



TE KOOP

Cuneraweg 217, Rhenen
€ 750.000 k.k.
www.cuneraweg217.nl

Cuneraweg 217, Rhenen

Op een fraaie locatie centraal in het landelijke Achterberg gelegen, ruim VRIJSTAAND WOONHUIS met royale loods, garage, tuin met zwembad en parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.

Deze royale en zeer goed onderhouden woning (3 woonlagen) beschikt onder andere over een ruime doorzon woonkamer met houtkachel, verzorgde keuken, 5 goede slaapkamers, moderne badkamer en veel bergruimte. De woning is licht afgewerkt, heeft een goede daglichtinval en is voorzien van isolatie en dubbel glas. Buiten de aangebouwde garage (circa 25m²) is er een royale loods (circa 50m²) aanwezig, evenals een heerlijk besloten achtertuin met zwembad en sfeervolle overkapping. De woning bevindt zich loopafstand van de supermarkt, basisschool, kerken en alle overige dorpse voorzieningen. De plaatsen Rhenen, Veenendaal en Wageningen met alle denkbare faciliteiten zijn op fietsafstand gelegen. Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer (NS-station om 2000 meter) en de rijkswegen A12 en A15 bevinden zich op enkele autominuten afstand.

Indeling:

Begane grond: ruime entree/hal met moderne toiletruimte voorzien van fonteintje, meterkast en trapopgang. De heerlijk ruime en lichte doorzon woonkamer is voorzien van een houtkachel en staat aan de tuinzijde in verbinding met de keuken. De keuken is uitgevoerd met een lichte hoekopstelling voorzien van bovenkasten, vrijstaande wandkast en een hardstenen werkblad. Een vrijstaand fornuis met oven, vaatwasser en koelkast zorgen, samen met veel kastruimte, voor het gebruiksgemak. Aansluitend is er toegang tot de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine/droger, deur naar de achtertuin en binnendoor naar de aangebouwde stenen garage met kanteldeur aan de straatzijde. De gehele woning is voorzien van strakke wanden en plafonds in lichte kleurstelling en verzorgde PVC-vloeren.

1e verdieping: centrale overloop met trapopgang naar de 2e verdieping. De ruime ouderslaapkamer is gelegen aan de tuinzijde en heeft een kastenwand en deur naar een balkon. De 2e slaapkamer is eveneens gelegen aan de tuinzijde met deur naar het balkon. Slaapkamer 3 bevindt zich aan de straatzijde is ook ruim te noemen. De geheel betegelde badkamer is voorzien van inloopdouche, whirlpool ligbad, badkamermeubel met spiegelkast, 2e toilet en vloerverwarming.

2e verdieping: overloop met bergruimte in de knieschotten en toegang tot stook-/bergruimte met cv-combiketel. Slaapkamer 4 en 5 zijn gelijkwaardige van afmeting en beschikken beiden over een grote dakkapel (dakbedekking eind 2021 vervangen) met daaronder bergruimte in het knieschot. Ook deze verdieping is verzorgd en licht afgewerkt.

Buiten: voortuin met gazon en gevarieerde beplanting. De royale inrit biedt parkeerruimte voor meerdere auto's en toegang tot de garage en achter de woning gelegen 2e garage/loods met aangebouwde schuur. De loods beschikt over 2 dubbele deuren aan de straatzijde, loopdeur aan de tuinzijde, elektra en bergzolder. De tuin is heerlijk beschut en biedt volop privacy. Centraal in de tuin ligt het door een warmtepomp verwarmde zwembad met aan twee zijden een (afsluitbare) overkapping waar tot in de kleine uurtjes kan worden genoten van het fijne buitenleven.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak 149 m², inhoud 594 m³, perceeloppervlak 685m².
- Goed onderhouden, modern en verzorgd afgewerkt en voorzien van een geïsoleerde kap, gevelisolatie, vloerisolatie (deels) en HR++ isolatieglas (grotendeels).
- Royale woning met 5 slaapkamers en riante bijgebouwen/garage/loods.
- Centrale ligging nabij alle dorpse voorzieningen.
- Verwarming via cv-combiketel voorzien van boiler.
- Voor- en achtertuin voorzien van beregeningsinstallatie middels een waterpuls.
- Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 750.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1979
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	149 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Externe Bergruimte	52 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Perceeloppervlakte	685 m ²
Inhoud	594 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloofdouche, 1 ligbad, 1 toilet, 1 vloerverwarming, 1 wastafelmeubel en 1 whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal en zwembad

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dubbel glas en muurisolatie
Verwarming	Cv-ketel, houtkachel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Nefit gas gestookt uit 2007, eigendom

Kadastrale gegevens

Rhenen G 4616	
Oppervlakte	685 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

In bosrijke omgeving, in woonwijk en landelijk gelegen

Tuin

Achtertuint, tuin rondom, voortuin en zijtuin

Achtertuint

120 m² (20m diep en 6m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuiden

Balkon/dakterras

Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande houten berging (2)

Voorzieningen

Met vliering en voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage

Aangebouwd stenen

Capaciteit

3 auto's

Voorzieningen

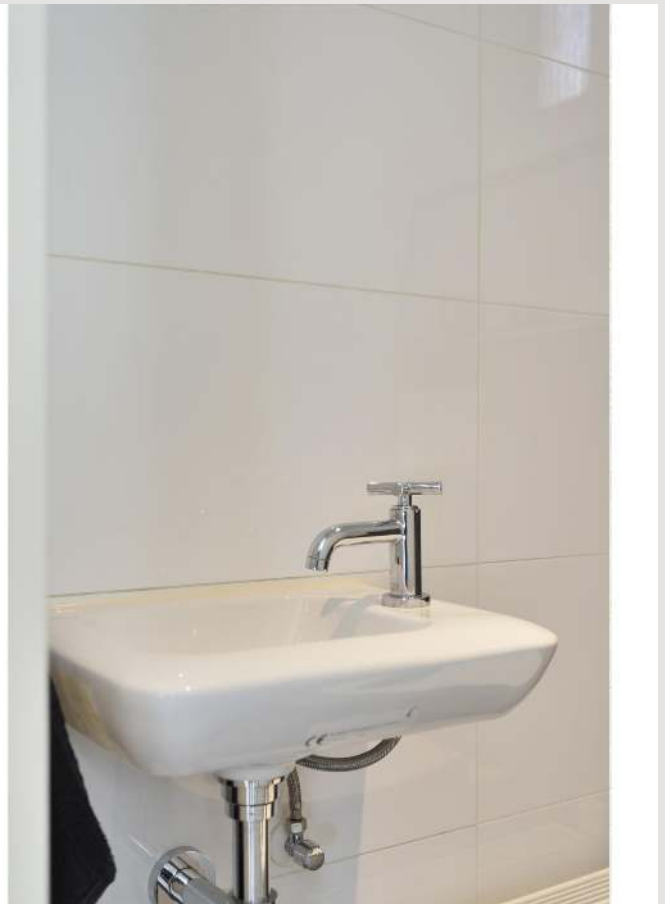
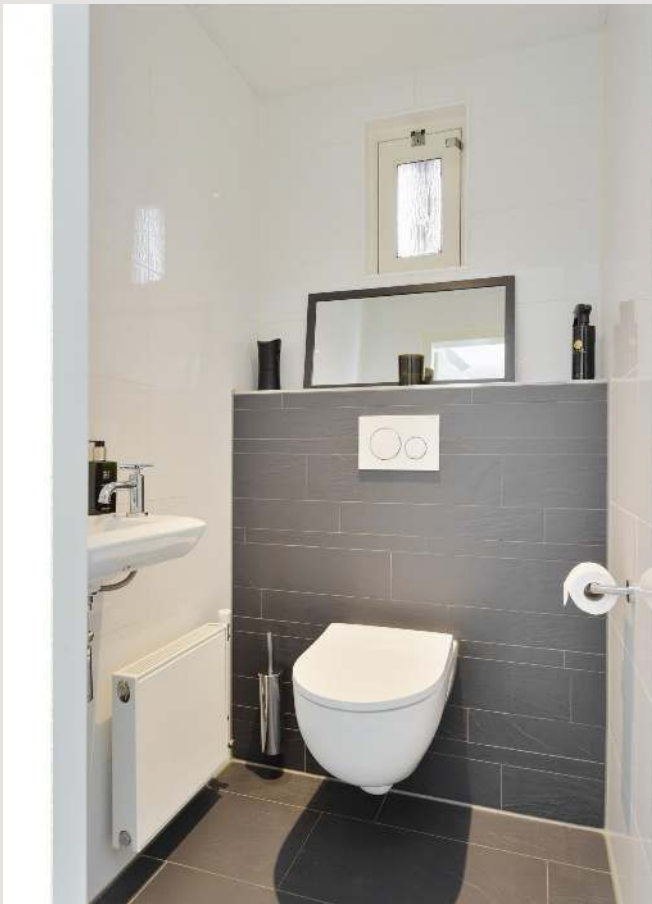
Voorzien van elektra en voorzien van water

Cuneraweg 217, Rhenen













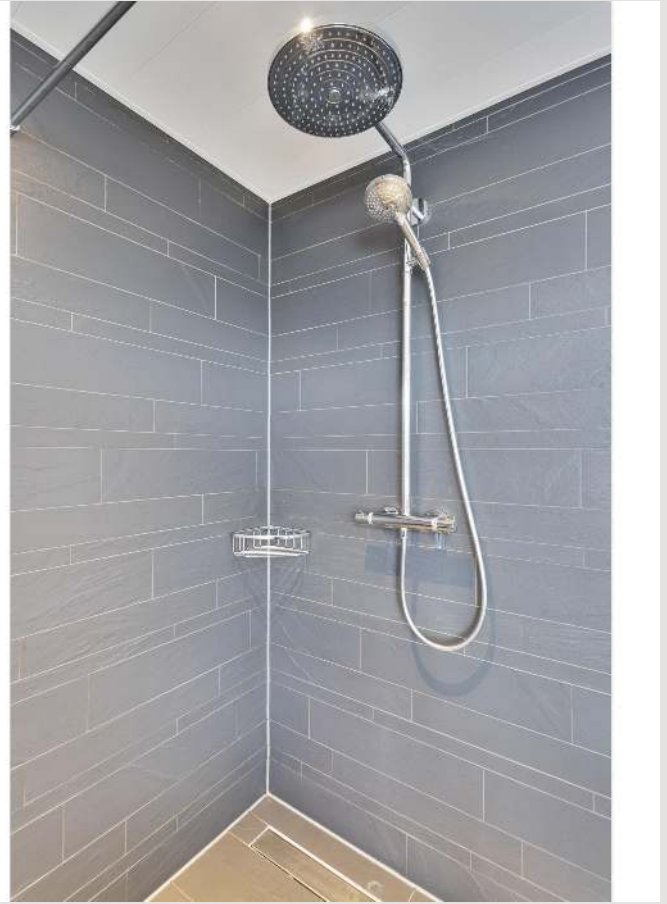


























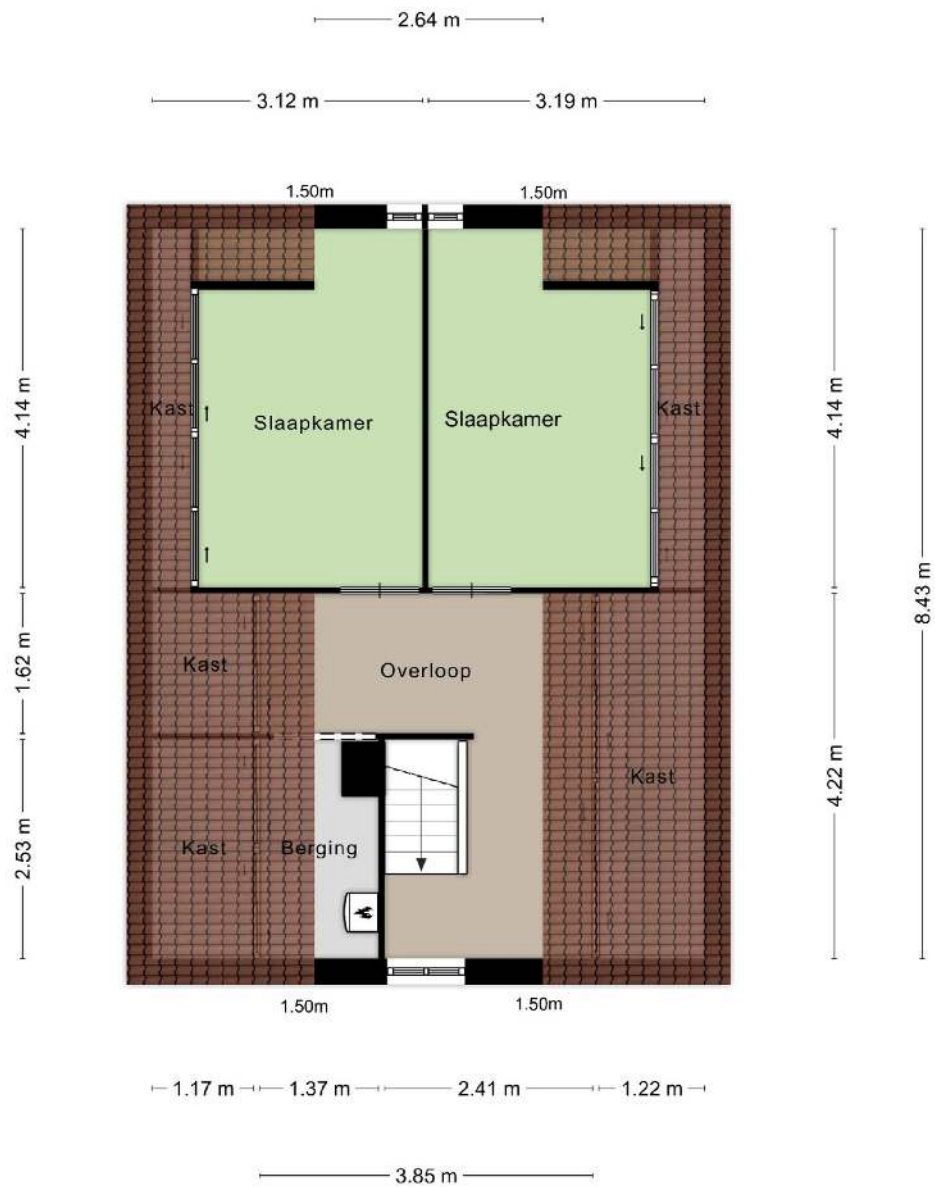
Plattegrond



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



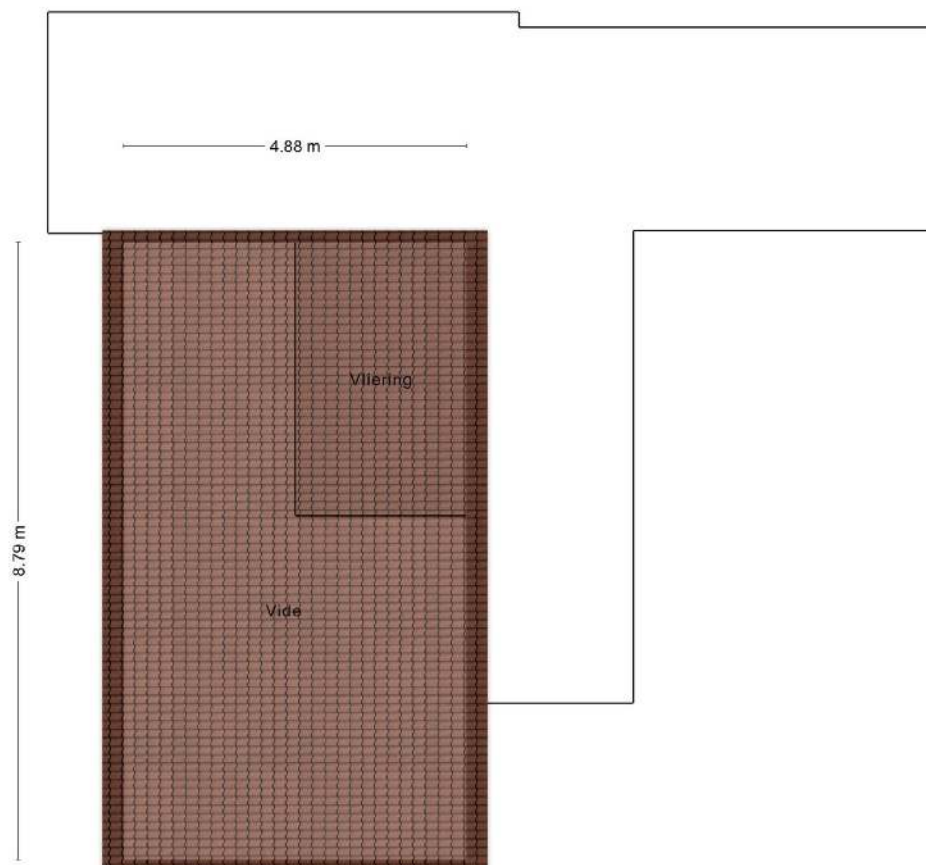
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



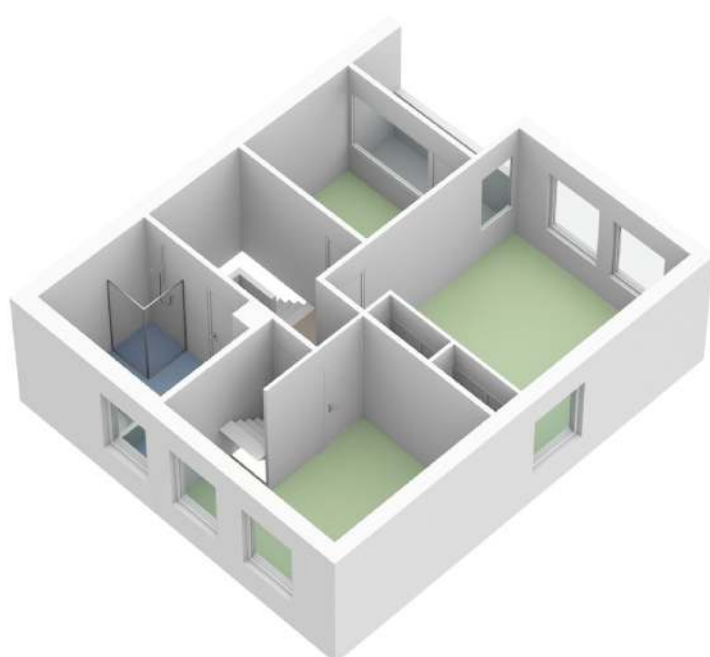
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

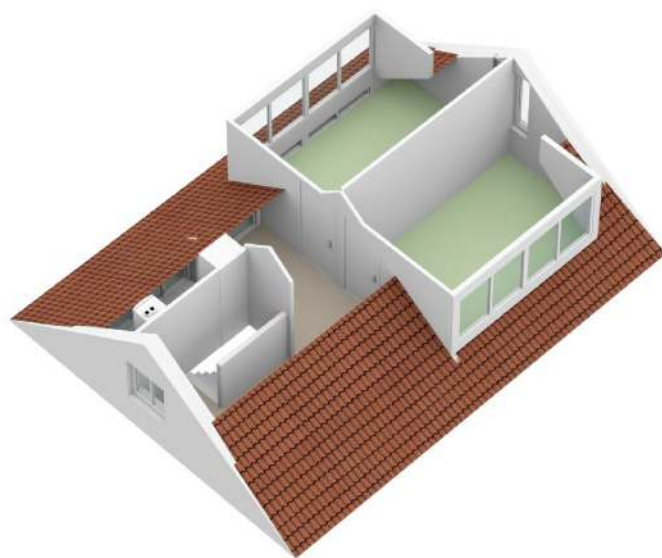


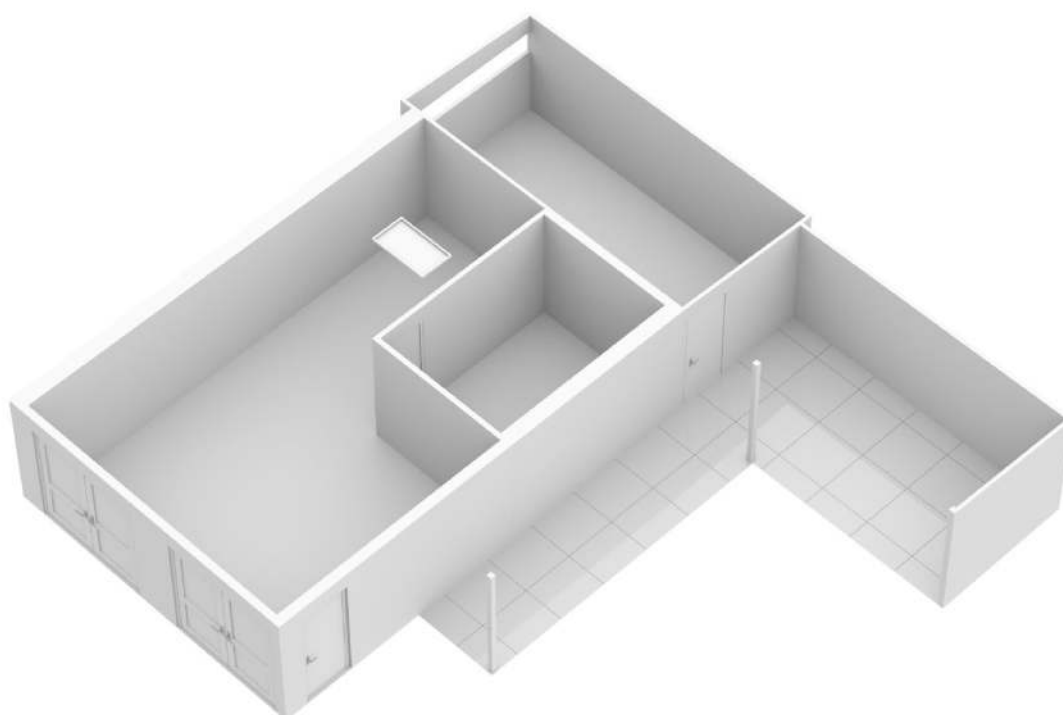
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 3D











Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cuneraweg 217



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 G

Perceel 4616

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2022.
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.

kadaster



Lijst van zaken

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Cuneraweg 217, 3911 RJ Rhenen

Datum:

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- Philips Hue lampen en bedieningspanelen	☐	☒	☐	☐
- Buitenlamp zijgevel	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC Kliklaminaat	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– RGB glasvezel hemelverlichting boven bad	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Floodlight zijgevel	☐	☐	☒	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Veranda zeilen	☐	☐	☒	☐
– Elektrische verwarming veranda	☐	☐	☒	☐

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
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 deel B

Vragenlijst over de woning

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



Versie juli 2019

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Cuneraweg 217, 3911 RJ Rhenen

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ 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?

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ 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?

- d Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten:

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond?

- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke?

- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☐ nee

- h Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

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

Vragenlijst over de woning

Zo ja, welke?

- q Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

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

Zo ja, waarom?

- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Eigen bewoning
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

- d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken? Platte daken: : 15 jaar

Overige daken: : Pannendak origineel 1979, dak schuur niet asbesthoudend 2001

- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Dakkapel westzijde. Het dak op beide dakkapellen is afgelopen zomer vernieuwd.

- 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?

Vragenlijst over de woning

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : Het dak op beide dakkapellen is vernieuwd in augustus 2021.

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Dak boven de knieschotten

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2019, alles nagelopen en waar nodig geschilderd in 2021.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Regebo schilders, Veenendaal

b Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

c Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

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

d Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

e Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan lekkende ruiten.)

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? :

Vragenlijst over de woning

- 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? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

Zo ja, waar? :

- b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog?

☐ meestal ☒ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

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

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

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

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : CV-installatie met boiler
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

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

: Nefit HR++, nieuw geplaatst in 2007.

Leeftijd:

: 15 jaar

Vragenlijst over de woning

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : Februari 2022

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Feenstra

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen? :

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Elektrische vloerverwarming in de badkamer

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? ☐ ja ☒ nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ☐ ja ☐ nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: :

Installateur: :

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?:
Jaar: :

Aantal kWh: :

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? :

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2021

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Meestal tot eind maart bij koude avonden.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

k Is de elektrische installatie vernieuwd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, welke onderdelen? :

l Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

8. Sanitair en riolering

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

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

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

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1979

b Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ niet bekend ☐ 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? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

e Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- f Is er een olietank aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- g Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? :
- h Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? : Er was aantasting door boktor in de veranda. Dit is in 2020 bestreden door de firma Loedeman uit Ederveen. Een garantiecertificaat is aanwezig voor 5 jaar.
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? : Dit is in 2020 bestreden door de firma Loedeman uit Ederveen. Een garantiecertificaat is aanwezig voor 5 jaar.
- Zo ja, door welk bedrijf? : Loedeman Ongediertebestrijding te Ederveen
- i Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ 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 beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)
- Zo ja, waar? :
- j Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Stenen schuur achter het huis en een veranda. De vloer en wanden van de schuur zijn geïsoleerd.
- Zo ja, in welk jaartal? : Schuur in 2007. Veranda in 2012.
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Verschillende ZZP'ers.
- k Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- l Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke label? : C

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 51.737,-

Vragenlijst over de woning

- Belastingjaar? : 2021
- b Wat is de WOZ-waarde? € 429.000,-
- Peiljaar? : 2020
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €.....
- Belastingjaar? :
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 205,-
- Belastingjaar? : 2021
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 199,-
- Elektra: €.....
- Blokverwarming: €.....
- Anders: : Dit is het totale voorschot.
- Te weten: €.....
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)
- Zo ja, welke? :
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☐ nee
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: :
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....
- Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, tot wanneer? :
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
- Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? :
- Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....

Vragenlijst over de woning

11. Garanties

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

12. Nadere informatie

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

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

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

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

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Meer Makelaar
Adresgegevens: Herenstraat 49, 3911 JB Rhenen
Telefoonnummer: 0317-614375
E-mailadres: info@meermakelaar.nu



Energie label



Rijksoverheid

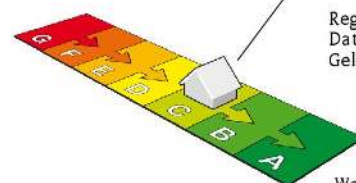
Energie label woning

Cuneraweg 217

3911RJ Rhenen

BAG-ID: 0340010000345430

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 502335014
Datum van registratie 13-12-2020
Geldig tot 13-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	1975 t/m 1982	
	Woonoppervlakte	>140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging	

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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

Goedgekeurd door:

Naam Suzanne Doedijns-Pander
Examennummer 463247
KvK nummer 65385624

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoeten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruiimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€1000	€8300	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (4900 Wattpiek, 27 m ²)	€850	€7300	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€800	€3100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€360	€4600	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€310	€2800	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een vrijstaande woning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)

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.

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.

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.

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.

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 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.

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 notaris kantoor 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.

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 bouwaard van het verkochte is verdere/de aanwezigheid van asbest houdende materialen niet geheel uit te sluiten. Koper verklaart hiermee op de hoogte te zijn.

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.

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