TE KOOP



Dorpsplein 4, Kesteren

Vraagprijs € 1.065.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

NVM

JOOP VAN Mourik MAKELAARS

WIJ WETEN VAN WONEN



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
232 m²

Perceeloppervlakte
2890 m²

Inhoud
942 m³

Kadastrale aanduiding
Kesteren E
Nummer 1205 +1206

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

Zeldzaam, uniek, veel privacy én dan ook met recht een buitenkans! Dit VRIJSTAANDE HERENHUIS met ROYAAL BIJGEBOUW, CARPORT, SCHUUR, ZWEMBAD en VERANDA heeft een mooi en groot perceel van maar liefst 2.890m² en is erg mooi gelegen in de oude dorpskern met aan de voorzijde uitzicht over het Dorpsplein, de vijver en de mooie oude bomen. Zoekt u nu echt iets bijzonders op een geweldige locatie, neem dan snel contact op voor een vrijblijvende bezichtiging, wij laten u graag dit object met al zijn mogelijkheden zien!

Dit gemeentelijk monument dat gebouwd is rond 1903 is door de jaren heen grotendeels vernieuwd, voorzien van luxe en is in 2000 compleet vernieuwd en gerestaureerd, dit betekent dan ook dat er hier een woning staat met veel comfort en luxe. De woning is vandaar dan ook grotendeels voorzien van isolatie en er zijn in 2018 zonnepanelen toegepast, dit zorgt er voor dat het ondanks dat het een authentieke woning is met de uitstraling van destijds toch echt een woning is die al voorbereid is op de toekomst.

Bij aankomst straalt de woning je tegemoet. De fraaie uitstraling, de grote raampartijen met luiken, de klimroos tegen de gevel, de muurankers, de grote bomen en de fraaie entree met geweldige deurpartij, hier wil je binnen kijken! Bij binnenkomst stap je de imposante hal met aan weerszijden deuren binnen. Deze hal brengt je naar diverse mooie woonvertrekken.

De keuken is opnieuw een royale ruimte met ruimte voor een lange eettafel en een hoekkeuken. Deze hoekkeuken biedt veel opbergruimte maar door het grote kookeiland ook juist veel werkruimte. Met de tweemaal openslaande tuindeuren naar de achtertuin en vandaar ook de mooie lichtinval is dit een heerlijke ruimte om gezellige met een grote groep mensen hier te tafelen!



optimaal voor! Maar liefst 3 mooie slaapkamers met echte houten gebinten in het zicht en een badkamer welke ook voorzien is van alle gemakken treft je hier aan. De badkamer heeft een dubbele wastafel, een ligbad, douche en toilet. Verder zijn er hier nog vaste kasten. De overloop an sich is ook een mooie ruimte, de lange gang met de gebinten en de mooie deuren versterkt het ''Herenhuis'' gevoel.

Praktisch zijn de slaapkamer en badkamer op de begane grond. Zo heeft u alles dat u nodig heeft op de begane grond. Natuurlijk is er nog een mooie ruimte met een 3 tal royale slaapkamers op de verdieping echter op de begane grond treft u een heerlijke slaapkamer met openslaande deuren naar het terras, een royale inloopkast waar u fijn al uw kleding kwijt kan en een zeer complete badkamer welke ook van alle gemakken voorzien is. In deze badkamer is namelijk een douche, wastafelmeubel, toilet en ligbad.

Wanneer u in huis wil werken is dat ook mogelijk, er is een ruime studeer-/werkkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, door middel van opstapje komt u hier, dit betreft de voormalige opkamer. Deze ruimte heeft net als de woonkamer ook grote raampartijen en in de middag schijnt hier heerlijk het zonnetje naar binnen.

De verrassing komt u hier in de werkkamer tegen, een trapje naar de kelder. Een grote kelder die veel ruimte biedt om van alles op te bergen. En het is niet zomaar een kelder. Een kelder die vroeger in gebruik geweest is als de ''gevangenis'' van het dorp. Natuurlijk vertellen wij u hier tijdens de bezichtiging graag meer over!

Mooi is het vrijstaande bijgebouw in de tuin, dit heeft dienst gedaan als kantoor en biedt daar dan ook alle mogelijkheden voor. Zo kan er hier heerlijk dichtbij huis gewerkt worden in plaats van in huis met uitzicht over de eigen tuin. In dit bijgebouw is een toilet aanwezig als ook een kleine keuken. Achter het kantoor is nog een kamer en hier bevindt zich de sauna. Aangezien hier alle faciliteiten zijn kan dit natuurlijk ook voor andere functies dienst doen, wat denkt u van een bed-en-breakfast of mantelzorgwoning?



De verrassing komt u hier in de werkkamer tegen, een trapje naar de kelder. Een grote kelder die veel ruimte biedt om van alles op te bergen. En het is niet zomaar een kelder. Een kelder die vroeger in gebruik geweest is als de ''gevangenis'' van het dorp. Natuurlijk vertellen wij u hier tijdens de bezichtiging graag meer over!

Mooi is het vrijstaande bijgebouw in de tuin, dit heeft dienst gedaan als kantoor en biedt daar dan ook alle mogelijkheden voor. Zo kan er hier heerlijk dichtbij huis gewerkt worden in plaats van in huis met uitzicht over de eigen tuin. In dit bijgebouw is een toilet aanwezig als ook een kleine keuken. Achter het kantoor is nog een kamer en hier bevindt zich de sauna. Aangezien hier alle faciliteiten zijn kan dit natuurlijk ook voor andere functies dienst doen, wat denkt u van een bed-en-breakfast of mantelzorgwoning?

Zoekt u ook nog ruimte om heerlijk te klussen? De garage met verdieping is hier groot genoeg voor en kan fijn gebruikt worden als schuur het betreft op de begane grond al meer dan 50m² aan oppervlakte. Aan de zij-zijde bevindt zich nog een royale carport zodat de auto ook fijn netjes droog kan staan. Daarnaast is er natuurlijk meer dan voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren.

De tuin is echt fantastisch! Een tuin om heerlijk in rond te dwalen, mooie oude (fruit)bomen, allerlei plekjes om te genieten van het zonnetje en de schaduw. Ziet u het al voor u? Een gezellige tuin om met vrienden tot 's avonds laat te genieten. Fantastisch is het verwarmde zwembad, een plek waar je heerlijk tot verkoeling komt, door de royale afmetingen biedt ook dit ruimte om met een grote groep mensen te genieten in het zwembad. Bij dit zwembad is een schitterende veranda gebouwd met een berging waarin alle bij het zwembad behorende spullen opgeslagen kunnen worden.



Begane grond
Ontvangsthal met meterkast, toegang tot werkkamer, toegang tot woonkamer en toegang tot de keuken, vanuit deze hal is er ook de trapopgang naar de eerste verdieping en een hal welke toegang geeft tot een ruimte toiletruimte met toilet, fonteintje en urinoir. Vanuit de keuken zijn er openslaande tuindeuren naar de achtertuin naar het terras en is er toegang tot een tussenhal. Vanuit deze tussenhal komt u in de badkamer, de walk-in-closet en de royale slaapkamer.

Eerste verdieping
Zeer royale overloop met toegang tot maar liefst 3 ruime kamers, diverse kledingkasten en de badkamer welke van alle gemakken voorzien is.

Algemeen
De woning is in origine in 1903 gebouwd echter in 2000 geheel grondig gerenoveerd en vernieuwd.
De woning wordt verwarmd door middel van een C.V. ketel (2018)en het bijgebouw door middel van een eigen C.V. ketel.
De beneden verdieping en de badkamer op de eerste verdieping worden verwarmd door middel van vloerverwarming.
Er is op de voordeur na overal dubbele beglazing aanwezig.
Er is dakisolatie en muurisolatie toegepast.
De aanvaarding is in overleg.








4
Fam. De Vries-Berghuis





Dit prachtige vrijstaande huis gelegen in Kesteren heeft een perceel van maar liefst 2.890m.





“Kom binnenkijken!”














































De sterrenhemel











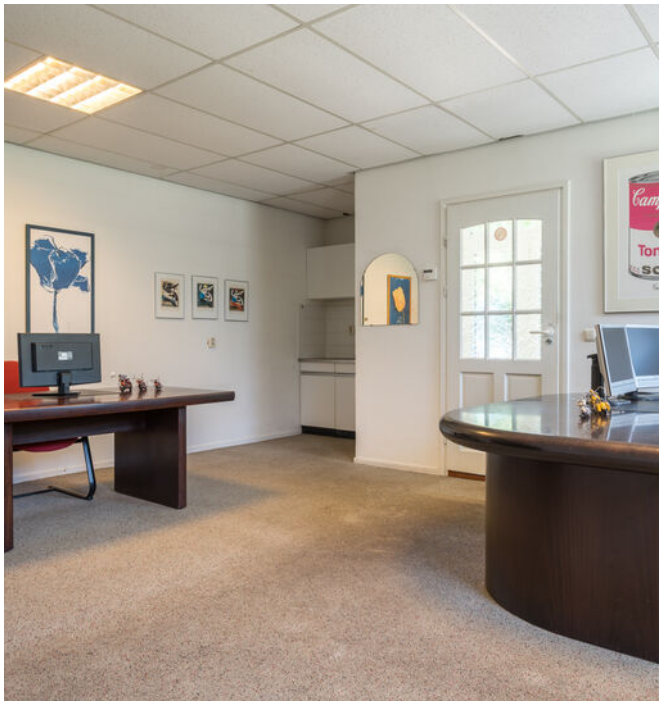







Campbells
Tomato
SOUP



























































































Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



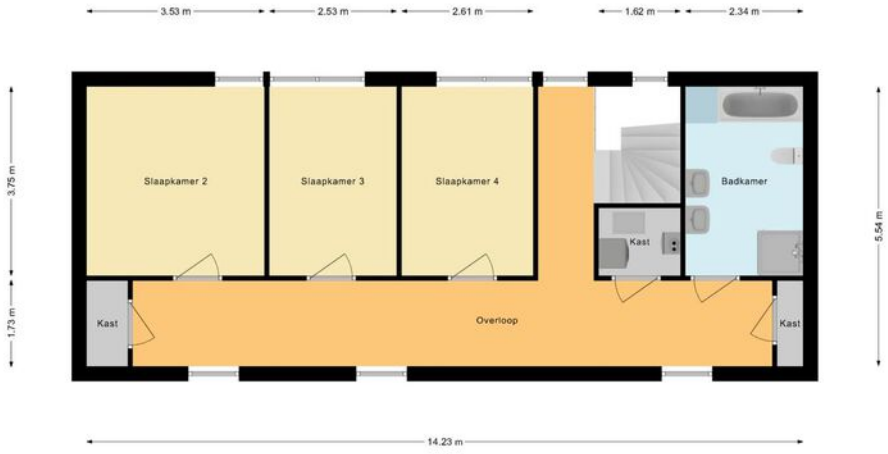
Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



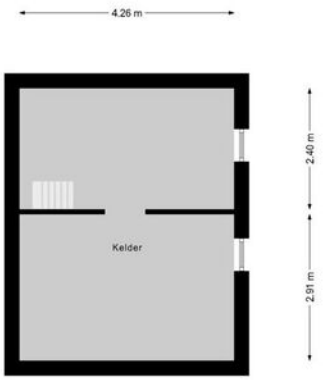
Plattegrond

Ontdek de...
Eerste vredieping



Plattegrond

Ontdek de...
Kelder



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:

Dorpsplein 4, 4041 GH, Kesteren

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 buren 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 buren)*?
○ 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 buren of andersom?
○ niet bekend ○ ja ◉ nee
Zo ja, graag nader toelichten:

e. Heeft u grond van derden in gebruik? ○ niet bekend ○ ja ◉ nee
Zo ja, welke grond?

f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? *(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 buren, zoals erfdienstbaarheden, 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? ◉ 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?
Niet bekend. We weten dat dit gedaan is, maar niet precies hoe en wanneer.

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: 22 jaar
Overige daken: 22 jaar

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ○ ja ◉ nee
Zo ja, waar?
Niet zover wij weten

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?
Niet zover wij weten

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?
Bij oorspronkelijke aankoop door mijn ouders in 2000 zijn alle daken vernieuwd tijdens een grote verbouwing. Later ook platte d

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ○ niet bekend ○ ja ◉ nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ○ niet bekend ◉ ja ○ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ○ niet bekend ◉ ja ○ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ○ ja ◉ nee
Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ○ ja ◉ nee
Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
2016

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ◉ ja ○ nee
Zo ja, door wie?
P. de Lange schilderwerken

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? ○ ja ◉ nee
Zo nee, toelichting:
Voordeur functioneert niet goed meer. Daarnaast piepen sommige deuren en werkt schuifdeur naar woonkamer niet naar behor

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

d. Is er sprake van isolerende beglazing? ◉ ja ○ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ○ ja ◉ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
Glas in de voordeur is enkel glas ivm gemeentelijk monument

e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas *(denk aan lekkende ruiten)*? ○ ja ◉ nee

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ○ ja ◉ nee
Zo ja, waar?

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

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

Zo ja, waar?
Houten vloer benedenverdieping is verzakt.

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?
Verzakking benedenverdieping.

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:
Naar ons weten is er geen kruipruimte, wel een kelder

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)*?
Benedenverdieping: boilers, bovenverdieping en bijgebouw/kantoor: cv-installatie

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk: Remeha Calanta C40 HRC
Leeftijd: 4 jaar

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum: 28-03-2022
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ○ ja ◉ nee
Zo ja, door wie?
De cv-installatie is schoongemaakt, bijgevuld en er is een ring vervangen. Het was geen officiële onderhoudsbeurt. Dit is wel uitg

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie *(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)*? ○ ja ◉ nee
Zo ja, wat is u opgevallen?

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ○ ja ◉ nee
Zo ja, welke?

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ○ ja ◉ nee
Zo ja, waar en welke?

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ○ ja ◉ nee
Zo ja, waar?

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ◉ ja ○ nee
Zo ja, waar?
Beneden: Keuken, badkamer, WC (overal waar tegels liggen). Boven: Badkamer

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ○ ja ◉ nee
Zo ja, welke?

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ◉ ja ○ nee
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ○ 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: 2018
Installateur: Solar Duurzaam Nederland (Soldu B.V.). Het lukt niet de vraag over garantie te beantwoorden hieronder. Hij maa

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ◉ ja ○ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: 2021
Aantal kWh: 8367
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?
2021

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
2018

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ◉ niet bekend ○ ja ○ nee

k. Is de elektrische installatie vernieuwd? ○ ja ◉ nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ◉ niet bekend ○ ja ○ nee
Zo ja, welke?

8. Sanitair en riolering

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? (•) ja ( ) nee
Zo ja, welke?
Benedenverdieping badkamer: douchedeur sluit niet meer perfect, Beneden toilet: Urinoir spoelt niet goed door. Boven badkam

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? (•) ja ( ) nee
Zo nee, welke niet?

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? (•) ja ( ) nee

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

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ( ) ja (•) nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1903

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ( ) niet bekend ( ) ja (•) nee
Zo ja, welke en waar?

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

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? (•) niet bekend ( ) ja ( ) nee
Zo ja, waar?

e. Is de grond verontreinigd? (•) niet bekend ( ) ja ( ) nee
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 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?
Totale verbouwing woonhuis in 2000 door Henk de Wit aannemers

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? € 1.136,00
Belastingjaar: 2022

b. Wat is de WOZ-waarde? € 650.000,00
Peiljaar: 2022

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 527,00
Belastingjaar: 2022

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 347,00
Belastingjaar: 2022

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € 377,95
Elektra: € 126,47
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?

Zonnepanelen, CV-installatie

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: W. F. de Vries
Plaats: Renkum
Datum: 27-06-2022

Handtekening:

.....

Naam:
Plaats:
Datum:

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

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.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	●	○	○	○
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●	○	○	○
- losse (hang)lampen	●	○	○	○
- Hanglampen in slaapkamer beneden, keuken, werkkamer beneden, alle lampen bovenver	●	○	○	○
-	○	○	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Alle losse kasten gaan mee	○	●	○	○
- Lage wandplanken in woonkamer	●	○	○	○
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	●	○	○	○
- Vloer bovenverdieping (vinyl)	●	○	○	○
- Granolvloerr kantoor/bijgebouw	●	○	○	○

	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 ophangsysteem	○	○	○	●
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	●	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	●	○	○	○
- Koffiezetapparaat (inbouw)	●	○	○	○
- Koelkast met vriezer en ijsblokkenmaker	○	○	●	○
- Fornuis met wokbrander	●	○	○	○
- Ingebouwde frituur/grill	●	○	○	○
- Oven	●	○	○	○
- Quooker	●	○	○	○
-	○	○	○	○
Keukenaccessoires, te weten:				
- Hangrekjes keukengerei	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- WC-rol houder	●	○	○	○
- Spiegel	●	○	○	○
- Lampen	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Badkameraccessoires:				
- Wc-rolhouder	●	○	○	○
- Handoekrekje	●	○	○	○
- Spiegels	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Sauna met toebehoren	○	○	●	○
Sauna in kantoor/bijgebouw	○	○	●	○
	○	○	○	○
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	●	○	○	○
Beplanting	●	○	○	○
1 rozenstruik uit achtertuin	○	●	○	○
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	●	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●	○	○	○
Vijverpomp	●	○	○	○
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	●	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●	○	○	○
(Broei)kas	○	○	○	●
	○	○	○	○
Overig				
Overige tuin, te weten:	●	○	○	○
- (sier)hek	●	○	○	○
- vlaggenmast(houder)	●	○	○	○
- Vijver inclusief vissen	●	○	○	○
- Vijverornamenten	●	○	○	○

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	○	●	○	○
Boiler	○	●	○	○
Zonnepanelen	○	●	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam: W.F. de Vries
plaats: Renkum
datum: 27/06/2022

naam: W.F. de Vries
plaats: Renkum
datum: 27/06/2022

Koper(s)

naam: W.F. de Vries
plaats: Renkum
datum: 27/06/2022

naam: W.F. de Vries
plaats: Renkum
datum: 27/06/2022

Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

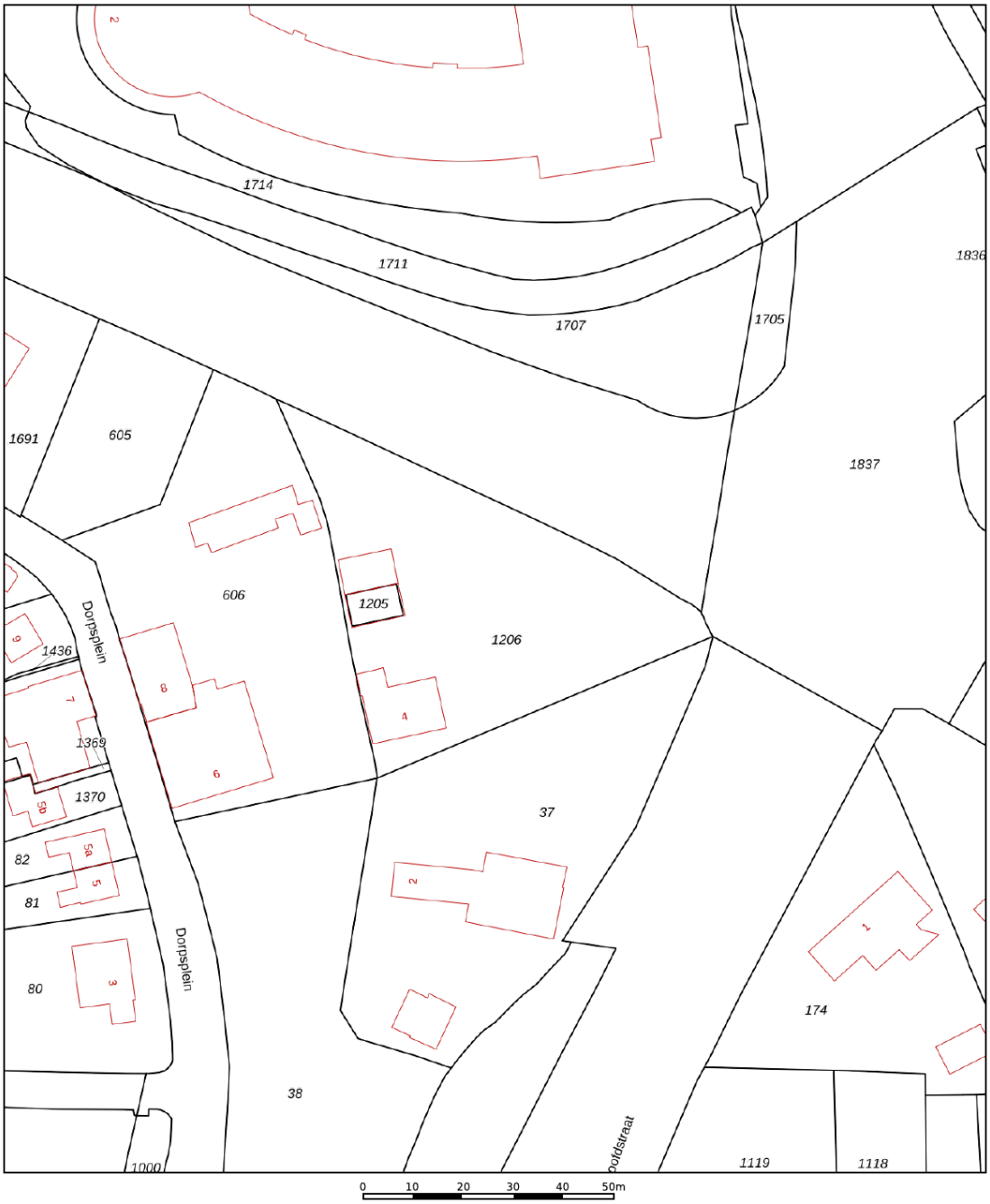
Kadaster

Ontdek het perceel...

van Dorpsplein 4

Kadastrale kaart

Uw referentie: Opheusden



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

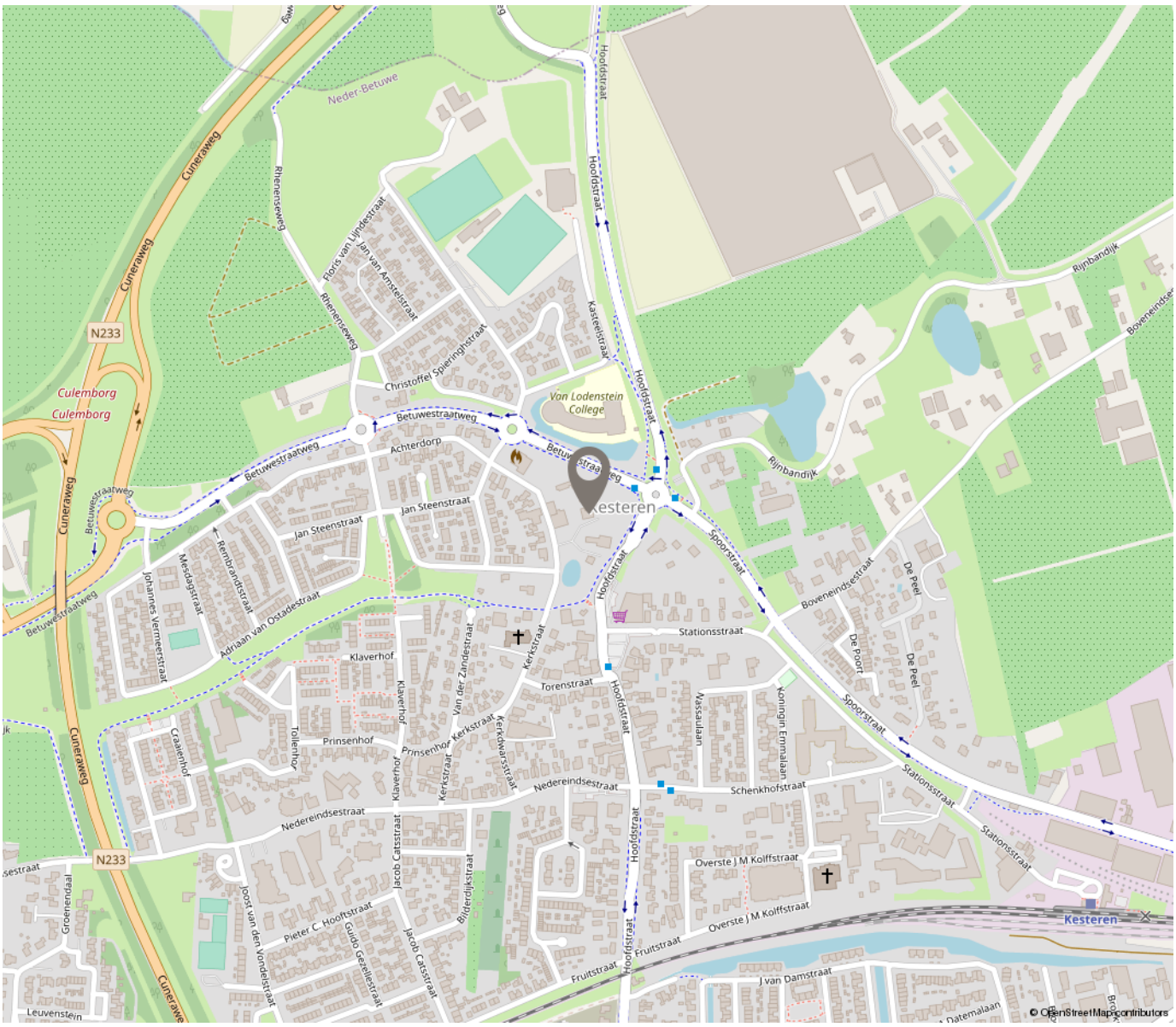
Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Kesteren
Sectie	E
Perceel	1206

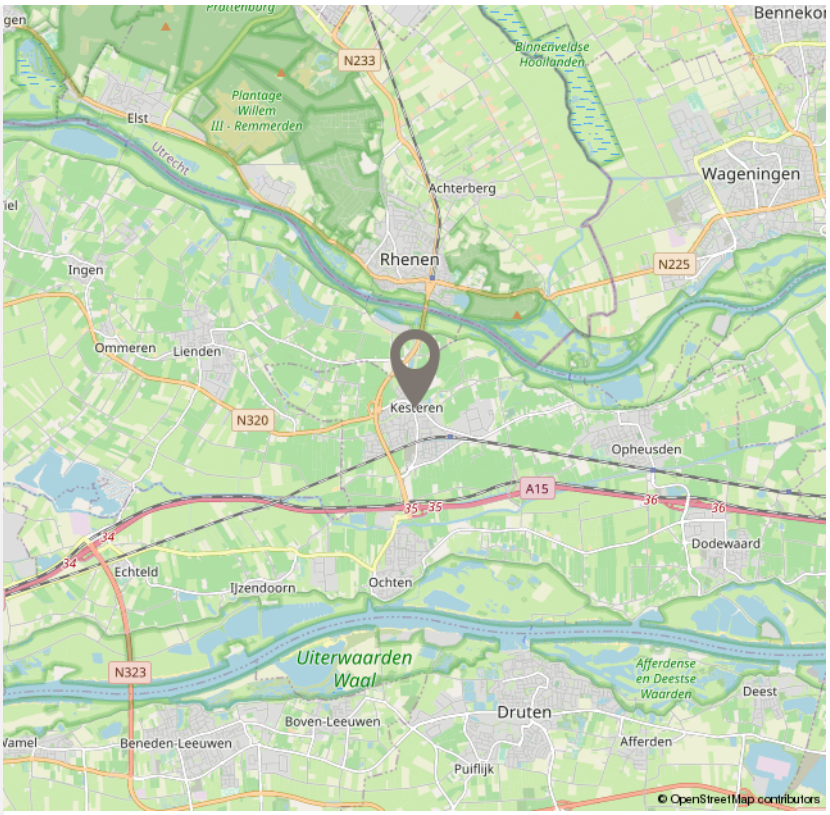
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



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



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
Website: www.joopvanmourik.nl





JOOP VAN Mourik MAKELAARS

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. Ulteraard 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 hypotheken 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
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
www.joopvanmourik.nl
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
info@joopvanmourik.nl

NVM

JOOP VAN Mourik MAKELAARS

WIJ WETEN VAN WONEN