

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Dorpsweg 13**

Oudendijk

Welkom bij de brochure van dit fraaie  
landhuis op een adembenemende  
locatie met fantastisch vrij uitzicht!  
In deze brochure tref je meer  
informatie om zo wel overwogen als  
mogelijk een bieding uit te brengen.



**Tromp Garantiemakelaars**  
Middenweg 152  
1462 HL Middenbeemster

0299 - 683768  
[tromp@garantiemakelaars.nl](mailto:tromp@garantiemakelaars.nl)  
[www.trompgarantiemakelaars.nl](http://www.trompgarantiemakelaars.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Tromp Garantiemakelaars**  
staat voor je klaar

# Geheel vrijblijvend maar zeer gewaardeerd

Een woning kopen of huren omvat toch meer dan alleen beoordelen of de woning naar wens is. Afgezien van de woning is de financiële kant, ook wel "de rekensom" van belang om een weloverwogen beslissing te maken. Uiteraard kan ons team hierbij helpen! Een groot deel van het eigen vermogen zit doorgaans in "de stenen". Om te bepalen hoeveel eigen vermogen er in jouw stenen zit, kunnen wij geheel vrijblijvend langskomen om jouw huidige woning marktconform op waarde te schatten.



## Welke hypotheek past bij mij?

De hypotheek kent meerdere smaken. Tegenwoordig worden de lineaire hypotheek en de annuïteiten hypotheek het meeste toegepast vanwege de hypotheekrenteaftrek. Daarentegen kennen wij ook de aflossingsvrije hypotheek en kan er een rentevoordeel zijn afhankelijk van het percentage van de marktwaarde van de woning wat je met hypotheek belast. Naast de hypotheek zijn er ook nog andere regelingen, bijvoorbeeld de starterslening en NHG. Meer inzicht in welke hypotheek bij jou past? Wij brengen je graag in contact met onze hypotheekadviseur!

## Hoeveel bedraagt mijn kosten koper?

Als je in Nederland een woning koopt, moet je over de koopsom overdrachtsbelasting betalen. Doorgaans is dit 2% van de koopsom, tenzij je gebruik maakt van de startersvrijstelling (0%) of tenzij je er niet zelf gaat wonen (10,4%). Daarnaast heb je te maken met notaris en kadasterkosten. Dit bedraagt normaliter circa € 1.500,- afhankelijk van de notaris die je kiest. Wil je advies over welke notaris je het beste kunt kiezen? Wij zijn je graag van dienst! Tot kosten koper kun je ook de kosten voor de hypotheekadviseur en de taxateur rekenen. Let op! Deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar!

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In deze brochure tref je alle wetenswaardigheden die wij zorgvuldig voor jou hebben verzameld. Denk hierbij aan de lijst van roerende zaken en het inlichtingenformulier, ook wel vragenlijst, die de verkoper heeft ingevuld.

Eén ding weten wij hoe dan ook zeker en dat is dat we het hier hebben over een ware woondroom. Je woont hier landelijk, comfortabel en hebt de voorzieningen van de stad binnen handbereik!

Vraagprijs € 625.000,- k.k.





# Kenmerken van deze woning

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>  | Vrijstaande woning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1920               |

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Inhoud</b>             | 616 m <sup>3</sup>  |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 166 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 1035 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Tuin rondom         |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Energie label</b>      | D |
| <b>Aantal kamers</b>      | 6 |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 5 |



# Omschrijving van de woning

Soms bestaat-ie echt: die ene plek waar het landschap zucht van rust, de lucht wijd open is en waar tijd vertraagt zodra je het erf op stapt. Dit is zo'n plek.

Een vrijstaand landhuis met een verleden vol karakter, gelegen op een ruim perceel van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, omringd door landerijen, water en het weidse werelderfgoed van de Beemster. Hier kijk je niet naar buiten – je ademt het landschap in.

Waar ooit het dorpsleven zich rond de supermarkt afspeelde, staat nu een eigenzinnige, stijlvolle woning met een vleugje historie en een zee aan mogelijkheden. De charme van toen, de vrijheid van nu. Geen standaard indeling, maar een uniek geheel dat je uitnodigt om het op jouw manier te bewonen.

Zodra je binnenstapt, voel je het: dit huis heeft een ziel. De ruime woonkeuken vormt het levendige hart van de woning – een plek waar je kookt, lacht, leeft. De woonkamer straalt warmte uit, met een karakteristiek balkenplafond en grote ramen die het buitenlicht uitnodigen om naar binnen te stromen. Elk detail ademt sfeer, van vloer tot plafond, en geeft je dat gevoel van thuiskomen waar je stiekem altijd naar op zoek was.

Op de begane grond vind je ook een badkamer en ruimte voor een slaapkamer (op dit moment in gebruik als kantoorruimte) – perfect als je gelijkvloers wilt wonen. Of misschien wil je er juist een atelier van maken, een kantoor, een gastenkamer. Het kan allemaal. En dan is er nog dat royale bijgebouw in de tuin: vol daglicht, met een eigen karakter en eindeloos veel potentie voor werk, creativiteit of ontspanning. Boven zijn drie ruime slaapkamers, een apart toilet, slimme bergruimtes en zelfs een walk-in-closet. Dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde baden de kamers in het licht en kijk je ook daar uit over eindeloze groene velden.

De tuin biedt je het ultieme vakantiegevoel. Je kunt hier genieten van de rust, de natuur, prachtige vergezichten over de landerijen en hebt hier volop privacy.

Er zijn meerdere gezellige plekjes in de tuin waar je in alle rust kunt genieten van het zonnetje en die het vakantiegevoel compleet maken. Denk je een in, heerlijk relaxen in de tuin met een wijntje en een fantastisch vrij uitzicht.

Oudendijk is precies wat je hoopt dat het is: een vriendelijk dorp waar je burens je kennen, de lucht nog schoon is en de sterren 's nachts echt zichtbaar zijn. Tegelijkertijd ligt de stad Hoorn op slechts een paar minuten rijden – voor wie af en toe behoefte heeft aan reuring.

Dit huis is geen standaard woning. Het is een plek met karakter, met geschiedenis, met toekomst. Een plek voor dromers, doeners, thuiskomers. Voor wie groots wil wonen, maar klein wil leven. Kom kijken, kom voelen, kom ontdekken wat woorden niet volledig kunnen vangen.

Een woning kopen doe je waarschijnlijk niet dagelijks, daarom is het goed om je vooraf goed te laten informeren. Wij proberen jou zo goed als mogelijk voor te bereiden met deze brochure, die wij met zorg hebben samengesteld.

Daarentegen speelt de financiering voor de gemiddelde koper ook een grote rol. Wellicht heb je al informatie ingewonnen over jouw mogelijke hypotheek, welke vorm het beste bij jou past en welke voorwaarden en/of vereisten daarbij komen kijken.

Zo niet, dan kunnen wij indien gewenst een vrijblijvend en informatief gesprek voor jou inplannen met onze onafhankelijke hypotheekadviseur. Vaak is er meer mogelijk dan je denkt! Het valt of staat met goed advies.

# Parterre





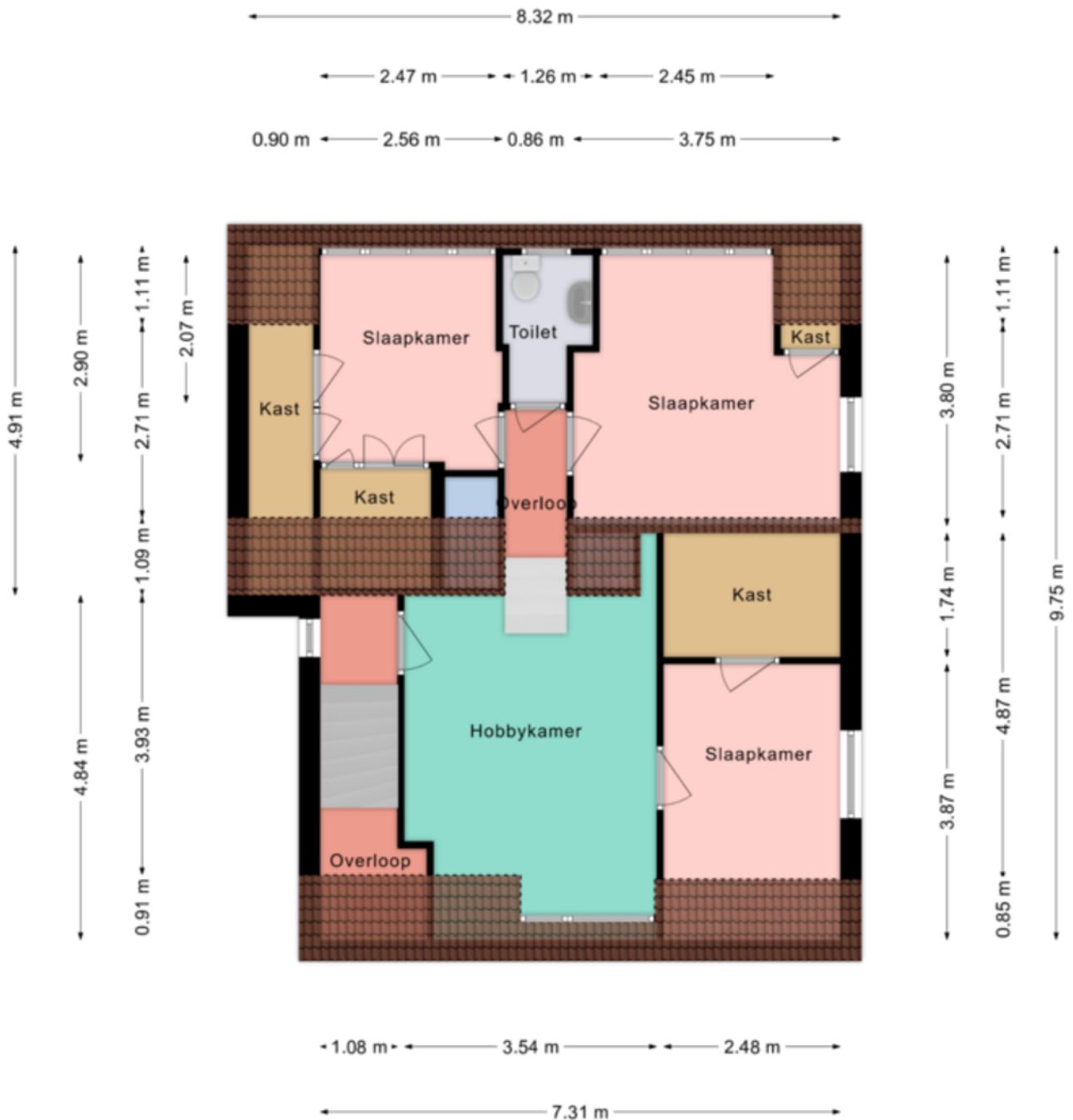


**Charmant,  
gezellig, ruim en  
licht!**





# Eerste etage









**Een locatie met  
charme en  
karakter!**







**Kom genieten  
van vrijheid,  
rust en ruimte!**



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
254183049

Datum registratie  
28-08-2024

Geldig tot  
28-08-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

D



## Isolatie

|                |        |     |    |
|----------------|--------|-----|----|
| 1 Gevels       | +/-    | +   | ++ |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |    |
| 3 Daken        | +/-    | +   | ++ |
| 4 Vloeren      | -      | +/- | ++ |
| 5 Ramen        | +/-    | +   | ++ |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | ++ |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Dorpsweg 13  
1631 DD Oudendijk

BAG-ID: 154601000002041

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1920

Compactheid 2,29

Vloeroppervlakte 169m²

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

I. Fock

### Examennummer

55152181

### Certificaathouder

EnergieLabel.com

### Inschrijfsnummer

SKGIKOB 012364

### KvK-nummer

85018708

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

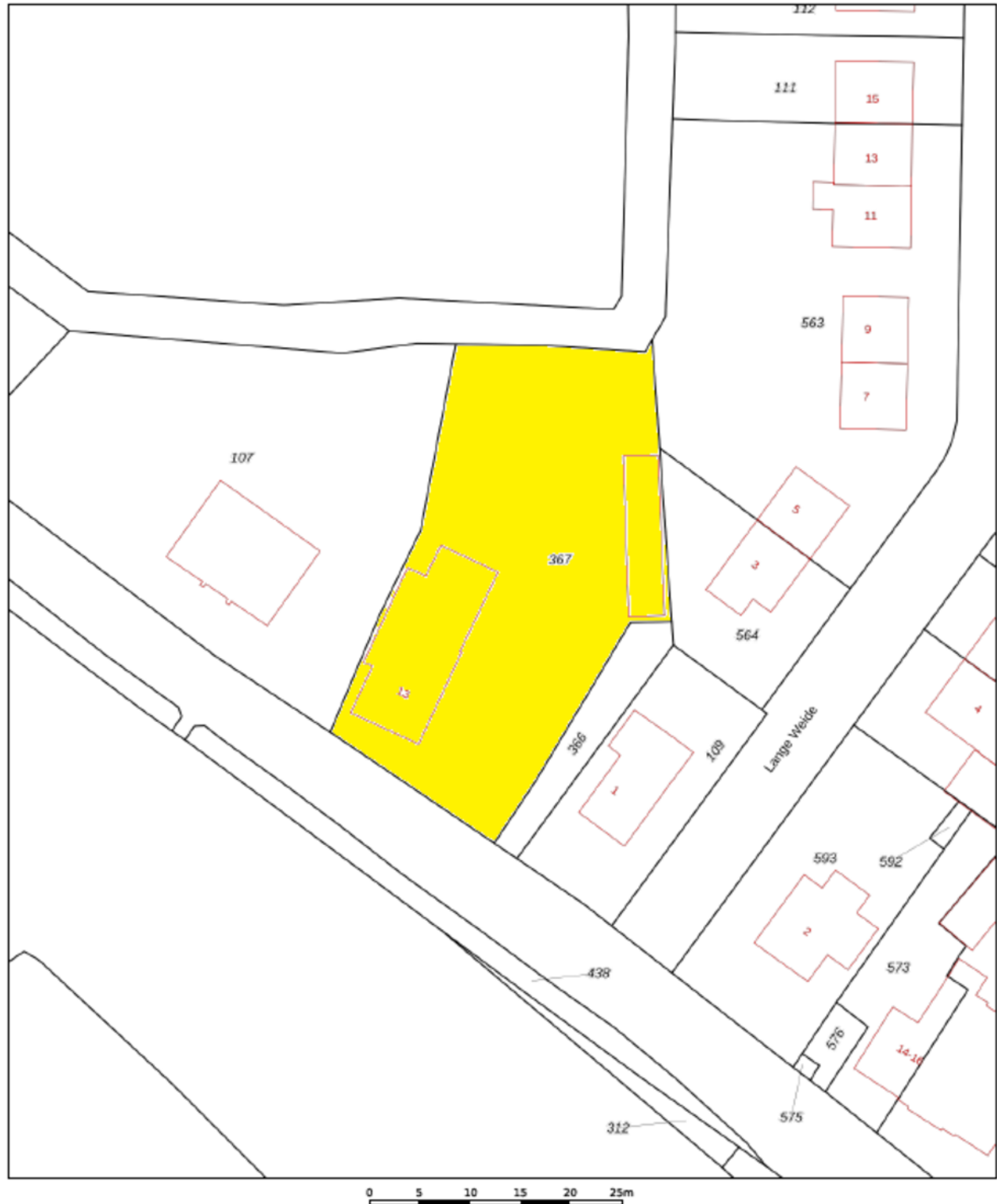


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: nr13

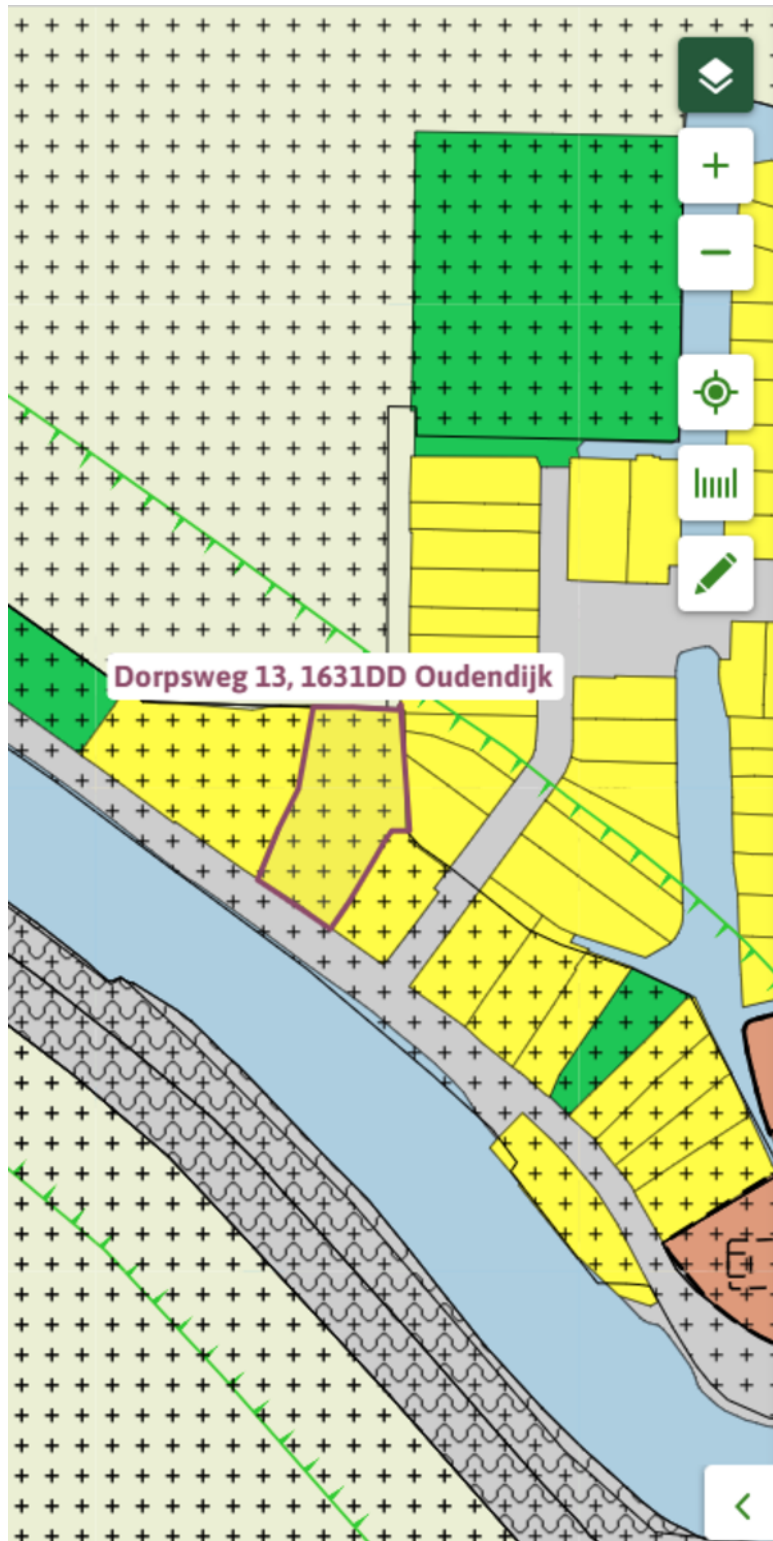


|                                                                                                                   |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 12345<br>25                                                                                                       | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Hulnummer | Schaal 1: 500                                                                                                                                                                                                                   |                   |
| —                                                                                                                 | Vastgestelde kadastrale grens                            | Kadastrale gemeente                                                                                                                                                                                                             | Wester-Koggenland |
| —                                                                                                                 | Voorlopige kadastrale grens                              | Sectie                                                                                                                                                                                                                          | AF                |
| —                                                                                                                 | Administratieve kadastrale grens                         | Perceel                                                                                                                                                                                                                         | 367               |
| —                                                                                                                 | Bebouwing                                                |                                                                                                                                                                                                                                 |                   |
| Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 16 juni 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                                          | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. |                   |
|                                                                                                                   |                                                          |                                                                                                                                            |                   |

# Kadastrale luchtfoto



# Bestemming



## Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Bestemmingsplan - Gemeente  
Koggenland



meer kenmerken ▾

vastgesteld 27-07-2013 - geheel  
onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels BIJLAGEN BIJ REGELS

Gerelateerd Overig Toelichting

### Bestemmingsvlakken (10+) ^

 Wonen >

 Wonen >

 Waarde - Archeologie 2 >

 Wonen >

 Wonen >

 Wonen >



# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                             | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - jacuzzi/whirlpool                      | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |
| - toiletkast                             | X             |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                              |               |          |              |
| – boiler                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin – Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | 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>                                               |               |          |              |
| <b>Overige tuin, te weten</b>                                      |               |          |              |
| – (sier)hek                                                        | 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?                                                                                             |          |
| 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?                                                                                                        | Ja                            |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                                                                                 |                               |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                      |                               |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            |                               |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              | Niet bekend                   |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        |                               |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                               |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Ja                            |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          | Tijdens schilderwerkzaamheden |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                               |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | 40 jaar                       |
| 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:

Niet bekend

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?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

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?

Ja

Zo ja, toelichting:

Aan de zijkant van het huis is de afvoer enigszins verstopt zodat bij hevige regen de dakgoot wat overloopt.

### 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?

Dit jaar

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Nee

Zo nee, toelichting:

Sommige ramen zijn vastgeverfd.

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                               | ANTWOORD                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>                                                                                                               |                                                                                                                                                 |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                                                                    | Ja                                                                                                                                              |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                                         |                                                                                                                                                 |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>                                                                                                               |                                                                                                                                                 |
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                                                                              | Ja                                                                                                                                              |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR                                                                                                                                              |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                          | Nee                                                                                                                                             |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                           | In de grote slaapkamer.                                                                                                                         |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>                                                                                                               |                                                                                                                                                 |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)                                         | Ja                                                                                                                                              |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        | In de grote slaapkamer, de "bibliotheek" en beneden aan de zijkant.                                                                             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                 |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                  | Ja                                                                                                                                              |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        | Ja, tijdelijk. Tijdens een niet opgemerkte lekkage. Aan de zijkant van de woonkamer. Nadat de lekkage verholpen was, verdween de vochtdoorslag. |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                 |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                    | Ja                                                                                                                                              |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        | Zie vorig antwoord                                                                                                                              |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                 |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/ aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?                                | Nee                                                                                                                                             |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                                                                                                                                                 |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                 |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

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?

Nee

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?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

Nee

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

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

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### 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, elektrische boiler

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):

Atag Itho/Daalderop

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

Zie energielabel

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

Middels abonnement, dit jaar

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Feenstra

### 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:

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

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:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).

Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

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

Zo ja, welke?

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

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

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?

2012

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

### 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?

2025

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

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?

3 jaar

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

25 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

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

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2005

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2022

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ANTWOORD    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Diversen 9 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1920        |
| <b>Diversen 9 B.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) | Nee         |
| Zo ja, welke en waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| <b>Diversen 9 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?                                                                                                                                                                                                    | Nee         |
| <b>Diversen 9 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                                                                                                                                                                                                                          | Niet bekend |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| <b>Diversen 9 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| 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         |
| <b>Diversen 9 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                                   | Nee         |
| <b>Diversen 9 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)                                                                                                                                                                                                                               | Nee         |
| <b>Diversen 9 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Is de grond verontreinigd?                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nee         |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                                                                                                                                                                                                                          |             |
| <b>Diversen 9 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?                                                                                                                                                                                                                                                        | Nee         |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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

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?

### Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 M.

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

Nee

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

### Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

### Diversen 9 P.

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                  | ANTWOORD |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 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?                                                    | 979      |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025     |
| Vaste lasten 10 B.                                                                                                     |          |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 490000   |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2025     |
| Vaste lasten 10 C.                                                                                                     |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 547      |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025     |
| Vaste lasten 10 D.                                                                                                     |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 979      |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025     |
| Vaste lasten 10 E.                                                                                                     |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?                                                    | 407      |
| Gas:                                                                                                                   |          |
| Elektra:                                                                                                               |          |
| Water:                                                                                                                 | 30       |
| Stadsverwarming:                                                                                                       |          |
| Anders:                                                                                                                |          |
| Te weten:                                                                                                              |          |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                     | 2030     |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              | 5100     |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              | 3300     |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                            | 8400     |
| Water (m³):                                                                                                            | 150      |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                  |          |
| Anders:                                                                                                                |          |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                     | 2        |

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

## Vaste lasten 10 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

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

Ja

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

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

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden  
aangevraagd?

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

## Garanties 11 A.

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

Ja

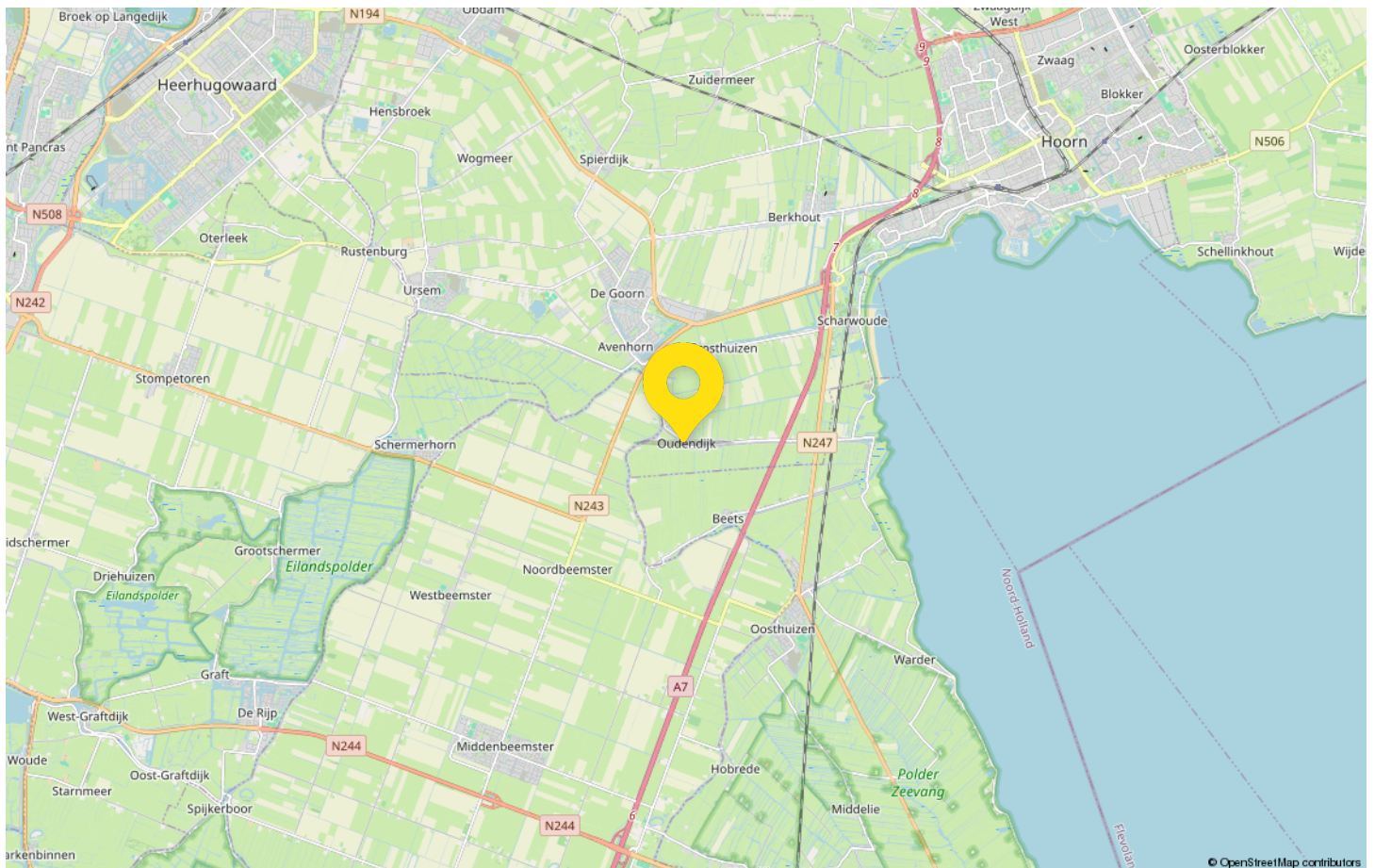
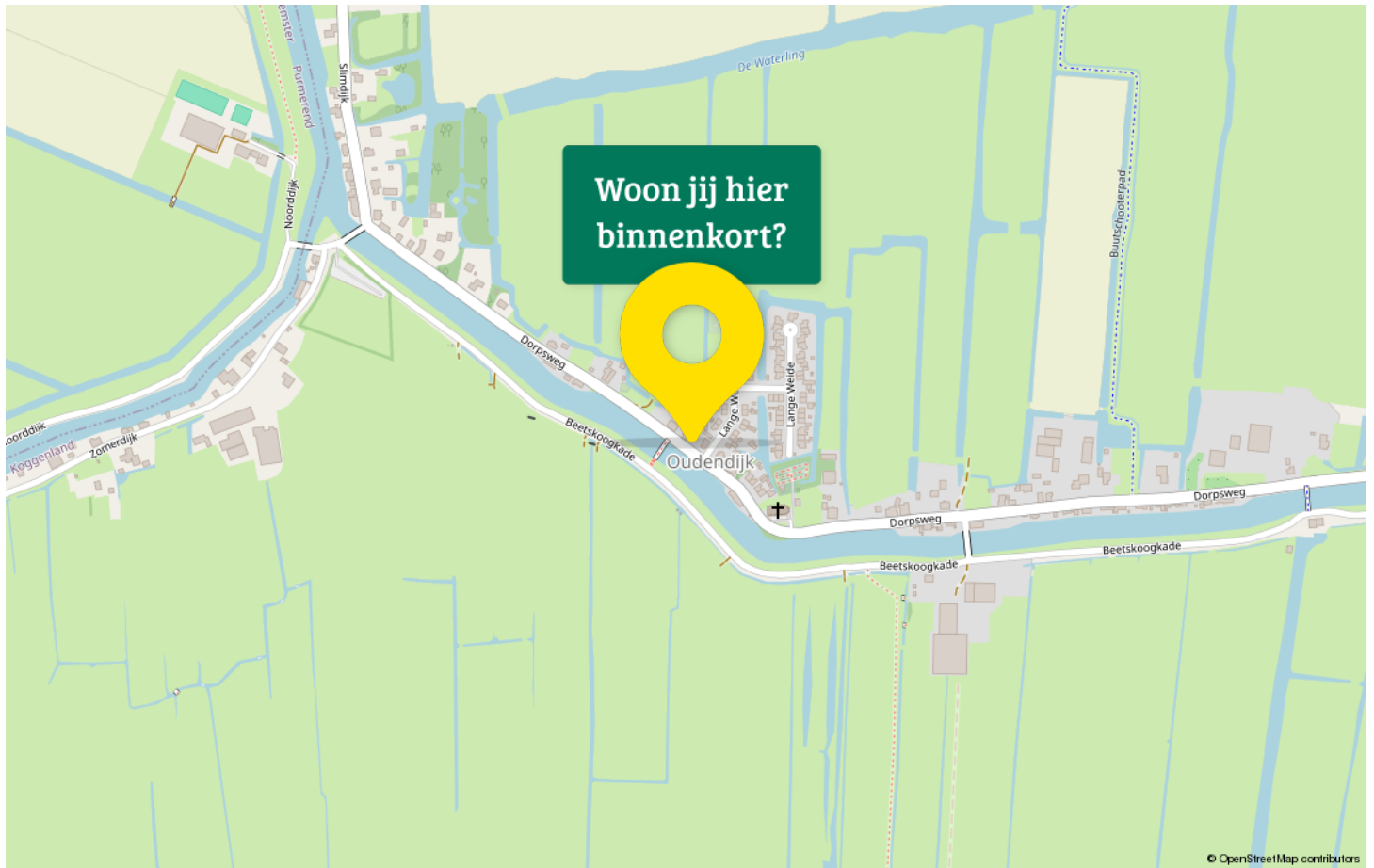
Zo ja, welke?

CV

## Nadere informatie 12 A.

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

# Locatie op de kaart





# Tromp jouw Garantiemakelaar

Ben je op zoek naar een gerenommeerd makelaarskantoor, die al sinds 1978 kopers en verkopers verbindt, maar tegelijkertijd een jonge geest en vooruitziende blik heeft? Een makelaarskantoor waarbij service en continuïteit op nummer één staat, waarbij er gedacht wordt in mensen in plaats van transacties en waarbij oog voor detail en innoverende verkooptools geen onbekende begrippen zijn?

Dan ben je bij Tromp Garantiemakelaars aan het juiste adres!

Wij zijn gespecialiseerd in de verkoop en aankoop van droomhuizen en staan jullie vanuit ons kantoor in Middenbeemster graag tot jullie dienst. Stap eens binnen voor een vrijblijvend gesprek, de drempel is laag en de koffie is goed!

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u 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 dient u 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.



## Adresgegevens

Middenweg 152  
1462 HL Middenbeemster

## Wij zijn bereikbaar via:

0299 - 683768  
tromp@garantiemakelaars.nl  
www.trompgarantiemakelaars.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.

# Aantekeningen

[illegible]



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0299 – 683768**

[tromp@garantiemakelaars.nl](mailto:tromp@garantiemakelaars.nl)

[www.trompgarantiemakelaars.nl](http://www.trompgarantiemakelaars.nl)