

# *Peteweg 63*

EDE

In het buitengebied  
*van Ede*

Landelijk gelegen  
*vrijstaande woning*

Vraagprijs € 995.000,- k.k.

*Maaïke van Doorn*

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | [WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL](http://WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL)







<b>TYPE WONING</b>	Vrijstaande woning
<b>SOORT WONING</b>	Eengezinswoning
<b>BOUWJAAR</b>	1930
<b>LIGGING</b>	Landelijk gelegen met vrij uitzicht
<b>TUIN</b>	Tuin rondom
<b>SOORT GARAGE</b>	Vrijstaand steen
<b>ENERGIELABEL</b>	B
<b>VERWARMING</b>	Vloerverwarming begane grond, c.v.-ketel
<b>ISOLATIE</b>	Volledig geïsoleerd

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

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

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

**AANTAL KAMERS**  
5

**SLAAPKAMERS**  
4

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





## Landelijk gelegen vrijstaande woning *met prachtig uitzicht*



Landelijker dan dit wordt het niet! Ervaar de charme van een jaren '30 woning op een van de mooiste locaties in het buitengebied van Ede. De ligging te midden van de uitgestrekte bossen maakt het geheel voor zowel de natuurliefhebber, de paardenliefhebber en zzp'ers uniek. Profiteer onder andere van de gezellige woonkamer, hobbykamer, royale keuken, drie slaapkamers en een badkamer op de begane grond. De vrijstaande garage en de grote loods maken het plaatje compleet! De woning is gelegen aan een rustige straat met diverse woningen. Hierdoor voelt u zich vrij, maar toch ook niet alleen. Pakt u deze gave kans?

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



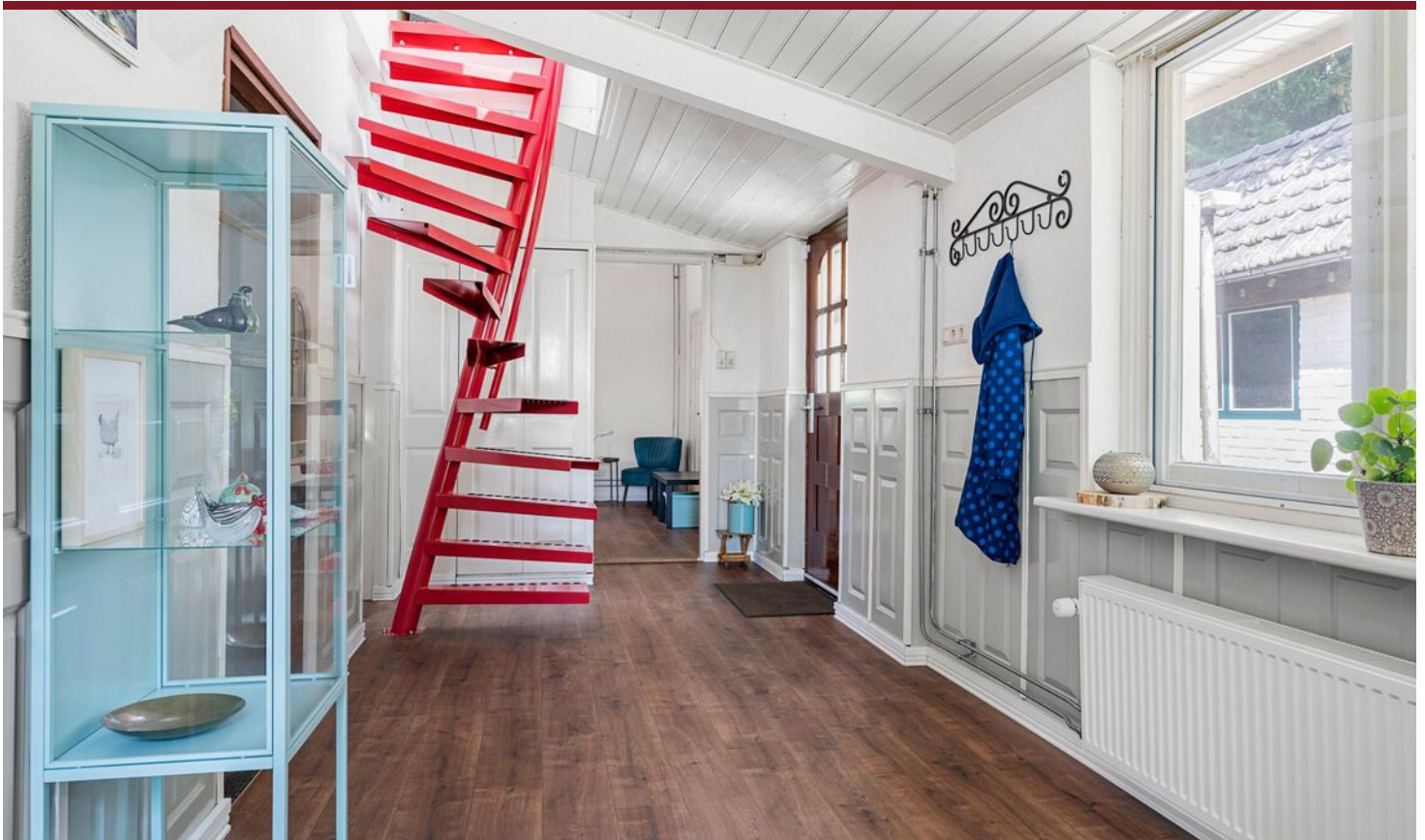


*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Begane grond



Via de lange oprit aan de linkerzijde betreedt u het ruime en groene perceel. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de voordeur. In de royale ontvangsthall is er voldoende plek voor een garderobe en schoenenkast. Vanuit de ruime hal heeft u toegang tot de verschillende leefvertrekken en de trap naar de eerste etage.

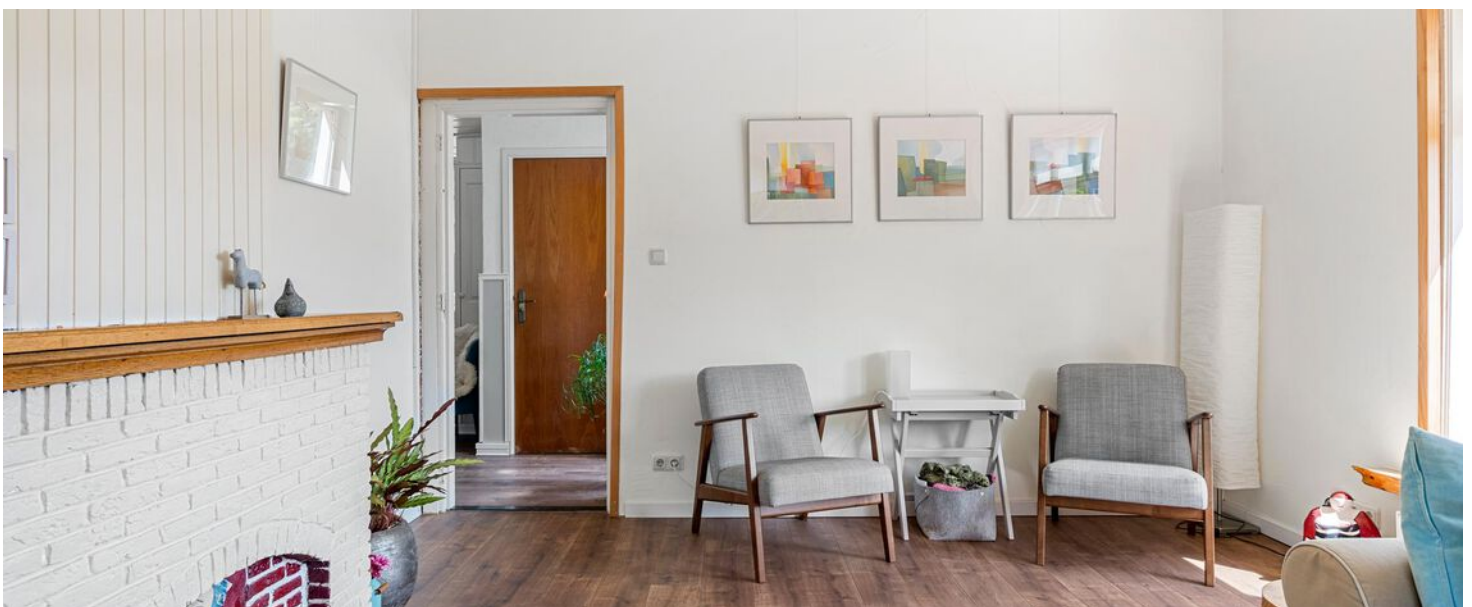
*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





Aan de linkerkzijde van de hal bevindt zich de gezellige woonkamer met mogelijkheid voor een houtkachel. Door de vele ramen ervaart u hier een prettige lichtinval. Plaats een grote bank en u creëert de perfecte zithoek. Door het toevoegen van uw favoriete woonaccessoires zorgt u voor een warm thuis. Genieten!



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





## Hobbykamer vol mogelijkheden

Terug in de hal vindt u de deur naar de hobbykamer. Dit is een multifunctionele ruimte die uiteraard ook als slaapkamer kan worden gebruikt. Samen met de badkamer op de begane grond maakt dit het tot een levensloopbestendige woning. Ook thuiswerken behoort hier tot de mogelijkheden mede door het snelle glasvezel internet.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



Om samen, als gezin en met vrienden of familie te eten is de royale keuken zeer geschikt. Over het bereiden van een goede maaltijd hoeft u niet in te zitten, u heeft hier namelijk de beschikking over een dubbele oven van M-system met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en een vaatwasser.

Er is voldoende ruimte voor een leuke eethoek, waardoor u optimaal geniet van een fijn thuis. Door de grote raampartijen heeft u een mooi zicht op de tuin, en ervaart u ook hier een prettige lichtinval.

Via de deur in de keuken bereikt u de trap die toegang geeft tot de eerste verdieping. Achter de andere deur vindt u opbergruimte voor al uw boodschappen. Handig!



Keuken met prettige  
lichtinval

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





Terug in de hal bereikt u de badkamer. De badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een ligbad met douchefunctie, een wastafel en een toilet. Daarnaast bevinden zich hier ook de aansluitingen voor de wasapparatuur. In de hal vindt u nog een separaat toilet met fonteintje.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Eerste verdieping



Via de trap in de hal en via de trap in de keuken bereikt u de eerste verdieping.

Uitgerust wakker worden doet u in de hoofdslaapkamer met prachtig uitzicht over de akkers en weiden. Vanuit de hoofdslaapkamer bereikt u de hobby-/kleedruimte. Met een paar kleine aanpassingen kunt u van deze ruimte ook een volwaardige slaapkamer realiseren.



De laatste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft ook een fijn formaat. Alle vierkante meters worden hier optimaal benut!



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





*Maike van Doorn*

MAKELAAR



# Exterieur



Achtertuin met schuur  
en vrijstaande garage

De tuin is een plek om te genieten van de rust, het fenomenale vrije uitzicht en de natuur. Doordat de tuin zo diep is zijn er verschillende hoekjes om van de zon of de schaduw te genieten. Heeft u groene vingers en staat u te popelen om lekker in de tuin te werken? Goed nieuws! Het perceel met veel privacy, een boomgaard en moestuin bieden genoeg mogelijkheden om lekker te tuinieren. De vrijstaande garage met vliering kan worden gebruikt als opslag voor tuinspullen of een ruimte om lekker te hobbyen. Achter op het perceel staat nog een grote werkloods. Ideaal voor de zzp'ers onder ons! De werkloods is daarnaast uitermate geschikt om veel zonnepanelen op te leggen. Ook is er nog een gezellige overkapping met berging aanwezig waar het in de zomer heerlijk vertoeven is. Op de oprit aan de linkerkant van de woning is ruimschoots parkeergelegenheid voor uzelf u en uw bezoekers.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

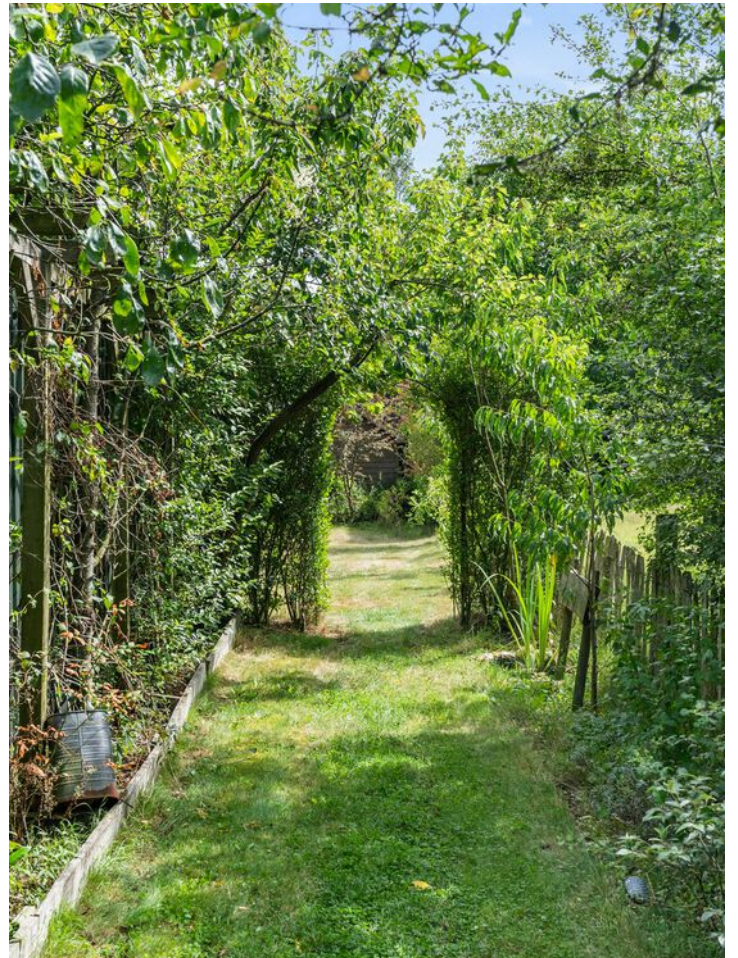




*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

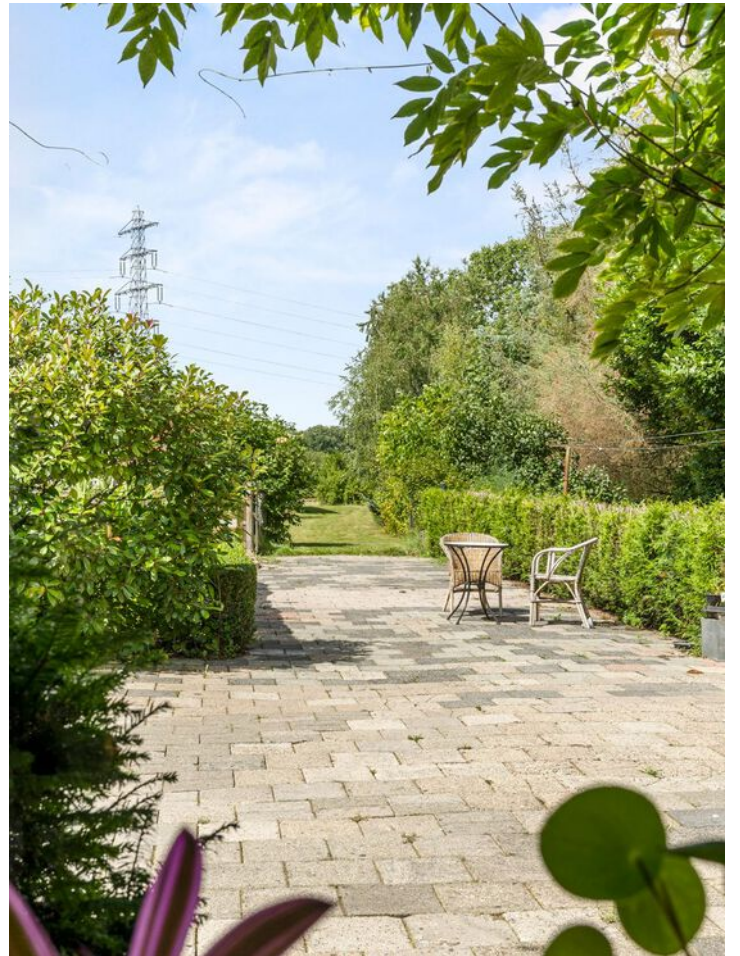




*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





*Maike van Doorn*

MAKELAAR



# Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van*  
Peteweg 63 Ede



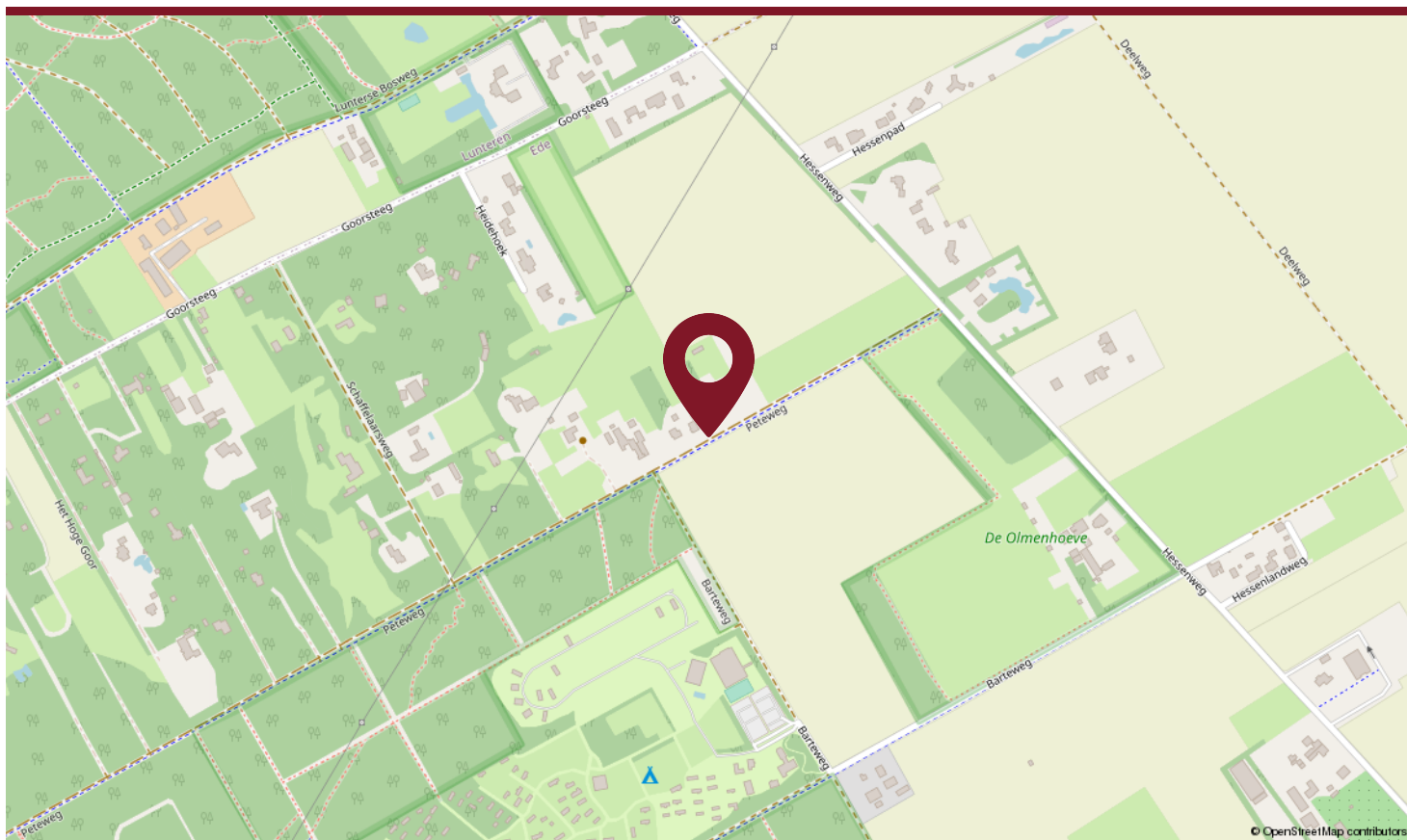
*Neem hier alvast een*  
virtuele tour door de woning

*Maaïke van Doorn*

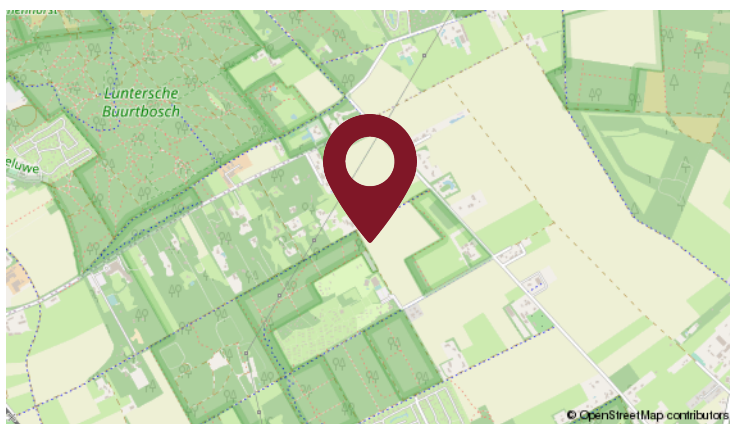
MAKELAAR



# Locatie op de kaart



Wat een buitengewone plek! De woning heeft als pluspunt dat deze een prachtige ligging heeft met een mooi vrij uitzicht over het glooiende landschap. Bij de woning zie je af en toe wild. Veel hazen en pas nog een reeënspoor in het zand!



Het voorzieningenniveau van Ede is van hoge kwaliteit; vele winkels met leuke fashion merken, gezellige horecagelegenheden, diverse scholen, treinstations, sportverenigingen en zwembaden maken de plaats zeer geliefd. Binnen vijf autominuten bent u in Lunteren. Lunteren is een gezellig dorp waar alle dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn. De natuur die Ede omringt is veelzijdig en zorgt voor rust in de dagelijkse hectiek.

Door de omliggende uitvalswegen is er een perfecte verbinding met de rest van Nederland.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Wonen in



Het mooie Ede met 76.000 inwoners heeft een levendig centrum. Hier kunt u gezellig winkelen, lekker eten of wat drinken op het Museumplein. Jaarlijks worden er diverse evenementen georganiseerd waaronder de Heideweek. Zo is er altijd wat te beleven. De ideale geografische ligging biedt een prettige uitvalsbasis met minimale reistijden per auto of met het openbaar vervoer naar omliggende steden en de Randstad.

De natuur rondom Ede nodigt uit tot eindeloze zwerftochten op de fiets, wandelend of te paard. Door de ligging op de grens van de Veluwe stuwwallen zijn hier bossen, heidevelden en zandverstuivingen te vinden. Nationaal bekend zijn Nationaal Park De Hoge Veluwe, Deelerwoud, Planken Wambuis, De Sysselet en het Wekeromse Zand. Maar ook de landgoederen Kernhem en Hoekelum zijn een bezoek waard.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Plattegrond



## Begane Grond

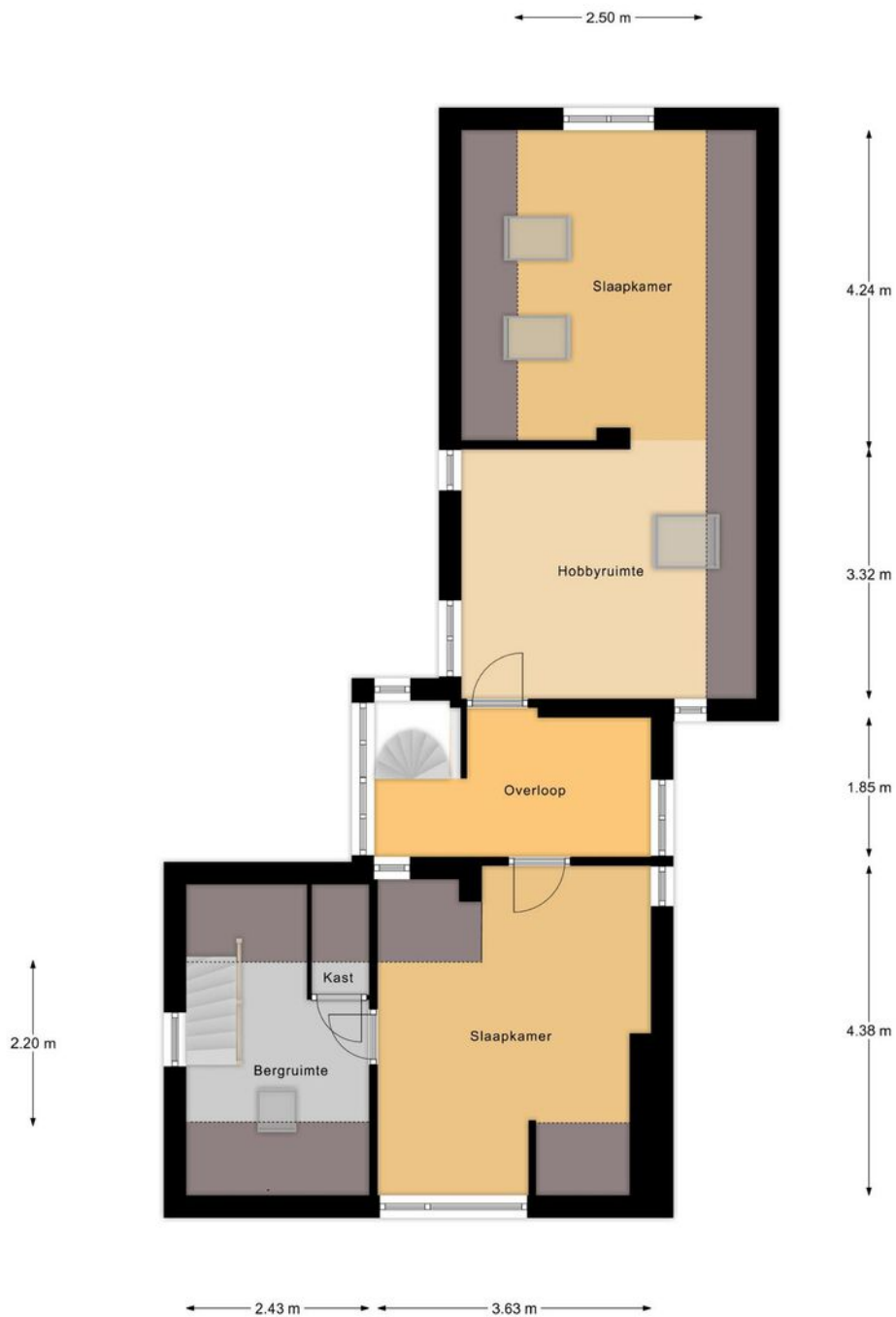
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Plattegrond



Verdieping

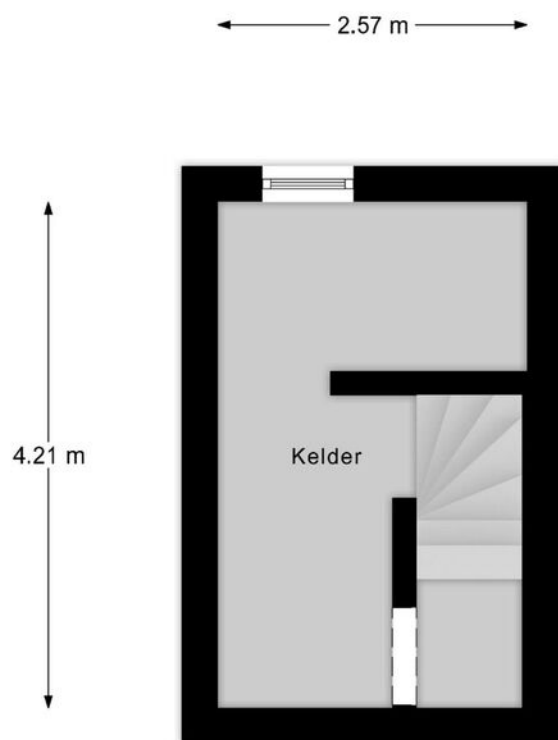
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Folix

