

# Wordt dit jouw droomwoning?



**Zutphensestraat 14**

**Brummen**

Een prachtig stukje historie uit de 18e eeuw, fraai verbouwd en met een uitstekende kans om wonen met werken te combineren op een plek boordevol sfeer.



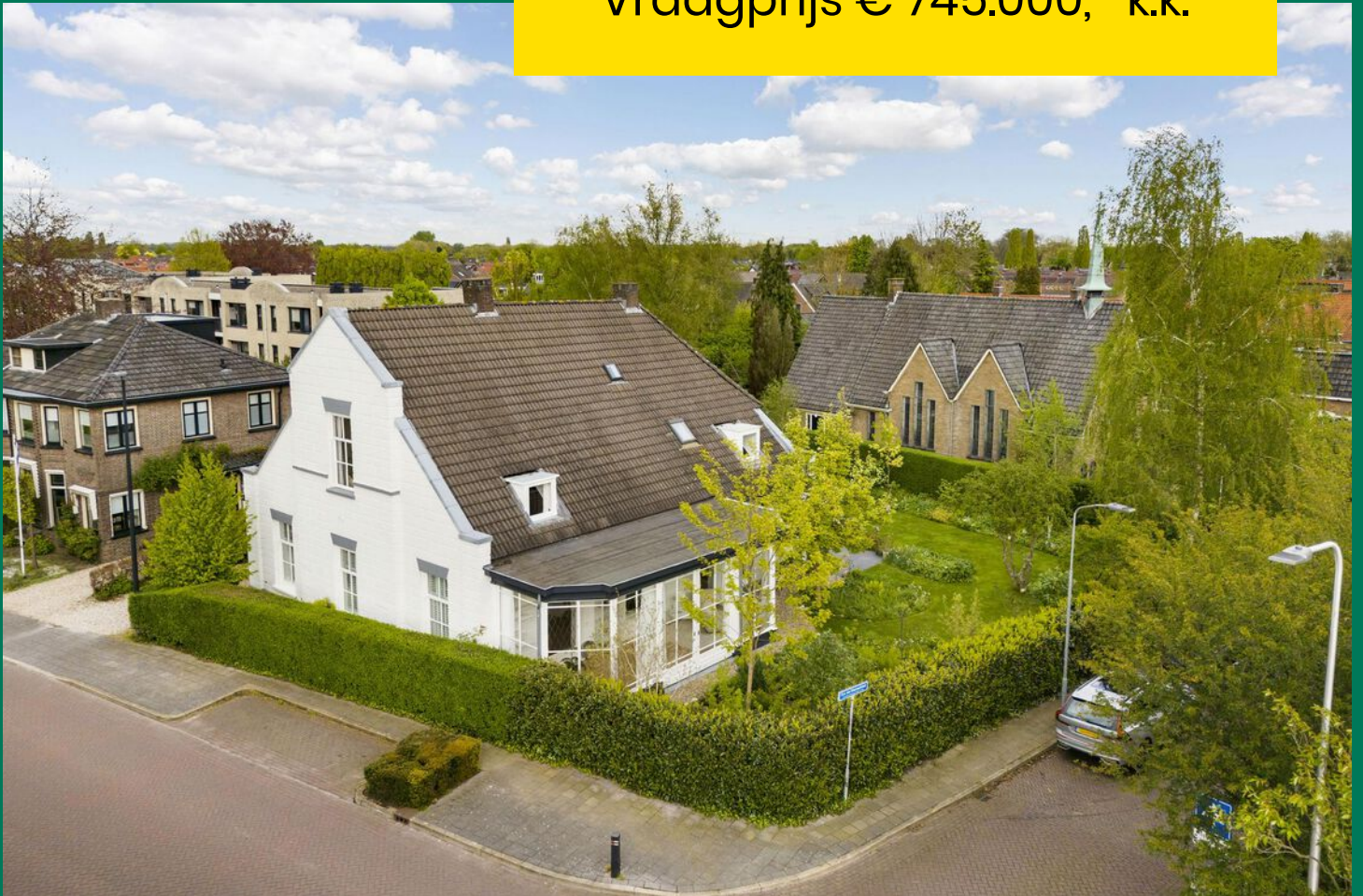
Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars  
Lokenstraat 6-8  
7201 MP Zutphen

0575-514124  
zutphen@egginkmaalderink.nl  
egginkmaalderinkzutphen.nl

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De steen in de achtergevel met datering uit 1771 geeft aan dat dit fantastische woonhuis inmiddels meer dan 250 jaar oud is. Na aankoop in 2010 hebben de eigenaren met respect voor de historie verbouwd en gemoderniseerd, waar ze met veel plezier wonen en een fantastische plek hebben gecreëerd voor een atelier. Boven zijn maar liefst vijf slaapkamers, waardoor er genoeg ruimte is voor een gezin.

Vraagprijs € 745.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Soort woning</b>       | Eengezinswoning     |
| <b>Type woning</b>        | Vrijstaande woning  |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1800                |
| <b>Inhoud</b>             | 1352 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 327 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 820 m <sup>2</sup>  |
| <b>Tuin</b>               | Tuin rondom         |
| <b>Aantal kamers</b>      | 14                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 7                   |

# Omschrijving van de woning

Dit bijzondere huis staat aan het begin van de Zutphensestraat, op de hoek met de D.A. Van Vuurenstraat. Vanuit de woning kijk je naar de kleinste kerk van Brummen, die tot eind vorig jaar in gebruik is geweest bij de Vrijzinnigen IJsselstreek. De supermarkt, winkels en andere voorzieningen in het centrum zijn nog geen 5 minuten lopen. Ook woon je op loopafstand van het treinstation, de bushalte, bibliotheek en het Marktpllein. Brummen is een plek voor jong en oud; er zijn sportverenigingen, een overdekt zwembad en goede basis- en middelbare scholen. Van oorsprong is dit woonhuis het koetshuis, later de rentmeesterswoning van landgoed 'de Zegerij'. Dit is een landgoed dat oorspronkelijk aan het marktpllein van Brummen gelegen was. De Zegerijstraat achter dit woonhuis herinnert hier nog aan.

## Indeling:

### Begane grond:

Bewonder de prachtige voorgevel met het monumentenschildje en loop naar de entree, aan de noordzijde. De voordeur met trekbel nodigt uit om dit woonhuis te ontdekken en ervaren. Dit begint in de lange hal met een prachtige oude tegelvloer, witte lambriseringen en de trapopgang. Aan de linkerzijde, naast het atelier, is de toiletruimte met fonteintje. Het atelier is een grote ruimte met ramen aan de noord- en oostkant. Dit zorgt voor prettig lichtinval en het uitzicht naar de tuin, met het kerkgebouw op de achtergrond, is fraai. Aan de andere zijde van de hal is een sfeervolle werkkamer met witte shutters, schouw en op maat gemaakte kasten. Twee grote deuren zorgen voor een directe verbinding met de woonkamer. De woonkamer is het toppunt van sfeer. Er ligt, net als in de werkkamer, een parketvloer en het lichte balkenplafond heeft een aangename hoogte. In 2022 is er een pelletkachel geplaatst, die voor een aangename warmte zorgt. De woonkamer staat in verbinding met een grote, lichte serre en een zijkamer. Sfeermakers zijn de grote glas in loodramen en het uitzicht naar de tuin.

Aan de oostkant van het woonhuis zijn de woonkeuken en bijkeuken gesitueerd. In 2010 is de keuken verbouwd, met behoud van karakter en het comfort van nu. Er is ruimte voor een grote eettafel en de keukenopstelling

met houten werkbladen is voorzien van een grote spoelbak, SMEG gasfornuis met oven, een afzuigkap en een vaatwasser. In de bijkeuken zie je meerdere vaste kasten, een spoelbak en achter de witte gordijnen is de opstelling van de wasapparatuur.

## Kelder:

Bij een woonhuis van respectabele leeftijd hoort een kelder, zo ook bij deze woning. Er zijn drie ruimtes, waarbij de grootste twee ramen in de buitengevel heeft. Als provisieruimte, opslag en wijnkelder is de kelder heel geschikt.

## Eerste verdieping:

De eerste verdieping wordt gekenmerkt door ruimte, een speelse indeling en veel lichtinval. Opvallend is de hoogte, wat de overloop en slaapkamers optisch nog groter maakt. In totaal zijn er vijf slaapkamers; twee aan de noordzijde, twee aan de westzijde en een aan de zuidkant. De kamer aan de zuidkant is ingericht als hoofdslaapkamer, met een aangename rust die hier volop aanwezig is. In diverse slaapkamers zie je de houten dakconstructie, houten vloeren en paneeldeuren. Een van de slaapkamers is in gebruik als was-/strijkruimte en er is nog een ruimte, in gebruik als kleedkamer. In 2022 is de badkamer geheel vernieuwd. Blikvanger is het houten wasmeubel van Puurteak, waar een natuurstenen waskom op staat. Verder zie je een tweede toilet, inloopdouche, mooie kranen, glad stucwerk, fraai tegelwerk en bijpassende accessoires.

## Exterieur:

Niet alleen het woonhuis, maar ook de tuin en het bijgebouw hebben een fantastische uitstraling. De tuin met gras, grond, bomen en beplanting omringt de woning aan vier zijden, met het merendeel van de tuin op het zuiden en oosten. Op de oprit is parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's en in de tuin zijn meerdere plekken om buiten te zitten. In 2023 is het moderne bijgebouw met overdekt terras en tuinberging gebouwd, waar de dakconstructie is verstevigd om zonnepanelen te plaatsen.

# Omschrijving van de woning

Bijzonderheden:

- Gemeentelijk monument;
- Gerenoveerd dak (nok, nieuwe goot achterzijde en deels vernieuwd dakbeschot) in de periode 2010-2023;
- Het dak is geïsoleerd met steenwol;
- Houten kozijnen, merendeels met enkel glas;
- Buitenschilderwerk in 2023 en deels 2024;
- Voorgevel en serre onderhouden door Waanders schilderwerken;
- Verwarming via een HR-ketel (Atag, huur t/m 2028) en een pelletkachel (2022);
- Vernieuwde riolering (eigen terrein) in 2017;
- Woonkamer heeft gedeeltelijk dubbel glas;
- Werkkamer en een groot atelier (begane grond) met gunstige ligging aan de noordkant;
- Waterput in de tuin t.b.v. besproeiing van de tuin (middels pomp);
- Aansluitingen voor radiatoren in de serre zijn aanwezig. De radiatoren, klaar om aan te sluiten, staan in de kelder.
- Krachtstroom aanwezig



















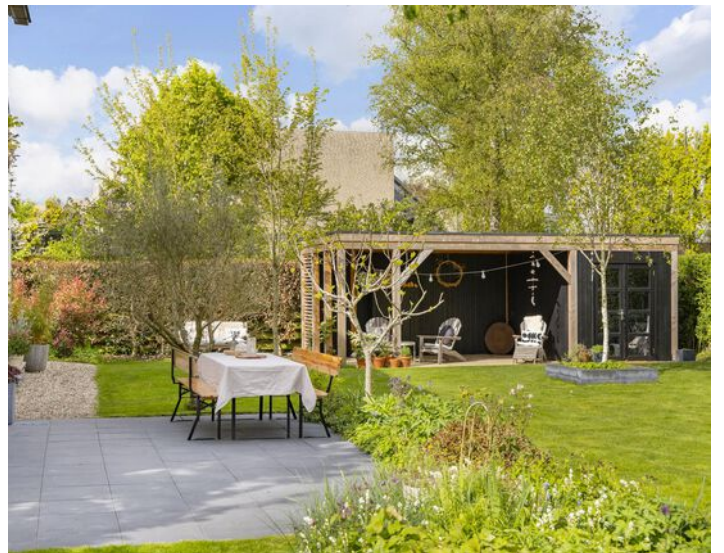
















# Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zöfel www.zoefel.nl

# Begane grond



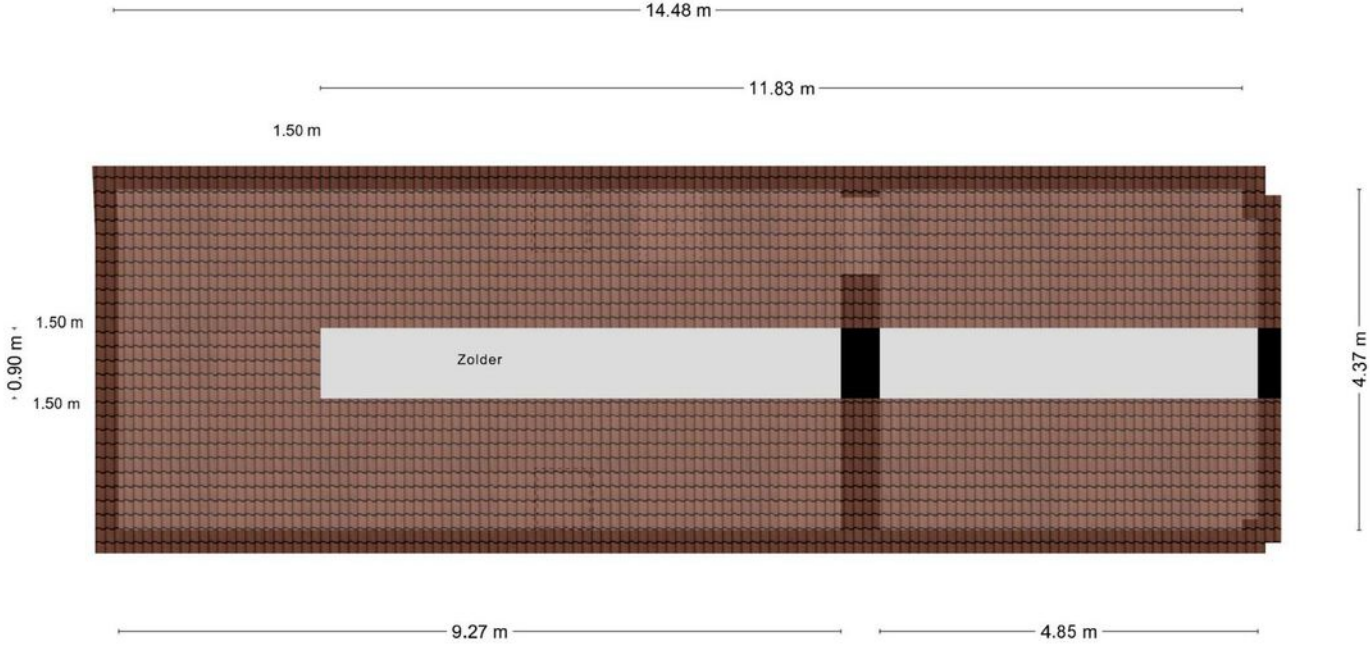
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



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

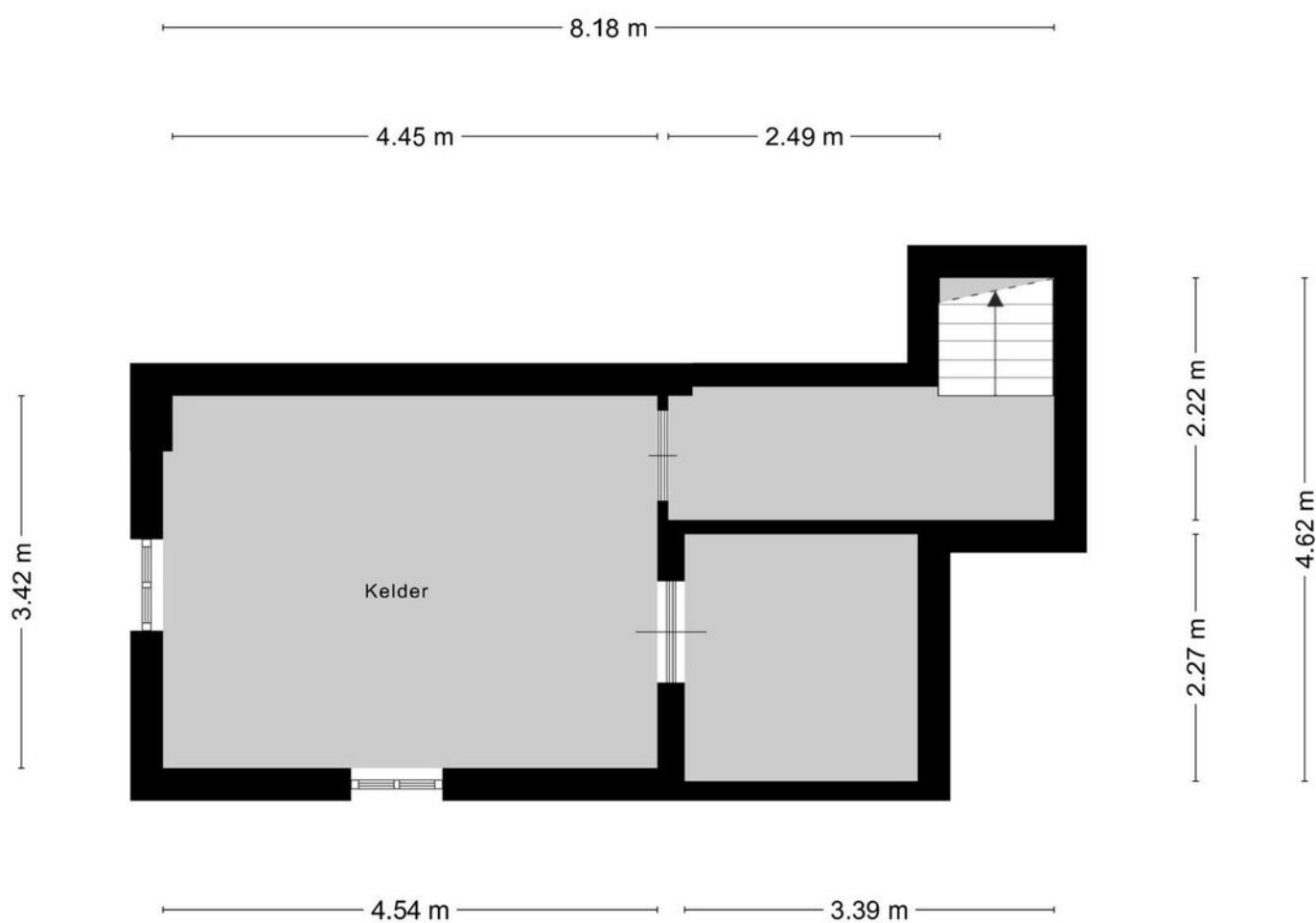
# Zolder



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

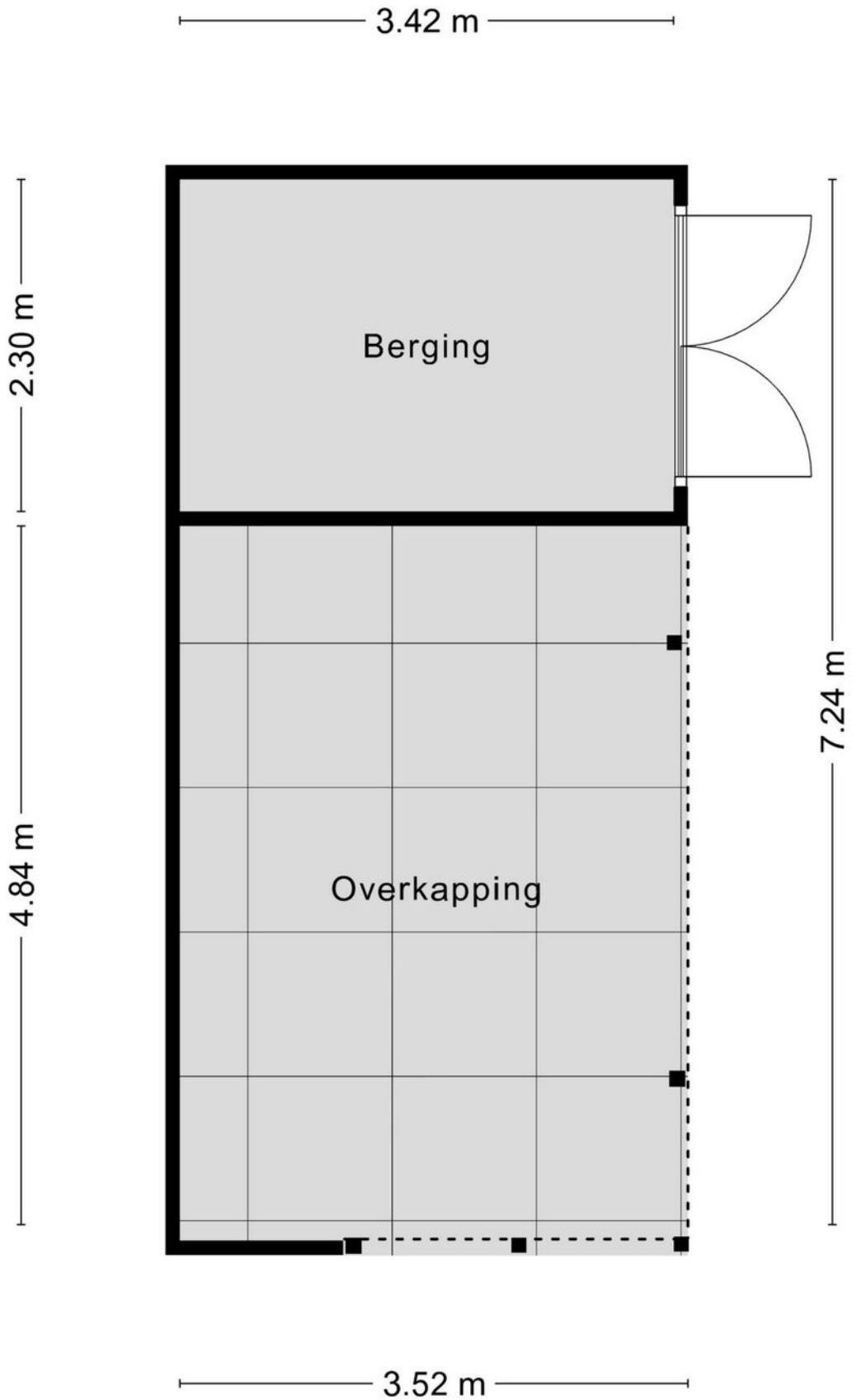


# Kelder



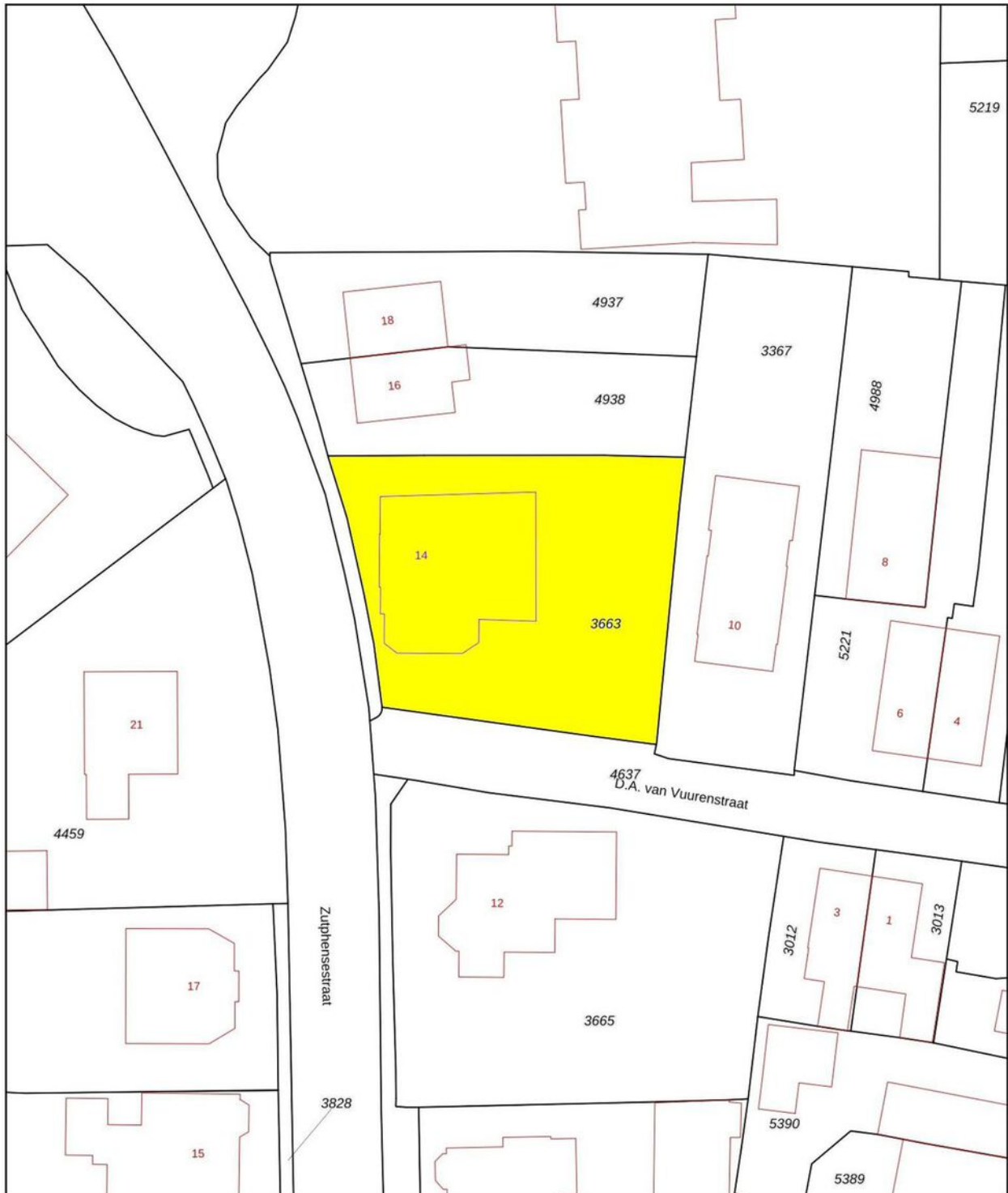
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


# Berging



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

# Kadastrale kaart



|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brummen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3663</p> | <p>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 databankenrecht.</p> |  |
|--|---|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING   | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>  |               |          |              |
| Houtkachel   | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                                       |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers  | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen   |               | X        |              |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>                         |               |          |              |
| - Kleedkamerkast   |               |          | X            |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>                    |               |          |              |
| - gordijnrails   | X             |          |              |
| - gordijnen  | X             |          |              |
| - vitrages   | X             |          |              |
| - rolgordijnen   | X             |          |              |
| - jaloezieën   | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>   |               |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>                         |               |          |              |
| - (gas)fornuis   | X             |          |              |
| - afzuigkap  | X             |          |              |
| - koelkast   |               | X        |              |
| - vaatwasser   | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>                           |               |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                              |               |          |              |
| - CV-installatie   |               |          | X            |
| - boiler   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| <b>Beplanting</b>  |               |          |              |
| alles in potten in de tuin   |               | X        |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>   |               |          |              |
| CV: Moet worden overgenomen  |               |          |              |

# 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?

Ja

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Ja

Zo ja, toelichting:

Ja, de WOZ waarde beschikking is aangepast op ons verzoek. Deze was initieel op 700.000 EUR ingeschat (peildatum 1 jan 2022), maar in vergelijking tot omliggende woningen vonden wij dit te hoog.

