

TE KOOP



Adriaan van Ostadestraat 48, Kesteren

Vraagprijs € 400.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenestate 3
4043 KE Opheusden

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



WIJ WETEN VAN WONEN



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
116 m²

Perceeloppervlakte
208 m²

Inhoud
527 m³

Kadastrale aanduiding

-
-
-

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

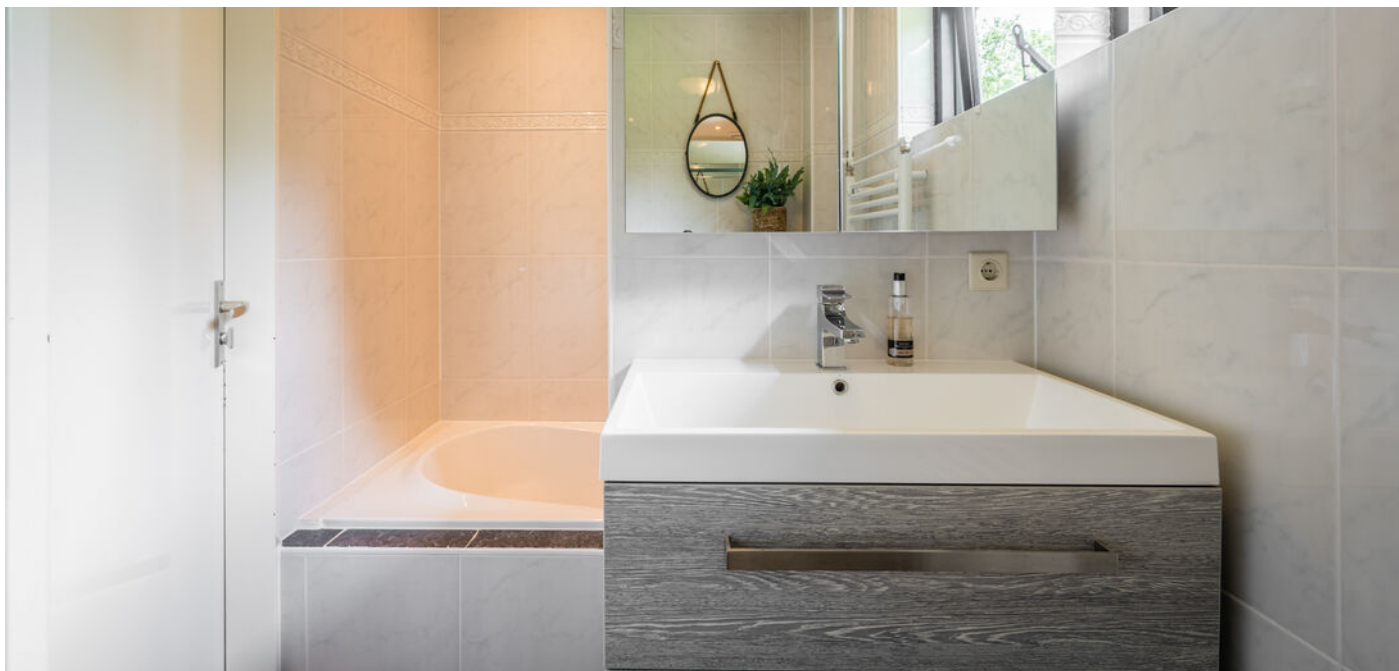
Gezellig, zeer royaal én een fantastische plekje met uitzicht over groen en de dijk. Ben je op zoek naar een TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met GARAGE en met zowel een ruime woonkamer als ook een woonkeuken, dan ben je hier op het goede adres! De woning is ook nog eens mooi vergroot met een dakkapel op de tweede verdieping zodat er maar liefst 4 slaapkamers van een mooi formaat zijn ontstaan én er diverse vaste kasten gerealiseerd zijn. Zoek jij dit plekje met dit ruime huis? Hartelijk welkom om snel een kijkje te komen nemen!

Bij aankomst treft je een gezellig uitstralende woning met een mooie voortuin, balkon aan de voorzijde en een oprit voor de garage waar je de auto kan parkeren. De woning heeft aan de voorzijde een grote raampartij, deze komt terug in de ruime woonkamer waardoor er veel lichtinval is, dit geldt ook voor de aangrenzende keuken waar openslaande tuindeuren met raampartijen aanwezig is.

De woning is praktisch ingedeeld, zo is er een aangebouwde garage die ook als bijkeuken gebruikt wordt aangezien er nog een extra berging achter de garage is gebouwd. In deze garage vind je een vaste kast en de aansluiting voor de wasmachine, zo kan je gemakkelijk vanuit de keuken in deze ruimte komen om je was weg te werken.

De keuken is echte woonkeuken met een aansluiting voor gaskacheltje, een leuke schouw en zelfs ruimte voor een zithoek, fijn om even plaats te nemen. Ook is er ruimte voor een grote eethoek zodat je hier gezellig met een grotere groep aan tafel kan genieten én je treft hier de airco, erg fijn voor een warme dag!

Doordat de woning uitgebouwd is, is de woonkamer extra ruim geworden, de keuken is er namelijk achter aangebouwd. Tussen deze keuken en woonkamer zijn kamer-en-suite-deuren zodat de kamer en keuken van elkaar af te scheiden zijn. De woonkamer is sfeervol afgewerkt met een strak plafond, licht afgewerkte muren en sierplinten langs het plafond. Vanuit deze woonkamer is er nog toegang tot de kelderkast waar je van alles kunt opbergen.



Ruimte is er niet alleen op de begane grond, ook op de verdieping is er voldoende ruimte. Zo zijn er in totaliteit 4 mooie slaapkamers gecreëerd, 3 op de eerste verdieping en 1 op de tweede verdieping. Op deze verdiepingen zijn er opnieuw mooie inbouwkasten gemaakt, ook weer erg praktisch maar ook mooi! Het plafond is overal mooi afgewerkt met houten delen, dit geeft echt een afgewerkt maar ook een gezellig geheel. Leuk is ook het ingebouwde bed op de tweede verdieping, ieder kind zal blij worden van deze "bedstede", ideaal voor als er kinderen zijn en anders erg leuk voor logees!

De tuin is gezellig ingedeeld met een royaal terras zodat je hier heerlijk op een warme zomerdag met elkaar tijd kan doorbrengen. Er zijn plantenbakken gerealiseerd en er is een gedeelte gazon. Doordat er borders en plantenbakken zijn is er altijd wel iets bloeiends en groen in de tuin te vinden. Dit geldt ook voor de voortuin, deze is aangelegd met haagjes en grote mooie bomen. Groen is er sowieso genoeg te vinden want aan de overzijde van de straat is een mooi groenveld en kijk je weg naar het groene dijkje.

Voor kinderen is er veel speelgelegenheid dichtbij de woning, zo is er een grote speeltuin op enkele meters afstand om de hoek van de woning maar ook aan de overzijde van de straat is er ruimte om te spelen. Het is dan ook een fijne en kindvriendelijke buurt.

De ligging is goed en centraal. Erg dichtbij de verbinding naar Rhenen/Veenendaal maar ook snel en gemakkelijk is de A15 te bereiken. Het dorp is verder voorzien van winkels, scholen, kerken, verenigingen en sportvelden. Eigenlijk voor alles kan je in het eigen dorp terecht en wanneer je net even iets extra's nodig hebt, dan kan je dit wel vinden in de omliggende dorpen en steden die je ook snel bereikt! Wandelen en fietsen kan je hier erg mooi, gelijk al tegenover de woning over het dijkje maar ook in het Rivierenlandschap is het schitterend wandelen en fietsen!

Indeling

Ontvangsthal met toiletruimte voorzien van een net toilet en fonteintje, garderoberuimte, trapopgang naar de eerste verdieping,

meterkast en toegang tot de straatgerichte woonkamer. L-vormige woonkamer met toegang tot kelderkast en kamer-en-suite deuren naar de woonkeuken met inbouwkeuken. Vanuit deze keuken is er toegang tot de garage welke gebruikt wordt ook als bijkeuken en toegang tot de aangrenzende berging. Vanuit deze berging en door middel van de openslaande tuindeuren uit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de slaapkamer met balkon, gezellige en mooie lichte slaapkamer aan de voorzijde, badkamer welke voorzien is van een lichtbad met douchemogelijkheid, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Ook zijn vanaf deze overloop de twee slaapkamers aan de achterzijde te bereiken. De grootste slaapkamer met vaste kastenwand en airco en de derde slaapkamer.

Tweede verdieping

Door middel van een vaste trap bereikt je hier de overloop. Op deze overloop bevinden zich vaste kasten en is er de toegang tot de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is erg ruim, mede door de dakkapel en hier is ruimte voor een bed en bevinden zich opnieuw vaste kasten als ook de bedstede.

Algemeen

Het bouwjaar is 1971 echter in de jaren daarna is er wel verbouwd/uitgebouwd.

De woning wordt verwarmd door middel van radiatoren, verwarming is door middel van de C.V. ketel op gas (2020).

In de woonkamer is er nog extra ruimte voor een speelhoek of bijvoorbeeld een grote kast of piano.

De keuken is erg gezellig, sfeervol en volgens de boekjes van VT wonen afgewerkt.

De inbouwkeuken bevat een koelkast, gasfornuis met afzuigkap, vaatwasmachine en voldoende kastruimte.

Er is grotendeels dubbele beglazing en het dak is gedeeltelijk van binnenuit geïsoleerd.

De aanvaarding is in overleg.























Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



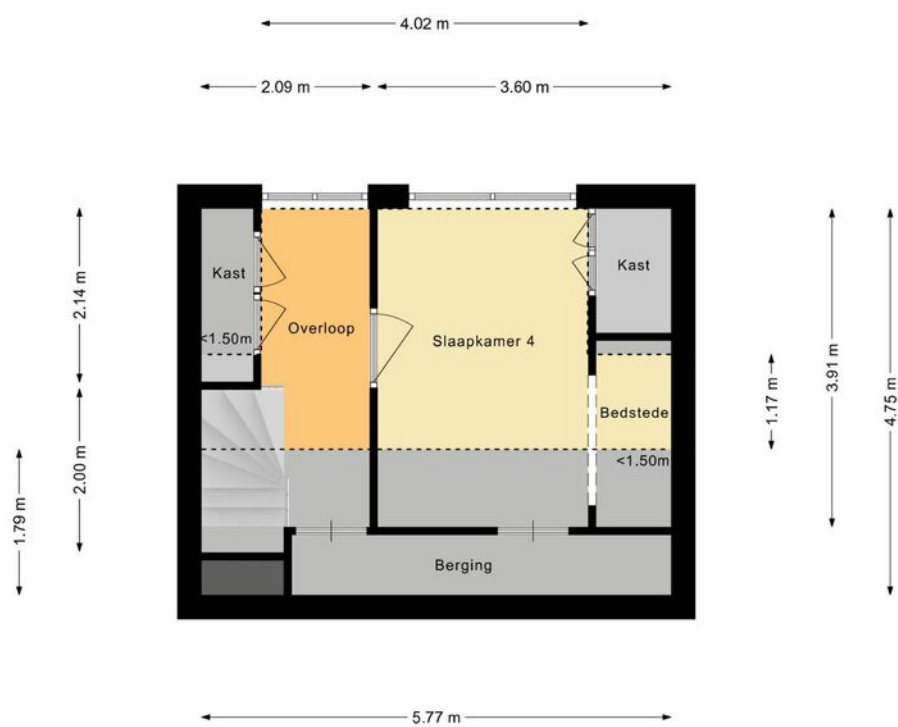
Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



Plattegrond

Ontdek de...
Tweede verdieping





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?

☒ n.v.t.

☒ ja ☐ nee

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? ~~geen idee~~
Platte daken: platte dak 2009
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?
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
 Is er sprake van volledige isolatie?
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- gedeelte van binnenvit
- 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?
 binnen 2011/2012 buiten 2019
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
 Zo ja, door wie?
- binnen niet
buiten wel
- ☒ 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?
 Is er sprake van volledige isolatie?
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- ☒ ja nee
 ja ☒ nee
 badkamer raam en schuur niet
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)?
 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?
 Zo ja, waar?
- alleen in kelder
- ☒ ja nee
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
 Zo ja, waar?
- alleen in kelder
- ☒ ja nee
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
 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? ☒ ja ☒ nee
Zo nee of meestal, toelichting: meestal
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ☒ ja ☒ nee
Zo nee of soms, toelichting: vooral in de winter in de kelderkast
- 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: Remeha
Leeftijd: 1 1/2 jaar oud
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? nog niet onderhouden, net een jaar oud
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?
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?
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ☒ n.v.t. 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?
☒ n.v.t.
- 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
- 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? *stop van bad werkt niet. Opgelost met losse stop.*
- 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? *put verwijderd, rechtstreeks aangesloten op riool*
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septic tank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? *niet meer.*

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? *1971*
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? niet bekend ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke en waar? *dakbeschot*
- 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? door vorige bewoners

- 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? D

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 393,04
 Belastingjaar: 2022

- b. Wat is de WOZ-waarde? 289 000
 Peiljaar: 2021

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 411
 Belastingjaar: 2022

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 233,80
 Belastingjaar: 2022

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Gas:
 Elektra: totaal energie: 200,-
 Blokverwarming:
 Anders:

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keukens, 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 contact 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.)?
Zo ja, welke?

ja ☒ nee

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



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



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



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

PARAAF VERKOPER



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

**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		X		
Boiler				
Zonnepanelen				
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

Ernst Verwoert
 naam: *Ernst Verwoert*
 plaats: *Kesteren*
 datum: *18-5-2022*

DJ Verwoert - de Heus
 naam: *Annet Verwoert*
 plaats: *Kesteren*
 datum: *18-5-2022*

Koper(s)

naam:
 plaats:
 datum:

naam:
 plaats:
 datum:

Notities

Belangrijke zaken...

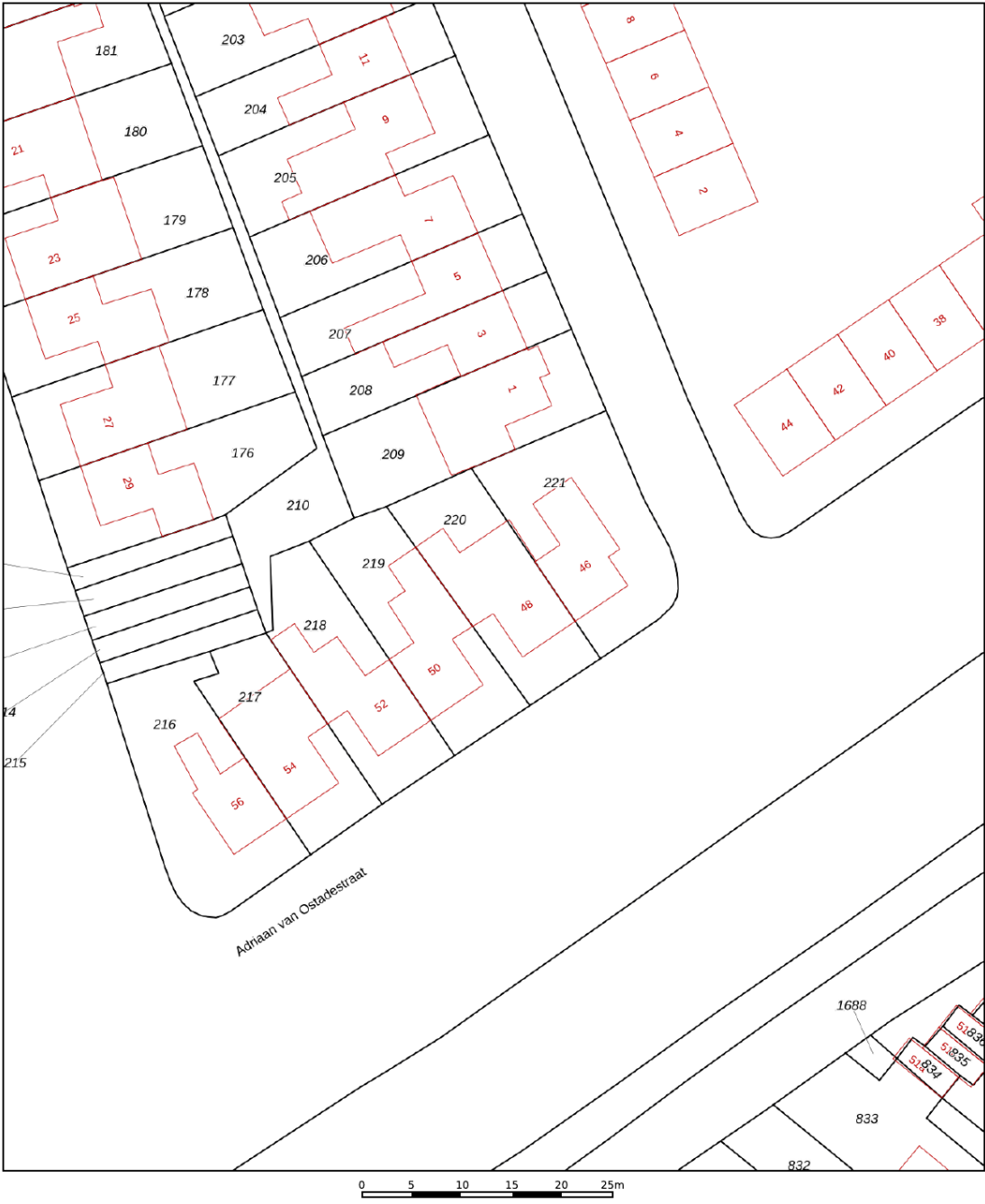
op een rijtje

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Adriaan van Ostadestraat 48

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kesteren



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

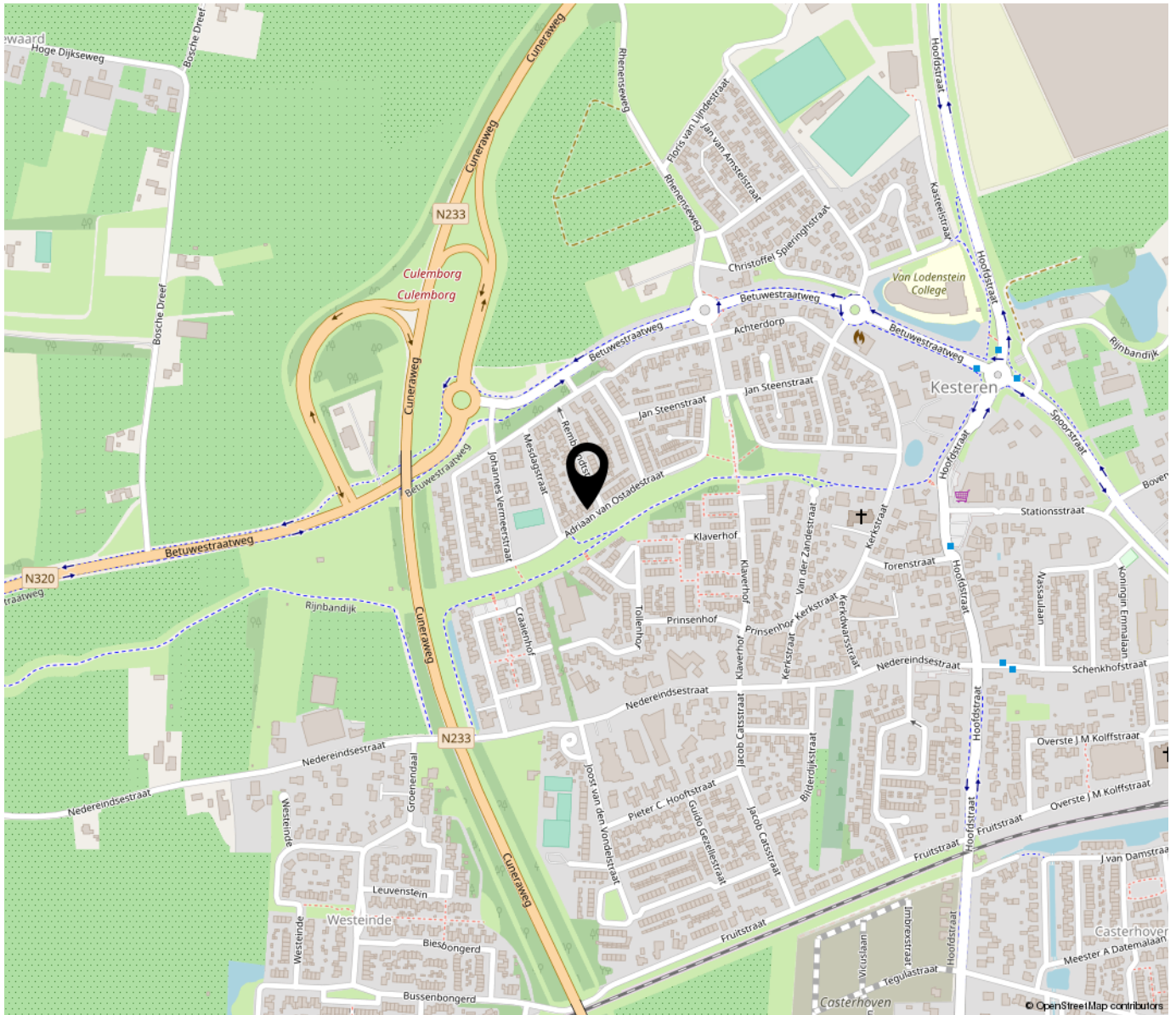
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

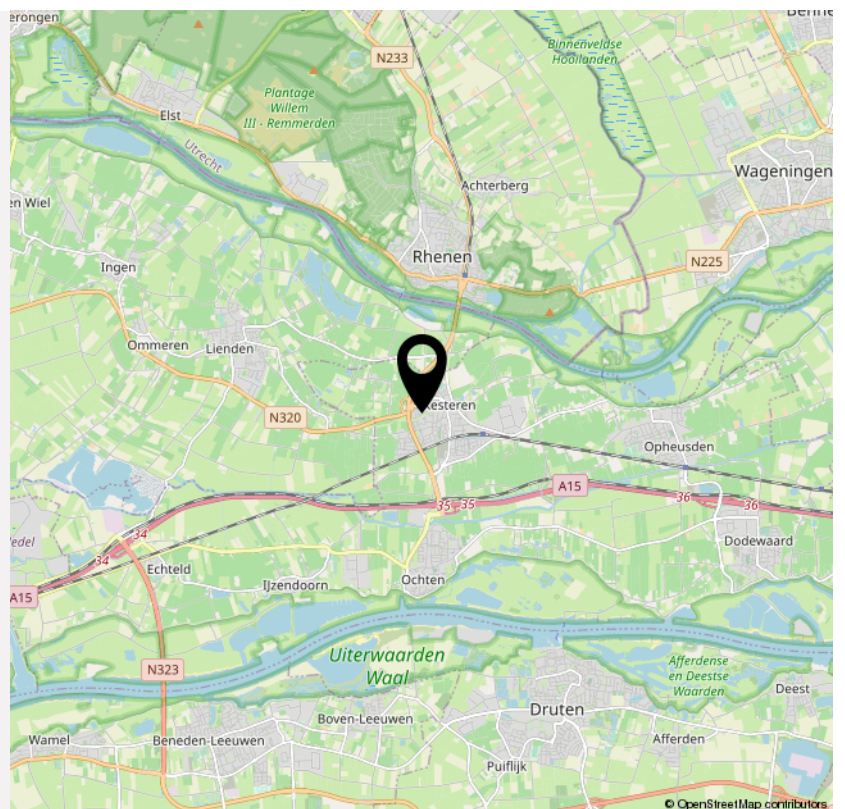
Kadastrale gemeente Kesteren
Sectie D
Perceel 220

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 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

Website: 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
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



WIJ WETEN VAN WONEN