

WONINGBROCHURE

Scheperskamp 33 – Vledder



geeft altijd thuis

2/1 kap woning



Doorzonwoonkamer

open keuken

Perceel 289 m²

5 Slaapkamers

vrijstaande berging

Energie label C

ROYALE GEZINSWONING MET 5 SLAAPKAMERS EN PRAKTIJKRUIMTE

Net achter de Dorpsstraat van het gezellige Brinkdorp Vledder staat deze ROYALE GEZINSWONING op een perceel van maar liefst 289 m². Deze beschikt over een ruime, lichte woonkamer met uitgebouwde open keuken en 3 slaapkamers met badkamer op de 1e verdieping. Door een verhoogde nok met dakkapel zijn op de 2e verdieping 2 extra slaapkamers zijn gerealiseerd. De naastgelegen voormalige garage is omgebouwd tot praktijkruimte, werkkamer waardoor de woning zeer geschikt is voor combinatie wonen en werken of praktijk aan huis.

INDELING WONING:

Entree, hal met meterkast, trapgang, trapkast met witgoedaansluitingen en toiletruimte met wandcloset en fontein. Langwerpige open keuken (2017) voorzien van inbouwapparaten en kastenwand met (losse) koel en vrieskast. Lichte, doorzon woonkamer van circa 33 m² met fraaie laminaatvloer.

1e verdieping: Overloop, 3 slaapkamers van respectievelijk 11, 12 en 14 m² waarbij de voorste kamer is voorzien van een inbouwkast en een balkon en de achterste heeft een grote kastenwand. Moderne badkamer met inloopdouche, breed wastafelmeubel en wandcloset.

2e verdieping: overloop met dubbele berging en 2 slaapkamers van respectievelijk 10 en 12 m² waarbij de kleinste slaapkamer een luik heeft naar een vliering.

Het vrijstaande berging is geïsoleerd en omgebouwd tot praktijkruimte van circa 12 m² en is voorzien van een gaskachel en eigen toiletruimte.





ALGEMEEN:

Deze royale gezinswoning is uitstekend onderhouden, in 2023 zijn de dakpannen vervangen en de woning is recent geschilderd. Daarnaast zijn de kozijnen van de achterste slaapkamers in 2024 vervangen en voorzien van HR++ beglazing. De woning wordt centraal verwarmd met een Remeha cv ketel uit 2007 en warmwater van de badkamer wordt verzorgd met een Vaillant badgeiser uit 2008. De diepe achtertuin is keurig aangelegd met plataan, verschillende bordes en speels terras. Verder is er een langwerpige houten berging. Achter de tuin wordt een strook gemeentegrond gehuurd.