### 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

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

Achtergevel

### Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Nee

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?

Nee

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

Alle

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Aan de zuidkant. Nieuwe goot aan laten brengen (2023), dakbeschot verlengd en vernieuwd (2023), en bitumen op de serre gerepareerd (2021)

### Dak(en) 3 C.



# Vragenlijst

## VRAAG

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

## ANTWOORD

Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Bij aankoop in 2010 is de gehele nok van het dak versterkt met een driehoek constructie. Balken waren aangetast door boktor, maar in 1986 is met een tent om het huis gas ge-injecteerd die alle boktor gedood heeft.

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

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

Nee

Overige daken:

Ja

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

Met steenwol, eind vorige eeuw

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

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:

Allemaal vervangen door zinken buizen.

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Hout

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

# Vragenlijst

## VRAAG

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

## ANTWOORD

2023 en deels 2024

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Waanders heeft een contract voor het onderhoud van serre en voorgevel

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Nee

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

De ramen zijn niet met een slot afsluitbaar. Uitzetramen worden afgesloten door de hendel opzij te duwen. Serre deuren hebben geen slot, maar wel een zelf aangebracht systeem tegen inbraak.

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Nee

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Alleen de 3 ramen in de voorgevel beneden zijn dubbel glas.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Ja

# Vragenlijst

## VRAAG

Zo ja, waar?

## ANTWOORD

In de bijkeuken was er optrekkend vocht. Dit was mogelijk door een lekkende aansluiting op het riool. Deze is in 2023 opnieuw aangesloten. Verder is op de achtergevel aan de buitenkant optrekkend vocht zichtbaar.

In de huiskamer was er sprake van vocht door het plafond. Hier is in 2023 op het dak bij de serre en de keuken door aannemer Messink een extra lang stuk vochtwering aangebracht over de gehele lengte van het dak

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

Niet in de constructie. Wel is er een beschadiging en vlekken aan/op het parket in de huiskamer.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Ja

Zo ja, waar?

In het atelier is de ondergrond van het behang broos.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Ja

Zo ja, waar?

Parket in de huiskamer kraakt. Dit was al zo bij aankoop en is onveranderd. Vloer in slaapkamer rechtsachter dient versterkt te worden.

### 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?

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

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?

Nee

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

Installaties 7 A.

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

Pelletkachel in de huiskamer. Geïnstalleerd in 2022.  
CV ketel met boiler in de bijkeuken

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Nee

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

Pelletkachel is in eigendom.  
CV ketel wordt gehuurd van Feenstra t/m 2028, kosten 62,50 EUR per maand. Contract kan worden overgenomen of afgekocht voor 1040 EUR. Ketel is dan in eigendom.

Merk van de installatie(s):

ATAG

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

23-09-2016

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

18 aug 2022

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

# Vragenlijst

## VRAAG

Zo ja, door wie?

## ANTWOORD

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:

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?

Ja

Zo ja, welke?

De serre, in de winter. Er kunnen radiatoren worden aangesloten. Deze zijn reeds aanwezig (in de kelder). Er zitten vernieuwde aansluitingen voor de verwarming in de serre.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### 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?

Rookkanaal dat gebruikt wordt voor de pelletkachel (1 van de 2 schoorstenen) is elk jaar gereinigd, geveegd

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Wordt dagelijks gebruikt in de maanden oktober tm maart

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

### 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

# Vragenlijst

## VRAAG

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

## ANTWOORD

Voor de verlichting op de gang is de elektrische bedrading vernieuwd

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 domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem 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?

2 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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?

2 jaar geleden aangelegd

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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.?

Ja

Zo ja, welke?

In 2018 is het riool op het eigen terrein rond de woning geheel nieuw aangelegd

### 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?

2010

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Uit 2010

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Afwasmachine kan alleen het uitgebreide programma draaien

### 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?

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1800 volgens kadaster. Er is een steen in de achtergevel die 1771 vermeld.

### Diversen 9 B.



# Vragenlijst

## VRAAG

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.)

## ANTWOORD

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

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

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

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

Nee

### Diversen 9 F.

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

Niet bekend

### Diversen 9 G.

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

Nee

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

N.v.t

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

Nee

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

N.v.t

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

### Diversen 9 J.

# Vragenlijst

## VRAAG

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

Zo ja, waar?

## ANTWOORD

Nee

## Diversen 9 K.

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

Ja

Zo ja, waar?

Dak.

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Ja

Zo ja, wanneer?

In het dak was boktor aanwezig voordat wij de woning kochten. Deze is in 1986, door gas te blazen in een tent welke om de woning was geplaatst, geheel gedood. Nieuwe balken die in 2010 in het dak zijn geplaatst ter versteviging (zie eerder) zijn onaangetast

Zo ja, door welk bedrijf?

Onbekend (1986)

## 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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of  
om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

De oude schuur is afgebroken en daarvoor in de plaats is een overkapping met schuurgedeelte geplaatst

Zo ja, in welk jaartal?

2023

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Materialen (bouwpakket) van Gadero. met extra versteviging voor (nog te leggen) zonnepanelen

## 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

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

## Diversen 9 P.

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

Nee

Zo ja, welke label?