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Plattegrond

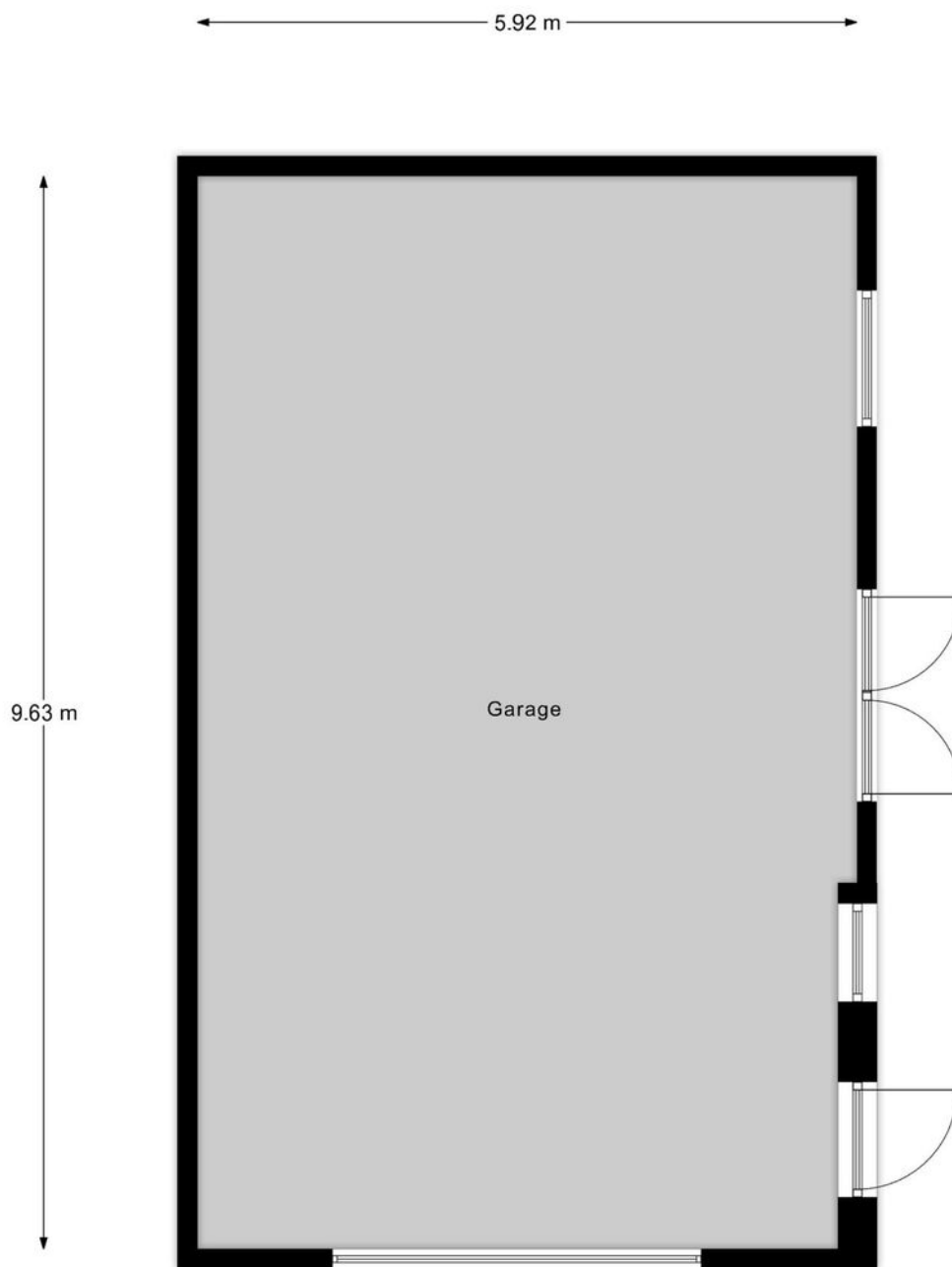


## Kelder

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix



# Plattegrond



## Garage

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



# Plattegrond



Berging

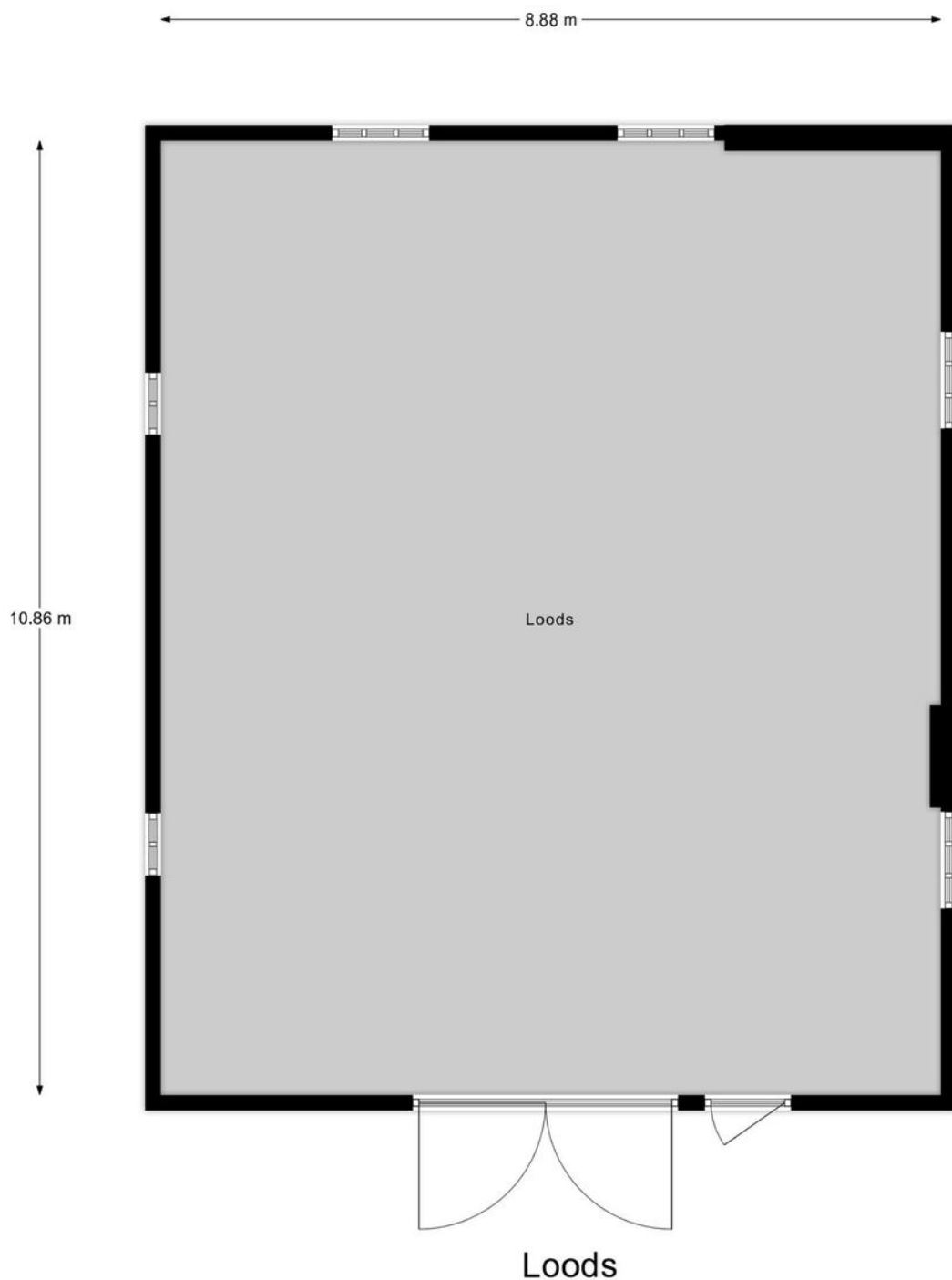
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



# Plattegrond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaike van Doorn Mak



0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Ede Sectie A Perceel 887	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 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.	

*Maaike 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			
- Inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Novilon	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Fornuis met inductie en 2 ovens	X		
- Vrieskist in garage			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Jasmijnplant 1x		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Bouwmaterialen werkloods			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Zitmaaier			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) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

## **Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## **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?

Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## **Bijzonderheden 1 K.**

Is er sprake van onteigening?

Nee



# Vragenlijst

## 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.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

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



# Vragenlijst

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.

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



# Vragenlijst

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: +/- 2011

Overige daken: Constructie origineel +/- 1930. Platen + pannen +/- 2011

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 C.

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

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? I.v.m. isolatie

## 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



# Vragenlijst

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

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Boon Lunteren

---

---

## **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.**

---

---



# Vragenlijst

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?

## **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

# Vragenlijst

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

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

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

Zo ja, waar?

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

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

## **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? CV-installatie  
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk: Remeha HR-107

Leeftijd: +/- 2015

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2021

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Van Veldhuizen Lunteren



# Vragenlijst

## Installaties 7 B.

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

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? Keuken, woonkamer, hal, badkamer en slaapkamer

## 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?

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?

# Vragenlijst

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?

Wordt niet meer gebruikt

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

2 jaar geleden

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

## Installaties 7 K.

Is de elektrische installatie vernieuwd?

Ja

Zo ja, wanneer?

2012, laatste herziening elektrische installatie 2017 samen met de nieuwe groepen voor de keuken

Zo ja, welke onderdelen?

Extra groepen

## Installaties 7 L.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?



# Vragenlijst

---

**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? Vanaf 1930

---

---

**Diversen 9 B.**

---

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Nee

Zo ja, welke en waar? Allemaal laten verwijderen

---

---

# Vragenlijst

## 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? Niet bekend

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?

## Diversen 9 G.

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

Zo ja, waar?

## Diversen 9 H.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja

Zo ja, wanneer? +/- 2010

Zo ja, door welk bedrijf? Lagerwey Veenendaal



# Vragenlijst

---

**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?

Zo ja, in welk jaartal?

Vanaf 2010

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Van den Brandhof

---

---

**Diversen 9 K.**

---

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

Niet bekend

Zo ja, welke?

---

---

**Diversen 9 L.**

---

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/ energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

B

---

---

**Vaste lasten 10 A.**

---

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

599,71

Belastingjaar?

---

---

**Vaste lasten 10 B.**

---

Wat is de WOZ-waarde?

607000,00

Peiljaar?

---

# Vragenlijst

---

**Vaste lasten 10 C.**

---

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 340,30

Belastingjaar?

---

---

**Vaste lasten 10 D.**

---

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 103,20

Belastingjaar?

---

---

**Vaste lasten 10 E.**

---

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Anders:

Gas + elektra (Eneco) =  
€399,- voorschot per  
maand (Na aanbrenge  
spouwisolatie zijn de  
kosten sterk gedaald dus  
dit kan nog dalen)  
Water (Vitens) = €25,-  
per maand

---

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:

---

---



# Vragenlijst

## 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.

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.

# Vragenlijst

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

Overige kosten:  
Caiway €68,- per maand  
Canal digitaal €36,- per maand  
Zoveilig abonnement alarm-installatie €32,- per maand

Er is zowel een glasvezel-aansluiting als een satelliet schotel aanwezig. De schotel blijft achter, dus kan weer gebruikt worden.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Extra *informatie*

Onderstaande artikelen zullen worden toegevoegd aan de koopovereenkomst.

## **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-beantwoordend van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## **Geen asbest 1994**

Met betrekking tot het punt asbest is het de verkoper niet bekend dat er in de woning en opstallen asbest is verwerkt. Het is koper wel 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.

Maaike 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.

*Maaike van Doorn*

MAKELAAR





www.maaikendoormakelaar.nl



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR