



## Cromme Ackerstede 66 Vaassen

Opgelet! Wij bieden u aan deze nette, verzorgde en uitgebouwde HOEKwoning gelegen op een aantrekkelijke locatie in de woonwijk 'Oosterhof' met garage, veranda en stenen berging.

De ligging van de woning is gunstig; in kindvriendelijke woonomgeving met veel groen, grenzend aan een gras-/speelveld, veel parkeergelegenheid, op loopafstand van twee basisscholen en verschillende speelplaatsen in de directe omgeving. Ook het gezellige dorpscentrum is dichtbij met zijn vele basisvoorzieningen.

De woning is gebouwd omstreeks 1984 en in de latere jaren aangepast, gemoderniseerd en uitgebouwd. Er zijn 3 ruime slaapkamers, waarbij de mogelijkheid bestaat om op de 2e verdieping een 4e slaapkamer te realiseren of zelfs een 5e! De moderne en strakke keuken is gesitueerd in de uitbouw welke zicht biedt op de achtertuin en waar de ochtendzon heerlijk naar binnen schijnt. De garage (welke van binnenuit te bereiken is en voorzien is van vloerverwarming, een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, een gietvloer, een wastafel en isolatie) kan dienst doen voor het stallen van o.a. de auto, maar ook als speel-/chillkamer, zoals de huidige bewoners hebben gedaan. Hiermee ontstaat een extra leefruimte. Bovendien fungeert deze ruimte nu als achterentree.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 118 m<sup>2</sup> en beschikt over energielabel C met deels vloer-, gevel-, dak- en glisolatie. De totale perceeloppervlakte bedraagt 219 m<sup>2</sup>.

De strakke en sfeervolle achtertuin is gesitueerd op het oosten, heeft een zij-uitgang die uitkomt op de parkeerplaatsen, een vijver en de beschikking over een vrijstaande stenen berging en veranda die het buitenleven kan veraangenamen. De verlaagde zithoek onder de veranda geeft nog meer privacy en een vrij gevoel.

### INDELING:

#### Begane grond:

hal/entree, toilet, meterkast, trapopgang, toegang tot garage, ruime woonkamer met een sfeervolle gashaard en trap-/provisiekast, half-open keuken in hoekopstelling voorzien van de nodige inbouwapparatuur en achterdeur.

#### 1e Verdieping:

ruime overloop welke ingericht is als werkplek, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van douchehoek, wastafel, designradiator en 2e toilet.

#### 2e Verdieping:

via vaste trap te bereiken; open ruimte met opstelling wasmachine en CV-ketel. Hier is eenvoudig een of meerdere (slaap-)kamers te maken. Veel bergruimte achter de knieschotten en voorzien van twee dakramen.

Nieuwsgierig geworden naar deze ideale en nette eengezinswoning? Laat het ons direct weten! Wij laten deze woning graag aan u zien!

Het zal ons een genoegen zijn u hier te mogen rondleiden!  
Aanvaarding in overleg.

# Cromme Akerstede 66 Vaassen



# Percelenrapport

Kenmerk

Cromme Akerstede 66, 8171KE Vaassen

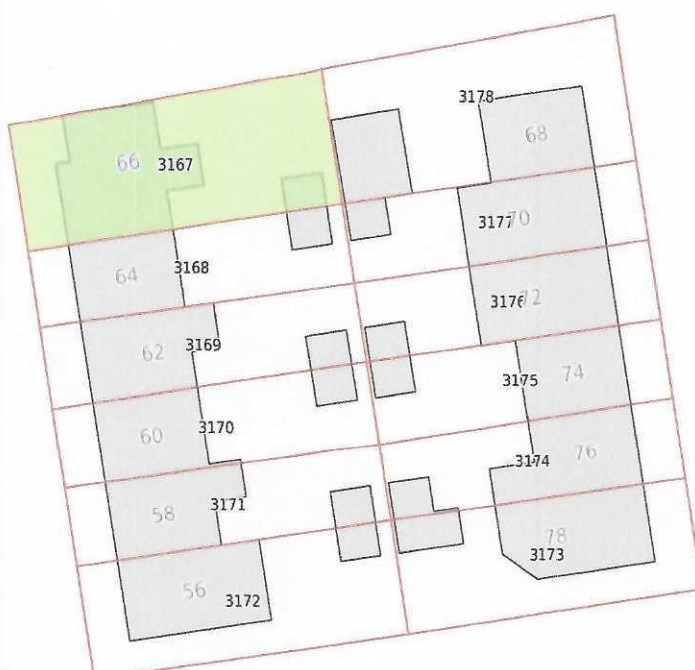
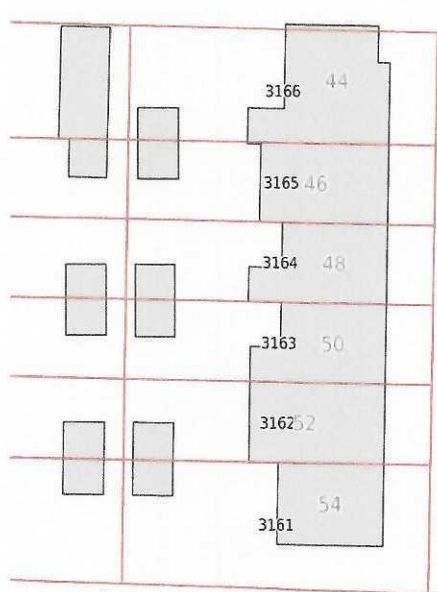


oxhoistede

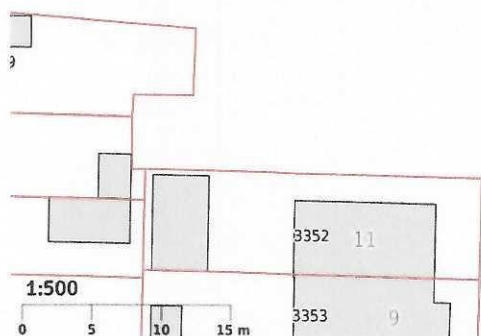


4143

Cromme Akerstede

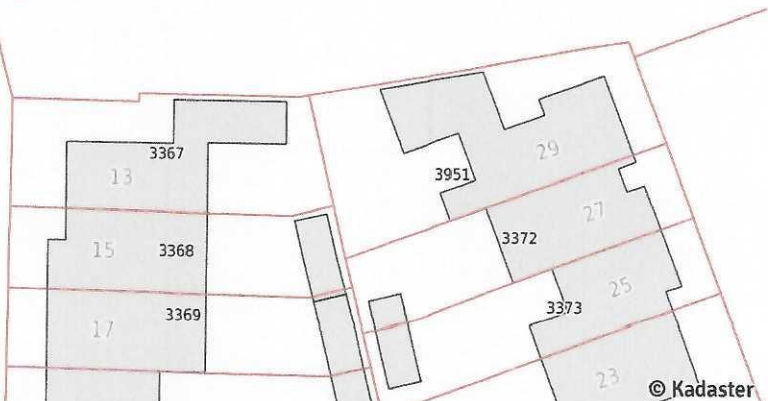


4132

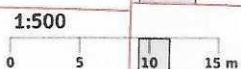


Kruethofstede

thofstede



© Kadaster





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**MAKELAARDIJ GEERTJES  
N V M**

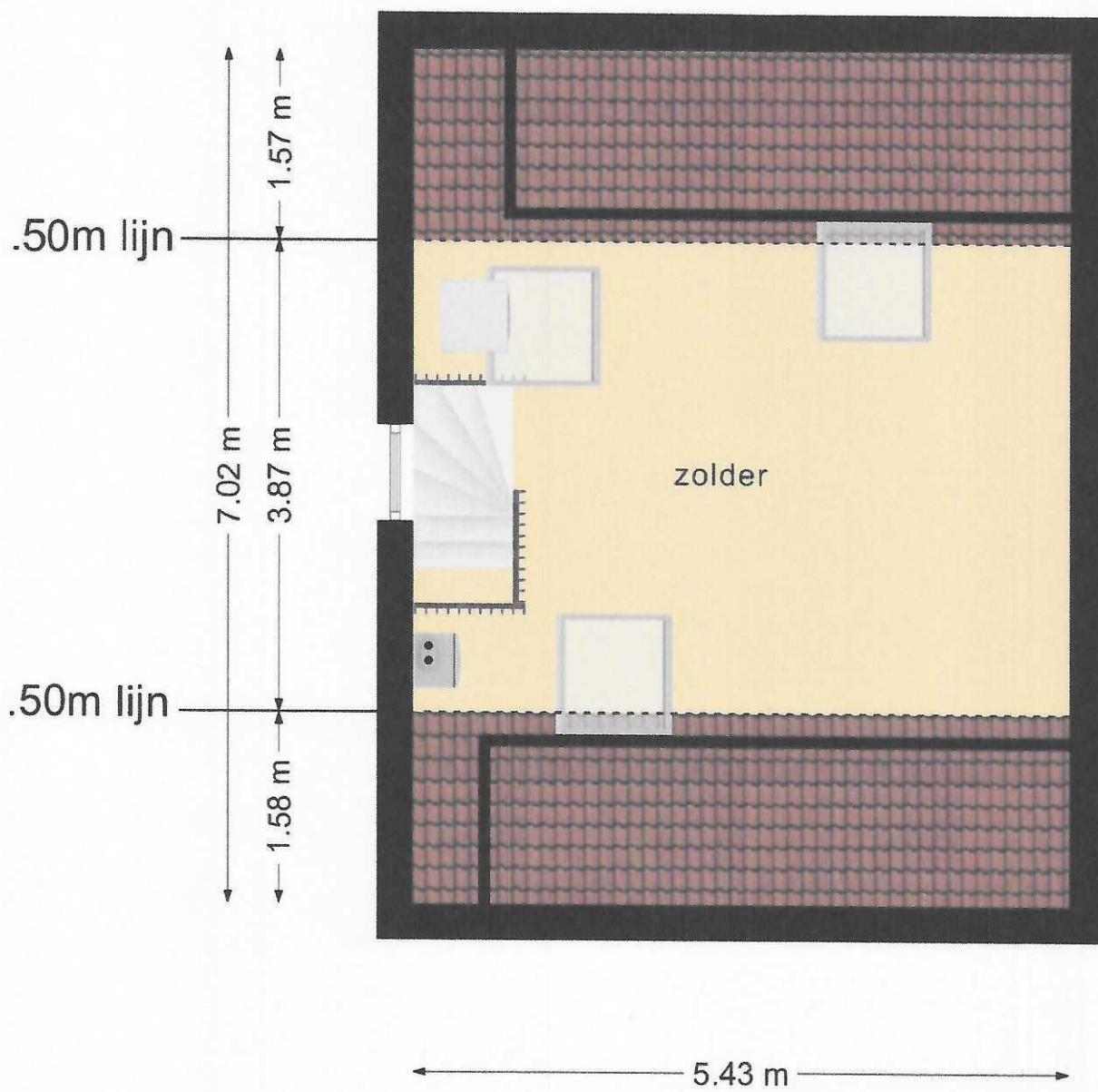
Dijkhuizerweg 21  
Postbus 111 8160 AC Epe  
Tel.: 0578 - 614 622  
Fax: 0578 - 629 832



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

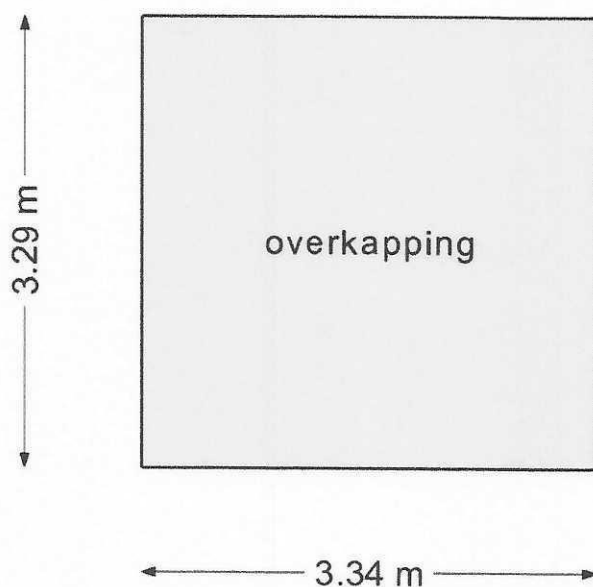
**MAKELAARDIJ GEERTJES  
NVM**

Dijkhuizerweg 21  
Postbus 111 8160 AC Epe  
Tel.: 0578 - 614 622  
Fax: 0578 - 629 832



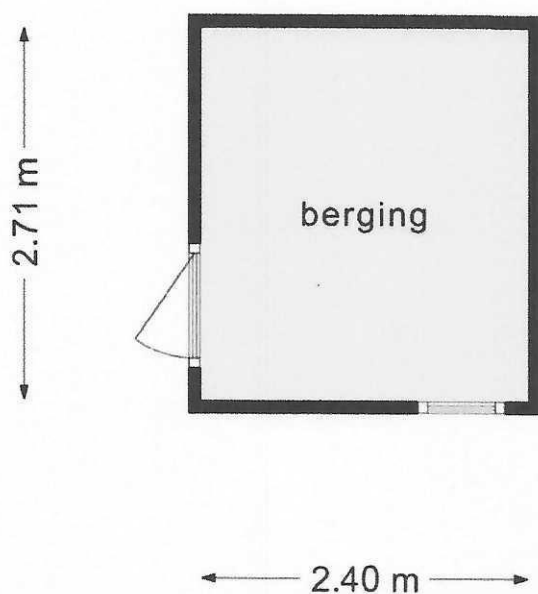
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinder  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**MAKELAARDIJ GEERTJES**  
**NVM**  
 Dijkhuizerweg 21  
 Postbus 111 8160 AC Epe  
 Tel.: 0578 - 614 622  
 Fax: 0578 - 629 832



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**MAKELAARDIJ GEERTJES  
NVM**  
Dijkhuizerweg 21  
Postbus 111 8160 AC Epe  
Tel.: 0578 - 614 622  
Fax: 0578 - 629 832



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**MAKELAARDIJ GEERTJES  
N V M**  
Dijkhuizerweg 21  
Postbus 111 8160 AC Epe  
Tel.: 0578 - 614 622  
Fax: 0578 - 629 832



**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS  
O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM**

Lijst van zaken behorende bij:

Opdracht tot dienstverlening bij verkoop/koopakte<sup>\*)</sup>

MAKELAARDIJ

**geertjes**



Dijkhuizerweg 21

Postbus 111 8160 AC Epe

Tel: 0578 - 614 622 Fax: 0578 - 629 832

E-mail: info@makelaardijgeertjes.nl

betreffende:

**Cromme Ackerstede 66  
8171 KE Vaassen**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is*) overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/ beplating/erfafscheiding	0	0	0	0
- buitenverlichting	0	0	0	0
- tijd- of schemerschakelaar/bewe- gingsmelder	0	0	0	0
- tuinhuisje/buitenberging	0	0	0	0
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	0	0	0	0
- broeikas	0	0	0	0
- vlaggenmast	0	0	0	0
- voet droogmolen	0	0	0	0
- antenne	0	0	0	0
- brievenbus	0	0	0	0
- (voordeur)bel	0	0	0	0
- veiligheidssloten	0	0	0	0
- rookmelders	0	0	0	0
- alarminstallatie	0	0	0	0
- rolluiken/zonwering buiten	0	0	0	0
- zonwering binnen	0	0	0	0
- vliegenhorren	0	0	0	0
- gordijnrails	0	0	0	0
- gordijnen	0	0	0	0
- vitrages	0	0	0	0
- rolgordijnen	0	0	0	0
- losse horren/rolhorren	0	0	0	0
- vloerbedekking/linoleum	0	0	0	0
- laminaat	0	0	0	0
- plavuizen	0	0	0	0
- parketvloer/kurkvloer	0	0	0	0
- tapijttegels zolder	0	0	0	0
- warmwatervoorziening, te weten:				
- elektrische boiler	0	0	0	0
-	0	0	0	0
- c.v. met toebehoren	0	0	0	0
- klokthermostaat	0	0	0	0
- mechanische ventilatie/ luchtbehandeling	0	0	0	0
- airconditioning	0	0	0	0
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:				
- gashaard	0	0	0	0
-	0	0	0	0
- kachels	0	0	0	0

<sup>\*)</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is*) overgenomen	n.v.t.
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:				
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
- radiatorafwerking	0	0	0	0
- schilderijophangstelsysteem	0	0	0	0
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	0	0	0	0
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	0	0	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:	0	0	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
- opbouwverlichting <i>+ plafoniers</i> <i>+ spotjes</i>	0	0	0	0
- kasten <i>= vaste kast zolder</i>	0	0	0	0
- spiegelwanden	0	0	0	0
- losse kasten, boeken-, legplanken	0	0	0	0
- vast bureau	0	0	0	0
- wastafels <del>met accessoires</del>	0	0	0	0
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	0	0	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	0	0	0	0
- sauna met toebehoren, te weten:	0	0	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	0	0	0	0
- waterslot wasautomaat	0	0	0	0
- (huis)telefoon toestellen	0	0	0	0
-	0	0	0	0
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan even- tuele leasecontracten, huurkoop- contracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
-	0	0	0	0
- overige zaken, te weten	0	0	0	0
- houten grote bloembakken (2x)	0	0	0	0
- klassieke waterpomp	0	0	0	0
- bijzondere opmerkingen:	0	0	0	0
- bruine afvalcontainer				
- koolmonoxide-melder				
- <i>reeds beneden + boven</i>				
- <i>hanglamp venanda</i>				

Voor akkoord,  
De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

de koper, \*)  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum: *Vaassen*

plaats en datum: \*)



\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM



## 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. Wij vragen u om vervolgens zo snel mogelijk contact op te nemen met ons kantoor, zodat wij u kunnen helpen met het juist beantwoorden van de vraag.

(\* Een kopie van deze vragenlijst kan, indien partijen dit wensen, aan de koopakte gehecht worden.)

### 1. Persoonlijke gegevens

Adres: **Cromme Ackerstede 66**

Postcode en plaats: **8171 KE Vaassen**

Adres te verkopen perceel: --  
(uitsluitend invullen als dat afwijkt van bovengenoemd adres)

### 2. Andere overeenkomsten

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?

ja/nee

Zijn er voorzover u bekend 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:

ja/nee

Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar:

Per welke datum kan de canon worden aangepast?

### 4. Publiekrechtelijke beperkingen

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Is er sprake van ruilverkaveling?

Is er sprake van onteigening?

ja/nee  
ja/nee  
ja/nee

### 3. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen

Rusten er voorzover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?

Zo ja, welke:

ja/nee

• recht van overpad (2x)  
= 2x uitwegvergunning

### 5. Kadastrale grenzen

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen?

ja/nee

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureu.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

---

---

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureu of andersom?

ja/nee

Zo ja, graag nader toelichten:

---

---

### 6. Verhuur

Is het huis of de grond geheel of gedeel-  
telijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

ja/nee

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? (bijv. geiser, keuken, lampen):

---

---

---

---

- heeft de huurder een waarborgsom gestort?

ja/nee

Zo ja, hoeveel: /

---

Hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

ja/nee

Zo ja, welke:

---

---

---

### 7. Procedures

Zijn er over uw woonhuis procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening)?

ja/nee

Zo ja, welke is/zijn dat:

---

---

---

---

### 8. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand?

ja/nee

- als beschermd monument
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht
- gemeentelijk monument
- "beeldbepalend pand"

### 9. Onderhoudscontracten, garanties

Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden?

ja/nee

Zijn daarvan contracten of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Voorbeelden: G.I.W.-garantie, c.v.-ketelonderhoudsabbonnement, garantie over keukenapparatuur, boiler.)

ja/nee

Nadere bijzonderheden:

---

---

---

---

**10. Premies**

Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling?

ja/nee

Opmerkingen:

**11. Terug te vorderen subsidies**

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie. Deze gelden vooral bij monumentenpanden.)

ja/nee

**16. Omzetbelasting**

Is er bij verkoop (deels) sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfs-onroerendgoed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

ja/nee

**12. Aanschrijvingen**

Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

ja/nee

**13. Onbewoonbaarverklaring**

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

ja/nee

**17. Gebruik**

Hoe gebruikt u het huis nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)

woning

**14. Verbouwingen**

Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bijvoorbeeld bouwvergunning)? garage

ja/nee

Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?

ja/nee

Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht?

ja/nee

Zo ja, welke?

(Bijv. dubbele beglazing, dak-, spouw-, muur- of vloerisolatie.)

↳ allen

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan

ja/nee

**18a. Gebreken, bezwaren**

Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (Denk daarbij aan de leidingen voor gas, water en electriciteit, geiser, c.v., mechanische ventilatie, apparatuur zoals deurbel, telefoon/intercom, keukenapparatuur, zonneschermen, thermostaat, kachels etc.)

ja/nee

(Evt. garantiebewijzen e.d. graag bijvoegen.)

**15. Installaties**

Is de elektrische installatie vernieuwd? Zo ja, wanneer?

ja/nee

Opmerkingen:

geheel/gedeeltelijk/alle groepen

Opmerkingen:

/

Is er voorzover u bekend 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 betonelementen bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)

ja/nee

Hoe oud is de c.v.-ketel?

2011

**18b. Gebreken, bezwaren**

Is het pand voorzover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?

ja/nee

Zo ja, door

\_\_\_\_\_

Beschrijf hieronder de kwaliteit van de vloer op de begane grond:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Als in het verleden maatregelen zijn genomen tegen een of meer in deze vraag genoemde gebreken s.v.p. aangeven welke maatregelen waartegen zijn genomen (evt. garantiebewijzen e.d. graag bijvoegen).

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing?

ja/nee

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**19. Verontreinigingen**

Is voorzover u bekend, de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is?

ja/nee

Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

ja/nee

Is er voorzover u bekend een olietank in de grond aanwezig?

ja/nee

Zo ja, is deze geleegd of geschoond?

ja/nee

Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd?

ja/nee

Zo ja, volgens welk methode?

- droog (met grit)
- nat (chemisch, met water nagespoeld).

Zijn er voorzover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw (berging, garage etc.) eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudend materiaal aangebracht?

ja/nee

(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)

Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?

ja/nee

**20. Riolering**

Is uw huis aangesloten op het gemeentერიოლი?

ja/nee

Zo ja, hoe?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen dan plaats?

\_\_\_\_\_

**21. Septictank**

Is er voorzover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?

ja/nee

Indien ja, kan er worden aangegeven waar?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**22. Huur, lease**

Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleast (bijvoorbeeld de c.v.-ketel)?

ja/nee

Zo ja, welke:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 23. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

- onroerend-zaakbelasting (onroerend-goedbelasting):

zakelijk recht: \_\_\_\_\_

belastingjaar: \_\_\_\_\_

- waterschapslasten: \_\_\_\_\_

belastingjaar: \_\_\_\_\_

- baat-/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing/rioolrecht:

\_\_\_\_\_

belastingjaar: \_\_\_\_\_

### 24. Energienota

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

- gas + licht : € 304,-

- water : € 15,-

Dit betreft de volgende zaken (doorhalen wat niet van toepassing is):  
gas / water / electriciteit / kabel.

### 25. Achterstallige betalingen

Hebt u alle (gemeentelijke) belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

ja  nee

Hebt u alle erfpachtcanons betaald?

ja  nee

### 26. Appartementrecht of lidmaatschapsrecht

Indien uw pand geen appartement, flat, boven- of benedenwoning is kunt u de volgende vragen overslaan. Denkt u wel aan de ondertekening?

Is er een vereniging van eigenaars?

ja  nee

Is er een coöperatieve flatexploitatievereniging (coöperatie)?

ja  nee

Als er sprake is van een vereniging van eigenaars of een coöperatie, wordt er wel eens een ledenvergadering gehouden?

ja  nee

Zo ja, hoe vaak? Ongeveer \_\_\_\_\_ per jaar.

Betaalt u maandelijks (of per andere periode) een bedrag aan de vereniging?

ja  nee

Zo ja, hoeveel? \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_  
Zijn alle aan de vereniging verschuldigde bedragen betaald?

ja  nee

Wie is de administrateur of secretaris-penningmeester van de vereniging (naam, adres en telefoonnummer):

Indien niet bekend s.v.p. aangeven aan welke persoon of bedrijf u de (maandelijkse) bijdragen betaalt.

Wordt er elk jaar een overzicht opgesteld van de uitgaven en inkomsten van de vereniging?

ja  nee

Zo ja, deze stukken graag overhandigen.

Zijn er afspraken gemaakt over toekomstig onderhoud of zijn er andere besluiten van de vereniging, die voor koper van belang kunnen zijn?

ja  nee

Zo ja, welke zijn dat?

Is de opstalverzekering gesloten voor het gehele gebouw?

ja  nee

Zo nee, heeft u een polis voor alleen uw deel?

ja  nee

Er is ook een aparte, meer uitgebreide vragenlijst voor Verenigingen van Eigenaars. Wanneer er sprake is van een Vereniging van Eigenaars verdient het aanbeveling om ook die lijst in te (laten) vullen. De koper krijgt daardoor meer inzicht in de organisatie en de financiële positie van de vereniging.

### 27. Diversen

Wat is de reden van verhuizing?

(Hetgeen van toepassing is omcirkelen)

- a. gewijzigde werkomstandigheden
- b. grootte van de woning
- c. persoonlijke redenen
- d. anders, namelijk

Wat is de gezinssamenstelling van uw burenen? (Links en rechts indien van toepassing)

rechts: ouder echtpaar

Nadere informatie (bijvoorbeeld, overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

- snoeien leibomen ook aan de kant van de  
buren

Alle vragen zijn door verkoper zo volledig, uitvoerig en getrouw mogelijk ingevuld. Verkoper is echter geen deskundige op dit gebied. Koper dient zich hierin zijn eigen verantwoordelijkheid te realiseren: verkoper heeft een wettelijke informatieplicht, waarbij koper een onderzoeksplicht heeft.





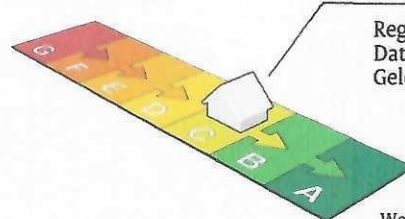
# Energie label woning

Cromme Ackerstede 66

8171KE Vaassen

BAG-ID: 0232010000013842

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label C

Registratienummer 875364317  
Datum van registratie 27-11-2020  
Geldig tot 27-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Rob Feil  
Examnummer 181870  
KvK nummer 64249174

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



## artikel 15 WONEN

### 15.1 *bestemmingsomschrijving*

- 15.1.1 De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- met daarbij behorende:
- b gebouwen;
  - c andere-bouwwerken;
  - d tuinen en erven.
- 15.1.2 Indien en voor zover gronden op de kaart zijn aangeduid met 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit' zijn de gronden mede bestemd voor de in bijlage 1 genoemde (bedrijfs-)activiteiten, met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze (bedrijfs-)activiteiten ten hoogste bedraagt de in de lijst genoemde oppervlakte.
- 15.1.3 Indien en voor zover gronden zijn aangeduid met gemeentelijk monument zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde.

### 15.2 *bouwvoorschriften*

- Op de tot wonen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:
- 15.2.1 voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen de volgende bepalingen gelden:
- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en mag vrijstaand, halfvrijstaand, gestapeld of in een rij worden gebouwd, met dien verstande dat:
    - 1 waar op de plankaart de aanduiding 'gestapeld' voorkomt, uitsluitend gestapelde woningbouw is toegestaan;
    - 2 waar op de plankaart de aanduiding maximaal aantal aaneen te bouwen woningen voorkomt, uitsluitend rijenwoningen mogen worden gebouwd, waarvoor geldt dat:
      - het minimum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen niet minder dan 3 mag bedragen;
      - het maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan het op de plankaart aangegeven maximaal aantal aaneen te bouwen woningen;
  - b de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
  - c de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
  - d de goothoogte en/of de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte;
  - e de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
  - f in afwijking van het bepaalde onder b tot en met e geldt, dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;
- 15.2.2 voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen de volgende bepalingen gelden:
- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen, met dien ver-

stande, dat uitbouwen in de vorm van erkers vóór de voorgevel van het hoofgebouw of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd, mits:

- 1 de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
  - 2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
  - 3 voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofgebouw de breedte maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van die gevel bedraagt;
  - 4 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofgebouw + 0,25 m.
- b de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofgebouw mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup> met inachtneming van de volgende bepalingen:
- 1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
  - 2 in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>;
  - 3 bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofgebouw niet meegerekend;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofgebouw;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g in afwijking van het bepaalde onder a tot en met f geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;
- 15.2.3 voor andere-bouwwerken de volgende bepalingen gelden:
- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
  - b de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
  - c in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- 15.2.4 in afwijking van het bepaalde in 15.2.1, 15.2.2 en 15.2.3 geldt voor de gronden, die op de kaart zijn aangeduid met gemeentelijk monument, dat de hoofdvorm van een als monument aangewezen bouwwerk, bepaald door de gevelbreedte, (goot)hoogte, dakhelling, nokrichting en het grondvlak, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, gehandhaafd dient te worden evenwel met dien verstande dat een afwijking van de (goot-)hoogte van ten hoogste 5% is toegestaan waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast.

### 15.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid of
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 15.4 **vrijstelling**

- 15.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
- a het bepaalde in 15.2.1 onder a juncto artikel 1, voor zover het betreft het begrip 'woning', ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, met dien verstande dat:
    - 1 hierdoor het aantal woningen niet vergroot wordt;
    - 2 de inhoud van het woonhuis ten minste 500 m<sup>3</sup> bedraagt;
    - 3 in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder c per huishouden 60 m<sup>2</sup> aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan;
  - b het bepaalde in 15.2.1 onder d en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 6 m;
  - c het bepaalde in 15.2.1 onder e en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot niet minder dan 0° c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
  - d het bepaalde in 15.2.1 onder e en toestaan dat ten behoeve van afwijkende dakvormen de dakhelling wordt verhoogd.
- 15.4.2 De in lid 3.4.1 genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b de woonsituatie;
  - c de verkeersveiligheid;
  - d de sociale veiligheid;
  - e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 15.4.3 het bepaalde in 15.2.2 onder c, voor vermeerdering van de toegestane oppervlakte ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf tot ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, mits de noodzaak is aangetoond en het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van ten minste 3.750 m<sup>2</sup>, en de belangen van gebruikers danwel eigenaren van aangrenzende gronden en/of (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

#### 15.5 **gebruiksbeplating**

- 15.5.1 Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 24 lid a wordt in ieder geval verstaan het gebruik:
- a van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  - b van bijgebouwen voor recreatieve bewoning;
  - c van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vuil en afvalstoffen, behoudens deze opslag geschiedt in het kader van het normale gebruik.

- 15.5.2 Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
- a ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  - b de uitstraling als woning in tact blijft;
  - c het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
  - d het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
  - e geen detailhandel is toegestaan.

### 15.6 *verwijzingen*

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 3: Aanvullende bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk 4: Overige bepalingen

**Wij danken u namens onze opdrachtgever(s) hartelijk voor de door u getoonde belangstelling in deze woning.**

**Bezichtiging**

Een bezichtiging bevelen wij u van harte aan en is de mogelijkheid om zowel de sfeer van binnen en van buiten te ervaren, alsmede de omgeving waarin dit object gelegen is.

Bij een bezichtiging stelt de verkoper zijn woning voor u open en is uiteraard zeer benieuwd wat u ervan vindt. Uw vlotte reactie stellen wij dan ook erg prijs, ook wanneer deze woning niet geheel aan uw wensen voldoet. In dat geval helpen wij u graag bij het zoeken naar een andere woning. Informeer vrijblijvend naar de diverse mogelijkheden en werkwijze van onze dienstverlening.

**Brochure**

Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure een goed beeld heeft gekregen van deze woning. De gegevens, zoals die zijn verstrekt, zijn zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie of tekeningen enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen en hiervoor kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld.

**Informatieplicht verkoper**

De verkoper is wettelijk verplicht om belangrijke zaken, die bij hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mede te delen. Hiervoor maken wij o.a. gebruik van de aan deze brochure gehechte NVM Vragenlijst en de "lijst van roerende zaken". Wij zijn u, als verkopend makelaar, graag van dienst bij het beantwoorden van uw vragen.

**Onderzoeksplicht koper**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten of het laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

**De Onderhandeling**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. U bent in onderhandeling als een verkoper reageert op uw bod (dus een tegenbod doet) of als de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat u met hem in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkopers. Als er overeenstemming wordt bereikt over de prijs en voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst.

**Waarborgsom of bankgarantie**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in onze NVM koopovereenkomst.

**Verkoop van uw eigen woning**

Indien u reeds in het bezit bent van een eigen woning bent u uiteraard nieuwsgierig naar de waarde ervan. Wij maken graag een vrijblijvende afspraak met u voor een gratis beëdigde mondelinge taxatie van uw woning en u een overzicht geven van de werkzaamheden die wij bij verkoop van uw woning voor u kunnen verrichten.

**Meer informatie?**

Kijk op [www.makelaardijgeertjes.nl](http://www.makelaardijgeertjes.nl) of bel met ons kantoor. Wij staan u graag te woord.

Op werkdagen zijn wij telefonisch bereikbaar van 8.30 - 21.00 uur 's avonds!



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

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.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **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 particuliere 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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. 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, 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.

## **Meer informatie?**

Kijk op [www.makelaardijgeertjes.nl](http://www.makelaardijgeertjes.nl) of bel met ons kantoor. Wij staan u graag te woord.

Op werkdagen zijn wij telefonisch bereikbaar van 8.30 - 21.00 uur 's avonds!