

TE KOOP



Dalwagen 29 B, Dodewaard

Koopsom € 299.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN



Kenmerken

Bouwaard
bedrijfspan

Bruto vloeroppervlakte
246m²

Kadastrale aanduiding
Dodewaard
C
1043
A9

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Omschrijving

Dodewaard, Dalwagen 29B

Aan de doorgaande weg gelegen, nabij het centrum van dorp bieden wij een multi-functionele bedrijfsruimte van 232 m² VVO te koop aan. De bedrijfsruimte is gelegen in appartementengebouw "Dalwagen". Aan de voorzijde liggen voldoende parkeerplaatsen.

Indeling: wachtruimte, winkelruimte / kantoor, spreekkamer, toilet, pantry, 4 praktijkruimtes, CV kast.

Entree met automatische deur, systeemplafond met gedeeltelijk ledverlichting, glasvezel aansluiting, alarm- en camerasysteem, noodverlichting.

Gedeeltelijk voorzien van een fraaie eikenhouten vloer en laminaatvloer.

Keukenapparatuur met hierin opgenomen: quooker, vaatwasser, koelkast en lockers.

De toiletruimte is voorzien van vrijhangend toilet met fontein.

De middelste ruimte is afsluitbaar door een elektrisch rolluik. Door het verplaatsen van de scheidingswanden is op een eenvoudig manier een andere indeling te maken.

Volledig geïsoleerd en voorzien van airco's.

De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt momenteel € 150,=

De bestemming is 'dienstverlening' volgens het bestemmingsplan wat is vastgesteld door de gemeente NederBetuwe op d.d. 14-05-2020.



Momenteel is het achterste gedeelte nog verhuurd, de huur hiervan is opgezegd per 31-12-2022.

In de koopovereenkomst zal een concurrentiebeding t.b.v. de verkoper opgenomen worden.

Verwarming middels CV op gas (combiketel, 2018).

Aanvaarding in overleg.













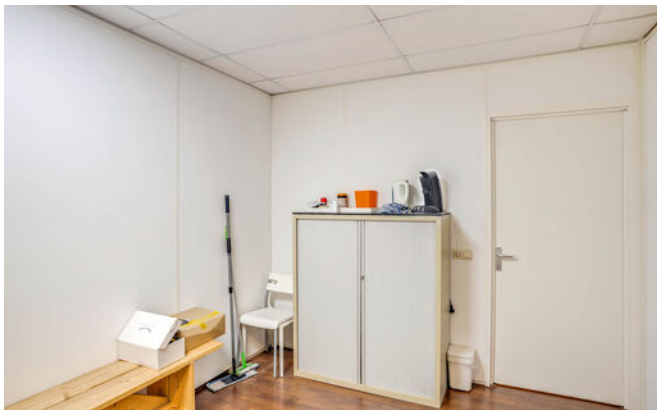
















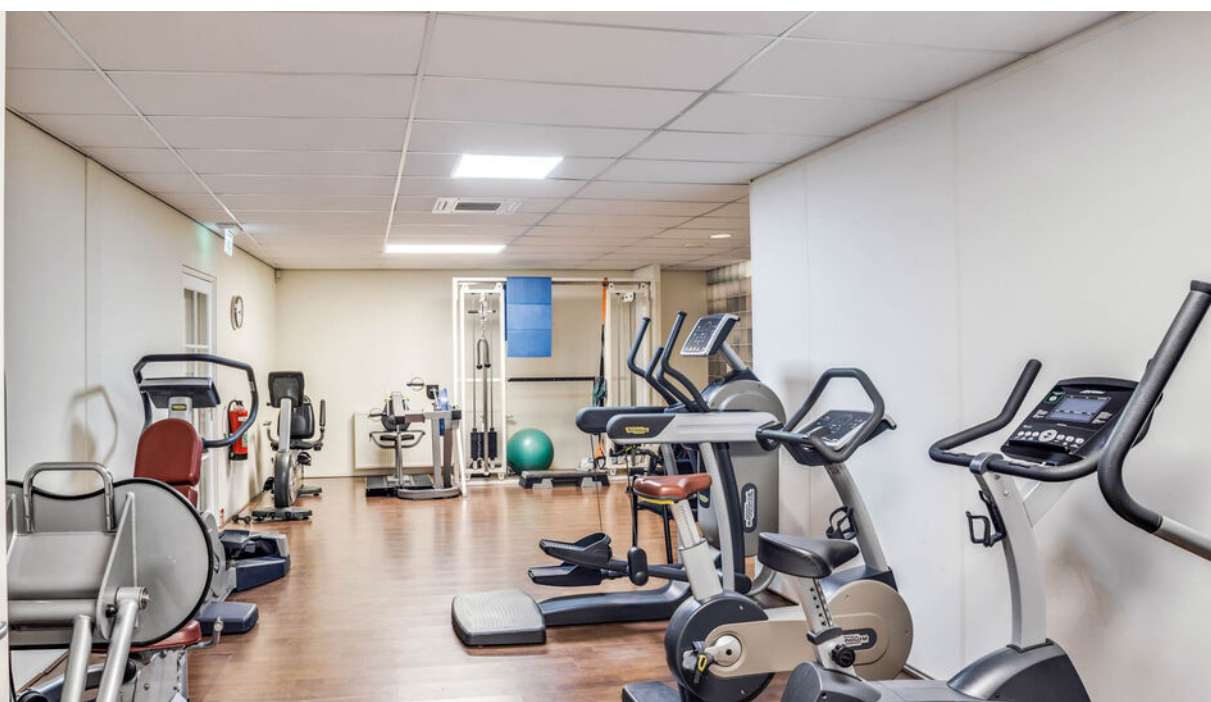


Hartslag meten aan de pols

1 minuut in de rust

70% 80% 85%

1	24	27	29
0	23	27	28
9	23	26	28
9	22	25	27
9	22	25	26
8	21	24	26
8	20	23	25
7	20	23	24
7	19	22	23
6	19	21	23
6	18	21	22
5	18	20	21
5	17	19	21
4	16	19	20



Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



De oppervlakte van dit winkelpand bedraagt 232m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.
Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

Vragenlijst over het bedrijfsobject

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



Vragenlijst voor de verkoop van een bedrijfsobject

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met ons kantoor. Een kopie van de vragenlijst over het bedrijfsobject wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over het bedrijfsobject:

Verkoper/ beheerder:

Adres te verkopen object:

Kadastraal bekend:

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (bijvoorbeeld regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke zijn dat?

Is er sprake van een mandeligheid? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke zijn dat?

- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (bijvoorbeeld strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

- d. Is een gedeelte van uw pand en/of aanhorigheden gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, graag nader toelichten:

- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke grond?

- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op 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

Vragenlijst over het bedrijfsobject

koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

☐ ja ☒ nee

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het object?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog?

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

☐ ja ☒ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

☐ ja ☒ nee

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: €

Duur:

k. Is er sprake van onteigening?

☐ ja ☒ nee

l. Is het object of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee

Zo ja:

- is er een huurcontract?

☒ ja ☐ nee

- welk welke huurmodel is gebruikt? (bijvoorbeeld ROZ, triple net.)

- tot wanneer loopt dit contract?

31-12-2022

- wat is de opzegtermijn?

- is er sprake van een tussentijdse mogelijkheid om op te zeggen?

is al opgezegd

☒ ja ☐ nee

Zo ja:

Wat is de opzegtermijn?

- Heeft huurder reeds opgezegd?

☐ ja ☐ nee

- Welk gedeelte en hoeveel m² is verhuurd?

- Wat is de kale huursom per maand?

€ 1152,184

- Wat zijn de servicekosten?

€ 55

- Is de huur btw belast?

☐ ja ☒ nee

- Wat valt er binnen de servicekosten?

- Welke zaken zijn van de huurder en zal hij verwijderen bij ontruiming (bijvoorbeeld geiser, pantry, vloerafwerking, scheidingswanden, zonwering)?

Vragenlijst over het bedrijfsobject

- Welke zaken zijn van de huurder en laat hij achter bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, pantry, vloerafwerking, zonwering.*)?
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoeveel? €
- Is er sprake van onderhuur? ☐ ja ☒ nee
Zo ja: is het onderhuurcontract beschikbaar? ☒ ja ☐ nee
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt (*gezamenlijk gebruik ruimtes, kortingen, verrekening servicekosten*)?
Zo ja, welke? ☒ ja ☐ nee
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens*)?
Zo ja, welke is/zijn dat? ☐ ja ☒ nee
- n. Heeft huurder een betaalachterstand? ☐ ja ☒ nee
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?
Zo ja, toelichting: ☐ ja ☒ nee
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- q. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelasting? ☐ ja ☒ nee
(o.a. van toepassing bij verkoop van:
- een nieuw gebouw op of binnen 2 jaar na eerste ingebruikname
- gebouwen jonger dan 10 jaar,
- gebouwen waar bij aankoop geopteerd is voor btw
- overige roerende zaken waarbij geopteerd is voor btw, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen.)
- r. Hoe gebruikt u het object nu (*bijvoorbeeld, praktijk, winkel, opslag*)?
Is dat gebruik volgens het bestemmingsplan toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, heeft u een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik en wat zijn daar evt. voorwaarden van?

Apotheek en Fysiotherapie

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het bedrijfsobject

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
Zo ja, door wie? ☒ ja ☐ nee
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?
Zo nee, toelichting: ☒ ja ☐ nee
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? ☒ ja ☐ nee
- d. Is er sprake van isolerende beglazing?
Zo ja, welk type beglazing?
Is er sprake van volledige isolatie?
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? ☒ ja ☐ nee
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*bijvoorbeeld lekkende ruiten*)?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, optrekkend vocht of schimmel op vloeren, plafonds en/of wanden
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- c. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- e. Is er sprake van vloerisolatie?
Is er sprake van volledige isolatie?
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f. Is er sprake van een vloeistofdichte vloer? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het bedrijfsobject

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?
Is er sprake van volledige isolatie?
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd?
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

9
1

☐ ja ☐ nee

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken:

Overige daken:

- b. Van welk materiaal is de dakbedekking?

Platte daken:

Overige daken:

- c. Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Zo ja, waar?

☐ ja ☒ nee

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

Zo ja, waar?

☐ ja ☒ nee

- e. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

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

☐ ja ☐ nee

bouwen bn.

- f. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Zo ja, op welke wijze en wanneer?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- g. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Zo ja, toelichting:

☐ ja ☒ nee

- h. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Zo ja, toelichting:

☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het bedrijfsobject

Zo ja, wanneer is deze voor het laatst gekeurd?

g. Wat is de draagkracht van de begane grondvloer?

h. Wat is de draagkracht van evt. verdiepingsvloeren?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Op welke wijze is het object gefundeerd?

b. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?
Zo ja, waar?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

c. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid?

☐ ja ☒ nee

d. Is er sprake (geweest) van verzakkingen?

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
☐ ja ☒ nee

7. Verwarmingsinstallaties

a. Zijn er vertrekken verwarmd door een warmte-installatie (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem)?
Welk(e) syste(e)m(en) is/zijn aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Is deze warmte-installatie in eigendom?

☒ ja ☐ nee

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

Merk: *Wet*

Leeftijd: *2018*

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? *2022*

Datum:

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

ja
Dakkenberg Vd Keam

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)?
Zo ja, wat is u opgevallen?

☐ ja ☒ nee

c. Zijn u gebreken bekend aan de verwarmingsinstallaties?
Zo ja, welke?

☐ ja ☒ nee

d. Functioneren alle radiatoren naar behoren (bijvoorbeeld warm worden, geen lekkage e.d.)?
Zo nee, welke en wat is het probleem?

☒ ja ☐ nee

e. Zijn er vertrekken die door een heater worden verwarmd?
Op welke wijze wordt deze heater gestookt?

☐ ja ☒ nee

f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke?

☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het bedrijfsobject

8. Elektriciteitsvoorzieningen

- a. Is de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? 2018 ☒ ja ☐ nee
- b. Is er sprake van krachtstroom of andere bovengemiddelde stroomvoorzieningen?
Zo ja, wat en hoe zwaar zijn deze afgezekerd? ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn u gebreken bekend aan de elektriciteitsinstallaties?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er tussenmeters aanwezig?
Zo ja, waarvoor en hoeveel? ☐ ja ☒ nee
- e. Zijn er zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☒ n.v.t. ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☒ nee
Heeft het object zonnepanelen die worden gehuurd? ☐ ja ☒ nee
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ☐ ja ☒ nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

☐ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

☐ n.v.t.

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

9. Sanitair en riolering

- a. Is het object aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- b. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- c. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? ☐ ja ☒ nee

10. Overige voorzieningen

- a. Welke internetvoorziening is aanwezig in het pand (bijvoorbeeld ADSL/Glasvezel/Kabel/Geen)?

Zo ja: welke snelheid (bijvoorbeeld CAT 5, CAT 5+ etc.)? 9

- b. Is er een lift aanwezig?

.....

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk type lift (goederen, personen) is het en hoe oud is deze?

Vragenlijst over het bedrijfsobject

- c. Zijn er één of meerdere overheaddeuren aanwezig?
Zo ja, hoeveel en welke afmetingen hebben deze? ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er één of meerdere loadingdocks aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- e. Zijn er één of meerdere kraanbanen aanwezig?
Zo ja, uit welk jaar, welke draagkracht hebben ze en op welke wijze zijn zij bestuurbaar? ☐ ja ☒ nee
- f. Zijn er vetvangputten en/of olieafscheiders op/in het terrein aanwezig?
Zo ja, worden deze jaarlijks gereinigd en gecontroleerd?
Wanneer heeft de laatste controle plaatsgevonden? ☐ ja ☒ nee
11. Diversen
- a. Wat is het bouwjaar van het object?
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het object aanwezig?
Zo ja, welke en waar? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Is er een inventarisatierapport aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- c. Blijft er zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in het object?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- f. Is er een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het object (*muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- h. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om het object?
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? ☒ ja ☐ nee
van der Kolk / Dijksterhuis
- i. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (*voorheen bouwvergunning*)?
Zo ja, welke? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het bedrijfsobject

- j. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? ☐ ja ☒ nee

12. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde? €
Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? €
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: €
Elektra: €
Water: €
Anders: €
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☐ nee
Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom: €
Duur:
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, hoe hoog is dan de canon per jaar? €
Heeft u alle canons betaald? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☐ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?
- i. Is er sprake van Parkmanagement op het bedrijventerrein? ☐ ja ☐ nee
zo ja, wat is de verplichte bijdrage? € ☐ per maand ☐ jaar
☐ incl. btw ☐ excl. btw
- j. Is er sprake van een verplichte bijdrage aan de winkeliersvereniging? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wat is de bijdrage? € ☐ per maand ☐ jaar
☐ incl. btw ☐ excl. btw

Vragenlijst over het bedrijfsobject

- k. Is er sprake van een Vereniging van Eigenaren?
Zo ja, wat is de maandelijkse/jaarlijkse bijdrage?

€ 150 ☒ ja ☐ nee

Is er een meerjarenonderhoudsplan voor de VvE?
Zo ja, wij ontvangen graag een kopie.

☐ ja ☒ nee

Wat is het saldo van de VvE op dit moment?

€ EA 40.000

Zijn er grote uitgaven te verwachten in de aankomende 12 maanden?
Zo ja, welke?

☐ ja ☒ nee

Welke diensten/reserveringen verzorgt de VvE (bijvoorbeeld opstalverzekering, glasbewassing e.d.)?

Graag ontvangen wij de volgende stukken van de VvE:

Meest recente jaarstukken (balans, begroting, jaarverslag e.d.)

Laatste notulen van de vergadering

Gegevens voorzitter/VvE beheerder

13. Garanties

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

14. Uitsluitend invullen bij sale and lease back

Welk(e) bedrijf/ BV wordt de toekomstige huurder van de koper?

Is de toekomstige huurder een financieel gezond bedrijf? Graag toelichten in een bijlage met korte verwoording financiële situatie en daarnaast het laatste jaarverslag (deze worden uitsluitend ter inzage gegevens aan kandidaten na bezichtiging en bij gebleken serieuze interesse).

Zijn er bijzonderheden in de bedrijfsvoering die voor de kopende partij van belang zijn om te weten? Bijvoorbeeld te verwachten wijzigingen in financiële situatie, wijziging directie, wijziging in bedrijfsvoering.

15. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Vragenlijst over het bedrijfsobject

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de onroerende zaak. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart het object tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen gebruiken en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:

Adresgegevens:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Dalwagen 29 B

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dalwagen 29 B

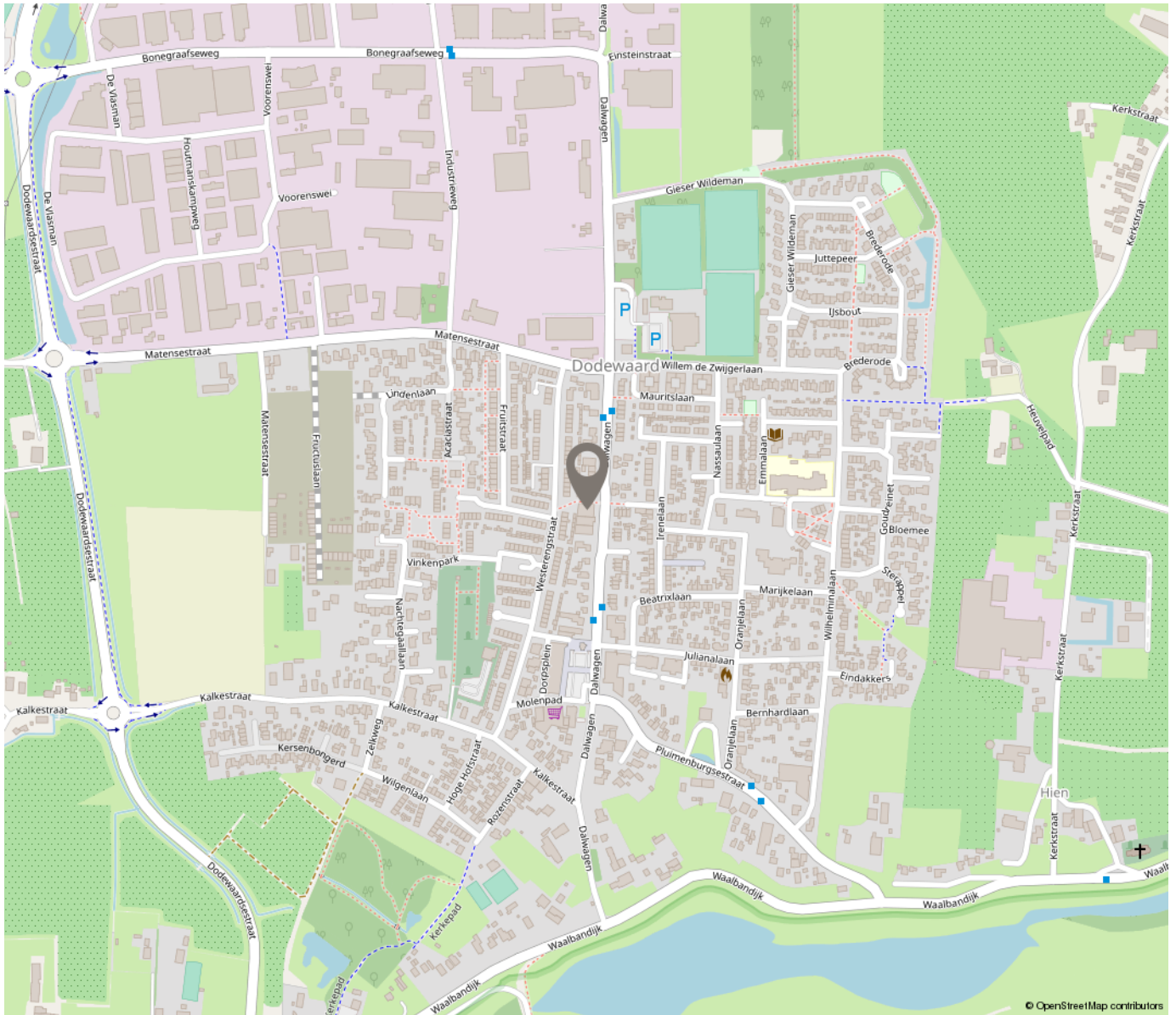


12345 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Dodewaard	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	504	
— Bebouwing			

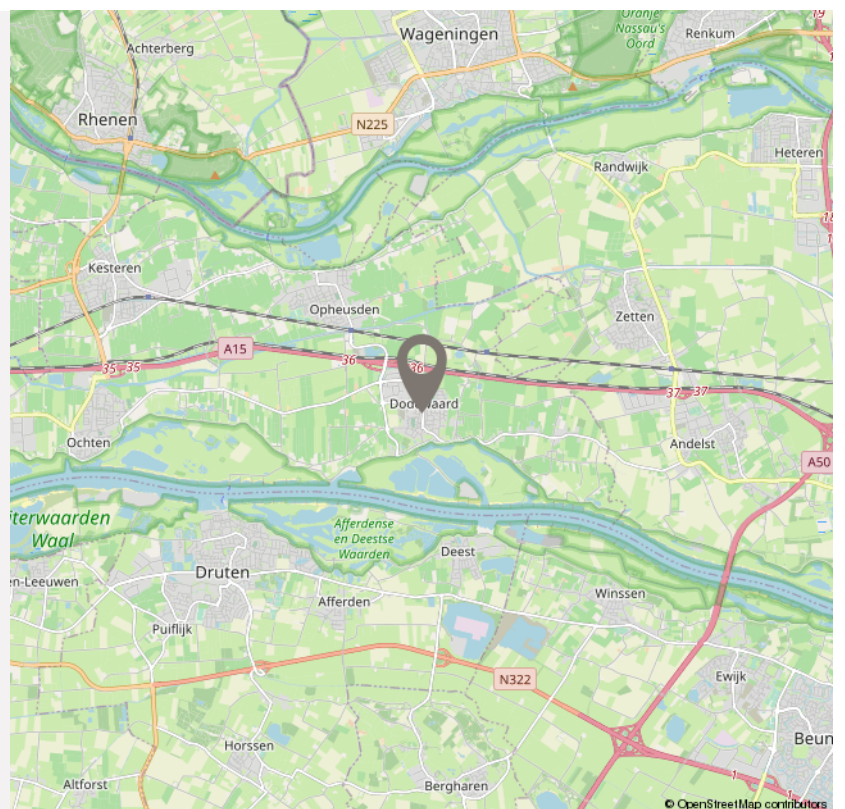
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 april 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



*“werk jij
binnenkort op
deze locatie?”*



Extra informatie

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.



7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: info@joovanmourik.nl

Website: www.joopvanmourik.nl





WIJ WETEN VAN WONEN

De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.

Onder één dak geslaagd geadviseerd

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Uiteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

Maatwerk op basis van 100% aandacht

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

Ook voor financiële adviezen

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Opheusden
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden
Tel.: 0488-442906

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a
4033 AX Lienden
Tel.: 0344-602400

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

INTERESSE

in dit bedrijfspand?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenestate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN