KOUDEKERKSEWEG 167 MIDDELBURG

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

VRAAGPRIJS € 1.295.000 K.K.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl

NVM

OMSCHRIJVING:

Op een unieke plek, net buiten de stad, ligt deze fraaie en sfeervolle vrijstaande woning genaamd 'De Dry Cannen', met een grote aangebouwde garage en een heerlijke rondom gelegen tuin (totale perceel is groot 1.830m2).
Dit onder architectuur verbouwde woonhuis is bereikbaar via een oprij-pad en heeft een diepe voortuin met voldoende parkeergelegenheid. Aan de achterzijde is er een beschutte tuin met diverse fijne terrassen, in een landelijke omgeving waar het volop genieten is. Tegenover de woning ligt landgoed Ter Hooge waar vrij gewandeld kan worden.
De binnenstad en de uitvalwegen zijn binnen en enkele minuten bereikbaar. Ook het duingebied en het strand bij Dishoek liggen op fietsafstand.

Indeling en nadere omschrijving:
Begane grond: entree via overkapte entree met portaal en ruime hal met vide, trap, garderobe en toilet. Ook is er vanuit de hal toegang tot de sta-hoge en droge kelder en de aan de voorzijde gesitueerde studeerkamer.
Aan de achterzijde gelegen brede woonkamer met Eiken parketvloer, haard (met RVS-pijp) en dubbele terrasdeuren naar de tuin.
De studeerkamer is ook vanuit de woonkamer toegankelijk.
Dichte keuken die vanuit de woonkamer en de hal te bereiken is. De keuken is strak en fris vormgegeven en voorzien van de nodige kwalitatief hoogwaardige apparatuur en een close-in boiler.
Doorgang vanuit de keuken naar de ruime bijkeuken waar veel praktische kastruimte is en een uitgang via een overkapping aan zowel de voor- als aan de achterzijde.
Grote garage met bergzolder.

1e Verdieping: overloop met vide, riante masterbedroom met toegang tot badkamer welke is voorzien van ligbad en dubbele wastafel, 3 ruim bemeten slaapkamers waarvan 2 met wastafel en 1 met toegang tot klein balkon aan de zijkant en alle 3 met inbouwkasten. Toilet en 2e badkamer voorzien van douche en wastafel.

2e Verdieping: Hardhouten trap (smal) naar de zolderetage met overloop, waar aan de linkerzijde een ruime zolderkamer met 2 dakramen is en aan de rechterzijde een handige bergzolder met 1 dakraam. Ook is hier veel bergruimte.

Verwarming geschiedt via een HR-combiketel (Nefit) met een gekoppelde boiler. De woning is voorzien van een alarmsysteem en een waterontharding ssysteem.
Het buitenschilderwerk is in 2021 nog uitgevoerd door een erkend schilderbedrijf.
In de achtertuin zijn diverse zitjes en terrassen gecreëerd. In de met zorg onderhouden tuin staan diverse bomen zoals een honingboom en een notenboom. Ook is er voor extra privacy een fraaie tuinmuur gemetseld.

Een zeldzame mogelijkheid op een aantrekkelijke plek!

Bezichtigingen: uitsluitend op afspraak
Oplevering: in overleg (ter indicatie: 1e kwartaal 2023)

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP
NVM

KENMERKEN:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Algemene gegevens

Soort woning	:	*eengezinswoning*
Type woning	:	*vrijstaande woning*
Bouwtype	:	*Bestaande bouw*
Bouwjaar	:	*1903*
Ligging	:	*net buiten stad*
Aanvaarding	:	*in overleg*
Perceeloppervlakte	:	*1830 m²*
Woonoppervlakte	:	*214 m²*
Inhoud	:	*1090 m³*
Totaal aantal kamers	:	*7*
Aantal slaapkamers	:	*5*
Energielabel	:	*E*
Garage	:	*aangebouwd steen*

Onderhoud

Waardering binnen	:	*goed*
Waardering buiten	:	*goed*

Tuin

Tuin	:	*tuin rondom*

Voorzieningen

Verwarming	:	*c.v.-ketel*
Warmwaterinstallatie	:	*c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom*
Bouwjaar	:	*2009*
Huur/eigendom	:	*eigendom*

