

**VRAAGPRIJS**  
€ 925.000 K.K.



**HOUTWERF 16, VLEUTEN**



**April makelaars**

TEL. 030 2600 926

mail@aprilmakelaars.nl

www.aprilmakelaars.nl

# April

makelaars



## Het Team van April makelaars







**Woonoppervlakte** : 188 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 226 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 638 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1988

**Soort woning** : eengezinswoning

**Type woning** : geschakelde 2-onder-1-  
kapwoning

**Aantal kamers** : 6

**Aantal slaapkamers** : 5

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen met uitzicht: royale 2<sup>^</sup>1 kapwoning aan de rand van Vleuten!

Elke avond genieten van een adembenemende zonsondergang? Dat kan hier, vanuit je eigen tuin! Deze prachtige, royale 2<sup>^</sup>1 kapwoning biedt je niet alleen een vrij uitzicht over uitgestrekte landerijen, maar ook alle ruimte, luxe en comfort die je zoekt. Met een grote woonkamer, moderne keuken, luxe badkamer, 5 (!) slaapkamers en een zonnige tuin op het westen is dit een thuis om van te dromen. Wat maakt deze woning uniek?

Vrij uitzicht over weilanden – elke dag genieten van rust, ruimte en natuur.

Moderne afwerking – strak gestucte wanden, eikenhouten parketvloer en een sfeervolle houthaard met glas rondom.

Luxe keuken (2018) – hoogglans wit, U-opstelling, met alle denkbare inbouwapparatuur zoals een quooker, combi-oven en inductiekookplaat.

Complete badkamer – met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, wandcloset en designradiator.

5 slaapkamers – ideaal voor een groot gezin, thuiswerken of hobby's.

Zonnige tuin op het westen – met stenen berging en fenomenaal uitzicht over de weilanden.

Parkeren op eigen terrein met een fietsenberging – altijd plek voor de deur!

## Ligging:

Deze woning ligt aan de rand van het gezellige dorp Vleuten, met winkels, horeca, scholen en de huisartsenpost op korte afstand. Ook Kasteel De Haar met zijn prachtige tuinen ligt om de hoek. De rust van het buitengebied, met de voorzieningen van de stad binnen handbereik.

## Indeling in het kort:

Begane grond: ruime entree met doorkijk naar de royale woonkamer met tuinzicht, moderne open keuken, bijkeuken en toilet.

1e verdieping: 4 slaapkamers en een luxe badkamer.

2e verdieping: 5e slaapkamer, wasruimte en bergruimte.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

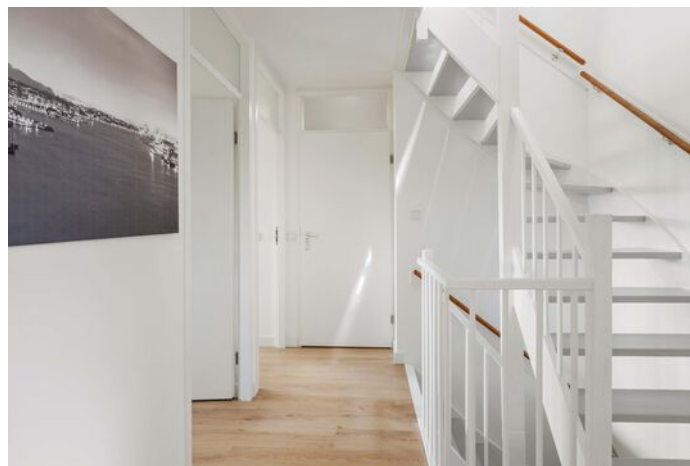


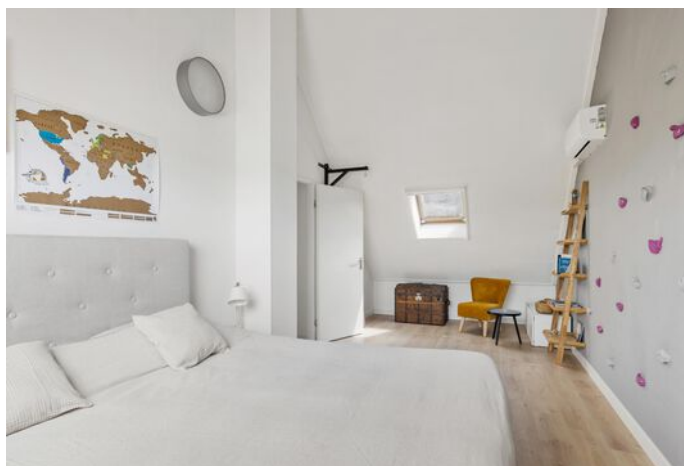
Tuin: breed, op het westen, met vrij uitzicht en stenen berging.

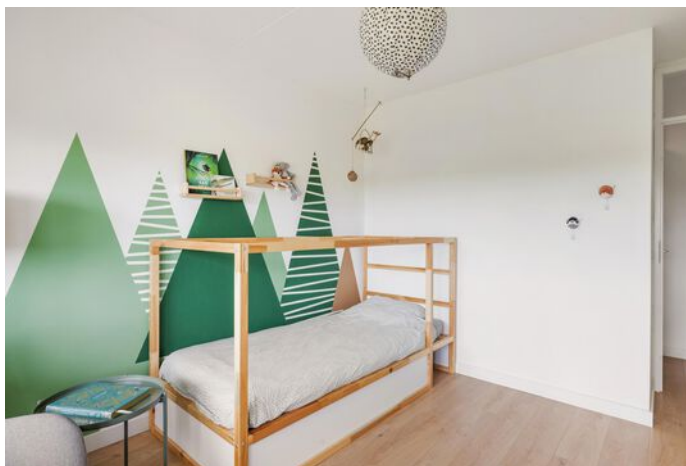
Bijzonder wonen op een unieke locatie?  
Dan is dit jouw kans! Neem snel contact op voor een bezichtiging en wie weet geniet jij binnenkort van die schitterende zonsondergang vanuit je eigen achtertuin.



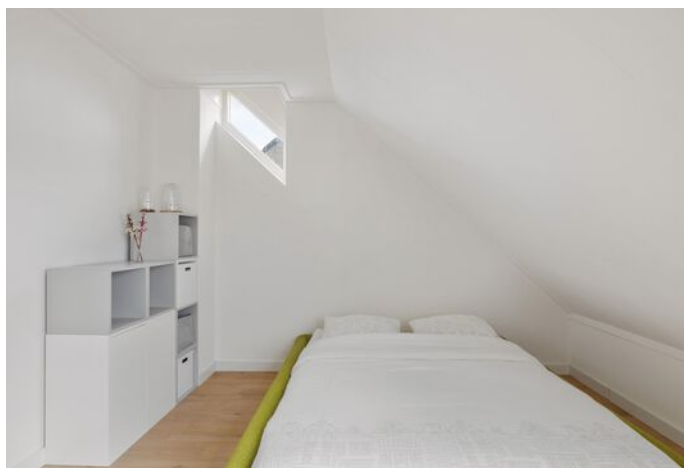
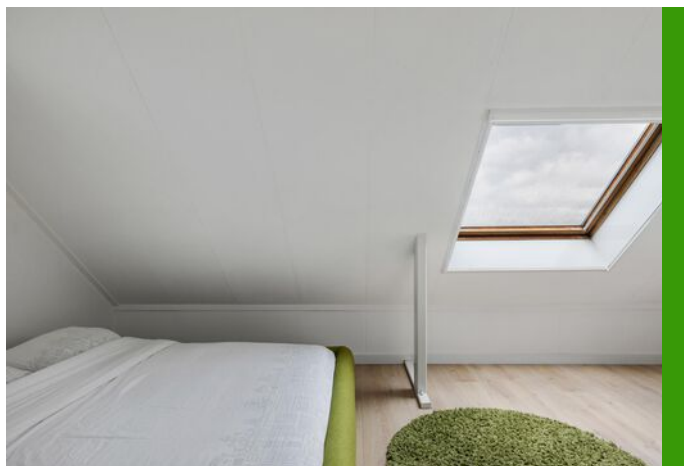














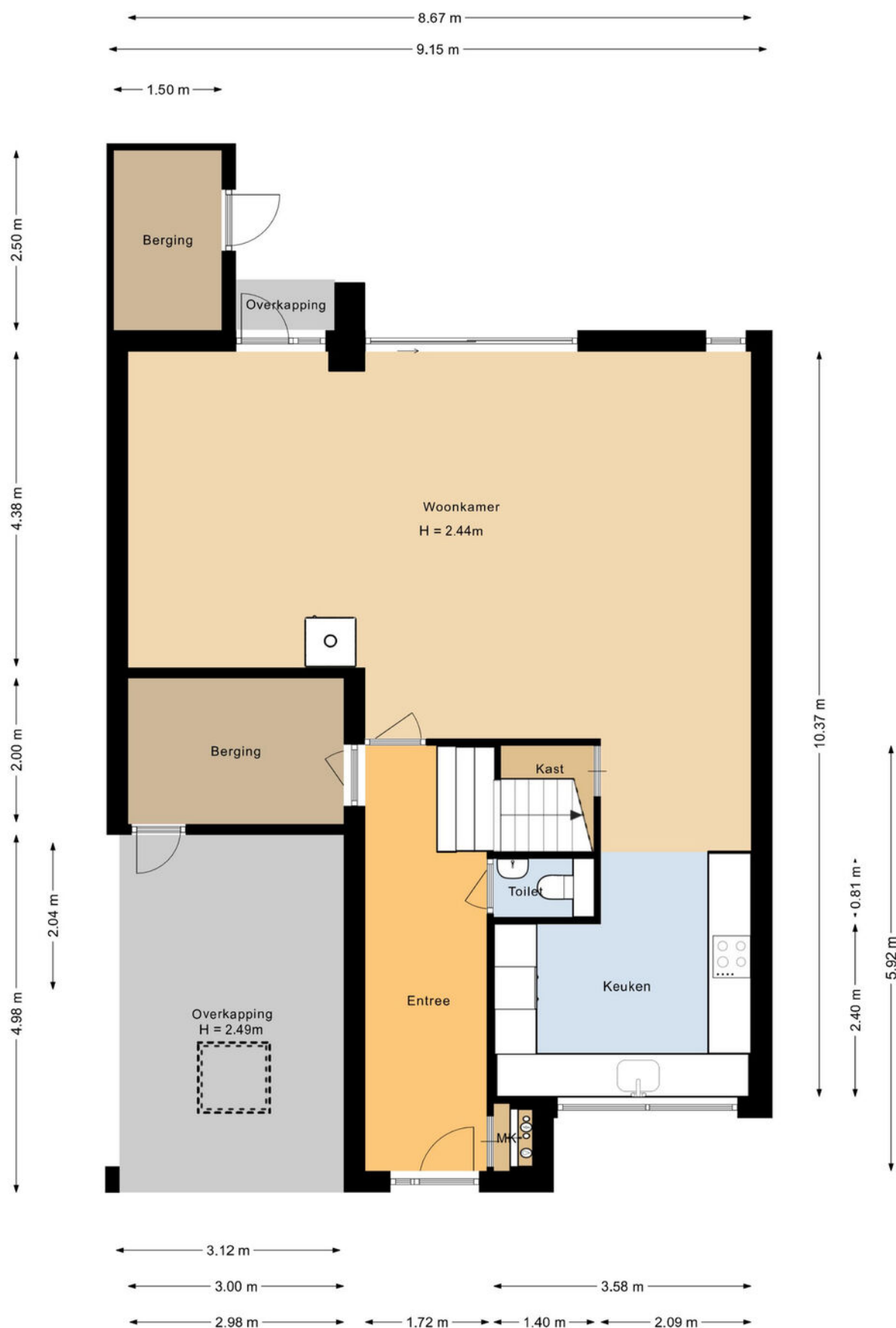
Houtwerf 16, Vleuten





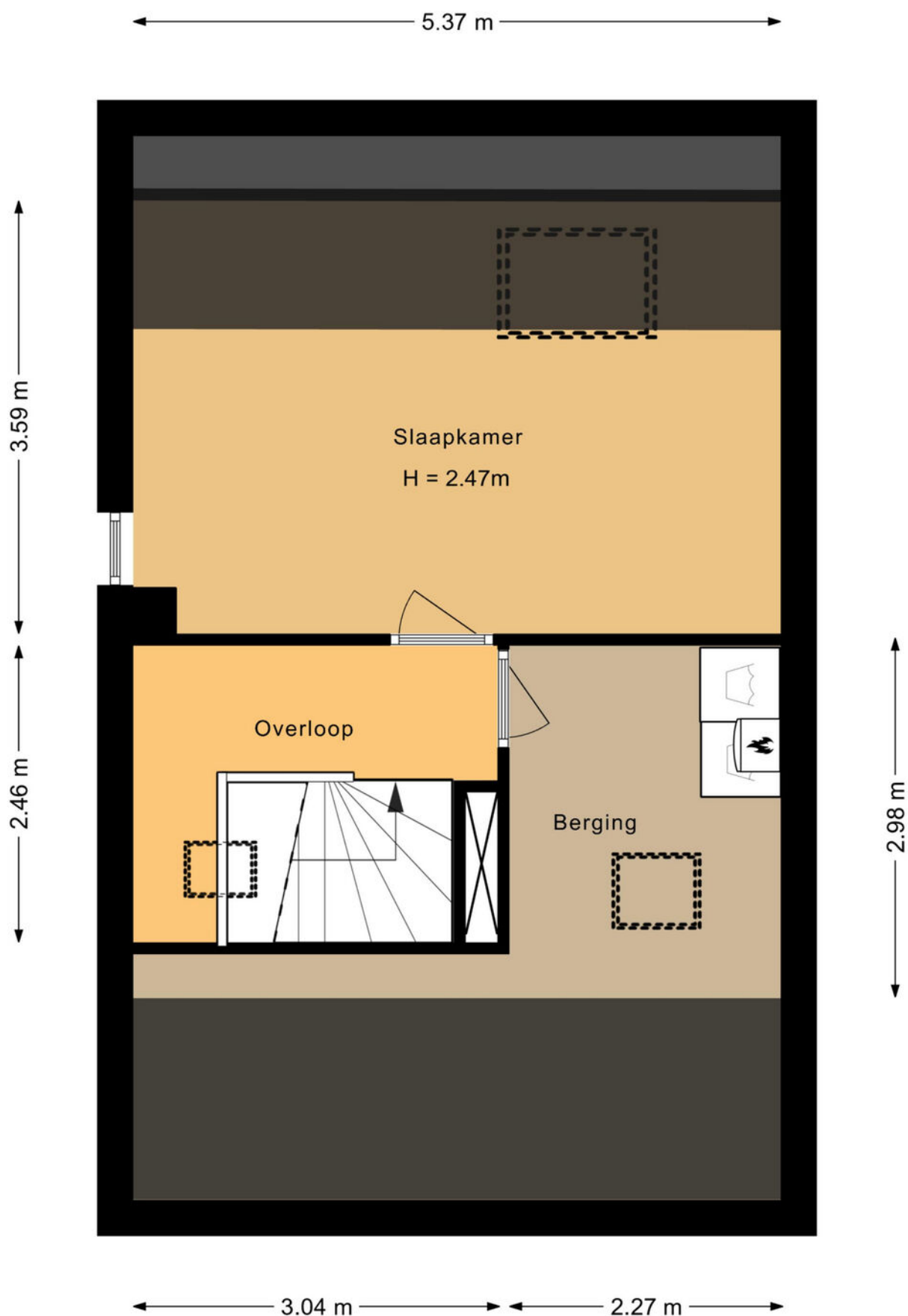
Houtwerf 16, Vleuten













## BBMI Meetrapport

### Meetcertificaat

#### Conform Branchebrede meetinstructies

MOOYMEDIA heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object  
Adres Houtwerf 16  
Plaats Vleuten  
Opdrachtgever April Makelaars  
Opgemaakt door MOOYMEDIA  
Datum opmaak meetrapport 23-05-2025

|                                                   |    |     |        |
|---------------------------------------------------|----|-----|--------|
| Gebruiksoppervlakte Wonen                         | m2 | Ca. | 187,84 |
| Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte       | m2 | Ca. | 0      |
| Gebruiksoppervlakte Gebouwingebonden buitenruimte | m2 | Ca. | 16.5   |
| Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte            | m2 | Ca. | 0      |
| Bruto inhoud woning                               | m3 | Ca. | 638    |

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Mooymedia aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Mooymedia verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Mooymedia binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Mooymedia

#### Over deze presentatie

Deze vrijblijvende objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen recht worden ontleend. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en (woon)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Aprilmakelaars aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Houtwerf 16, Vleuten



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

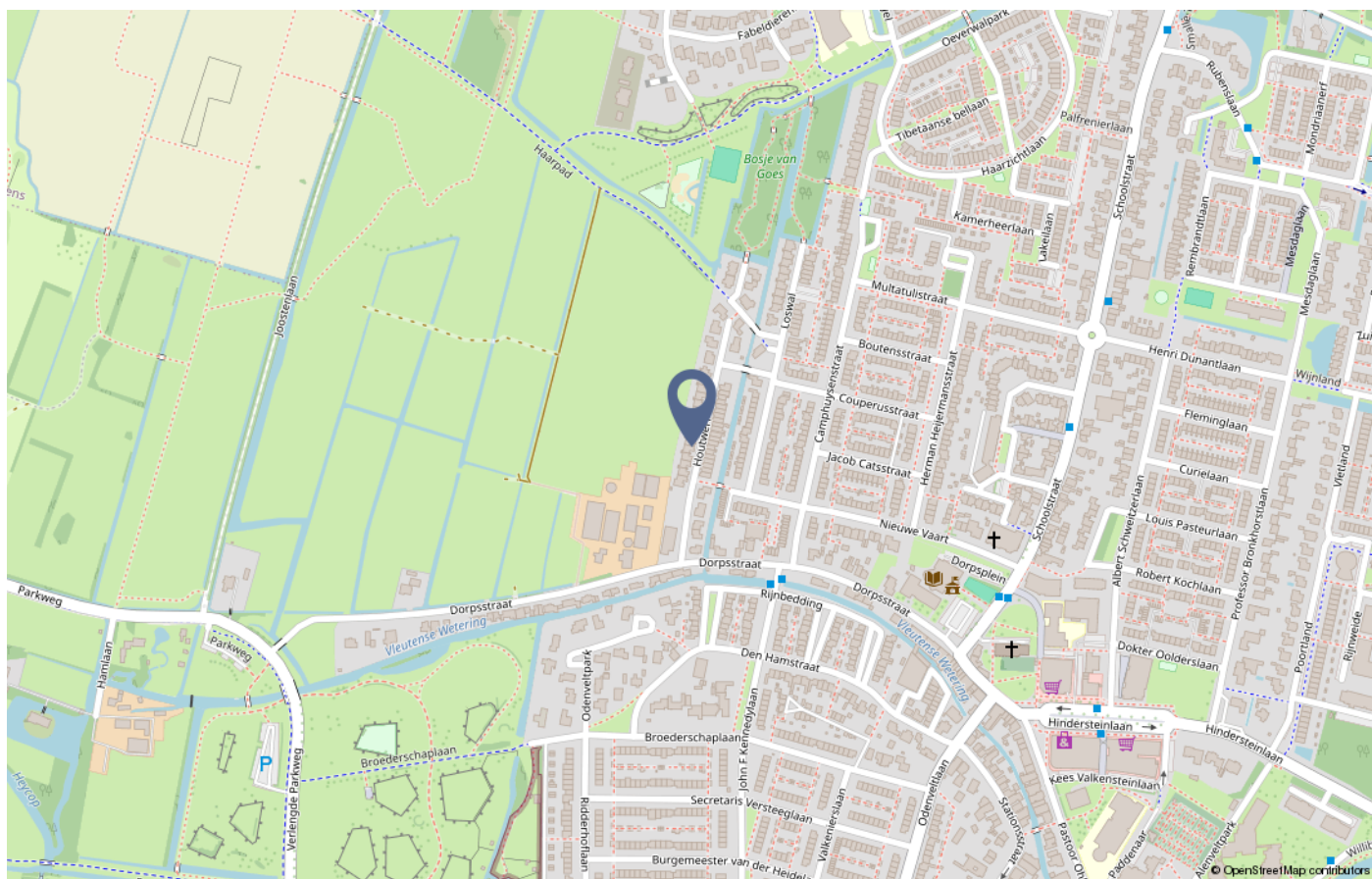
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vleuten  
Sectie E  
Perceel 1767

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

kadaster

## LOCATIE OP DE KAART



## VERKOPEN ZONDER ZORGEN MET APRIL MAKELAARS

Je hebt besloten je huis te verkopen. En dat is niet iets wat je dagelijks doet. Wij wel. Laat ons je helpen. Wij kennen de markt en de regio, hebben veel ervaring met onderhandelen en houden jouw belangen scherp in de gaten.

Bij de verkoop van een huis komt veel regelwerk kijken. Je hebt diverse relevante documenten nodig, zoals 'akte van levering', een geldig energielabel, garantiebewijzen en contractstukken. Je krijgt te maken met de waardebeoordeling van je woning en stelt de vraagprijs vast aan de hand van allerlei factoren. Zoals de staat van onderhoud, de prijs van huizen uit jouw buurt, de buurt zelf en de faciliteiten in de omgeving.

Daarnaast krijg je te maken met het verkoopklaar maken van je huis. Dat gaat verder dan alleen goed opruimen. Met dit soort en andere aspecten die bij verkoop komen kijken, hebben wij veel ervaring.

### Denk ook aan

- Verkoopklaar maken in samenwerking met ervaren stylisten
- Promotie van je huis (online, Funda, posters en borden)
- Professionele fotografie en een pakkende tekst
- Plannen en houden van bezichtigingen
- Onderhandelen
- Koopcontract en overdracht

**Klik hier voor het maken  
van een afspraak**



Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 27%

65+: 18%

Huishoudens



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 44%

Koop / huur



Koop: 66%

Huur: 34%



49%



51%



1,1 per huishouden

# LIJST VAN ZAKEN



|                                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                             |                  |             |              |
| Houtkachel                                                            | X                |             |              |
| Designradiator(en)                                                    | X                |             |              |
| Radiatorafwerking                                                     | X                |             |              |
| Verlichting, te weten                                                 |                  |             |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                 | X                |             |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                |                  | X           |              |
| - losse (hang)lampen                                                  |                  | X           |              |
|                                                                       |                  |             |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                   |                  |             |              |
| - Legplanken in wasruimte en witte kast met schuifdeur op zolderkamer | X                |             |              |
| - Grote groene kledingkast op 1e verdieping                           |                  |             | X            |
|                                                                       |                  |             |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                              |                  |             |              |
| - gordijnrails                                                        | X                |             |              |
| - gordijnen                                                           | X                |             |              |
| - overgordijnen                                                       | X                |             |              |
| - rolgordijnen                                                        | X                |             |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                            | X                |             |              |
|                                                                       |                  |             |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                              |                  |             |              |
| - houten vloer(delen)                                                 | X                |             |              |
| - laminaat                                                            | X                |             |              |
| - plavuizen                                                           | X                |             |              |
|                                                                       |                  |             |              |
| Overig, te weten                                                      |                  |             |              |
| - Klimwand op grote slaapkamer 1e verdieping                          | X                |             |              |
| - Aquacell waterontharder                                             |                  |             | X            |

Blijft  
achterGaaf  
mee

Ter overname

**Woning - Keuken**

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

- Koelkast bijkeuken

X

**Woning - Sanitair/sauna**

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

# LIJST VAN ZAKEN



|                                                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|--------------|
| - toiletrolhouder                                                        | X                |             |              |
| - toiletborstel(houder)                                                  |                  | X           |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b>  |                  |             |              |
| (Voordeur)bel                                                            | X                |             |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                          | X                |             |              |
| Rookmelders                                                              | X                |             |              |
| (Klok)thermostaat                                                        | X                |             |              |
| Airconditioning                                                          | X                |             |              |
| Zonwering buiten                                                         | X                |             |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                  | X                |             |              |
| Zonnepanelen                                                             | X                |             |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                           |                  |             |              |
| - CV-installatie                                                         | X                |             |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                 |                  |             |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                                    | X                |             |              |
| Beplanting                                                               | X                |             |              |
| Twee kleine boompjes die met de geboorte van<br>de kinderen gekocht zijn |                  | X           |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                   |                  |             |              |
| Buitenverlichting                                                        | X                |             |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                                  |                  |             |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                                   | X                |             |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                      | X                |             |              |
| Legplanken in tuinberging                                                | X                |             |              |



Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter overname

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek X

- vlaggenmast(houder) X



## Verkoop prijsindicatie

Ben jij nieuwsgierig naar de prijsindicatie van jouw woning? **Klik hier** en ontvang binnen enkele minuten een eerste indicatie of bel ons en maak een afspraak voor een **gratis verkoopgesprek**.

## Aankoopmakelaar

Maak van jouw zoektocht een succesverhaal! Schakel **April** makelaars in voor een stressvrije zoektocht naar jouw droomwoning.

**Klik hier voor het maken van een afspraak**





## Bijzonderheden 1 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? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee  
(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?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen, 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?



## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?



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?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning 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.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?



## Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Lichte zettingsscheur achtergevel

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.



Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Ongeveer 35 jaar

Overige daken:

Ongeveer 35 jaar

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

In 2021 is door sneeuwdruk lekkage aan het plafond in de "CV kamer/wasruimte" op zolder geweest. Dak is geïnspecteerd door een herstelbedrijf en zij hebben geen gebreken kunnen ontdekken. Ruimte is opnieuw geschilderd; verder herstel was niet nodig.

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:



|                                                                                |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Tijdens bouw van woning |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                         | Nee                     |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                             | Niet bekend             |
| Overige daken:                                                                 | Ja                      |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                   | nvt                     |

## Dak(en) 3 F.

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:                         |     |

## Dak(en) 3 G.

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:               |     |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Voorzijde huis is kunststof<br>(Dec 2015 geïnstalleerd)<br>met uitzondering van de<br>dakramen (hout) en de<br>kozijnen rond de voordeur<br>(hout). Pui aan achterzijde<br>huis is van aluminium en<br>de rest van de kozijnen<br>aan achterzijde is van hout |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

|                                                                              |                             |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2017                        |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                             | Ja                          |
| Zo ja, door wie?                                                             | Bloemendaal en<br>Kerkhoven |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
| Zo nee, toelichting:                     |    |



## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) Dubbel glas in gehele woning. Kunststof kozijnen aan voorzijde zijn voorzien van HR++ glas.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.) Ja

Zo ja, waar? Dakraam CV kamer/wasruimte en dakraam in hal 2e verdieping zijn intern vervuild, grote dakraam kamer 2e verdieping en kleine dakraam grote kamer 1e verdieping zijn lek

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Ja



Zo ja, waar?

Lichte zettingsscheur in hal 1e verdieping boven deur grote slaapkamer (met schuine dak), en scheur in wand CV/wasruimte 2e verdieping.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Tijdens bouw van de woning

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:



## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) CV installatie, airconditioning, houtkachel

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Intergas (CV), Carrier (Airconditioning), Varde Cardiff (Houtkachel)

Type(nummer) van de installatie(s): CV: Kombi Kompakt HRE36/30 A Cw5

Installatiedatum van de installatie(s): CV: 2019, Airconditioning 2021, houtkachel 2018

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? CV op 12 mei 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? CV wordt jaarlijks onderhouden door Van Schaik Verwarming BV

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) Ja



Zo ja, wat is u opgevallen?

Verwarming werkte niet goed in de winter. Bleek dat het stekkertje van de druksensor in het toestel niet goed vast zat. Is verholpen door van Schaik Verwarming BV binnen het servicecontract.

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?



## Installaties 7 H.

|                                                                                                                                                                |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?                                                                                                             | Ja                                             |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                                                                                                   | Nee                                            |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.                                                       |                                                |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                                 | 10                                             |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                         | Ja                                             |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).<br>Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 350 Wp                                         |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                                | Ja                                             |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                     | Jinko Tiger Mono Perc Full Black 350 Wp        |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                   | Ja                                             |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                  | ShinePhone                                     |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                                 | 2021                                           |
| Installateur:                                                                                                                                                  | Bouw en Installatie Taspinar (via Greenchoice) |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                         | Ja                                             |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                      | 2024                                           |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                    | 2841                                           |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                       | Nog 6 jaar (10 jaar systeemgarantie in totaal) |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                 | Nee                                            |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                   |                                                |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                   |                                                |

## Installaties 7 I.

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

## Installaties 7 J.



Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2025

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) Niet bekend

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? 2019 door van Schaik Verwarming Bv, daarnaast door onszelf de filters gereinigd.

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 2019

## Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?



## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

7 jaar op begane grond en 1e verdieping. Rookmelder op 2e verdieping is in 2025 vervangen.

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Badkamer en toilet beneden zijn gerenoveerd in 2018

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?



## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2018

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2018

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? Quooker, geïnstalleerd in 2018. Functioneert naar behoren.

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1988

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Nee

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?



## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Niet bekend

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Ja

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?



Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

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)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

A

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

777



|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2025 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 868000 |
|-----------------------|--------|

|           |      |
|-----------|------|
| Peiljaar? | 2024 |
|-----------|------|

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 535 |
|---------------------------------------------------------------|-----|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2025 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 797 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2025 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 0 |
|--------------------------------------------------------------------------|---|

|          |   |
|----------|---|
| Elektra: | 0 |
|----------|---|

|        |    |
|--------|----|
| Water: | 15 |
|--------|----|

|                  |   |
|------------------|---|
| Stadsverwarming: | 0 |
|------------------|---|

|         |                                           |
|---------|-------------------------------------------|
| Anders: | € 187 per maand voor gas en elektra samen |
|---------|-------------------------------------------|

|           |     |
|-----------|-----|
| Te weten: | 187 |
|-----------|-----|

|                                                                                 |      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ): | 1026 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Elektriciteit hoog (kWh): | 21 |
|---------------------------|----|

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Elektriciteit laag (kWh): | 595 |
|---------------------------|-----|

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Elektriciteit totaal (kWh): | 599 |
|-----------------------------|-----|

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Water (m <sup>3</sup> ): | 104 |
|--------------------------|-----|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Stadsverwarming (GJ): |  |
|-----------------------|--|

|         |  |
|---------|--|
| Anders: |  |
|---------|--|

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 4 |
|----------------------------------------------------|---|



## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom:

Duur:

## Vaste lasten 10 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

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

## Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Ja  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)



Zo ja, welke?

- CV installatie jaarlijks onderhoudscontract, is reeds betaald voor 2025.
- De hoge kwaliteit kunststof ramen aan de voorzijde van het huis, gefabriceerd en geïnstalleerd door de firma Bermon, hebben een VKG keurmerk garantie van 10 jaar m.i.v. 16 december 2015.
- Aquacell installatie heeft nog garantie tot oktober 2028.
- Zonnepanelen hebben nog 6 jaar garantie (van 10 jaar systeemgarantie in totaal)

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

- 1) Er is een Aquacell waterontharder geïnstalleerd in de meterkast
- 2) Bij 9. Diversen hebben we aangegeven dat er eens een lekkage is geweest. Dit betreft de schuur in de achtertuin waar in omstreeks 2022 een lekkage geweest is van een niet goed aangekoppelde leiding. Zelf verholpen en daarna niet meer voorgekomen.



Een huis kopen is een belangrijke beslissing in je leven. Nadat je besloten hebt om een huis te gaan kopen, ben je natuurlijk benieuwd wat de mogelijkheden zijn en zit je met veel vragen. April makelaars helpt je daar graag verder mee en geeft hier een aantal antwoorden op veel gestelde vragen.

## **Bezichtigen en onder-handelen**

Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen? Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden door de makelaar en hij/zij zal zijn best doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onder- handeling als de verkopende partij reageert op het bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

## **Gaan bezichtigingen door tijdens onder-handelingen?**

Ja, bezichtigingen mogen dan doorgaan. 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.

## **Moet een makelaar als eerste met mij in onder-handeling 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. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?**

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

## **Mag de verkoper/makelaar tijdens een onder-handeling de verkoop- strategie nog wijzigen of zelfs de vraagprijs verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kan je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen het bod weer te verlagen, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod. De verkoper kan zelfs nog besluiten om een verkoop bij inschrijving te laten plaatsvinden.

## **Hoe werkt verkoop bij inschrijving?**

Als er veel belangstelling is voor een woning worden er vaak meerdere biedingen uitgebracht. De verkoper kan dan besluiten om iedere geïnteresseerde de gelegenheid te bieden een uiterst voorstel neer te leggen. Er wordt dan dus niet met één gegadigde onderhandeld maar iedereen heeft een gelijke kans om mee te bieden. De verkoper maakt een keuze op basis van de uitgebrachte biedingen en voorwaarden. Dit betekent niet automatisch dat de partij die het hoogste bod heeft uitgebracht uiteindelijk ook de koper wordt. Voor veel verkopers zijn ook de overige voorwaarden, zoals voorbehoud van financiering en moment van oplevering, belangrijk zo niet doorslaggevend.

## **Wat zijn kosten-koper?**

Dit zijn de kosten die koper betaalt om eigenaar te worden van de woning zoals: - kadasterkosten; - notariskosten; - 2% overdrachtsbelasting. De kosten voor een eventuele financiering worden niet tot de kosten koper gerekend. De makelaars- kosten zijn voor rekening van de verkoper tenzij je natuurlijk een aankoop-makelaar hebt..

## **Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Dat zijn de kosten ten behoeve van de levering en belastingen die voor rekening zijn van de verkoper. Meestal wordt er een v.o.n. prijs aangeboden bij nieuwbouw.



## **Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Dit zijn de voorwaarden die koper en verkoper zijn overeengekomen en in de koopakte vermeldt zullen worden. Als koper kan je een ontbindende voorwaarden laten opnemen voor het verkrijgen van een financiering of een voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Let op! Tijdens het uitbrengen van een bod, dien je dit kenbaar te maken en aan te geven tot welke datum de koop ontbonden kan worden. Ook de verkoper kan ontbindende voorwaarden opnemen. De makelaar zal dit altijd vooraf met je bespreken.

## **Heb ik als koper bedenktijd?**

De bedenktijd duurt minimaal drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt om middernacht van de laatste dag die deel uitmaakt van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

- die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is;
- zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

## **Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?**

Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

## **Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet nakomt?**

Mocht dit gebeuren dan is de koper minimaal 10% boete van de koopsom verschuldigd aan de verkoper. In de koopakte kun je de artikelen hierover terugvinden, meestal met een uiterste datum vermeld.

## **De notaris**

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning. De notaris stelt een leveringsakte op, welke je ruim van tevoren in 'concept' ontvangt met een officiële uitnodiging. Deze akte van levering is gebaseerd op de door makelaar opgemaakte, 'voorlopige' koopakte. Indien je de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheekakte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'. Voordat je die dag naar de notaris gaat, vindt er uiteraard nog een inspectie plaats bij betreffende woning en zullen alle partijen inclusief de makelaar hierbij aanwezig zijn.

## **Wanneer krijgt de koper de sleutel?**

Bij de notaris tijdens de officiële overdracht van de woning, deze datum staat uiteraard al vermeld in de 'voorlopige' koopakte van de makelaar. Koper en verkoper mogen alleen van deze datum afwijken indien ze het daarover samen eens zijn.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Notaris keuze**

Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavig adres heeft verkozen, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn.



## **Notariskosten**

Indien de kosten, die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggings-leningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers'

hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 20,00 per telefonische overboeking;
- € 60,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek- / kredietverstrekken instantie(s) per aflossing;

- € 185,00\*) per akte van gehele doorhaling;

- € 240,00\*) per akte van gedeeltelijke doorhaling

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratie- kosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voorde betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

\*)kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen).

## **Ouderdomsclausule**

Wanneer het een oudere woning betreft nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

## **Asbest gezien bouwjaar**

Deze clausule nemen wij op in de koopovereenkomst indien de woning gebouwd is voor 1993. "In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest-houdende materialen dienen op grond van milieu- wetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het ver-kochte kan voortvloeien."

## **Niet zelfbewoning-clausule**

Indien de verkoper de woning niet (recentelijk) zelf heeft bewoond nemen wij deze clausule op in de koop-overeenkomst. "Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet (recentelijk) zelf heeft gebruikt. Verkoper aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor bestaande zichtbare of niet zichtbare gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt. Koper verklaart zich uitdrukkelijk bekend met de staat van onderhoud van het verkochte."

## **Mondelinge overeenkomst niet bindend**

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 rechts-geldige 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 overeen-stemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereen-komst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

## **Is deze woning toch niet wat je zoekt?**

Op [aprilmakelaars.nl](http://aprilmakelaars.nl) kan je het gehele woning-aanbod vinden en kan je je tevens vrijblijvend inschrijven als woning- zoeker met onze Gratis zoekopdracht. Hoeveel makkelijker kan het zijn: jij zoekt, wij vinden!

## **Een woning gekocht of je denkt aan verbouwen?**

Als je een woning hebt gekocht, of een verbouwing van je huidige woning overweegt, kan April makelaars je ook helpen met een taxatierapport. Bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.



## Aankoopmakelaar

Bij deze woning treedt een medewerker van April makelaars op namens de verkoper. Je kan altijd bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar inschakelen. Je eigen makelaar zorgt ervoor dat je de beste deal sluit en je je niet te veel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving, het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Je koopt met zekerheid en het bespaart je tijd en geld. Wil je meer weten over aan onze aankoop-dienstverlening, kom dan eens langs voor een kop koffie of thee.

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samen- gesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anders- zins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Verkoopmakelaar

**Je hebt besloten je huis te verkopen en dat is niet iets wat je dagelijks doet. Wij wel. Laat ons jou helpen.**

**Klik hier voor het maken van een afspraak**



# April

## makelaars



## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Graag laten wij u persoonlijk en geheel vrijblijvend de woning zien.  
Bel of mail gewoon even voor een afspraak. We maken graag kennis met u.

### **Vestiging Leiden**

Haagweg 55  
2321 AC Leiden  
071-5790121  
[leiden@aprilmakelaars.nl](mailto:leiden@aprilmakelaars.nl)

### **Vestiging Vleuten**

Dorpsstraat 8 A  
3451 BK VLEUTEN  
030 2600 926  
[mail@aprilmakelaars.nl](mailto:mail@aprilmakelaars.nl)

### **Vestiging Vianen**

Franciscushof 240  
4133 BL VIANEN  
0347 206000  
[mail@aprilmakelaars.nl](mailto:mail@aprilmakelaars.nl)