

# *Piet Heinstraat 2-3*

EDE

Met eigen parkeerplek  
*en berging*

Ruim driekamerappartement  
*nabij het centrum van Ede*

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

*Maaïke van Doorn*

M A K E L A A R



<b>TYPE WONING</b>	Appartement
<b>SOORT WONING</b>	Bovenwoning
<b>BOUWJAAR</b>	2000
<b>LIGGING</b>	In centrum, in woonwijk
<b>TUIN</b>	Balkon
<b>SOORT GARAGE</b>	Berging
<b>VERWARMING</b>	C.v.-ketel
<b>ISOLATIE</b>	Volledig geïsoleerd

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

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

**PARKEERGELEGENHEID**  
In garage, eigen terrein

**AANTAL KAMERS**  
3

**SLAAPKAMERS**  
2



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



## Royaal driekamerappartement nabij *het gezellige centrum van Ede*



Woongeluk in hartje Ede! Altijd al centraal willen wonen in een gezellig appartementencomplex met een heerlijk balkon op het zuiden zodat u na een lange dag nog even van de zon kan genieten? Het kan aan de Piet Heinstraat 2-3 in Ede! Dit netjes onderhouden driekamerappartement met een woonoppervlakte van maar liefst 114 m<sup>2</sup> is van alle gemakken voorzien. De ruime living met open keuken, twee slaapkamers en een badkamer met separaat toilet zorgen ervoor dat u hier prima kan vertoeven. Verder heeft u een eigen parkeerplaats en berging. Dit alles op maar een paar minuten loopafstand van het bruisende centrum van Ede! Wat wilt u nog meer?

# Appartement



Via de afgesloten entree komt u binnen in het appartementencomplex. De entree beschikt over een video-intercom en brievenbussen. Het trappenhuis en de lift bieden toegang tot de verdiepingen. In het souterrain van het appartementencomplex bevinden zich de bergingen en de parkeerplaatsen. Praktisch!



Wanneer u op de eerste verdieping bent aangekomen vindt u het appartement. De hal die toegang geeft tot de verschillende ruimtes is de spil van het appartement.



Zodra u binnenkomt in de woonkamer wordt u direct verrast door de ruime living. Er is voldoende plek voor een mooie zithoek en een grote eettafel om samen te dineren. Er blijft daarnaast nog genoeg ruimte over om kasten te kunnen plaatsen. Door de grote raampartijen heeft het geheel een lichte uitstraling wat een fijne woonomgeving biedt!

Vanuit de living komt u middels schuifdeuren bij een balkon van circa 11 m<sup>2</sup> met uitzicht op het bruisende leven van Ede. Doordat het balkon op het zuiden is gesitueerd is het mogelijk om op elk moment van de dag van de zon te genieten.



Ruime living met  
*fijne lichtinval*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





Genieten op het balkon  
*met leuk uitzicht*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De half open keuken is deels afgesloten middels een afscheiding, maar blijft een geheel met de woonkamer. Ideaal om tijdens een diner in de keuken de lekkerste gerechten te bereiden en toch te kunnen communiceren met de gasten. De neutraal getinte keuken is voorzien van de nodige inbouwapparatuur zoals een oven, koel-vriescombinatie, gasfornuis en afzuigkap.

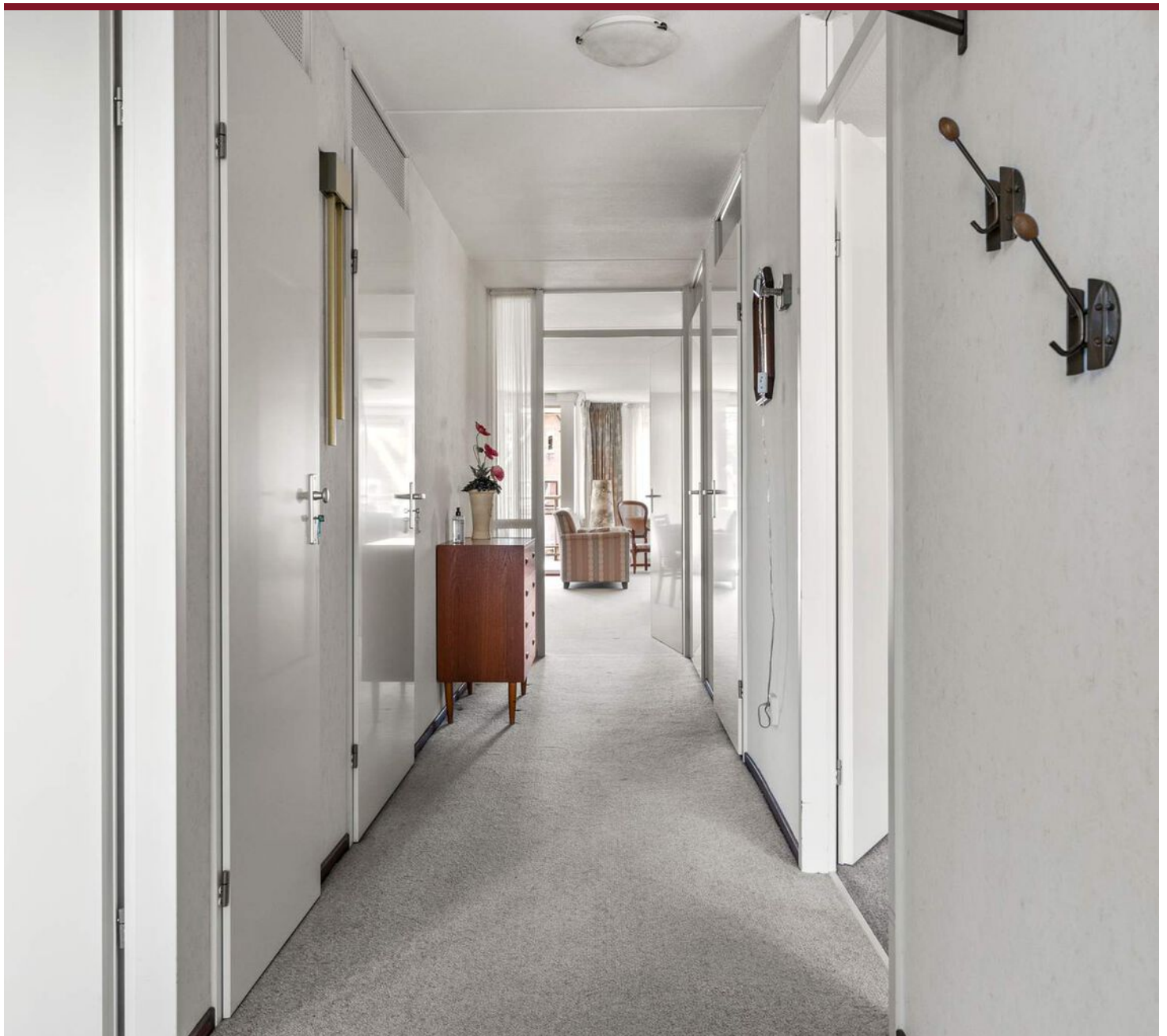
*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

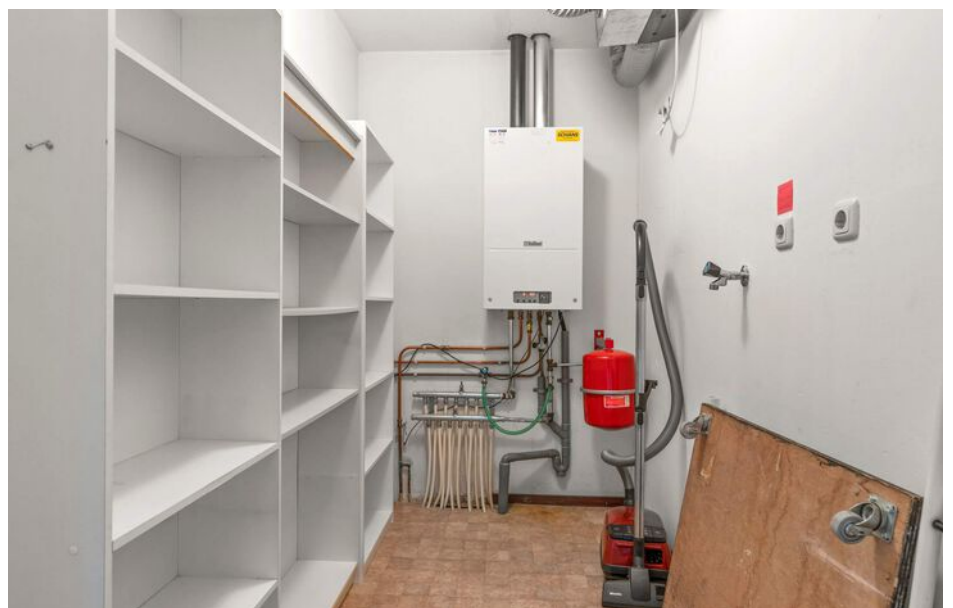


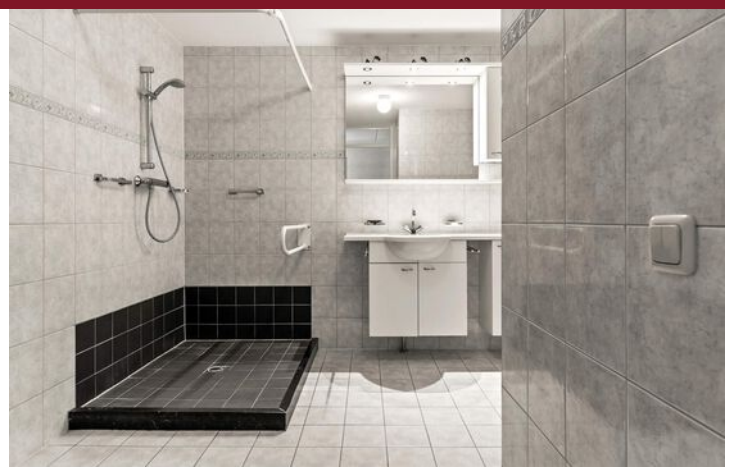
Terug in de hal vindt u aan beide kanten een slaapkamer. Beide slaapkamers hebben een formaat van ruim 14 m<sup>2</sup> en 10m<sup>2</sup> en bieden ruimte voor een mooie kast(enwand).





Wanneer u verder loopt vindt u aan de linkerkzijde de meterkast en de in pandige berging. Een handige ruimte om bijvoorbeeld boodschappen of schoonmaakspullen in op te bergen. Ook de cv-installatie bevindt zich hier.





Vervolgens bevindt zich aan de rechterzijde de geheel betegelde toiletruimte met daarnaast de ruime badkamer die betegeld is in neutrale grijs tinten. De badkamer is voorzien van een ruime douche en een wastafelmeubel. Deze ruimte biedt mogelijkheden! Plaats hier bijvoorbeeld een royaal ligbad.

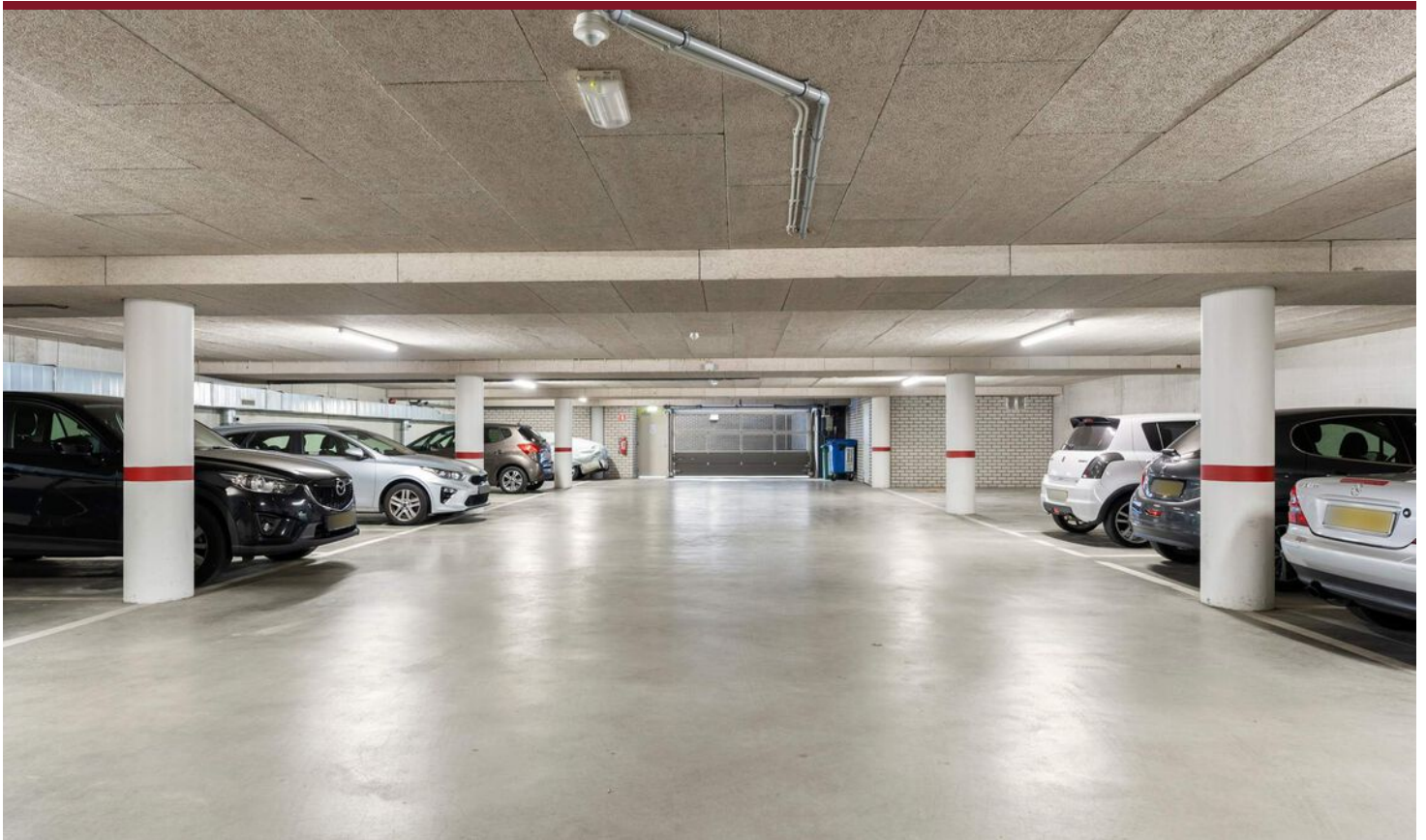


*Ruime badkamer  
vol mogelijkheden*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Exterieur



Naast de in pandige berging is er nog een berging in het souterrain van het appartementencomplex te vinden. Over parkeergelegenheid voor de auto hoeft u zich ook niet druk te maken. In dit souterrain bevindt zich namelijk de parkeerplaats die behoort tot het appartement. Zo bent u altijd verzekerd van een parkeerplaats! Voor de gasten is er nog meer parkeergelegenheid achter het appartementencomplex.



# Virtuele tour

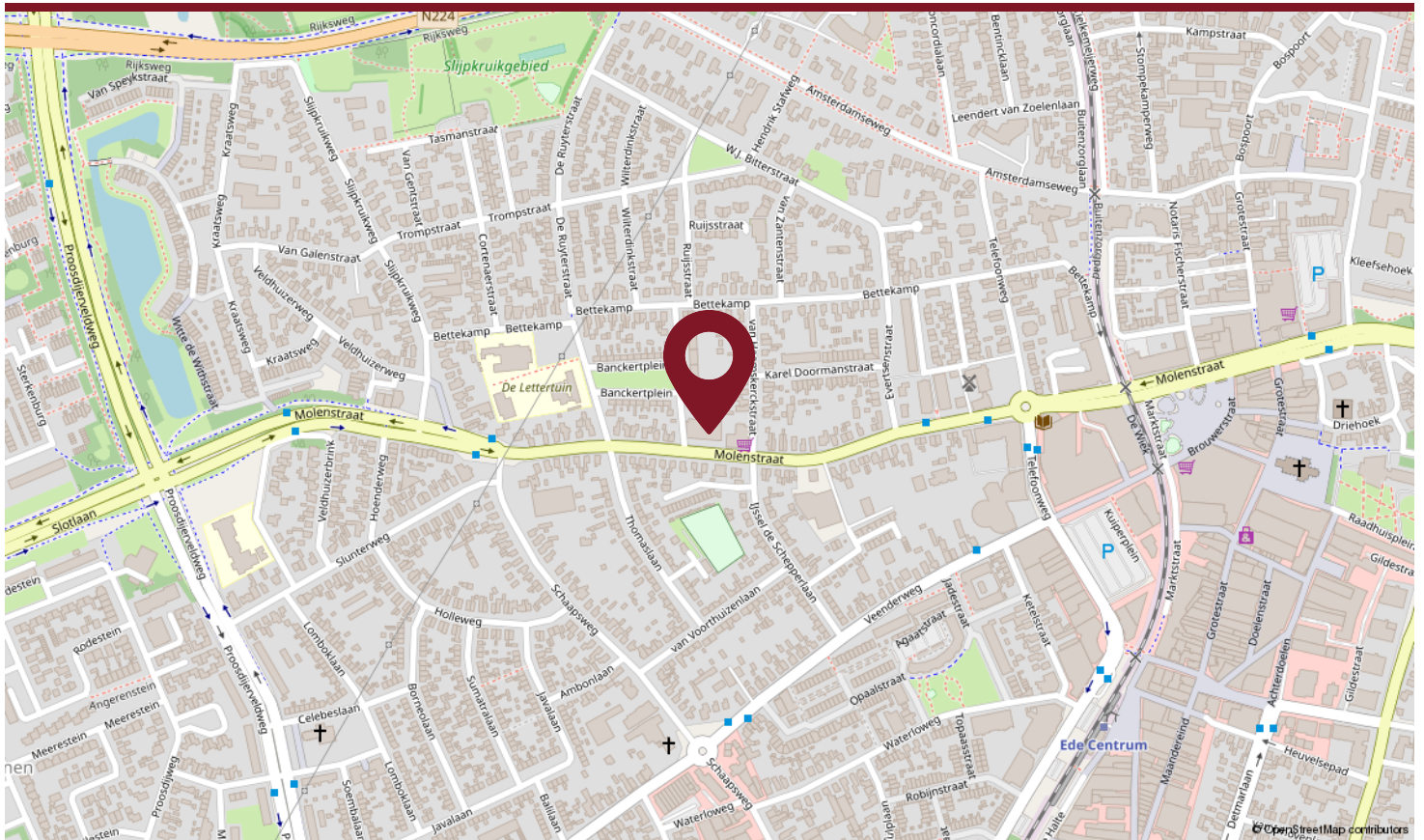


*Bekijk hier de video van*  
Piet Heinstraat 2 3 Ede

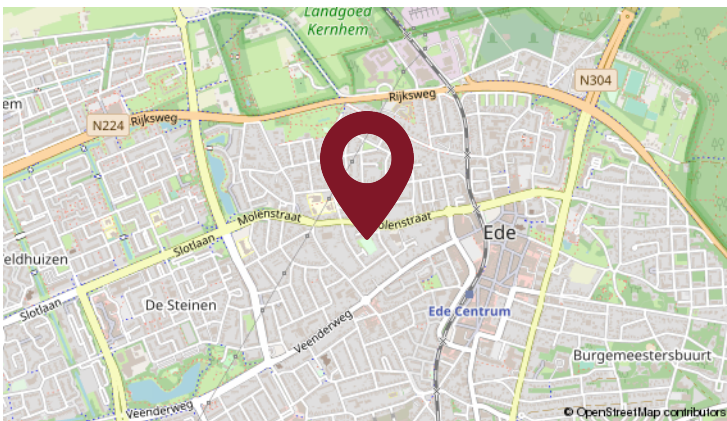


*Neem hier alvast een*  
virtuele tour door het appartement

# Locatie op de kaart



Wonen dicht bij het gezellige centrum van Ede biedt verschillende mogelijkheden! U vindt hier onder andere leuke horecagelegenheden, diverse winkels, scholen en bibliotheken. Er valt hier ontzettend veel te ontdekken waardoor je vol verrassingen komt te staan. De openbaar vervoer verbindingen en de snelwegen zijn snel te bereiken, waardoor er een goede verbinding is met de rest van Nederland. Voor ontspanning kunnen wij naast het centrum ook de prachtige omgeving van Ede aanbevelen. De natuurliefhebbers onder ons hun hart ophalen rondom de Ginkelse Heide en de mooie wandel- en fietsroutes.





# Wonen in

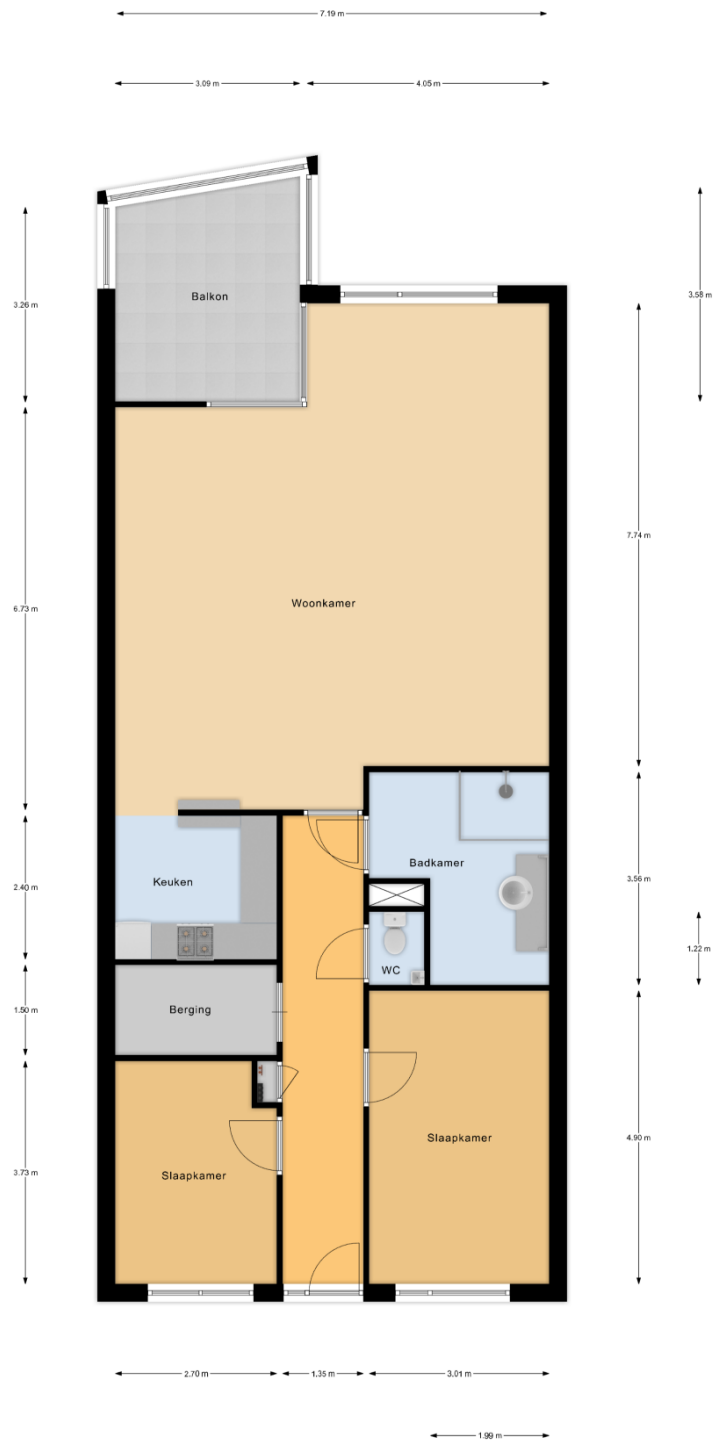


Het mooie Ede met 76.000 inwoners heeft een levendig centrum. Hier kunt u gezellig winkelen, lekker eten of wat drinken op het Museumplein. Jaarlijks worden er diverse evenementen georganiseerd waaronder de Heideweek. Zo is er altijd wat te beleven. De ideale geografische ligging biedt een prettige uitvalsbasis 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 Sysselt en het Wekeromse Zand. Maar ook de landgoederen Kernhem en Hoekelum zijn een bezoek waard.



# Plattegrond



## Appartement

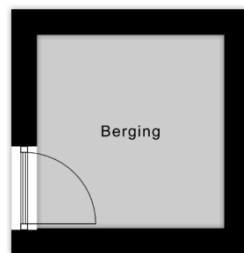
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

# Plattegrond



← 2.20 m →

↑ 2.27 m ↓



**Berging**


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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaike van Doorn Mak



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ede</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 16163</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>	
---	--	---

# 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	
- Plafonniere	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten/planken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Vinyl	X		
<b>Woning - Keuken</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Quooker		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Twee uitvalschermen voorzijde	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Vragenlijst

## **Bijzonderheden 1 A.**

Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? 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? Niet bekend  
(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 appartement, 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 voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (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.)

Ja

Zo ja, welke?

Zie akte van levering

## **Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## **Bijzonderheden 1 H.**

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement?

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 het appartement 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 appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? Nee  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, 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 het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## **Bijzonderheden 1 Q.**

Is het appartement 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 appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

## **Bijzonderheden 1 S.**

Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Voor bewoning

## **Bijzonderheden 1 T.**

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?

Ja

## **Bijzonderheden 1 U.**

# Vragenlijst

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 bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Ja

Zo ja, waar? Dilatievoeg bij balkon

## Gevels 2 B.

Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Ja

Zo ja, waar? Links boven het balkon

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? Niet bekend

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex? Platte daken: 2000

Overige daken:

# Vragenlijst

---

**Dak(en) 3 B.**

---

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

---

Zo ja, waar?

---

---

**Dak(en) 3 C.**

---

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

---

Zo ja, waar?

---

---

**Dak(en) 3 D.**

---

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? Nee

---

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

---

---

**Dak(en) 3 E.**

---

Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

---

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

---

Is er sprake van volledige isolatie?

---

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

---

---

**Dak(en) 3 F.**

---

Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? Nee

---

Zo ja, toelichting:

---

---

**Dak(en) 3 G.**

---

# Vragenlijst

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Zo ja, toelichting:

## **Kozijnen, ramen en deuren 4 A.**

Wanneer zijn de (buiten)kozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

Zie meerjarenonderhoud splan

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

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

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

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 in het appartement?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

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.**

# Vragenlijst

Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

Woonkamer en de muur  
in de badkamer

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er in het appartement (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 in het appartement 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 in het appartement 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 in het appartement sprake van vloerisolatie?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

# Vragenlijst

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

---

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Zo ja, waar?

---

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

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? N.v.t

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

---

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie is er aanwezig in het appartement? (Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.) cv-installatie

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

Leeftijd: 2000

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 13-01-2021



# Vragenlijst

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Schans installaties B.V.

## Installaties 7 B.

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

Zo ja, waar?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
---	-----

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

---

**Installaties 7 H.**

---

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? Nee

---

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:

---

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor  
de gemeenschappelijke ruimten)

---

---

**Installaties 7 I.**

---

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

---

---

**Installaties 7 J.**

---

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het  
laatst gebruikt?

---

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? Niet bekend

---

Zo ja, welke?

---

---

**Sanitair en riolering 8 A.**

---

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

---

Zo ja, welke?

---

# Vragenlijst

---

**Sanitair en riolering 8 B.**

---

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? Nee

---

Zo nee, welke niet?

---

---

**Sanitair en riolering 8 C.**

---

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

---

---

**Sanitair en riolering 8 D.**

---

Zijn er in het appartement 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 het appartement? 2000

---

---

**Diversen 9 B.**

---

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? Nee

---

Zo ja, welke en waar?

---

---

**Diversen 9 C.**

---

# Vragenlijst

Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in het appartement? Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is de grond van het appartementencomplex 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?

## Diversen 9 G.

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

Zo ja, waar?

## Diversen 9 H.

Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

# Vragenlijst

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 I.

Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden  
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 in het appartement verbouwingen en/of  
bijkouwingen plaatsgevonden?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijkouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## Diversen 9 K.

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen  
uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning  
(voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

## Diversen 9 L.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder  
daartoe benodigde toestemming van de VvE?

Nee

Zo ja, welke?

## Diversen 9 M.

# Vragenlijst

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

Zo ja, welke label? In aanvraag

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag  
onroerendezaakbelasting? 265,77

Belastingjaar? 2021

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 269000,00

Peiljaar? 2020

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 167,55

Belastingjaar? 2020

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 155,00

Belastingjaar? 2021

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de  
nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Anders: Gas en elektra samen €  
135,00

Te weten:

# Vragenlijst

---

**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? Nee

---

Zo ja, hoe hoog?

---

Zo ja, waarvoor?

---

---

**Vaste lasten 10 I.**

---

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

---

# Vragenlijst

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden  
aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

## Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

## De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van  
koophandel)?

Ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

50251333

## De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

37

## De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal  
stemmen?

Nee

## De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:  
Woning:

3.249/58.590

Berging:

Parkeerplaats:

250/58.590

## De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement:

3.499/58.590



# Vragenlijst

---

**De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.**

---

Is er een professionele bestuurder? Nee

---

---

**De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.**

---

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? Ja

---

---

**De vergadering van eigenaars 14 A.**

---

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? Ja

---

---

**De vergadering van eigenaars 14 B.**

---

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? Ja

---

---

**De vergadering van eigenaars 14 C.**

---

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? Nee

---

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

---

---

**Verzekeringen 15 A.**

---

Is er een collectieve opstalverzekering? Ja

---

---

**Verzekeringen 15 B.**

---

Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? Ja

---

---

**Verzekeringen 15 C.**

---

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? Ja

---

---

# Vragenlijst

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.

Is er een reservefonds?	Ja
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	84388,00
Datum:	31-12-2020

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	Ja
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	2021-2030
Periode:	

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.

Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:	221,00
Waarvan:	
Exploitatiekosten (servicekosten)	
Reservering voor onderhoud	
Stookkosten (voorschot)	

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	Nee
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?	

# Vragenlijst

Bedrag:

Te voldoen per:

---

**Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en  
bijdrage VvE 16 F.**

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? Ja

Zo nee, welke niet?

---

**Nadere informatie 17 A.**

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

# 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 bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

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

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

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. 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



## Onze medewerkers

Nick Prins, Larissa Schimmel, Irma van Middendorp, Maartje van Beuzekom, Maaike van Doorn, Joanne Versteeg, Laura Konings, Dieke Klomp en Gary Vooges

### Ons NVM makelaarskantoor

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

Ons team bestaat uit zeven enthousiaste dames en twee gedreven heren met oog voor details en een groot inlevingsvermogen in uw persoonlijke situatie. Omdat wij een klein en hecht team vormen, zitten we dicht bij de klant en dat werkt.

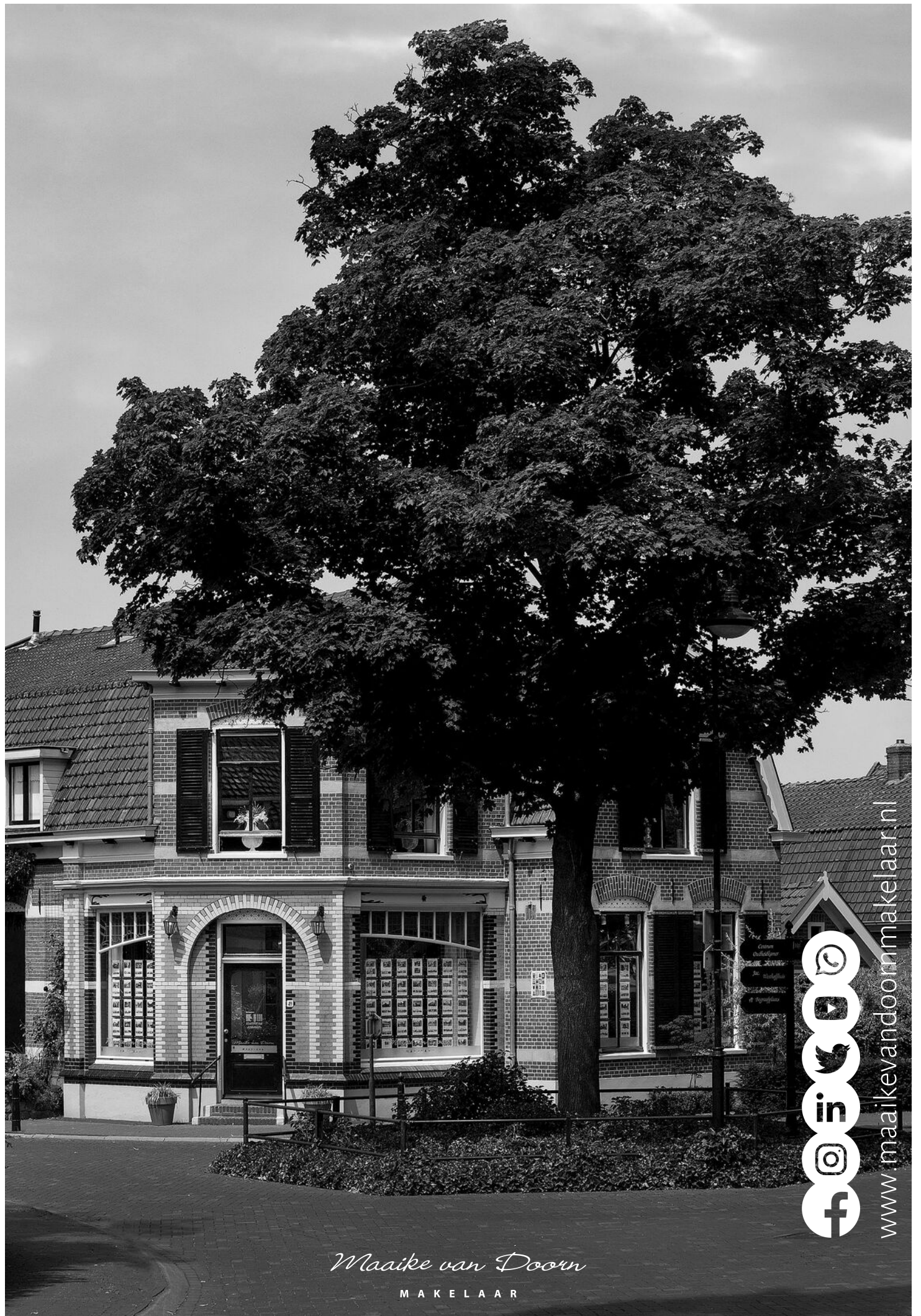
Maaïke van Doorn Makelaar is actief in Lunteren en omstreken. Als NVM makelaar zijn wij actief in de aan-/verkoop van woningen en bedrijfspanden.

### Heeft u tevens verkoopplannen voor uw woning?

Dan bent u bij ons op het juiste adres. U kunt rekenen op een persoonlijke en doortastende aanpak die zorgt voor een overzichtelijke en resultaatgerichte verkoop van uw woning.

### 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 nummer 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.



www.maaikendoormakelaar.nl



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR