

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER



1

Geestland in Drachten



# Kenmerken

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Soort</b>               | eengezinswoning  |
| <b>Type</b>                | vrijstaande woning   |
| <b>Ligging</b>             | aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving |
| <b>Bouwjaar</b>            | 2000   |
| <b>Garage</b>              | geen garage  |
| <b>Berging</b>             | aangebouwd hout  |
| <b>Permanente bewoning</b> | ja   |
| <b>Huidig gebruik</b>      | eigen  |
| <b>Huidige bestemming</b>  | Woonruimte   |
| <b>Woonoppervlakte</b>     | 132 m <sup>2</sup>   |
| <b>Perceeloppervlakte</b>  | 559 m <sup>2</sup>   |
| <b>Volume</b>              | 539 m <sup>3</sup>   |
| <b>Aantal kamers</b>       | 5  |
| <b>Aantal slaapkamers</b>  | 4  |
| <b>Onderhoud binnen</b>    | goed   |
| <b>Onderhoud buiten</b>    | goed   |
| <b>Verwarming</b>          | c.v.-ketel   |
| <b>Warm water</b>          | c.v.-ketel   |
| <b>Type ketel</b>          | HR combiketel  |
| <b>Eigendomsoort</b>       | eigen  |
| <b>Isolatie</b>            | volledig geïsoleerd  |
| <b>Energielabel</b>        | A  |
| <b>Vraagprijs</b>          | € 495.000,- k.k.   |



# Indruk

Deze riante vrijstaande woning, voorzien van een energielabel A, bevindt zich in een prachtige groene wijk. De goed onderhouden woning heeft veel leefruimte, 3 riante slaapkamers en een kantoorruimte op de begane grond, die eventueel ook als vierde slaapkamer kan dienen. De bouw is uitgevoerd met zoveel mogelijk duurzame materialen en veel extra's waardoor het heel comfortabel wonen is. Kortom, een ideale gezinswoning in combinatie met werken aan huis!

De woonwijk Himsterhout is gelegen aan de zuidwest zijde met bospercelen en vijverpartijen. Voor kinderen zijn er diverse speelveldjes in de buurt. Direct vanuit de wijk sluiten de prachtige wandel- en fietsroutes aan op de routes naar de bossen van Beetsterzwaag, of watersportgebied De Veenhoop. Hierdoor komt het gevoel van landelijk wonen dichtbij. Diverse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, zoals huisartspraktijken, winkelcentrum De Drait, kinderboerderij De Naturij, jachthaven De Drait en diverse basisscholen. Drachten heeft een breed aanbod aan onderwijsinstellingen en een breed scala aan gezondheidsvoorzieningen, waaronder het ziekenhuis Nij Smellinghe. Voor een gezellige avond uit kunt u terecht bij schouwburg De Lawei of andere uitgaans- en eetgelegenheden. Drachten ligt op gemiddeld een halfuur rijden van Leeuwarden, Groningen, Assen en Heerenveen.





# Indruk

## Indeling begane grond:

Vanaf de vernieuwde carport stap je de woning binnen in de ruime hal, waar zich de vernieuwde toiletruimte, meterkast en trapopgang bevinden. Vanaf de hal kom je de ruim opgezette L-woonkamer met fraaie afzelia houten vloer en balkenplafond binnen, welke is verbonden met de halfopen keuken. De woonkamer heeft uitzicht op het tegenoverliggende bos en veel lichtinval dankzij de raampartijen, aan de westzijde voorzien van een handige elektrische screen. Middels de openslaande tuindeuren loop je zo het zonneterras op. De keuken in L-opstelling is voorzien van composiet aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waarvan de koelkast en de vaatwasser vernieuwd zijn. Vanuit de hal is ook de bijkeuken met witgoedaansluitingen toegankelijk. Vanaf deze bijkeuken is het kantoor bereikbaar. Deze ruimte is ook zeer geschikt als om als slaapkamer gebruikt te worden.

## Eerste verdieping:

Vanaf de ruime overloop met inloopkast waar de HR combiketel uit 2021 hangt, zijn de 3 slaapkamers te vinden. Waarvan de middelste is voorzien van dakkapel om nog meer ruimte te creëren. Ook zijn er screens aan de buitenzijde. De ouderslaapkamer beschikt over een ruime inloopgarderobe. De riante badkamer is voorzien van ligbad, inloopdouche, meubel met dubbele wastafel en toilet. De zolder is te bereiken middels vlizotrap.





De fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen biedt veel privacy en altijd een plekje in de zon of schaduw. Aan de bijkeuken is een tuinkamer aangebouwd welke zeer geschikt is als bijv. hobbykamer of als "chill" ruimte voor de jongeren. Onder de overkapping achterin is veel bergruimte.





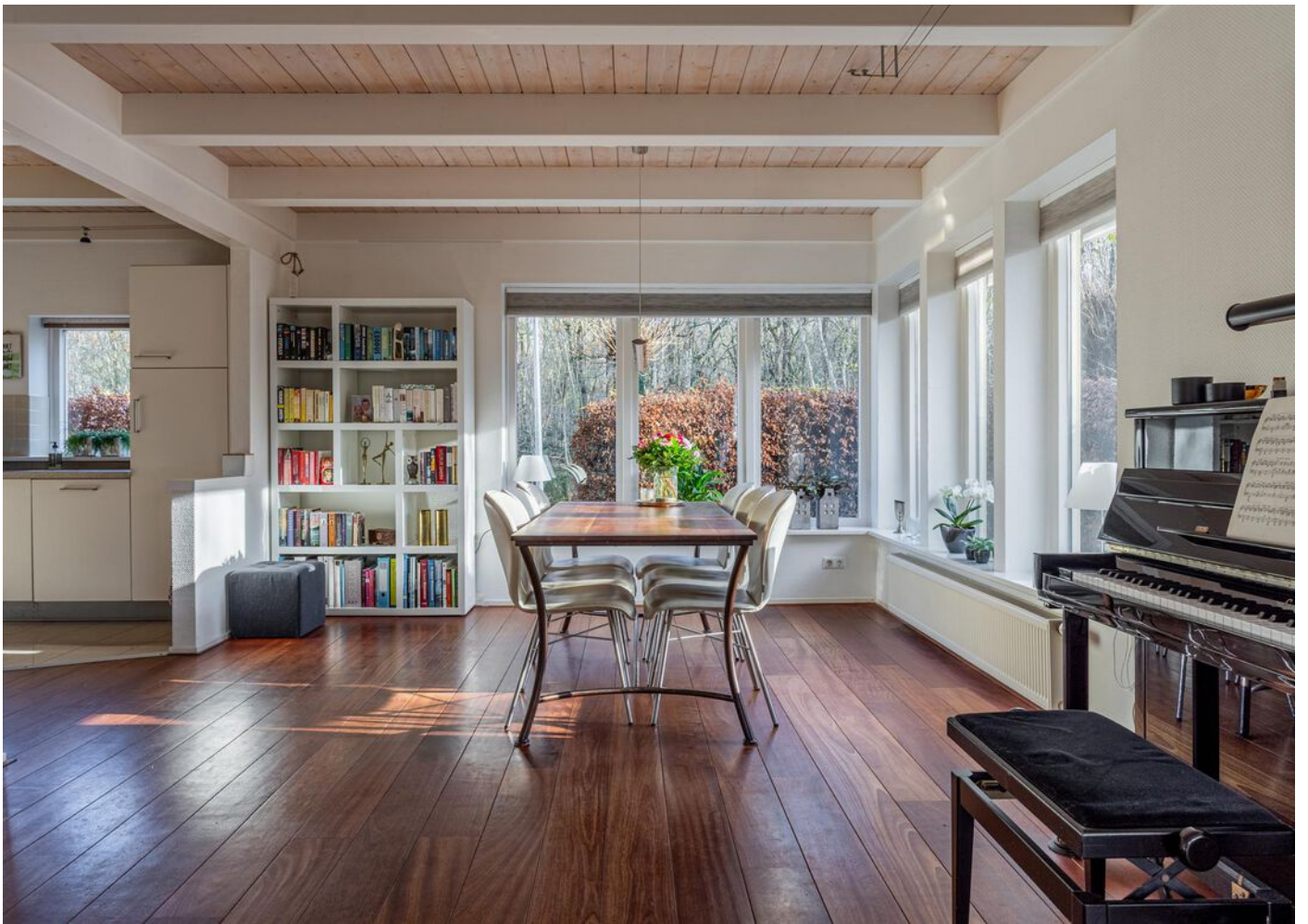






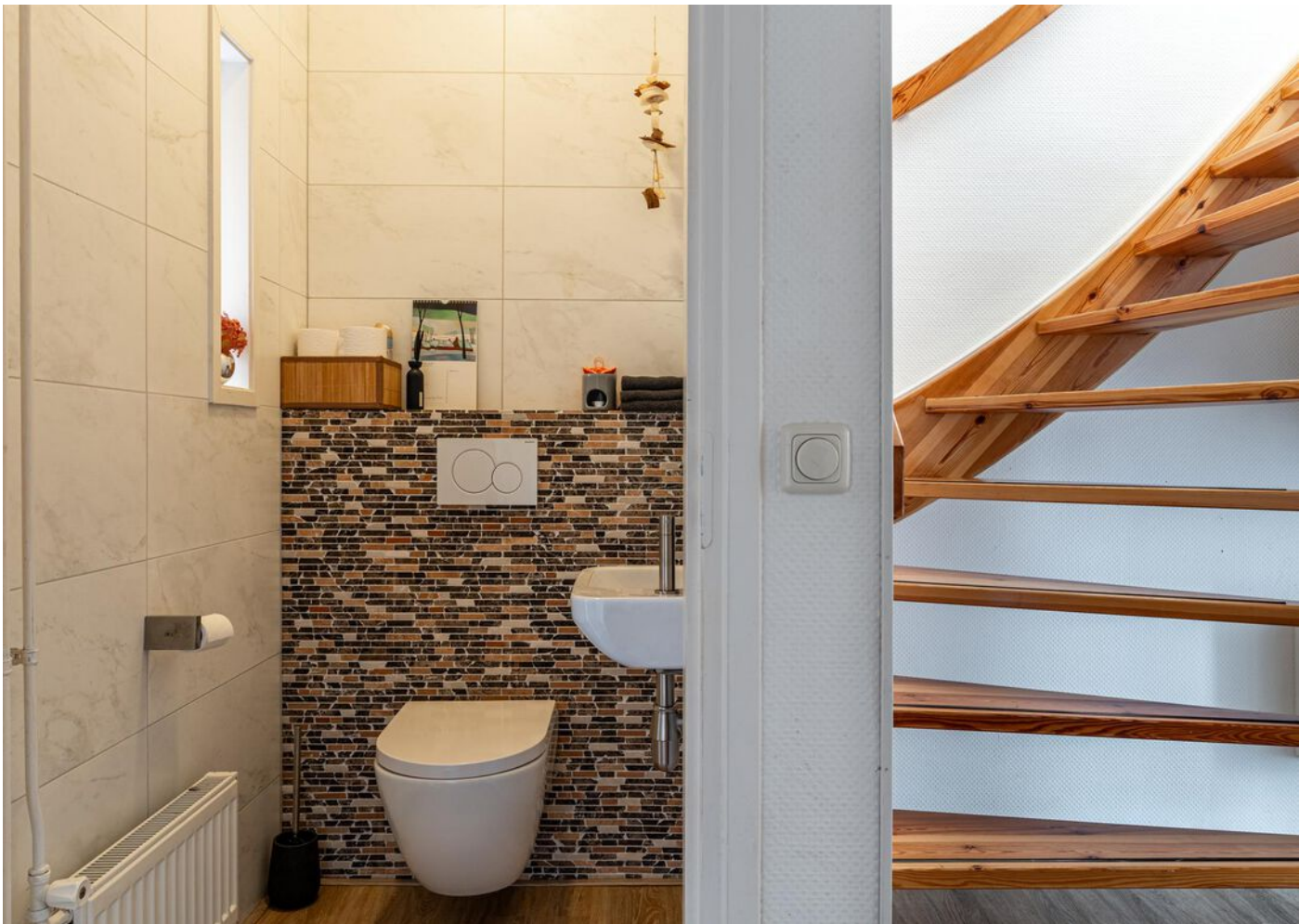










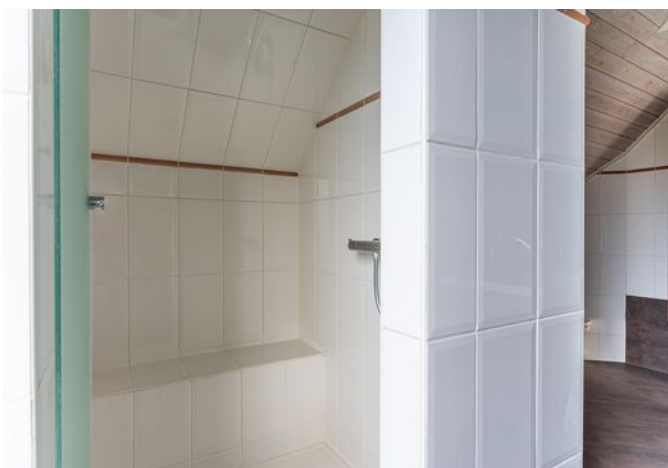












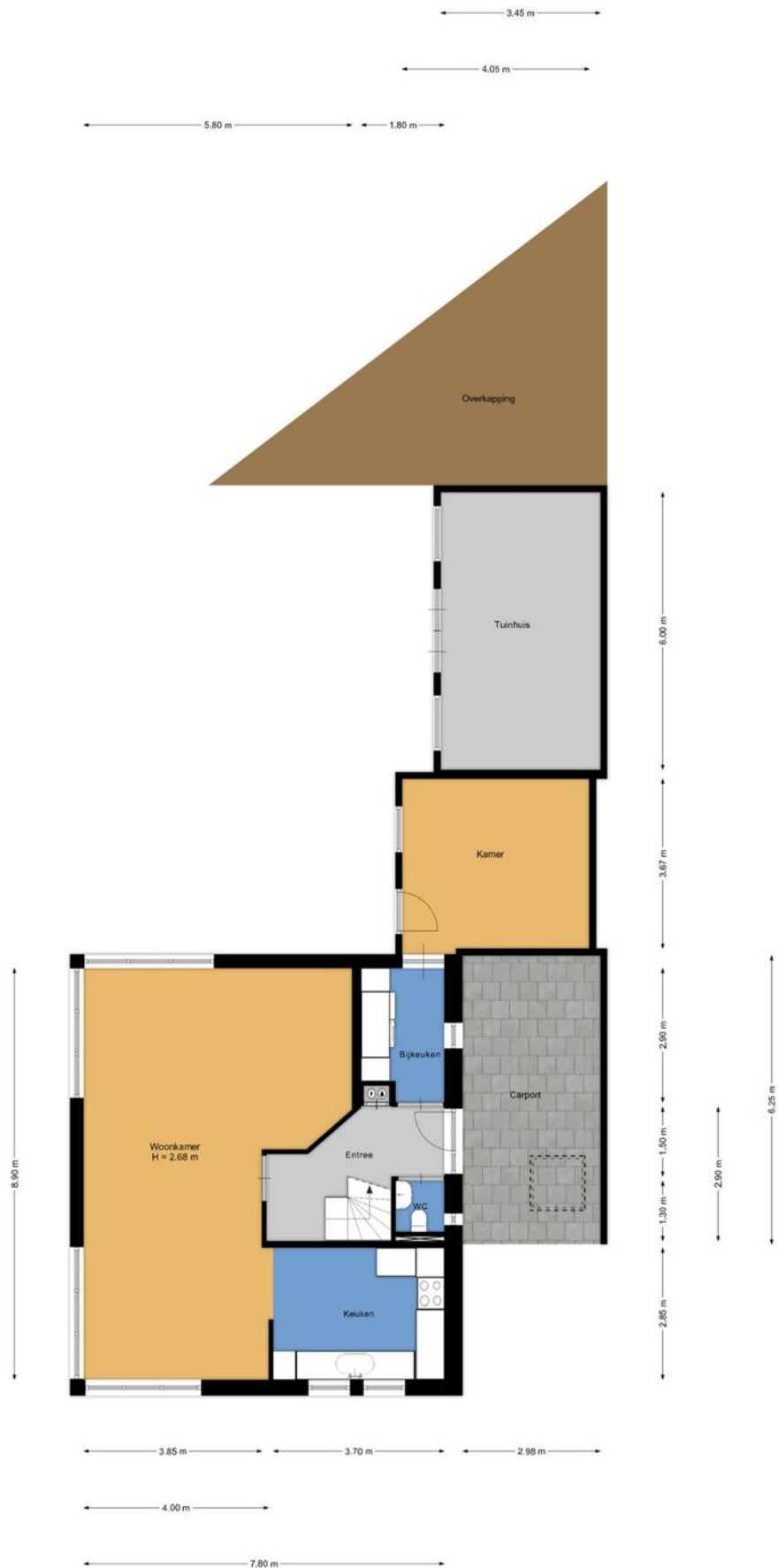








# Plattegrond Begane Grond



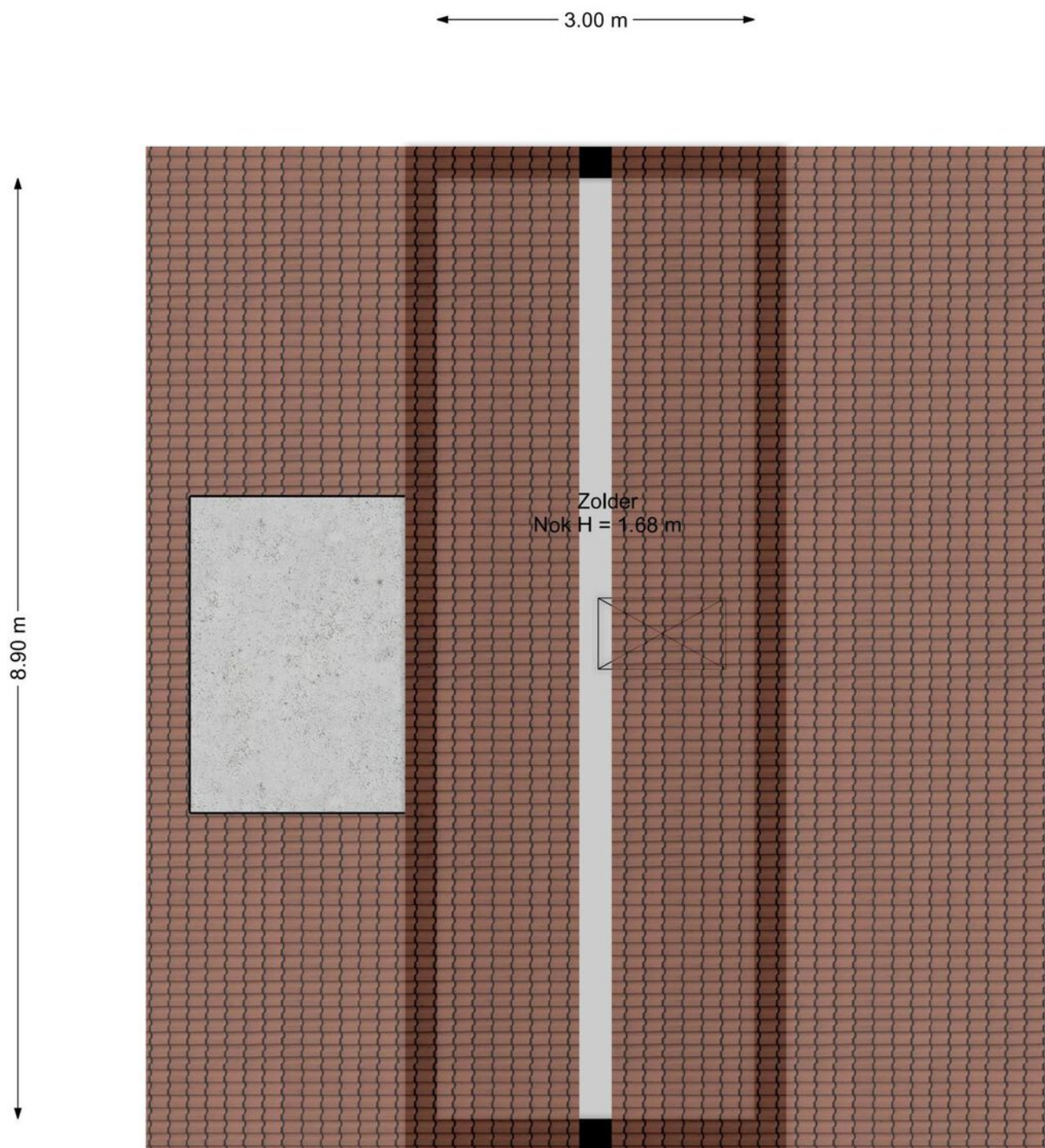


# Plattegrond Eerste verdieping





# Plattegrond Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)










# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |                                  |                                 |   |
|---|----------------------------------|---------------------------------|---|
| <b>12345</b>  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                   |  |
| <b>25</b>   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Boornbergum |   |
|    | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie F                        |   |
|    | Voorlopige kadastrale grens      | Perceel 2478                    |   |
|    | Administratieve kadastrale grens |                                 |   |
|    | Bebouwing                        |                                 |   |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2023<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                                 |   |



# Lijst van Zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                  |               |          |              |        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                         |               |          |              | X      |
| Allesbrander   |               |          |              | X      |
| Houtkachel   |               |          |              | X      |
| (Gas)kachels   |               |          |              | X      |
| Designradiator(en)   |               |          |              | X      |
| Radiatorafwerking  |               |          |              | X      |
| Verlichting, te weten                                      |               |          |              |        |
| - inbouwspots/dimmers                                      | X             |          |              |        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                     |               | X        |              |        |
| - losse (hang)lampen                                       |               | X        |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                        |               |          |              |        |
| - Hang- en leg gedeelte in inloopkast + boekenkast kantoor | X             |          |              |        |
| - Losse kasten 1ste verdieping op overloop en slaapkamers  |               | X        |              |        |
|  |               |          |              |        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                   |               |          |              |        |
| - gordijnrails   | X             |          |              |        |
| - gordijnen  |               |          |              | X      |
| - overgordijnen  |               |          |              | X      |
| - vitrages   | X             |          |              |        |
| - rolgordijnen   | X             |          |              |        |
| - lamellen   |               |          |              | X      |
| - jaloezieën   |               |          |              | X      |
| - (losse) horren/rolhorren                                 | X             |          |              |        |
| - Voile gordijnen tuindeuren                               |               |          | X            |        |
| - Voile gordijnen ouderslaapkamer                          |               | X        |              |        |
|  |               |          |              |        |
| Vloerdecoratie, te weten                                   |               |          |              |        |
| - vloerbedekking   |               |          |              | X      |
| - parketvloer  | X             |          |              |        |
| - houten vloer(delen)                                      | X             |          |              |        |
| - laminaat   | X             |          |              |        |
| - plavuizen  | X             |          |              |        |
| -  |               |          |              | X      |





# Lijst van Zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |        |
| Sauna met toebehoren   |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |        |
| - toilet   | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)  |               | X        |              |        |
| - fontein  | X             |          |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |        |
| - ligbad   | X             |          |              |        |
| - jacuzzi/whirlpool  |               |          |              | X      |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |        |
| - stoomdouche (cabine)   |               |          |              | X      |
| - wastafel   |               |          |              | X      |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |        |
| - planchet   |               |          |              | X      |
| - toiletkast   | X             |          |              |        |
| - toilet   | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              |        |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne  |               |          |              | X      |
| Brievenbus   | X             |          |              |        |
| Kluis  |               |          |              | X      |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |        |
| Alarminstallatie   |               |          |              | X      |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |        |
| Rookmelders  | X             |          |              |        |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |        |



# Lijst van Zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---------------|----------|--------------|--------|
| Airconditioning   |               |          |              | X      |
| Screens   | X             |          |              |        |
| Rolluiken   |               |          |              | X      |
| Zonwering buiten  |               |          |              | X      |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | X             |          |              |        |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | X      |
| Waterslot wasautomaat   |               |          |              | X      |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |        |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       | X             |          |              |        |
|   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              | X      |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |        |
| - CV-installatie  | X             |          |              |        |
| - boiler  |               |          |              | X      |
| - geiser  |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              |        |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |        |
| -   |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |        |
| Beplanting  | X             |          |              |        |
|   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                            |               |          |              |        |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                        |               |          |              | X      |
|   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |        |



# Lijst van Zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |              |        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |               | X        |              |        |
| (Broei)kas                          |               |          |              | X      |
|                                     |               |          |              | X      |
|                                     |               |          |              | X      |
|                                     |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |        |
| - (sier)hek                         | X             |          |              |        |
| - vlaggenmast(houder)               | X             |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
|                                     |               |          |              |        |
| <b>Overig - Contracten</b>          |               |          |              |        |
| CV: Nee                             |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                         |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee                   |               |          |              |        |



# 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 burens, 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 burens.)

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 burens 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) erfdiensbaarheden (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



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### 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?

Nee

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?

Nee

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?

Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.





# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de recht ter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) | Nee      |
| Zo ja, welke is/zijn dat?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 N.</b>  |          |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?   | Nee      |
| Zo ja, toelichting:   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 O.</b>  |          |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 P.</b>  |          |
| 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?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 Q.</b>  |          |
| Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?   | Nee      |
| Zo ja, waarom?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 R.</b>  |          |
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?<br>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)                                  | Nee      |
| Zo ja, waarom?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 S.</b>  |          |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)  | woning.  |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  | Ja       |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?  | Nee      |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?   |          |
| <b>Gevels 2 A.</b>  |          |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?   | Nee      |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| Zo ja, waar?  |  |
|   |  |
| <b>Gevels 2 B.</b>  |  |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?   | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
|   |  |
| <b>Gevels 2 C.</b>  |  |
| 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?  | Nee  |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Ja   |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?  |  |
|   |  |
| <b>Gevels 2 D.</b>  |  |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?  | Nee  |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?  |  |
|   |  |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>   |  |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:   | Garagedak 2015. Dak op dakkapel in circa 2018 voorzien van nieuwe bitumen. Bitumen kantoor van 2021. Carport inclusief dak is in september 2019 vervangen. |
| Overige daken:  |  |
|   |  |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>   |  |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?   | Ja   |
| Zo ja, waar?  | Ja, carport. De volledige carport is vervangen door Vekam houtbouw in september 2019.  |
|   |  |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>   |  |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
|   |  |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>   |  |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?   | Nee  |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?   |  |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>   |  |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:  | Ja   |
| 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?  |  |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  |  |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:  | Nee  |
| Overige daken:  | Ja   |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  | Dak van de tuinkamer is niet geïsoleerd.         |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>   |  |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?   | Nee  |
| Zo ja, toelichting:   |  |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>   |  |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?   | Nee  |
| Zo ja, toelichting:   | 1x regenafvoer op garagedak wordt niet gebruikt. |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>   |  |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Hardhout   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>   |  |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  | 2019 en worden regelmatig bijgehouden.           |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  | Nee  |
| Zo ja, door wie?  |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>   |  |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?  | Ja   |
| Zo nee, toelichting:  |  |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?

HR++

(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(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?

### 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.



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord   |
|--|--|
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  | Nee  |
| Zo ja, waar?   |  |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>  |  |
| Is er sprake van vloerisolatie?  | Ja   |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  | Tijdens de bouw van het huis is er vloerisolatie aangebracht |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?   | Nee  |
| Is er sprake van volledige isolatie?   | Ja   |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?   | Het kantoor heeft geen vloerisolatie.                        |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>   |  |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  | Nee  |
| Zo ja, waar?   |  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>   |  |
| Is de kruipruimte toegankelijk?  |  |
| Is de kruipruimte droog?   |  |
| Zo nee of meestal, toelichting:  | Er is geen kruipruimte                                       |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>   |  |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?   |  |
| Zo ja of soms, toelichting:  |  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>   |  |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  | Nee  |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte of kelder?  | c.q.   |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?  |  |
| <b>Installaties 7 A.</b>   |  |
| 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.  |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?  | Ja   |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Nefit Trendline

Type(nummer) van de installatie(s):

HRC25

Installatiedatum van de installatie(s):

Mei 2021

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

nog niet.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

### 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?

Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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:

10

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

315 Wp

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).  
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Q-Cells / Q-Peak Duo BLK-GS-315Wp.

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Nee

Zo ja, welke?

Energy v1.17.4 ( deze is aangesloten op de energiemeter).

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

oktober 2019 door Awizon.

Installateur:

Awizon

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2022

Aantal kWh:

2800 - 2900

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

2031.

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

N.v.t

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

### Installaties 7 I.

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

Bij aanschaf nieuwe ketel in 2021  
nieuw rookgasafvoer geplaatst.

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

NVT

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?



# 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.)

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

oprit. Deze is van werkgever en wordt gedemonteerd

Blijft deze achter?

Nee

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### 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 ieder verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2021.

### 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.





# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?   | 2000, badkamermeubel + kast + vloer zijn in december 2020 vernieuwd.          |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>  |   |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja  |
| Zo nee, welke niet?  |   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>  |   |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja  |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>  |   |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee   |
| Zo ja, welke?  |   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>  |   |
| 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?                          |   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>  |   |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?  | 2000  |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>  |   |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?  | Gasfornuis + oven uit 2000. Vaatwasser en koelkast zijn van 2016.             |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?  | Ja  |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?   | De elektrische aansteker van 1 gaspit werkt niet. De gaspit zelf is wel goed. |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>  |   |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) | Nee   |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?             |   |
| <b>Diversen 9 A.</b>   |   |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| Wat is het bouwjaar van de woning?  | 2000     |
| <b>Diversen 9 B.</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?   |          |
| <b>Diversen 9 C.</b>  |          |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  | Nee      |
| <b>Diversen 9 D.</b>  |          |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?  | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Diversen 9 E.</b>  |          |
| 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      |
| <b>Diversen 9 F.</b>  |          |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?   | Nee      |
| <b>Diversen 9 G.</b>  |          |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)   | Nee      |
| <b>Diversen 9 H.</b>  |          |
| Is de grond verontreinigd?  | Nee      |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?   | Nee      |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  | Nee      |
| <b>Diversen 9 I.</b>  |          |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?  | Nee      |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  | Nee      |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?   |          |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord  |
|---|---|
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  | Nee   |
| <b>Diversen 9 J.</b>  |   |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Diversen 9 K.</b>  |   |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?   | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  | N.v.t   |
| Zo ja, wanneer?   |   |
| Zo ja, door welk bedrijf?   |   |
| <b>Diversen 9 L.</b>  |   |
| 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?  |   |
| <b>Diversen 9 M.</b>  |   |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?   |   |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?   |   |
| Zo ja, in welk jaartal?   |   |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?  |   |
| <b>Diversen 9 N.</b>  |   |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  | Ja  |
| Zo ja, welke?   | Er is een garage en overkapping in juni / juli 2015 aangebouwd. Hier was geen vergunning voor nodig |
| <b>Diversen 9 O.</b>  |   |
| Is er sprake van glasvezel internet?  | Nee   |
| <b>Diversen 9 P.</b>  |   |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord   |
|--|--|
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                                       | Ja   |
| Zo ja, welke label?  | A  |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  | 509  |
| Belastingjaar?   | 2023   |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>  |  |
| Wat is de WOZ-waarde?  | 489000   |
| Peiljaar?  | 2022   |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  | 716  |
| Belastingjaar?   |  |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 557  |
| Belastingjaar?   | 2023   |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>  |  |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Geef:  |  |
| Elektra:   |  |
| Water:   |  |
| Stadsverwarming:   |  |
| Anders:  | Gecombineerd 200,- euro per maand voor gas en electra. Actueel verbruik ongeveer 140,- euro per maand. |
| Te weten:  |  |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):  | 800  |
| Elektriciteit hoog (kWh):  |  |
| Elektriciteit laag (kWh):  |  |
| Elektriciteit totaal (kWh):  | 800 saldo  |
| Water (m <sup>3</sup> ):   | 170  |
| Stadsverwarming (GJ):  |  |
| Anders:  |  |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:   | 4  |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Vaste lasten 10 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
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?

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?

### 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?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

Zonnepanelen (waarschijnlijk dakbedekking van dakkapel en kantoor welke door installatiebedrijf Spoelstra zijn gelegd)

### Nadere informatie 12 A.

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



# Uw 11 vragen

## Uw vragen over onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?' en 'Wanneer komt de koop tot stand?' zijn vragen waar vele misverstande over bestaan. U krijgt van ons antwoord op al deze vragen. Tijdens het gehele traject, van nieuwsgierigheid naar en interesse in een woning, tot en met het eventuele bod dat u hierop doet. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven 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 overleggen.

### 2. Wat is kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De totale kosten koper bedragen met de huidige verlaagde overdrachtsbelasting tussen de 4 tot 5 % van de overeengekomen koopprijs. Onder deze kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting: 2% voor wonen (10,4 % voor voor het overige bijv. weiland, of bedrijfsgedeelte.) Bij objecten met een gemengde bestemming geldt wettelijk dat de notaris achteraf de grondslag bepaald.
  - Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
  - Kadasterkosten voor de inschrijving voor de akte van levering (koopakte)
- Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
  - Kadasterkosten voor inschrijving van de hypotheekakte

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning, dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### 3. Wat is vrij op naam?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan "vrij op naam" (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Kadasterkosten voor inschrijving van de akte van levering (koopakte)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering.

De koper betaalt bij "vrij op naam" zelf de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte. Onder "vrij op naam" vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning, dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### 4. Wat houdt een taxatieopdracht in?

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waardeoordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport op dat gebied. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

### 5. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is: ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder: "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.



# Uw 11 vragen

## 6. Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Vaak worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer. De overdracht zal dan op de afgesproken opleveringsdatum plaatsvinden bij de notaris.

## 7. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 8. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de

verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

## 9. De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken 'roerende zaken bijvoorbeeld' pas te onderhandelen als ze het over de hoofd-zaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aan-gegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

## 10. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouw woning is een dergelijke optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelings-proces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiks-mogelijkheden van de woning.



# Uw 11 vragen

Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er bepaalde toezeggingen worden gedaan in een onderhandelingsproces.

## 11. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

## Overige, voor u belangrijke informatie:

Een huis kopen doet u niet elk jaar, althans de meeste mensen niet. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen, en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Onderzoek naar uw financiële mogelijkheden is natuurlijk een eerste vereiste, u moet tenslotte weten hoeveel u te besteden hebt. Ook het inwinnen van informatie bij de gemeente is essentieel. Uit deze gegevens blijkt o.a. wat er in het bestemmingsplan staat over de woning die u op het oog hebt, hoe het zit met eventuele vervuiling e.d. Daarnaast raden wij u aan om bovenstaande informatie goed door te lezen. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Maak hiervan eventueel een lijstje, zodat u niets kunt vergeten. Indien u vragen hebt over de woning, schroom dan niet deze aan ons te stellen. Wij zijn ervoor om u van dienst te zijn!

## Bankgarantie/waarborgsom

Volgens de algemene richtlijnen van de NVM wordt er een bankgarantie / waarborgsom in de koopovereenkomst opgenomen. Ook in bijzondere gevallen, omstandigheden of op verzoek van de verkoper kan een dergelijke bepaling in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voor het verstrekken van een bankgarantie kan uw bank hiervoor mogelijk kosten berekenen. U dient hier bij het opstellen van de hypotheekofferte rekening mee te houden.

De verkopers zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw oordeel. We stellen het dan ook bijzonder op prijs spoedig van u een reactie te mogen ontvangen!



**Makelaardij**<sup>®</sup>  
**Friesland**  
[makelaardijfriesland.nl](http://makelaardijfriesland.nl)





# Algemene voorwaarden

## Voor de verkoop van een woning of appartement.

Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koop- overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

### **Verkoop bij inschrijving:**

Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

### **Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):**

Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na

(mondelinge) overeenstemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

### **Notariskeuze:**

Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning / appartement die u gekocht heeft.

### **Waarborgsom / Bankgarantie:**

Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondelinge) overeenstemming te gebeuren.

### **Onderzoeksplicht koper:**

De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/ verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

### **Bouwkundige keuring:**

Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te



# Algemene voorwaarden

ontbinden als de direct noodzakelijke herstelkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbrengen van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

## Gebruiksoppervlakte:

NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiks- oppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

## Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:

Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

## Overige bijzondere bepalingen:

Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 25 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.

- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.

- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.



Allereerst hartelijk dank voor uw getoonde interesse in deze woning. Deze informatiebrochure is door Makelaardij Friesland met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper(s) (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens Makelaardij Friesland, noch jegens de verkopers rechten worden ontleend. De maten in de geleverde tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook kunnen in de tekeningen indelingen afwijken van de werkelijkheid. Makelaardij Friesland alsmede haar opdrachtgevers en leveranciers zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden, onvolledigheden of onvolkomenheden of anderszins. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers. Voor onze voorwaarden verwijzen wij u naar de Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM. Wij adviseren u om bij de aankoop uw eigen NVM-makelaar te raadplegen die u kan begeleiden en adviseren bij het aankoopproces.



# Over ons

Bekijk ons volledige aanbod op:  
**[makelaardijfriesland.nl](http://makelaardijfriesland.nl)**



## Een deskundige aanpak met een zeer gedreven instelling, het actiefste makelaarsteam van Friesland!

Weten wat er speelt, in de woningmarkt en bij jou als aankoper of verkoper. Door kennis en ervaring te delen kunnen we een overeenkomst aangaan die goed voelt en realistisch is. Persoonlijke dienstverlening dus in samenspraak met jou. Samen halen we er alles uit wat er in zit! Daarin zijn wij deskundig, gedreven en creatief. Makelaardij Friesland weet wat er leeft, in de mens en in de prijs! Dat is onze kracht!



## Beoordelingen

Op Funda worden wij  
beoordeeld met...

AANKOOP

9.4

VERKOOP

9

Onze dienstverlening is klantgericht, eerlijk en betrouwbaar. Onze afspraken zijn helder, geen verrassingen achteraf. Op basis van open communicatie met u worden haalbare doelen vastgesteld en een resultaatgericht plan gemaakt. Wij zijn u graag van dienst!

**Wilt u ook een gratis  
waardebepaling van uw  
woning of appartement?  
Neem contact met ons op!**

Stationsweg 23  
9201 GG Drachten

Telefoon: 0512 - 36 80 36  
[drachten@makelaardijfriesland.nl](mailto:drachten@makelaardijfriesland.nl)

  
**Makelaardij<sup>®</sup>  
Friesland**  
**[makelaardijfriesland.nl](http://makelaardijfriesland.nl)**



Ook uw woning verkopen? Neem contact met ons op!



Leeuwarden



Heerenveen



Sneek

058 - 244 91 00  
info@makelaardijfriesland.nl

0513 - 23 21 80  
heerenveen@makelaardijfriesland.nl

0515 - 76 80 08  
sneek@makelaardijfriesland.nl