

# TE KOOP



## Rietgors 7, Rhenen

Vraagprijs € 998.500 k.k.

Joop van Mourik Makelaars  
Swaenstate 3  
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN



## Kenmerken

Bouwaard  
**eengezinswoning**

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

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

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

Kadastrale aanduiding  
Gemeente: Rhenen  
**Sectie: E**  
**Perceelnummer: 4230**

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

Een geweldige locatie met schitterend uitzicht, iedere dag opnieuw. Enorm energiezuinig, gasloos en energielabel A+++ . Dit alles en nog veel meer vind u bij deze luxe, sfeervolle, moderne en ruime VRIJSTAANDE WONING met inpandig bereikbare GARAGE. Een eindeloos vakantiegevoel, een fijne living, maar liefst 4 zeer royale kamers en een fijne, zonnige tuin met VERANDA, u leest het al, dit is het complete plaatje. Is dit nu hetgeen u zoekt? Kom snel een kijkje nemen!

Bij aankomst ziet u een prachtig gedetailleerd gebouwde woning met mooi metselwerk, prachtige houten gevelpanelen, zinken regenpijpen en een zadeldak bedekt met strakke leipannen, mooie raampartijen met kunststof kozijnen, een ruime oprit, een met groen omheinde achtertuin en een schitterend uitzicht!

Energiezuinig, goed geïsoleerd waaronder HR++ beglazing, 10 zonnepanelen en een grondgebonden warmtepomp zorgen uiteindelijk voor hele lage maandelijkse kosten en een bijna energie neutrale woning. Dit alles zorgt ook voor extra wooncomfort, zo is er namelijk op alle kamers Daikin airconditioning met luchtzuivering aangebracht en is de begane grond voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

De woning is luxe en biedt echt een prachtig uitzicht! Vanuit de grote raampartijen op de begane grond en vanaf het balkon en de slaap-/werkkamers aan de voorzijde is er echt een prachtig uitzicht op het Vogelenzangmeer en de Grebbeberg. Dit zorgt voor prachtige vergezichten en iedere dag opnieuw een levend schilderij waar u vanuit de woning met een lekkere kop koffie heerlijk van kan genieten!

Door de grote raampartijen is er overal in de woning een heerlijke lichtinval, dit geeft ruimte en sfeer. De prachtige keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ook luxe en van alle gemakken voorzien. Fijn en prachtig zijn de stalen deuren tussen de woonkamer en de keuken. Zo kunnen deze ruimten op een mooie manier van elkaar afgesloten worden. In de keuken is er opnieuw een mooie lichtinval en zijn er openslaande tuindeuren naar de achtertuin. De muren zijn strak afgewerkt en de vloer betreft een fraaie, grote keramische vloertegel, mooi en praktisch!



De fraaie keuken zorgt er voor dat u hier met plezier de heerlijkste maaltijden kunt bereiden. Het grote kookeiland met veel kastruimte heeft een inductiekookplaat en een schitterende Wave afzuigkap. Verder is er een vaatwasmachine, oven, magnetron, spoelbak met mengkraan en een koelkast. De keuken is uitgevoerd met houten lades en een prachtig dik composiet aanrechtblad. In de keuken is er voldoende ruimte voor een hele grote eettafel zodat je hier heerlijk en gezellig kunt tafelen.

Praktisch is de garage/berging, deze is vanuit de keuken toegankelijk en ook keurig afgewerkt. Deze mooie, royale ruimte is keurig afgewerkt en biedt veel mogelijkheden. Doordat deze geïsoleerd en verwarmd is, er een mooie raampartij met deur aan de voorzijde is kan deze ruimte ook goed gebruikt worden als praktijk aan huis, atelier, speelkamer of werkruimte. Vanuit deze ruimte is er namelijk ook een prachtig uitzicht over het meer.

Doordat dit bijgebouw van binnenuit bereikbaar is kan deze woning ook levensloopbestendig gebruikt worden. Deze mooie ruimte kan aangepast worden naar slaap en badkamer op de begane grond. Er is aan de andere zijde van de woning een achterom zodat de tuin ook altijd goed bereikbaar blijft.

In de basis zijn er op de eerste verdieping twee zeer ruime slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich een hele grote slaapkamer. Aan de voorzijde is er een enorme slaapkamer gerealiseerd van twee ruime slaapkamers met grote raampartijen. Vanaf hier is er ook toegang tot het balkon. Het is vrij gemakkelijk om van deze grote slaapkamer weer twee slaapkamers te maken zodat er op deze verdieping in de basis 3 slaapkamers gerealiseerd zijn.

Op de tweede verdieping zijn ook 2 hele mooie slaapkamers gemaakt, deze zijn ook ruim van opzet en tot in de nok toe open zodat er gezellige, lichte kamers zijn ontstaan. Ook hier heeft de slaapkamer aan de voorzijde een prachtig uitzicht. Tussen de twee slaapkamers bevindt zich een zeer royale overloop met vaste kasten als ook de witgoedaansluitingen. Ideaal om hier je wassen te draaien, te drogen en te vouwen.

In iedere slaapkamer is ook een wastafel terug te vinden en zijn er voldoende wandcontactdozen, zo is het niet alleen mooi maar ook heel praktisch allemaal. De wanden, vloeren en het plafond zijn strak afgewerkt. De mooie raampartijen zijn uitgevoerd in kunststof kozijnen.

De fijne badkamer bevindt zich in het midden tussen de slaapkamers op de eerste verdieping. Een mooie en praktische badkamer. Voorzien van een mooi houten meubel met twee wasbakken, twee kranen en kastruimte met spiegelkasten. Een royale inloofdouche en een heerlijk ligbad. Genieten om zo op een koude dag heerlijk hier te genieten van een warm bad. De toiletruimte met toilet is separaat.

De tuin is heerlijk! Lekker ruim, mooi zonnig en groen aangelegd. Er is een ruim terras gelijk bij de achterdeur met directe toegang naar de keuken. Door middel van een brede achterom is er toegang tot deze fijne achtertuin. Verder zijn er bordses met beplanting, bloemen en een ruim gazon. Er is een grote veranda waar je het jaar door heerlijk kunt genieten. Mede door de situatie van deze veranda kan je hier tot in de late uurtjes genieten van de ondergaande zon. In de tuin is automatische beregening. Fijn is ook de voldoende ruimte om auto's te parkeren.

Ziet u zichzelf 's morgens al heerlijk genieten met uw eerste kopje koffie in de fraaie woonkamer terwijl de zon boven het meer en de Utrechtse Heuvelrug op komt? Of bent u juist een fervent wandelaar of fietser? Deze plek is zo uniek! In deze schitterende, jonge woonwijk kunt u echt geweldig wandelen. U hoeft alleen maar uw eigen terrein af te lopen en u bevindt zich hier. Leuk is de combinatie met het gezellig centrum van dit leuke stadje Rhenen. Hier kunt u al uw boodschappen en extra's halen. Zo vindt u hier alles. Er zijn sportverenigingen, scholen, leuke boutique shops, heerlijke delicatessenwinkeltjes maar ook een zwembad en een station met rechtstreekse treinverbinding naar Utrecht.



#### Algemeen

- De woning is gebouwd in 2017.
- De warmtepompinstallatie betreft een aardwarmtepomp van het merk NIBE met een warm tapwater boiler van 300 liter. Deze bevindt zich in de garage.
- Mogelijkheid om van de 4 weer 5 slaapkamers te maken.
- Mogelijk een duurzaamheidskorting op je hypothecaire geldlening gezien de woning zeer energiezuinig is. Dit kan zorgen voor een grotere leencapaciteit of een lagere maandlast.
- De 4 airco's van het merk Daikin zorgen ook voor luchtzuivering van virussen en bacteriën.
- De 10 zonnepanelen van 270 Wp van 2019 kunnen nog uitgebreid worden met 2x 10 zonnepanelen.
- De meterkast is ook uitgebreid en heeft 11 groepen en 3 aardlekschakelaars en biedt ook glasvezel.
- De aanvaarding is in overleg.