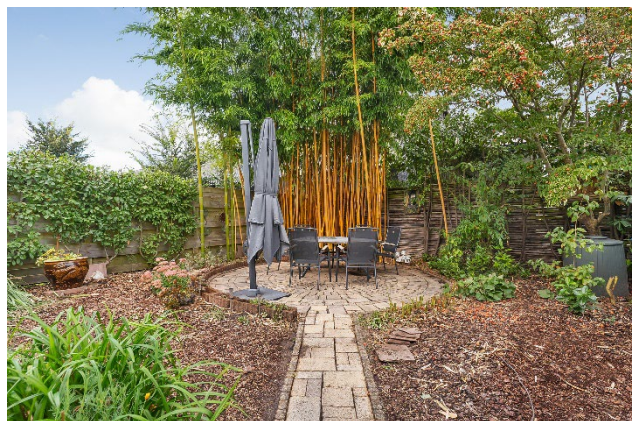


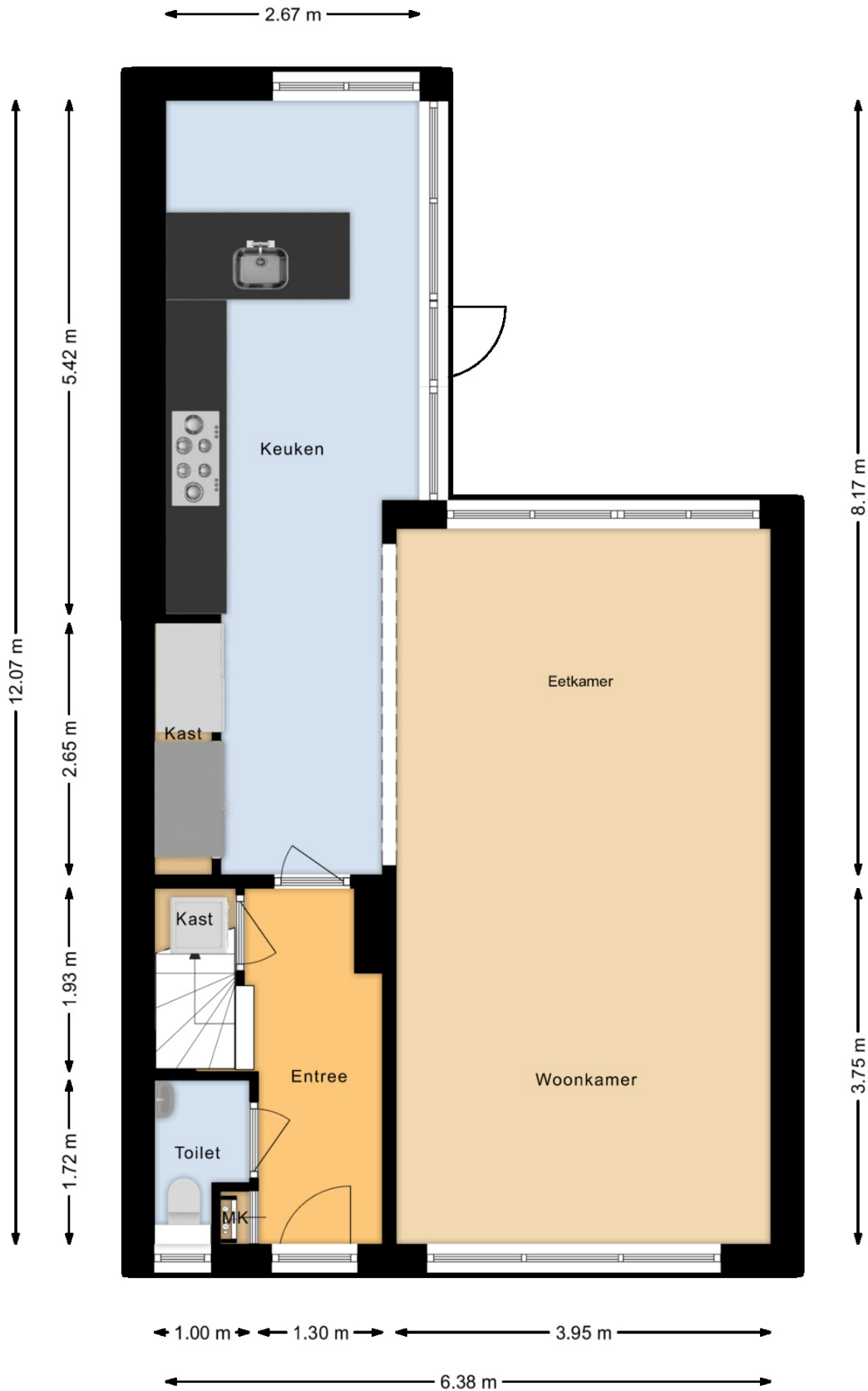
Het geheel is gelegen in een ruim opgezette woonwijk aan de rand van het centrum van Vledder. Winkels, voorzieningen en de natuur binnen handbereik. Kortom een ruime woning waar u zo in kunt en met plezier zult wonen!

Vraagprijs: € 389.000,-- k.k.



FOTOPAGINA





Deze plattegronden geven een indicatie van de indeling, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!

hetMakelaarshuis

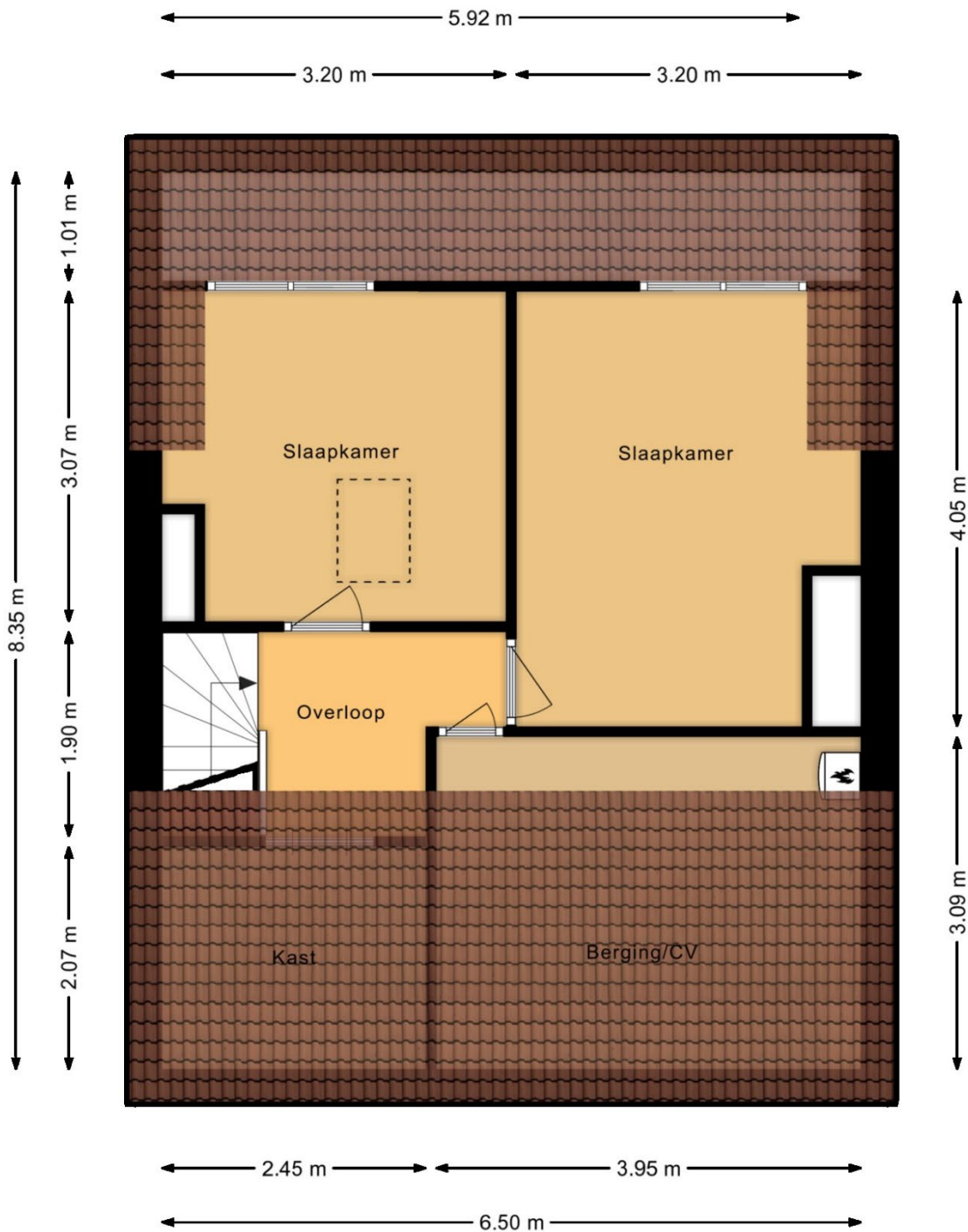
Woldpoort 1A Steenwijk
www.hetmakelaarshuis.nl

tel: 0521 – 521 521
info@hetmakelaarshuis.nl

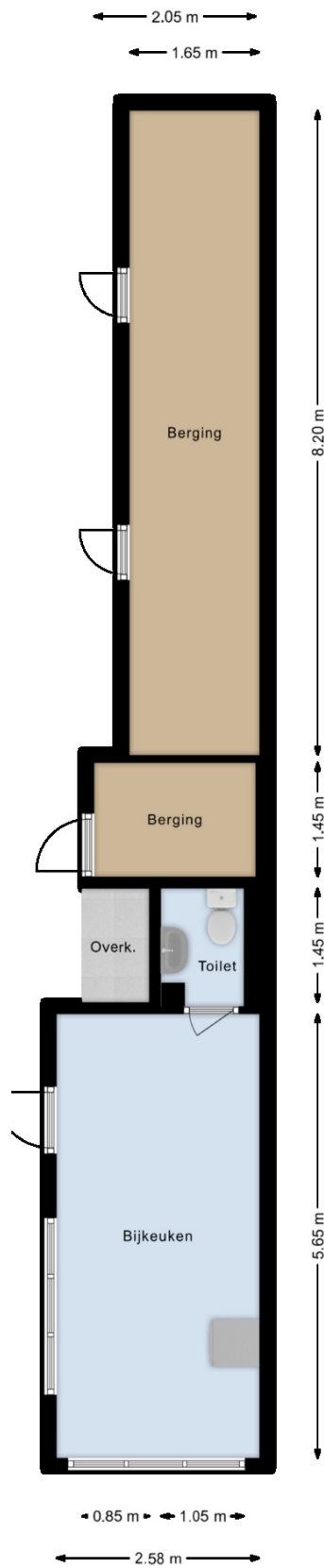
het Makelaarshuis
geeft altijd thuis



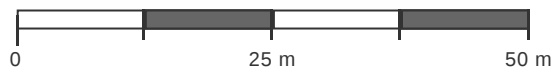
Deze plattegronden geven een indicatie van de indeling, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!







Deze plattegronden geven een indicatie van de indeling, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!



Deze plattegronden geven een indicatie van de indeling, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!



538	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Vledder	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 15-07-2024 om 16:47.
33	Huisnummer	Gemeentecode:	VDR00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	H	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	538	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	289	
	Bebouwing			

Het Makelaarshuis

Vragenlijst over de woning



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Gegevens over de woning

Adres te verkopen woning:

Scheperskamp 33

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ja nee
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? niet bekend ja nee
Zo ja, welke zijn dat?
- 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*)? niet bekend ja nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
er wordt een stukje grond van de gemeente gehuurd
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee
Zo ja, graag nader toelichten:
zie punt C
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (*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*) ja nee
Zo ja, welke?
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ja nee
Zo ja, hoe lang nog?

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

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

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?
Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? n.v.t. ja nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
Zo ja, waar?

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
Zo ja, waar?

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ja nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: dak werkruimte 2014
Overige daken: vernieuwd in 2023

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
Zo ja, waar?
Oude dakpannen

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee
Zo ja, waar?

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Is er sprake van volledige isolatie?
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?
Zo ja, toelichting:

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?
Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
2019 gevelbekleding 2021

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
Zo ja, door wie?

- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?
Zo nee, toelichting:

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

- d. Is er sprake van isolerende beglazing?

Is er sprake van volledige isolatie?
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?

Zo ja, waar?
het glas van de voordeur

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar?

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar?

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
Zo ja, waar?

VRAGENLIJST OVER DE WONING

- niet bekend ja nee
 niet bekend ja nee
 niet bekend ja nee

- ja nee

- ja nee

- ja nee

- ja nee

- ja nee

- ja nee

- ja nee

- ja nee

- ja nee

- ja nee

- ja nee

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ja nee
Zo ja, waar?
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
hal en oude keuken gedeelte

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
Zo nee of meestal, toelichting:
in tijden van langdurig hoog grond water is het zand vochtig
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
Zo nee of soms, toelichting:
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t. ja nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?
CV ketel en boilers
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk: CV ketel Remeha
Leeftijd: 2010
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum: 01-01-2020
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
Zo ja, door wie?
Sjabbens
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*)? ja nee
Zo ja, wat is u opgevallen?



VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

VRAGENLIJST OVER DE WONING

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?
Zo ja, welke? ja nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?
Zo ja, waar en welke? ja nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
Zo ja, waar? ja nee
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?
Zo ja, waar? ja nee
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? ja nee
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? n.v.t. nader overeen te komen ja nee
 ja nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ja nee
 ja nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar:
Installateur:
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ja nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar:
Aantal kWh:
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? n.v.t. ja nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? ja nee
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
N.V.T.
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
n.v.t.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
2e verdieping ja nee
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?
Zo ja, welke? niet bekend ja nee

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ja nee
 Zo ja, welke?
 kleine beschadiging aan la van wastafel
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ja nee
 Zo nee, welke niet?
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ja nee
 Zo ja, welke?
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ja nee
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1968
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? niet bekend ja nee
 Zo ja, welke en waar?
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? niet bekend ja nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? niet bekend ja nee
 Zo ja, waar?
- e. Is de grond verontreinigd? niet bekend ja nee
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t. ja nee
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? n.v.t. ja nee
- f. Is er een olietank aanwezig? niet bekend ja nee
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? n.v.t. ja nee
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t. ja nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? ja nee
 Zo ja, waar?
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
 Zo ja, waar?
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t. ja nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? niet bekend ja nee
 Zo ja, waar?
 op balkon is voor 20 jaar geleden een stuk beton hersteld
- j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
 Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
 dakkapel via nog verhoging 1991 bijkeuken 1994
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
 Zo ja, welke?
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee
 Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 758,22
 Belastingjaar: 2024
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 329.000,00
 Peiljaar: 01-01-2023
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 436,00
 Belastingjaar: 2023
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 2.024,00
 Belastingjaar: 201,32
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas:
 Elektra:
 Blokverwarming:
 Anders: samen 273,- euro
 Jaarverbruik gas: m³ Elektra kWh Jaar:
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? Zo ja, welke? ja nee
 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.* ja nee
 Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
 Afkoopsom:
 Duur:
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
 Hoe hoog is dan de canon per jaar?
 Heeft u alle canons betaald? n.v.t. ja nee
 Is de canon afgekocht? n.v.t. ja nee
 Zo ja, tot wanneer?



VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

VRAGENLIJST OVER DE WONING

- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

ja nee
 ja nee

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

ja nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

11. Garanties

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

ja nee

12. Buren

Wat is de gezinssamenstelling van de bewoners van de naastgelegen panden?
(links en rechts staand met het gezicht naar de woning)

Links	Leeftijd	Rechts	Leeftijd
Vrouw(en)	1 tussen 40/50	Vrouw(en)	1 tussen 30/40
Man(nen)	1 tussen 40/50	Man(nen)	1 tussen 30/40
Kind(eren)	1 onbekend	Kind(eren)	3 onbekend
Huisdier(en)		Huisdier(en)	
Soort:		Soort:	

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



INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

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

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

Plaats:

Plaats:

Handtekening:

Handtekening:

.....

.....

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: Het Makelaarshuis B.V.
Adresgegevens: Woldpoort 1A
8331 KP Steenwijk
Telefoonnummer: 0521-521 521
E-mailadres: info@hetmakelaarshuis.nl

Lijst van Zaken

Adres: Scheperskamp 33 Vledder



Nvt
Blijft achter
Gaat mee
Ter overname

	Nvt	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
WONING:				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
Zonwering buiten		X		
Zonwering binnen				X
Losse horren/rolhorren	X			
Rolluiken	X			
Begane grond				
Vloerbedekking/parket		X		
Gordijnrails		X		
Gordijnen / vitrages				X
Rol- en vouwgordijnen				X
1e Verdieping				
Vloerbedekking/laminaat		X		
Gordijnrails		X		
Gordijnen / vitrages				X
Rol- en vouwgordijnen		X		
2e Verdieping				
Vloerbedekking		X		
Gordijnrails		X		
Gordijnen / vitrages			X	
Rol- en vouwgordijnen		X		
Keuken				
Inbouw apparatuur		X		
Koelkast		X		
Combi magnetron		X		
Kooktoestel		X		
Vaatwasser		X		
Algemeen				
Leg- / boekenplanken		X		
Inbouwverlichting		X		
Opbouwverlichting			X	
Losse kasten			X	

Nvt
Blijft achter
Gaat mee
Ter overname

	Nvt	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vervolg woning				
Badkamer accessoires		X		
Wastafel accessoires		X		
Toilet accessoires		X		
Sauna + toebehoren	X			
Bijgebouwen				
Verlichting op/inbouw		X		
Werkbank		X		
Legplanken		X		
Automatische deur		X		
Tuinhuisje / berging		X		
Tuinkas	X			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating		X		
Erfafscheiding		X		
Beplanting		X		
Tuinverlichting		X		
Buitenverlichting		X		
Buitenkraan		X		
Voet droogmolen		X		
Vlaggenmast		X		
Overige				
Voor akkoord d.d.				
Verkoper(s) Koper (s)				

Aanvullende informatie:

Het kopen van een woning is iets dat je niet dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben wij alvast voor je op een rijtje gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: - Financieringsvoorbehoud, - Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, - Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat staat er verder in de koopovereenkomst?

De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris 1 week na het ondertekenen of 1 week nadat de voorwaarde voor financiering is verlopen. Bij een voorwaarde voor het verkrijgen van financiering wordt maximaal 100% van de koopsom opgenomen in de koopakte. Indien de koper kiest voor een notaris buiten de regio en de verkoper in verband met de reisafstand besluit tot het afgeven van een volmacht zijn deze eventuele extra kosten voor rekening van de koper. De notaris kan ten laste van de verkoper uitsluitend de kosten voor doorhaling van de geldende hypotheek doorberekenen. Alle overige kosten zijn voor rekening van de koper.

Bouwkundige staat

De bouwkundige staat van bestaande woningen is in sommige gevallen minder dan de bouwkundige staat van nieuwe woningen. Bij woningen ouder dan 10 jaar wordt de ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen: "Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 10 jaar oud is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwere woningen. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op

het in artikel 6.3 van de NVM koopakte omschreven gebruik. Koper is door verkoper in de gelegenheid gesteld om een (aanvullend) bouwkundig onderzoek te laten verrichten en koper heeft bij het vaststellen van de koopsom rekening gehouden met de ouderdom van de onroerende zaak en de eventuele beperkingen voor het beoogde gebruik."

Onderzoeksplicht

Tijdens bezichtigingen geven wij een globaal beeld van de onderhoudstoestand van de woning. Dit gebeurt op basis van visuele- steekproefsgewijze inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk, noch over de elementen die aan het zicht zijn onttrokken. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor de aanwezigheid of afwezigheid van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is geen bouwkundige en heeft geen uitgebreid planologisch onderzoek gedaan. Als koper heb je een eigen Onderzoeksplicht naar zaken die voor jou van belang zijn. Een koper kan zich nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan je desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Toch nog vragen?

Een afspraak voor een (tweede) bezichtiging of een persoonlijk gesprek is natuurlijk ook mogelijk! In zo'n gesprek komen alle juridische en financiële aspecten voor het kopen van een woning aan bod. Ook een afspraak met onze hypothecair planner om de financieringsmogelijkheden te bespreken behoort tot de mogelijkheden.

Deze brochure is met zorg samengesteld, echter de opgenomen gegevens zijn indicatief. Gegevens in deze brochure zijn verkregen van de verkoper. Makelaar is op geen enkele wijze aansprakelijk voor onvolkomenheden, onjuistheden of fouten in deze brochure. De in de brochure opgenomen plattegronden geven een globale indicatie van de ruimten. Maatvoering, indeling en afbeeldingen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Aan de brochure en plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Koper kan zich laten bijstaan door een eigen aankoop makelaar en/of de woning bouwkundig laten keuren. Graag geven wij je de namen en adressen van NVM makelaars in onze regio.



Wij zijn een eigentijds en dynamisch makelaarskantoor op een unieke locatie in Steenwijk met een realistische kijk op de woningmarkt en een nuchtere no-nonsense mentaliteit.

Onze service in combinatie met persoonlijke aandacht vormen de basis van hetMakelaarshuis. Tel daar jarenlange ervaring en gedegen marktkennis bij op en u heeft de makelaar die u als geen ander adviseert over de beste aanpak om uw huis te verkopen!

Maar ook bij uw zoektocht naar een nieuwe woning bent u bij ons aan het juiste adres. Wij helpen u graag uw droomwoning te vinden!

Edwin Willemsen

Makelaar – Taxateur

Nick Otten

NVM Makelaar i.o.

Jan Klein

Hypotheekadviseur



We nemen graag de tijd om bij een kop koffie kennis te maken met u of uw vragen te beantwoorden. Bij ons kantoor aan de Woldpoort staat doordeweeks de deur altijd voor u open. Daarnaast zijn wij dagelijks van 09.00 tot 21.00 uur bereikbaar op telefoonnummer 0521-521 521.

hetMakelaarshuis

Woldpoort 1A Steenwijk
www.hetmakelaarshuis.nl

tel.: 0521 – 521 521
info@hetmakelaarshuis.nl

het
Makelaarshuis
geeft altijd thuis