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

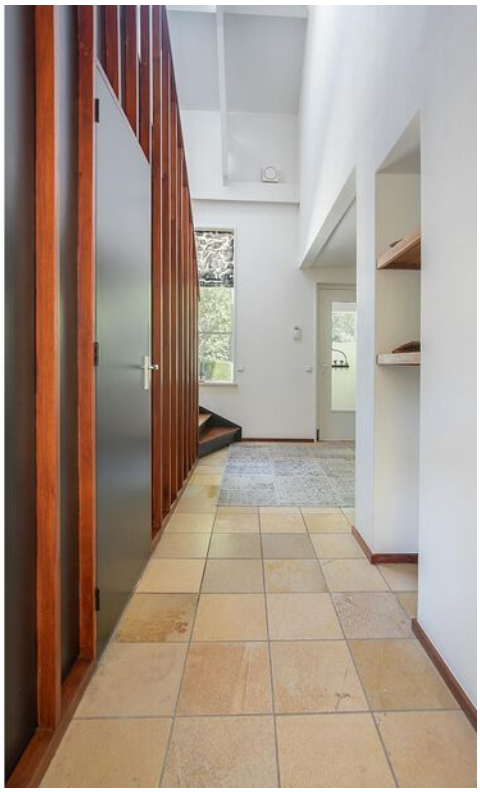
NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

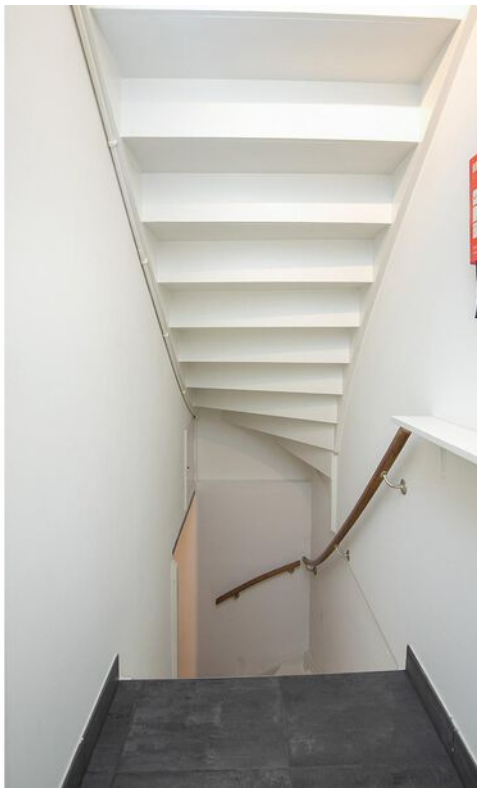
NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:



SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

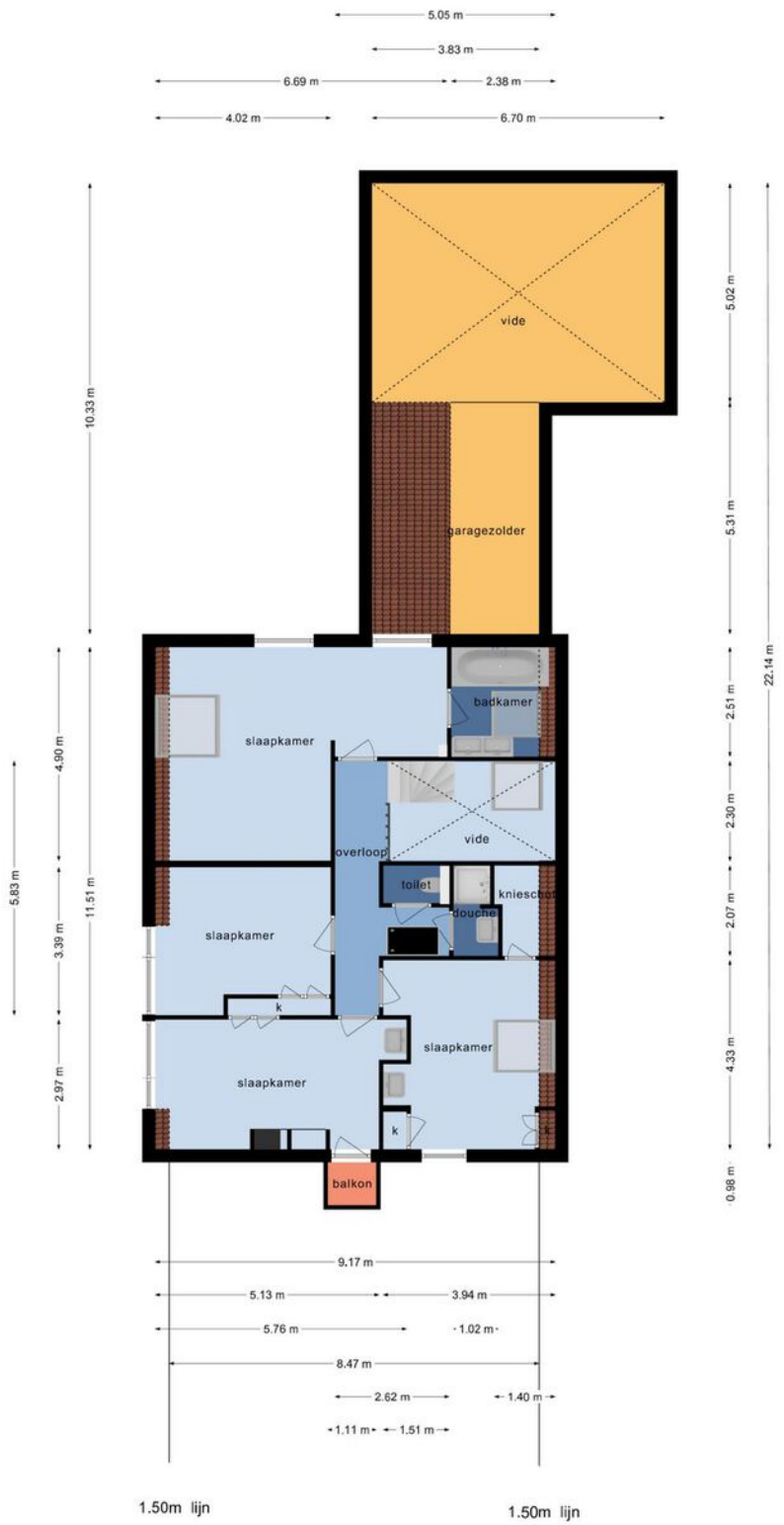
PLATTEGROND:

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

PLATTEGROND:

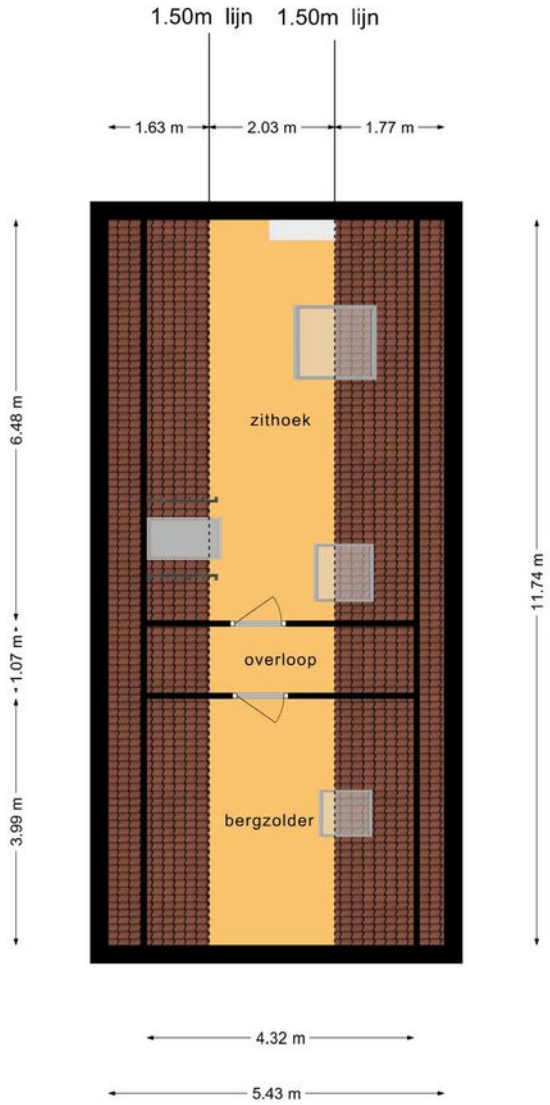


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

PLATTEGROND:

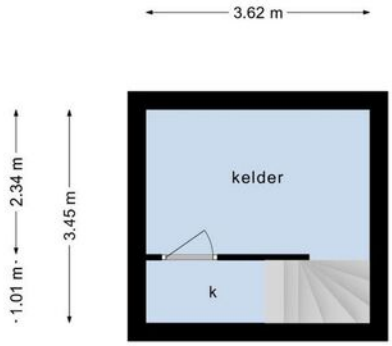


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

PLATTEGROND:

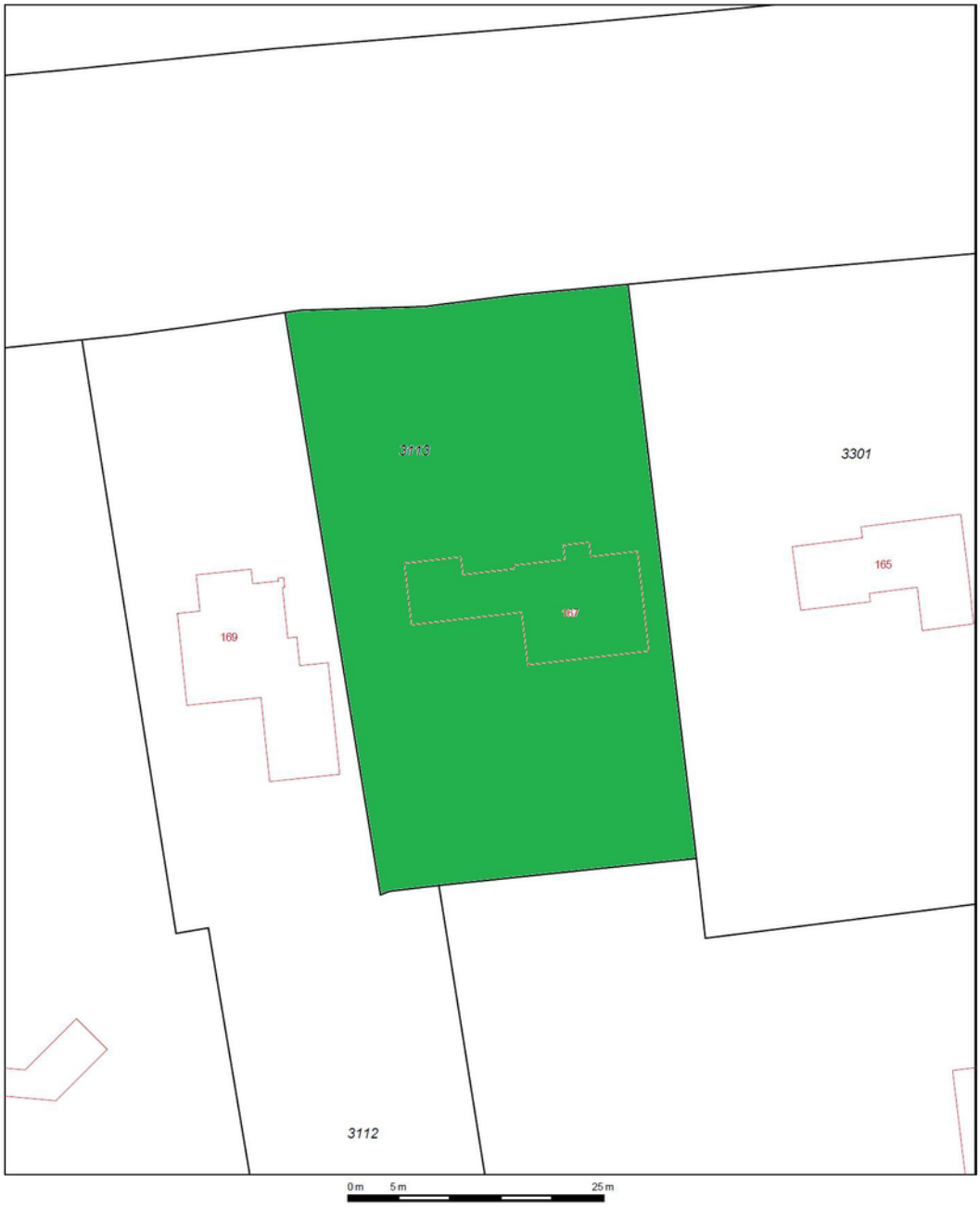


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

KADASTRALE KAART:



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

LIJST VAN ZAKEN:

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle inbouw kasten en kast werkkamer blijven achter	X		
- Planken kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

LIJST VAN ZAKEN:

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Hordeuren en ramen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetraam hal	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

LIJST VAN ZAKEN:

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Versie juli 2019

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is laat u de vraag op 'Niet beantwoord' staan. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over de woning:
Adres te verkopen woning: Koudekerkseweg 167, 4335 SN Middelburg

1. Bijzonderheden

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

Zo ja, welke? :

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

d Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(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)

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, hoe lang nog? :

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

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

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

Zo ja: Is er een huurcontract? ☐ ja ☒ nee

Welk 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? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, welke is/zijn dat? : Geen geschil over het pand. In 2018 heeft de rechter uitspraak gedaan dat er op de strook grond tussen de minicamping en onze tuin geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaats vinden.

n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een ☐ ja ☒ nee

deel kunnen worden teruggevorderd?

Zo ja, welke? :

q Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

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

Zo ja, waarom? :

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Alleen in het portiek naast voordeur.

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Door schilders (Kwastimo / Rotiko)voor schilderwerk.

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken? Platte daken: : 2011 dakrenovatie zuidzijde.

Overige daken: :

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : zuidzijde 2011

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2021

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Kwastimo / Rotiko

b Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

c Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

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

d Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

e Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? *(Denk aan lekkende ruiten.)* ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? *(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)* ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☐ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: : er is geen kruipruimte, alleen kelder

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

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

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? *(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)* : Nefit topline aqua power HR ketel

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

Leeftijd: : 1/12/2010

Vragenlijst over de woning

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : 2022

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Laroes

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

Zo ja, wat is u opgevallen? :

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☒ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? ☐ ja ☒ nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ☐ ja ☒ nee

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

Installateur: :

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☒ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: Jaar:

Aantal kWh: :

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? :

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....

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

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? :

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

k Is de elektrische installatie vernieuwd? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer? : Elk jaar wordt de schoorsteen geveegd door Provoost schoorsteenveger.

Zo ja, welke onderdelen? :

l Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

8. Sanitair en riolering

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

c Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

d Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

e Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1903 verbouwd 1968, volledig gerenoveerd tussen 1996 tot 2022.

b Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke en waar? :

c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

e Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

f Is er een olietank aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

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

Zo ja, waar? :

h Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, door welk bedrijf? :

i Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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)

Zo ja, waar? :

j Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Woonkamer, openslaande tuindeuren. Dakkapel volledig vernieuwd. Raam geplaatst in slaapkamer noord/oostzijde. Nieuwe dakramen op zolder (3) Kunstwerk muur in de tuin. Overal nieuwe ramen en kozijnen in hele huis. Kast naast open haard woonkamer. Kasten studeerkamer. Keuken , badkamer en toiletten. Toiletvloer , keukenvloer. Studeerkamer parket vloer . Zolderkamer gemaakt met nieuwe vaste trap(teak hout) en zolder geïsoleerd. Trap naar eerste verdieping gerenoveerd (teak hout). Tuinaanleg (bomen) , bestrating en grind. Schoorsteenkanaal vervangen.
Nieuwe veluxramen badkamer en slaapkamer en overloop en zolder (badkamer , kleine zolder en overloop is kunststof (de rest hout).
Aansluiting opladen elektrische auto (220 volt) Waterontharder aquacell . Aanleggen elektriciteit naar de weg voor buitenverlichting voor. Alarminstallatie en rookmelders. (Detec in onderhoud)

Zo ja, in welk jaartal? : vanaf 2010 gefaseerd gerenoveerd.

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Joziasse/ Louws/ Wondergem/ Hovenier de Visser

Vragenlijst over de woning

k Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

l Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label? : Volgt

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €.....

Belastingjaar? :

b Wat is de WOZ-waarde? €.....

Peiljaar? :

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €.....

Belastingjaar? :

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? €.....

Belastingjaar? :

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: €.....

Elektra: €.....

Blokverwarming: €.....

Anders: :

Te weten: €.....

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☒ nee
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: :

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....

Heeft u alle canons betaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

Is de canon afgekocht? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

Zo ja, tot wanneer? :

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? :

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....

11. Garanties

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

Zo ja, welke? :

12. Nadere informatie

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

Hoe vond u de woning die u zojuist heeft bekeken?

Weet u dat het voor een eigenaar altijd heel spannend is als er een bezichtiging plaatsvindt? Hij/zij is ontzettend benieuwd naar uw mening en wij op kantoor zijn dat ook! Laat u ons alstublieft uw reactie weten! Ook als de woning niet aan uw wensen voldoet. En mocht u nog een tweede bezichtiging wensen, regelen wij dat met plezier voor u.

U zoekt toch iets anders?
Maak dan vooral uw woonwensen kenbaar bij ons op kantoor en wellicht vinden wij uw droomhuis!
Schulting & Partners staat energiek, deskundig en vol enthousiasme voor u klaar!

Schulting & Partners LLP
makelaars - taxateurs o.z.

Londensekaai 39
4331 JH Middelburg
tel: 0118 - 616617
info@schulting-partners.nl
www.schulting-partners.nl

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van de informatie van derden en derhalve niet aansprakelijk voor in de brochure opgenomen onjuiste of onvolledige informatie. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

GOED OM TE WETEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Maatvoering
Schulting & Partners dient de te verkopen woning in te meten volgens de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hiervoor geen aansprakelijkheid.

Onderzoeksplicht
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

Bezichtigingen
Bezichtigingen van het object kunnen in principe iedere dag plaatsvinden, echter wel na voorafgaande afspraak via ons kantoor. De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen.
Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Het uitbrengen van een bod
Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken
- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP
NVM

GOED OM TE WETEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Schulting & Partners, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie.
Behoudens andere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden.

Overige ontbindende voorwaarden

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Clausules

In sommige gevallen worden in de koopovereenkomst clausules opgenomen om bepaalde zaken voor u en verkoper helder te regelen. De volgende clausules kunnen mogelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Asbestclausule
Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven de asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule
Bij oudere woningen wordt de clausule opgenomen: “Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (jaren) oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze 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 voor rekening en risico van koper”.

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 belangenbe-hartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het door-gaans 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.

Feitelijke bewoning
In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning gebruikte en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten. Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem ‘verborgen’ waren.

Vloerenclausule
Soms is er in een woning sprake van een ouder type betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de betonvloeren.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

GOED OM TE WETEN:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen bewoning
De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariÃ«le akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van (on)roerende zaken
Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Waarborgsom
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt verlangd dat deze na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom stort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten
Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie
De makelaar in onroerende zaken wordt door de WWFT en AVG verplicht om van iedere client o.a. de identiteit vast te stellen.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

MEEST GESTELDE VRAGEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

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 makelaar moet dit wel duidelijk melden.

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 potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. **Hoe komt de koop tot stand?**
   Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

   Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment 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.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

MEEST GESTELDE VRAGEN:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

7. Wat is een ontbindende voorwaarde?
Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- het voorbehoud van uw technische keuring
- het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

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 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 zal in de tussentijd 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 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 bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. 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 overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP
NVM

ONS TEAM:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM