

TE KOOP



Oude Dijk 6, Ochten

Vraagprijs € 1.045.000 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
woonboerderij

Woonoppervlakte
157 m²

Perceeloppervlakte
2438 m²

Inhoud
624 m³

Kadastrale aanduiding
F
Ochten
338 + 2510

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

Wonen en leven in een originele Betuwse WOONBOERDERIJ met authentieke details zoals oude gebinten maar met het comfort van nu, een dierenweide, rust, vogels, mooie in stijl gebouwde bijgebouwen zoals SCHUUR en ATELIER, een schitterende werkplek en iedere dag opnieuw een geweldig uitzicht over de eigen tuin. Een droom voor iedereen! Bent u na 44 jaar de nieuwe bewoner van dit prachtige, sfeervolle en charmante huis met alles wat daarbij hoort?

Op een prachtige locatie, midden in de Betuwe in het buurtschap Eldik is dit vrijstaande landhuis gelegen. De zonnige maar ook lommerrijke en rustige omgeving zijn hier gecombineerd met het gemak dat alle dagelijkse voorzieningen op kleine afstand aanwezig zijn in de omliggende dorpen.

Luxe, rust en privacy zijn hier dan ook kernwoorden die van toepassing zijn, u bent hartelijk welkom om tijdens een vrijblijvende bezichtiging dit te ervaren!

Altijd al een eigen boomgaard met hoogstamfruit willen hebben? Een plek waar heerlijk schaapjes kunnen grazen? Waar u wakker wordt door en met de fluitende vogels? Waar de kipjes door de tuin scharrelen, er egeltjes in de tuin wonen en er een walnotenboom is die meer dan 125 kilo noten ieder jaar oplevert? Waar het spechten echtpaar een nest aan het maken is in de oude pruimenboom? Dit gaat u hier echt allemaal ervaren. Het plaatje is helemaal compleet met de woonboerderij welke in 1880 gebouwd én door de jaren heen geheel gerenoveerd en vernieuwd is.

Bij aankomst treft u een wit met riet gedekte boerderij. De deur met daarboven de levensboom en de raampartijen met roedeverdeling geschilderd in een mooie grijze tint zorgen voor een liefelijk geheel, dit wordt versterkt door de lichtgrijze luiken, wanneer u dit aantreft wordt u nog nieuwsgieriger naar hetgeen u achter deze gevels aantreft, wij nemen u mee zodat u een kijkje kunt nemen in deze charmante woning.



We beginnen in de woonkamer. De royale woonkamer is gelegen op de "vroegere" deel, hier heeft u een fijne lichtinval door de mooie raampartijen en een schitterend uitzicht over de tuin, de grote openslaande tuindeuren aan de achterzijde geven toegang tot het zonnige terras. Deze woonkamer heeft een mooie vloer welke net als de hal afgewerkt is met Bourgondische Dallen en is voorzien van vloerverwarming zodat u optimaal comfort heeft. Het plafond en de muren zijn fraai afgewerkt, zo zijn er strak gestucte muren en is het plafond geheel afgetimmerd en keurig licht afgeschilderd ook treft u hier nog fraaie stalraampjes.

De woonkamer is zeer royaal zodat er ook ruimte is voor een grote eettafel waar u heerlijk een boek kunt lezen, een kopje koffie kan drinken of gezellig met vrienden en/of familie een hapje kunt eten. Wel is deze woonkamer ondanks de ruimte leuk en gezellig in te delen zodat er ook ruimte is voor een grote zithoek waar u ook een fijne tijd kunt doorbrengen. De zithoek is gesitueerd rondom de haard welke voorzien is van een fraaie stenen schouw. Ziet u zichzelf hier al zitten? Met een boekje en een kopje koffie bij de haard?

Geweldig zijn de gemetselde trapjes naar de hal, keuken en de werkkamer vanuit de woonkamer. Dit maakt het opnieuw echt tot een plaatje! De WERKKAMER is toegankelijk vanuit de woonkamer, hier treft u opnieuw een fijne plek met mooie lichtinval, het raamkozijn met de kleine roede verdeling versterkt het gevoel dat u zich in een landhuis bevindt. Deze werkkamer is net als de woonkamer ook keurig en volledig afgewerkt.

Belangrijk is de keuken, hier brengt u mogelijk tijd door om heerlijke maaltijden te bereiden, taarten te bakken of een kaasplankje klaar te maken. Dit alles doet u hier met gemak. De mooie apparatuur zoals de inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak met Quooker kraan, vaatwasmachine op hoogte, magnetron en oven zorgen er voor dat het zo nog leuker wordt om in de keuken bezig te zijn. De keuken is niet alleen praktisch maar heeft ook een chique uitstraling. Deze keuken is nog maar 3 jaar oud en op maat gemaakt. De fraaie frontjes, het mooie dikke aanrechtblad en de vele

kastuimte met zoals net al genoemd de ideale apparatuur zorgt er voor dat ook de keuken een plaatje is!

De woning is praktisch en ruim. Zo zijn er op de begane grond royale ruimten en er is een kelder, heel prettig, hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en is er opbergruimte voor voorraad en opslag. De ruimte komt ook terug op de eerste verdieping. Hier treft u maar liefst 3 slaapkamers en een kledingkamer! De grootste slaapkamer is mooi diep en heeft vaste kasten. Ook verder op deze verdieping en in de tweede slaapkamer zijn vaste kasten gerealiseerd zodat alles netjes een plekje kan krijgen.

De eerste verdieping doet charmant en gezellig aan, dit komt door de deels schuine wanden. De badkamer welke helemaal in stijl is, is opnieuw ruim en van alle gemakken voorzien. De badkamer geeft het gevoel dat u zich in een Engels landhuis bevindt. Er is een ingebouwd lichtbad, toilet, bijzondere designradiator welke ook geheel in stijl is net als de kranen en er is een douche en fraai wastafelmeubel. Hier is net als op de begane grond ook vloerverwarming aanwezig.

Energiezuinig wordt natuurlijk steeds belangrijker. Nu is dit een oude woning echter wel zo geïsoleerd dat de woning voorzien is van ENERGIELABEL B. De woning is al geïsoleerd en er zijn maar liefst 31 zonnepanelen aangebracht. Door de jaren heen zijn er natuurlijk ook al kozijnen vervangen en is de woning ook al grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Natuurlijk treft u nog enkele oudere ramen aan echter is dat juist de authenticiteit van de woning echter zoals u kunt lezen kunt u de stookkosten hier laag houden.



In tijden waarin het steeds belangrijker is om ook thuis te werken is dit een ideaal geheel voor u. Zo is er in de tuin een schitterend en praktisch bijgebouw gerealiseerd waar u kunt werken aan huis. Genietend van de schaaapjes, de vrijheid en het groen zult u hier veel inspiratie opdoen op de momenten dat u hier werkt. Dit verblijf heeft natuurlijk nog meer mogelijkheden, te gebruiken als atelier of werkplek maar het kan ook gebruikt worden als tuinkamer mocht u niet thuis willen of hoeven werken. De mooie raampartijen welke voorzien zijn van shutters zorgen voor een fraaie en prettige lichtinval. Het is verder werkelijk van alle gemakken voorzien en geheel geïsoleerd, de vloer is afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer. In de winterdag kan het heerlijk verwarmd worden en in de zomerdag is er koeling door middel van de airco. Het voorziet ook in een aanrecht met spoelbak en mengkraan met warm water en een keukenboiler, een koelkast en er zijn openslaande tuindeuren een hele fijne plek waar het optimaal en rustgevend werken is!

Het buitenleven is hier echt geweldig! Zo is er de fantastische tuin welke aangelegd is door een hoveniersbedrijf. De tuin is dichtbegroeid en onderhoudsvriendelijk. De slingerende paadjes welke bestraat zijn met oude klinkers, de haagbeuken, de planten, bloemen, het gazon, het heerlijk grote terras en de onlangs ingezaaide bloemenweide kunnen er geen beter buitenleven van maken. De schapen houden het gras kort en in het schapenhok kunnen ze schuilen voor de regen of genieten van een hap hooi. De scharrelende kippen zorgen ervoor dat u iedere dag een vers eitje op uw bord heeft en zij slapen 's nachts in het binnenhok. In de boomgaard zijn maar liefst 22 hoogstamfruitbomen zoals (moes-)appels, (stoof-)peren, pruimen, kersen, amandel en een walnotenboom, deze boomgaard wordt goed onderhouden jaarlijks gesnoeid door een gespecialiseerd bedrijf.

Deze tuin leent zich er toch fantastisch voor om hier een geweldige picknick te organiseren of een tuinfeest met lampjes en fakkels, niet voor niets is er op deze locatie al eens een commercial opgenomen. Ziet u het al voor u? Uw verjaardagsfeest hier in de tuin, alles gezellig aangekleed en heel veel ruimte om zo ook te kunnen genieten met

heel veel gezellige mensen!

Er is ook een heuse schuur! Zo een schuur die ideaal opgedeeld is zodat u van alles kwijt kunt én wanneer u het leuk vindt om te hobbyen, te klussen of te knutselen, dit allemaal kan! De schuur is echt ruim en opnieuw van alle gemakken voorzien. Zo is deze opgesplitst in 3 compartimenten en tevens een grote zolder met veel (opberg)ruimte. In de voorste gedeelte staat een aanrechtblok. Het middelste gedeelte geeft juist veel werkruimte en het achterste gedeelte kan als stal (of zelfs meerdere stallen) gebruikt worden. Dit gedeelte heeft al functie gedaan als paardenstal en ook als schapenstal. In 2018 is de schuur voorzien van een nieuw pannendak. Deze schuur heeft net als de woning ook een fraaie uitstraling zodat het een kloppend geheel is.

Het is hier genieten! Zo sluit u hier de dag heerlijk af in de jacuzzi. Dit is een grote jacuzzi en deze vindt u onder de eikenhouten overkapping met uitzicht over de tuin. Deze is goed geïsoleerd en blijft lang op temperatuur. Mooi is de verlichting én stel u eens voor, u heeft een drukke dag achter de rug, dan wilt u toch niets liever dan even ontspannen? U stapt in de jacuzzi, geniet van het warme water en het uitzicht over de geweldige tuin, hier in alle privacy ontspant u helemaal!

Natuurlijk kunnen we nog veel meer schrijven maar zoals al in het begin aangegeven vertellen wij u liever alles op locatie. Zo kunnen wij u dan bijvoorbeeld laten zien dat aan de achterzijde de woning in de nok bekleed is omdat hier nog kogelgaten aanwezig waren vanuit de Tweede Wereldoorlog. Voor meer en extra van dit soort informatie maken we dan ook graag met u een afspraak en denkt u nu van, deze woning heb ik al eens eerder gezien? Dat kan heel goed, er is namelijk een mooie reportage geweest in het magazine Wonen Landelijke Stijl, echter ook dat is net als al deze informatie nog lang niet alles. Misschien tot snel!



Kort vertellen we u nog iets over Ochten. Officieel is deze woning gelegen in Eldik, dit is een buurtschap in de gemeente Neder-Betuwe en behoort bij de plaats Ochten. In Ochten zijn de dagelijkse voorzieningen te vinden zo zijn er twee supermarkten, scholen en is er een heerlijke verschaak en bakker, natuurlijk zijn er nog andere voorzieningen en winkeltjes echter kunt u het hier net niet vinden, in de omliggende dorpen Kesteren, Opheusden, Dodewaard en Lienden is het vast wel te vinden. Deze dorpen liggen allen op een kleine en gemakkelijk bereikbare afstand. Wanneer u graag even een stadje bezoekt is Rhenen ook dichtbij. De grotere steden zijn snel en gemakkelijk te bereiken omdat de A15 op kleine afstand ligt. Vind u het heerlijk om te wandelen en of te fietsen? Ook dan bent u hier op de goede locatie. Ochten ligt aan de rivier de Waal en het uiterwaardenlandschap is hier erg mooi. U kunt hier schitterend wandelen en/of fietsen. Wanneer u graag even iets anders ziet ligt aan de andere zijde op korte afstand de rivier de Rijn en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug.

Indeling woning

Begane grond

Ontvangsthal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Toegang tot de tuingerichte woonkamer. Vanuit deze woonkamer is er toegang tot de werkkamer welke net als de keuken ook toegankelijk is vanuit de woonkamer en beide zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. De kelder is toegankelijk vanuit de woonkamer door middel van een fraaie eikenhouten deur.

Eerste verdieping

Grote overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de kledingkamer en de badkamer.

Algemeen

Origineel bouwjaar omstreeks 1880.

Door de jaren heen geheel gemoderniseerd en vernieuwd.

De woning is grotendeels geïsoleerd en wordt verwarmd door middel van een C.V. ketel op gas.

De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming. De kledingkamer en badkamer op de eerste verdieping zijn ook voorzien van vloerverwarming.

Er is een aansluiting aanwezig om uw auto elektrisch te laden.

Er is een water pulsaansluiting circa 7-8 meter diep.

Er zijn zowel elektrisch als handmatig bedienbare rolluiken aanwezig.

Aan de achtergevel bevindt zich een fraai markies als zonwering.

De aanvaarding is in overleg.



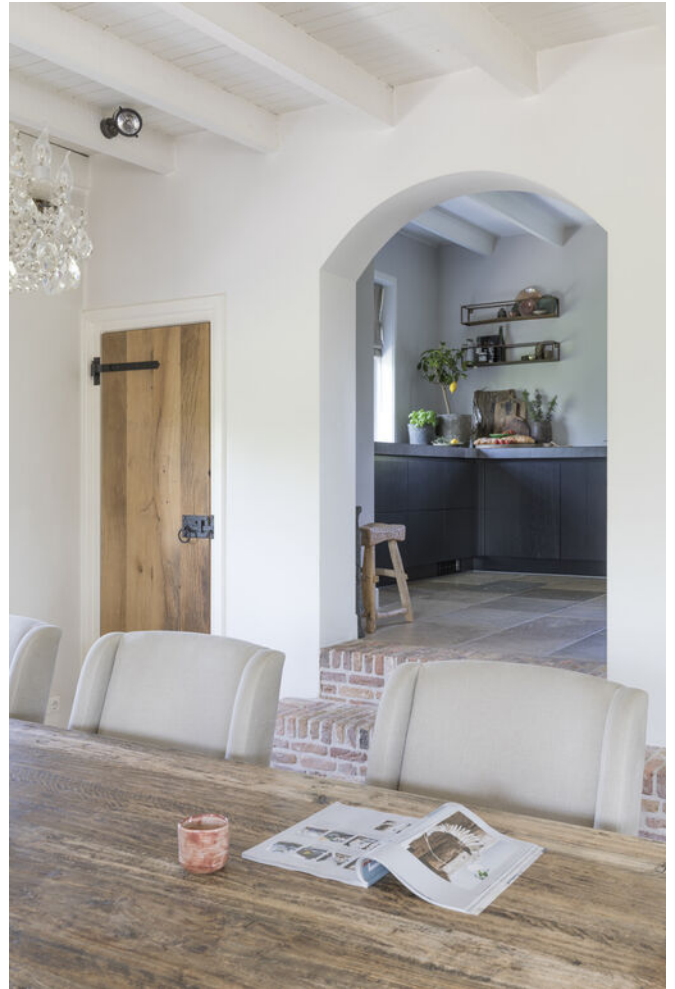


































Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



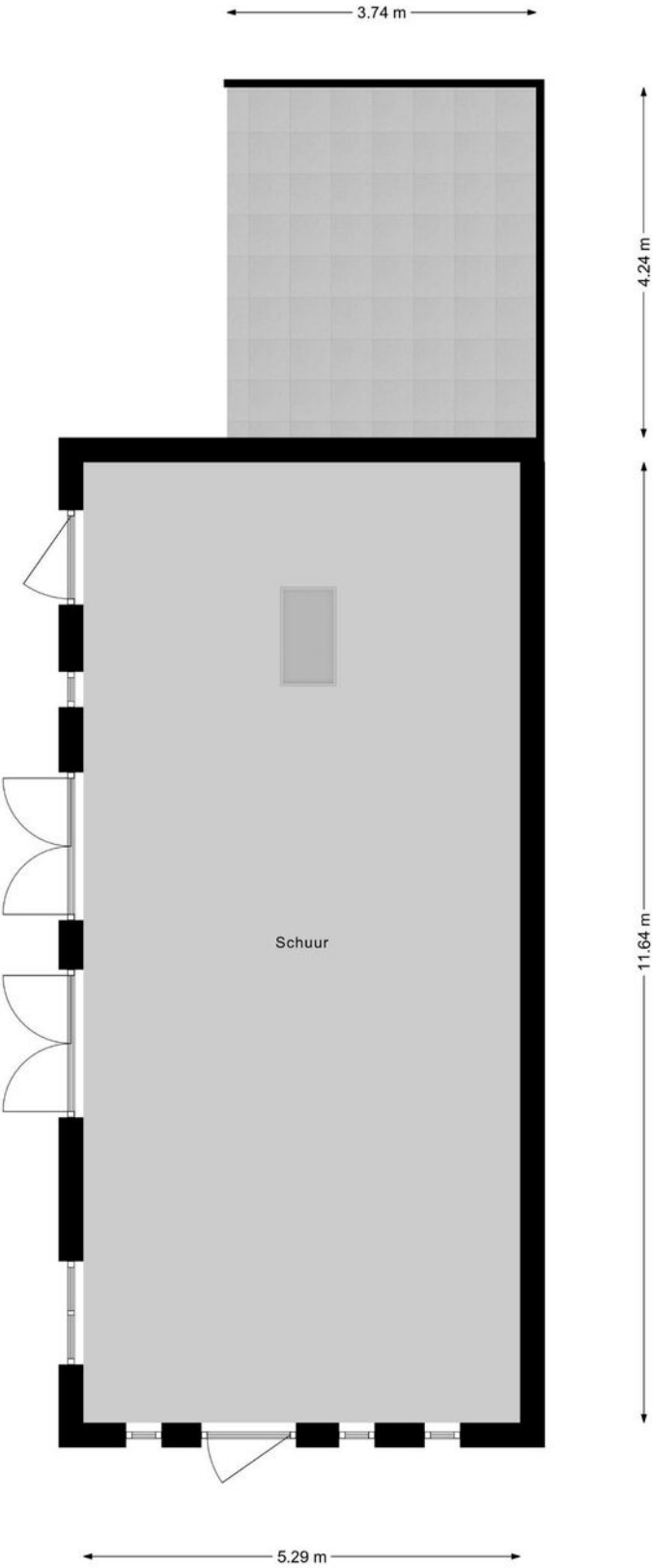
Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



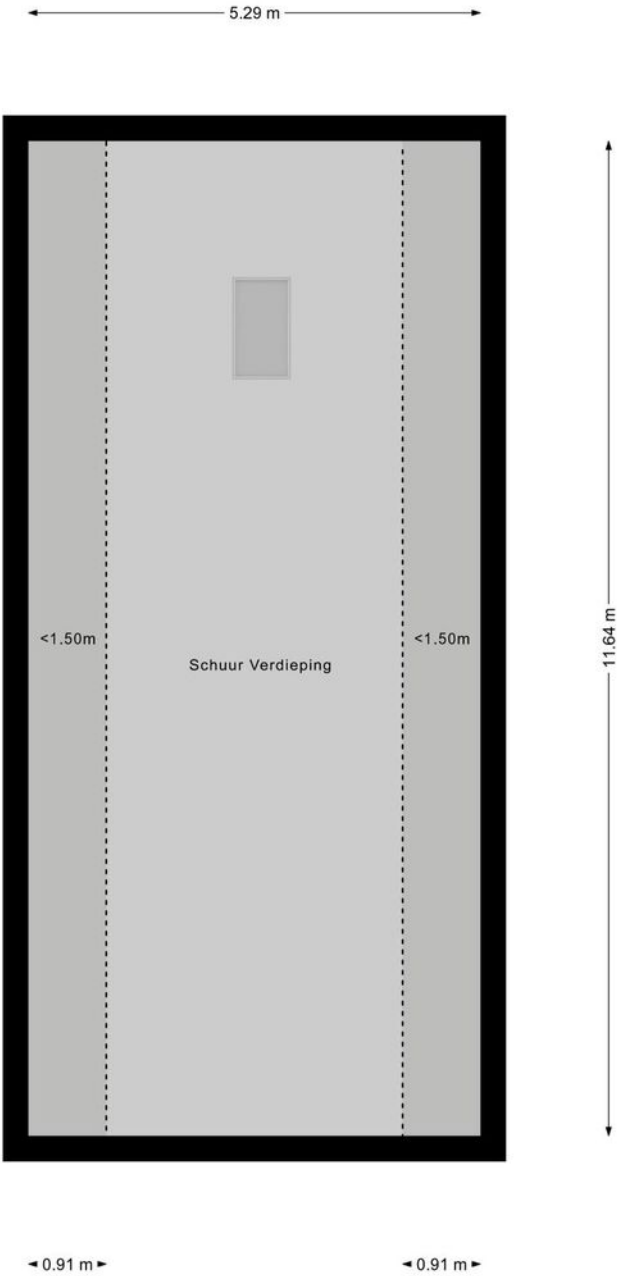
Plattegrond

Ontdek de...
Schuur



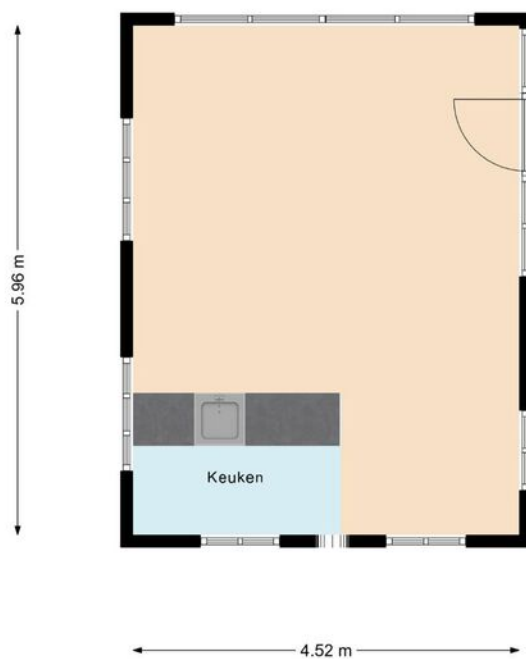
Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping van de schuur.



Plattegrond

Ontdek het....
Bijgebouw





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	☐	☒	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen / <i>rolgordijnen</i>	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- horren horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen) <i>houten</i>	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	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 ophangstels	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Oven Miele	☒	☐	☐	☐
- Stoomoven Miele	☒	☐	☐	☐
- Koel/mes combinatie Piebker	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser Miele	☒	☐	☐	☐
- Inductie kookplaat m/afzuiging Miele	☒	☐	☐	☐
- Waterkraan Quooker	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- wc borstel	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- wc borstel	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Zeepbakje bad	☒	☐	☐	☐
- Wandreluik in douche	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie → 4 camera's	☐	☐	☒	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning handboor (ook verwarming)	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler <i>van Quader</i>	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken <i>ix Achterdeur woonkamer + 2x boven slaapkamers</i>	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten <i>Marlies achterdeur</i>	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kaas/werkbank in tuin huis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- hoge lieren binnen zijraam	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

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?

CV

Boiler

Zonnepanelen

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-

ja

Nee

Gaat mee

Wordt
overgenomen
door koper**Voor akkoord,**

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:



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:

Oude Dijk 6 4051 CP Ochten (Eldik)

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?
 Zo ja, welke? ☒ ja ☐ nee
 Door verjaring bij de gemeente een strook grond voor het huis in eigendom gekregen. Dit is notarieel vastgelegd.
- 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)?
 Zo ja, welke zijn dat? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- 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)?
 Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?
 Zo ja, graag nader toelichten: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Heeft u grond van derden in gebruik?
 Zo ja, welke grond? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- 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)
 Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?
 Zo ja, hoe lang nog? ☐ ja ☒ nee



- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
 Bedrag:
 Duur:
- k. Is er sprake van onteigening?
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t.
 Zo ja:
 - is er een huurcontract?
 - 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?
 Zo ja, hoeveel?
 - heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?
 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 erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?
 Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?
 Zo ja, toelichting:
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
 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?
 Zo ja, welke?
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?
 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

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

☐ n.v.t.

☒ ja ☐ nee
☐ ja ☒ nee

2. Gevels

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

☐ ja ☒ nee

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

☒ ja ☐ nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☐ niet bekend ☒ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken:

Overige daken: sinds de bouw van de woning

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

☐ ja ☒ nee

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

☒ ja ☐ nee

Aangezien de woning een rieten kap heeft er onderhoud en reparatie plaatsgevonden

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

☒ ja ☐ nee

In de loop der jaren alle gedeelten, normaal onderhoud bij een rieten kap.



- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Vlieringen boven bad/slaapkamers zijn niet geïsoleerd, plafonds wel.

- 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?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zo ja, door wie?

2014 en daarna. Welvaart schilders - Kesteren

☒ ja ☐ nee

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

ze functioneren allemaal, maar zoals elk huis heeft ook deze woning zijn "gebruiksaanwijzing".

☒ ja ☐ nee

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

☒ ja ☐ nee

- d. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Sommige ramen op de beneden verdieping zijn niet van dubbel glas voorzien, ramen met roeden en de glazen stakamen

☐ ja ☒ nee

- 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?

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
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.)?
Zo ja, waar? ☒ ja ☐ nee

Loszittend stucwerk aan de buitenzijde van de woning, wat is gerepareerd.

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee

- 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?
Keuken, hal, studeerkamer en bovenverdieping van het voorhuis

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
Is de kruipruimte droog?
Zo nee of meestal, toelichting: ☐ meestal ☒ ja ☐ nee ☒ ja ☐ nee

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?
Zo nee of soms, toelichting: ☒ soms ☐ ja ☐ nee

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? ☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee

Bij hevige regenval, hoogwater en leesmen met het hoog houden van het grondwaterpeil door het waterschap kan er meer in de kelder komen

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem)?
cv-installatie met geïntegreerde warmwaterboiler

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?

Merk: Nefit Ecomline HRC 30 H/CWS

Leeftijd: 2004

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Datum:

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

van Walsem - Rhenen laatste onderhoud 2019

☒ ja ☐ nee

- 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)?
Zo ja, wat is u opgevallen? ☐ ja ☒ nee



- 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?
Woonkamer, badkamer en kleedkamer ☒ 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? ☐ ja ☒ nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar:
Installateur: 2017 (boven jaccuzzi) Oppelaar - Elst en in 2020 (kantoor en schuur) bureau Zonnige Zaken - Lienden
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: 2021
Aantal kWh: 8,86MWh
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Boltek glasglaz en modules: 30 jaar fabrieksgarantie op de modules, opbrengstgarantie fabriek na 30 jaar: 87%. SolarEdge omvormer, 12 jaar fabrieksgarantie. SolarEdge optimizer: 25 jaar fabrieksgarantie.
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- 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?
2020
- 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
- Bij de renovatie van de woning (2011) en bij het installeren van jacuzzi en zonnepanelen
- 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?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?
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.?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
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?
Zo ja, welke en waar? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Bij renovatie van de woning was er de verplichting om een brandveilige vloer voor de bovenverdieping aan te brengen
- 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?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- f. Is er een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
☒ 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.)?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ 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)?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

- j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
Kantoor is bijgebouwd in 2008 door Brandola uit Lunteren en overkapping jaccuzzi in 2012 ook door Brandola ☒ ja ☐ nee

- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
Zo ja, welke? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? ☒ ja ☐ nee

10. Vaste lasten

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

- b. Wat is de WOZ-waarde? 498.000,-
Peiljaar: 01-01-2021

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: 2021 → 498,04

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

{ zuiveringsoverheffing
watersysteemoverheffing +
inliggendesomslog

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: } € 170,00
Elektra: }
Blokverwarming:
Anders:

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee

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?
Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee



- 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):

In 2018 onderzoek naar vervanging cv-betel voor warmtepomp
Offerte's ontvangen, uiteindelijk advies was om te wachten
i.v.m. voortschrijdende technische ontwikkelingen.
Aanpassing van stachruimte was al wel gestart.
Moet nog afgemaakt worden.



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: J.G. Metz
Plaats: Ochten
Datum: 27-4-2022

Handtekening:

Gegeweins NVM-makelaar

Kantoornaam:
Adresgegevens:
Telefoonnummer:
E-mailadres:

Naam: M.Y.H. Metz
Plaats: Ochten
Datum: 27-4-2022

Handtekening:

Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Oude Dijk 6

Kadastrale kaart

Uw referentie: O.A. van Mourik



12345
25

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

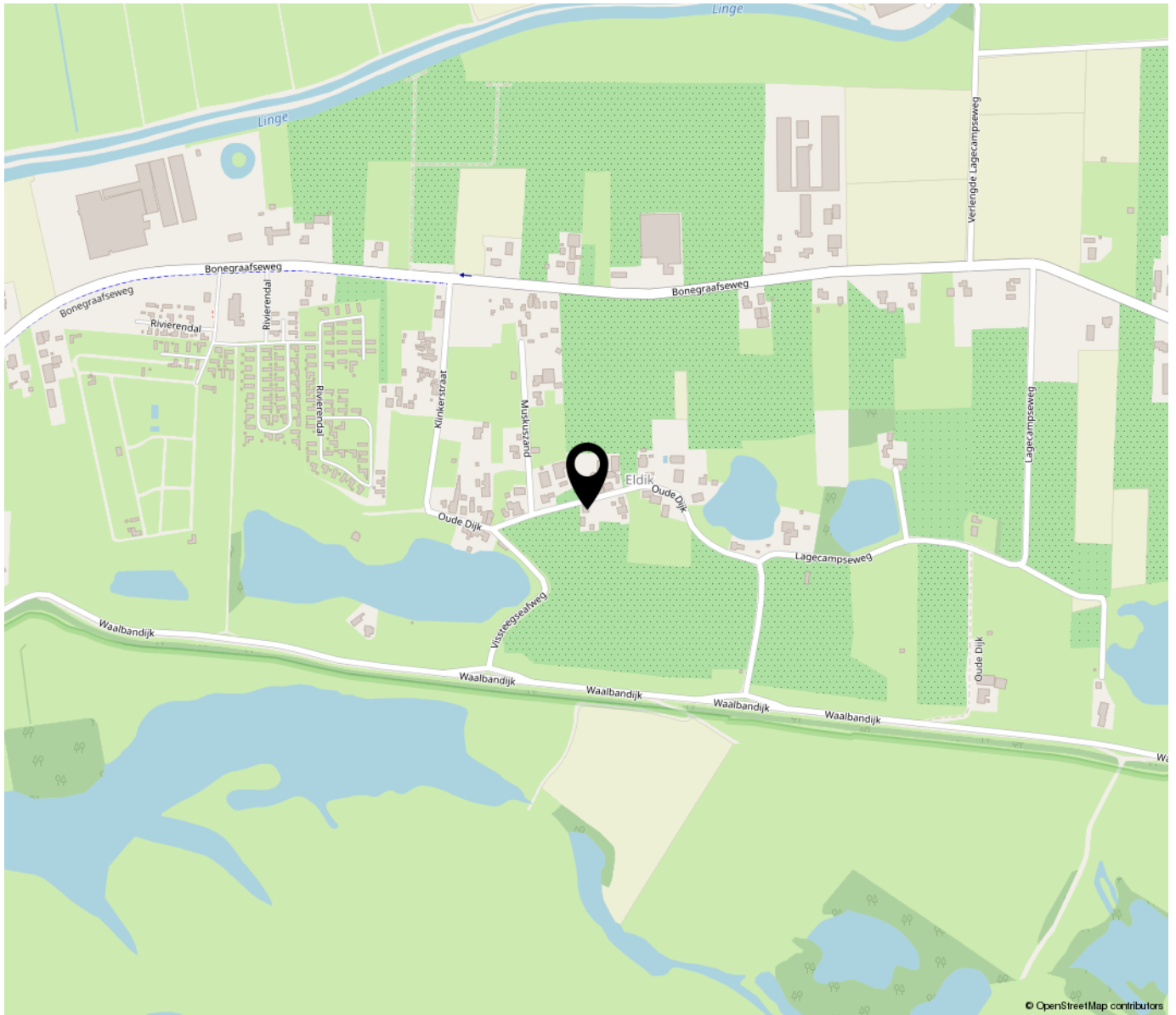
Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Ochten
Sectie F
Perceel 338

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

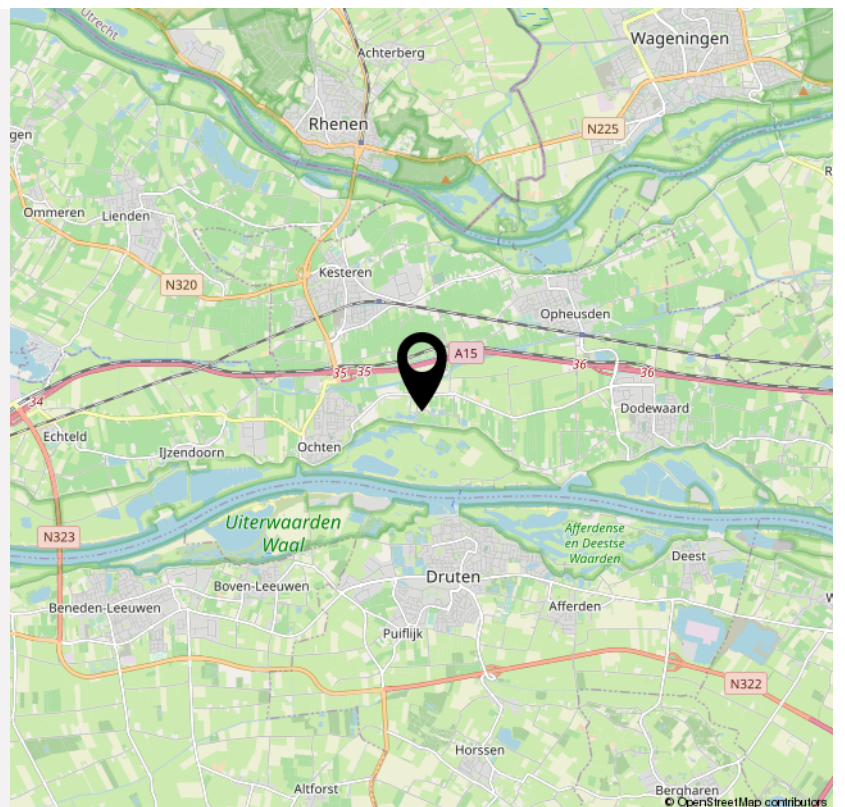
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 november 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



© OpenStreetMap contributors

*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



© OpenStreetMap contributors

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