

TE KOOP



Burgemeester H A van Steennisstr. 25, Kesteren

Vraagprijs € 515.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenstate 3
4043 KE Opheusden

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



WIJ WETEN VAN WONEN



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
155 m²

Perceeloppervlakte
231 m²

Inhoud
565 m³

Kadastrale aanduiding
Gemeente: Kesteren
Perceelnummer: 1034
Sectie: C

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

Zo gaaf, alles klopt hier! De uitstraling van deze XL-woning is echt optimaal, alles is in stijl, een mooie combinatie van stijlvol, landelijk en strak met volop sfeer. Ben je op zoek naar een uitgebouwde, zeer ruime HOEKWONING met TOPGEVEL, VERANDA, BIJKEUKEN, berging en eigen oprit die er echt spic-en span bij staat? Dit is dan echt iets voor jou!

Deze woning is net even anders dan de andere woning in de wijk, dit zie je al bij aankomst, een hele gave glazen raampartij met roedeverdeling in de voormalige garage, een mooie kleur schilderwerk, prachtig sierstraatwerk en een mooi aangelegde voortuin. Dit exclusieve gevoel wordt bij het naar binnen gaan in de woning niet minder, in de ontvangsthall ligt een prachtige Castle Stone vloer, de muren, het plafond en de deuren maar ook de trap zijn fraai afgewerkt.

Dat de woning op-en-top is afgewerkt is in de hele woning zichtbaar, zo zijn alle muren, kozijnen, wanden en deuren keurig. Het plafond is op de begane grond voorzien van strak stucwerk en er zijn diverse inbouwspots. Tussen het eetkamer gedeelte en de woonkamer is er gewerkt met fraaie eikenhouten balken voorzien van inbouwspots. De vloeren zijn ook allen mooi afgewerkt en er is ook volop comfort in de woning, zo is de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming.

Ruimte is toch wel echt het kernwoord bij deze woning. De woning is in de basis al als XL-woning gebouwd en vandaar al breder als standaard. Hierbij is deze woning op de begane grond aan de achterzijde nog eens extra uitgebouwd én de garage is deels bij de woning betrokken zodat er een hele mooie eetkamer is ontstaan. Hier is een hele mooie glazen pui in gezet zodat er ook extra veel lichtinval in de woning is. Dit wordt nog eens versterkt in de woonkamer doordat de achtergevel ook voorzien is van een grote glazen raampartij, hier bevinden zich twee openslaande tuindeuren die toegang geven tot de tuin.

De woonkamer is een heerlijke plek met volop ruimte voor een grote zithoek maar ook (boeken)kasten, een box, een orgel of piano kunnen hier gemakkelijk staan. Erg gezellig is natuurlijk ook de eetkamer. Zo heerlijk om hier te ontbijten of gezellig te tafelen. De keuken bevindt zich aan de voorzijde en past ook compleet in het plaatje. Een strakke, landelijke



geïntegreerde afzuigkap, verder is er een oven, koelkast, vriezer, vaatwasmachine en een spoelbak met mengkraan. De raampartij geeft leuk uitzicht over de straat en het speeltuintje. Ideaal om hier eten te koken en ondertussen de kinderen in de gaten te houden als ze in de speeltuin aan het spelen zijn. Vanuit de woonkamer is er ook nog een praktische trapkast toegankelijk, hier kan je van alles opbergen zoals voorraad etc.

De woning heeft niet alleen een schitterende uitstraling, er is ook over praktische zaken nagedacht. Zo is er een prettige (maar ook mooie!) bijkeuken met aan weerszijden inbouwkasten. Ideaal, er is een mooie garderoberuimte, hier kunnen schoenen, jassen en tassen netjes worden opgeborgen maar ook je stofzuiger, strijkplank etc. hebben hier een mooie vaste plaats. Helemaal ideaal zijn de kasten waar de wasmachine en droger achter weggewerkt zitten met wegklapbare deuren. Deze bevinden zich ook op een praktische hoogte met er onder een lade voor de wasmand, zo klopt het hier helemaal!

Op de verdieping zijn er 3 slaapkamers gelijk al in de basis. Aan de achterzijde bevindt zich de grootste slaapkamer, deze is over de gehele breedte gesitueerd en heeft mooie afmetingen. Zo is er hier volop ruimte voor een grote kastenwand over de gehele zijde. Verder zijn er twee mooie slaapkamers aan de voorzijde, allebei voorzien van een raampartij en volop ruimte voor een bed, bureau, kast etc. Mochten er meer slaapkamers nodig zijn, dan is er ook nog ruimte op de tweede verdieping. Hier zouden zelfs nog 2 slaapkamers gemaakt kunnen worden. Op de eerste verdieping bevindt zich ook de badkamer. Een badkamer waar je heerlijk kunt relaxen na een drukke dag. Deze is van alle gemakken voorzien, zo is er een inloopdouche, gaaf wastafelmeubel, toilet en ook een ligbad waar je na een koude dag heerlijk kunt opwarmen! Deze badkamer is opnieuw fraai en in stijl afgewerkt.

De tweede verdieping is een praktische ruimte. Hier is een raampartij en is er volop bergruimte. Zo is deze verdieping nu ook in gebruik echter vind je het fijner om hier je witgoed aansluitingen te hebben in plaats van in de bijkeuken? Geen probleem, hier zijn ze ook nog aanwezig. Verder bevindt zich hier ook de mechanische ventilatie. De zolder is wel keurig afgewerkt met een nette vloer Zoals hiervoor al

beschreven zijn er ook volop mogelijkheden op deze verdieping. Zo is het mogelijk om hier nog 2 slaap-/werkkamers te realiseren en zelfs als het nodig is nog een bergzolder. De hoogte leent zich hier gemakkelijk voor om deze bergzolder te realiseren.

De tuin is ook een fijne plek. Bereikbaar door middel van de openslaande tuindeuren vanuit de woning of vanuit de bijkeuken. Ook is er een achterom om zo door middel van het achterpad achterom te komen. De tuin is netjes aangelegd met een gazon, terras en een border met beplanting en mooie grassen. Verder is er een berging met veranda. Een fijne plek om tot in de late uurtjes buiten te genieten. De tuin is gelegen op het Westen, dit betekent dat er in de zomer middag altijd wel een zon en schaduwplekje te vinden is en er 's avonds nog heerlijk een zonnetje in de tuin is. De tuin is verder mooi omsloten en biedt volop ruimte zodat er ook met een grotere groep hier gezellig tijd kan worden doorgebracht.

De woonwijk Casterhoven is een mooie en jonge woonwijk. Netjes opgezet en een leuke diversiteit van mooie woningen. Deze woning ligt in het achterste gedeelte van de wijk. Een mooie gedeelte met een kleine speeltuin voor het huis. Parkeren kan op eigen terrein of hier in de parkeervakken die aan de overzijde van de straat gesitueerd zijn. Het dorp met alle dagelijkse voorzieningen is op kleine loopafstand. Hier vind je eigenlijk alles. Een gezellig dorp met een actieve winkeliersvereniging, fijne winkels en voor eigenlijk alles kan je hier wel terecht. Mis je toch iets? Dan is het eigenlijk altijd wel in één van de omliggende dorpen te vinden die ook op enkele minuten afstand te bereiken zijn. Het leuke is zelfs dat het dorp nog verder uitgebreid wordt wat betreft winkels en als het over scholen, verenigingen, kerken, sportvelden etc. gaat, dit is hier allemaal aanwezig. Prettig is ook het station met treinverbinding naar Arnhem en naar Tiel.



Vind je het heerlijk om te wandelen en of te fietsen? Dan woon je hier ook erg mooi. Het uiterwaardenlandschap is schitterend met mooie wandelpaden en fietspaden over de dijken. Wanneer je het heerlijk vindt om tijd door te brengen in de bossen, dan woon je hier ook prachtig. Met tien minuten sta je in Rhenen zodat je hier heerlijk kan fietsen, wandelen of mountainbiken op de Utrechtse Heuvelrug. Wij vertellen je graag nog meer over onze mooie omgeving hier!

Indeling

Begane grond

Ontvangsthal met meterkast, C.V. kast, trapopgang naar eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Vanuit deze woonkamer is er toegang tot de trapkast, straatgerichte keuken en eetkamer als ook tot de bijkeuken met allerlei faciliteiten zoals bergruimte en witgoed aansluitingen.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, allen van een mooi formaat en toegang tot de badkamer welke van alle gemakken voorzien is.

Tweede verdieping

Open ruimte met mogelijkheden voor slaapkamers.

Algemeen

Het bouwjaar is 2018.

De woning wordt keurig bewoond en onderhouden.

Aan de achterzijde bij de grote slaapkamer is er bij beide raampartijen een rolluik aanwezig.

De grote pui aan de achterzijde in de woonkamer is voorzien van een screen.

In zowel de berging als de tuin is er elektra aanwezig.

Er is elektra aanwezig voor een oplaadpunt voor de auto bij de oprit aan de voorzijde.

Er zijn 5 zonnepanelen.

Het verbruik aan gas en elektra in deze woning is relatief laag vanwege de goede isolatie. Dit zorgt maandelijks dan ook voor lage kosten.

De aanvaarding is in overleg, voorkeur is zomer 2024.





Welkom!









Zo gaaf, alles klopt hier!





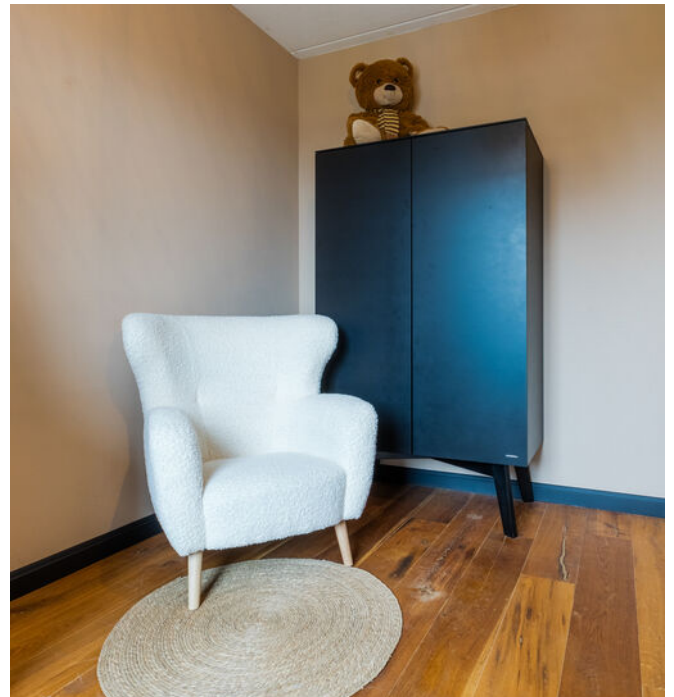




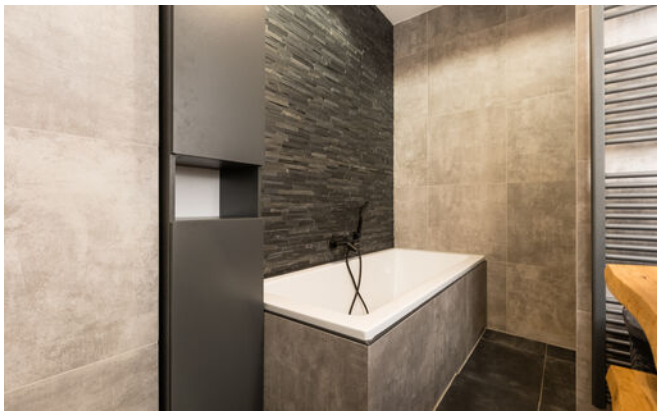




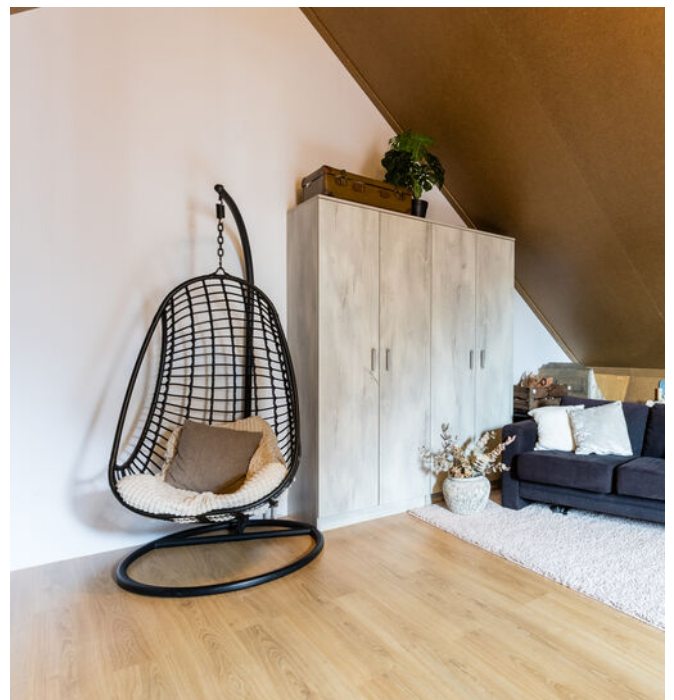


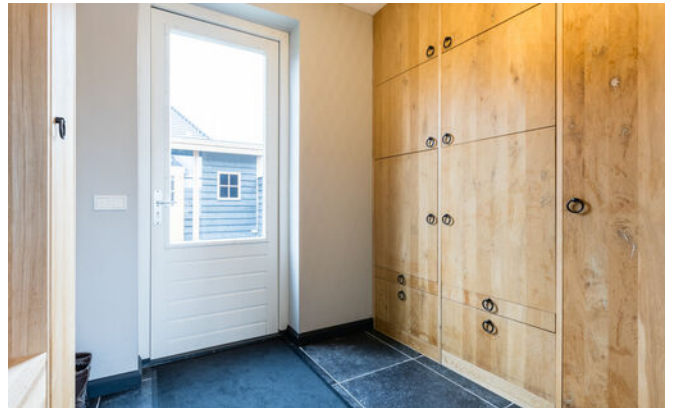
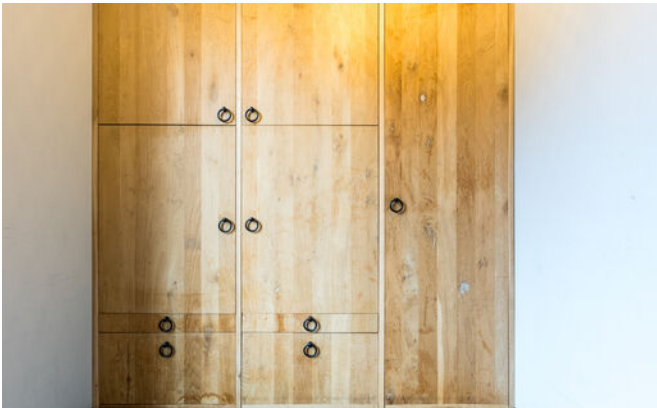
















De tuin biedt volop ruimte zodat er ook met een grotere groep hier gezellig tijd kan worden doorgebracht.





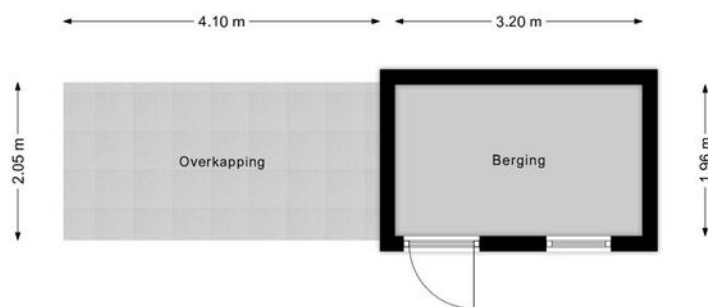
Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



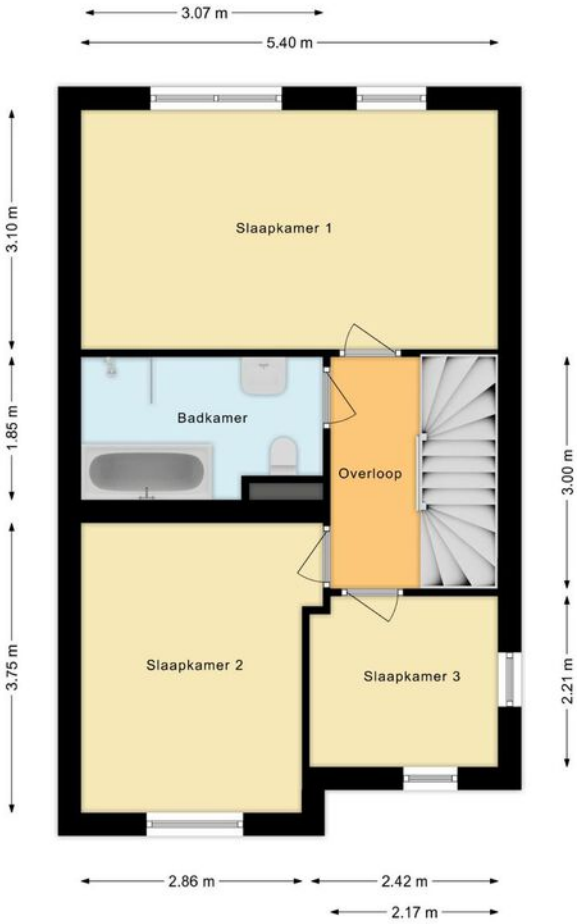
Plattegrond

Ontdek de...
Overkapping/berging



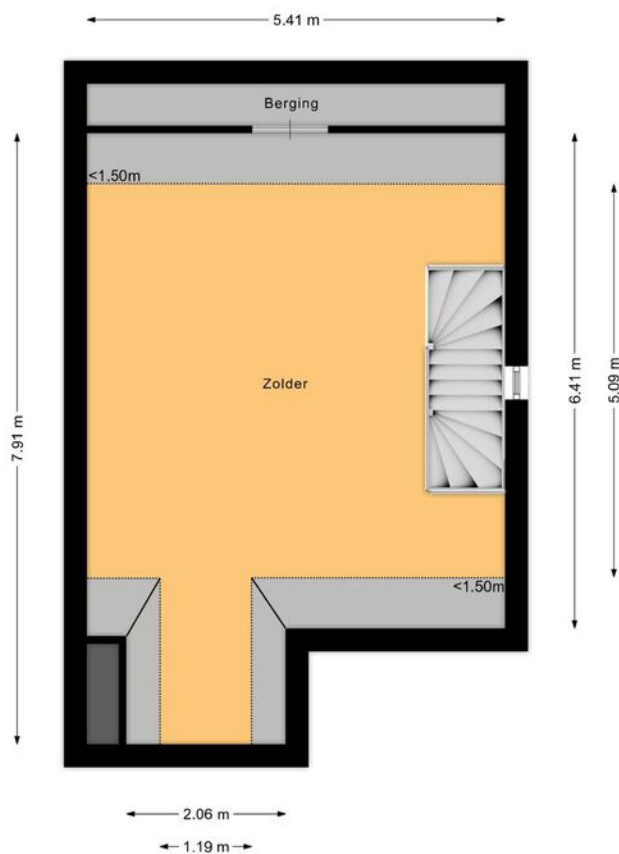
Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



Plattegrond

Ontdek de...
Zolder



Kadaster


Ontdek het perceel...

Burgemeester H A van Steennisstr. 25

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. H.A. Steennisst



| | | | |
|-------|----------------------------------|------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Kesteren | |
| | Huisnummer | Sectie C | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 1034 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

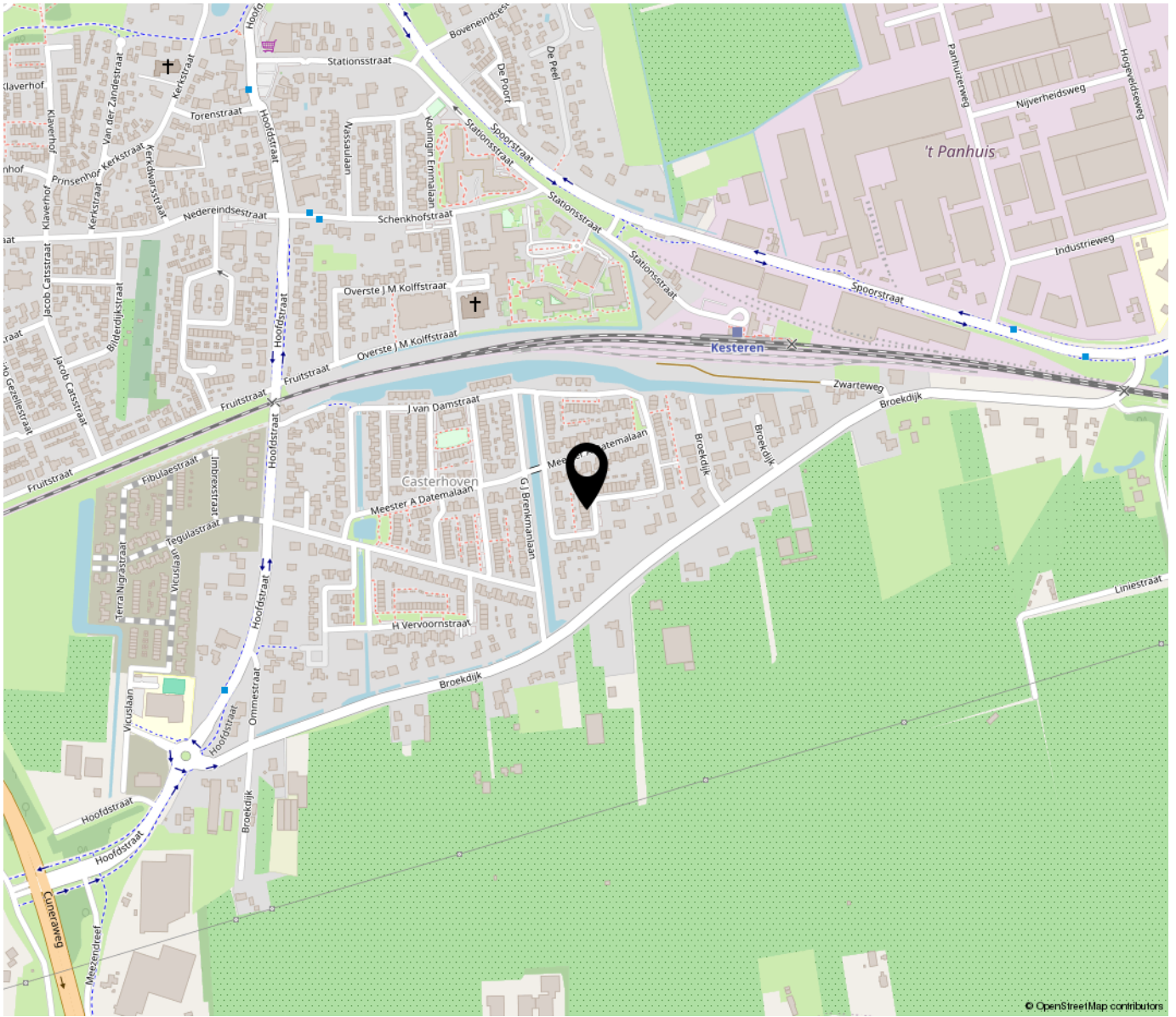
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Notities

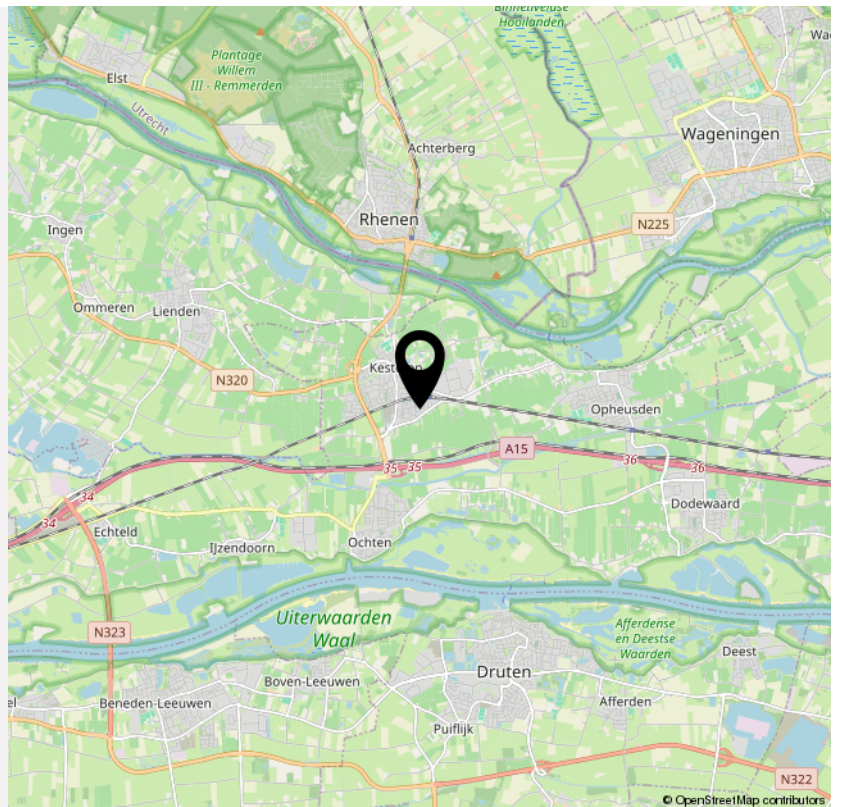
Belangrijke zaken...
op een rijtje

A series of horizontal dashed lines for writing notes.



© OpenStreetMap contributors

*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



© OpenStreetMap contributors



Vragenlijst over de woning



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over de woning

Adres te verkopen woning:

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ja nee
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? niet bekend ja nee
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? niet bekend ja nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (*Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*) ja nee
Zo ja, welke?
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ja nee
Zo ja, hoe lang nog?

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
 Bedrag:
 Duur:
- k. Is er sprake van onteigening? ja nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t. ja nee
 Zo ja:
 - is er een huurcontract? ja nee
 - welk gedeelte is verhuurd?
 - welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
 - welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)?
 - heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee
 Zo ja, hoeveel?
 - heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja nee
 Zo ja, welke?
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? ja nee
 Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee
 Zo ja, toelichting:
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee
 Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee
 Zo ja, welke?
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee
 Zo ja, waarom?

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)? ja nee
Zo ja, waarom?

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

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

2. Gevels

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

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

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

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

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

3. Dak(en)

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

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

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

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

- | | | | | |
|----|--|----------------------------|----------|------------|
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? | niet bekend niet bekend | ja ja | nee nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | 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? Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie? | | ja | nee |
| b. | Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting: | | ja | nee |
| c. | Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | | ja | nee |
| d. | Is er sprake van isolerende beglazing? Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | | ja ja | nee nee |
| e. | Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (<i>denk aan lekkende ruiten</i>)? 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.*)? ja nee
Zo ja, waar?
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee
Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
Zo nee of meestal, toelichting:
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
Zo nee of soms, toelichting:
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t. ja nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?
- Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk:
Leeftijd:
- Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum:
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
Zo ja, door wie?
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden*)? ja nee
Zo ja, wat is u opgevallen?

- | | | | | | |
|----|--|--------|------------------------|----------|------------|
| c. | Zijn er radiatoren die niet warm worden? 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 ja | nee nee |
| | Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? | | | ja ja | nee 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? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | | n.v.t. | ja ja | nee nee |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | | | | |
| j. | Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | | | | |
| | Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | | niet bekend | ja | nee |
| k. | Is de elektrische installatie vernieuwd? 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? 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 |
| c. | Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Zo ja, waar? | 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? Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | niet bekend n.v.t. n.v.t. | ja ja ja | nee nee nee |
| f. | Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | niet bekend n.v.t. n.v.t. | ja ja ja | nee nee nee |
| g. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (<i>denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.</i>)? Zo ja, waar? | | ja | nee |
| h. | Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Zo ja, waar? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? | niet bekend n.v.t. | ja ja | nee nee |

- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
Zo ja, welke?
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee
Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas:
Elektra:
Blokverwarming:
Anders:
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? ja nee
Zo ja, welke?
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.* ja nee
- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom:
Duur:
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
Hoe hoog is dan de canon per jaar?
Heeft u alle canons betaald? n.v.t. ja nee
Is de canon afgekocht? n.v.t. ja nee
Zo ja, tot wanneer?

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

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

11. Garanties

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

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



INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

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

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

Naam:

Naam:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

.....

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:

Adresgegevens:

Telefoonnummer:

E-mailadres:



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning:

Datum:

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

Versie maart 2019

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

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---------------|----------|------------------------|--------|
| 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 | | | | |
| - overgordijnen | | | | |
| - vitrages | | | | |
| - rolgordijnen | | | | |
| - lamellen | | | | |
| - jaloezieën | | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| - vloerbedekking | | | | |
| - parketvloer | | | | |
| - houten vloer(delen) | | | | |
| - laminaat | | | | |
| - plavuizen | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |



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

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---------------|----------|------------------------|--------|
| Sanitair/sauna | | | | |
| Toiletaccessoires: | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| Badkameraccessoires: | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 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 | | | | |
| | | | | |
| Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | | | |
| | | | | |
| Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | | |
| (Broei)kas | | | | |
| | | | | |
| Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten: | | | | |
| - (sier)hek | | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |



| 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:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Extra informatie

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

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

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

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

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



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

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

8. Wat is een optie?

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

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

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

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

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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

Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

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

Kantoor Lienden

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

E mail: info@joovanmourik.nl

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