QUALIS

# EXCLUSIEF WONEN

SOESTDIJKSEWEG ZUID 9 | DE BILT



WVO MAKELAARSGROEP

wvo.nl

# Over ons

## QUALIS MAKELAAR

Woningen in het hogere segment vragen om een specifieke aanpak. Daarom is WVO, naast NVM makelaar, ook onderdeel van Qualis, het netwerk voor exclusief wonen.

### Makelaars voor het hogere segment

Qualis is het landelijke netwerk van zo'n 50 NVM-makelaarskantoren dat zich toelegt op de aan- en verkoop van huizen en appartementen in het hogere segment. Stuk voor stuk makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

### Sterk netwerk, regionale marktkennis

Door de bundeling van krachten weten we als Qualis-makelaar wat er in het hogere segment te koop is en komt. De woningen met een bord in de tuin én juist ook de objecten die in de 'stille verkoop' staan. Iets dat steeds gebruikelijker wordt in deze markt. Wij vertellen je graag over de mogelijkheden.

### De kracht van de combinatie

- Uitgebreid landelijk netwerk
- Regionale marktkennis
- Expertise in het hogere segment
- Zicht op potentiële kopers
- Inzet van slimme marketingstrategieën
- Kwaliteit gegarandeerd door NVM-label
- (Wereld)wijde aandacht voor de woning
- Stille verkoop als mogelijke verkooptactiek

## WIJ STAAN VOOR JE KLAAR

Een makelaar van WVO is er voor je als je 'm nodig hebt. Wij gaan graag voor je aan de slag!



**Björn Gerritsen**
Beëdigd makelaar / taxateur (RM/RT)
06 - 22 40 88 76
bjorn@wvo.nl



**Bernard Muijsson**
Beëdigd makelaar / taxateur (RM/RT)
06 - 53 77 55 87
bernard@wvo.nl



**Sanne Hoffmans**
Beëdigd register makelaar (RM) / Jurist
06 - 21 10 30 64
sanne@wvo.nl



**Laura van Kranenburg**
Commercieel binnendienst medewerker
030 - 25 42 209
laura@wvo.nl



**Robert Jan Hartman**
Bedrijfsmakelaar
06 - 11 45 91 11
hartman@wvo.nl



**Christy Collins**
Commercieel medewerker Bedrijfshuisvesting
06 - 15 89 81 58


NEE
JA
9



# Omschrijving

Aan de Soestdijkseweg Zuid 9 in De Bilt staat deze bijzondere, zeer zonnig gelegen (Z.O-Z.W), royale jaren '30 twee-onder-een-kapwoning voorzien van een mooi aangelegde tuin met sfeervolle buitenverlichting, waar karakter, ruimte en een fijne ligging met uitzicht op natuurgebied, op aantrekkelijke wijze samenkomen. De woning ademt de sfeer van de jaren dertig, met karakteristieke details (paneeldeuren, glas-in-lood, fraaie kleuren binnenshuis) die het huis zijn eigen charme geven, doch technisch geheel aangepast naar hedendaagse normen. Bovendien is de woning aan de buitenzijde goed onderhouden en zorgen de fraaie markiezen voor een stijlvolle uitstraling én aangename zonwering.

Deze woning beschikt over 9 kamers (6 slaapkamers) over 3 verdiepingen, zonnepanelen op het zuiden, veiligheidssloten (1 sleutel voor woning en garage) en een alarm- en brandveiligheidssysteem (met doormelding) in huis en garage, een ruime living met een nieuwe open [gas] haard en eetkamer, een royale woonkeuken (met vloerverwarming), een ruime waterbestendige kelder, een volwaardige zolderverdieping en een recent gerenoveerde, geïsoleerde en verwarmde vrijstaande garage. Eveneens is het automatische, via internet aangestuurde irrigatiesysteem (Rain-Bird), in de garage geïnstalleerd (een eigen waterbron). Alle riolering is zowel intern als extern, vernieuwd. De toiletten, kelder, zolder en garage zijn voorzien van lichtsensoren. De grote tuin bevindt zich rondom het huis. Een heerlijk ruim gezinshuis vol karakter, met volop parkeergelegenheid op eigen terrein!

Een huis met ruimte voor het hele gezin
Deze woning biedt uitzonderlijk veel ruimte. Of je nu een groot gezin hebt, behoefte hebt aan meerdere werk- of hobbykamers of graag extra ruimte creëert voor logees, in dit huis zijn volop mogelijkheden.
De ruime woonkeuken vormt een heerlijke plek om samen te komen. De en-suite deuren verbinden de living aan de voorzijde met de eetkamer op sfeervolle wijze, waardoor een mooie balans ontstaat tussen gezellig samenzijn en afzonderlijke leefruimtes. Het karakteristieke op het op gas gestookte AGA-fornuis vormt een echte blikvanger en maakt de keuken extra aantrekkelijk voor liefhebbers van koken en uitgebreid tafelen.

Indeling
Begane grond
Via de entree aan de voorzijde van de woning kom je via de hal, die toegang biedt tot de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn tevens de woon- en eetkamer, de toiletruimte en de toegang tot de kelder bereikbaar.
De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen een prettige hoeveelheid daglicht. De ruimte heeft een royale afmeting en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek.
De en-suite deuren geven toegang tot ruime eetkamer, die door de karakteristieke erker aan de zijkant van de woning een speels karakter heeft. Hier is voldoende plaats voor een vleugel of grote eettafel, ideaal voor gezellige diners met familie en vrienden. De eetkamer staat in open verbinding met de keuken, die langs de rechterzijde van de woning is gesitueerd. De keuken is voorzien van een praktische opstelling van inductie- en AGA fornuis, een vaatwasser en een koffie corner en biedt voldoende werk- en bergruimte.
Vanuit de achterzijde van de woning geven de openslaande deuren een vergroting van de eetkamer en toegang tot het terras en tuin. Daarnaast is er een separate deur ( een 'boerendeur') vanuit de keuken naar de overkapping, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Eerste verdieping
Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.
De royale hoofdslaapkamer met badkamer en suite, bevindt zich aan de achterzijde van de woning met een

# Omschrijving

vaste kast en beschikt over openslaande deuren naar een eigen balkon. Dankzij de ruime afmetingen is hier naast een tweepersoonsbed ook voldoende plaats voor additionele kasten.
Aan de voorzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers. De grootste van deze kamers biedt toegang tot een tweede balkon aan de zijkant van de woning en heeft eveneens een vaste kast. Aan de linkerzijde bevindt zich een fraaie getimmerde maatwerk kast, welke in gebruik is voor boeken en verdere archivering. De derde slaapkamer is eveneens van een prettig formaat en kan uitstekend worden gebruikt als kinder-, werk- of logeerkamer.
De badkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een ligbad, een douche en een dubbele wastafel.

Tweede verdieping
De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en beschikt over nog eens drie slaapkamers, een douche en toiletruimte, een wasgelegenheid van natuursteen en een berging waarin zich de CV-ketel, waterboiler en apparatuur voor zonnepanelen bevindt.
Aan zowel de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer als aan de achterzijde.  De derde (slaap) kamer ligt aan de zijkant van de woningen is eveneens geschikt als werk-, slaap-of hobbykamer. De schuine dakvlakken bieden de kamers veel ruimte (hoogte 2.5 meter!) en geven een karakteristieke uitstraling.
Vanaf de trap is ter rechterzijde een zeer grote getimmerde inbouw kast aanwezig, welke voor kleding, schoenen ed. gebruikt wordt.

Derde verdieping
Via een vaste trap bereik je de derde (zolder) verdieping. Links een royale zolderkamer met een nokhoogte van circa 2,33 meter. De ruimte biedt diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als slaapkamer, hobbyruimte, werkkamer of aanvullende bergruimte. Op de overloop bevinden zich dubbele aansluitingen voor strijk-, was- en droogmachines. Rechts een derde badkamer waar een douche en wasgelegenheid is en ook dubbele aansluitingen voor was-en droogmachines. Dankzij de aanwezige dakramen valt er natuurlijk daglicht binnen.
Hiermee beschikt de woning over extra comfort, zeker voor een groter huishouden.

Kelder
Vanuit de begane grond is de waterdichte kelder bereikbaar en met een afmeting van circa 2,28 bij 3,95 meter en een hoogte van circa 1,73 meter, biedt deze ruimte extra opslagmogelijkheden, bijvoorbeeld voor huishoudelijke voorraad, wijnvoorraad, gereedschap of andere spullen die je graag uit het zicht bewaart.

Vrij uitzicht en volop parkeergelegenheid
Deze woning biedt vrij uitzicht op een natuurgebied waardoor het een aangenaam gevoel van ruimte geeft. Ook de fraaie markiezen geven de woning een charmante, klassieke uitstraling. Op het eigen terrein is plaats voor meerdere auto's, wat een bijzonder praktisch voordeel is. De verwarmde vrijstaande garage biedt daarnaast volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen of het opbergen van allerlei spullen door de aanwezigheid van een praktische kast. Ook bevindt hier het irrigatiesysteem en de aansturing hiervan.

Ideale ligging
De ligging aan de Soestdijkseweg Zuid is bijzonder gunstig. Zowel het Utrecht Science Park en ook Bilthoven en Utrecht zijn goed bereikbaar. Binnen 10 minuten  fietsen bereik je bijvoorbeeld het UMC Utrecht en universiteiten of neem bus 29, locatie direct bij de woning! Het openbaar vervoer per bus naar Utrecht/ Amersfoort (Utrechtse weg) bevindt zich slechts op een paar minuten lopen. Daarmee combineert dit huis de ruimte en het karakter van een royaal familiehuis met de nabijheid van belangrijke voorzieningen.






































magimix
Miele







































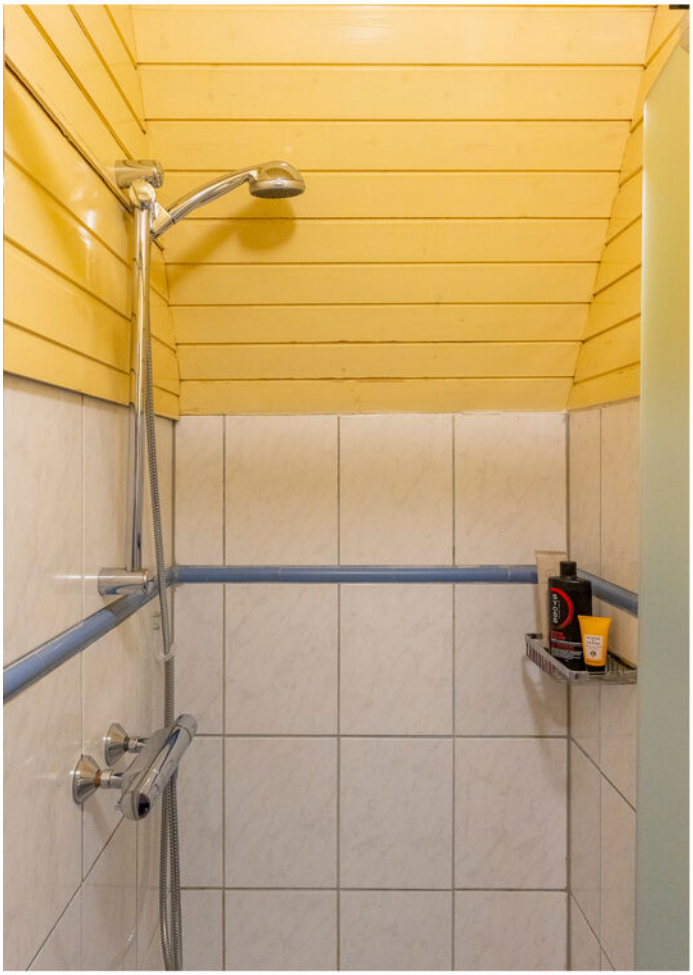



Sterke Verhalen














Miele

# Plattegrond




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

# Plattegrond

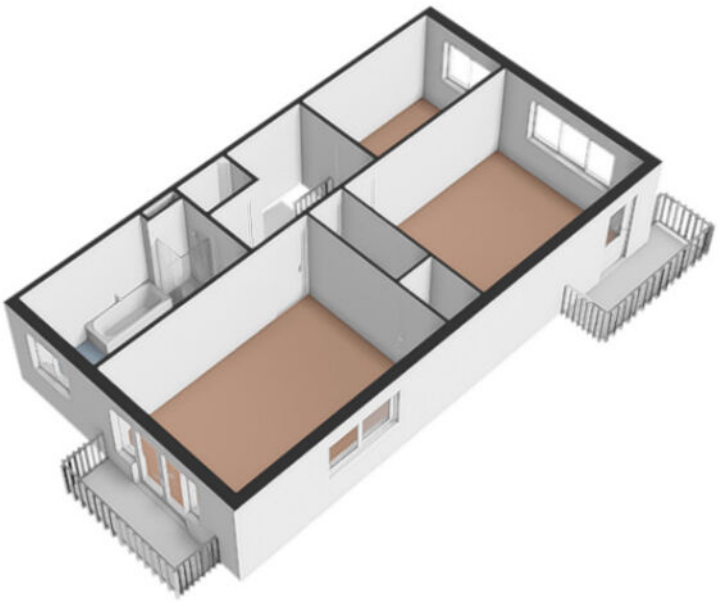


# Plattegrond



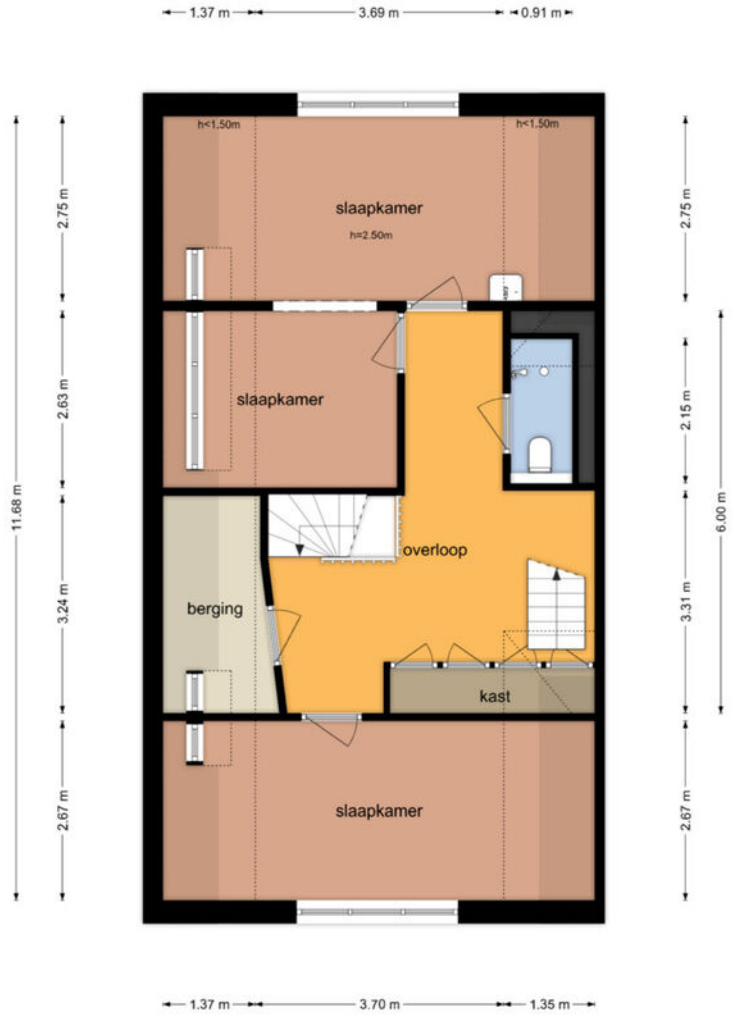

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



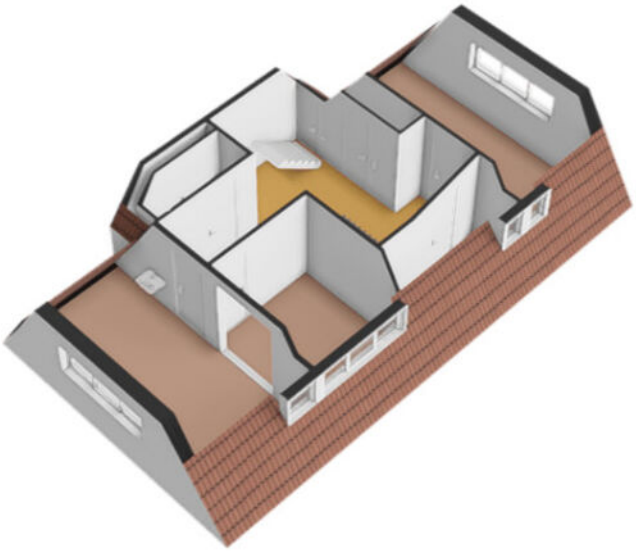
# Plattegrond

**Soestdijkseweg Zuid 9 - De Bilt**
**Tweede Verdieping**



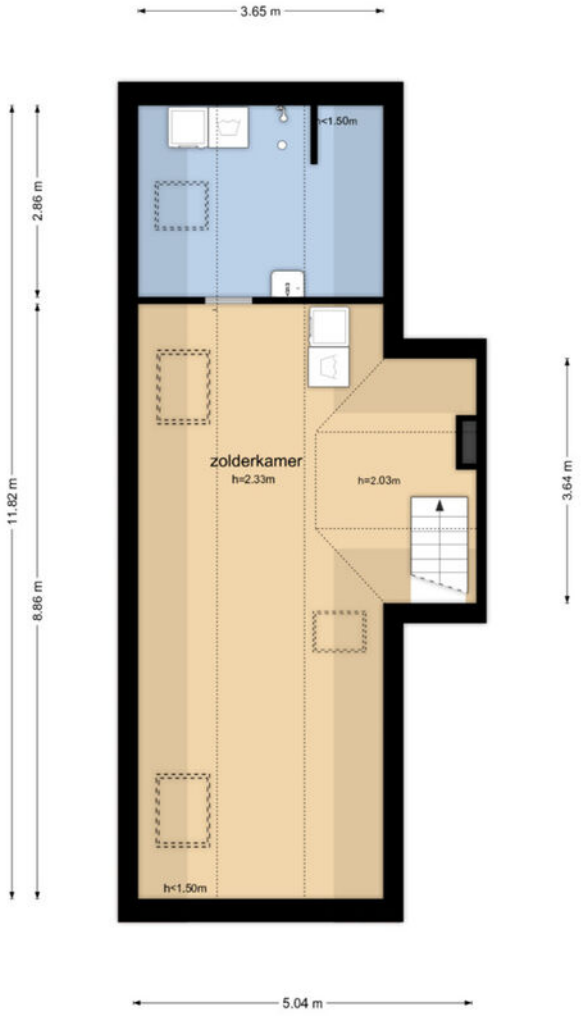

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



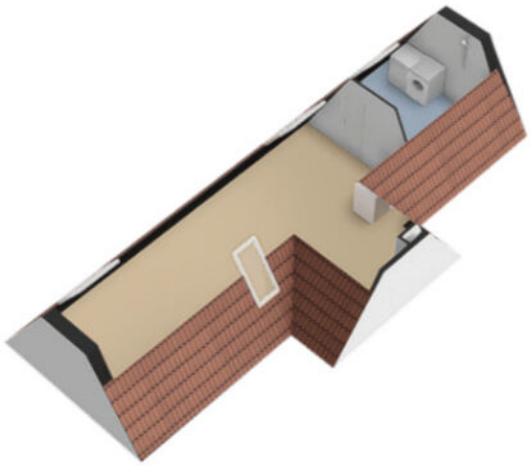
# Plattegrond

**Soestdijkseweg Zuid 9 - De Bilt**
**Derde Verdieping**



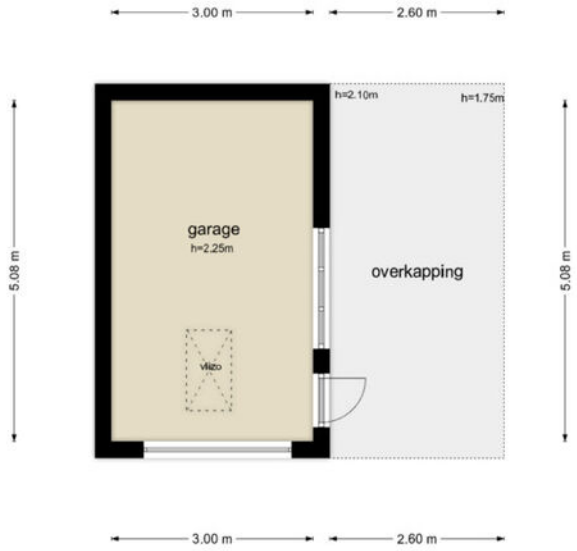

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

**Soestdijkseweg Zuid 9 - De Bilt**
**Garage**



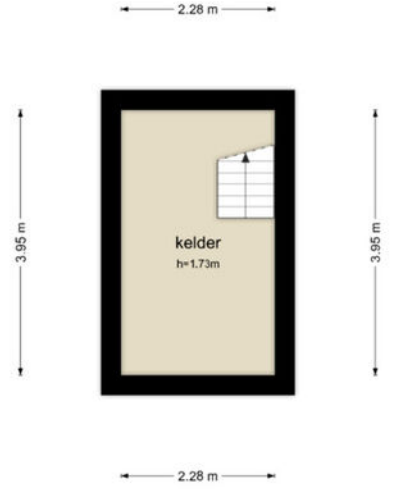

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

**Soestdijkseweg Zuid 9 - De Bilt**
**Kelder**

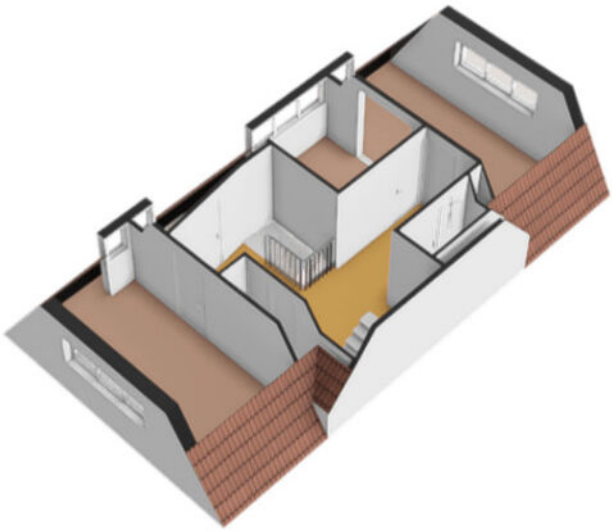



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

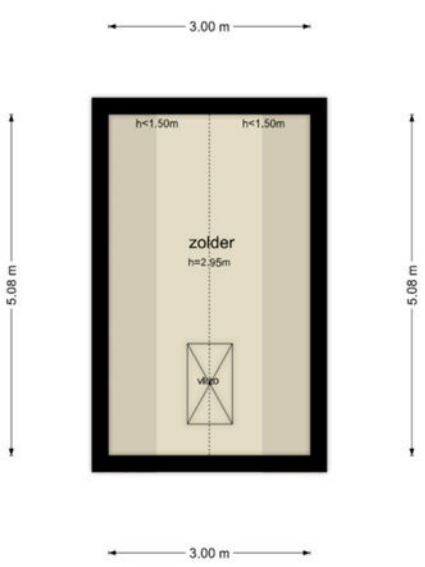


# Plattegrond



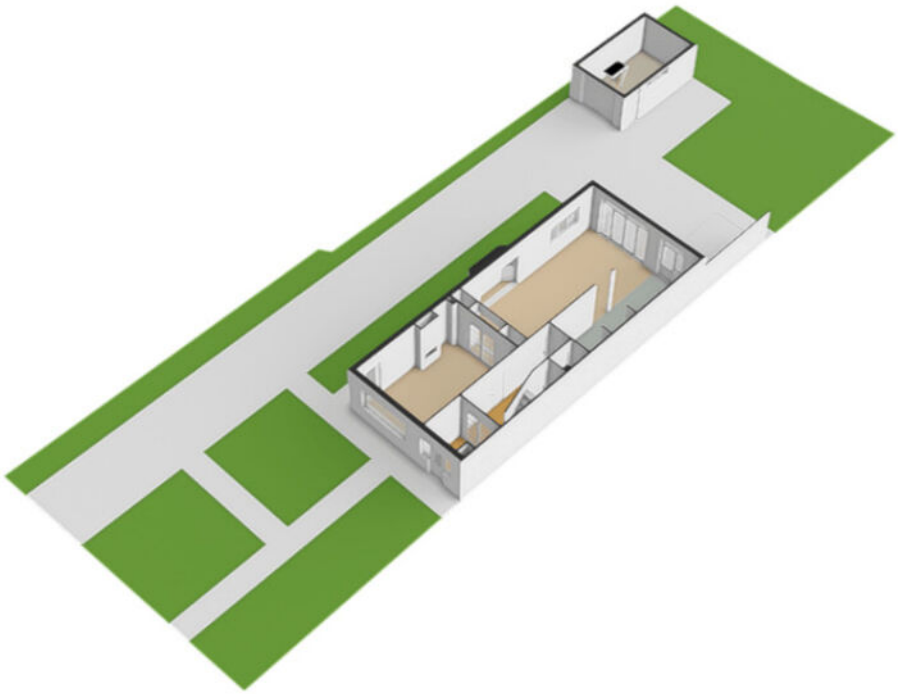
# Plattegrond

**Soestdijkseweg Zuid 9 - De Bilt**
**Vliering**




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

# Plattegrond

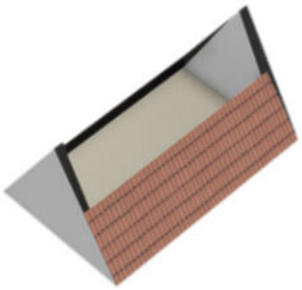


# Plattegrond




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

# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Soestdijkseweg Zuid




| | |
|---|---|
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | De Bilt |
| Sectie | D |
| Perceel | 5462 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | | X | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Woonkamer : side table; Keuken, houten kast met raampjes en grote houten kast | | | X |
| - Ouder slaapkamer {1e verd], houten kast en gele grote kast | | | X |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | | | X |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - Gordijnen eetkamer, werk/badkamer [1e verd] | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| - Esterikken | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangsysteem | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | | | X |
| - (gas)fornuis | | | X |
| - afzuigkap | X | | |
| - vriezer | | X | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - koel-vriescombinatie | | | X |
| - vaatwasser | | | X |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| - Vaatwasser | | | X |
| - AGA fornuis | X | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Alarminstallatie | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | |
| Waterslot wasautomaat | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Markiezen | X | | |
| Abonnement bij Securitas incl. brandalarmen | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - boiler | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Losse planten | | X | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| **Bijzonderheden 1 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? | |
| **Bijzonderheden 1 B.** | |
| Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.) | Nee |
| Zo ja, welke zijn dat? | |
| **Bijzonderheden 1 C.** | |
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.) | Nee |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? | |
| **Bijzonderheden 1 D.** | |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? | Nee |
| Zo ja, graag nader toelichten: | |
| **Bijzonderheden 1 E.** | |
| Heeft u grond van derden in gebruik? | Nee |
| Zo ja, welke grond? | |
| **Bijzonderheden 1 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) | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **Bijzonderheden 1 G.** | |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | Nee |
| | |
| **Bijzonderheden 1 H.** | |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? | Nee |
| Zo ja, hoe lang nog? | |
| | |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| **Bijzonderheden 1 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 |
| | |
| **Bijzonderheden 1 J.** | |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? | Nee |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? | |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: | |
| Duur: | |
| | |
| **Bijzonderheden 1 K.** | |
| Is er sprake van onteigening? | Nee |
| | |
| **Bijzonderheden 1 L.** | |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | Nee |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? | |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: | |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? | |
| 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? | |
| Zo ja, hoeveel? | |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? | |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **Bijzonderheden 1 M.** | |
| Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) | Nee |
| Zo ja, welke is/zijn dat? | |
| | |
| **Bijzonderheden 1 N.** | |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| | |
| **Bijzonderheden 1 O.** | |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **Bijzonderheden 1 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? | |
| | |
| **Bijzonderheden 1 Q.** | |
| Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | Nee |
| Zo ja, waarom? | |
| | |
| **Bijzonderheden 1 R.** | |
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) | Nee |
| Zo ja, waarom? | |
| | |
| **Bijzonderheden 1 S.** | |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) | Voor bewoning |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? | |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? | |
| | |
| **Gevels 2 A.** | |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Gevels 2 B.** | |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Gevels 2 C.** | |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Nee |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Nee |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? | |
| **Gevels 2 D.** | |
| Zijn de gevels ooit gereinigd? | Nee |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | |
| **Dak(en) 3 A.** | |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | nvt |
| Overige daken: | Sinds de bouw in 1932 |
| **Dak(en) 3 B.** | |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Dak(en) 3 C.** | |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Dak(en) 3 D.** | |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Nee |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | |
| **Dak(en) 3 E.** | |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Niet bekend |
| Overige daken: | Ja |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: | |
| Overige daken: | |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Met 'biobased' materiaal |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Ja |
| Overige daken: | Ja |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | nvt |
| | |
| **Dak(en) 3 F.** | |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| | |
| **Dak(en) 3 G.** | |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zo ja, toelichting: | |
| | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 A.** | |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Hout |
| | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 B.** | |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | ca. 7 jaar geleden |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | Schildersbedrijf de Groot |
| | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 C.** | |
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
| Zo nee, toelichting: | |
| | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 D.** | |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Ja |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | |
| | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 E.** | |
| Is er sprake van isolerende beglazing? | Ja |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR++ |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? | Ja |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? | Enkele op de 1e verdieping |
| | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 F.** | |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 A.** | |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 B.** | |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| Zo ja, waar? | |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 C.** | |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 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? | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 E.** | |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 F.** | |
| Is er sprake van vloerisolatie? | Nee |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | |
| | |
| **Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.** | |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.** | |
| Is de kruipruimte toegankelijk? | Ja |
| Is de kruipruimte droog? | Ja |
| Zo nee of meestal, toelichting: | |
| **Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.** | |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | Nee |
| Zo ja of soms, toelichting: | |
| **Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.** | |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | Ja |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? | Nee |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? | bleef toegankelijk |
| | |
| **Installaties 7 A.** | |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | CV installatie, open haard (nieuw) gas, zonnepanelen/ boiler |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) | |
| Merk van de installatie(s): | Remeha Calenta |
| Type(nummer) van de installatie(s): | 131640697/4949 |
| Installatiedatum van de installatie(s): | 2015 |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 2025 |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | Loodgietersbedrijf J. van de Poel |
| | |
| **Installaties 7 B.** | |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee |
| Zo ja, wat is u opgevallen? | |
| | |
| **Installaties 7 C.** | |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **Installaties 7 D.** | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
| Zo ja, waar en welke? | |
| | |
| **Installaties 7 E.** | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Installaties 7 F.** | |
| Heeft u vloerverwarming in de woning? | Ja |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: | Nee |
| warm water: | Ja |
| overig, namelijk | nvt |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? | nvt |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | Keuken en deel eetkamer |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? | Keuken en deels eetkamer |
| | |
| **Installaties 7 G.** | |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **Installaties 7 H.** | |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? | Ja |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? | Nee |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. | |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: | 20 |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? | Ja |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 350 Kp |
| Functioneren alle zonnepanelen? | Ja |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? | Femtogrid |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | Nee |
| Zo ja, welke? | nvt |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: | 2014 |
| Installateur: | Sun Profit BV |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? | Nee |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: | 4800Wp |
| Aantal kWh: | onbekend |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? | 10 jaar, daarna nog 10 jaar op energieproductie min 90%, na 25 jaar min 25% van de oorspronkelijke energieproductie |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? | Nee |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? | |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | |
| | |
| **Installaties 7 I.** | |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | nvt |
| | |
| **Installaties 7 J.** | |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | nvt |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Niet bekend |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| | |
| **Installaties 7 K.** | |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Niet bekend |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | nvt |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **Installaties 7 L.** | |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Nee |
| Zo ja, waar bevindt deze zich? | |
| Blijft deze achter? | |
| | |
| **Installaties 7 M.** | |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? | Ja |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | Ja |
| Zo nee, toelichting: | |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | 2025 |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 10 jaar |
| | |
| **Installaties 7 N.** | |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) | Nee |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | |
| Zo nee, toelichting: | |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | |
| | |
| **Installaties 7 O.** | |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? | Ja |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | 2002 |
| | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 A.** | |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 B.** | |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 30 jaar |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| **Sanitair, riolering en keuken 8 C.** | |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? | Ja |
| Zo nee, welke niet? | |
| | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 D.** | |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | Ja |
| | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 E.** | |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 F.** | |
| 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? | |
| | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 G.** | |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 2002 |
| | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 H.** | |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2002 |
| Functioneert alle inbouwapparatuur? | Ja |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? | |
| | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 I.** | |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) | Ja |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | Quooker prima 2002 |
| | |
| **Diversen 9 A.** | |
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 1935 |
| | |
| **Diversen 9 B.** | |
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) | Nee |
| Zo ja, welke en waar? | |
| | |
| **Diversen 9 C.** | |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | Nee |
| **Diversen 9 D.** | |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Diversen 9 E.** | |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) | Nee |
| **Diversen 9 F.** | |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | Nee |
| **Diversen 9 G.** | |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) | Nee |
| **Diversen 9 H.** | |
| Is de grond verontreinigd? | Nee |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport? | |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | |
| **Diversen 9 I.** | |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Nee |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? | |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? | |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | Ja |
| **Diversen 9 J.** | |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Diversen 9 K.** | |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? | |
| Zo ja, wanneer? | |
| Zo ja, door welk bedrijf? | |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| **Diversen 9 L.** | |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Diversen 9 M.** | |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | Ja |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? | uitbouw tpv terras |
| Zo ja, in welk jaartal? | 2002 |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | Aannemersbedrijf Schuurman |
| **Diversen 9 N.** | |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **Diversen 9 O.** | |
| Is er sprake van glasvezel internet? | Ja |
| **Diversen 9 P.** | |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? | Ja |
| Zo ja, welke label? | D |
| **Vaste lasten 10 A.** | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 832 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| **Vaste lasten 10 B.** | |
| Wat is de WOZ-waarde? | 1312000 |
| Peiljaar? | 01-01-2025 |
| **Vaste lasten 10 C.** | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 659 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| **Vaste lasten 10 D.** | |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 832 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| | |
| **Vaste lasten 10 E.** | |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 573 |
| Elektra: | 0 |
| Water: | 131 |
| Stadsverwarming: | 0 |
| Anders: | nvt |
| Te weten: | 8017 |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas ($m^3$): | 2893 m3 |
| Elektriciteit hoog (kWh): | 3.874 |
| Elektriciteit laag (kWh): | 4.143 |
| Elektriciteit totaal (kWh): | 8.017 |
| Water (m3): | 1.350 |
| Stadsverwarming (GJ): | 0 |
| Anders: | - |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 2 |
| | |
| **Vaste lasten 10 F.** | |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>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: | |
| | |
| **Vaste lasten 10 G.** | |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0 |
| Heeft u alle canons betaald? | N.v.t |
| Is de canon afgekocht? | N.v.t |
| Zo ja, tot wanneer? | |
| | |
| **Vaste lasten 10 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? | |

# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| **Vaste lasten 10 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? | |
| | |
| **Garanties 11 A.** | |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Ja |
| Zo ja, welke? | CV-installatie en beveiliging/ Securitas |
| | |
| **Nadere informatie 12 A.** | |
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) | nvt |

# Extra informatie

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod. Dit is het geval als de verkoper een tegenbod doet, maar ook wanneer deze expliciet aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure indien u óók een bod wenst uit te brengen.

## Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht om de woning dan aan u te verkopen. De vraagprijs moet gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling wijzigen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om uw bod tijdens de onderhandelingen te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt namelijk uw eerdere bod.

## Mag een 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.

## 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 de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## Wat is een optie?

In juridische zin geeft een optie een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij 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. 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 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 makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken: onder andere prijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende 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: financieringsvoorbehoud,
het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring of een 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 schriftelijkheids-vereiste. Een mondelinge \of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

# Extra informatie

## 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 u 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 makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting en de 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.

## 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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

## Heeft u ergens anders een leuke woning gezien?

Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling, bel met ons kantoor in Utrecht of Zeist of loop gewoon even binnen!

## Meetinstructie

De eventuele vermelde 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.

## Onderhoud

De staat van onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de koper.

## Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat 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 minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

QUALIS

WVO MAKELAARSGROEP




NVM

# VESTIGINGEN

**Zeist**
2e Hogeweg 12
3701 AZ Zeist
030 - 69 20 304
zeist@wvo.nl

**Utrecht**
Jan van Scorelstraat 30
3583 CP Utrecht
030 - 25 42 209
utrecht@wvo.nl

**Bilthoven**
Maartensdijkseweg 12
3723 MC Bilthoven
030 - 72 10 974
bilthoven@wvo.nl