

# TEKOOOP



## Cederstraat 4, Ochten

Vraagprijs € 297.500 k.k.

Joop van Mourik Makelaars  
Oudsmidsestraat 12  
4033 AX Lienden

0344 - 60 24 00  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN





*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Bouwaard  
**eengezinswoning**

Woonoppervlakte  
**116 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**155 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**392 m<sup>3</sup>**

Kadastrale aanduiding

-  
-  
-

Milieuaspecten

-

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## > Omschrijving

Deze ruime tussenwoning met grote tuinberging ligt in een fijne kindvriendelijke buurt dichtbij een speeltuintje. De woning is voorzien van maar liefst 6 slaapkamers, dus ook geschikt voor een groter gezin. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is 11 meter diep, het totale perceel is 155 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond: Hal met toegang naar het toilet en de 1e verdieping, onder de trap bevindt zich een provisieruimte, doorzon woonkamer, dichte keuken waarin inbouwkeuken voorzien van inductie kookplaat, oven, koelkast, afzuigkap en spoelbak met mengkraan. Via de keuken is de achtertuin te bereiken.

1e verdieping: Overloop, 4 slaapkamers voorzien van vaste kast, badkamer met ligbad, wastafel en aansluiting voor wasmachine en droger.

2e verdieping: Middels vaste trap te bereiken overloop, 2 slaapkamers voorzien van dakraam.

Algemeen:

Bouwjaar 1972;

Energielabel C;

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het Zuid- Oosten en heeft een eigen achterom;

De woning is voorzien van dakisolatie en dubbele beglazing;

Verwarming en warm water geschiedt middels een CV combiketel Nefit

Topline bouwjaar 2012;

Aan de achterzijde is de woning voorzien van een elektrisch zonnescherm, aan de voorzijde een rolluik;

Aanvaarding in overleg.





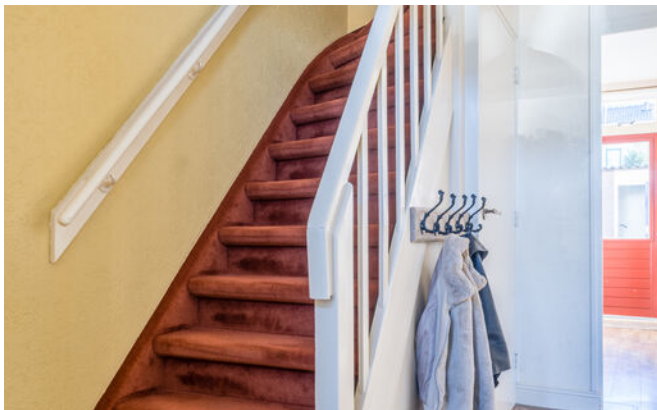








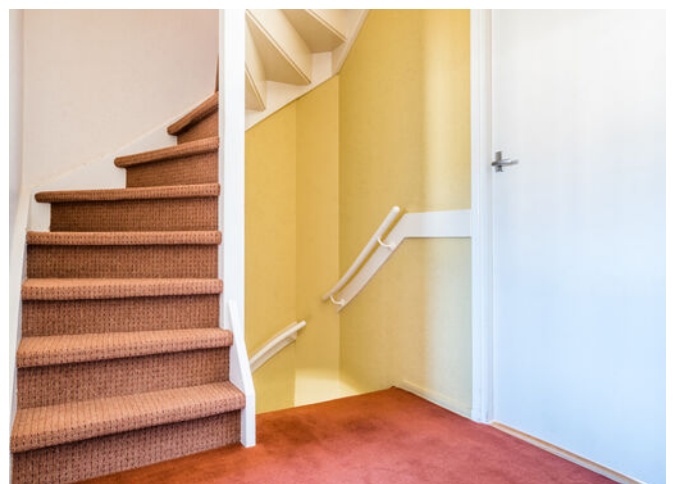
















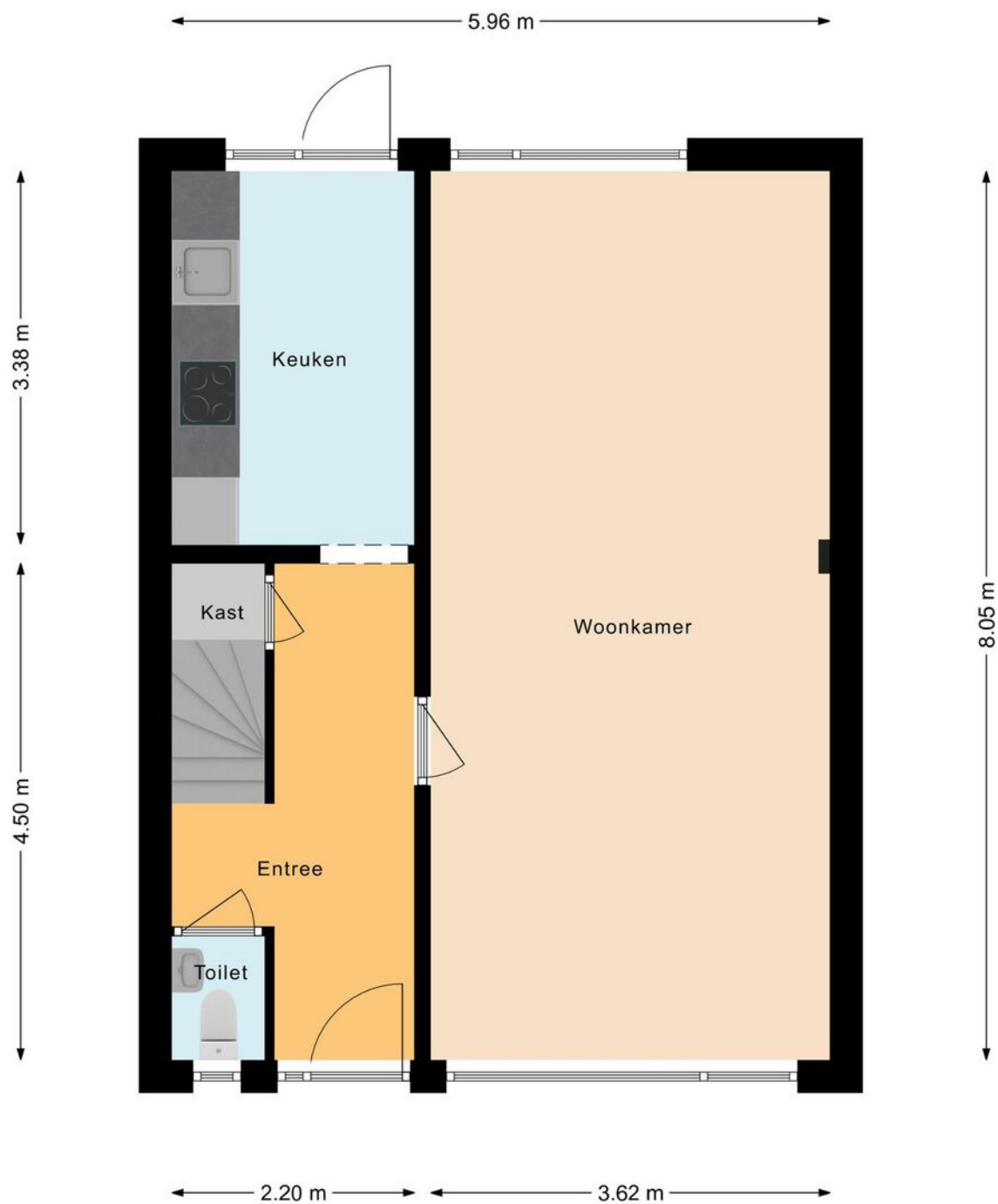






## > Plattegrond

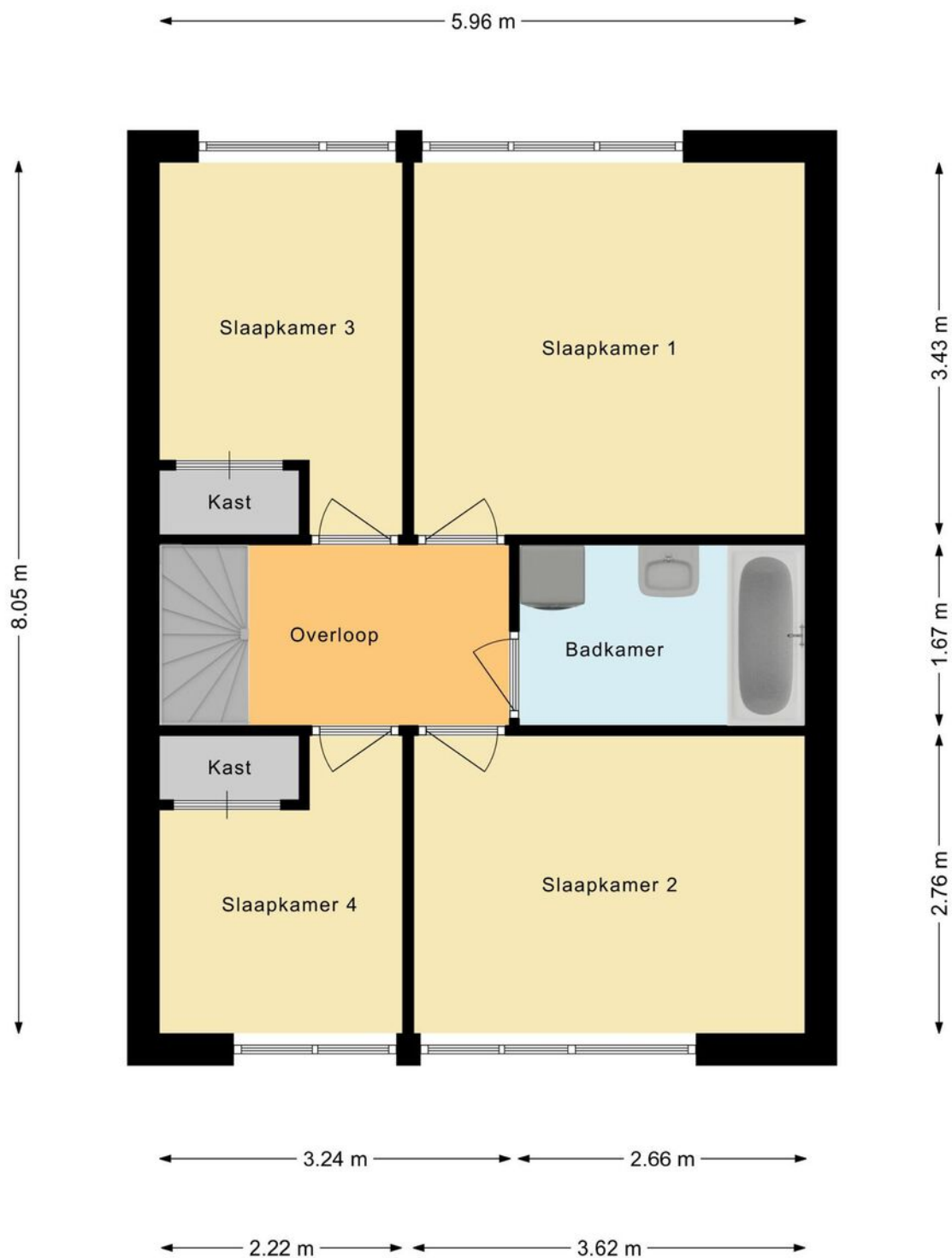
Ontdek de...  
**1ste verdieping**





## > Plattegrond

Ontdek de...  
**2de verdieping**





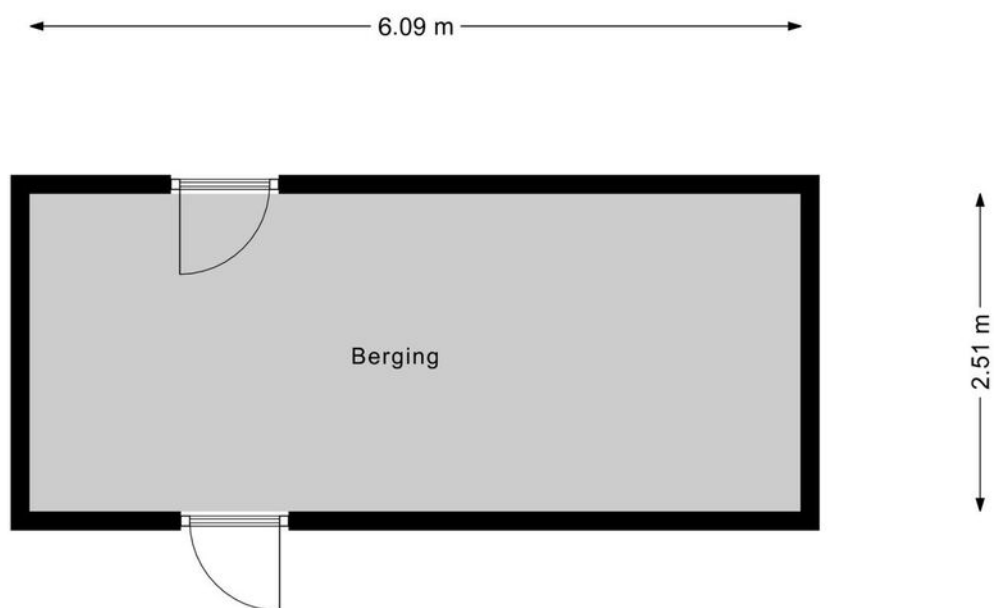
## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Zolder**



## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Berging**





## > Notities

## Belangrijke zaken...

op een rijtje

# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Cederstraat 4

Kadastrale kaart

Uw referentie: cederstraat 4 ochten



**12345**  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ochten

Sectie F

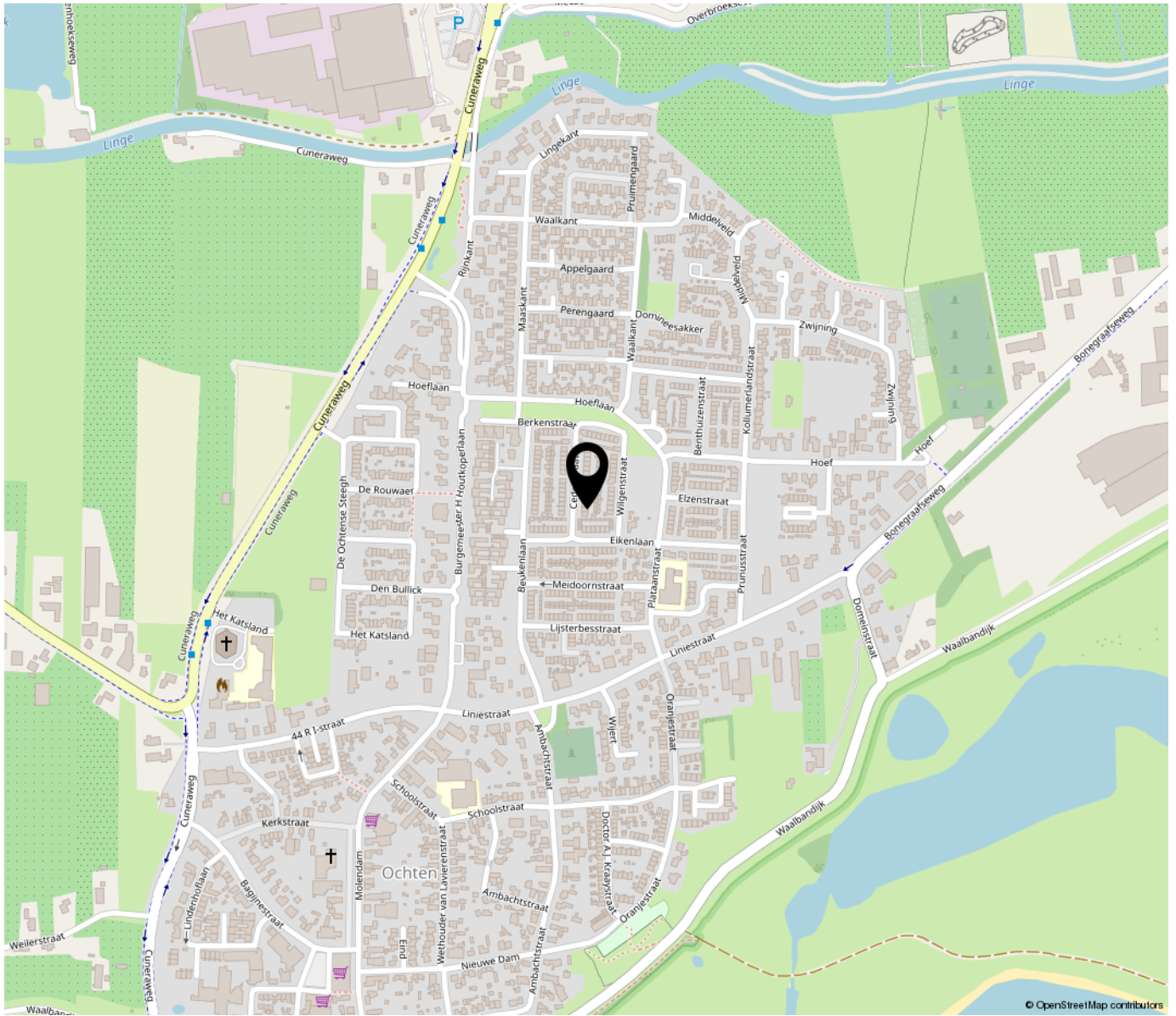
Perceel 1208

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

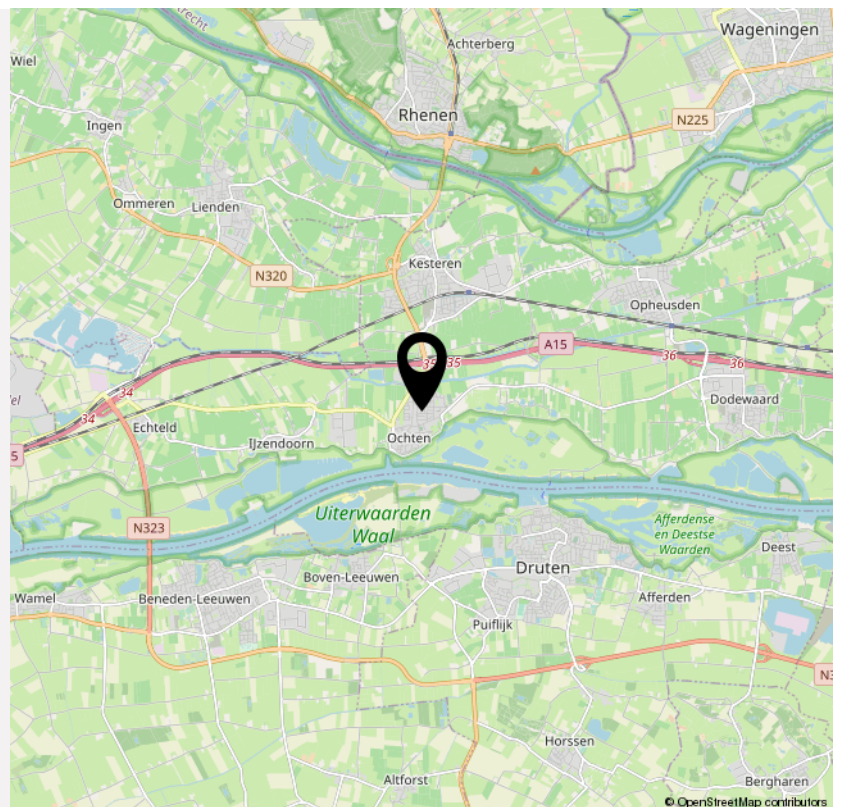
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---





# Vragenlijst over de woning







## 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 kunt u deze doorhalen. 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:

#### 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 (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens 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? (*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 ☒ nee  
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  
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 (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)? ☐ ja ☒ nee  
 Zo ja, welke is/zijn dat?
- 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 deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee  
 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 (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, waarom?

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?  
woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

☒ n.v.t. ☒ ja ☐ nee  
☒ ja ☐ nee

## 2. Gevels

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

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  
Zo ja, waar? ☒ ja ☐ nee

steen naast de voordeur is gescheurd

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
☒ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

VOLGENS BOUWPOW WFL

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd?  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? ☐ ja ☒ nee

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken: geen idee  
Overige daken: geen idee

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee

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

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? ☒ ja ☐ nee

aan de voorkant is er een nieuw dakraam in gekomen ivm slaapkamer daar



- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Is er sprake van volledige isolatie?
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  
 Zo ja, toelichting:

☐ ja ☒ nee

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?  
 Zo ja, toelichting:

☐ ja ☒ nee

#### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
 verschillend door onszelf gedaan

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  
 Zo ja, door wie?

☐ ja ☒ nee

- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?  
 Zo nee, toelichting:

☒ ja ☐ nee

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

☒ ja ☐ nee

- d. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?  
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☐ ja ☒ nee

Klein raampje achter in de woonkamer en kleine raampje in de keuken is enkelglas *4 DAK LUIK ACHTER*

- 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?  
 Zo ja, waar?

☐ ja ☒ nee

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  
 Zo ja, waar?

☐ ja ☒ nee

- 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?  
zolder opgang kraakt
- 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?  
Is de kruipruimte droog? ☒ ja ☐ nee  
Zo nee of meestal, toelichting: ☒ meestal ☐ ja ☐ nee  
soms staat er een klein plasje water onder
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee  
Zo nee 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*)?  
cv-installatie  
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?  
Merk: Nefit Topline compact  
Leeftijd: 10 jaar  
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?  
Datum: 29-04-2022  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, door wie?  
Technisch bureau W. van Benschop (Contract via gasservice vierstroomland jaarlijks onderhoud)
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden*)? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, wat is u opgevallen?



- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?  
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  
Zo ja, waar en welke? ☐ ja ☒ nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?  
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☒ n.v.t. ☐ 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?  
weet ik niet.
- 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?  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? ☐ ja ☒ nee  
Ja in 2017 nieuwe groepenkast door zwager (elektricien) en later is de meter vervangen door slimme meter door Liander
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?  
Zo ja, welke? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee



## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, welke?  
krasjes
- 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?  
Riolering in de straat is vervangen in 2021 en in 2019 is de oude pijp die door de tuin loopt vervangen door PVC
- 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? 1972
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, welke en waar?  
dak van de schuur
- 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  
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 (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? ☐ ja ☒ nee  
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 en door welk bedrijf?





- 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)?* ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, waar?

- j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?  
zolderkamers gemaakt door onszelf mbv vader (bouwvakker)

- 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?  
c

#### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 562,92  
Belastingjaar: 2022

- b. Wat is de WOZ-waarde? € 242.000,00  
Peiljaar: 2021

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 214,95  
Belastingjaar: 2022

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 178,17  
Belastingjaar: 2022

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas:  
Elektra:  
Blokverwarming:  
Anders: gas en elektra samen bedrag is per oktober opgehoogd € 376,00

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten *(bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)*? ☐ ja ☒ 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 contract op met de betreffende leverancier.* ☐ ja ☒ nee

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?  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? ☒ ja ☐ nee  
☐ ja ☒ nee
- 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

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

Zo ja, welke?  
onderhoud CV-installatie bij Gasservice vierstromenland

## 12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):



## INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

## ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam: Antonie van Zetten

Plaats: Ochten

Datum: 06-10-2022

Handtekening:

Naam: Henrieke van Zetten- van Beek

Plaats: Ochten

Datum: 06-10-2022

Handtekening:

## Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Joop van Mourik Makelaars

Adresgegevens: Swaenenstate 3 4043 KE Opheusden

Telefoonnummer: 0488-44 29 06

E-mailadres: info@joopvanmourik.nl





# Lijst van zaken

## Persoonlijke gegevens

Naam: Antonie van Zetten  
Adres te verkopen woning: Cederstraat 4 4051 GB Ochten  
Datum: 06/10/2022

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS  
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie maart 2019



Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

|                                                    | Blijft achter                    | Gaat mee                         | Kan worden overgenomen | n.v.t.                           |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Woning</b>                                      |                                  |                                  |                        |                                  |
| <b>Interieur</b>                                   |                                  |                                  |                        |                                  |
| Verlichting, te weten:                             |                                  |                                  |                        |                                  |
| - inbouwspots/dimmers                              | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers             | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - losse (hang)lampen                               | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:               |                                  |                                  |                        |                                  |
| - vaste kasten blijven achter inclusief legplanken | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - andere kasten gaan mee                           | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:          |                                  |                                  |                        |                                  |
| - gordijnrails                                     | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - gordijnen                                        | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - overgordijnen                                    | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - vitrages                                         | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - rolgordijnen                                     | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - lamellen                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| - jaloezieën                                       | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| - (losse) horren/rolhorren                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| - terrasscherf                                     | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - rolluik                                          | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Vloerdecoratie, te weten:                          |                                  |                                  |                        |                                  |
| - vloerbedekking                                   | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - parketvloer                                      | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| - houten vloer(delen)                              | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - laminaat                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| - plavuizen                                        | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| - pvc                                              | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



|                                      | Blijft achter                    | Gaat mee              | Kan worden overgenomen | n.v.t.                           |
|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|
| (Voorzet) openhaard met toebehoren   | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Allesbrander                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Houtkachel                           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| (Gas)kachels                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Designradiator(en)                   | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Radiatorafwerking                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Overig, te weten:                    |                                  |                       |                        |                                  |
| - spiegelwanden                      | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - schilderij ophangstelsel           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <b>Keuken</b>                        |                                  |                       |                        |                                  |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: |                                  |                       |                        |                                  |
| - Oven                               | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - Koelkast                           | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - inductie kookplaat                 | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - vaatwasmachine                     | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Keukenaccessoires, te weten:         |                                  |                       |                        |                                  |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |



|                                                           | Blijft achter                    | Gaat mee                         | Kan worden overgenomen | n.v.t.                           |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Sanitair/sauna</b>                                     |                                  |                                  |                        |                                  |
| Toiletaccessoires:                                        |                                  |                                  |                        |                                  |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Badkameraccessoires:                                      |                                  |                                  |                        |                                  |
| - kraan + douchekop                                       | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - spiegel en plankje                                      | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - lampjes                                                 | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                         | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Sauna met toebehoren                                      | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|                                                           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
|                                                           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                                  |                                  |                        |                                  |
| Schotel/antenne                                           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Brievenbus                                                | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Kluis                                                     | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| (Voordeur)bel                                             | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Alarminstallatie                                          | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie           | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Rookmelders                                               | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| (Klok)thermostaat                                         | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Airconditioning                                           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |



|                                                                    | Blijft achter                    | Gaat mee                         | Kan worden overgenomen | n.v.t.                           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Warmwatervoorziening, te weten:                                    |                                  |                                  |                        |                                  |
| - CV-installatie                                                   | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - boiler                                                           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| - geiser                                                           | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| -                                                                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                                                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Screens                                                            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Rolluiken                                                          | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Zonwering buiten                                                   | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|                                                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|                                                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|                                                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |                                  |                                  |                        |                                  |
| -                                                                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| -                                                                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Waterslot wasautomaat                                              | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Zonnepanelen                                                       | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
|                                                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|                                                                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |

|                                            | Blijft achter                    | Gaat mee              | Kan worden overgenomen | n.v.t.                           |
|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Tuin</b>                                |                                  |                       |                        |                                  |
| <b>Inrichting</b>                          |                                  |                       |                        |                                  |
| Tuinaanleg/bestrating                      | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Beplanting                                 | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|                                            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <b>Verlichting/installaties</b>            |                                  |                       |                        |                                  |
| Buitenverlichting                          | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
|                                            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <b>Bebouwing</b>                           |                                  |                       |                        |                                  |
| Tuinhuis/buitenberging                     | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| (Broei)kas                                 | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input checked="" type="radio"/> |
|                                            | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| <b>Overig</b>                              |                                  |                       |                        |                                  |
| Overige tuin, te weten:                    | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - (sier)hek                                | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| - vlaggenmast(houder)                      | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                          | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |
| -                                          | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>            |





### Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

|                                      | ja                    | Nee                              | Gaat mee              | Wordt overgenomen door koper     |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| CV                                   | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| Boiler                               | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| Zonnepanelen                         | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
|                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
|                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
|                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| Bijlage(n) over te nemen contracten: |                       |                                  |                       |                                  |
| - Gasservice Vierstromenland         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> |
| -                                    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            |

### Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

# Extra informatie

## De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### 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 als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.



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

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

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

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **Meer informatie?**

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: [info@joovanmourik.nl](mailto:info@joovanmourik.nl)

Website: [www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)







WIJ WETEN VAN WONEN

**De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.**

#### **Onder één dak geslaagd geadviseerd**

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Uiteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

#### **Maatwerk op basis van 100% aandacht**

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

#### **Ook voor financiële adviezen**

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

#### **Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons**

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Lienden  
Oudsmidsestraat 12a  
4033 AX Lienden  
Tel.: 0344-602400

Kantoor Opheusden  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden  
Tel.: 0488-442906

E mail: [info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)  
Website: [www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)

**Joop van Mourik Makelaars**  
Oudsmidsestraat 12  
4033 AX Lienden

TEL. 0344-60 24 00  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



# INTERESSE

## in deze woning?



## Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars  
Oudsmidsestraat 12  
4033 AX Lienden

0344 - 60 24 00  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN