



TE KOOP

Tabaksweg 74, Elst ut

€ 719.000 k.k.

www.tabaksweg74.nl

Tabaksweg 74, Elst ut

Op een prachtige locatie op korte afstand van de bossen staat deze charmante (*patent) riet gedekte villa met ruime garage, atelierruimte en Drentse kapschuur voor het parkeren van 2 auto's. De woning staat op een ruim perceel van 850 m² en heeft een statige oprijlaan met afgesloten hek naar de open kapschuur. De tuin is werkelijk een lust voor het oog en bestaat uit schitterende borders, mooie vijver, prachtig sierstraatwerk en niet te vergeten de sfeervolle aangebouwde en eveneens riet gedekte veranda waar het ieder moment van de dag genieten is! De riante woonkamer heeft mooie raampartijen met roede-verdeling, een gashaard en fraaie marmeren vloer met vloerverwarming. De open complete (Miele) keuken is van alle comfort voorzien met aansluitend een sfeervol eetgedeelte met openslaande deuren naar de tuin. Op de 1e verdieping bevinden zich 2 slaapkamers met badkamer (mogelijkheid voor 3). Dit fantastische woonhuis is tot in de puntjes verzorgd en is werkelijk een prachtige plek om te wonen!

Indeling:

Ontvangsthal met trapopgang naar de 1e verdieping, toiletruimte, meterkast, garderobe, trap naar ruime kelder op stahoogte. Sfeervolle woonkamer met schouw voorzien van gashaard en prachtige marmeren vloer met vloerverwarming. De woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin. Open keuken (Miele) in U-opstelling voorzien van enkele bovenkasten, fraai composiet werkblad, lades, carrouselkast, boiler, apothekerskast en inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskooktoestel met rvs-afzuigkap, koelkast met vriesvak en vaatwasser. Tegenover het keukenblok is een kastenwand geplaatst met daarin verwerkt een apothekerskast, extra opbergruimte en een koffiemachine, combimagnetron en oven. Via de keuken is een apart sfeervol eetgedeelte met openslaande deuren naar de tuin.

1e verdieping:

Overloop voorzien van dakkapel met extra werkruimte, 2 slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer voorzien is van een inloopkast met deur naar een ruime badkamer met dakkapel, verwarmde spiegel met 2 wastafels, hangend toilet, bad, designradiator, royale douchehoek met glazen deur en thermostaatkraan. De badkamer is voorzien van was- en droogaansluitingen en inbouwspots. De 2e ruime slaapkamer aan de achterzijde heeft 2 grote dakramen en een vaste kastenwand en biedt de mogelijkheid om er eventueel 2 slaapkamers van te maken (zie plattegronden).

2e verdieping:

Via een vlizotrap op de overloop is een ruime bergzolder bereikbaar met 2 speelse ronde ramen en CV-opstelling.

Buiten:

De voortuin bestaat uit siergrind en bestrating en borders. Via de oprijlaan met afsluitbaar hek komt u bij de carport waaronder u 2 auto's kunt parkeren met als extra nog een aangebouwde ruime schuur. De achtertuin is prachtig aangelegd met meerdere terrassen, grind, vlonder met vijver, pergola en fraaie borders. De aangebouwde veranda is een heerlijke plek om te genieten van ieder moment van de dag en heeft een prachtig overzicht over de tuin. Achter de garage is een overkapping voor het plaatsen van tuinattributen en aansluitend is een atelier bereikbaar voorzien van verwarming. De garagedeur is elektrische bedienbaar en heeft een bergzolder.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2001.
- Woonoppervlakte 149 m², inhoud 615 m³, perceeloppervlakte 850 m².
- Verwarmd middels CV-combiketel, merk Nefit Ecomline, bouwjaar 2001.
- Geheel voorzien van isolerende beglazing.
- Kapschuur voor het parkeren van 2 auto's met extra aangebouwde schuur.
- Ruime garage met krachtstroom en atelierruimte.
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm.
- Prachtige sfeervolle veranda.
- Schitterende aangelegde tuin met afsluitbare zijpoort.
- Oprijlaan met afsluitbaar hek.

*PatentRiet

Al meer dan 25 jaar biedt PatentRiet het enige goede alternatief voor natuurlijk riet. Zelfs zo goed, dat rietdekkers naast natuurlijk riet ook PatentRiet toepassen in rietbedekte woningen.

Het verrassende product komt voort uit jarenlange innovatie en de wens om de uitstraling van riet ook toe te kunnen passen op manieren die met het natuurlijke product onmogelijk zijn. Denk hierbij aan gebruik in de woonkern of op hellingshoeken van minder dan 40 graden (mogelijke hellingshoeken zijn 20 of zelfs 15 graden!).

Naast voordelen op esthetisch vlak, biedt PatentRiet alle voordelen van een kunststof bouwtoepassing. PatentRiet is zo een onderhoudsarme en duurzame rietsoort. Daardoor heeft PatentRiet enkele unieke eigenschappen. Zo is PatentRiet:

Rotvrij (geen mos- of algengroei op het riet)

Onbrandbaar (dit kenmerk is internationaal gecertificeerd)

Slijtvast (zo biedt PatentRiet een permanent hoge isolatiewaarde)

Door deze eigenschappen is de duurzaamheid van PatentRiet gegarandeerd. Verder heeft PatentRiet de vorm van flexibele shingles. Dit maakt een eenvoudige en vlotte verwerking mogelijk, zelfs onder moeilijke omstandigheden.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 719.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak bedekt met riet

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	149 m ²
Externe Bergruimte	53 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Perceeloppervlakte	850 m ²
Inhoud	615 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 dubbele wastafel, 1 ligbad, 1 toilet en 1 wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen, met een kelder en vliering
Voorzieningen	Buitenzonwering, dakraam en natuurlijke ventilatie

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, gashaard en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Nefit Ecomline gas gestookt uit 2001, eigendom

Kadastrale gegevens

Rhenen H 6551	
Oppervlakte	545 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Rhenen H 7539	
Oppervlakte	305 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Tuin

Achtertuint

Ligging tuin

Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk

Achtertuint, tuin rondom, voortuint en zijtuint

264 m² (16.5m diep en 16m breed)

Gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande houten berging (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage

Capaciteit

Voorzieningen

Carport en vrijstaand stenen

4 auto's

Met elektrische deur, met vloering en voorzien van elektra

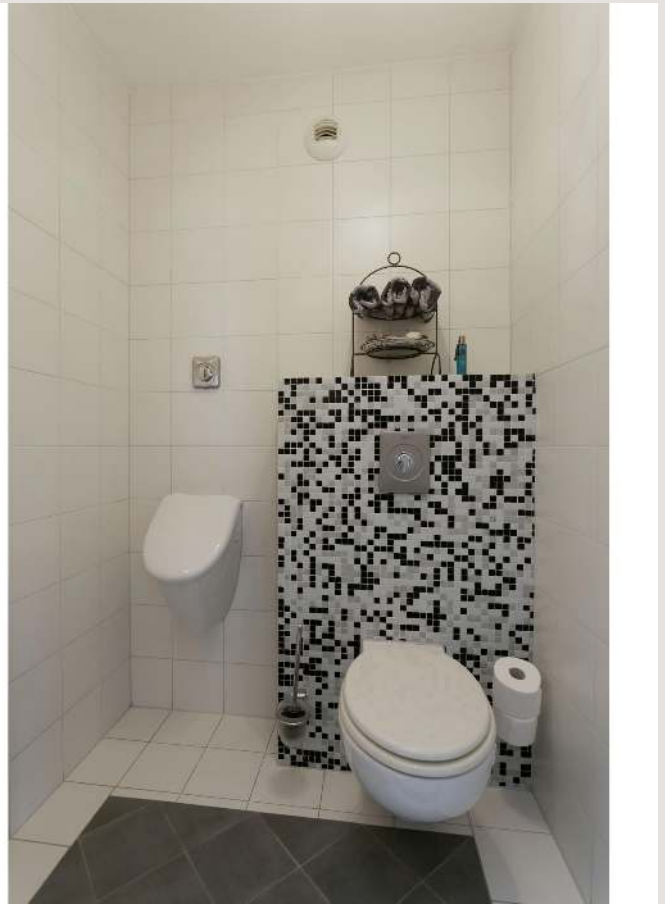
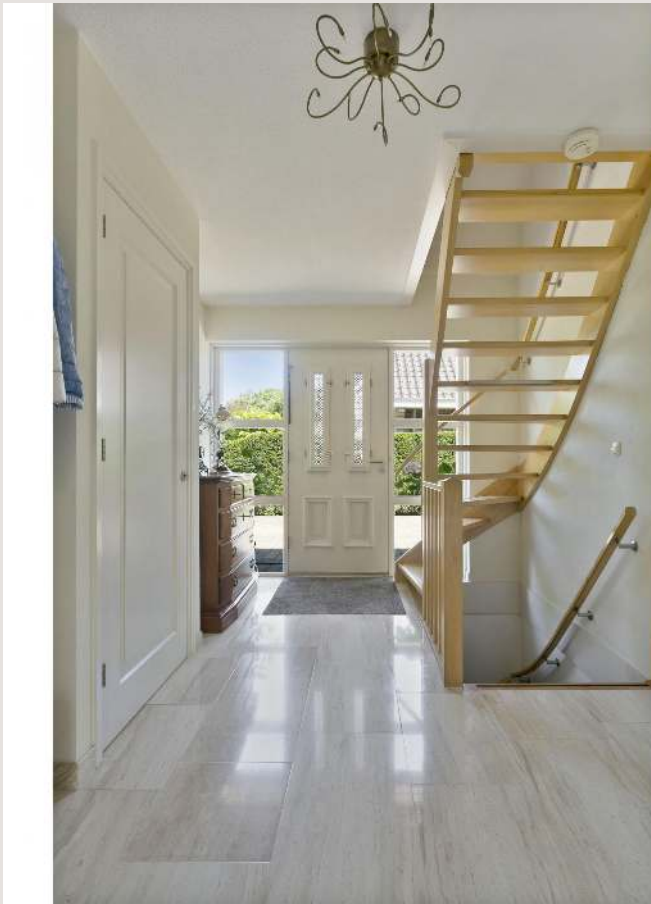
Tabaksweg 74, Elst ut





























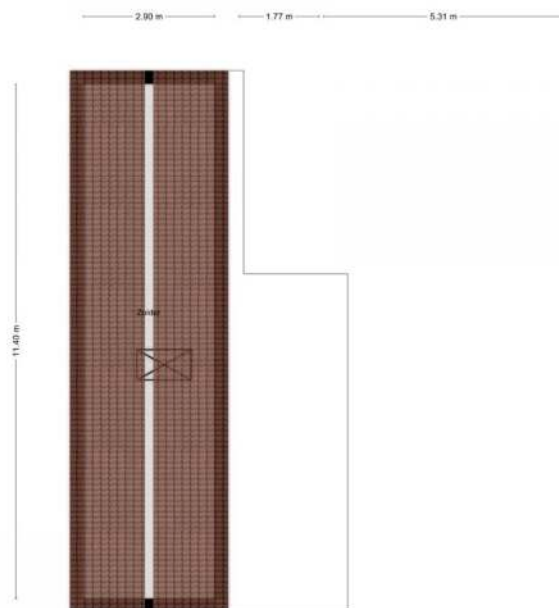




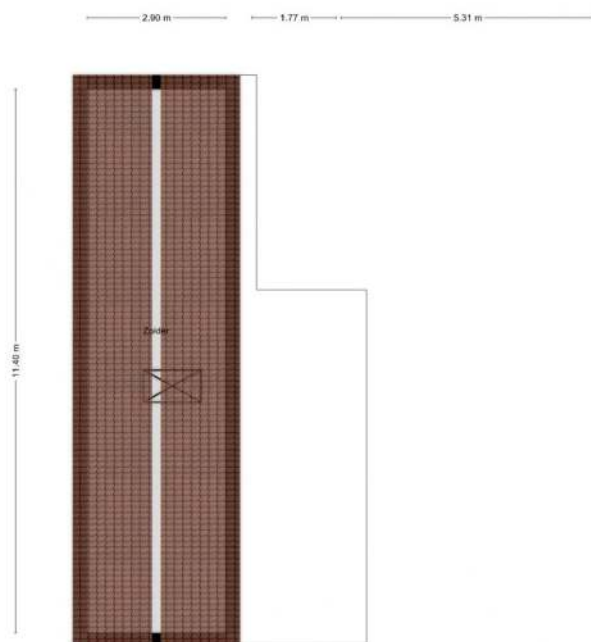
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibbar www.zibbar.nl

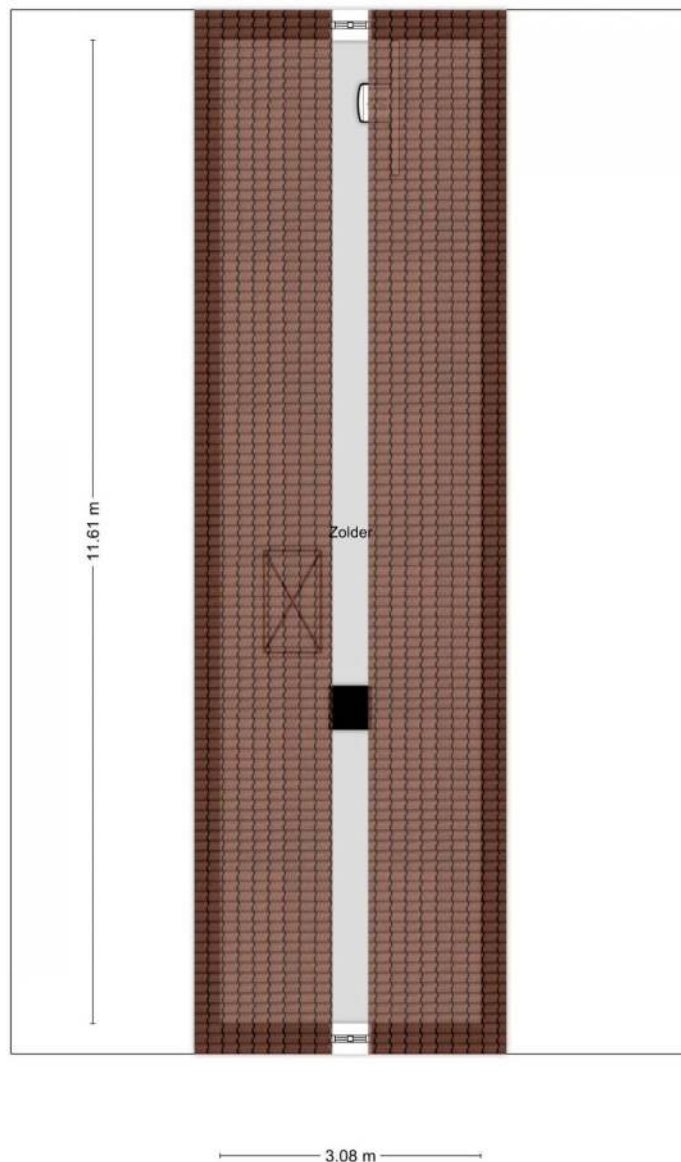


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zöber www.zoeb.nl



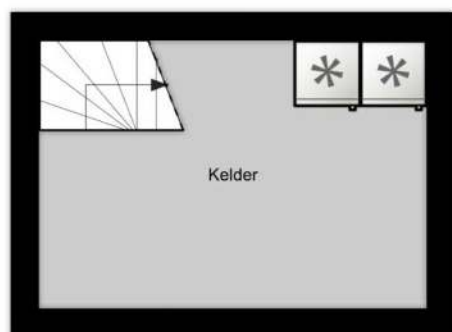
Optionele plattegrond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



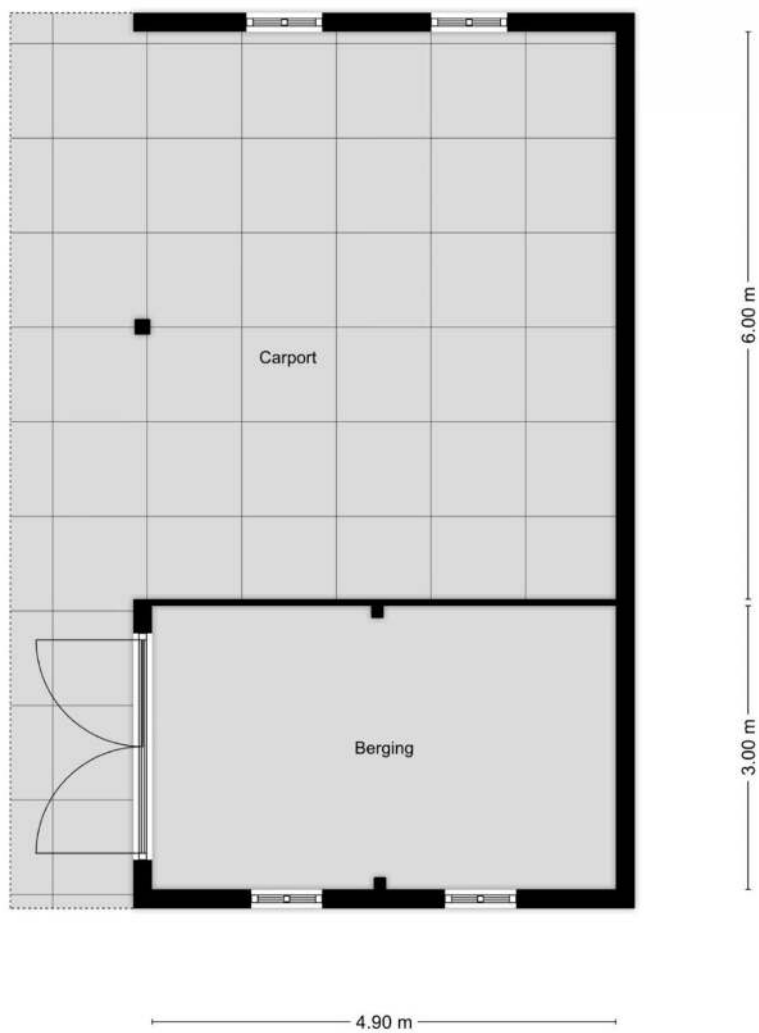
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

4.10 m



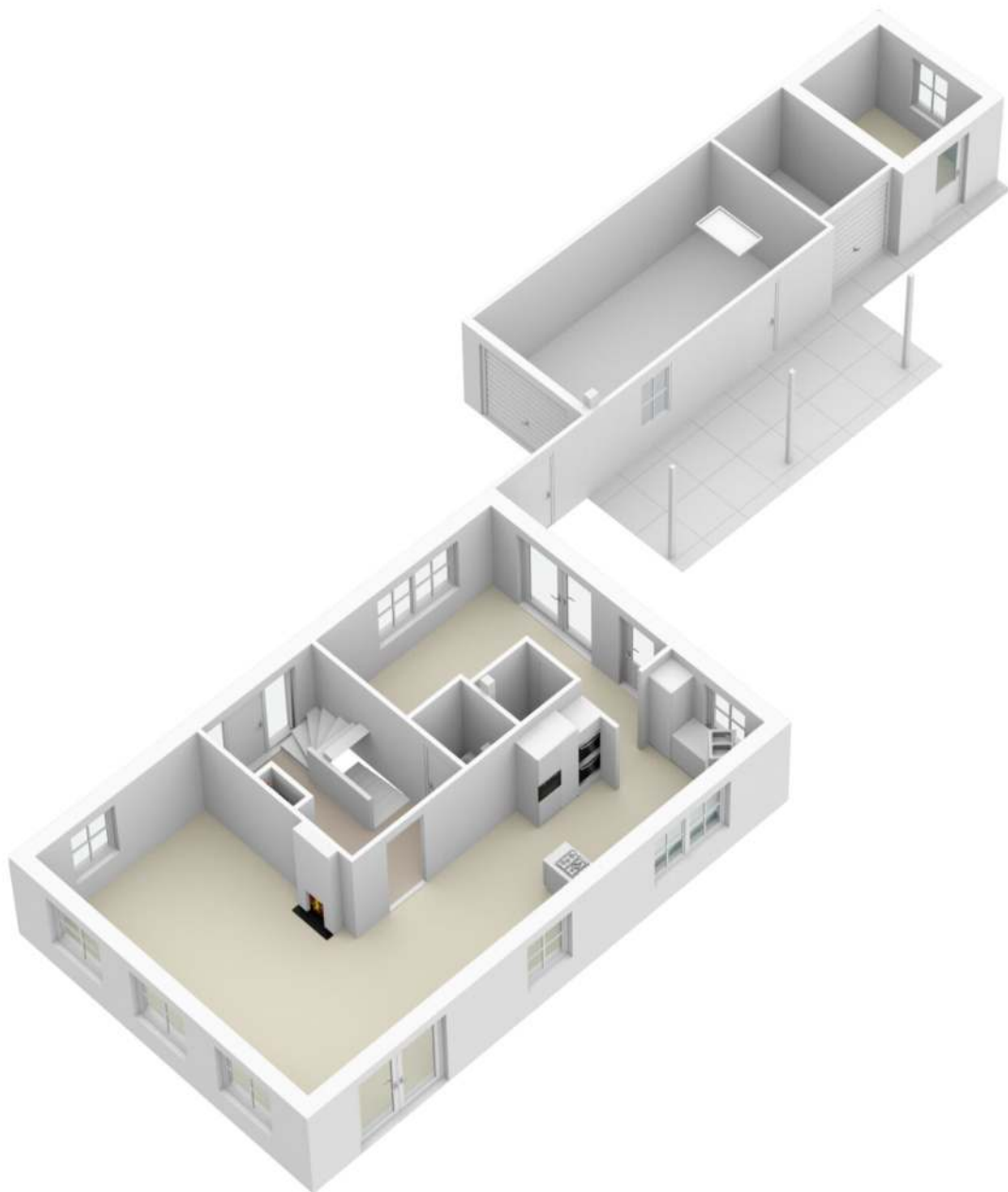
2.83 m

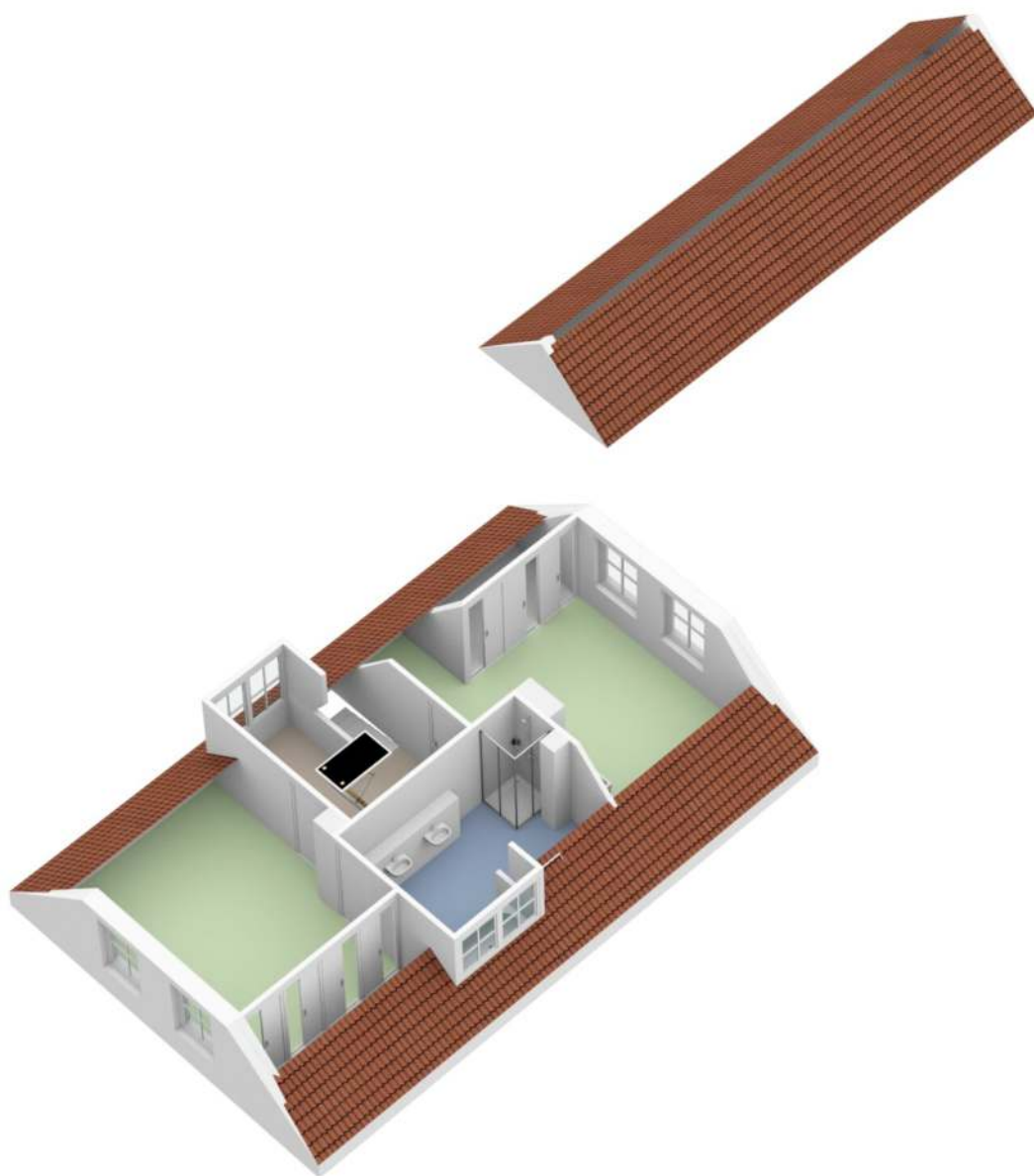
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



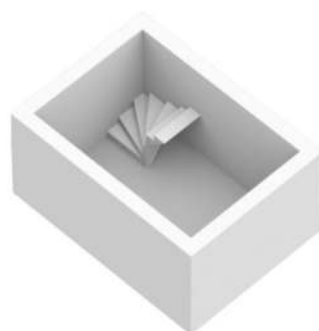
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

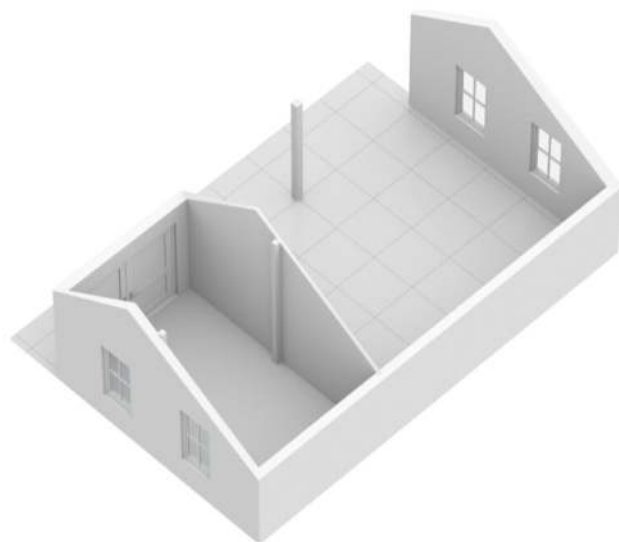
Plattegrond 3D











Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tabaksweg 74



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rhenen

Sectie H

Perceel 6551

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Tabaksweg 74 te Elst (U)

Datum: 14-4-2020

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

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen <i>IN OVERLEG</i>	☐	☐	☐	☐
- <i>HANGLAMPEN HALL/EETKAMER/GR. SLP.KMR</i>	☐	☒	☐	☐
- <i>PLAFONDLAMP OVERLOOP</i>	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- <i>IN WERKAST/GARAGE / ATELIER / KELDER</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>VASTE KASTEN SLAAPKAMERS</i>	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking <i>SLAAPKAMERS IN OVERLEG</i>	☐	☐	☐	☐
- Parketvloer <i>NVT</i>	☐	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen) <i>NVT</i>	☐	☐	☐	☐
- Laminaat <i>NVT</i>	☐	☐	☐	☐
- Plavuizen <i>KELDER</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>LAPERTO MARMER VLOER BEG. GROND</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
<i>gas</i> (Voorzet) openhaard met toebehoren <i>COMPLEET MET SCHOUW</i>	☒	☐	☐	☐
Allesbrander <i>NVT</i>	☐	☐	☐	☐
Houtkachel <i>NVT</i>	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels <i>NVT</i>	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat <i>NVT</i>	☐	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer <i>IN KOELKAST</i>	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker <i>NVT</i>	☐	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- <i>GLAZEN REK</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- <i>PISDOR + SPIEGEL MET VERLICHTING</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool <i>NVT</i>	☐	☐	☐	☐
- Douche (cabine/scherm) <i>INLOOP</i>	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Wastafel <i>2 x incl. monddouche</i>	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast <i>STANDA</i>	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne <i>KAN WEER AANGESLOTEN WORDEN</i>	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie <i>"VOORBEREIDING AANWEZIG"</i>	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Close-in boiler <i>KEUKENKAST</i>	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie <i>2 STANDEN (VANUIT BADKAMR)</i>	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting <i>+ Div. BLOEMBAKKEN</i>	☒	☐	☐	☐
<i>MUV 2 BLOEMBAKKEN Bÿ VOORDEUR</i>	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting <i>INCL. VERLICHTING OP MEERPALEN</i>	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging <i>/ KAPSCHUUR</i>	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
<i>WERKBANK ATELIER</i>	☒	☐	☐	☐
<i>PROPELLOR + HERTEGEWEI</i>	☐	☒	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek <i>TOEGANG NAAR KAPSCHUUR ETC.</i>	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- <i>HEKWERK VANAF TOEGANGSHEK (EIGENDOM)</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>ACHTERSCHUTTING (EIGENDOM)</i>	☒	☐	☐	☐
Overig <i>NVT</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☐	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☐	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

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

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen perceel: Tabaksweg 74 te Elst (U)

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☒ Ja ☐ Nee
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☒ Ja ☐ 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 : AANPASSING ERFSCHEIDING MET NR. 72
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☒ 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 burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : GRASSTROOK VOOR PERCEEL IN EIGEN ONDERHOUD
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Ja ☐ Nee ☒
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☒ Ja ☐ Nee
Zo ja, welke? : ZIE VRAAG C.
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? ☒ Ja ☐ Nee
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, oudes geschillen TUSSEN BUREN afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Ja ☐ Nee ☒
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Ja ☐ Nee ☒
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? Ja ☐ Nee ☒
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? Ja ☐ Nee ☒
Is er sprake van een beeldbepalend object? Ja ☐ Nee ☒
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? Ja ☐ Nee ☒
- k. Is er sprake van onteigening? Ja ☐ Nee ☒
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Ja ☐ Nee ☒
Zo ja:
- is er een huurcontract? Ja ☐ Nee ☒
- welk gedeelte is verhuurd? : _____

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen) *NVT* Ja / Nee
- heeft de huurder een waarborgsom gestort? € _____
- Zo ja, hoeveel? _____
- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? *NVT* Ja / Nee
- Zo ja, welke? : _____
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens.) Ja / Nee
- Zo ja, welke is/zijn dat? : *NVT*
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Ja ☒ Nee
- Zo ja, toelichting : _____
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Ja ☒ Nee
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Ja ☒ Nee
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Ja ☒ Nee
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) Ja ☒ Nee
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? : *NVT*
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)
- t. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? *NVT* Ja / Nee
- 2. Gevels**
- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Ja ☒ Nee
- Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Ja ☒ Nee
- Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ Ja / Nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja / ☒ Nee
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja ☒ Nee
- Zo ja, volgens welke methode? : _____
- 3. Dak(en)**
- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken : *ZOALS DE WONING NOV. 2001*
Overige daken : _____
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja ☒ Nee
- Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Ja ☒ Nee
- Zo ja, waar? : _____
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Ja / ☒ Nee
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ Ja / Nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / ☒ Nee / Gedeeltelijk
- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? ☒ Ja / Nee
- Zo nee, toelichting : _____

- g. Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.) DEELS NVT Ja / Nee
Zo nee, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het: PERIODE 2014 - 2020
laatst geschilderd? Ja / Nee
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja / Nee
b. Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja / Nee
Zo nee, toelichting : _____
c. Zijn alle sleutels aanwezig? Ja / Nee
d. Is er sprake van isolerende beglazing? Ja / Nee / Gedeeltelijk
e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Ja / Nee
Zo ja, waar? : _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Ja / Nee
Zo ja, waar? : _____
b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Ja / Nee
Zo ja, waar? : _____
c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Ja / Nee
Zo ja, waar? : _____
d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? Ja / Nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)
Zo ja, waar? : _____
e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Ja / Nee
Zo ja, waar? : _____
f. Is er sprake van vloerisolatie? Ja / Nee

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Ja / Nee
Zo ja, waar? : _____
b. Is de kruipruimte toegankelijk? Ja / Nee
c. Is de kruipruimte droog? Ja / Nee / Meestal
d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Ja / Nee / Soms
e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Ja / Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee

7. Installaties

- a. Is er een CV-installatie aanwezig? Ja / Nee
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? : NEFIT ECOMLINE HR 32 2001
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : FA. SCHANS JAN. 2020
b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? Ja / Nee
Zo ja, hoe vaak? : NVT
c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Ja / Nee

- Zo ja, welke? : _____
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Ja / ☒ Nee
Zo ja, waar? : _____
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Ja / ☒ Nee
Zo ja, waar? : _____
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Ja / ☒ Nee
Zo ja, welke? : _____
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : NVT
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ Ja / ☒ Nee
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja / ☒ Nee
Zo ja, wanneer? : _____
Zo ja, welke onderdelen? : _____
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Ja / ☒ Nee
Zo ja, welke? : _____
- k. Zijn er andere installaties met gebreken? Ja / ☒ Nee
Zo ja, welke en welke bijzonderheden? : _____

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Ja / ☒ Nee
Zo ja, welke? : MUV KLEINE GEBR. BESCHADEGINGEN
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ Ja / ☒ Nee
Zo nee, welke niet? : _____
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ Ja / ☒ Nee
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Ja / ☒ Nee
Zo ja, welke? : _____
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Ja / ☒ Nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : OPL NOV. 2001
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Ja / ☒ Nee
Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Ja / ☒ Nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? Ja / ☒ Nee
Zo ja, waar? : _____
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Ja / ☒ Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / ☒ Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / ☒ Nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Ja / ☒ Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? NVT Ja / ☒ Nee
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? NVT Ja / ☒ Nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) Ja / ☒ Nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Ja / ☒ Nee
Is deze aantasting al eens behandeld? Ja / ☒ Nee
Zo ja, wanneer? : _____

- Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Ja ☒ Nee ☐
(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 vb. balkons kunnen aangetast zijn.)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja ☒ Nee ☐
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : HOUTEN KAPSCHUUR
 Zo ja, in welk jaartal? : 2010
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : FA. SCHIPPERS
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja ☒ Nee ☐
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja ☒ Nee ☐
 Zo ja, welke label? : _____

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 2020 € 1177,30
 Belastingjaar : _____
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 604.000,-
 Peiljaar? : JAN. 2020
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 421,07
 Belastingjaar? : 2020
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € _____
 Belastingjaar : _____
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: } 2020 € _____
 Elektra: ELECTRA } € 229,-
 Blokverwarming: NVT € _____
- f. Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) Ja ☒ Nee ☐
 Zo ja, welke? : _____
 Hoe lang lopen de contracten nog? : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
 Heeft u alle canons betaald? Ja ☒ Nee ☐
 Is de canon afgekocht? NVT Ja ☒ Nee ☐
 Zo ja, tot wanneer? : _____
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja ☒ Nee ☐
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Ja ☒ Nee ☐
 Zo ja, hoe hoog? : _____
 Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja ☒ Nee ☐
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? Ja ☒ Nee ☐
 Zo ja, welke? : _____

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

Ondertekening

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats _____

Datum _____

Handtekening

Handtekening partner

Meer Makelaar
Herenstraat 49, 3911 JB RHENEN
Telefoon: 0317-614375
Fax: 0317-617660
E-mail: info@meermakelaar.nu



Alstublieft!

Met deze brochure heeft u een overzicht in handen van de belangrijkste kenmerken, foto's en plattegronden van deze woning. Spreekt de woning u aan, neem dan vooral contact met ons op. Wij verstrekken u graag meer informatie.

Is deze woning niet wat u zoekt? Ook dan helpen wij u graag verder. Meer Makelaar wordt vaak ingeschakeld voor een aankoopopdracht. In dat geval begeleiden wij u bij het zoeken en aankopen van uw nieuwe woning. Op deze wijze bent u sneller op de hoogte van het nieuwe aanbod en koopt u zonder zorgen aan voor een gunstige prijs. In een vrijblijvend gesprek leggen wij u graag onze werkwijze uit.

Met vriendelijke groet,
Team Meer Makelaar



Belangrijke informatie en voorwaarden bij koop

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 en een goed antwoord geven. Hieronder geven wij enkele punten aan die van belang zijn bij het kopen en het verkopen van een woning.

Algemene Informatie:

De door Meer Makelaar verstrekte informatie, evenals de informatie die u in onze brochure heeft aangetroffen, is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat de door Meer Makelaar gehanteerde koopovereenkomst conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden en onder meer bevattende de onderstaande clausules door zowel koper als verkoper is ondertekend, een ontvangstbevestiging aan beide partijen verstrekt is en de wettelijke drie dagen bedenktijd verstreken is.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

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 een 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 het 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 de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij aankoop.

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. U dient dit wel bij uw bieding kenbaar te maken. Nadat de koop gesloten is kunt u dit niet meer achteraf verlangen.

Notaris

Ter keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld). Op verzoek sturen wij u graag een overzicht van de notarissen in de regio toe.

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.

Belangrijke bepalingen en voorwaarden die opgenomen worden in de schriftelijke NVM koopovereenkomst:

Financiering

Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen zijn financiering en/of andere zaken te verkrijgen. Indien men de ontbinding inroept, dient men er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de makelaar is ontvangen. Deze mogelijkheid tot ontbinding kan uiterlijk binnen drie weken na bereiken van overeenstemming worden ingeroepen. Deze mededeling tot ontbinding dient goed gedocumenteerd te geschieden via gangbare communicatiemiddelen. Alsdan zijn de partijen van de overeenkomst bevrijd. Onder "goed gedocumenteerd" dient in dit verband te worden verstaan: overlegging van tenminste één schriftelijke afwijzingen van de aangevraagde geldlening door financiële instelling aan koper. Uitstel van deze voorwaarde wordt alleen schriftelijk verleend.

Belangrijke informatie en voorwaarden bij koop

Bankgarantie/waarborgsom

Een week na de datum van ontbindende voorwaarden dient u als koper een waarborgsom of een bankgarantie te storten/af te geven van 10% van de overeengekomen koopprijs.

Wettelijke bedenktijd

De clausule voor de wettelijke bedenktijd. 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 3 dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u nog 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.

Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

Indien de koper de onroerende zaak binnen 6 maanden nadat hij eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt aan de koper wordt het onderstaande artikel opgenomen in de koopovereenkomst. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil'). Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Overige extra artikelen in de koopovereenkomst

Optie opschorting verplichtingen Coronavirus

De verplichtingen van partijen uit deze koopovereenkomst kunnen worden opgeschort indien en voor zover verkoper en/of koper als het gevolg van het coronavirus niet tijdig aan hun verplichtingen kunnen voldoen. De partij die de opschorting van deze verplichtingen inroept dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat van deze mogelijkheid gebruikt wordt gemaakt zo spoedig mogelijk door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen en dient hierbij bewijs aan te leveren waaruit blijkt dat het niet mogelijk is tijdig aan de verplichtingen te voldoen. Deze mededeling dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Vragenlijst van de onroerende zaak

De bijgevoegde vragenlijst is geen lijst met garanties, maar is uitsluitend bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van de verkoper. Het is een uitwerking van dat wat de verkoper aan de koper meedeelt over wat hem bekend is over de woning. De vragenlijst is niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken. Met de antwoorden 'nee' op de vragen kan ook 'niet bekend' mee worden bedoeld (of zoals zodanig uitgelegd) en dient dus niet als een stellig antwoord te worden gezien.

Meetrapport

Op <DATUM> is de woning ingemeten door <BEDRIJF>. Het meetrapport is opgesteld conform de branche brede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'. De woonoppervlakte van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn overgenomen uit het voornoemde meetrapport en steekproefsgewijs gecontroleerd door de verkopend makelaar. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Artikel Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Door de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft het notariskantoor waar de akte van levering gepasseerd zal worden toestemming van verkoper nodig om de makelaar de concept akte van levering en nota van afrekening in te laten zien. Door ondertekening van deze overeenkomst geeft verkoper de betreffende notaris toestemming deze stukken te verstrekken aan Meer Makelaar. Wanneer verkoper geen toestemming geeft deze stukken in te zien dan aanvaardt Meer Makelaar geen aansprakelijkheid ten opzichte van de juistheid van de inhoud van deze stukken.

Overige extra artikelen in de koopovereenkomst

Meer Makelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 OF 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Courtage via notaris

Deze verkoop is tot stand gebracht door Meer Makelaar Rhenen B.V. Verkoper geeft de notaris volmacht om het door verkoper verschuldigde bedrag aan verkoopcourtage in te houden op de nota van afrekening van verkoper.

Meterstanden

In verband met de vrije keuze van energietoeleveringsbedrijven, moeten de verkoper en de koper een verhuizing, opzegging of nieuwe aanmelding tijdig melden bij de leverancier in kwestie. De koper en de verkoper noteren samen met de verkopend makelaar de meterstanden op de dag van de overdracht. Partijen streven er naar de levering zonder afsluiting over te schrijven en dienen binnen 3 dagen na de overdracht de meterstanden op te sturen naar de eigen leveranciers.

Bijlagen koopakte

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk geheel met de koopovereenkomst. Koper en verkoper verklaren uitdrukkelijk dat zij van de inhoud van de bijlagen voldoende kennis hebben genomen. Koper en verkoper verklaren tevens dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopakte behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen dat de inhoud en gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

- Lijst van zaken
- Vragenlijst van de onroerende zaak
- Kadastrale gegevens
- Kadastrale kaart
- Eigendomsbewijs
- Toelichting op de NVM Koopakte voor de consument
- Legitimatiebewijzen.

Oudere woning

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, installaties, riolering, houtvernielers en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht e.d. Wij nodigen de koop kandidaat uit ook zelf onderzoek te doen naar de staat van onderhoud van het gehele object. In de koopovereenkomst wordt door ons dan ook het volgende artikel opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte object meer dan X jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 van de koopovereenkomst omschreven woongebruik.

Asbest

Indien het een oudere woning betreft dan is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen aanwezig zijn in de woning. Wanneer de verkoper weet dat er asbest aanwezig is dan zal de exacte locatie benoemd worden. Wanneer het vermoeden bestaat dat er asbest aanwezig is dan zal hierover ook een artikel opgenomen worden. (Een vorm van) het volgende artikel wordt hiervoor opgenomen: Koper is bekend met de aanwezigheid van materialen welke mogelijk asbesthoudende stoffen bevatten, ten minste (exacte locatie). Gezien het bouwjaar en bouwjaar van het verkochte is verdere/de aanwezigheid van asbest houdende materialen niet geheel uit te sluiten. Koper verklaart hiermee op de hoogte te zijn.

Overige extra artikelen in de koopovereenkomst

Wanneer er een asbestdak aanwezig is dan zal het volgende artikel worden opgenomen in de koopovereenkomst: Vanaf 31 december 2024 komt er een geheel verbod op asbestdaken in Nederland. Particulieren, bedrijven (overheids-)instellingen mogen in 2024 geen asbestdaken bezitten. Sinds 1 januari 2016 bestaat de Subsidieregeling verwijderen asbestdaken. De regeling is voor particulieren, bedrijven, non-profit organisaties en overheden en geldt tot en met 31 december 2019. Voor meer informatie over de subsidieregelingen en de overige wetgeving met betrekking tot asbest verwijzen wij u naar de rijksoverheid. Koper is ermee bekend dat de onroerende zaak is voorzien van een asbestdak. Koper is ermee bekend dat dit asbestdak voor eind 2024 moet worden verwijderd. Koper aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van het asbestdak en/of de verwijdering van het asbestdak uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid en/of de verwijdering van het asbestdak voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Woning niet feitelijk bewoond door verkoper

Het komt soms voor dat de verkoper zelf nooit de woning heeft bewoond, bijvoorbeeld een verkoop door erfgenamen. In dit soort gevallen nemen wij de koopovereenkomst onderstaand artikel op. Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Plattegronden:

Eventuele bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Ondanks de vakkundigheid van onze makelaars en het feit dat onze brochures met veel zorg en precisie worden samengesteld, wordt door ons en door onze opdrachtgever niet ingestaan noch aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

De koper geeft door het doen van een bieding aan bovenstaande voorwaarden gelezen te hebben en hiermee akkoord te gaan.