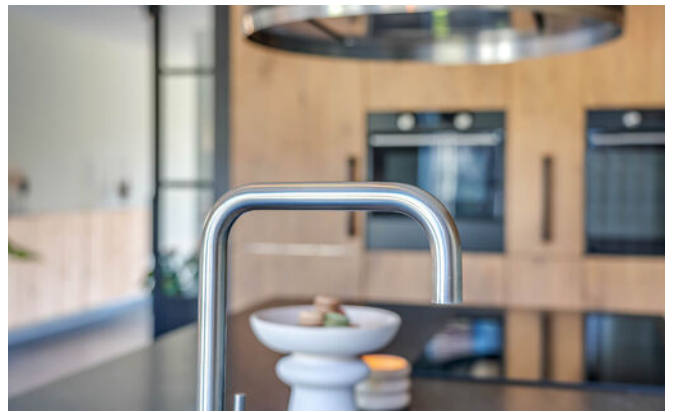
*Welkom!*





















*“Kom bovenkijken!”*



























**De tuin is heerlijk!  
Lekker ruim, mooi  
zonnig en groen  
aangelegd. Uiteraard  
niet te vergeten, de  
grote veranda!**





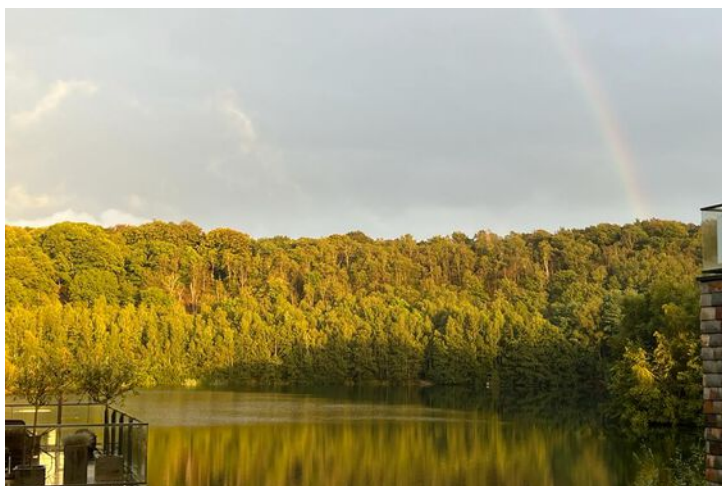




**Geweldige  
locatie met  
schitterend  
uitzicht,**



**iedere dag  
opnieuw!**



# Plattegrond

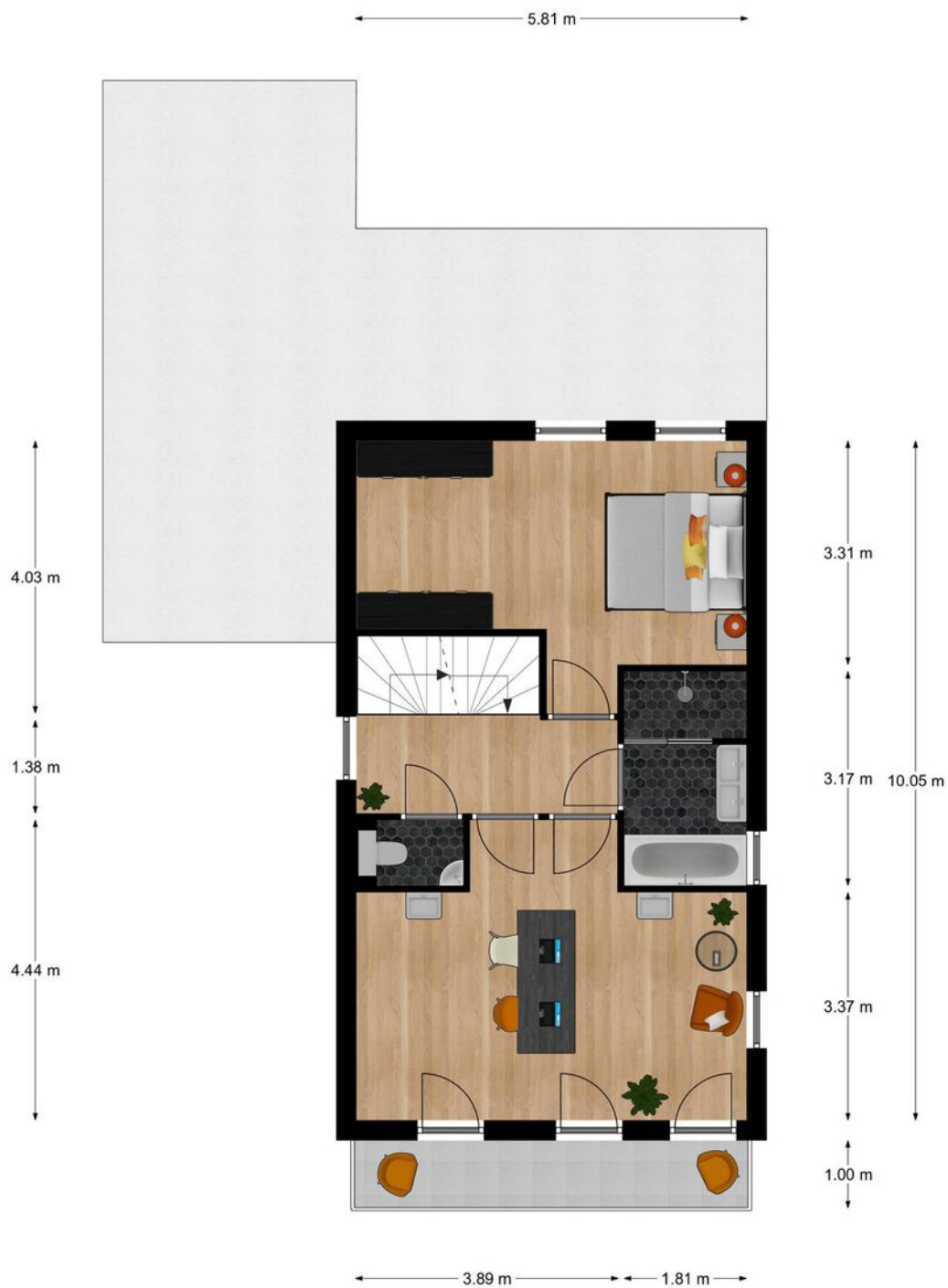
Ontdek de...  
Begane grond



Begane grond, Rietgors 7 te Rhenen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond

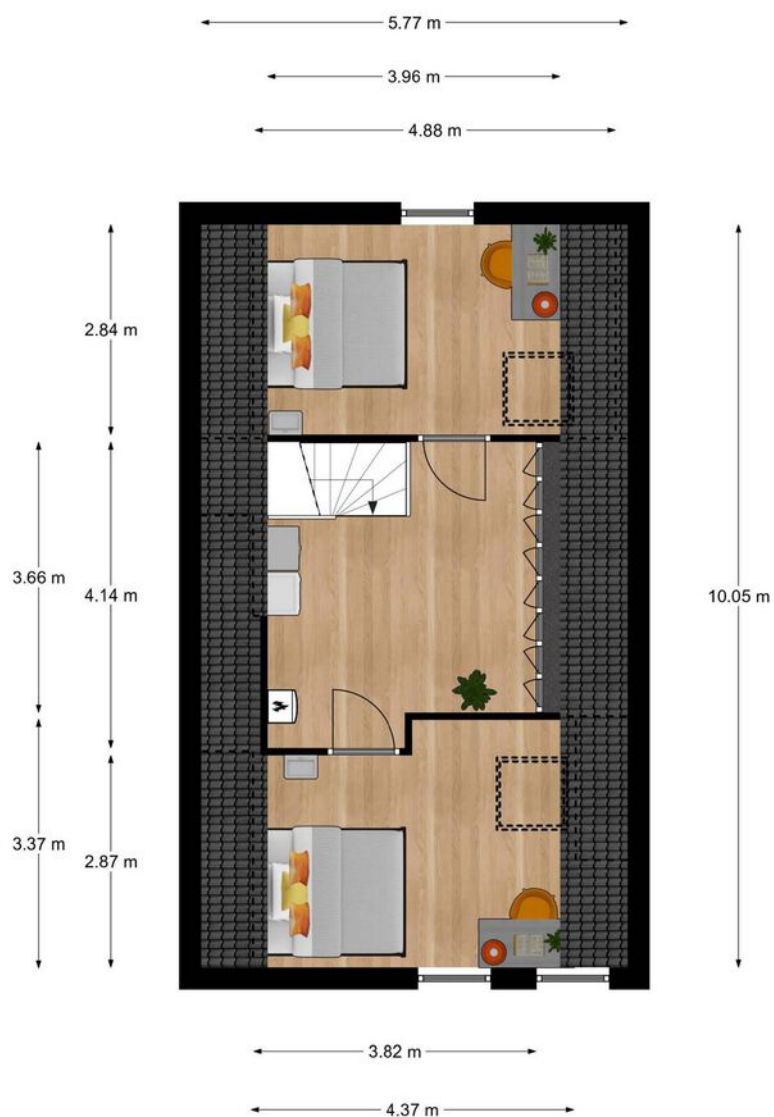
Ontdek de...  
Eerste verdieping



1e Verdieping, Rietgors 7 te Rhenen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond

Ontdek de...  
Zolder

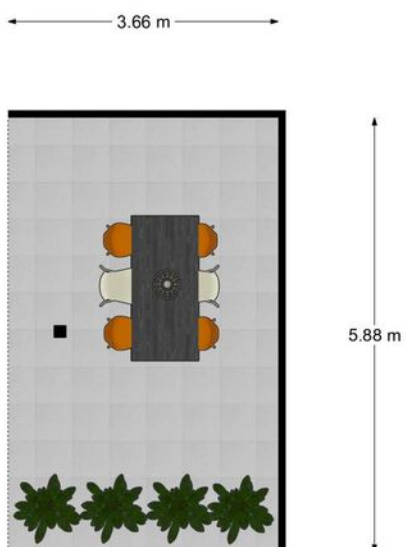


2e Verdieping, Rietgors 7 te Rhenen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Plattegrond

Ontdek de...  
Veranda



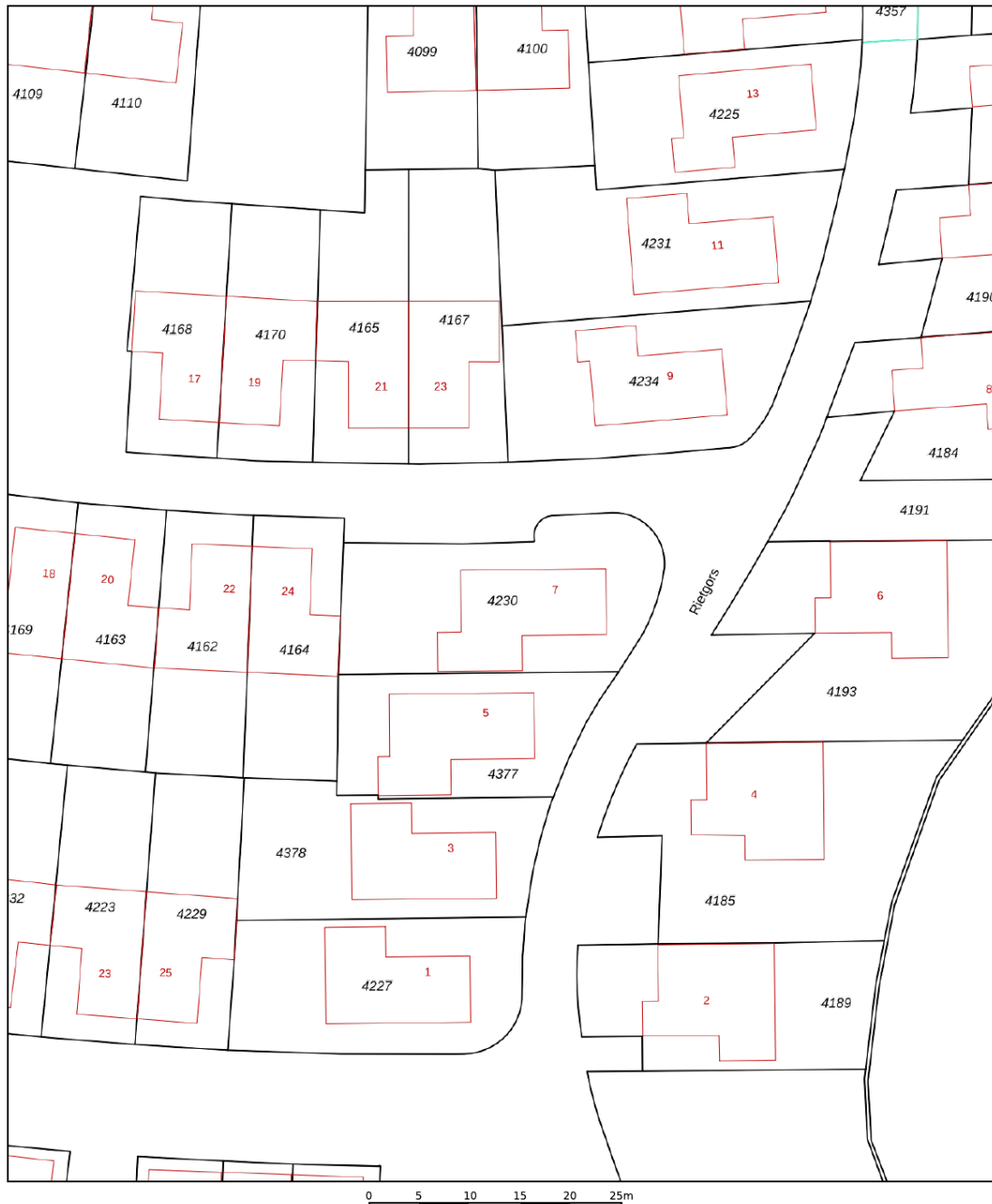
Begane grond, Rietgors 7 te Rhenen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl


# Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Rietgors 7

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rietgors 7 rhenen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rhenen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4230	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.



# 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)?

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee  
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? n.v.t. ja nee  
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## 2. Gevels

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

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

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee

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

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

## 3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken:  
Overige daken:

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

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

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

- |    |  |                            |          |            |
|----|--|----------------------------|----------|------------|
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?<br>Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?      | niet bekend<br>niet bekend | ja<br>ja | nee<br>nee |
|    | Is er sprake van volledige isolatie?<br>Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | niet bekend                | ja       | nee        |
| f. | Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?<br>Zo ja, toelichting:                   |                            | ja       | nee        |
| g. | Zijn de dakgoten lek of verstopt?<br>Zo ja, toelichting:                             |                            | ja       | nee        |

#### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- |    |  |  |          |            |
|----|--|--|----------|------------|
| a. | Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?<br><br>Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?<br>Zo ja, door wie? |  | ja       | nee        |
| b. | Functioneren alle scharnieren en sloten?<br>Zo nee, toelichting:   |  | ja       | nee        |
| c. | Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?<br>Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                    |  | ja       | nee        |
| d. | Is er sprake van isolerende beglazing?<br><br>Is er sprake van volledige isolatie?<br>Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                 |  | ja<br>ja | nee<br>nee |
| e. | Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas ( <i>denk aan lekkende ruiten</i> )?<br>Zo ja, waar?                   |  | ja       | nee        |

#### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- |    |   |  |    |     |
|----|---|--|----|-----|
| a. | Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?<br>Zo ja, waar?                     |  | ja | nee |
| b. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?<br>Zo ja, waar?                                    |  | ja | nee |
| c. | Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?<br>Zo ja, waar? |  | ja | nee |

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ja nee  
Zo ja, waar?
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee  
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee  
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee  
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee  
Is de kruipruimte droog? meestal ja nee  
Zo nee of meestal, toelichting:
- 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*)?
- Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?  
Merk:  
Leeftijd:
- Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?  
Datum:  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee  
Zo ja, door wie?
- 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?<br>Zo ja, welke?  |        |                        | ja       | nee        |
| d. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?<br>Zo ja, waar en welke?  |        |                        | ja       | nee        |
| e. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?<br>Zo ja, waar?   |        |                        | ja       | nee        |
| f. | Heeft u vloerverwarming in de woning?<br>Zo ja, waar?  |        |                        | ja       | nee        |
| g. | Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?<br>Zo ja, welke?   |        |                        | ja       | nee        |
| h. | Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?<br>Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?   | n.v.t. | nader overeen te komen | ja<br>ja | nee<br>nee |
|    | Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?<br>Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?  |        |                        | ja<br>ja | nee<br>nee |
|    | In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?<br>Jaar:<br>Installateur:   |        |                        |          |            |
|    | Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?   |        |                        | ja       | nee        |
|    | Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?<br>Jaar:<br>Aantal kWh:<br>Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?        |        |                        |          |            |
|    | Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?<br>Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?<br>Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? |        | n.v.t.                 | ja<br>ja | nee<br>nee |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?   |        |                        |          |            |
| j. | Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?  |        |                        |          |            |
|    | Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  |        | niet bekend            | ja       | nee        |
| k. | Is de elektrische installatie vernieuwd?<br>Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  |        |                        | ja       | nee        |
| l. | Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?<br>Zo ja, welke?  |        | niet bekend            | ja       | nee        |

## 8. Sanitair en riolering

- |    |   |  |    |     |
|----|---|--|----|-----|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?<br>Zo ja, welke?  |  | ja | nee |
| b. | Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?<br>Zo nee, welke niet?   |  | ja | nee |
| c. | Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  |  | ja | nee |
| d. | Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?<br>Zo ja, welke?   |  | ja | nee |
| e. | Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?<br>Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? |  | ja | nee |

## 9. Diversen

- |    |   |                                 |                |                   |
|----|---|---------------------------------|----------------|-------------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning?  |                                 |                |                   |
| b. | Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?<br>Zo ja, welke en waar?   | niet bekend                     | ja             | nee               |
| c. | Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?<br>Zo ja, waar?  | niet bekend                     | ja             | nee               |
| d. | Is er sprake van loden leidingen in de woning?<br>Zo ja, waar?  | niet bekend                     | ja             | nee               |
| e. | Is de grond verontreinigd?<br>Zo ja, is er een onderzoeksrapport?<br>Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                             | niet bekend<br>n.v.t.<br>n.v.t. | ja<br>ja<br>ja | nee<br>nee<br>nee |
| f. | Is er een olietank aanwezig?<br>Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?<br>Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?<br>Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?           | niet bekend<br>n.v.t.<br>n.v.t. | ja<br>ja<br>ja | nee<br>nee<br>nee |
| g. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning ( <i>denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.</i> )?<br>Zo ja, waar?                                      |                                 | ja             | nee               |
| h. | Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?<br>Zo ja, waar?<br>Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?<br>Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? | niet bekend<br>n.v.t.           | ja<br>ja       | nee<br>nee        |

- 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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja    nee  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- 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?

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde?  
Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?  
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas:  
Elektra:  
Blokverwarming:  
Anders:
- 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? ja nee  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee  
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee  
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?  
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

## 11. Garanties

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

## 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:

Naam:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

.....

### Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:

Adresgegevens:

Telefoonnummer:

E-mailadres:



# Lijst van zaken

## Persoonlijke gegevens

Naam:  
Adres te verkopen woning:  
Datum:

**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				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				
- losse (hang)lampen				
-				
-				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-				
-				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails				
- gordijnen				
- overgordijnen				
- vitrages				
- rolgordijnen				
- lamellen				
- jaloezieën				
- (losse) horren/rolhorren				
-				
-				
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking				
- parketvloer				
- houten vloer(delen)				
- laminaat				
- plavuizen				
-				
-				



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstelsel				
-				
-				
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Keukenaccessoires, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Badkameraccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Sauna met toebehoren				
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders				
(Klok)thermostaat				
Airconditioning				

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

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



<b>Overig</b> 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				
Boiler				
Zonnepanelen				
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

### Voor akkoord,

Verkoper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

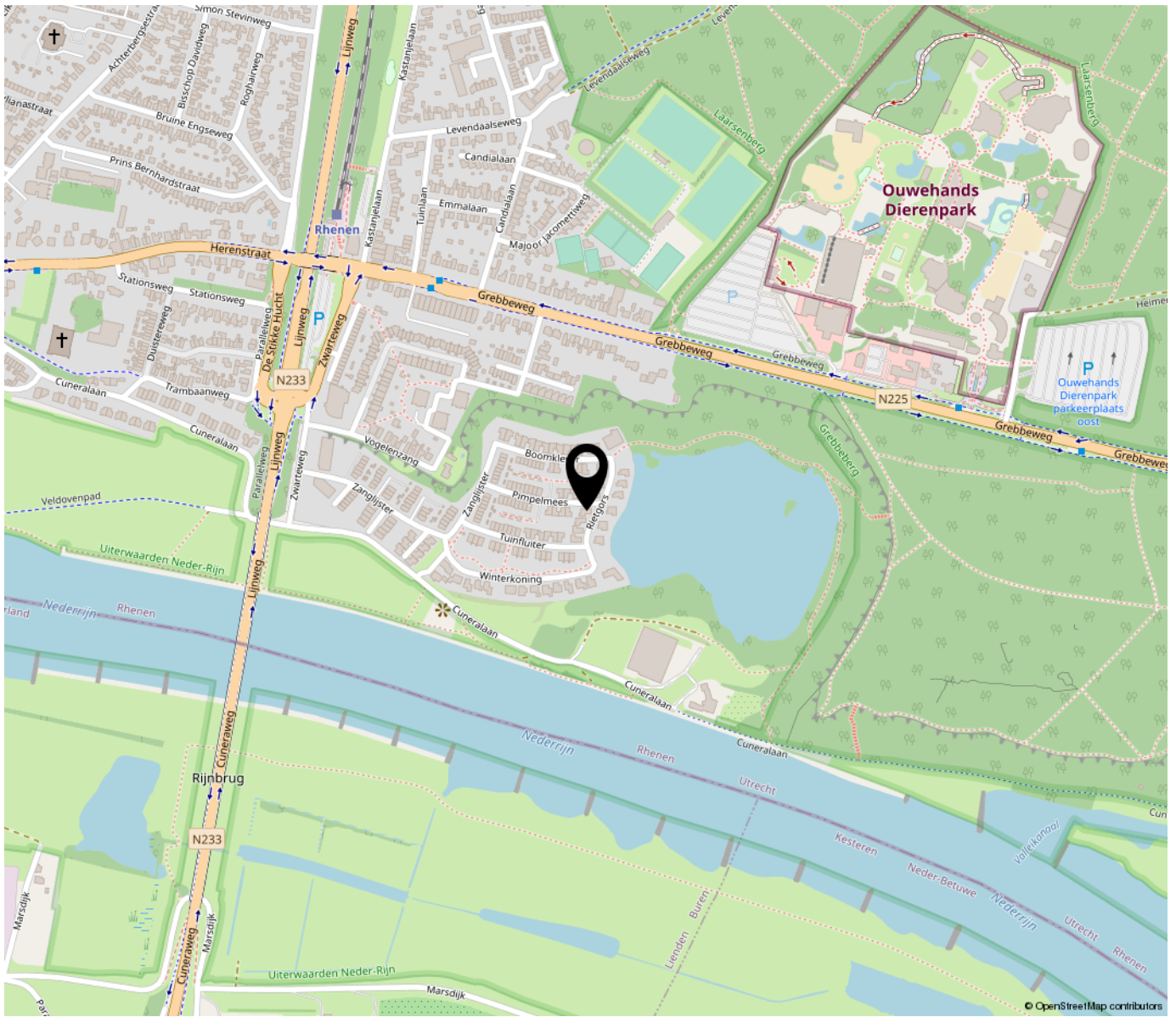
plaats:

datum:

# Notities

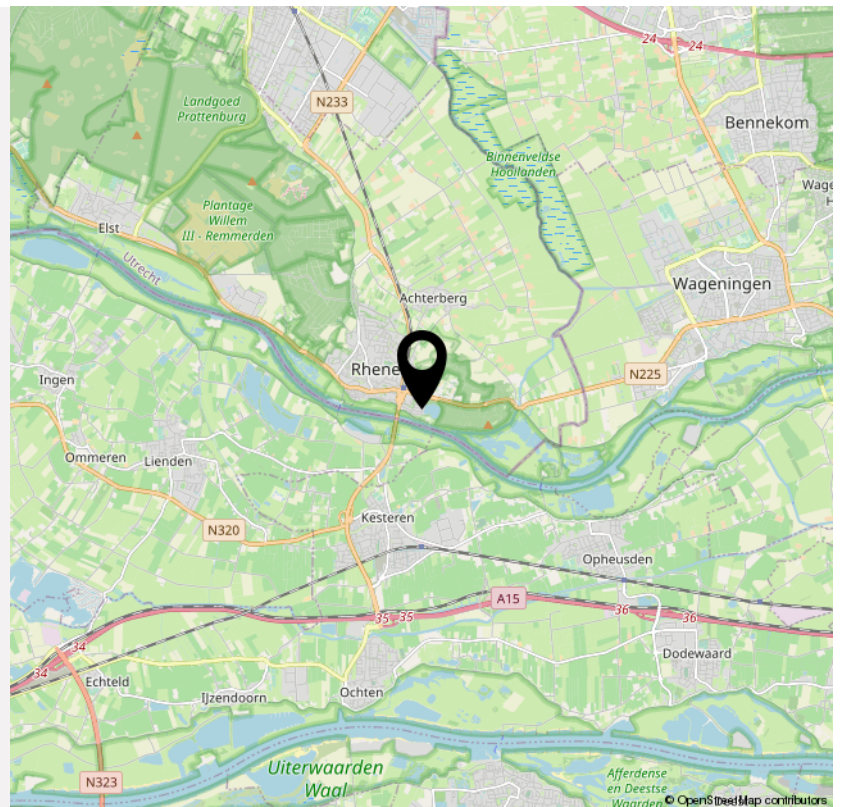
Belangrijke zaken...  
**op een rijtje**

A series of horizontal dashed lines for writing notes.



“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”

---



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

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

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

*Joop van Mourik Makelaars*  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906  
[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  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN