

# *Harstkamperweg 4* OTTERLO

Karakteristiek en romantisch  
*wonen*

Charmante vrijstaande woning  
*in hartje Otterlo*

Vraagprijs € 599.000,- k.k.

*Maaïke van Doorn*

M A K E L A A R



# Kenmerken

<b>TYPE WONING</b>	Vrijstaande woning
<b>SOORT WONING</b>	Eengezinswoning
<b>BOUWJAAR</b>	1930
<b>LIGGING</b>	In centrum, in bosrijke omgeving
<b>TUIN</b>	Tuin rondom
<b>SOORT GARAGE</b>	Vrijstaand steen
<b>VERWARMING</b>	C.v.-ketel
<b>ISOLATIE</b>	Volledig geïsoleerd

**WOONOPPERVLAKTE**  
161 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
592 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
410 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS**  
5

**SLAAPKAMERS**  
3

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maike van Doorn*

MAKELAAR



## *Ruime vrijstaande woning op loopafstand van het centrum*



Karakteristiek en romantisch; de vrijstaande woning met de charme van de jaren '30 is één en al uitstraling. De in lichte tint geschilderde gevels, de ramen met roedeverdeling en de gestreepte markiezen nodigen uit voor een nadere kennismaking. De goed onderhouden woning biedt door zijn indeling goede mogelijkheden voor een kantoor aan huis, praktisch als u wilt thuiswerken! Dankzij de badkamer beneden en de mogelijkheid voor het realiseren van een slaapkamer op de begane grond kunt u de woning ook levensloop bestendig maken. Ideaal voor nu én in de toekomst!

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



Ook buiten is het goed vertoeven, in de tuin geniet je het hele jaar door eindelijk veel uren van het buitenleven. Geniet van een kop koffie in de serre of op het terras. Wil jij een gevoel van echt thuis komen ervaren in een woning vol sfeer en gezelligheid, dan ben je hier aan het juiste adres!



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Begane grond



Vanaf de lange oprit loop je naar de entree aan de zijkant van de woning. Welkom bij de Harskamperweg 4! Wanneer je binnenstapt krijg je meteen een huiselijk gevoel. In de hal bevindt zich de garderobe, de trapopgang, trap naar de kelder en de toegang tot de woonkamer.

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



Vervolg je weg naar de uitgestrekte woonkamer. Deze is opgedeeld in een eetgedeelte waar een grote eettafel geplaatst kan worden om heerlijk te dineren en aan de voorzijde van de woning een gezellige zithoek. Vanuit hier heb je een mooi uitzicht over het tegenovergelegen weiland. Dit uitzicht is iets wat nooit gaat vervelen!



*Heerlijk lichte  
leefruimte*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



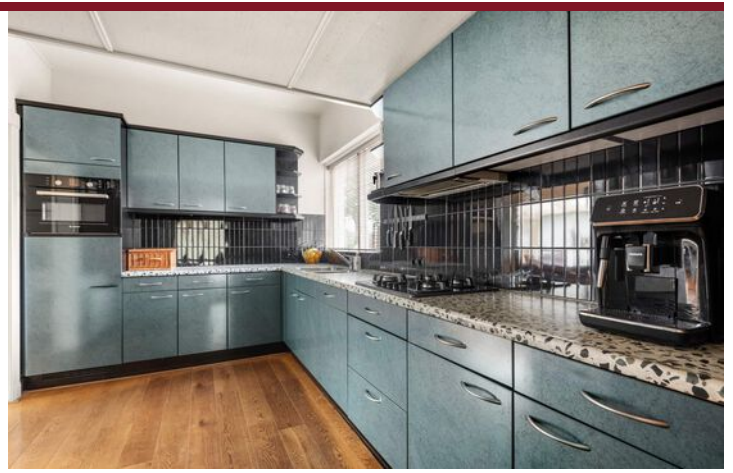
Tenslotte bevindt zich aan de achterzijde nog een mooie multifunctionele ruimte waar momenteel een leuke zitplek is gecreëerd. Ook is hier een slaapkamer te realiseren, wat gelijkvloers wonen mogelijk maakt. Of betrek deze ruimte bij het naastgelegen kantoor om een grotere werkplek te creëren. Leuk is de directe verbinding met buiten. Middels de openslaande deuren is de serre te bereiken. Dit is 'the place to be' voor een gezellige borrel of om fijn te ontspannen.



