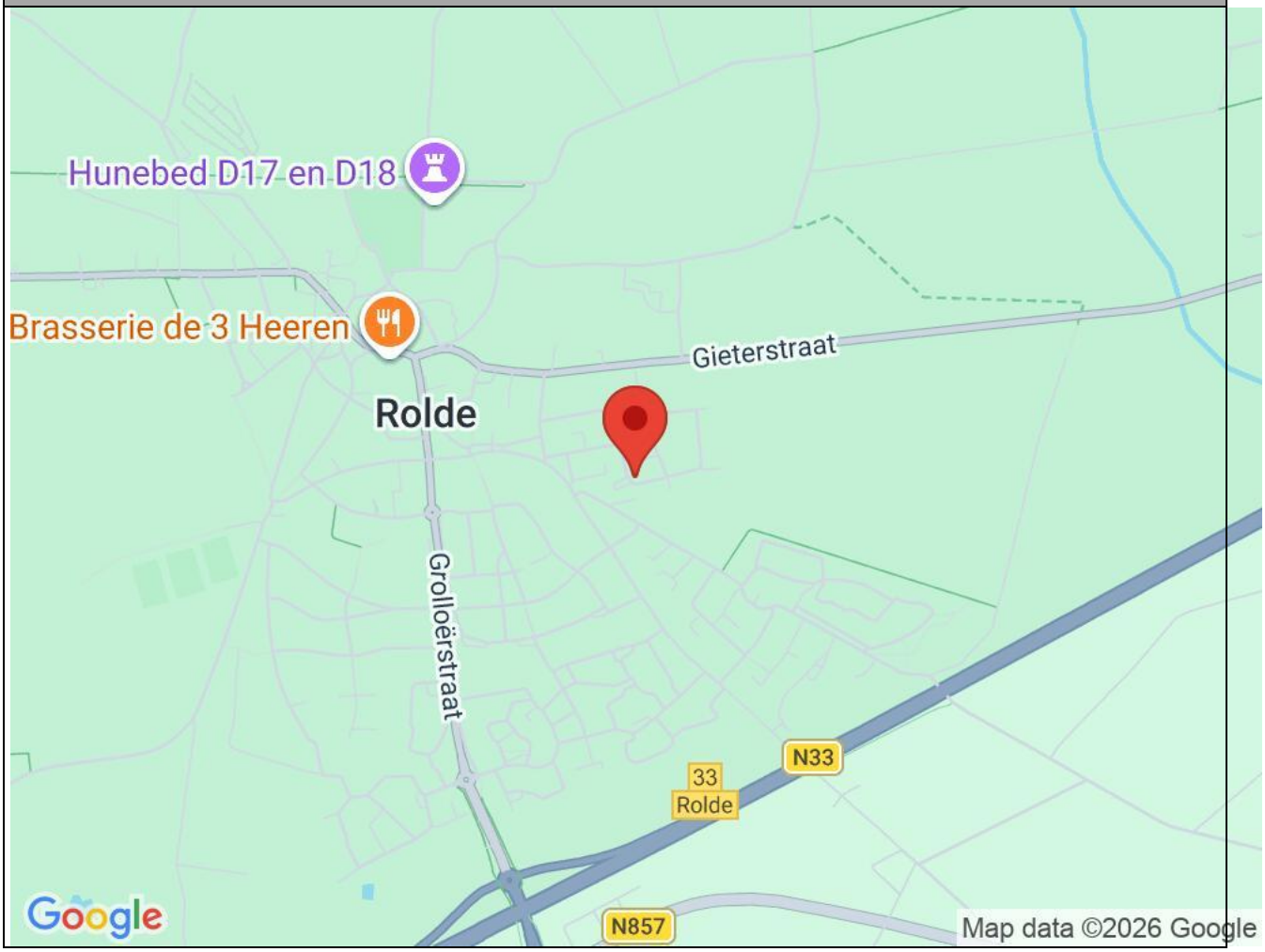



**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

# Locatie

| Adres gegevens | |
|---|---|
| Adres | Graalakker 15 |
| Postcode / plaats | 9451 CH  ROLDE |
| Provincie | Drenthe |

**Locatiekaart**




**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.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 | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| 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 | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.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 | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Keukenaccessoires, te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

*Sanitair/sauna*

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

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

NVM
funda

| | 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) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| 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: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.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 | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Tuin sierhek | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

## Overig

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

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.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: | | | | |
| – | | | | |
| – | | | | |

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

## DEEL B

**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**

Zo ja, welke? : _____

B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja / Nee / Niet bekend
*(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)*

Zo ja, welke zijn dat : _____

C. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Niet bekend**
*(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)*

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____

D. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **Niet bekend**

Zo ja, graag nader toelichten : _____

E. Heeft u grond van derden in gebruik? **Niet bekend**

Zo ja, welke grond? : _____

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)* Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

G. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**

H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**

Zo ja, hoe lang nog? : _____

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**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? **Nee**

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur : _____

K. Is er sprake van onteigening? **Nee**

L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee

Welk gedeelte is verhuurd? : _____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? : _____
*(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)*

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

M. Is er over het pand 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**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

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

Zo ja, welke? : _____

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

Zo ja, welke? : _____

Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
*(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)*

Zo ja, waarom? : _____

S. Hoe gebruikt u de woning nu? *(Bijvoorbeeld woning,* : _____
*praktijk, winkel, opslag)*

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee / n.v.t.

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

**2. Gevels**

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : **Raam voorzijde**

C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Niet bekend**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

D. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

**3. Dak(en)**

A. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken : **Onbekend**

Overige daken : _____

B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**

Zo ja, waar? : **Garage/Schuurdak, is gerepareerd / Dakkit**

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____

E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Niet bekend**

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

**4. Kozijnen, ramen, en deuren**

A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor : _____

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**

Zo ja, door wie? : **Eigenaar**

B. Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja / Nee

Zo nee, toelichting : _____

C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Nee**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

D. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

E. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
*(Denk aan lekkende ruiten.)*

Zo ja, waar? : _____

**5. Vloeren, plafonds en wanden**

A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Ja / Nee

Zo ja, waar? : _____

B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

C. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Ja / Nee

Zo ja, waar? : _____

D. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? *(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)* **Nee**

Zo ja, waar? : _____

E. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

F. Is er sprake van vloerisolatie? **Niet bekend**

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

**6. Kelder, kruipruimte en fundering**

A. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

B. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

D. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **n.v.t.**

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

**7. Installaties**

A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **CV + geiser oud**
*(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)*

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : _____

Leeftijd : _____

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : _____

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja / Nee

Zo ja, door wie? : _____

B. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
*(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)*

Zo ja, wat is u opgevallen? : **Jaarlijks energiewacht**

C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

F. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

H. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja / Nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Nee**

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar : _____

Installateur : _____

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : _____

Aantal kWh : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

I. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Niet**

J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **Gaskachel Wintertijd**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**

K. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Nee**

Zo ja, wanneer? : _____

L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, welke? : _____

**8. Sanitair en riolering**

A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

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

Zo nee, welke niet? : _____

C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

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

Zo ja, welke? : _____

E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____

**9. Diversen**

A. Wat is het bouwjaar van de woning? : _____

B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Niet bekend**

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? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

E. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? **Nee**

F. Is er een olietank aanwezig? **Nee**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja / Nee / n.v.t.

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

Zo ja, waar? : _____

H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

I. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? *(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)* **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

J. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____

Zo ja, in welk jaartal? : _____

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____

K. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

Zo ja, welke? : _____

L. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **F**

**10. Vaste lasten**

A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € _____

Belastingjaar : _____

B. Wat is de WOZ-waarde? **€ 284000,00**

Peiljaar? : _____

C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € _____

Belastingjaar? : _____

D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € _____

Belastingjaar : _____

E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____

Elektra: € _____

Blokverwarming: € _____

Anders : **Gas en elektra**

Te weten **€ 150,00**

F. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)* **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
*Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.*

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____

Duur : _____

G. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? Ja / Nee / n.v.t.

Is de canon afgekocht? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, tot wanneer? : _____

H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

I. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : _____

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

**11. Garanties**

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

Zo ja, welke? : _____

**12. Nadere informatie**

Overige zaken *(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)* : _____

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**
**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**
**www.huizehuijgenmakelaars.nl**

# Wat mag je van ons verwachten?

**Belangrijke informatie voordat u tot eventuele aankoop van de woning overgaat**

**Documentatie**
Deze documentatie is met zorg samengesteld. De eventuele plattegrond kan afwijkend zijn doordat het een kopie is van de oorspronkelijke tekening. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Voor juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Huize Huijgen Makelaars nog de verkoper aanvaarden dienaangaande geen enkele aansprakelijkheid.

**Bezichtiging**
Voor een bezichtiging (eventueel 2e bezichtiging) van deze woning kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houdt u er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten afspraken voor bezichtigingen te maken.

**Na de bezichtiging**
Mocht u reeds een bezichtiging hebben gedaan en:
- U wilt nadere informatie en /of u wilt een bieding op het pand uitbrengen? Neemt u dan contact op met ons kantoor ( als u de aankoop zelf wilt verzorgen) of met uw eigen NVM makelaar (als u kiest voor een eigen makelaar die u bij de aankoop begeleidt).

- U heeft geen verdere belangstelling? Wij stellen het op prijs als u ons dat binnen enkele dagen even telefonisch informeert ( **0592-300765**) zodat wij de eigenaar van de woning kunnen informeren. Als u daarbij ook de reden vermeldt, kunnen wij u de volgende keer beter van dienst zijn.

**Huize Huijgen Makelaars**
**Groningerstraat 41**
**9401 BH, ASSEN**
**Tel: 0592-300765**

**E-mail: assen@huizemakelaars.nl**

**Een huis kopen doet u niet elk jaar**
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

**Het uitbrengen van een bod**
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over de volgende zaken:
- Datum van eigendomsoverdracht
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarde(n) bv. Hypotheek
- Waarborgsom c.q. bankgarantie

N.B. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn voor de koop.

**De bouwtechnische keuring**
Sommige huizen zijn vooraf bouwtechnisch gekeurd door een erkend onafhankelijk bouwkundig bureau. Deze bouwtechnische keuring geeft u een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor zijn geraamd. Kopers krijgen hiermee al in een vroeg stadium een objectieve analyse van de bouwkundige en technische staat van de woning. Als er een bouwtechnisch rapport is opgemaakt, dan is deze op ons kantoor ter inzage beschikbaar voor serieuze kandidaat-kopers, die na bezichtiging van de woning hebben aangegeven dat zij de aankoop van de woning serieus overwegen. De bouwtechnische keuring is niet voor appartementen, zo goed als nieuwe woningen en geheel te renoveren woningen.

**Onderzoeksplicht**
Nadrukkelijk wijzen wij u er op dat de aanwezigheid van een bouwtechnisch rapport u niet ontslaat van de eigen onderzoeksplicht die u als koper heeft.

**Lijst van (on)roerende zaken**
Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken ( roerende en onroerende) die in de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in de brochure een lijst van zaken is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijds wijzigingen.

**Koopakte**
Nadat de onderhandelingen zijn afgerond en tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Huize Huijgen Makelaars conform de modelakte, opgesteld door de Nederlands Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

**Waarborgsom/Bankgarantie**
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient deze binnen 7 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten in handen van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt in mindering gebracht op de koopsom. In plaats daarvan kan de koper ook een bankgarantie stellen voor het zelfde bedrag. Kopersbescherming Huize Huijgen Makelaars hanteert standaard inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers ( het kadaster). De inschrijving heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving vindt plaats zo snel mogelijk na het aflopen van de bedenktijd of, indien de levering plaats vindt meer dan 6 maanden na het sluiten van de overeenkomst, circa vijf en halve maand voor de notariële levering. De kosten van de inschrijving worden door koper gedragen. De kosten van inschrijving kunnen worden opgevraagd bij de notaris, die door de koper wordt gekozen.

**Onderzoeksplicht**
Koper verklaart bekend te zijn met de onderzoeksplicht en in de gelegenheid te zijn gesteld het object vooraf te bezichtigen en te onderzoeken of de onroerende zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik (wonen) nodig zijn (onderzoeksplicht). Koper verklaart bekend te zijn met de algehele onderhoudstoestand van het verkochte en het pand te hebben onderzocht. Alle kosten en risico's van wat betreft onderhoud en vernieuwing - hoe dan ook genaamd - zijn voor risico van koper, die verklaart uitdrukkelijk zulks te accepteren en de verkoper te vrijwaren voor elke aansprakelijkheid ter zake.

**U heeft zojuist een woning bekeken, heeft u hiervoor verdere belangstelling?**
- Nee, dan horen wij dit graag binnen enkele dagen na bezichtiging, zodat wij dit door kunnen geven aan de verkoper, want die is uiteraard benieuwd naar uw reactie.

- Weet u dat wij u ook van dienst kunnen zijn in uw zoektocht naar de juiste woning? Voor een vrijblijvend informatiegesprek kunt u contact met ons opnemen.

- Ja, lees dan verder.

**Kent u uw financiële mogelijkheden?**
Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant-koper, alvorens in onderhandeling te gaan, dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn of haar financieringsmogelijkheden. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van een hypotheek, zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan.

- Wij brengen u graag in contact met specialisten op dit gebied.

**Kent u de actuele waarde van uw huidige woning?**

Het is goed mogelijk dat uw woning meer of minder waard is dan u wellicht denkt.

- Een vrijblijvende waarde-indicatie door ons zal u hierover meer duidelijkheid geven.

**Wilt u een bod doen?**
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname van roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)N.B. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de (mondelinge) koop.

**Wanneer bent u in onderhandeling?**
Huize Huijgen werkt met het **Amsterdamse biedsysteem**. De onderhandelingen starten pas als een bieder een tegenvoorstel krijgt van verkoper. Tijdens deze fase zal er niet onderhandeld worden met andere geïnteresseerden. De bezichtigingen kunnen wel doorgaan. Als er meer bezichtigingen plaatsvinden, zal worden gemeld dat de verkoper in onderhandeling is. Bij interesse kan er eenmalig een bod worden uitgebracht. De verkoper kan pas met andere geïnteresseerde gaan onderhandelen, als de onderhandelingen met de eerste bieder zijn mislukt. Het is voor tweede geïnteresseerde mogelijk om eenmalig een uiterst bod uit te brengen. Als dit bod beter is dan het bod van eerste bieder, dan zal deze in gelegenheid worden gesteld om een nieuw uiterst bod te doen. Als er geen overeenstemming tussen partijen is, zijn zij niet aan elkaar gebonden. Als er onderhandeld word tussen twee partijen, mag een derde partij eenmalig een uiterst bod uitbrengen.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen 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. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden gehandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. 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 beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

**Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**
Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. 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 biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

**Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?**
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 wel of niet uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**
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 eventueel 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.

**De makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dit?**
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 tot stand gekomen. 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, moet doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

**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 al wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die de verkopende makelaar kan doen aan een nieuwe 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 verkopende makelaar beslist zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Als u de eerste bent die belt voor een bezichtiging, als u de eerste bent die de woning bezichtigt of als u de eerste bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met u in onderhandeling treden?**
Op deze drie 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.

**Wanneer komt de koop tot stand?**
Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hem belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop gesloten. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van te voren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is. Na ondertekening van de koopakte door beide partijen, gaat voor de koper een bedenktijd van drie dagen in. In deze drie dagen kan de koper op zijn beslissing terugkomen en de koop ongedaan maken.

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

**Onderzoeksplicht koper**
Volgens de wet heeft u als koper een onderzoeksplicht. Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat alle informatie die wij u als makelaar-verkoper beschikbaar stellen, u niet ontslaan van de eigen onderzoeksplicht die u als koper heeft. Daarom is het in veel gevallen aan te raden u bij de aankoop te laten begeleiden door uw eigen (aankopend) NVM-makelaar.

*Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.*

**Informatie**
Wilt u meer informatie over het kopen van een huis, het verkopen van uw huis of hypotheken? Of wenst u een gratis waarde-indicatie van uw woning? Vul dan onderstaande bon in, knip deze uit en verstuur deze per post of geef hem af op ons kantoor aan de Groningerstraat 41 te Assen. Uiteraard kunt u ook per e-mail of telefonisch reageren.

---

Ik wil informatie over:
- het kopen van een huis
- het verkopen van een huis
- hypotheken
- taxatie
- ik wil een gratis waarde-indicatie van mijn woning

Naam: ……
Adres: ……
Postcode/woonplaats: ……
Telefoon: ……
E-mail: ……

*Huize Huijgen Makelaars Assen, Groningerstraat 41, Postbus 260, 9400 AG ASSEN*
*Telefoon: 0592-300765  E-mail: assen@huizemakelaars.nl*
*www.huizemakelaars.nl*