



*Jillis Baggerman*  
makelaardij

(ver)kopen  
zonder zorgen



*Rietveldlaan 33 Wageningen*

Vraagprijs € 439.000 k.k.



33

*Kom binnen!*  
*Neem een kijkje in deze fijne woning.*





In de kindvriendelijke woonwijk Noordwest gelegen, **HOEKWONING** met aangebouwde stenen berging en achtertuin op het zuiden met achterom.

Indeling: hal, toilet met fonteintje, tuingerichte woonkamer met schuifpui en praktische trapkast, keuken voorzien van inbouwapparatuur: koelkast, combi-oven, keramische kookplaat, afzuigkap, afwasmachine en vriezer. 1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan 1 voorzien van vaste kastenwand, badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet. Via vaste trap naar de 2e verdieping: aansluiting wasapparatuur, 2 ruime slaapkamers.

Met veel groenvoorzieningen speelgelegenheden, faciliteiten als basisonderwijs, kinderopvang, buurtsupermarkt, sportaccommodaties en op korte afstand van de WUR/Campus en het Binnenveld is Noordwest een ideale woonlocatie.

Verwarming en warm water via stadsverwarming. De woning is voorzien van 9 zonnepanelen (2018) en de badkamer is in 2023 geheel gerenoveerd.

Bouwjaar 1997. Inhoud ca. 456 m<sup>3</sup>. Woonopp. ca. 122 m<sup>2</sup>. Grondopp. 159 m<sup>2</sup>. Energielabel A.

## Kenmerken



*Rietveldlaan 33 Wageningen*

### *Bouwjaar*

1997

### *Woonoppervlakte*

122 m<sup>2</sup>

### *Inhoud*

456 m<sup>3</sup>

### *Perceeloppervlakte*

159 m<sup>2</sup>

Type woning:	Hoekwoning
Soort woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Zuiden
Berging:	Aangebouwd steen
Energielabel:	A
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Stadsverwarming en vloerverwarming (begane grond)



# Tuin





## Hal en toilet





# Woonkamer







# Keuken





# Slaapkamers









# Badkamer





# Tweede verdieping

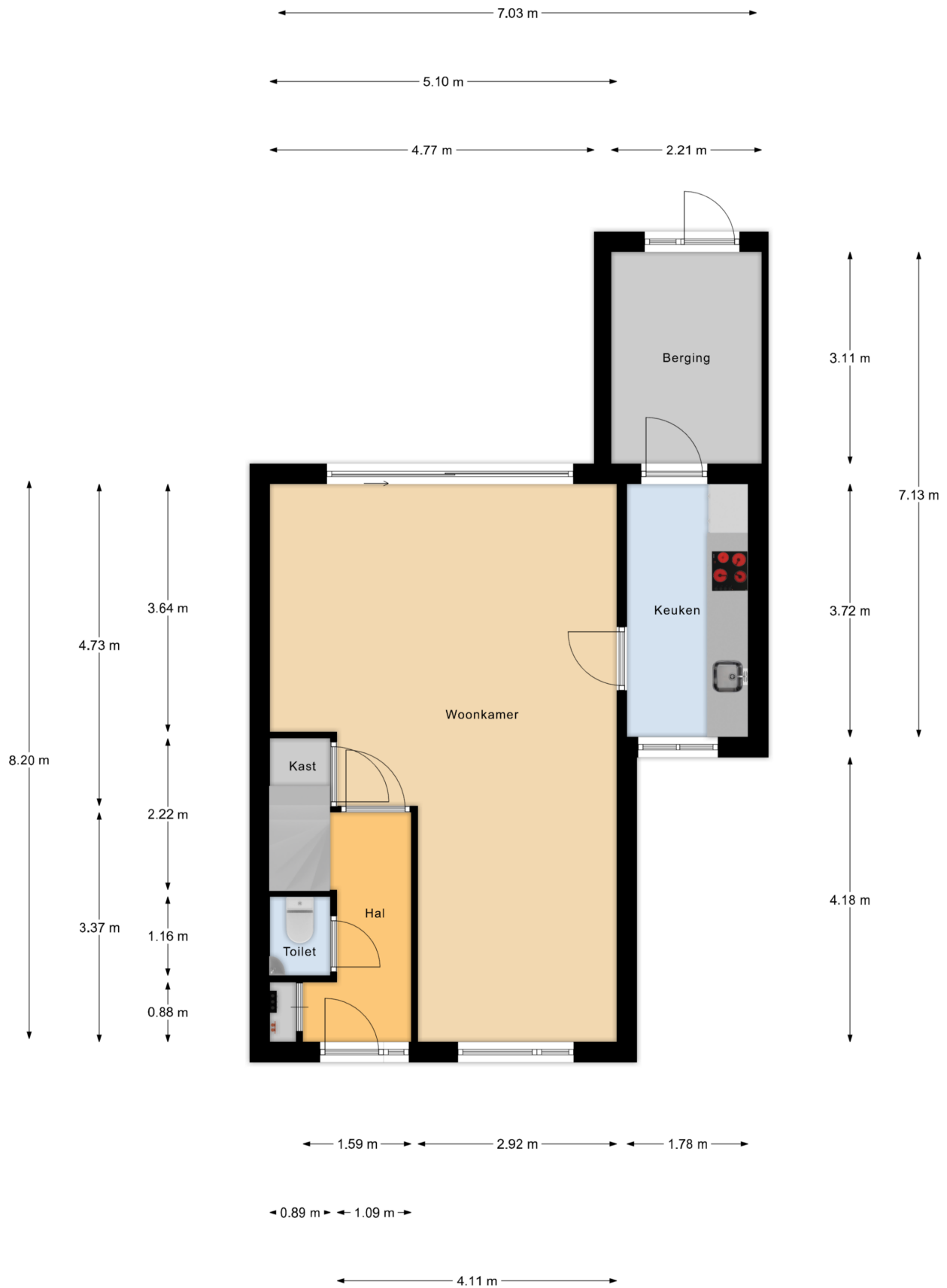


# Slaapkamers



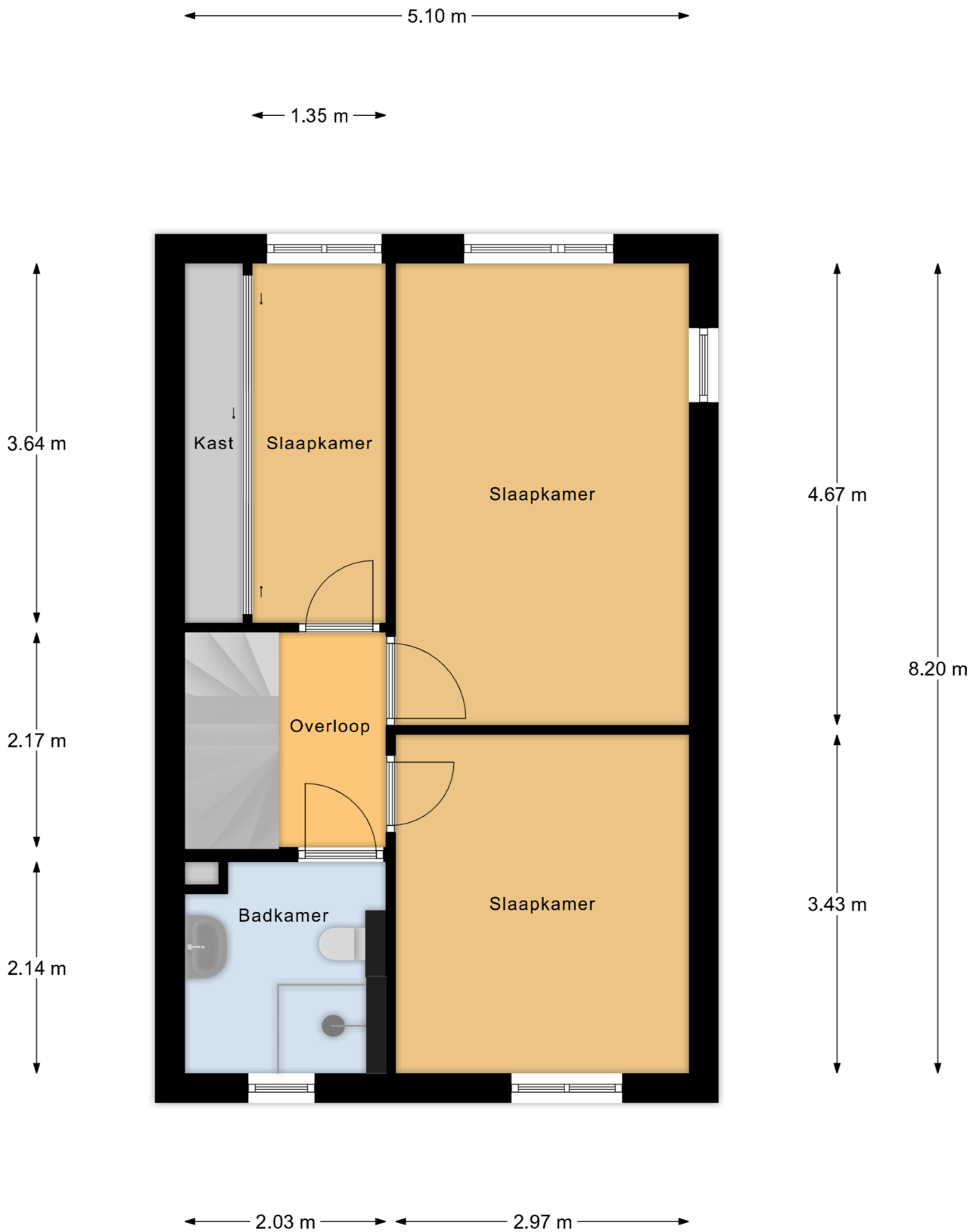


# Plattegrond begane grond



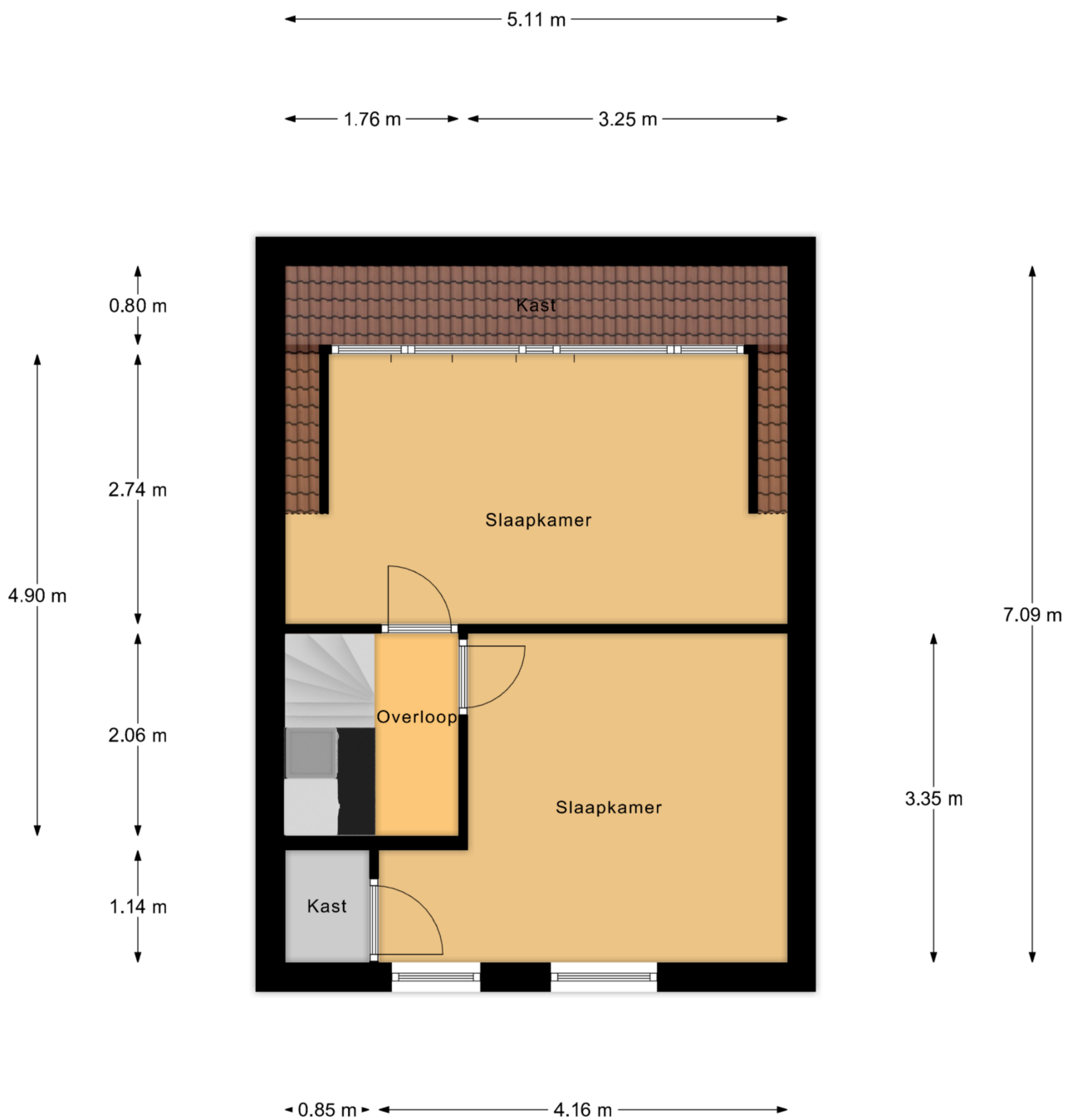
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

# Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

# Plattegrond tweede verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix





## MEETSTAAT NEN 2580 MEETINSTRUCTIES

Datum meetopname	21 augustus 2024	Postcode / plaats	6708 SN / Wageningen
Datum meetrapport	26 augustus 2024	Soort woning	Hoekwoning
Adres	Rietveldlaan 33	Soort meting	Meting op locatie
Opdrachtgever	Jillis Baggerman Makelaardij	Status	Definitief

<b>Totaal woning</b>	<b>Totaal Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>122 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Overige inpandige ruimte</b>	<b>7 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Gebouwegebonden buitenruimte</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Externe bergruimte</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Bruto inhoud woning</b>	<b>456 m<sup>3</sup></b>
<b>1<sup>o</sup> woonlaag</b>	Totaal oppervlakte bouwlaag	<b>56,5 m<sup>2</sup></b>
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Overige inpandige ruimte	<b>6,9 m<sup>2</sup></b>
	Gebruiksoppervlakte wonen	<b>49,6 m<sup>2</sup></b>
	Gebouwegebonden buitenruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Externe bergruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
<b>2<sup>o</sup> woonlaag</b>	Totaal oppervlakte bouwlaag	<b>41,8 m<sup>2</sup></b>
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Overige inpandige ruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Gebruiksoppervlakte wonen	<b>41,8 m<sup>2</sup></b>
	Gebouwegebonden buitenruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Externe bergruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
<b>3<sup>o</sup> woonlaag</b>	Totaal oppervlakte bouwlaag	<b>30,3 m<sup>2</sup></b>
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Overige inpandige ruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Gebruiksoppervlakte wonen	<b>30,3 m<sup>2</sup></b>
	Gebouwegebonden buitenruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Externe bergruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
<b>4<sup>o</sup> woonlaag</b>	Totaal oppervlakte bouwlaag	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Overige inpandige ruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Gebruiksoppervlakte wonen	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Gebouwegebonden buitenruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	Externe bergruimte	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>

Opmerkingen

### Disclaimer

Deze meting en berekeningen zijn conform de 'Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie Bruto inhoud woningen'. Deze zijn gebaseerd op NEN 2580: 2007/C1:2008.



# Lijst van zaken

## Lijst van zaken



### Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Rietveldlaan 33, 6708 SN Wageningen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plafonniere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Wandkast (woonkamer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Overgordijnen (woonkamer, studeerkamer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolgordijnen (1 <sup>e</sup> verdieping)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking (1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Parketvloer (overloop 1 <sup>e</sup> verdieping en trap)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Houten vloer (trap 1 <sup>e</sup> verdieping)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen (begane grond)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden (hal)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



## Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Keuken</b>				
- Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Gas) fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

# Lijst van zaken

## Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</b>				
- Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Screens/rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Klok)thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Mechanische ventilatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
- Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting/installaties</b>				
- Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Bebouwing</b>				
- Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overig</b>				
Overige tuin, te weten:				
- Kunstwerk metalen pauw (voortuin)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



## Lijst van zaken



### Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Energielabel woningen

Registratienummer  
598278047

Datum registratie  
19-06-2024

Geldig tot  
17-06-2034

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# A



### Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken		+	++
4 Vloeren			++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

### Installaties

7 Verwarming	Warmtenet	
8 Warm water	Warmtenet	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2675 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



19,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Rietveldlaan 33  
6708SN Wageningen  
BAG-ID: 0289010000011555

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1997  
Compactheid 2,00  
Vloeroppervlakte 121m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



### Opnamedetails

#### Naam

S.J.H. Willemse

#### Examennummer

49568

#### Certificaathouder

Energielabel.com

#### Inschrijfnummer

SKGIKOB 012364

#### KvK-nummer

85018708

#### Certificerende instelling

SKGIKOB

#### Soort opname

Basisopname



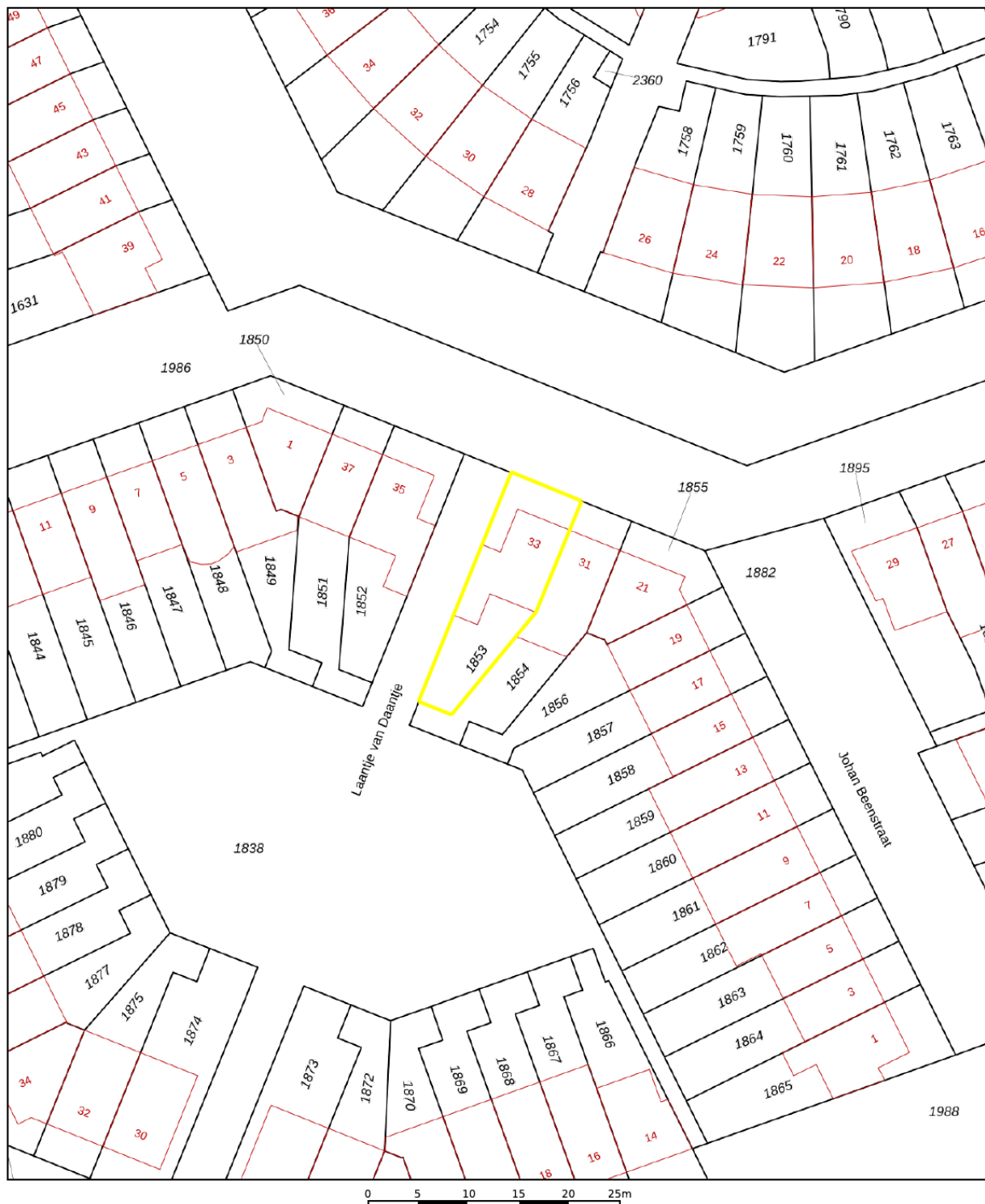
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart



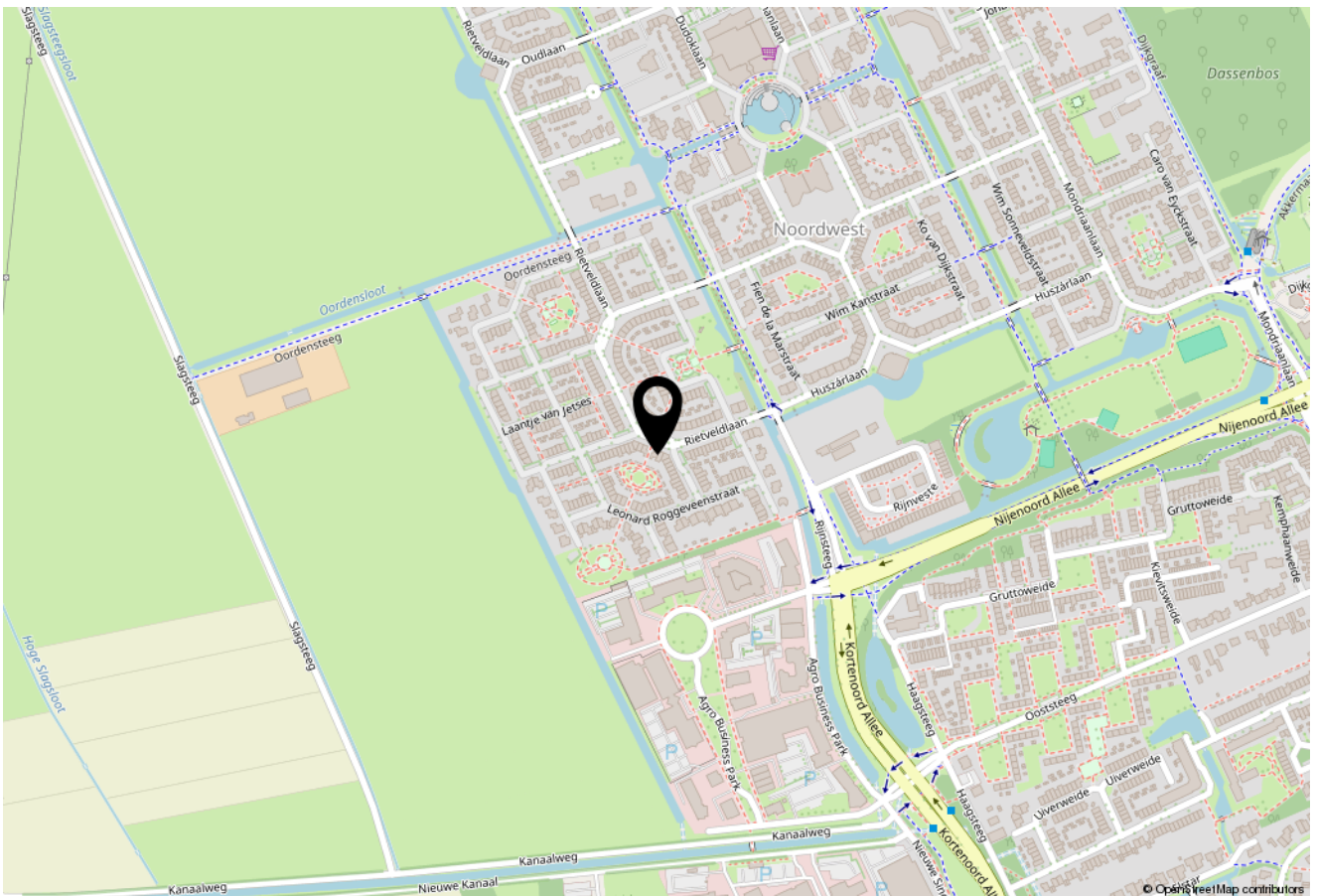
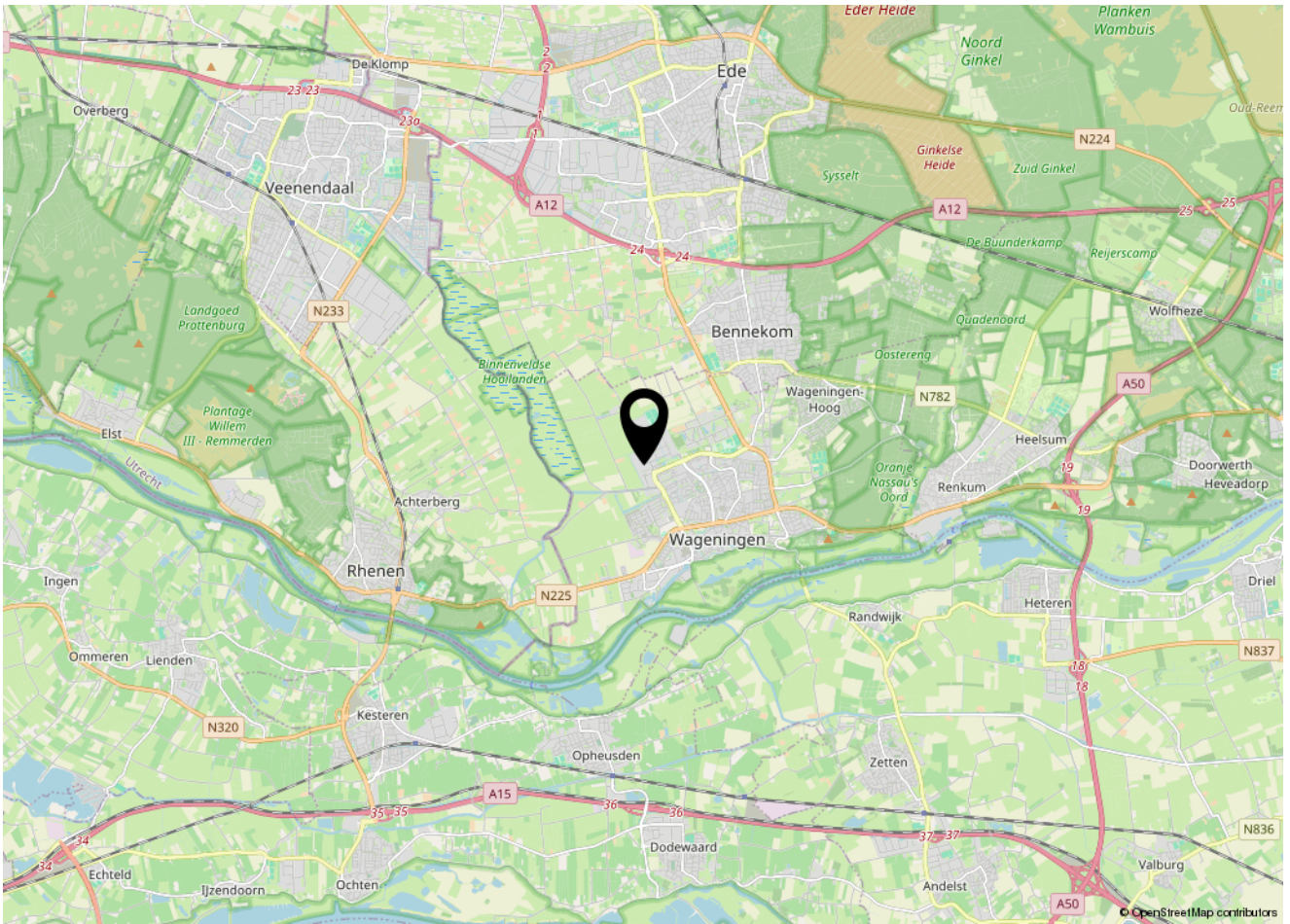
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rietveldlaan 33/Wgen



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen Sectie A Perceel 1853</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
--	--	-----------------

# Locatie op de kaart







## Wageningen: een wereldstad om te wonen

Wageningen is een wereldstad. Dat klinkt misschien gek voor een plaats met slechts 36.000 inwoners, maar dankzij de Wageningen University & Research (WUR) staat dit vestingstadje wereldwijd op de kaart. De universiteit, actief in het domein van gezonde voeding en leefomgeving, telt meer dan 7000 medewerkers en 15.000 studenten, waaronder veel jonge mensen uit het buitenland. Zo smelten culturen samen in deze sfeervolle stad.

Wageningen beschikt over een authentiek centrum met prachtige gebouwen. Het meest bekend is Hotel De Wereld waar op 5 mei 1945 de capitulatie door de Duitsers werd getekend. Nog altijd is Wageningen op deze datum het toneel van een groot bevrijdingsfeest. De Hoogstraat is dé winkelstraat, maar ontdek vooral ook de kleine, bijzondere winkeltjes en horecagelegenheden in de zijstraatjes. Natuur en stad vloeien naadloos in elkaar over. Het Belmonte Arboretum biedt prachtige vergezichten waarbij - bij helder weer - de Waalstad Nijmegen zichtbaar is. Het natuurgebied De Blauwe Kamer - tussen Wageningen en Rhenen - is een waar paradijs voor vogelliefhebbers. Even zo mooi zijn de bossen rondom de stad waar het heerlijk is om te recreëren.

Wageningen is centraal gelegen in Nederland. Dankzij snelwegen als de A12 en A50 zijn grote steden gemakkelijk bereikbaar. Momenteel wordt een snelfietsroute aangelegd van Ede naar Wageningen. Die zorgt er onder meer voor dat het belangrijke station Ede-Wageningen nog gemakkelijker bereikbaar wordt.

Kortom: Wageningen is een heerlijke kleine stad om te wonen. Daardoor is het aantal beschikbare woningen klein.



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

## 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.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. 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. Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere 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.

## 5. 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 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.

## 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van de verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een

inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 7. 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.

## 8. 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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## 9. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 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, 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.

# Nadere informatie en clausules in de koopovereenkomst



## Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt hetgeen wat overeengekomen is, door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept wordt gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

## Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn ieder zelf verantwoordelijk voor het zorgdragen van het aansluiten en het overschrijven van nutsvoorzieningen.

## Waarborgsom

De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd. Koopt u de woning zonder financiering? Dan zullen wij een termijn van 3 weken hanteren na het opstellen van de koopovereenkomst. Koopt u met een voorbehoud van financiering? Dan dient de waarborgsom of bankgarantie uiterlijk 1 week na het verstrijken van de termijn van het voorbehoud gestort of gesteld te zijn.

## Toelichtingsclausule verstrekte informatie/documentatie (volgens branche brede meetinstructie)

De eventueel aan koper verstrekte informatie, zoals tekeningen, afmetingen en (inhoud/oppervlakte) maten zijn circa maten en zijn ter indicatie. Deze zijn verstrekt om een indicatie van het object te geven. Afwijkingen in tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de tekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.

## Asbestclausule

Indien de woning voor 1994 gebouwd is, zal in de koopovereenkomst een asbestclausule worden opgenomen.

Gezien het bouwjaar kan de onroerende zaak asbesthoudende stoffen bevatten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid welke uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Verontreinigingsclausule

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is.

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt. De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

## Ontbindingsclausule

Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat in de koopakte en clausule opgenomen wordt dat op grond van het niet verkrijgen van een financiering de overeenkomst ontbonden kan worden. Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen 1 werkdag na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan de verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van 1 schriftelijke afwijzing van een grote geldverstreckende instelling.

## Ouderdomsclausule

Bij een oudere woning kan een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan \* jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

## Niet-bewoningsclausule

Als de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond of er al jaren niet gewoond heeft en de woning door anderen is bewoond geweest, zal in de koopovereenkomst een niet bewoningsclausule opgenomen worden.

Verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat zij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan zij op de hoogte zou zijn geweest als zij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen.

-

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

# Ons team



*Jillis Baggerman*  
makelaardij



*Jillis Baggerman*

MAKELAAR RM/RT

jillis@jillisbaggerman.nl



*Sander Hemmes*

MAKELAAR RM/RT  
WOZ-TAXATEUR

sander@jillisbaggerman.nl



*Arno Oosterbeek*

MAKELAAR K-RMT

arno@jillisbaggerman.nl



*Dieke Klomp*

COMMERCIEEL  
MEDEWERKER

dieke@jillisbaggerman.nl



*Noëlle van de Beek*

COMMERCIEEL  
MEDEWERKER

noelle@jillisbaggerman.nl



*Marcella Roelofs*

COMMERCIEEL  
MEDEWERKER

marcella@jillisbaggerman.nl



*Daphne Weidmann*

COMMERCIEEL  
MEDEWERKER

daphne@jillisbaggerman.nl



*Janneke Hamstra*

COMMERCIEEL  
MEDEWERKER

janneke@jillisbaggerman.nl



De kenmerkende en veelzijdig manier van aanpak werd kort na de start van het kantoor (2005) beloond door verkozen te worden als Jonge Ondernemer van de gemeente Ede. Enkele jaren geleden werd Jillis Baggerman makelaardij uitgeroepen tot Beste Makelaar van Nederland. De eerste kennismaking met Jillis Baggerman makelaardij begint bij Dieke Klomp, Noëlle van de Beek, Marcella Roelofs en Janneke Hamstra. Ze worden niet voor niets het visitekaartje van de makelaardij genoemd. De makelaars Sander Hemmes en Jillis Baggerman mogen de letters RM (als Register Makelaar) en RT (als Register Taxateur) achter hun naam zetten. Arno Oosterbeek is Kandidaat Makelaar en krijgt daarmee de letters (K-RMT) achter zijn naam. Om in het VastgoedCert en NRVT register ingeschreven te mogen blijven, moeten makelaars en taxateurs aantonen dat hun kennis op het vakgebied wordt bijgehouden. Deze permanente educatie is een garantie dat de makelaars op de hoogte zijn van alle actuele ontwikkelingen in de makelaardij. Daarnaast is Jillis Baggerman makelaardij aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Op het gebied van financieel advies wordt nauw samengewerkt met Estaete hypotheek & verzekeringen, waar Bert Huisman en Marcel van Brakel de erkend financieel adviseurs zijn. Ze worden hierbij ondersteund door Joke Beumer en Jesper van de Peppel.

## *Estaete hypotheke & verzekeringen*



Wij verzorgen niet alleen de verkoop en aankoop van woningen maar ondersteunen u ook, indien gewenst, bij het aangaan van hypotheke en verzekeringen. Dit doen wij in nauwe samenwerking met Estaete hypotheke & verzekeringen. Estaete heeft met erkend financieel adviseurs Bert Huisman en Marcel van Brakel een rijke ervaring in huis. Zij kunnen u zodoende een deskundig onafhankelijk advies op maat geven betreffende de financiering en verzekering van een aangekochte woning.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met één van de adviseurs. Estaete is te bereiken op het volgende telefoonnummer 0318-419996 of e-mailadres [info@estaete.nl](mailto:info@estaete.nl).

**estaete**  
hypotheke & verzekeringen



Jillis Baggerman startte in 2005 zijn eigen makelaarskantoor in Bennekom en heeft inmiddels ruimschoots bewezen sterk in de markt te staan. Jillis Baggerman makelaardij presenteert zich actief in de markt en weet zich te onderscheiden. “Ik ben bijzonder trots op het hele team waar we mee werken. Ieder heeft bij andere kantoren in de regio veel ervaring kunnen opdoen. Onze ervaring, onze contacten, onze kennis van de omgeving en onze ideeën die we over de makelaardij hebben zijn bij elkaar gekomen. We hebben allemaal passie voor ons vak”.

### **Heeft u verhuisplannen? Of heeft u een vraag op het gebied van makelaardij?**

Ons kantoor staat u graag persoonlijk te woord. Iedere woning is uniek en iedere opdrachtgever heeft specifieke wensen. Voor meer informatie kunt u naar onze website [www.jillisbaggerman.nl](http://www.jillisbaggerman.nl). Wij zijn telefonisch bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 09:00 uur tot 17:30 uur. Wij staan u graag met raad en daad terzijde!

*Iedere woning is uniek, iedere opdrachtgever heeft specifieke wensen. Daarom leveren onze ervaren makelaars maatwerk met voor ieder (ver)koopproces een eigen aanpak.*



**Jillis Baggerman makelaardij**

Commandeursweg 2, 6721 TZ Bennekom

0318-415484 | info@jillisbaggerman.nl

**[www.jillisbaggerman.nl](http://www.jillisbaggerman.nl)**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