**Multifunctionele**  
*ruimte*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De L-vormige keuken met uitzicht op de oprit beschikt over veel kastruimte. Handig om al het eetgerei op te bergen! Verder is de keuken voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Zo heb je alles in huis om een lekkere maaltijd te bereiden.



Keuken met  
*inbouwapparatuur*

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



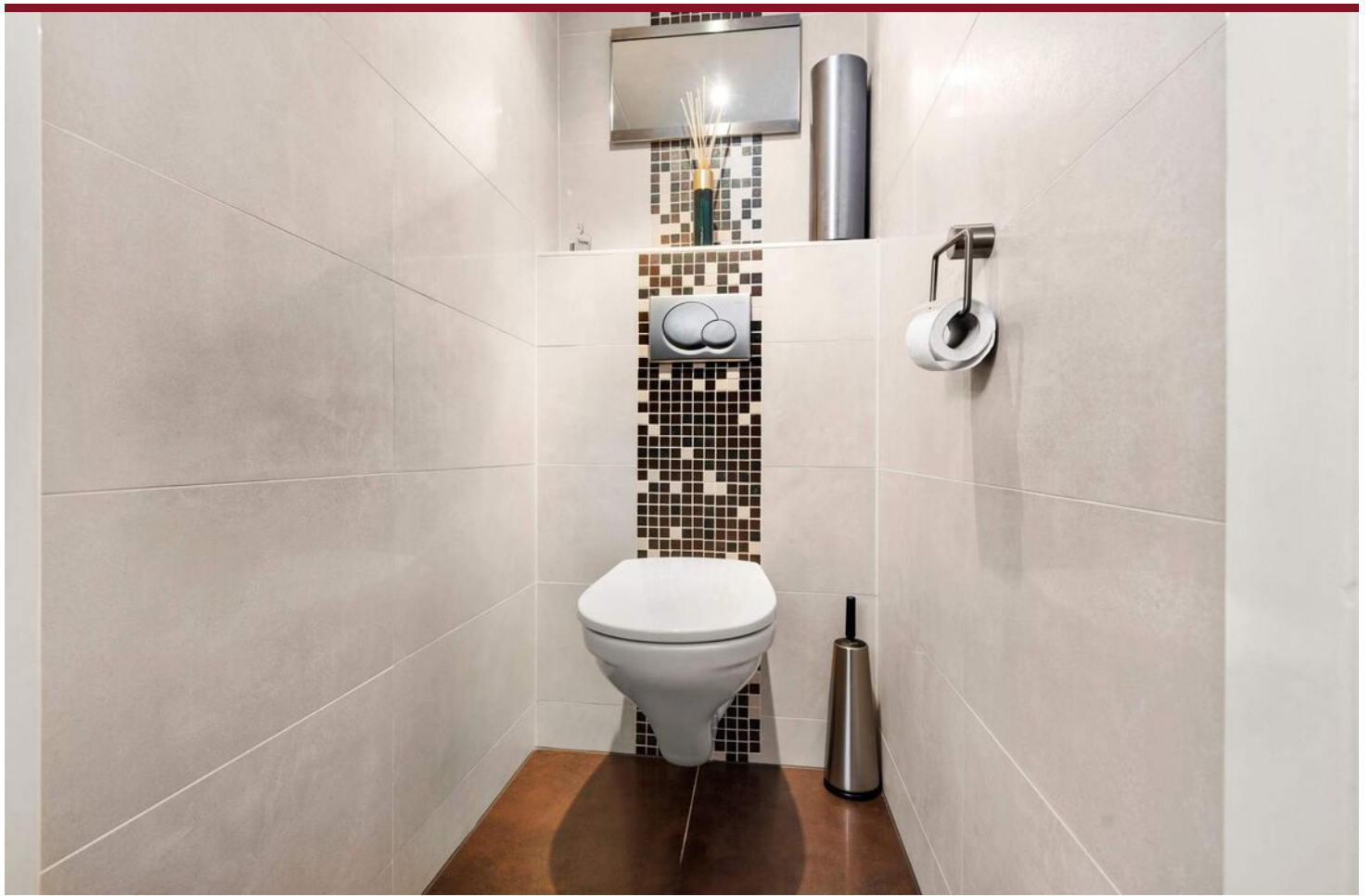
## Nette badkamer *met inloopdouche*

Aan de achterzijde van de woning is de bijkeuken aanwezig waar zich onder andere de aansluitingen voor de wasapparatuur zich bevinden. Verder heb je hier toegang tot de nette toiletruimte met wandcloset en de badkamer met inloopdouche, designradiator en een net wandmeubel voor het opbergen van de handdoeken.



*Maike van Doorn*

MAKELAAR



*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Eerste verdieping

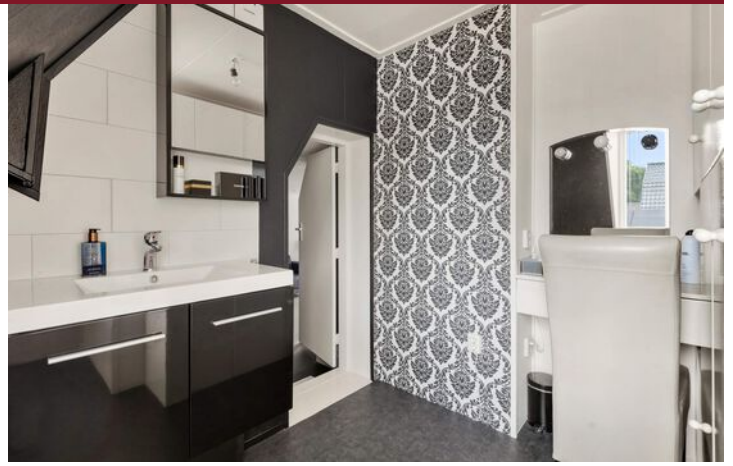


De trap brengt je naar de eerste verdieping welke toegang geeft tot de slaapvertrekken. De master bedroom aan de voorzijde is een mooie ruime slaapkamer met kastenwand. Vanuit deze kamer heb je een prachtig uitzicht over de weilanden. Dat is lekker wakker worden! Naastgelegen vind je de tweede slaapkamer, die geheel naar eigen wens in te delen is. Via de kleedkamer is de derde en laatste slaapkamer te bereiken. Door de aanbouw aan de achterzijde uit 2005 is hier een erg ruime slaapkamer gerealiseerd.

Tot slot is er nog een vliering. Deze is te bereiken via een vlizotrap. Een handige plek om als extra bergruimte te benutten.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Eerste verdieping  
met drie slaapkamers*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Exterieur



Op naar de tuin! Aan de voorzijde is een siertuin aanwezig, door de mooie vlakverdeling en diverse beplantingen is dit een smaakvol geheel. De onderhoudsarme achtertuin is strak aangelegd met siertegels. Achter het huis is een sfeervolle serre gerealiseerd. Een fijne plek om te dineren met vrienden en/of familie. De tuin is geheel omsloten door muren waardoor er een besloten sfeer gecreëerd is. In 2001 is de vrijstaande garage met zadeldak gebouwd in dezelfde stijl als de woning, wat zorgt voor een mooie eenheid. De garage van circa 30 m<sup>2</sup> is een mooie ruimte welke gebruikt kan worden als opslagplaats of om lekker te hobbyen. Daarnaast is er achter in de tuin nog een vrijstaande stenen berging met karakteristieke ramen te vinden. Genoeg opbergruimte dus! Door de garage en lange oprit aan de voorzijde van de woning is er voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Vrijstaande garage  
met bergzolder*



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van  
Harskamperweg 4 Otterlo*

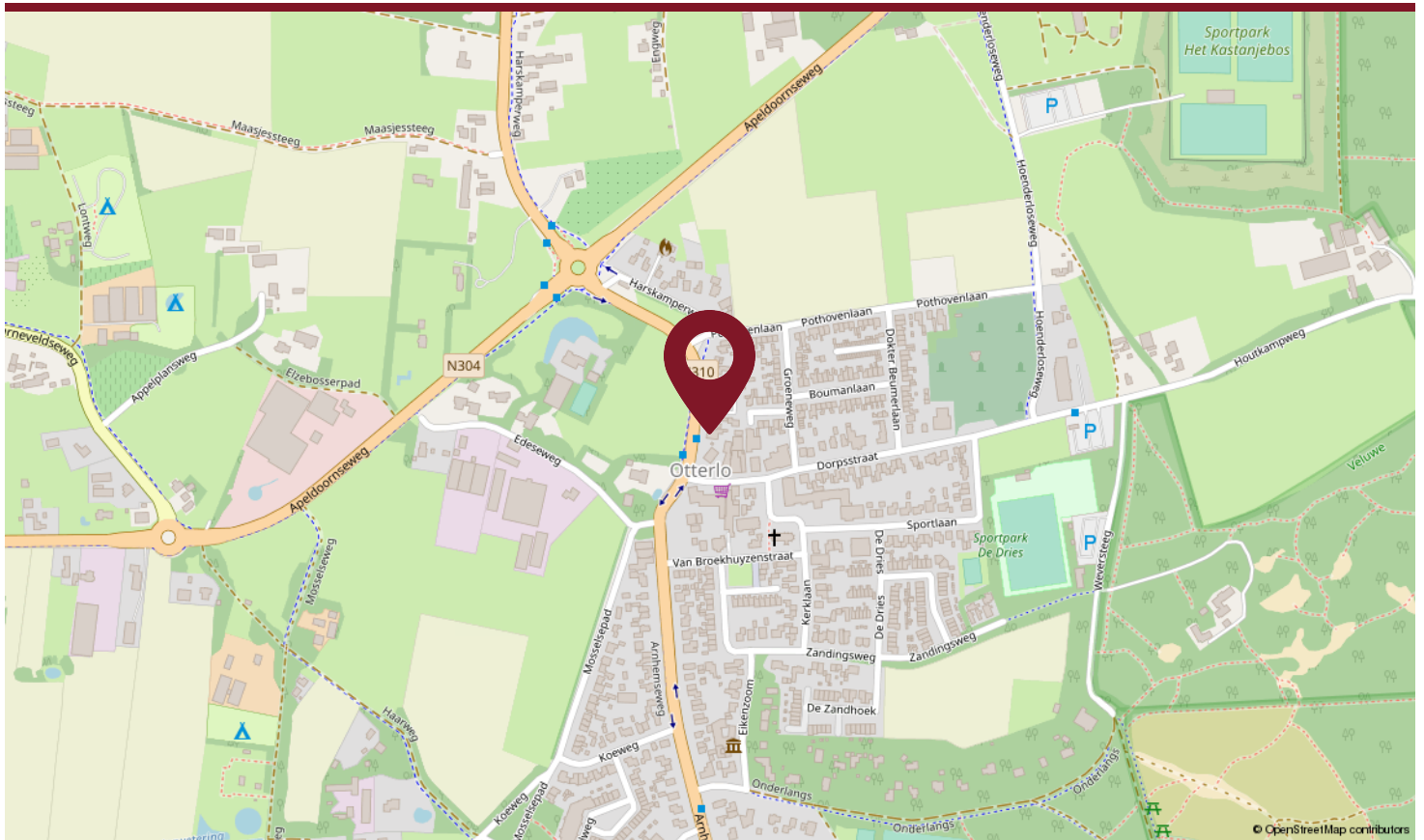


*Neem hier alvast een  
virtuele tour door de woning*

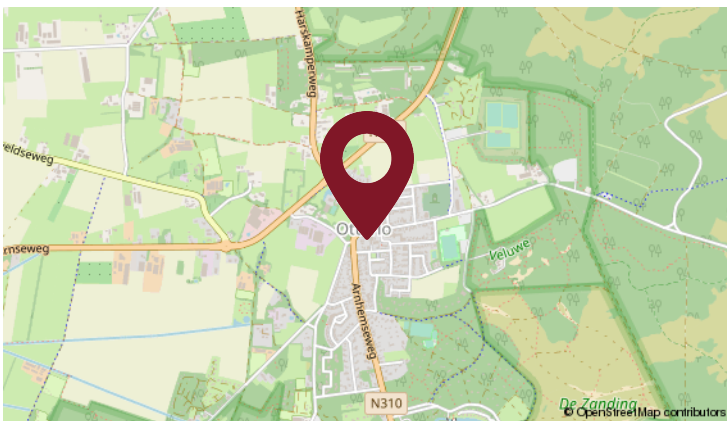
*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Locatie op de kaart



De Harskamperweg, die overgaat in de Arnhemseweg, is de centrale straat die door het dorp Otterlo loopt. De woning ligt op loopafstand van het centrum van Otterlo. Leuke restaurants en gezellige terrassen worden afgewisseld met winkels voor de dagelijkse boodschappen. Het dorp staat voor rust, kleinschaligheid en de natuur. Het beroemde Nationale Park De Hoge Veluwe bevindt zich op korte afstand. De liefhebber kan hier eindeloos wandelen en fietsen! Daarnaast is het Klompenpad is een echte aanrader!



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



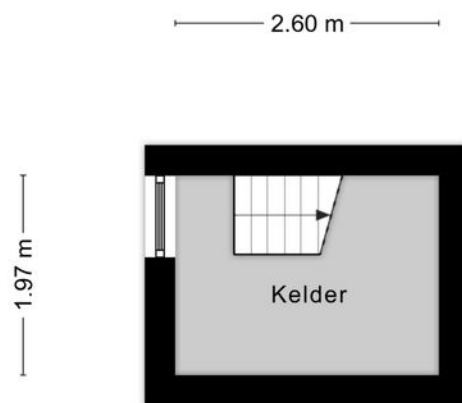
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Plattegrond

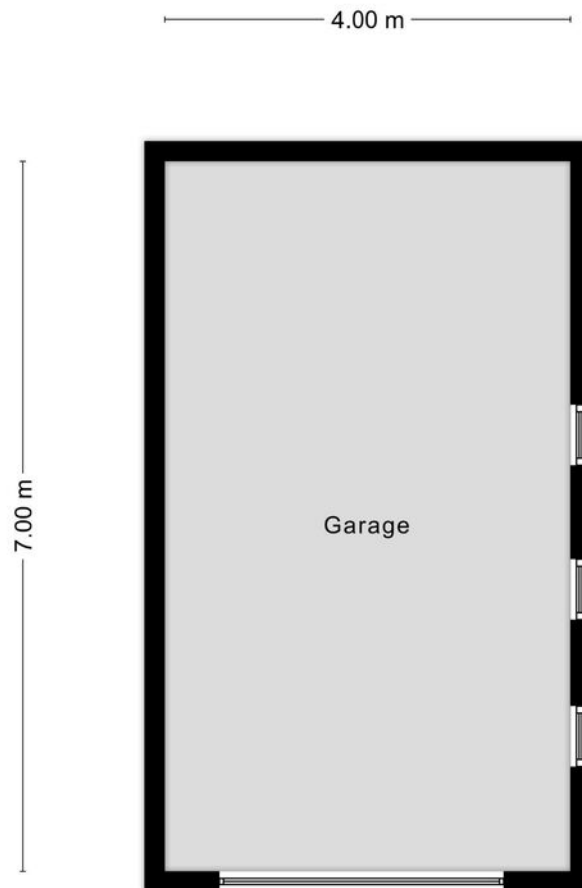


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



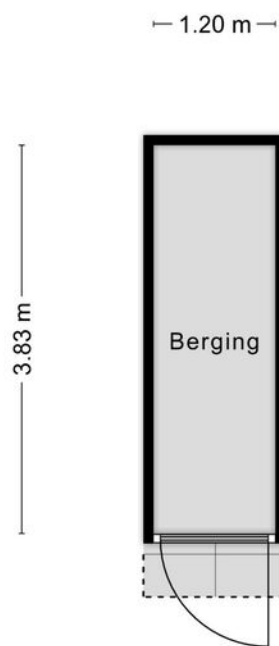
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Plattegrond



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

*Maike van Doorn*


MAKELAAR

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaike van Doorn Mak



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Otterlo	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2131	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2021  
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.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- Kasten make-up kamer	X		
- Kasten bijkeuken	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijgenboom		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tuintafel	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Vragenlijst

## 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? Nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, 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.

# Vragenlijst

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/ of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

## **Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## **Bijzonderheden 1 H.**

Is er een anti-speculatiebeding 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?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:



# Vragenlijst

## 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?

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

# Vragenlijst

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

# Vragenlijst

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken: ± 15 jaar uitbouw

Overige daken: ± 2001

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 C.

# Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Pannendak

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

± 2018 Begane grond.  
Vorig jaar gecontroleerd en nagelopen.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Uit Nijmegen

# Vragenlijst

---

**Kozijnen, ramen en deuren 4 B.**

---

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

---

Zo nee, toelichting:

---

---

**Kozijnen, ramen en deuren 4 C.**

---

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

---

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

---

---

**Kozijnen, ramen en deuren 4 D.**

---

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

---

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

---

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

---

---

**Kozijnen, ramen en deuren 4 E.**

---

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 vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

---

Zo ja, waar?

---

---

**Vloeren, plafonds en wanden 5 B.**

---

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

---

Zo ja, waar?

---

# Vragenlijst

---

**Vloeren, plafonds en wanden 5 C.**

---

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee

---

Zo ja, waar?

---

---

**Vloeren, plafonds en wanden 5 D.**

---

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Nee

---

Zo ja, waar?

---

---

**Vloeren, plafonds en wanden 5 E.**

---

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee

---

Zo ja, waar?

---

---

**Vloeren, plafonds en wanden 5 F.**

---

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

---

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

---

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Oorspronkelijk woonhuis niet.

---

---

**Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.**

---

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

---

Zo ja, waar?

---

---

**Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.**

---

# Vragenlijst

Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	Kruipruimte in de hoek van de woonkamer.

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

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 c.q. kelder?	Nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? (Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)	cv-installatie
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk:	Nefit Topline
Leeftijd:	2009
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	In 2017 is de gehele ketel gereviseerd, onderdelen zijn vervangen in 2020.
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Sjaak Grootheest Harskamp

## Installaties 7 B.

# Vragenlijst

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## **Installaties 7 C.**

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## **Installaties 7 D.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

## **Installaties 7 E.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

## **Installaties 7 F.**

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

Zo ja, waar? De aanbouw.

## **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? Nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?



# Vragenlijst

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?

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

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

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?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

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

Niet van toepassing.

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Niet van toepassing.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

## Installaties 7 K.

Is de elektrische installatie vernieuwd?

Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, welke onderdelen?

## Installaties 7 L.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

# Vragenlijst

Zo ja, welke?

---

**Sanitair en riolering 8 A.**

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

---

**Sanitair en riolering 8 B.**

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

---

**Sanitair en riolering 8 C.**

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

---

**Sanitair en riolering 8 D.**

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

---

**Sanitair en riolering 8 E.**

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?

---

**Diversen 9 A.**

Wat is het bouwjaar van de woning? ± 1930

---

**Diversen 9 B.**

# Vragenlijst

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 F.

Is er een olietank aanwezig? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

## Diversen 9 G.

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

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

## Diversen 9 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 I.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 J.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

- Garage en berging (± 2001) door Brandola
- Eerste etage door Evert Veenschoten
- Aanbouw zijkant/ achterkant (2005 door Kieft)
- Serre 2020

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## Diversen 9 K.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Nee

# Vragenlijst

Zo ja, welke?

---

**Diversen 9 L.**

---

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/  
energielabel? Nee

---

Zo ja, welke label?

---

---

**Vaste lasten 10 A.**

---

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag  
onroerendezaakbelasting? 399,15

---

Belastingjaar?

---

---

**Vaste lasten 10 B.**

---

Wat is de WOZ-waarde? 404000,00

---

Peiljaar?

---

---

**Vaste lasten 10 C.**

---

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

---

Belastingjaar?

---

---

**Vaste lasten 10 D.**

---

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 154,68

---

Belastingjaar?

---

---

**Vaste lasten 10 E.**

---

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de  
nutsbedrijven? Gas:

---

Elektra:

---

Blokverwarming:

---

# Vragenlijst

Anders: Gas en elektra samen €  
250,00

Te weten:

## Vaste lasten 10 F.

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

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?

Is de canon afgekocht?

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?

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

# Vragenlijst

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

---

Zo ja, welke?

---

## **Nadere informatie 12 A.**

---

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

# Extra *informatie*

Onderstaande artikelen zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen:

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 1930 gebouwd 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 koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## **Asbestclausule**

Met betrekking tot het punt asbest is het de verkoper niet bekend dat er in de woning en opstallen asbest is verwerkt. Koper is ermee bekend dat de woning en opstallen voor 1994 gebouwd zijn en dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.









# 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 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. 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.

## **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.

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.

## **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 bieders 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. 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.

## **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.

# Zes belangrijke punten

## **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

## **Onderzoeksplicht**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

## **Financiering / hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

## **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

## **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden, zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

## **Waarborgsom of bankgarantie**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

# Wie zijn wij



## Ons NVM makelaarskantoor

In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons team bestaat uit zes enthousiaste dames en drie gedreven heren met oog voor details en een groot inlevingsvermogen in uw persoonlijke situatie. Mensen die úw woonwensen helpen realiseren. Omdat wij een klein en hecht team vormen, staan we dicht bij de klant en dat werkt.

Maaïke van Doorn Makelaar is actief in Lunteren en omstreken. Als NVM makelaar zijn wij actief in de aan- en verkoop van woningen en bedrijfspanden.

## Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?

Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

## Meer informatie?

Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op [www.maaikevandoornmakelaar.nl](http://www.maaikevandoornmakelaar.nl) en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



www.maaikendoormakelaar.nl



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR