

# Wordt dit jouw droomhuis?



Lageland 18

Hattem



**Keizer Garantiemakelaars**

Stationsweg 31  
8091 AA Wezep

038-3761782

[info@keizergarantiemakelaars.nl](mailto:info@keizergarantiemakelaars.nl)  
[keizergarantiemakelaars.nl](http://keizergarantiemakelaars.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

"Met vier slaapkamers biedt deze woning meer dan genoeg plek voor een jong gezin. Dit is een plek waar je de voordeur achter je dichttrekt en de drukte van de dag van je afglijdt. Ruimte om in te groeien, om in te leven. Een fijne besloten tuin met een vrijstaande stenen garage. Achter zit je helemaal vrij door het speelveldje. En dit alles op korte afstand van eigenlijk alles, zoals scholen, supermarkt, de gezellige binnenstad en dichtbij de IJssel."

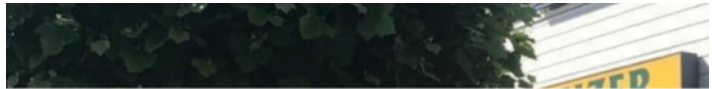
Vraagprijs € 419.500,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| <b>Soort woning</b>       | Eengezinswoning        |
| <b>Type woning</b>        | Hoekwoning             |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1970                   |
| <b>Inhoud</b>             | ca. 413 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | ca. 118 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 149 m <sup>2</sup>     |
| <b>Tuin</b>               | Voor- en achtertuin    |
| <b>Energie label</b>      | B                      |
| <b>Aantal kamers</b>      | 6                      |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                      |
| <b>Garage</b>             | vrijstaand steen       |
| <b>Schuur/ Berging</b>    | n.v.t.                 |



## BEGANE GROND



# Omschrijving van de woning

In 1970 is deze woning gebouwd op een perceel van 149 m<sup>2</sup>. De ligging op de hoek met aan de voorzijde een brede groenstrook, naast de woning een toegangsweg naar de naastgelegen woningen en achter het speelveld met brede sloot geeft je gelijk een heerlijk gevoel van vrijheid op deze plek. De tuin is gunstig gelegen op de zon, want hier geniet je in het vroege voorjaar al als het zonnetje schijnt. De woning is voorzien van rolluiken en een airco, zodat je het in de zomer ook lekker koel houdt in huis. De CV-ketel uit 2023 zorgt voor verwarming en het warme water. Er zijn 6 zonnepanelen en de woning heeft een energielabel B.

De woning heeft totaal vier slaapkamers en op de 1e verdieping vind je de ruime badkamer met ligbad, douchecabine en wastafelmeubel. Er is daarnaast nog een separaat toilet en een aparte wasruimte met opstelling van de wasmachine en wastafel. De 2e verdieping is uitgebouwd met een dakkapel aan de voor- en achterzijde en hier zijn nu twee mooie (slaap-)kamers met veel bergruimte achter de knieschotten.

## Indeling:

Begane grond: entree/ hal - trapopgang met trapkast - toilet met fonteintje - woonkamer - half open keuken met koelkast (2025), combimagnetron (2025), keramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser - bijkeuken met inbouwkast en achterentree.

1e Verdieping: overloop - toiletruimte - twee ruime slaapkamers (de slaapkamer voor heeft een kastenwand) - wasruimte met wastafel en wasmachine aansluiting - badkamer. Vaste trap naar;

2e Verdieping: voorzolder met inbouwkast met opstelling van de CV-combiketel - twee slaapkamers beiden voorzien van dakkapel en één kamer met vast bureau en kast - bergruimte.

## Kenmerken:

Bouwjaar: 1970

Perceeloppervlakte: 149 m<sup>2</sup>

Isolatie: grotendeels dubbel glas m.u.v. het raam van de wasruimte en dak- en muurisolatie

Verwarming: CV-combiketel Intergas HRE uit 2023

Airco systeem op de begane grond

Voorzien van rolluiken aan de achterzijde

6 zonnepanelen (2020)

Energietabel B

Besloten en privacyvolle tuin

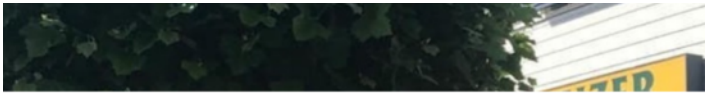
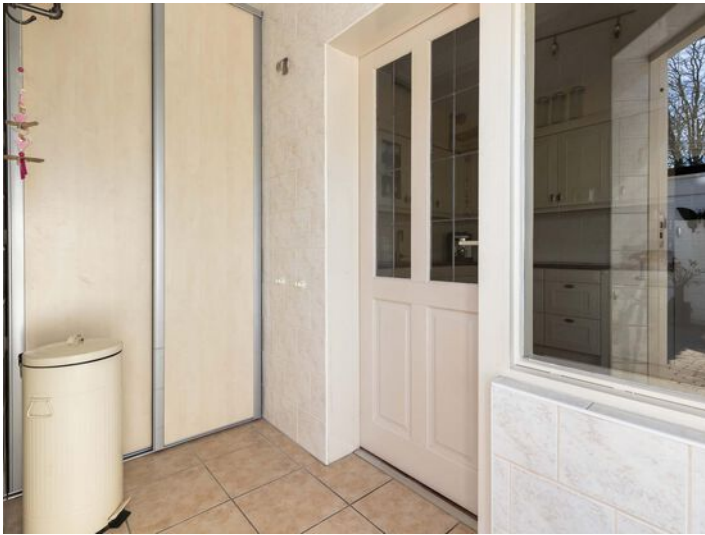
Vrijstaande garage

Vrije ligging voor- en achter

4 slaapkamers







1e VERDIEPING











## 2e VERDIEPING







**TUIN**















# Plattegrond

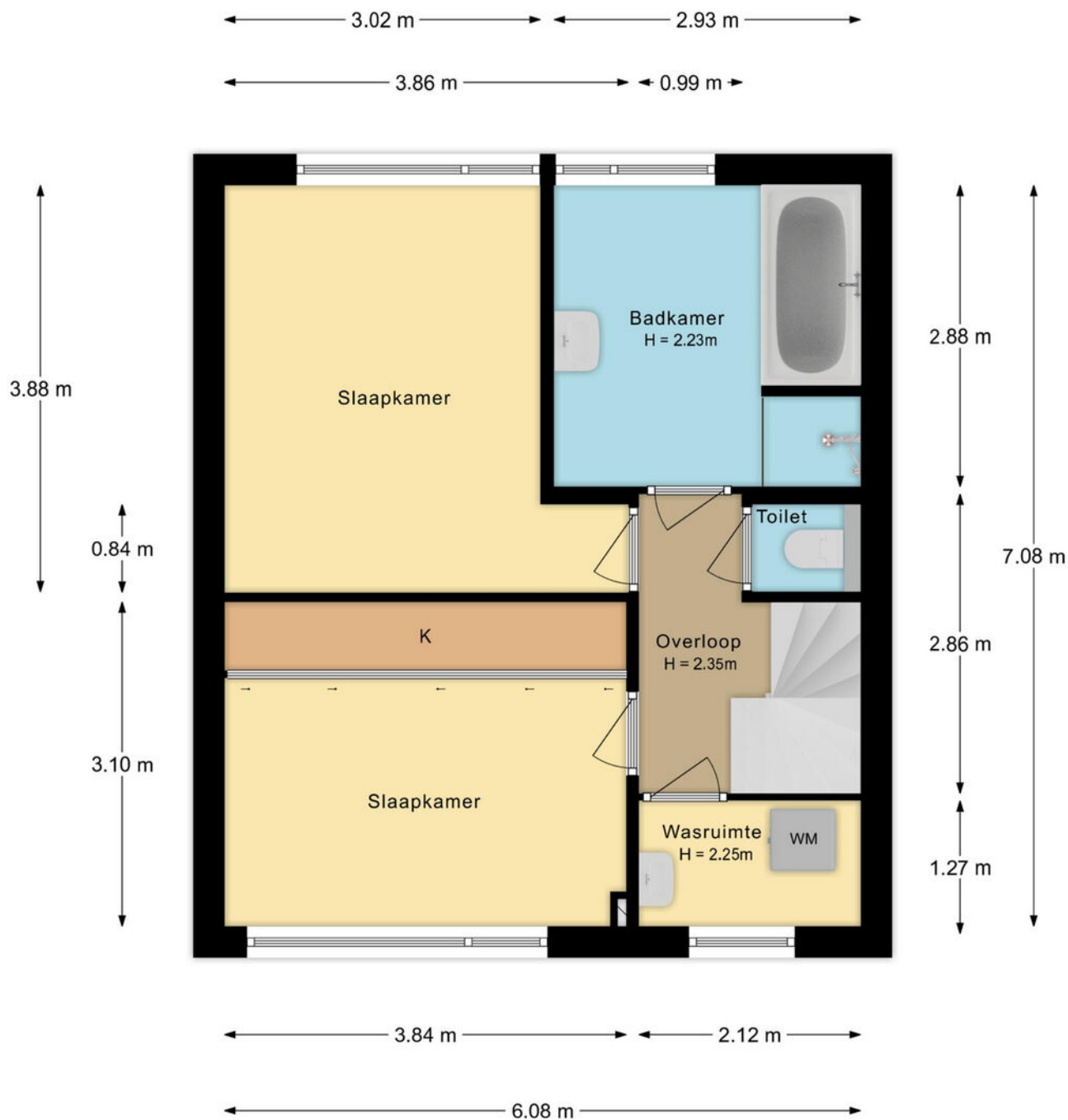
Lageland 18 te Hattem  
Begane grond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

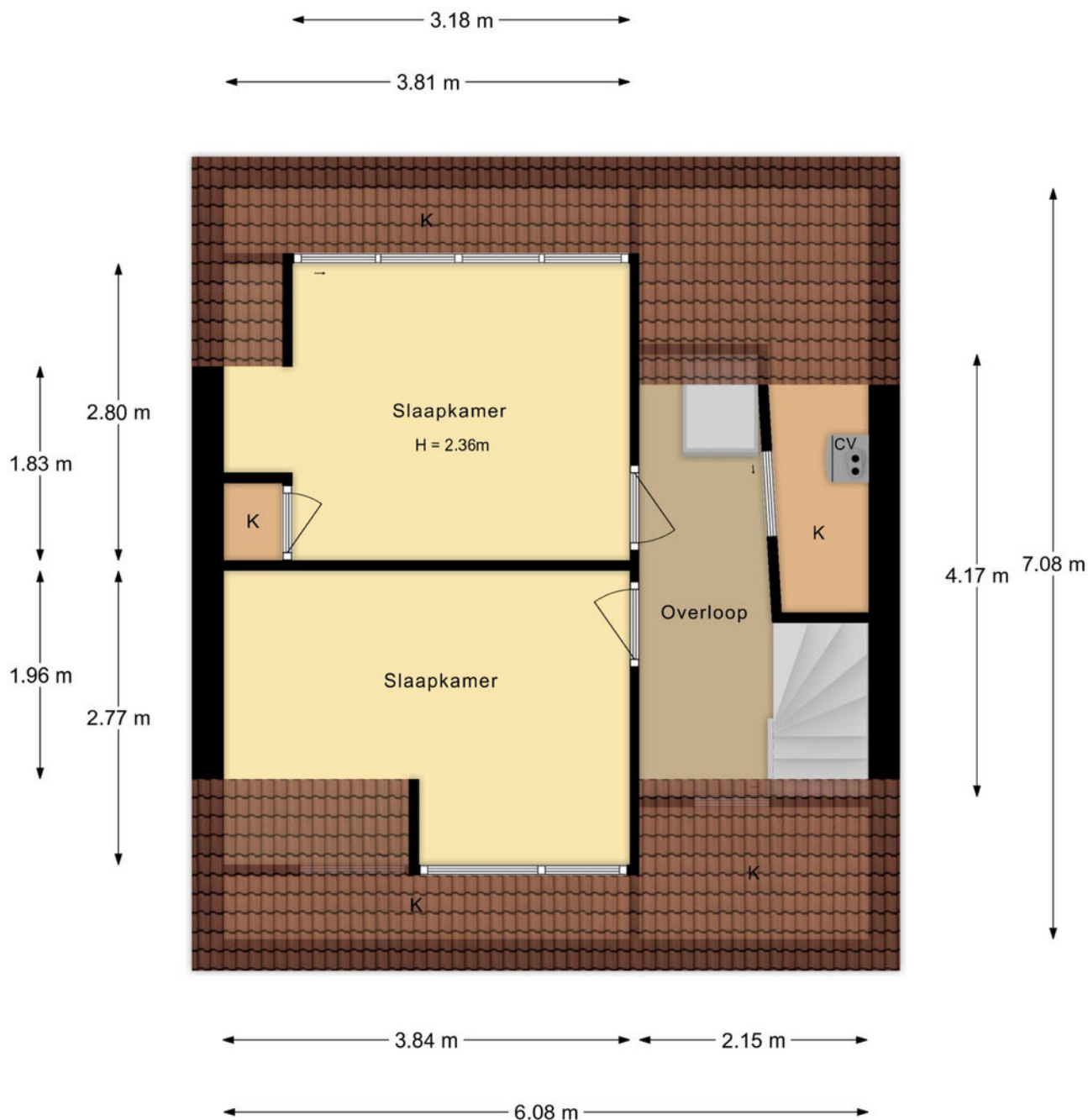
Lageland 18 te Hattem  
1e verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

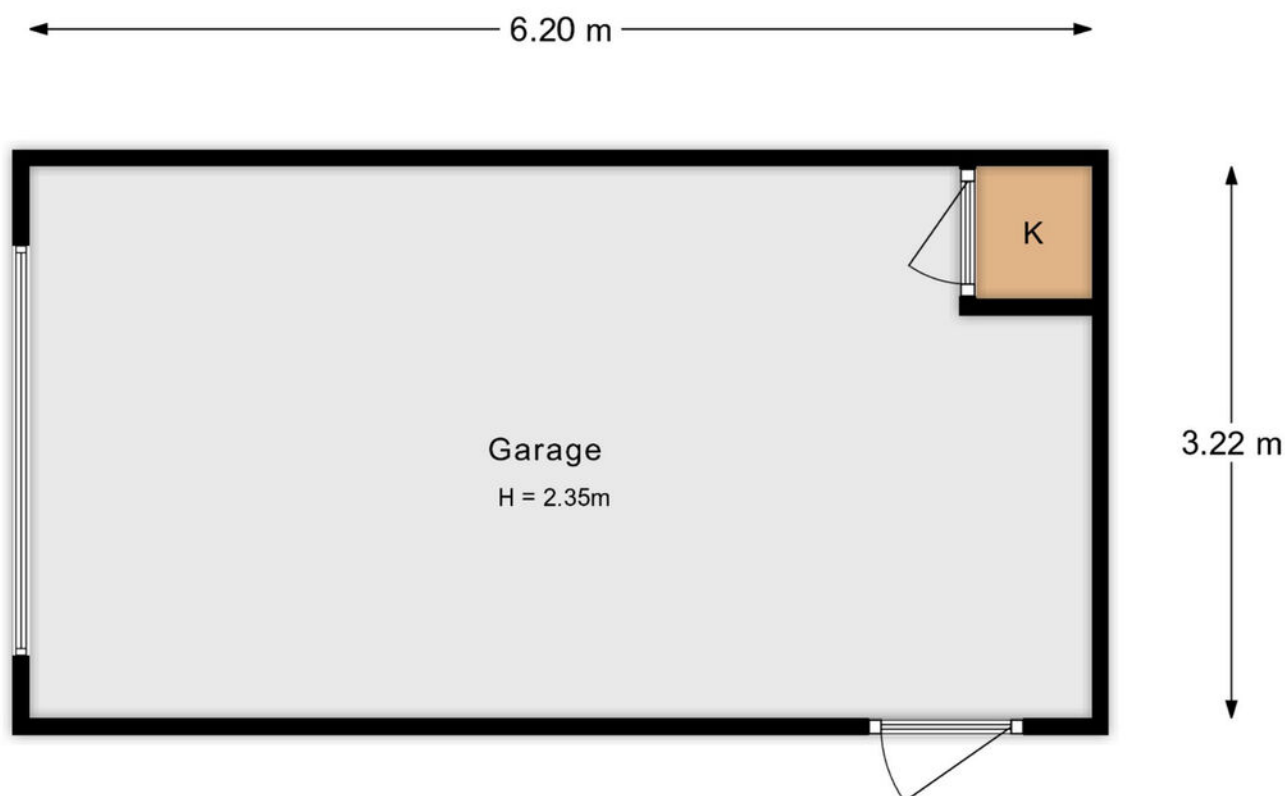
Lageland 18 te Hattem  
2e verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Lageland 18 te Hattem  
Garage

