

GENTIAAN 7 te STROE

VRAAGPRIJS € 649.000 K.K.

HENK BOS MAKELAARDIJ

De makelaar van nu!

NVM

MAAK KENNIS MET...

Gentiaan 7 te Stroe

In het prachtige, gemoedelijke dorp Stroe staat aan de Gentiaan 7 deze instapklare en hoogwaardig afgewerkte halfvrijstaande woning met royale garage te koop. Een heerlijke woning waar comfort, ruimte en modern woonplezier op een fraaie manier samenkomen! De woning is gebouwd in 1990 en in 2018 grondig gerenoveerd en gemoderniseerd. Hierbij is onder andere een prachtige nieuwe keuken gerealiseerd, evenals een royale, luxe badkamer en een schitterende veranda met houtkachel. Een heerlijke plek om in alle seizoenen te genieten! De heerlijke tuin op het zuiden is nog een extra pluspunt. Ook de aangebouwde, geïsoleerde stenen garage is een waardevolle toevoeging en beschikt bovendien over krachtstroom.

Deze woning heeft een eigen website met o.a. fullscreen foto's.
Kijk op Gentiaan7.nl voor alle informatie, scan de QR code óf klik op de computer.



Ook op het gebied van duurzaamheid (Energielabel A) en comfort is deze woning helemaal bij de tijd. Sinds 2022 beschikt de woning over maar liefst 19 zonnepanelen. Daarnaast is de badkamer en de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming en zijn onder andere de dakramen en de voor- en achterdeur vernieuwd. Dit alles maakt het tot een energiezuinige en comfortabele woning waar je zo in kunt trekken. In Stroe woon je in een prettige, dorpse omgeving met de belangrijkste voorzieningen binnen handbereik. Zo zijn er onder andere een basisschool, supermarkt, diverse garages en gezellige horecagelegenheden. Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend, met de op- en afrit van de A1 op korte afstand. Wie graag de natuur opzoekt, hoeft niet ver van huis. De Stroese Heide, het Kootwijkerzand en de uitgestrekte Veluwe liggen op loop- en fietsafstand.



KENMERKEN

Overdracht	
Vraagprijs (bieden vanaf)	€ 649.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1990
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	292 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	147 m²
Inhoud	492 m³
Oppervlakte externe bergruimte	40 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18 m²

Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie	
Ligging	Aan rustige weg In woonwijk

Tuin

KENMERKEN

Type	Voortuin
Oriëntering	Noorden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Energieverbruik	
Energielabel	A (aanvraag nieuw label A+)

CV ketel	
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	4
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage Carport
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja

KENMERKEN

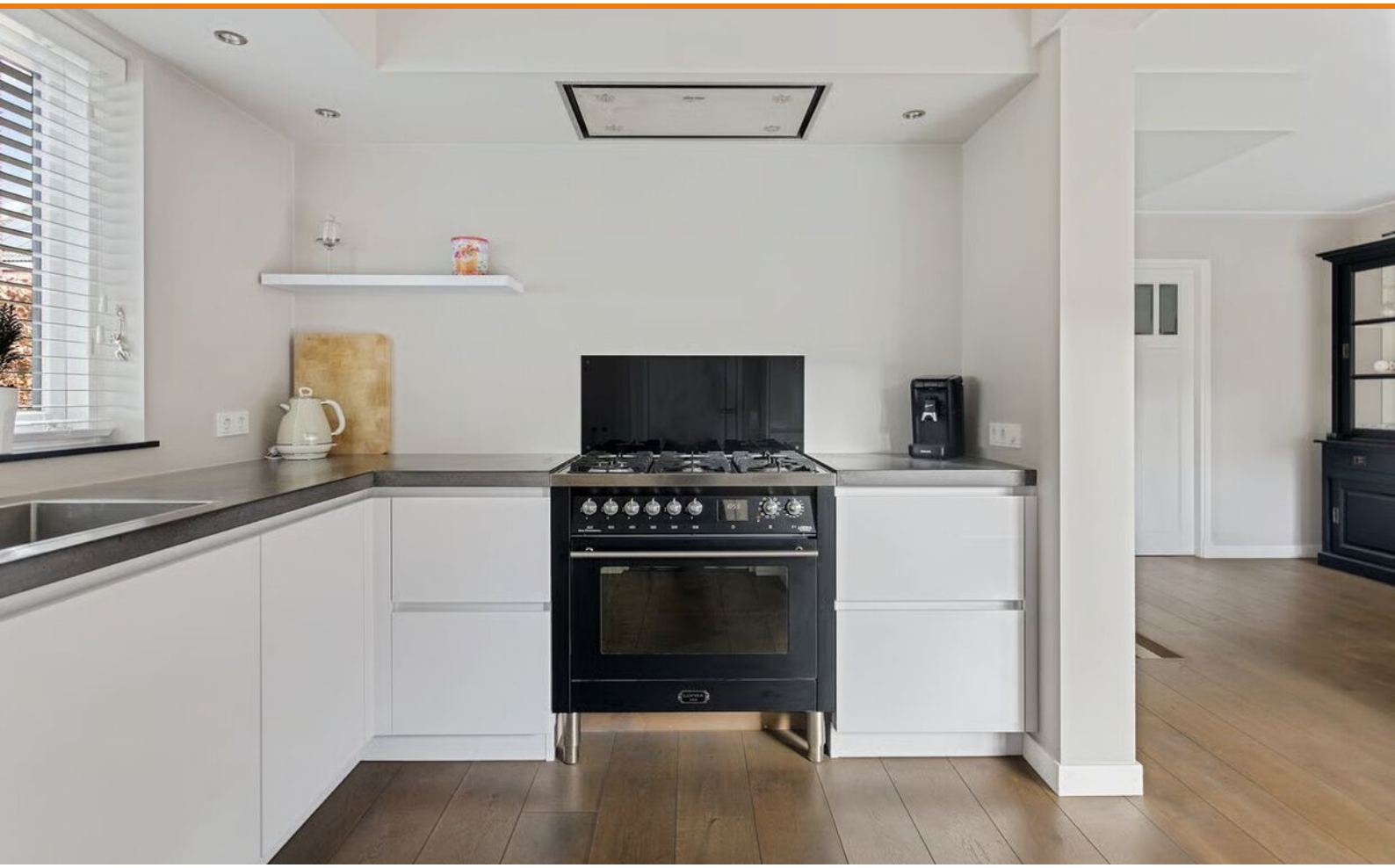
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

BEGANE GROND

Via de entree kom je in de ruime hal, die toegang biedt tot de meterkast, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de eetkamer. Deze eetkamer vormt een mooie verbinding tussen de woonkamer en de keuken en beschikt over een schuifpui naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard, die zorgt voor extra warmte en gezelligheid. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een stoer betonnen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een fornuis, koelkast, vriesladen, afzuigkap en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, die tevens dienst doet als achter entree en is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en/of droger.













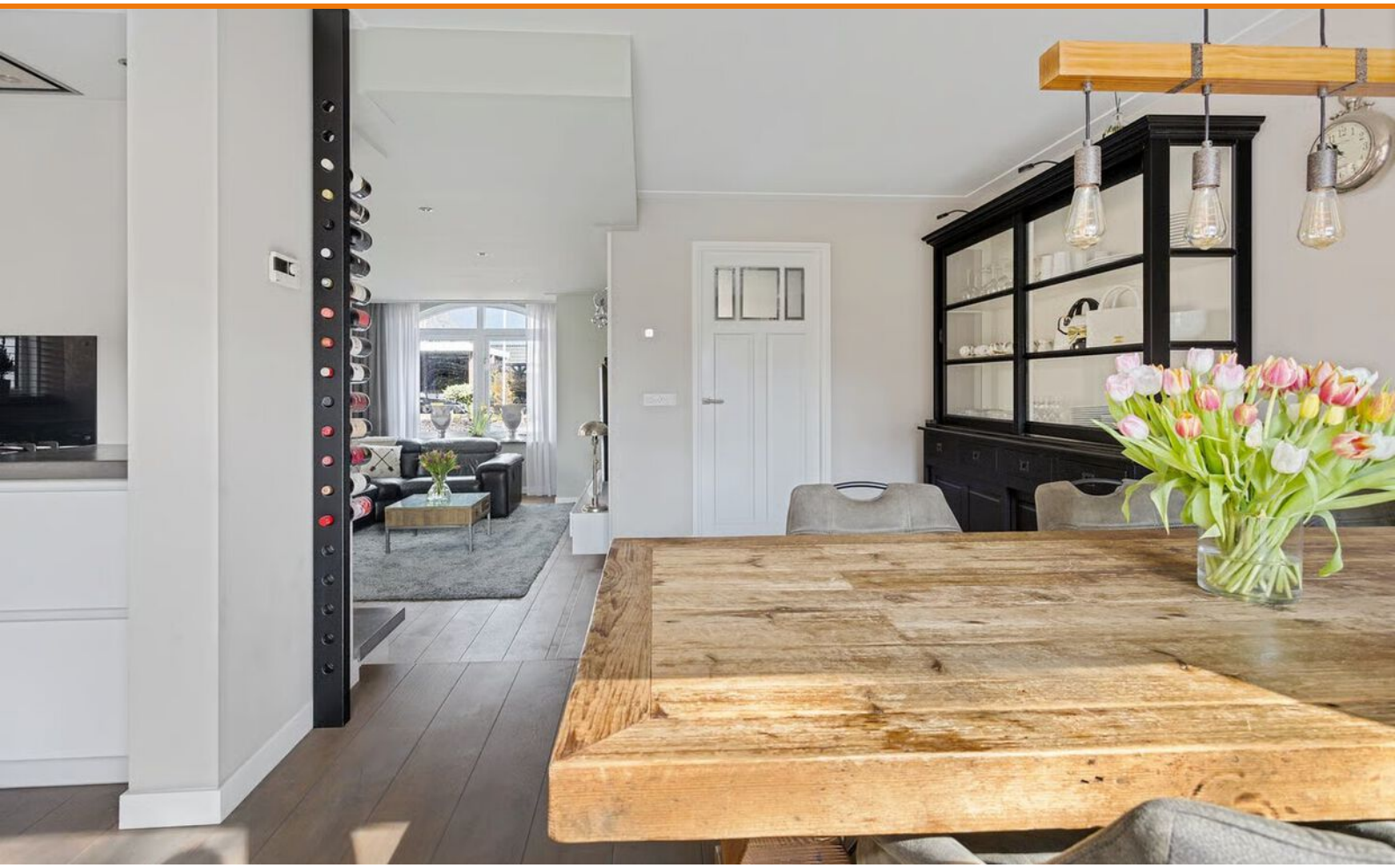




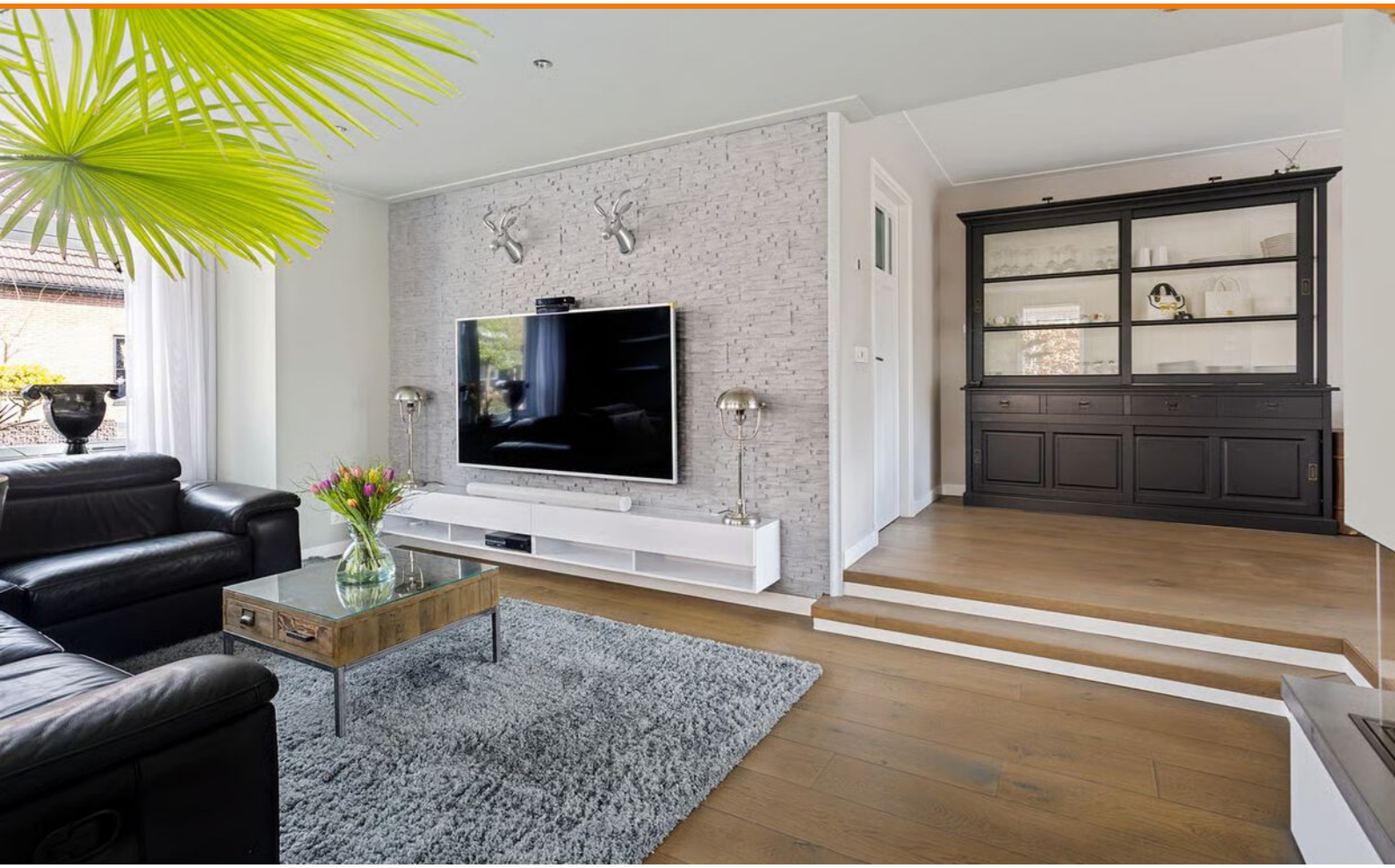




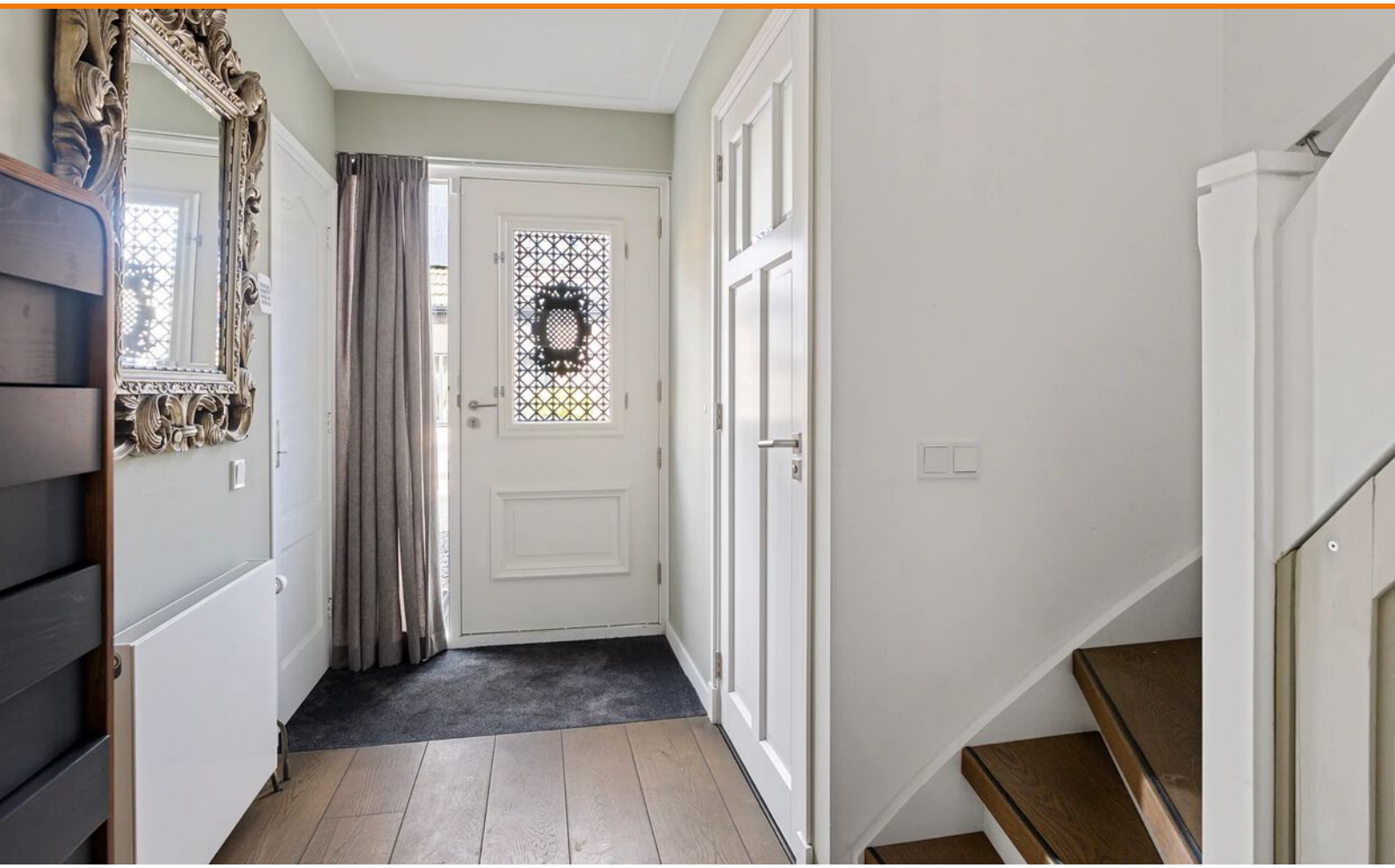


















EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier zijn drie slaapkamers, de moderne badkamer, een praktische inloop(kleding)kamer en de trapopgang naar de tweede verdieping bereikbaar. De badkamer met vloerverwarming is compleet en stijlvol uitgevoerd en beschikt over een ligbad, wandcloset, ruime inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de royale slaapkamer en de badkamer. De ouderslaapkamer en de derde slaap-/werkkamer zijn aan de voorzijde gesitueerd. In het verlengde van de overloop bevindt zich de inloop(kleding)kamer, die is voorzien van twee vaste kasten en daarmee volop praktische bergruimte biedt.

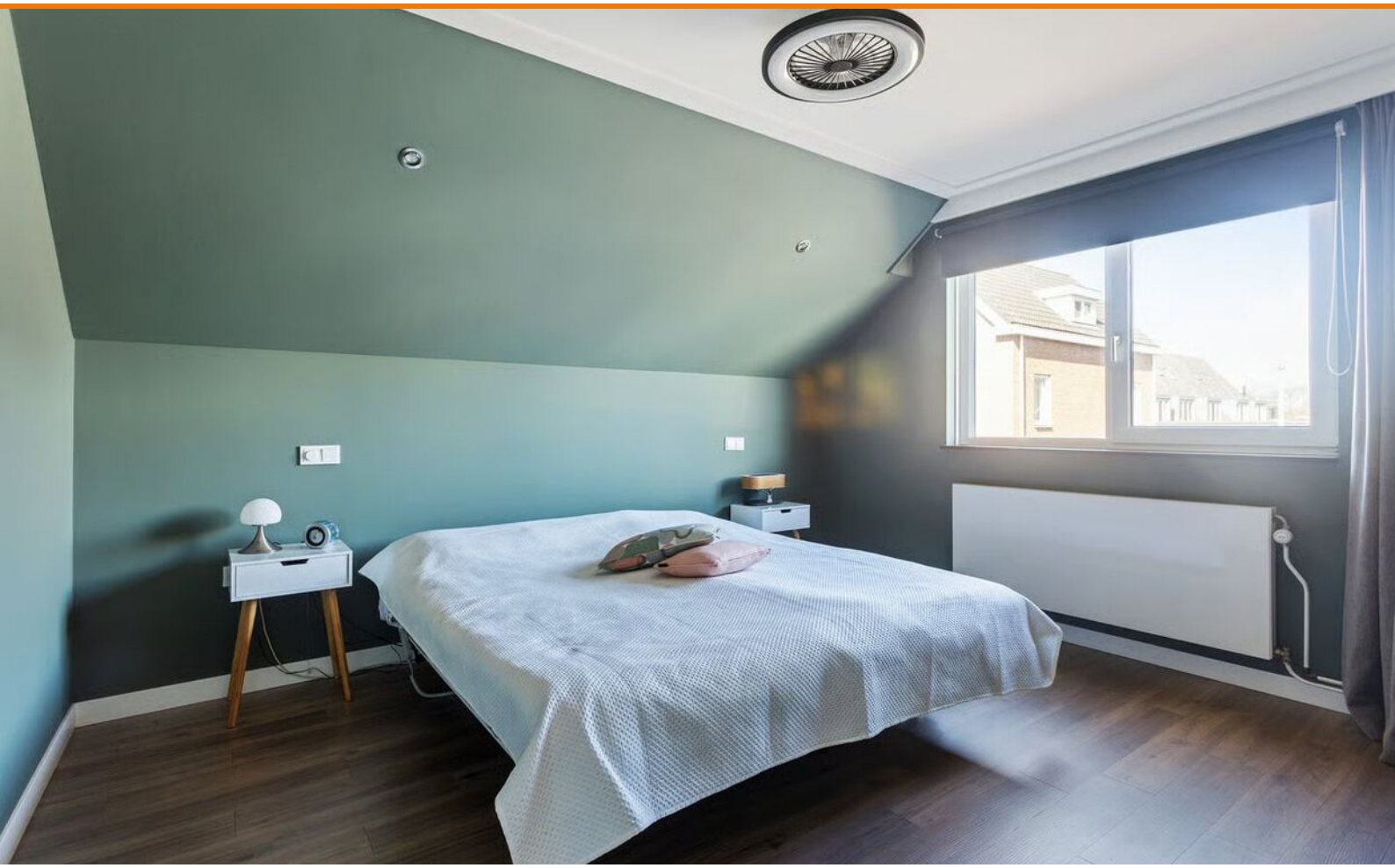














TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is momenteel ingericht als zolderberging en beschikt over een tuimelraam en de opstelling van de HR-combiketel (Nefit HR 2017). Dankzij de aanwezige ruimte en mogelijkheden biedt deze verdieping volop kansen om naar eigen wens één of meerdere extra slaap-, werk- of hobbykamers te realiseren.



EXTRA INFORMATIE

De onderhoudsvriendelijke, zonnige achtertuin is gunstig op het zuiden gelegen en biedt volop mogelijkheden om heerlijk van het buitenleven te genieten. De tuin beschikt over een verzorgd gazon, een terras achter de garage en een schitterende veranda met glazen schuifpui en sfeervolle houtkachel. Een heerlijke plek om het hele jaar door te ontspannen! Via de praktische poortdeur is de tuin bovendien ook achterom bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een royale, geïsoleerde garage van circa 28 m². Deze is voorzien van een keukenblok, krachtstroom en openslaande garagedeuren naar de oprit. Ook aan parkeergelegenheid geen gebrek: op eigen terrein is ruim voldoende plaats voor meerdere auto's. De woning is gelegen in een prachtige, rustige en kindvriendelijke woonwijk, waar het heerlijk wonen is voor jong en oud!













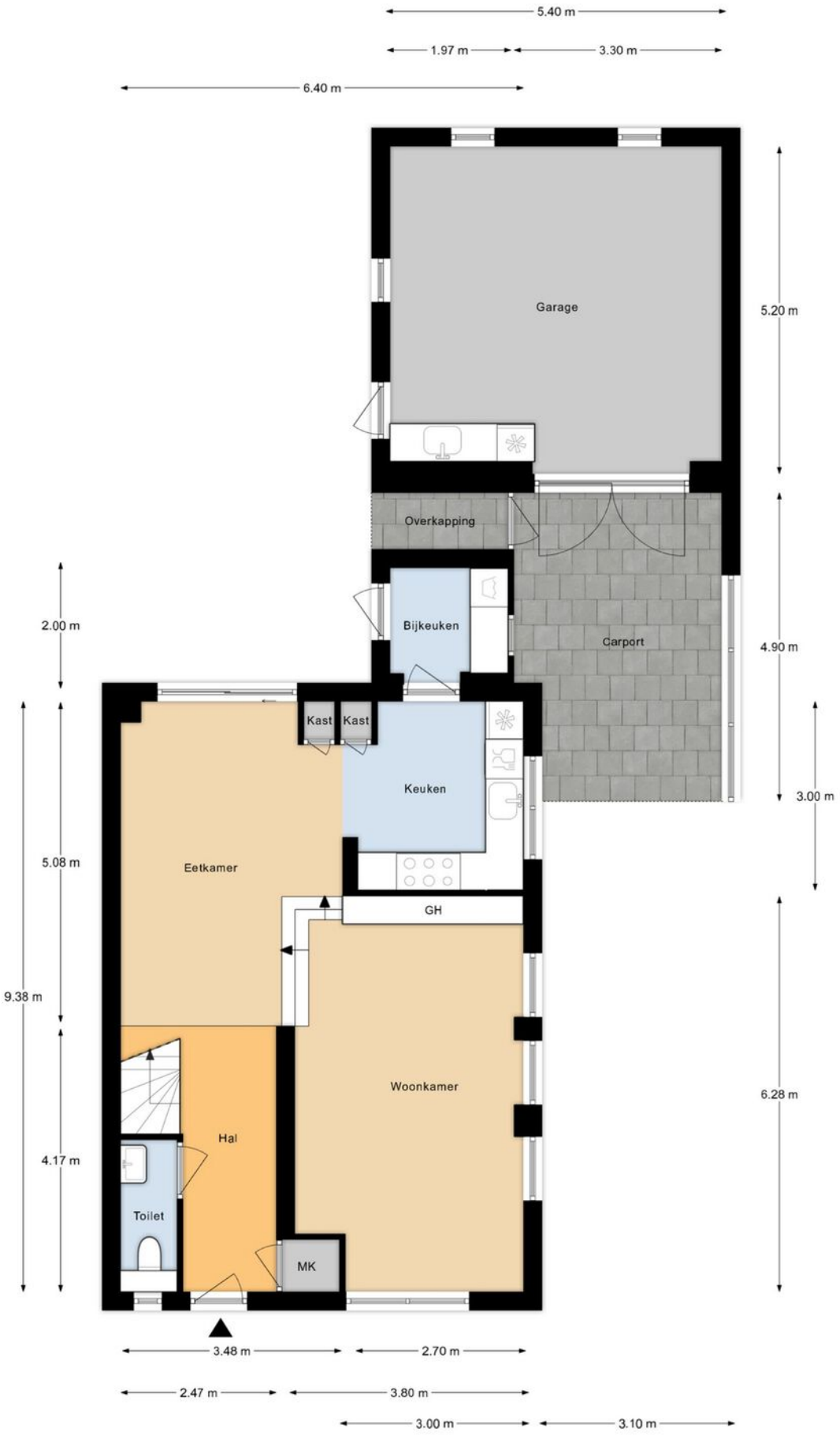




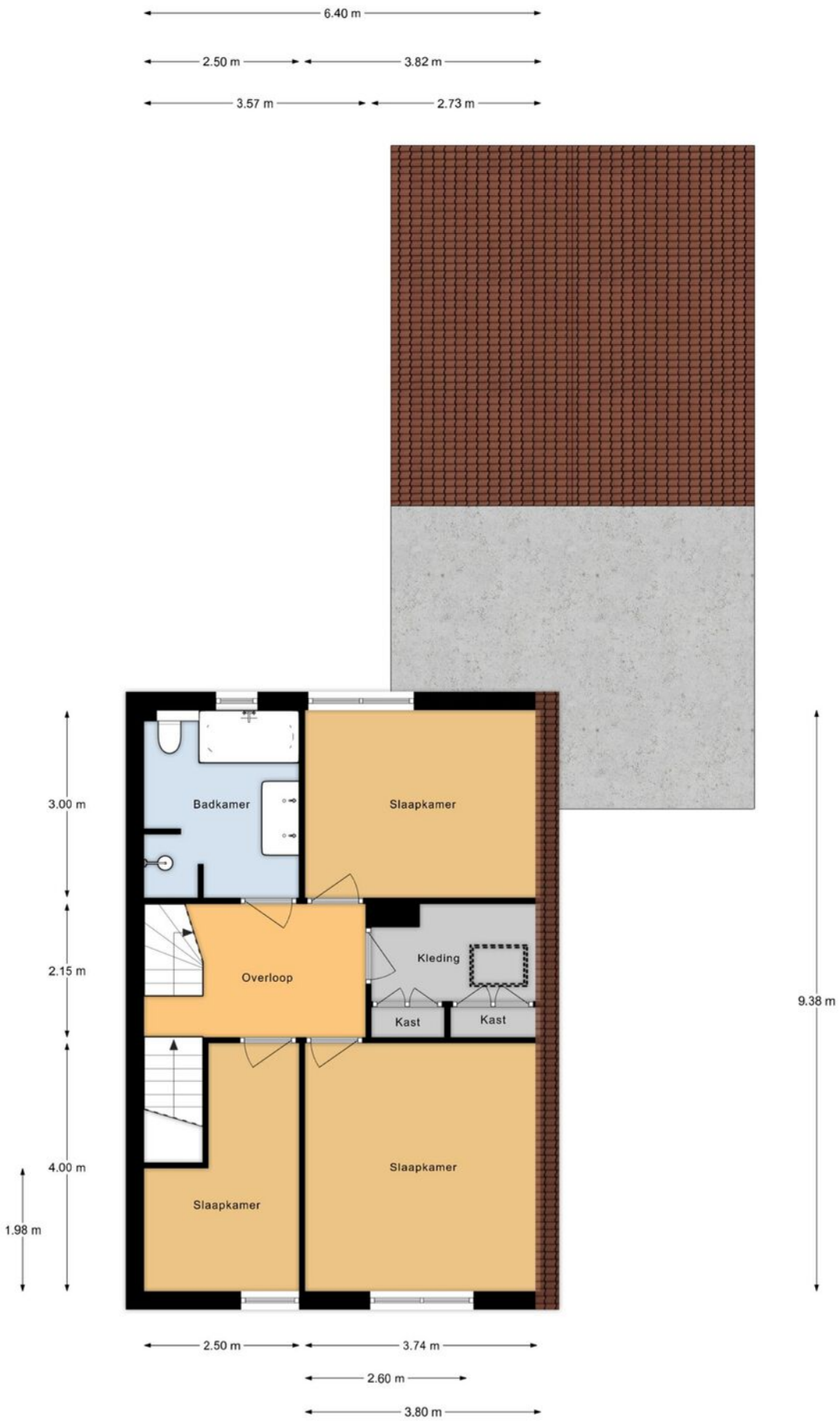




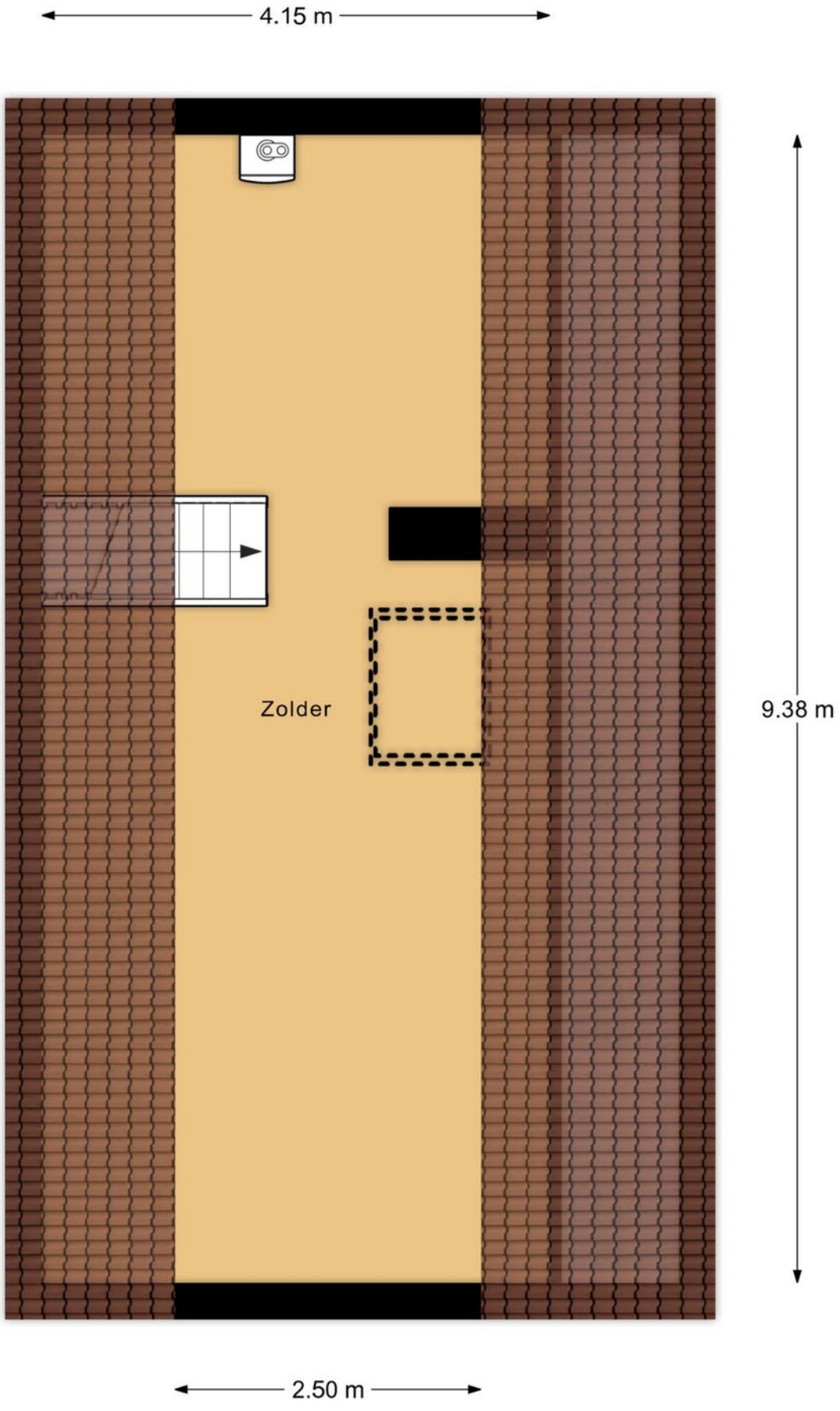




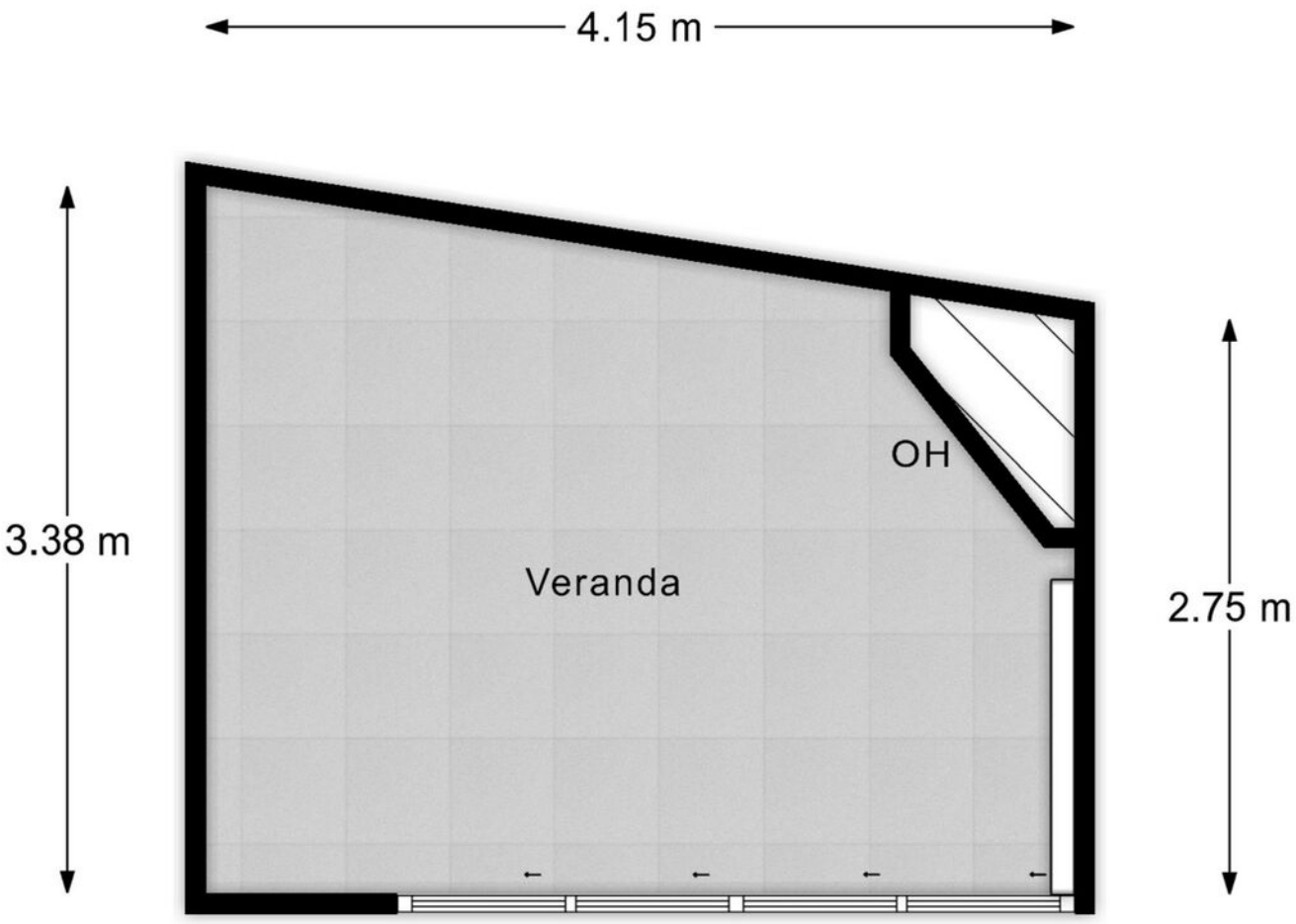
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



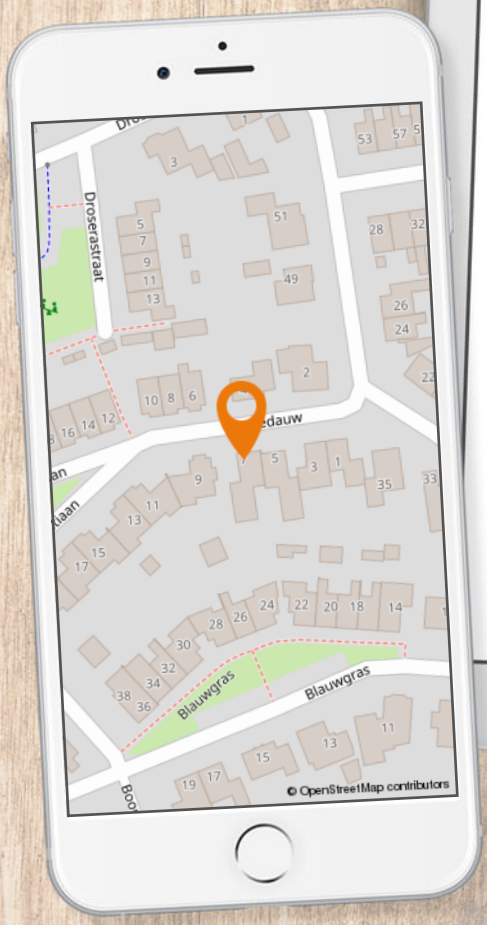
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTER

Locatie van de woning





Rijksoverheid

Energielabel woning

Gentiaan 7

3776ND Stroe

BAG-ID: 0203010000382603

Veel besparingsmogelijkheden



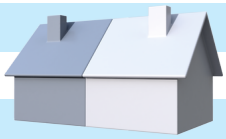
Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer	374362002
Datum van registratie	03-11-2017
Geldig tot	03-11-2027

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1988 t/m 1991
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Stephane Hertog
Examennummer	187311
KvK nummer	67345204

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning.
Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

LIJST VAN ZAKEN

Gentiaan 7 te Stroe

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	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- hang-/scheepslamp trapgat			X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- zwevende planken woonkamer/keuken	X			
- tv-/video wandmeubel			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- pvc				X

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓			
Allesbrander				✓
Houtkachel				✓
(Gas)kachels				✓
Designradiator(en)	✓			
Radiatorafwerking				✓
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				✓
- schilderij ophangsysteem				✓

Keuken

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

Sanitair/sauna

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	HB			
- jacuzzi/whirlpool				HB
- douche (cabine/scherm)	HB			
- stoomdouche (cabine)				HB
- wastafel	HB			
- wastafelmeubel	HB			
- planchet				HB
- (toilet)kast				HB
- toilet	HB			
- toiletrolhouder	HB			
- toiletborstel(houder)	HB			
Sauna met toebehoren				HB

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne				HB
Brievenbus	HB			
(Voordeur)bel			HB	
Alarminstallatie			HB	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	HB			
Rookmelders (verplicht per 1 juli 2022)	HB			
Screens/rolluiken/ buitenzonwering	HB			
CV met toebehoren	HB			
(Klok)thermostaat	HB			
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via warmtepomp				HB
- via Cv-installatie	HB			
- boiler				HB
- close-in boiler				HB
- geiser				HB
Mechanische ventilatie				HB
Luchtbehandeling				HB
Airconditioning				HB

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- overig				✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				✓
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
Waterslot wasautomaat				✓
Zonnepanelen	✓			
Oplaadpaal elektrische auto				✓

Tuin

Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	✓			
Beplanting	✓			
- Losse bakken		✓		
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:

- -
- -

VRAGENLIJST

Gentiaan 7 te Stroe

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? **nee**
(denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren toezeggingen, erfafscheidingen)

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

Van wie zijn de huidige terreinafscheidingen? **Gezamenlijk**

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 beperkingenkunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaar-heden (bijv. een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijv. een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiek-rechtelijke 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/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? *(bijv. 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 *(bijv. 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 (bijv. woning, praktijk, winkel opslag)? Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	**woning** **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?	**1990**
b.	Heeft u last van dak lekkages (gehad)?	**nee**
c.	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	**nee**
d.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	**nee**
e.	Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	**ja**
	Zo nee, is het dak daarna (deels) geïsoleerd?	**nee**
f.	Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	**nee**
g.	Zijn de dakgoten lek of verstopt?	**nee**

4. Kozijnen, ramen en deuren

a.	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? *(bijv. hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)*	**hout**
b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	**niet bekend**
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? (*bijv. 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**
c.	Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	**n.v.t.**
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? **CV-installatie**
(*bijv. cv-installatie, WTW-systeem, WKO systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)
Merk en bouwjaar van de installatie(s): **Nefit HR 2017**
Wanneer is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden: **2026**

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

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

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

Gehele begane grond en badkamer

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

f. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Zo ja, hoeveel? **Ja, 19 stuks**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? **2022**

g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? _____

h. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **2026**

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

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

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

j. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee, wel 3-fase in garage**

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

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

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

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 septic tank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**

9. Diversen

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

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **nee**
(*bijv. 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.*)

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? **nee**
(*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, die moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*)

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

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

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

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

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

k. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) **nee**
(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 - bijv. balkons - kunnen aangetast zijn)?

l. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
Zo ja, welke? **In 2022 zonnepanelen. 2024 nieuwe dakramen en nieuwe voor- en achterdeur**

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

n. Is er sprake van glasvezel internet? **nee, wordt momenteel aangelegd**

o. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel **ja, label A (2017, vóór zonnepanelen)**

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 458,-**
Belastingjaar: **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 627.000,-**
Peiljaar: **2025**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 258,-**
Belastingjaar: **2026**

d. Hoeveel betaalde u voor de gemeentelijke belastingen (*rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? **€ 593,-**
Belastingjaar: **2026**

e. Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas: **1.500 m3**
Elektriciteit: **5.200 kWh**
Water: **169 m3**
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? **2 personen**

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

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: **nee**

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? **nee**
(*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing etc.*)

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.

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?

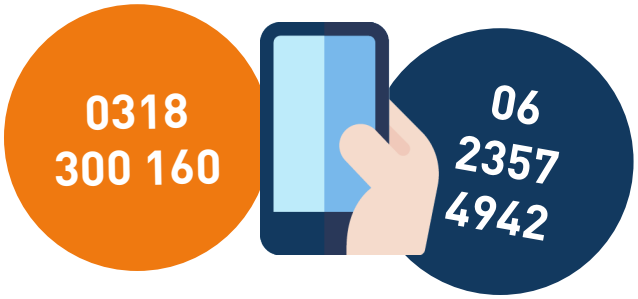
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wilt u meer weten? Ga dan naar **www.nvm.nl** of neem contact op met Henk Bos Makelaardij. Wij helpen u graag.



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