

# NOORDWEG 212 MIDDELBURG



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



**VRAAGPRIJS € 499.000 K.K.**

Londensekaai 39 4331 JH Middelburg

© Alle rechten voorbehouden Schulding & Partners LLP

0118 - 61 66 17

[www.schulding-partners.nl](http://www.schulding-partners.nl)



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

## OMSCHRIJVING:

Karakteristieke half vrijstaande woning (energielabel D) met gelijkvloers woonprogramma en garage, gelegen op een diep perceel van ruim 470 m2, op een heerlijk plekje!

Dit huis is in de loop der jaren zodanig aangepast dat een volledig woonprogramma op de begane grond gerealiseerd is!

De huidige slaapkamer op de begane grond is geschikt om te gebruiken als kantoorruimte. Voorts is de woning voorzien van zonnepanelen.

De globale indeling is als volgt:

- Begane grond: Hal met moderne meterkast en toilet met fontein. Sfeervolle lichte woonkamer met een zit- en eethoek, fraaie eikenhouten parketvloer en toegang tot de achtertuin. Vervolgens komt u in de moderne recent geplaatste stijlvolle keuken. Vervolgens komt u in de bijkeuken, annex tweede badkamer, met douche en wastafel, c.v.-opstelling en witgoedaansluitingen. Aan de achterzijde treft u een een ruime slaapkamer, die tevens te gebruiken is als kantoorruimte met eigen ingang.
- Verdieping: Overloop met inbouwkast. Drie slaapkamers. Moderne luxe badkamer (v.v. elektrische vloerverwarming) met ligbad, wastafel en tweede toilet. Tevens zijn er 2 bergzolders aanwezig.

De tuin is diep en voorzien van diverse plant- en bloemsoorten. Nagenoeg het hele jaar staat er wel iets in bloei. U treft ook diverse fijne zithoekjes.

Er is een vrije poort aanwezig en een ruime goed (via gedeelde oprit) bereikbare garage van ca. 33 m2, grenzend aan het mooie weiland van het Zeeuws Landschap.

Alle voorzieningen zijn op loop- en fietsafstand bereikbaar, scholen nabij en via de rondweg is de bereikbaarheid met de auto optimaal.

Kortom: luxe, comfortabel en landelijk wonen met alle voorzieningen dichtbij!!

Bezichtigingen vinden plaats op afspraak.

De oplevering is in overleg.



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERECHTE MAKELAARS

# KENMERKEN:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

## Algemene gegevens

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Soort woning         | : eengezinswoning    |
| Type woning          | : hoekwoning         |
| Bouwtype             | : Bestaande bouw     |
| Bouwjaar             | : 1935               |
| Ligging              | : in woonwijk        |
| Aanvaarding          | : in overleg         |
| Perceeloppervlakte   | : 471 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte      | : 118 m <sup>2</sup> |
| Inhoud               | : 457 m <sup>3</sup> |
| Totaal aantal kamers | : 5                  |
| Aantal slaapkamers   | : 4                  |
| Energie label        | : D                  |
| Garage               | : aangebouwd hout    |
| Berging              | : ja                 |

## Onderhoud

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Waardering binnen | : goed |
| Waardering buiten | : goed |

## Tuin

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Tuin              | : achtertuin, voortuin |
| Ligging hoofdtuin | : noordoost            |
| Achterom aanwezig | : ja                   |

## Voorzieningen

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Verwarming           | : c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warmwaterinstallatie | : c.v.-ketel                               |
| Bouwjaar             | : 2018                                     |
| Huur/eigendom        | : eigendom                                 |



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS







FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

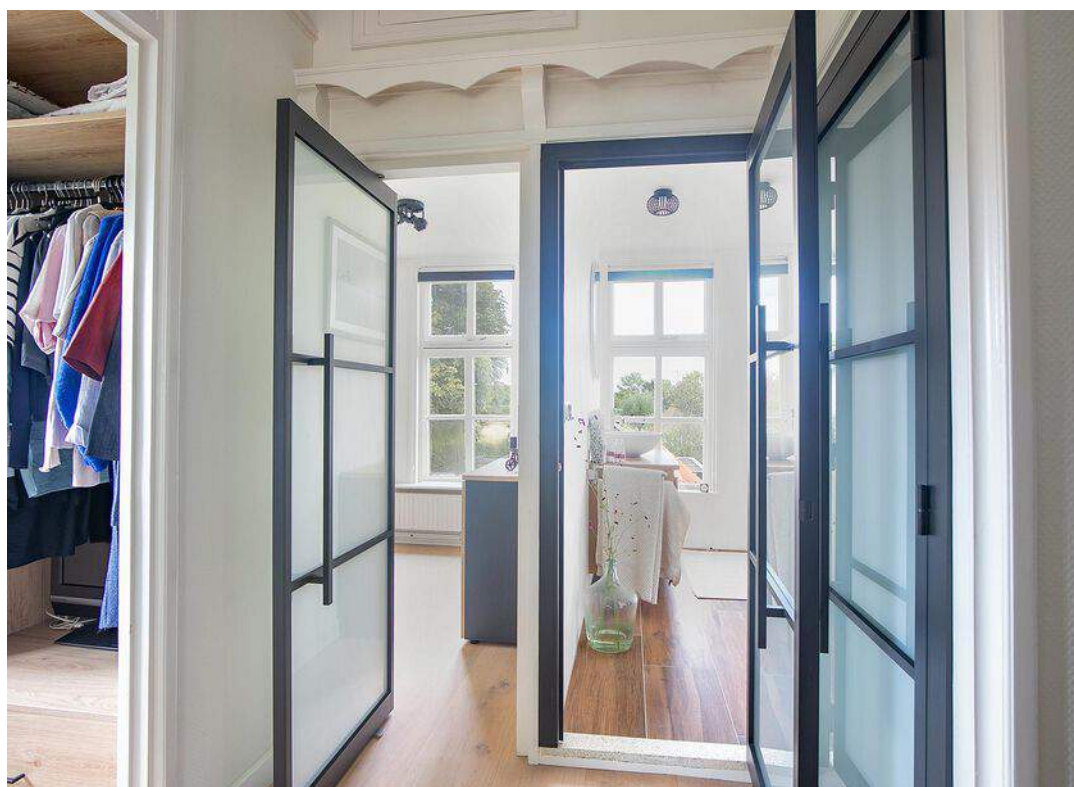


SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS



## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



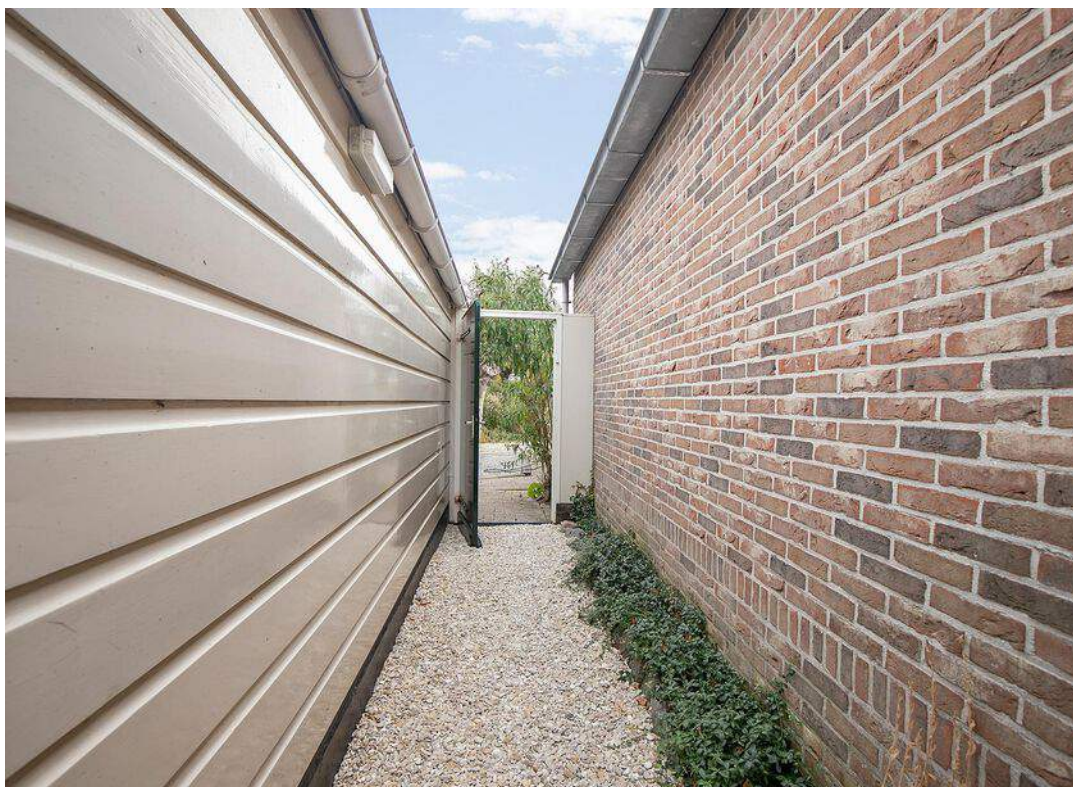
SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



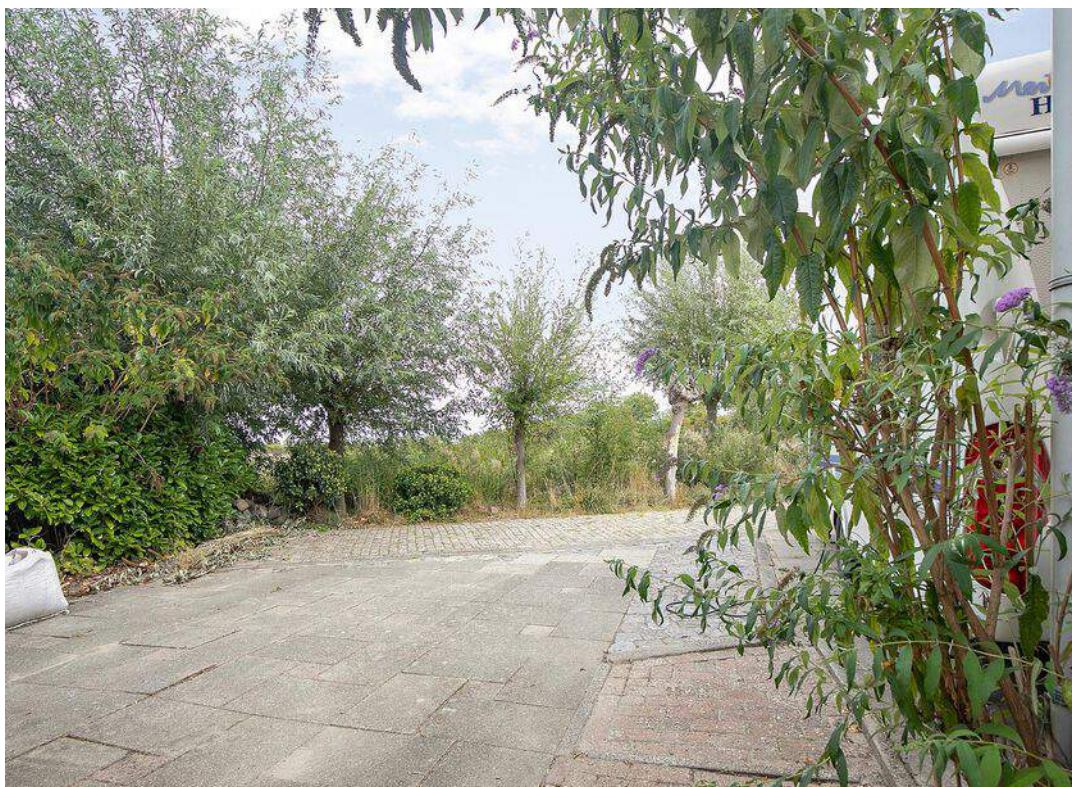
SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS



## FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



FOTO'S:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



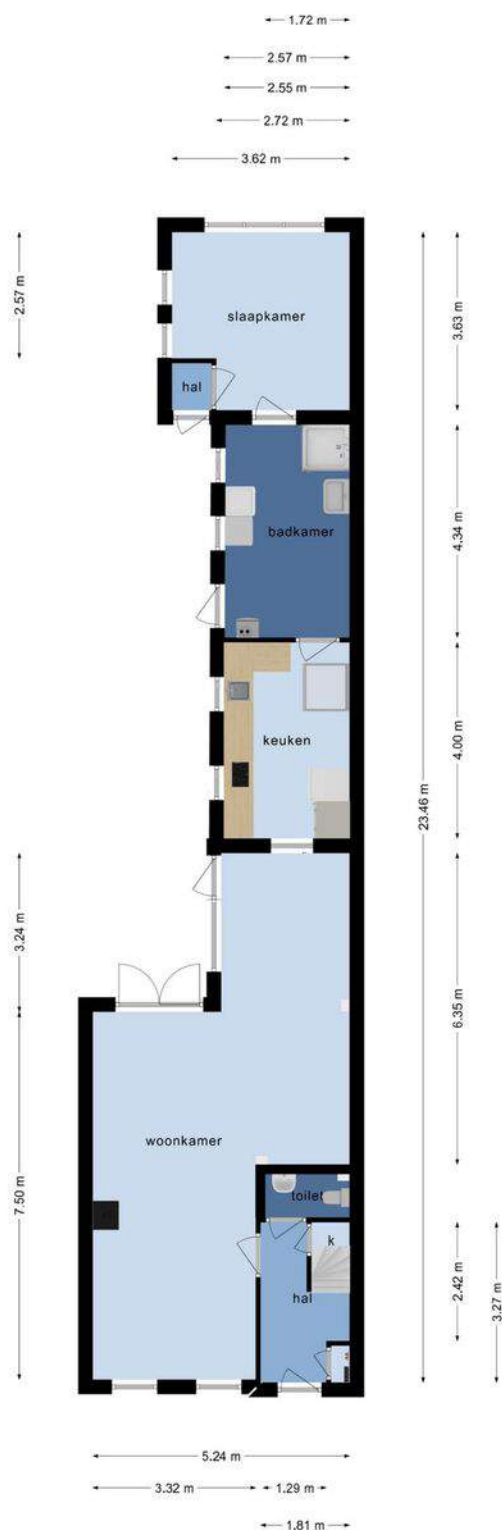
SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



# PLATTEGROND:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



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

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

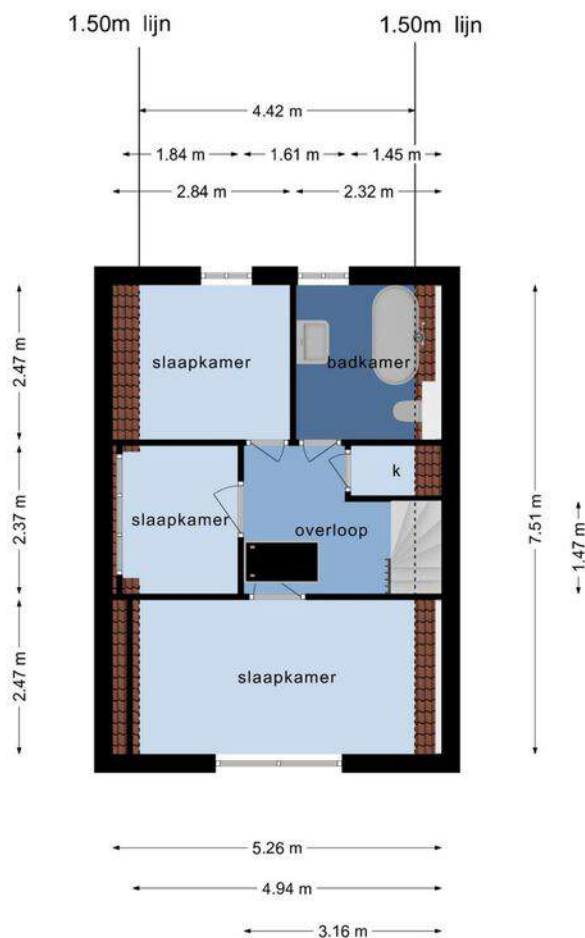




# PLATTEGROND:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



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

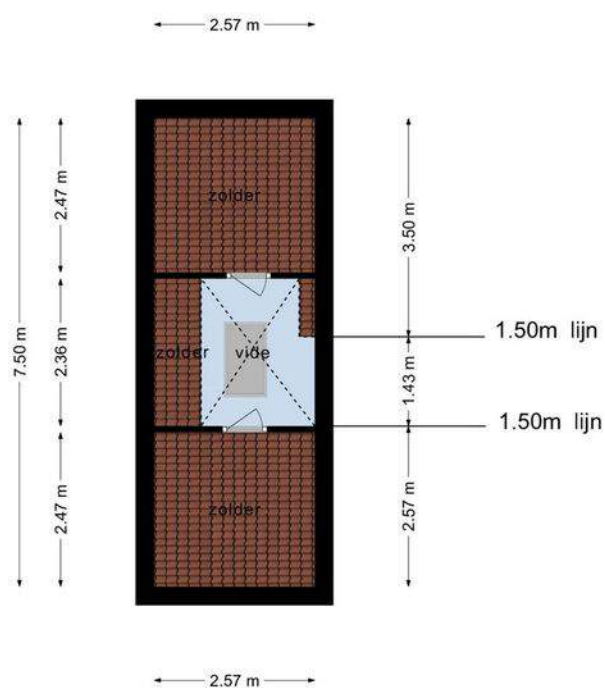
SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



# PLATTEGROND:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

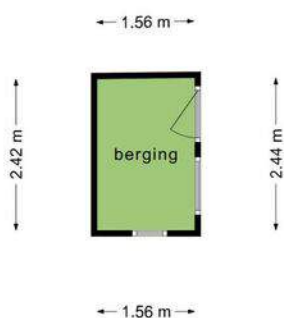


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



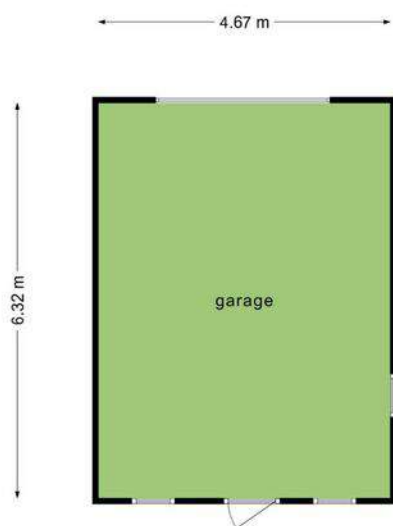
## PLATTEGROND:



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



## PLATTEGROND:



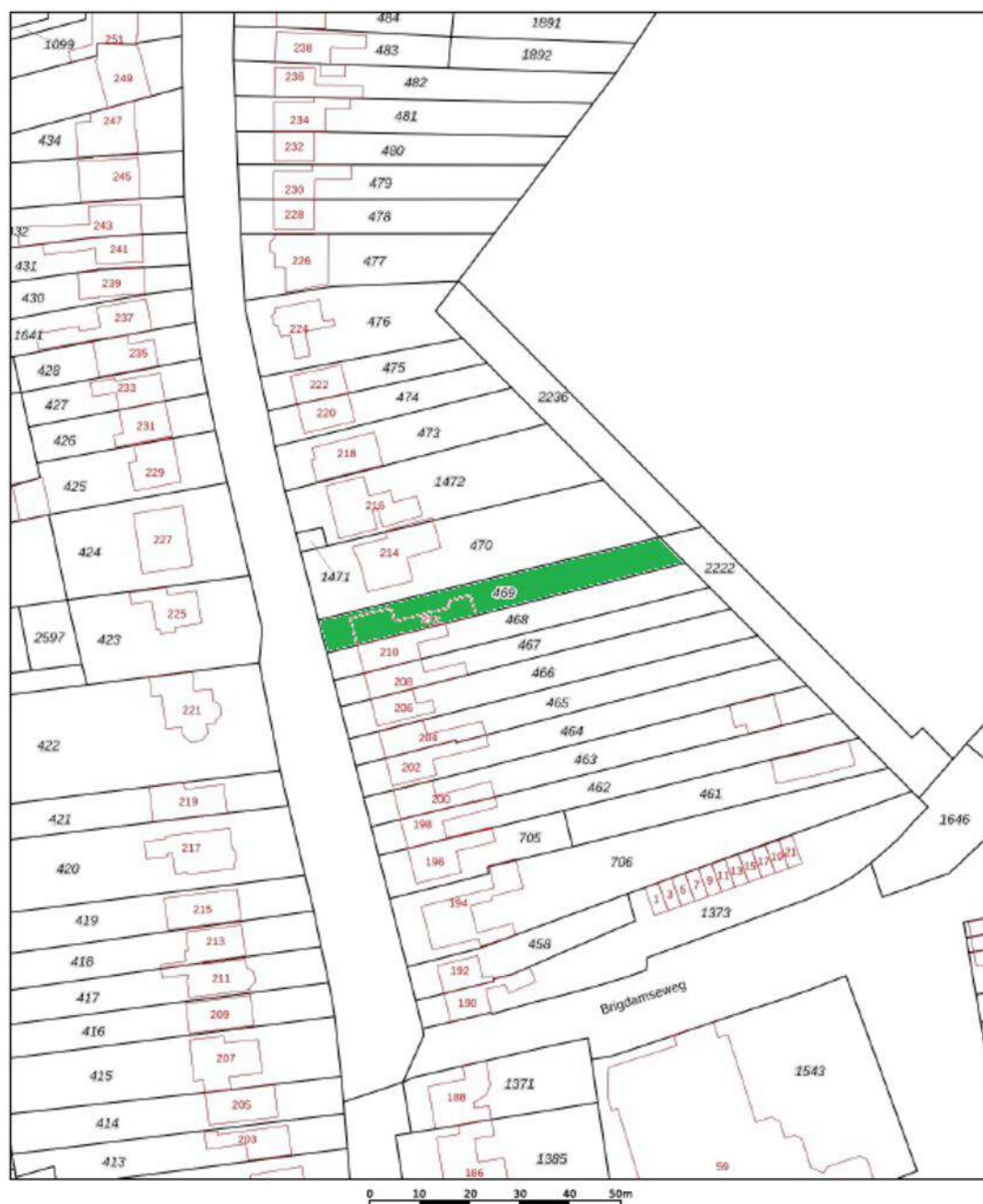
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# KADASTRALE KAART:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS



# LIJST VAN ZAKEN:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               |               | X        |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - Dupli                                  | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               |               | X        |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermbord)             | X             |          |              |

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS



## LIJST VAN ZAKEN:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

| Beschrijving                                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - wastafel                                                              | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                        | X             |          |              |
| - toilet                                                                | X             |          |              |
| - toilethouder                                                          | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders                                                             | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                       | X             |          |              |
| Rolluiken                                                               | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                                   |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |               |          |              |
| - CV-installatie                                                        | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | X             |          |              |
| Beplanting                                                              | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                                 |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                                  | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                     |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                    |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                                  |               |          |              |
| - (sier)hek                                                             | X             |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>                                              |               |          |              |
| Waterontharder                                                          | Gaat mee      |          |              |

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

# VRAGENLIJST:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

## 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?

Ja

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

Zo ja, welke zijn dat?

Erfdienstbaar  
heid van  
uitweg en  
overpad

## 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.

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

Ja



# VRAGENLIJST:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

|               |                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------|
| Zo ja, welke? | Erfdienstbaar<br>heid van<br>uitweg en<br>overpad |
|---------------|---------------------------------------------------|

## 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?            | Ja  |
| 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?                           | Ja  |

## 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 |
|-------------------------------|-----|

## 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?                                                                                | 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?                                                                     | Nee |
| Zo ja, hoeveel?                                                                                               |     |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?                                                         | Nee |
| 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

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)

Zelfbewoning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?



# VRAGENLIJST:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

## 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

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

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: 1930

Overige daken:

## 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? Nee

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

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Nee

# VRAGENLIJST:

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?        | Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie?         | Nee |
| 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? | 2019 (buiten),<br>2021 (binnen) |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                       | Ja                              |
| Zo ja, door wie?                                                       | Simonse,<br>Dekker              |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
| Zo nee, toelichting:                     |    |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Ja |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                      |    |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Is er sprake van isolerende beglazing?       | Ja |
| Is er sprake van volledige isolatie?         | Ja |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? |    |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

|                                                                                                             |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Ja                                   |
| Zo ja, waar?                                                                                                | In de kleine<br>slaapkamer<br>achter |

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.



# VRAGENLIJST:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

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

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Bovenverdieping. De woonkamer heeft volledige isolering met schuimbeton

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Zo ja, waar?

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

# VRAGENLIJST:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

Is de kruipruimte droog? Ja

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: Nefit CW5

Leeftijd: 2019

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? Voorjaar 2021

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Midavaine

## 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? Ja

Zo ja, welke? In de kleine slaapkamer en inloopkast zijn de radiatoren ontkoppelt van het systeem.

## Installaties 7 D.

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



# VRAGENLIJST:

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? Woonkamer,  
badkamer  
boven

## 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? Ja

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: 2021

Installateur: Helios Solar

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de  
belastingdienst? Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: 2021 (april t/  
m december)

Aantal kWh: 2103 kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? 24 jaar

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? N.v.t

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2021

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst  
gebruikt? April 2022

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

# VRAGENLIJST:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

## Installaties 7 K.

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| Is de elektrische installatie vernieuwd? | Ja                  |
| Zo ja, wanneer?                          | 2021                |
| Zo ja, welke onderdelen?                 | Volledige meterkast |

## Installaties 7 L.

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? | Nee |
| Zo ja, welke?                                      |     |

## Sanitair en riolering 8 A.

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                       |     |

## Sanitair en riolering 8 B.

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? | Ja |
| Zo nee, welke niet?                                                                      |    |

## Sanitair en riolering 8 C.

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | Ja |
|------------------------------------------------------|----|

## Sanitair en riolering 8 D.

|                                                                                            |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                              |     |

## Sanitair en riolering 8 E.

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? | Nee |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?                  |     |

## Diversen 9 A.

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 1930 |
|------------------------------------|------|

## Diversen 9 B.

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? | Nee |
| Zo ja, welke en waar?                                    |     |



# VRAGENLIJST:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

## Diversen 9 C.

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

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Nee

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

## Diversen 9 F.

Is er een olietank aanwezig? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? N.v.t

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

## Diversen 9 G.

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

Zo ja, waar?

## Diversen 9 H.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? N.v.t

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 I.

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

Zo ja, waar?

# VRAGENLIJST:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

## Diversen 9 J.

|                                                                                 |                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | Ja                                                         |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?                                                 | Bijkeuken, multifunctionele kamer achterin, garage         |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                         | Bijkeuken: 1992, multifunctionele kamer: 2011, garage 1993 |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                  | Van Donzel                                                 |

## Diversen 9 K.

|                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                                          |     |

## Diversen 9 L.

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? | Nee |
| Zo ja, welke label?                                                   |     |

## Vaste lasten 10 A.

|                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? |      |
| Belastingjaar?                                                      | 2022 |

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 424000 |
| Peiljaar?             | 2021   |

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 577  |
| Belastingjaar?                                                | 2022 |

## Vaste lasten 10 D.

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? |      |
| Belastingjaar?                                         | 2022 |

## Vaste lasten 10 E.



# VRAGENLIJST:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Anders:

Voor gas en  
licht voor 1  
juli 2022: 130  
euro, na 1 juli  
2022 225  
euro.

Te weten:

## Vaste lasten 10 F.

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

Nee

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?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

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 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?

## VRAGENLIJST:

### Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee

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

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.

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





SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS

### 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!

**Schulding & Partners staat energiek, deskundig en vol enthousiasme voor u klaar!**

**Schulding & Partners LLP**  
makelaars - taxateurs o.z.

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

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.

SCHULTING & PARTNERSECHTE 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 bidder 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.



## 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 belangenbehartiger 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.

## **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 notariële akte van levering worden de gevestigde erfdiensbaaerheden 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.



# MEEST GESTELDE VRAGEN:

**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 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. 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.



## ONS TEAM:



SCHULTING  
& PARTNERS  
ECHTE MAKELAARS



SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS