

**VRAAGPRIJS**

€ 325.000 K.K.



**INA BOUDIER-BAKKERSTRAAT 24, VIANEN**



**April makelaars**

TEL. 0347 206 000

mail@aprilmakelaars.nl

www.aprilmakelaars.nl

# April makelaars



## Het Team van April makelaars







<b>Woonoppervlakte</b>	: 74 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 139 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	: 283 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 1962
<b>Soort woning</b>	: eengezinswoning
<b>Type woning</b>	: tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 4
<b>Aantal slaapkamers</b>	: 3
<b>Energielabel</b>	: D

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gelegen op loopafstand van het centrum van Vianen tref je deze sfeervolle tussenwoning gesitueerd op een perceel van 139m<sup>2</sup>. De woning beschikt over 3 ruime slaapkamers, een moderne keuken met inbouwapparatuur, ruime woonkamer met openslaande deuren, een aangebouwde serre met glazen schuifdeuren, een zonnige tuin op het zuidwesten en 2 bergingen.

## Indeling

Begane grond: Entree/hal met meterkast, trapkast, schoenenkast, trapgang, toiletruimte en aangrenzend de woonkamer en de keuken. De sfeervolle (doorzon) woonkamer beschikt over openslaande deuren welke je toegang geven tot de serre. De Portugese tegelvloer in de gang en keuken geven gelijk een goede sfeer bij het binnenkomen van deze woning. In de woonkamer bevindt zich een airco.

Deze serre is in 2013 geplaatst en is echt het verlengstuk van je woonkamer en is dus extra naast het woonoppervlak van de woning. Hiernaast is de serre voorzien van een glazen schuifdeuren en is de vloer voorzien van fraaie houten vlondertegels.

De dichte keuken is bereikbaar vanuit de hal en

serre. De keuken is opgesteld in lijn en is ongeveer 7 jaar oud. Je beschikt hier over een groot 6-pits gasfornuis met oven en een afzuigkap. Aan de andere zijde vind je een koelkast en vaatwasser. Ook bestaat hier een mogelijkheid om de keuken open te breken en vanuit de woonkamer toegankelijk te maken.

Vanuit de serre bereik je de eerste berging welke is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Tuin: De ruime en diepe tuin is gelegen op het zuidwesten en beschikt over een tweede berging en een achterom. Aan de achtergevel van de woning is een zonnenscherm bevestigd welke over het dak van de serre valt.

Eerste verdieping: Overloop met aangrenzend 3 slaapkamers, een tweede separaat toilet en de badkamer. De badkamer is voorzien van een regendouche en wastafelmeubel. De grote ramen op deze verdieping dragen bij aan een heerlijke lichtinval. Ook is deze verdieping voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping: Dit betreft een middels vlizotrap bereikbare zolder welke is voorzien van de c.v.-



combiketel (2015).

Bijzonderheden:

- Leuke tussenwoning op goede locatie;
- Moderne keuken in landelijke stijl;
- Aangebouwde serre (2013) met glazen schuifdeuren en zonnescerm;
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping;
- Ruime woonkamer met airconditioning;
- Badkamer met regendouche en wastafelmeubel en tweede toilet op de overloop;
- Ruime zolder met vlizotrap en c.v.-combiketel;
- Een superleuke starterswoning!

De straatnaam "Ina Boudier-Bakkerstraat" in Vianen is een eerbetoon aan de schrijfster Ina Boudier-Bakker, die tussen 1917 en 1922 in de stad woonde. Haar novelle "De Straat" geeft een levendig tijdsbeeld van Vianen rond 1920, met aandacht voor de jaarlijkse kermis en de komst van ondervoede Hongaarse kinderen. De benoeming van de straat komt voort uit haar band met de stad en haar literaire bijdrage aan de lokale geschiedenis.

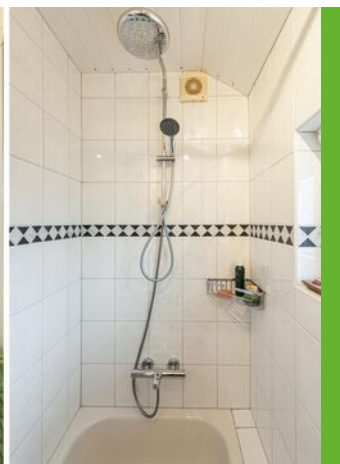




Ina Boudier-Bakkerstraat 24, Vianen



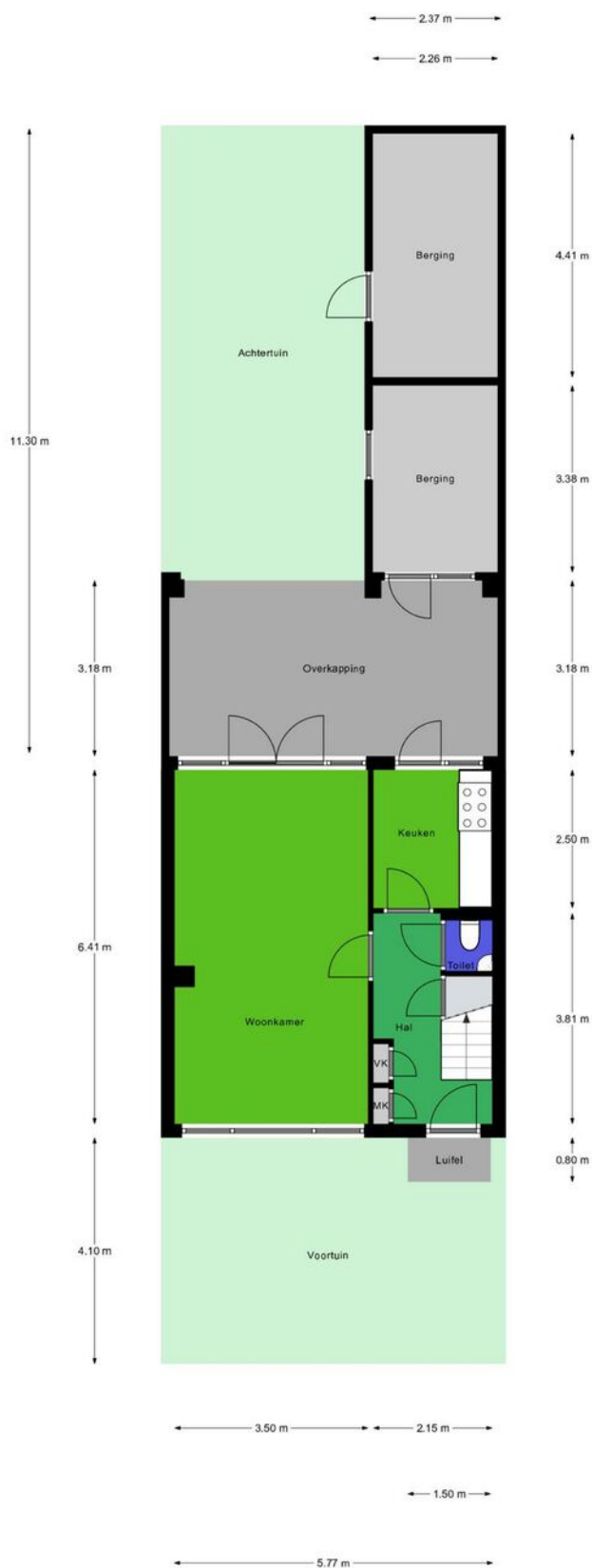




Ina Boudier-Bakkerstraat 24, Vianen

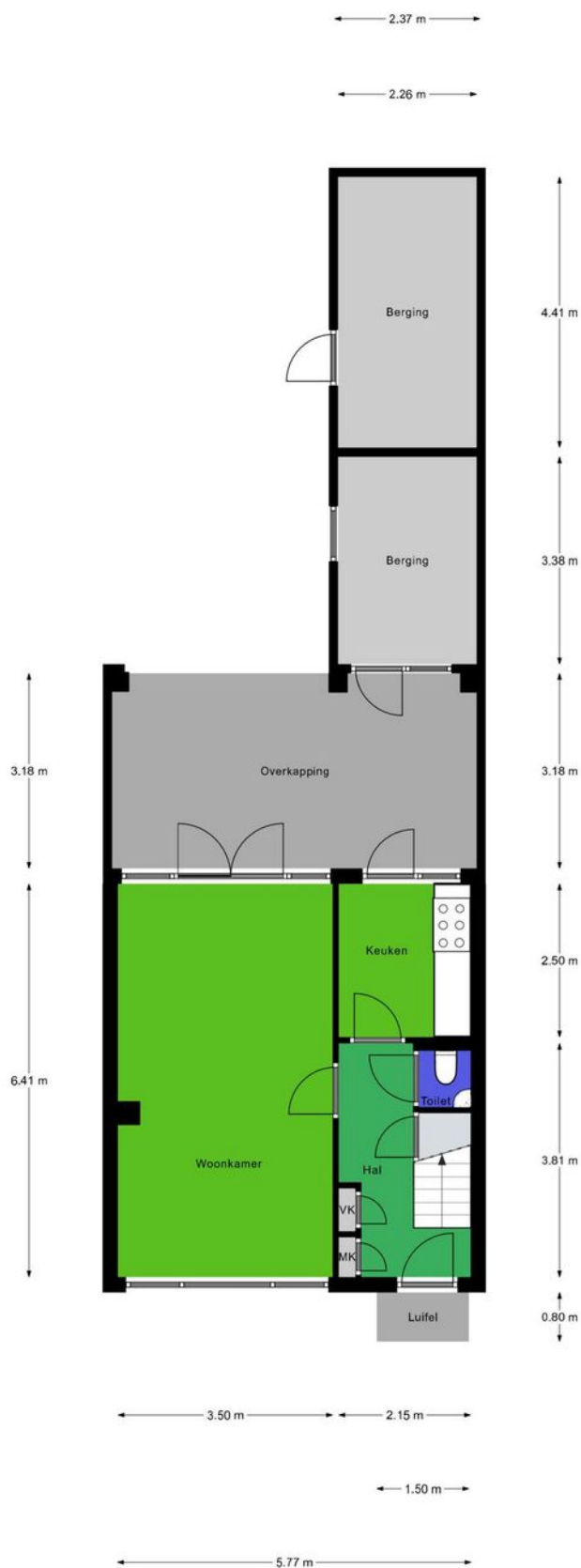






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



## MEETCERTIFICAAT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld conform de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie bruto inhoud"

Meetcertificaat	Totaal	Meters
Gebruiksoppervlakte wonen	74.0	m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	-	m2
Gebouw gebonden buitenruimte	20.0	m2
Externe bergruimte	18.1	m2
<b>Bruto inhoud woning</b>	<b>283</b>	<b>m3</b>

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing. Aan dit meetrapport en meetcertificaat kunnen geen rechten worden ontleend.

### MEETRAPPOR

3.

#### Over deze presentatie

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

Ina Boudier-Bakkerstraat 24, Vianen



# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



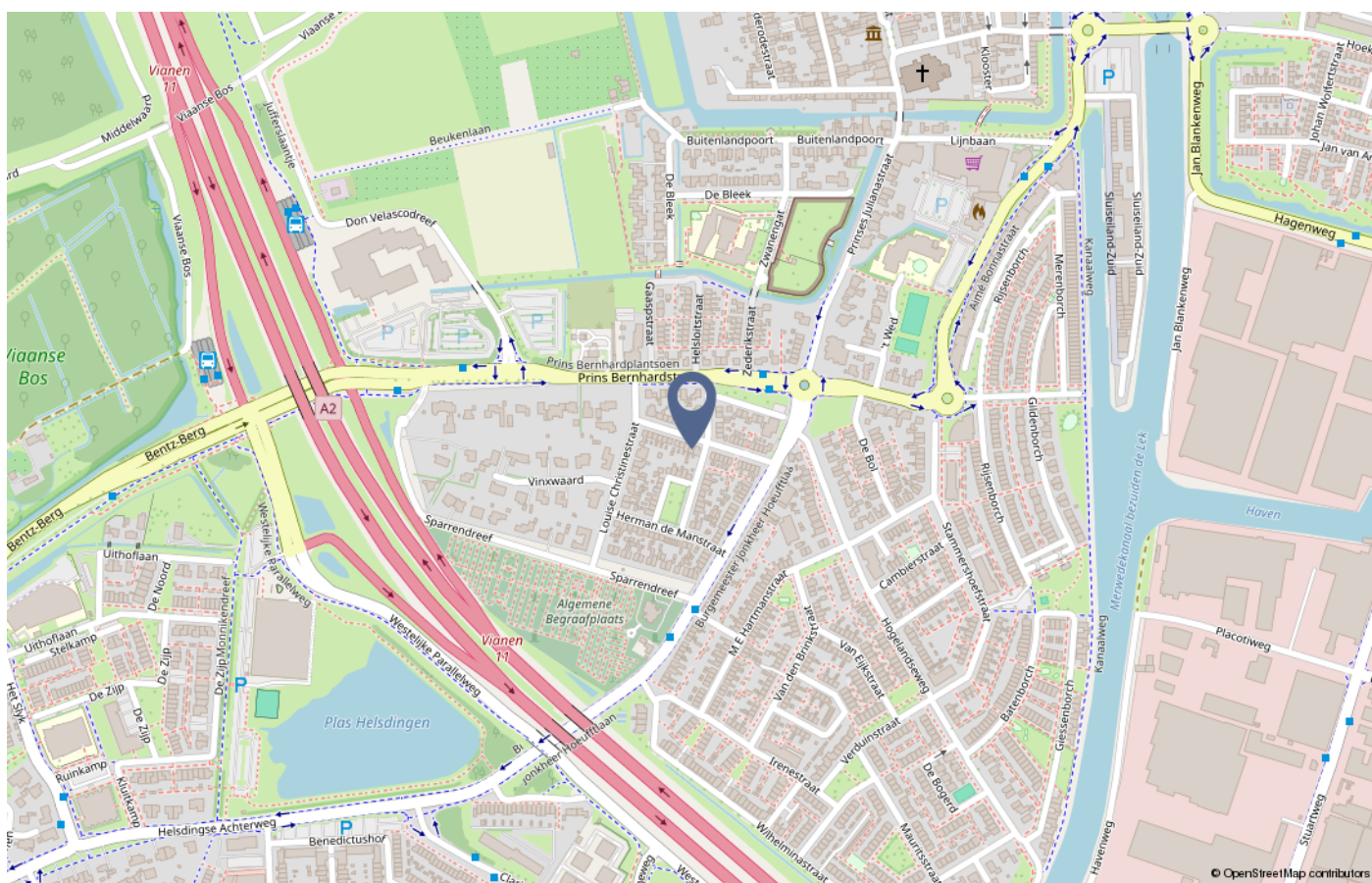
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3572</p>	
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2023  
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.

## LOCATIE OP DE KAART



## VERKOPEN ZONDER ZORGEN MET APRIL MAKELAARS

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

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

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

### Denk ook aan

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

[Maak nu een afspraak](#)



Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 24%

45 - 64: 28%

65+: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 67%

Huur: 33%



49%



51%



1,1 per huishouden

# LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv-kast woonkamer, wandplanken bijkeuken	X		
- Overige kasten en planken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Houten vlonders tuin en serre	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kledingkast	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

# LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Aanrechtblad bovenop vaatwasser en koelkast	X		

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Mechanische ventilatie	X		
- Spiegel		X	

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Douchegordijn		X	
- Douchegordijnstang		X	

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

# LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie		X	
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in plantenbak		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			



**Blijft  
achter**

**Gaat  
mee**

**Ter overname**

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X



## Verkooprijindicatie

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

## Aankoopmakelaar

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

[Maak nu een afspraak](#)







## Bijzonderheden 1 A.

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

Zo ja, welke? Nvt

## Bijzonderheden 1 B.

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

Zo ja, welke zijn dat? Nvt

## Bijzonderheden 1 C.

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? Nvt

## 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: Nvt

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond? Nvt

## Bijzonderheden 1 F.

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

Recht van overpad voor de burens aan de buitenkant van de poort (50cm diep langs de gehele lengte van tuin).

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Nvt

## 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?

Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Nvt

## 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?

Nee



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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? Nvt

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? Nvt

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) Nvt

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

Zo ja, welke? Nvt

## 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? Nvt

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Ja

Zo ja, toelichting: Verbouwing toilet eerste verdieping is gedeeld met de gemeente, samen met het taxatierapport uit 2019.

## 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? Nvt

## 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? Nvt



## Bijzonderheden 1 Q.

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

Zo ja, waarom? Nvt

## Bijzonderheden 1 R.

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

Zo ja, waarom? Nvt

## 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? Nvt

## Gevels 2 A.

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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar? Nvt

## Gevels 2 C.

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?

Voor kant van het huis zijn de spouwmuren geïsoleerd; achterkant huis was niet mogelijk in verband met de serre. Isolatie is in 2020 gedaan met Knauf Supafil glaswol door bedrijf Vink Isolatie Culemborg.

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

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

Het bedrijf kon door de serre niet bij de spouwmuren aan de achterkant komen. Zijkanten woning isolatie is onbekend.

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Nvt

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Onbekend - deze lag er al toen wij het huis kochten in 2019. Platte dak aanwezig op de schuur.

Overige daken:

Onbekend - deze lag er al toen wij het huis kochten in 2019. Schuine daken op huis en stenen berging.

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja



Zo ja, waar?

Bij de schoorsteen is een lekkage geweest in 2023; de voegen van de schoorsteen waren beschadigd door de weersomstandigheden. In 2023 hebben we de schoorsteen opnieuw laten voegen. Het water kwam via de schoorsteen op de vliering terecht op het deksel van een plastic opbergdoos - hierdoor is er geen waterschade ontstaan aan het huis.

## Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Nvt

## Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Jaarlijkse dakcontrole - dakpannen die stuk waren zijn vervangen of gerepareerd. Tevens hebben we een nieuwe schoorsteenkap op de schoorsteen laten plaatsen. Dakgoten zijn ook jaarlijks schoongemaakt.

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

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

Nee

Overige daken:

Ja

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

Piepschuim platen als isolatie van het schuine dak. Deze waren al aanwezig toen we de woning kochten.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend



Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Onbekend of dak van de stenen berging is geïsoleerd.

## Dak(en) 3 F.

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

## Dak(en) 3 G.

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

## 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?	Door de vorige bewoners, 2017
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	Onbekend

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

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

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Nvt

## 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 glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) Dubbel glas (groot raam voorkant woonkamer) en HR++.

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Glas in voordeur is niet geïsoleerd.

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar? Nvt

## 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? In de stuclaag van de stenen berging.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar? In de stuclaag van de stenen berging.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Zo ja, waar? Scheur in stuclaag bij deur keuken en deur babykamer.

## 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.) Ja





Zo ja, waar?

Toilet eerste verdieping -  
voegen tussen tegels  
vertonen scheurtjes in  
verband met speling door  
gebruik van een plaat in  
plaats van beton door de  
aannemer.

## 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?

Nvt

## 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?

Nvt

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Nvt

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Nvt

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Nvt

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Nvt



## 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? Nee

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

## 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 ketel

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

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

Merk van de installatie(s): REMEHA Tzerra

Type(nummer) van de installatie(s): 39C/CW5

Installatiedatum van de installatie(s): 10 september 2015

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 11 januari 2023

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Gasservice Vianen - jaarlijks onderhoud

## 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? Nvt

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke? Nvt

## Installaties 7 D.



Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke? Nvt

## Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar? Nvt

## 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 Nvt

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? Nvt

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Nvt

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? Nvt

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke? Nvt

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: Nvt

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? Nvt  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).  
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

# NVM VRAGENLIJST



Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Nvt

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke? Nvt

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

Installateur: Nvt

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

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

Aantal kWh: Nvt

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Nvt

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

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

2018 waarschijnlijk, dit is nog gedaan door de vorige bewoners. Wij hebben het schoorsteenkanaal niet gebruikt.

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Wij hebben de schoorsteen zelf nooit gebruikt - er zit nu een metalen plaat voor in de woonkamer. De vorige bewoners hadden er een kachel staan.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Niet bekend

## 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.)

Ja



Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Stopcontacten bij de bank en in de babykamer zijn vernieuwd. In het toilet op de eerste verdieping is een nieuwe schakelaar geplaatst.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

De knoppen van de schakelaar in de woonkamer voor de twee lampen klikt niet soepel.

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Nvt

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Nvt

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Onbekend.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Mechanische ventilatie is aanwezig in toilet beneden (ventilator uit 2020), badkamer (oudere ventilator) en toilet boven (ventilator uit 2020; luchtkanaal in 2023 laten aanleggen).

## Installaties 7 N.

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

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Nvt

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Onbekend, deze zat er al toen wij het huis kochten.



## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Uit 2020

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke? Gebruikssporen in badkamer - op wastafel en douchebak.

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? Onbekend, deze zat er al in toen wij het huis kochten. Minimaal 10 jaar oud denken wij. In 2020 hebben we een nieuwe regendouche geplaatst en het badkamerkastje vervangen. Toilet beneden is tevens vervangen in 2020 en het toilet boven is in 2020 nieuw aangebouwd.

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Zo nee, welke niet? Nvt

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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



Zo ja, welke?

Toen we het huis kochten, was de woning niet aangesloten op het gemeentelijke riool. Dit hebben we meteen in 2019 laten aanleggen. Onder de airco-unit in de tuin ligt een plaat, waaronder een opening zit naar de nieuw aangelegde buis.

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

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

Nvt

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

December 2015

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

December 2015

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Nvt

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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?

Nvt

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1962

## 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?

Mogelijk in het dak van de stenen berging, maar dit is niet bevestigd.

## Diversen 9 C.

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

Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Nvt

## 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?

Nee

## Diversen 9 G.

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

Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

N.v.t

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

N.v.t

## Diversen 9 I.





Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	N.v.t
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	Nvt
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee

## Diversen 9 J.

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

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	Nvt
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	N.v.t
Zo ja, wanneer?	Nvt
Zo ja, door welk bedrijf?	Nvt

## Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	Nvt

## Diversen 9 M.

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



Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Vorige bewoners:  
 1) Openslaande deuren naar de serre (2007) door Hans Peek aannemer  
 2) Serre (2013) door Van Der Gun  
 3) Nieuwe keuken (2015) door Rhenen  
 4) Portugese tegels vloer gang, toilet beneden en keuken (2015) door VSB vloeren  
 5) Airconditioning (2016)  
 6) Nieuwe radiatoren (2010)

Vanaf 2019:  
 1) Fonteintje in toilet beneden (2019)  
 2) Toilet eerste verdieping volledig aan laten leggen en toilet beneden nieuw toilet laten plaatsen met nieuwe achterwand (2020) door Klusbedrijf Jads  
 3) Sloten vervangen en driepuntssluiting voordeur (2019)  
 5) Nieuwe voortuin (2021) door Van Laar bestratingen

Zo ja, in welk jaartal?

Zie hierboven

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Zie hierboven

## Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

Nvt

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

## Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

D

## Vaste lasten 10 A.



Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	273
Belastingjaar?	2023

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	309000
Peiljaar?	2022

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	516
Belastingjaar?	2023

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	606
Belastingjaar?	2023

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	170
Elektra:	70
Water:	25
Stadsverwarming:	
Anders:	Nvt

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	1143
Elektriciteit hoog (kWh):	1566
Elektriciteit laag (kWh):	982
Elektriciteit totaal (kWh):	2548
Water (m <sup>3</sup> ):	151
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0



Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

## Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke? Nvt

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: Nvt

## Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer? Nbt

## 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? Nvt

## Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? Nvt

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.) Nee



Zo ja, welke?

Alle documenten en garanties die we hebben, zullen we bij de overdracht delen met de kopers.

## Nadere informatie 12 A.

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

- 1) De keuken wordt compleet aangeleverd, inclusief vaatwasser (2019), koelkast (2022) en aanrechtblad. Wij hadden zelf een vrieskist in de stenen berging staan.
- 2) De serre is niet 100% waterdicht langs de randen. Deze wordt dan ook niet officieel gezien als binnenruimte.
- 3) Airconditioning is jaarlijks bijgehouden.
- 4) Houten vlonders in serre en tuin blijven liggen.
- 5) Motor van zonwering slaapkamer voorkant (2022) en grote slaapkamer achterkant (2023) hebben we laten vervangen door Van Der Ven zonweringen



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

## **Bezichtigen en onder-handelen**

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

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

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

## **Gaan bezichtigingen door tijdens onderhandelingen?**

Ja, bezichtigingen mogen dan doorgaan. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

## **Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

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

## **Mag de verkoper/makelaar tijdens een onderhandeling de verkoopstrategie nog wijzigen of zelfs de vraagprijs verhogen?**

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

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

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

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

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

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

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



## **Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

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

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

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

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

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

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

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

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

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

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

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

## **De notaris**

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

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

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

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

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

## **Notaris keuze**

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



## **Notariskosten**

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

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

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

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

- € 240,00\*) per akte van gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratie- kosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

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

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

## **Ouderdomsclausule**

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

## **Asbest gezien bouwjaar**

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

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

## **Niet zelfbewoning-clausule**

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

## **Mondelinge overeenkomst niet bindend**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechts-geldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

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

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

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

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



## AANDACHTSPUNTEN EN GEBRUIKTE CLAUSULES

### **Aankoopmakelaar**

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

### **Disclaimer**

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

## Verkoopmakelaar

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

**Maak nu een afspraak**



# April makelaars



## INTERESSE?

### NEEM CONTACT MET ONS OP!

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

#### **Vestiging Leiden**

Haagweg 55  
2321 AC Leiden  
071-5790121  
leiden@aprilmakelaars.nl

#### **Vestiging Vleuten**

Dorpsstraat 8 A  
3451 BK VLEUTEN  
030 2600 926  
mail@aprilmakelaars.nl

#### **Vestiging Vianen**

Langedreef 11  
4131 NJ Vianen  
0347 206000  
mail@aprilmakelaars.nl