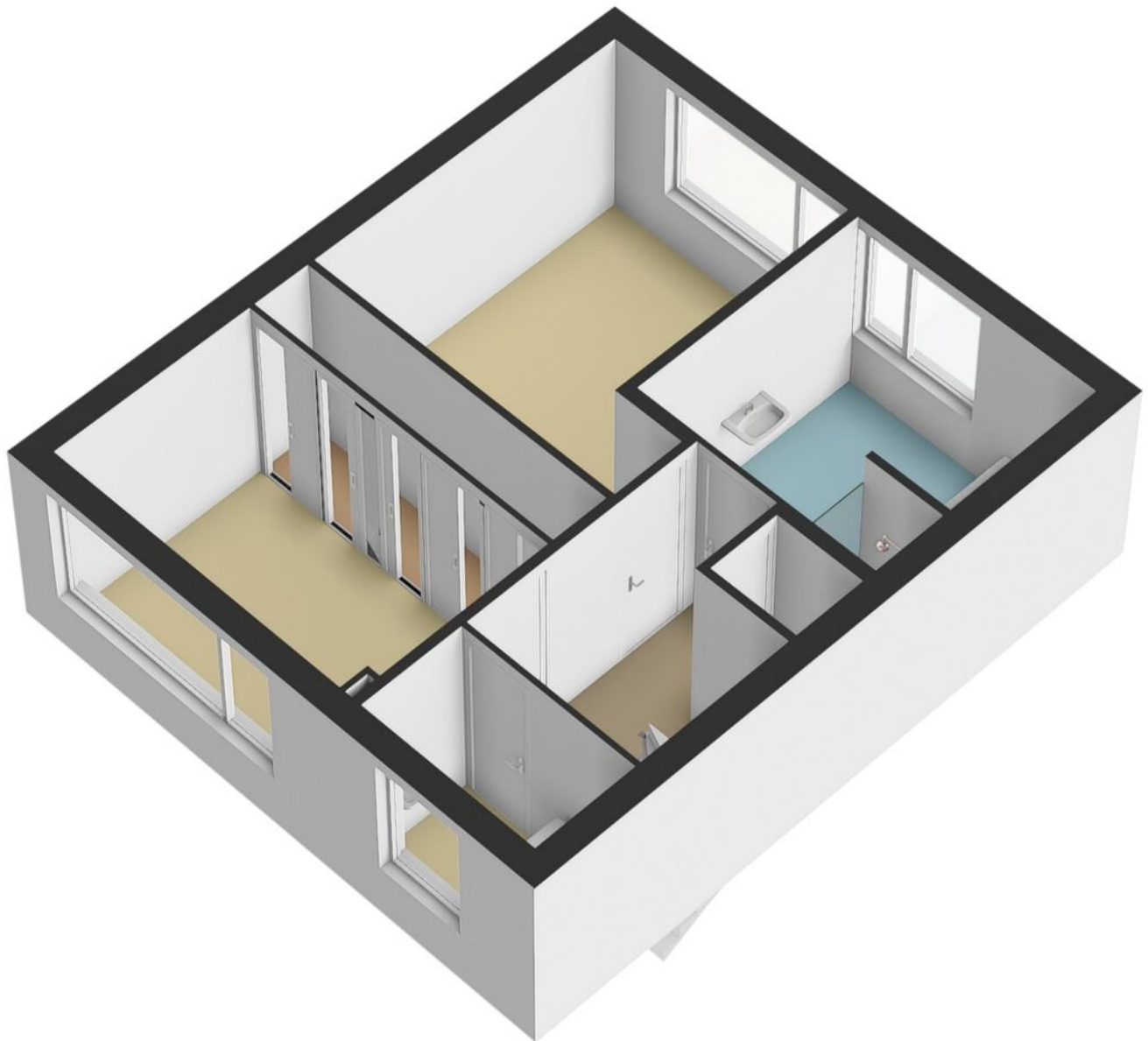


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

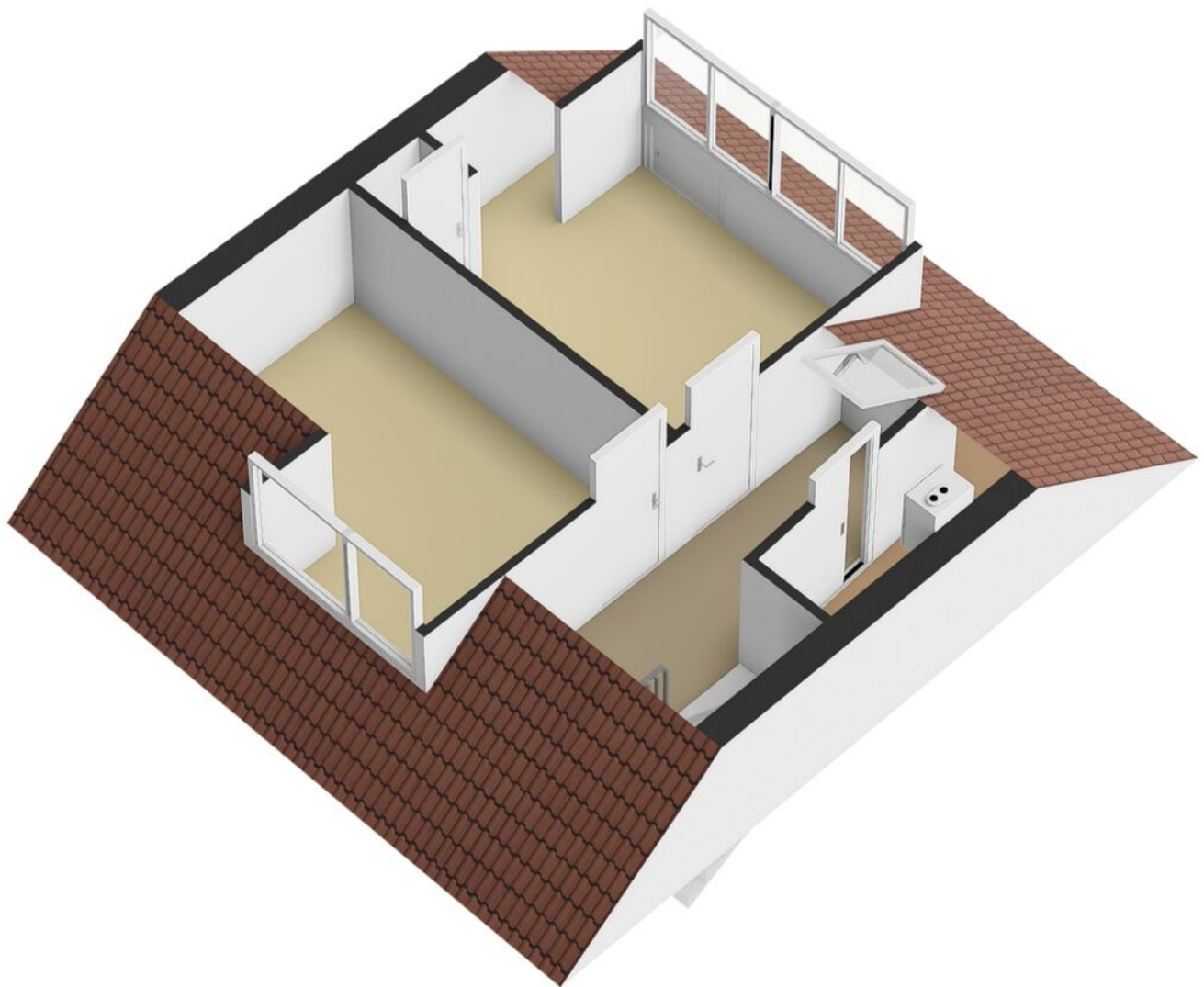
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                            |                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>22</p> <p>Mutsnummer</p> <p>Voetgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hattum</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3820</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 databankrecht.

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                                       |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                               |               |          | X            |
| - Lamp boven salontafel en eettafel                                |               |          | X            |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>                         |               |          |              |
| - Hang/legKast op zolder en in de hal blijft achter                | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>                    |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - gordijnen                                                        | X             |          |              |
| - vitrages                                                         |               | X        |              |
| - rolgordijnen                                                     | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                         | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                                    |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                              | X             |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| - plavuizen                                                        | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>                         |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vriezer                                                          |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie                                             |               | X        |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>                           |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                          | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                               | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Brievenbus                                 | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                              | X             |          |              |
| Rookmelders                                | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                          | X             |          |              |
| Airconditioning                            | X             |          |              |
| Rolluiken                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting    |               | X        |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat          |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                      |               | X        |              |
| Zonnepanelen                               | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten             |               |          |              |
| - CV-installatie                           | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Tuin - Inrichting                          |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Bepanting                                  | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
| Kast in schuur gaat mee                    |               | X        |              |
|                                            |               |          |              |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (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)

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                     | ANTWOORD |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?                                                                        | Nee      |
| Bijzonderheden 1 H.                                                                                                       |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?                                    | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?                                                                                                      |          |
| Bijzonderheden 1 I.                                                                                                       |          |
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?                   | Nee      |
| Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?       | Nee      |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?                                  | Nee      |
| Bijzonderheden 1 J.                                                                                                       |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                               | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                                     |          |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:                                                                                  |          |
| Duur:                                                                                                                     |          |
| Bijzonderheden 1 K.                                                                                                       |          |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                             | Nee      |
| Bijzonderheden 1 L.                                                                                                       |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                       | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?                                                                      |          |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: |          |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?                                                                            |          |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?                                                                             |          |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)             |          |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?                                                                                 |          |
| Zo ja, hoeveel?                                                                                                           |          |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?                                                                     |          |
| Zo ja, welke?                                                                                                             |          |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                             | ANTWOORD          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Gevels 2 A.</b>                                                                                                                                |                   |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?                                                             | Nee               |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                   |
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                                                                                |                   |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                                                                         | Nee               |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                   |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                                                                                |                   |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                                                                        | Nee               |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                                                                                 | Ja                |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                      | Hr+ thermoppearls |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            | Nee               |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              |                   |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        |                   |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                   |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Niet bekend       |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          |                   |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                   |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | Niet bekend       |
| Overige daken:                                                                                                                                    |                   |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                   |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Nee               |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                   |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                   |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee               |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                   |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                                               |                   |

# Vragenlijst

## VRAAG

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

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

## ANTWOORD

Nee

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Ja

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

Overige daken:

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Overige daken:

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2 jaar geleden

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Dakraam iets condens onderaan.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Alleen raam washok niet geïsoleerd

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Ja

Zo ja, waar?

Schuine dakraam iets condens

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

Klein beetje in hal, bij trap. Al toen ik het kocht. Niet veranderd.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Niet bekend

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Meestal

Zo nee of meestal, toelichting:

Alleen condens van leidingen.

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

Nee

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

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

### Installaties 7 A.

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

Cv combiketel

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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

Merk van de installatie(s):

Intergas HRE

Type(nummer) van de installatie(s):

HRE

Installatiedatum van de installatie(s):

2023/2024

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Nog niet nodig geweest

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

### Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                          | ANTWOORD              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Installaties 7 G.</b>                                                                                                                                       |                       |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?                                                                                                                | Nee                   |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                  |                       |
| <b>Installaties 7 H.</b>                                                                                                                                       |                       |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?                                                                                                             | Ja                    |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                                                                                                   | Nee                   |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?<br>Zo ja, dan overnamecontract opvragen.                                                    |                       |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                                 | 6                     |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                         | Ja                    |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).<br>Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 325 watt              |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                                | Ja                    |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                     | Landscape             |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                   | Ja                    |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                  | Shinephone            |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                                 | 2020, door een vriend |
| <b>Installateur:</b>                                                                                                                                           |                       |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                         | Ja                    |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                      | 2024                  |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                    | 1552,9 kwh            |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                       | Geen garantie meer    |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                 | Nee                   |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                   |                       |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                   |                       |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                                                                                       |                       |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/<br>rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                       | Nvt                   |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                       |                       |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                      |                       |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                              |                       |

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

## Installaties 7 K.

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

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Nee

Zo nee, toelichting:

Boven functioneert goed. Beneden toilet niet.

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Niet bekend.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2jaar

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                      | ANTWOORD                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>                                                  |                                                             |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                           | 19 jaar                                                     |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>                                                  |                                                             |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja                                                          |
| Zo nee, welke niet?                                                                        |                                                             |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>                                                  |                                                             |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja                                                          |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>                                                  |                                                             |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee                                                         |
| Zo ja, welke?                                                                              |                                                             |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>                                                  |                                                             |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?         | Nee                                                         |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?                          |                                                             |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>                                                  |                                                             |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                        | 2006                                                        |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>                                                  |                                                             |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                        | Koelkast en magnetron begin 2025<br>verdere apparatuur 2006 |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                        | Ja                                                          |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                             |                                                             |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>                                                  |                                                             |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) | Nee                                                         |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?             |                                                             |
| <b>Diversen 9 A.</b>                                                                       |                                                             |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                         | 1972                                                        |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Diversen 9 B.

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

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

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

Niet bekend

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

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

Nee

### Diversen 9 F.

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

Niet bekend

### Diversen 9 G.

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

Nee

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ANTWOORD                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Diversen 9 J.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)                                                                                                                                                                       | Nee                                              |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |
| <b>Diversen 9 K.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?                                                                                                                                                                                                                    | Niet bekend                                      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |
| Zo ja, wanneer?                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
| Zo ja, door welk bedrijf?                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |
| <b>Diversen 9 L.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Niet bekend                                      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |
| <b>Diversen 9 M.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?                                                                                                                                                                                                            | Ja                                               |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?                                                                                                                                                                                                                                                            | Bijkeuken                                        |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                                                                                                                                                                                    | Niet bekend, rond 2005. Door de vorige eigenaar. |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                                                                                                                                                                                                             | Niet bekend.                                     |
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?                                                                                                                                                                                     | Niet bekend                                      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja                                               |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?                                                                                                                                                                                                          | Ja                                               |
| Zo ja, welke label?                                                                                                                                                                                                                                                                        | B                                                |

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 936

Belastingjaar? 2025

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 357000

Peiljaar? 1-1-2024

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 0

Belastingjaar?

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? 496  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? 2025

## Vaste lasten 10 E.

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

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders: Gas en elektra ca. €110,-

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m³):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

## Vaste lasten 10 F.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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

Nee

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

Ja

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

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

Ja

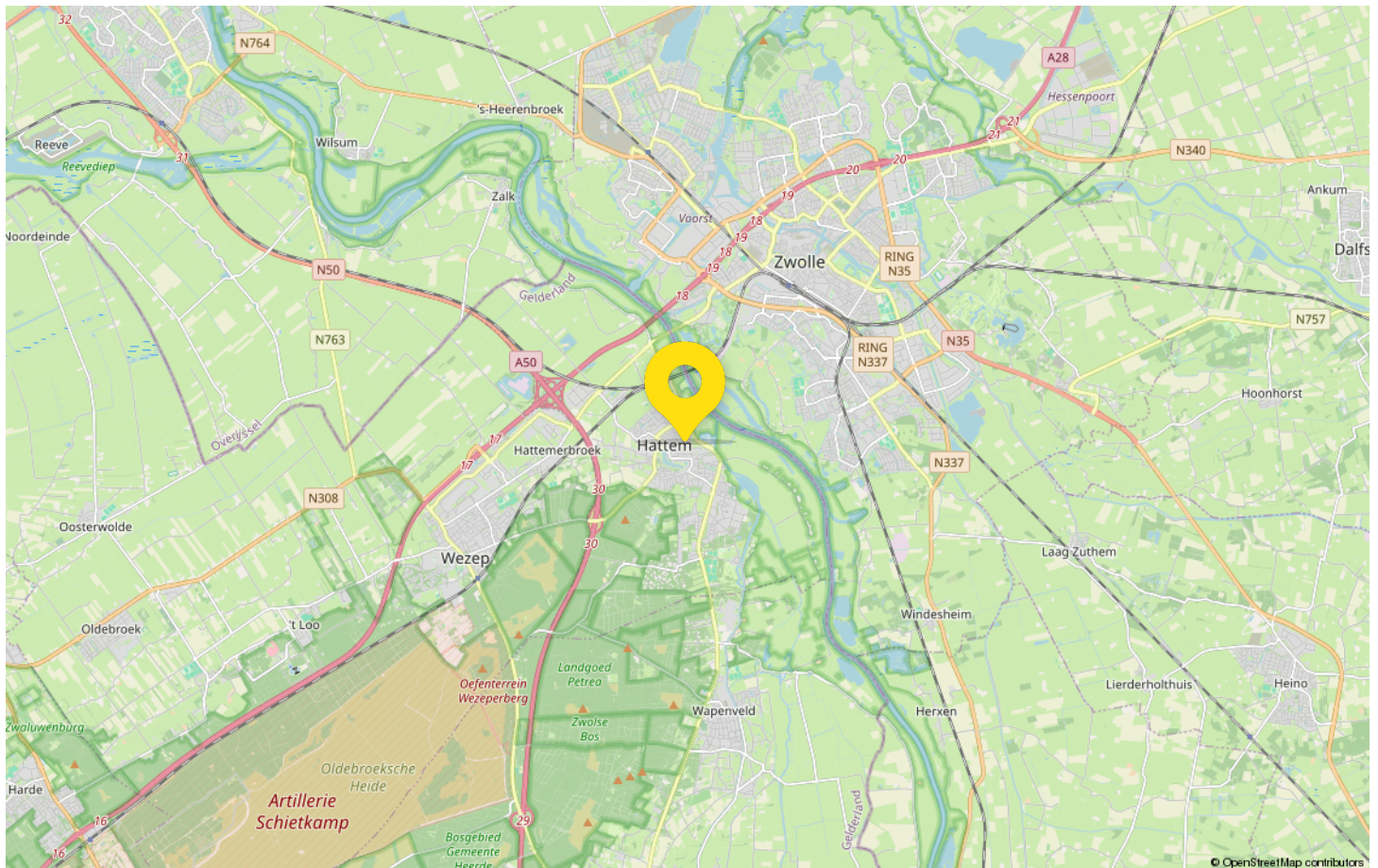
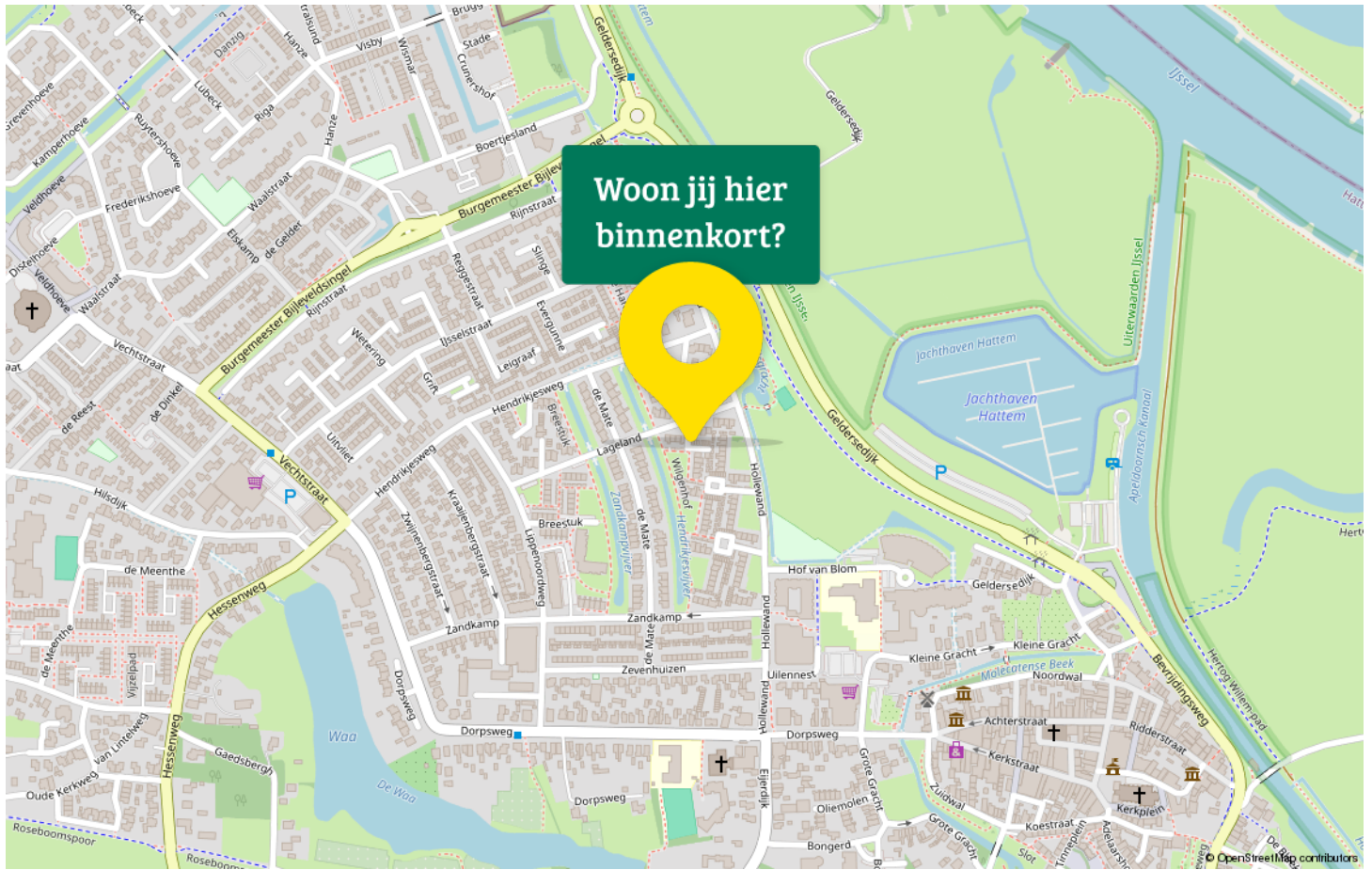
Zo ja, welke?

Inbouw combi oven, koelkast.

Nadere informatie 12 A.

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

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Hattem / Zandkamp en

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 24%

65+: 32%

Huishouden



Eenpersoons: 36%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 30%

Koop / huur



Koop: 48%

Huur: 52%

48%

man

52%

vrouw



1,1 per huishouden



# Keizer Garantiemakelaars jouw Garantiemakelaar

Wij zijn een dynamisch, actief en full service opererend makelaarskantoor. Je bent bij ons voor de aan- en verkoop van woningen, maar ook voor taxaties aan het juiste adres.

Door onze jarenlange ervaring op de woningmarkt van Wezep, Hattemebroek, Zwolle, Hattem en omliggende plaatsen zijn wij van vele markten thuis. Wij kennen de markt én de mensen en kunnen zo dé perfecte match maken.

Niet voor niets heeft Keizer Garantiemakelaars een goede naam opgebouwd in Wezep en omstreken.

No nonsens, eerlijk, persoonlijk en effectief, dat is waar wij voor staan en voor gaan. Onze aanpak is creatief en krachtig. Ondanks dat we af en toe lekker gek doen, zijn we vooral lekker normaal. We helpen onze klanten zoals we zelf ook geholpen willen worden. Goede kwaliteit is en blijft belangrijk en dat is ook het enige waar we geen concessies in doen.

Als Garantiemakelaar bieden wij je ook nog eens vijf keiharde garanties! Hierdoor onderscheiden wij ons van de andere makelaarskantoren. Daarom zijn we er trots op dat wij twee keer op rij uitgeroepen zijn tot de Garantiemakelaar met de hoogste klanttevredenheid.

Wil je kennismaken of heb je verhuisplannen? Kom eens gezellig aan op ons kantoor! Je bent van harte welkom aan de Stationsweg 31 in Wezep. Bellen kan natuurlijk ook altijd 038-3761782. We staan 24 uur per dag voor je klaar!



## Adresgegevens

Stationsweg 31  
8091 AA Wezep

## Wij zijn bereikbaar via:

038-3761782  
[info@keizergarantiemakelaars.nl](mailto:info@keizergarantiemakelaars.nl)  
[keizergarantiemakelaars.nl](http://keizergarantiemakelaars.nl)

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



## Gefeliciteerd!

### De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

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

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# Overige Informatie

## De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

## Voorbehoud voor een bouwkundige keuring

Wanneer men een voorbehoud voor een bouwkundige keuring wil laten opnemen in de koopovereenkomst, dan moet men dit ten tijde van de onderhandeling aangeven.

## Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/ haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

## Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

## Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

## Aankopend makelaar

Is dit toch niet de woning die je zocht?

Uiteraard is het ook mogelijk om ons in te schakelen als aankopend makelaar. Met onze kennis van de markt kunnen wij jou helpen bij de aankoop van een woning. Wij kunnen je adviseren op bouwkundig en juridisch gebied en uiteraard helpen met de onderhandelingen tot aan de eindinspectie en de eigendomsoverdracht aan toe. Meer informatie hierover kun je vinden op onze website of bel met ons kantoor.

## Op de hoogte blijven van nieuw woningaanbod?

Via onze social media kanalen (Facebook en Instagram) houden wij je op de hoogte van alle adressen en mooie plekjes waar wij komen en zie je welke woningen in de verkoop komen. Vrijblijvend op de hoogte blijven van het nieuwe woningaanbod kan ook via de e-mail. Je kunt je op onze website inschrijven een zoekersprofiel aanmaken.

## Waarde van jouw eigen woning?

Ben je benieuwd wat de waarde is van jouw eigen woning? Dan komen we graag bij je thuis voor een vrijblijvend gesprek over de waarde en verkoop van jouw woning. Een afspraak is snel gemaakt via ons kantoor!

# Clausules

Zonder dat wij dit tijdens het onderhandelingsproces specifiek benoemen informeren wij je dat o.a. de volgende clausules in de koopovereenkomst opgenomen zullen worden:

## **Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij woningen van voor 1994 een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart verkoper vrij te waren van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Ouderdomsclausule**

Indien het een woning van of voor het bouwjaar 2000 betreft, zal in de NVM koopovereenkomst de zogenaamde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

## **Meetinstructie**

Bij het inmeten van de woningen wordt gebruik gemaakt van de Branchebrede meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De maatvoering wordt gezien als indicatief. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Algemene Verordening Gegevensbescherming en Wwft**

In verband met de wetswijziging op het gebied van de AVG worden er in de koopakte twee artikelen opgenomen waarin zowel verkoper als koper verklaren akkoord te gaan met het doorsturen van de gegevens aan notaris en taxateur voor de verdere afwikkeling van de verkoop en voor de financiering. Zie verder ook onze privacyverklaring die te vinden is op onze website [www.keizergarantiemakelaars.nl](http://www.keizergarantiemakelaars.nl). Daarnaast moet wij voldoen aan onze Wwft-verplichtingen.

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**038-3761782**

[info@keizergarantiemakelaars.nl](mailto:info@keizergarantiemakelaars.nl)

[keizergarantiemakelaars.nl](https://www.keizergarantiemakelaars.nl)