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

846

Belastingjaar?

2024

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

648000

Peiljaar?

2023

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

61

Belastingjaar?

2023

## Vaste lasten 10 D.

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

349

Belastingjaar?

2024

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas:

152

Elektra:

153

Water:

61

Stadsverwarming:

Anders:

Zakken houtpellets voor de pelletkachel  
(huiskamer)

Te weten:

40

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

1200

Elektriciteit hoog (kWh):

3000

Elektriciteit laag (kWh):

2200

Elektriciteit totaal (kWh):

5200

Water (m<sup>3</sup>):

155

Stadsverwarming (GJ):

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

2

Vaste lasten 10 F.

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

Ja

Zo ja, welke?

CV ketel, zoals reeds vermeld. CV ketel wordt gehuurd van Feenstra t/m 2028, kosten 62,50 EUR per maand. Contract kan worden overgenomen of afgekocht voor 1040 EUR. Ketel is dan in eigendom.

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.

Ja

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

1040

Duur:

CV ketel wordt gehuurd van Feenstra t/m 2028, kosten 62,50 EUR per maand. Contract kan worden overgenomen of afgekocht voor 1040 EUR. Ketel is dan in eigendom.

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?

We hebben een eigen oprit.

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

Garanties 11 A.

# Vragenlijst

## VRAAG

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

Zo ja, welke?

## ANTWOORD

Ja

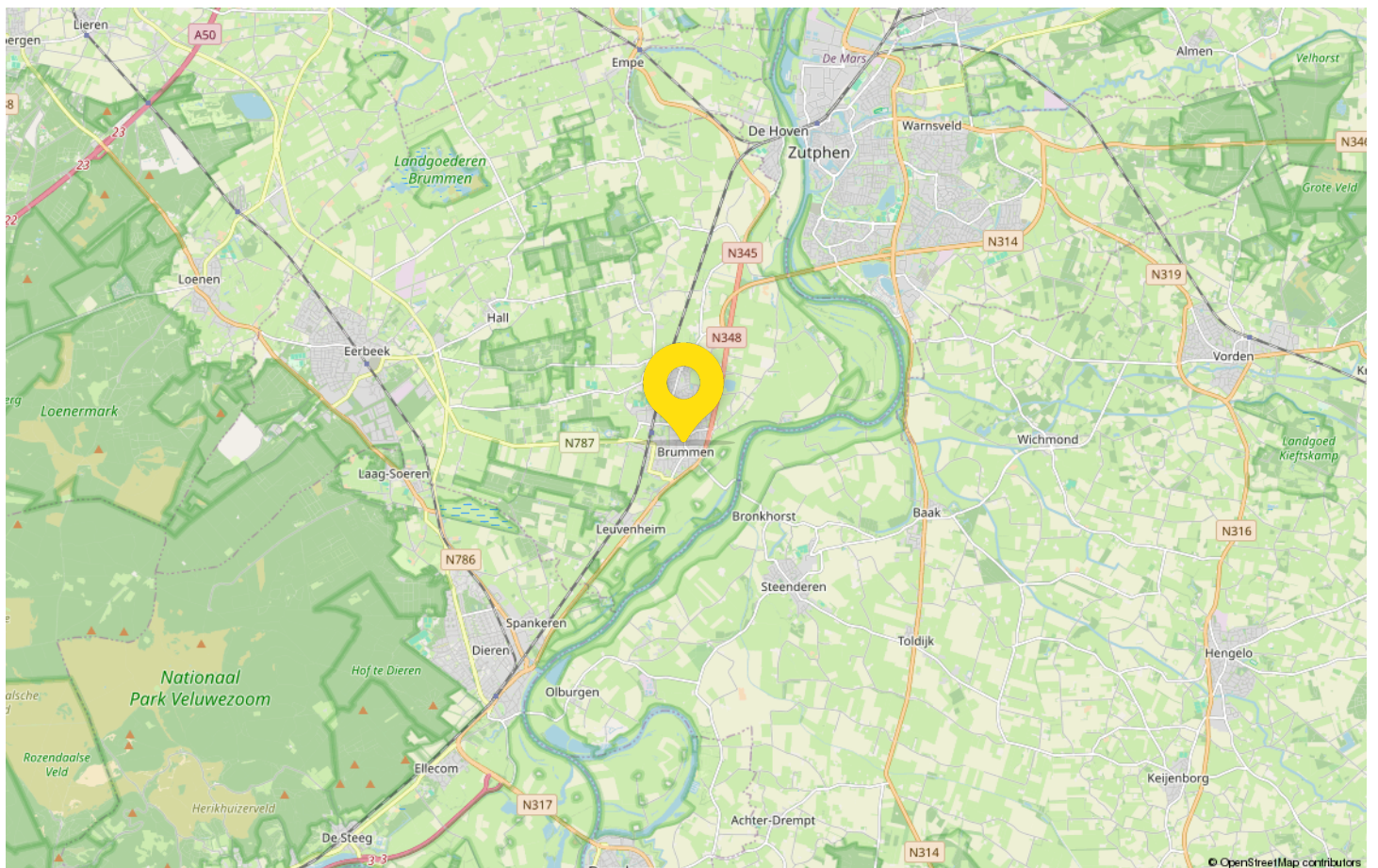
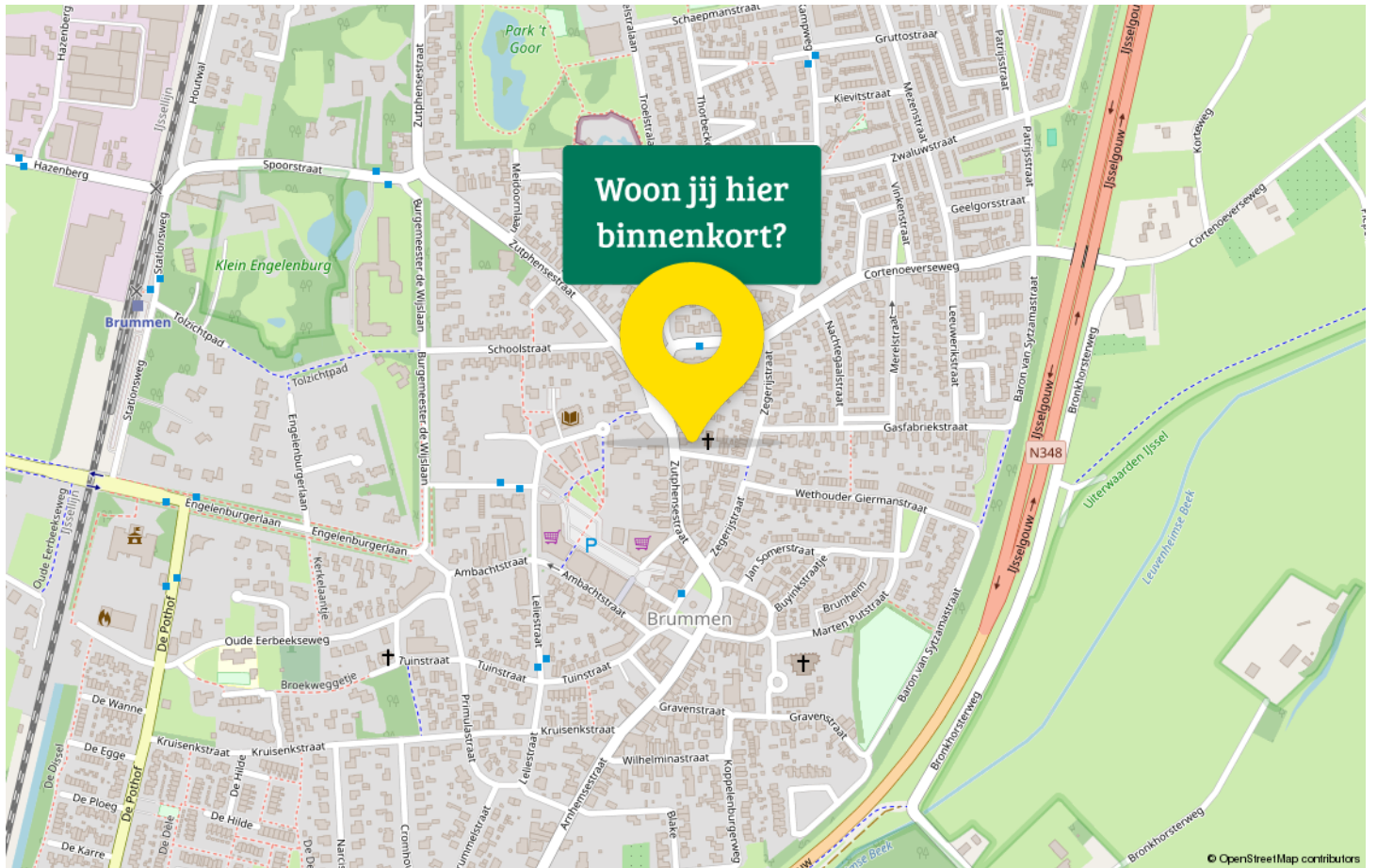
Voor de CV ketel, zoals gezegd. Verder zijn de voorgevel en serre al geruime tijd in onderhoud bij Waanders schilderwerken. Dit contract kan worden overgenomen (veronderstel ik) maar is niet verplicht

## Nadere informatie 12 A.

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

Er is een waterput in de tuin aanwezig waar onbeperkt met een pomp water mee kan worden opgepompt, waarmee de tuin besproeid kan worden.  
Tevens is op de beneden verdieping een (groot) atelier aanwezig aan de noordkant.

# Locatie op de kaart



# Statistieken

Buurtinformatie - Brummen / Verspreide huizen Oeken



52%  
man

48%  
vrouw



2,0 per huishouden

# Maak kennis met Brummen

De groene omgeving en de vele karakteristieke, monumentale panden geven Brummen een vriendelijke uitstraling. Een heerlijke omgeving om gewoon te genieten van de dagelijkse bezigheden. In het compacte centrum vind je winkels en andere voorzieningen. Voor een kopje koffie, lekkere lunch of borrel strijk je neer aan het Marktpllein. Zin om actief bezig te zijn? Neem bijvoorbeeld een duik in het zwembad van Rhienderoord Zwem & Sport Plezier.

De gemeente Brummen heeft ca. 21.300 inwoners waarvan het dorp Brummen er 8.500 telt.



## Brummen door de eeuwen heen

De naam Brummen zien we voor het eerst in een oude oorkonde uit 794. Hierin is sprake van Brimnum: een aan de oever gelegen woonplaats. De ligging aan de weg van Arnhem naar Zutphen is voor Brummen al sinds de middeleeuwen belangrijk. In de negentiende eeuw reden er nog postwagens door het dorp, totdat in 1865 de spoorwegverbinding gereed kwam. Tegenwoordig is Brummen zowel met trein, auto als fiets prima bereikbaar.

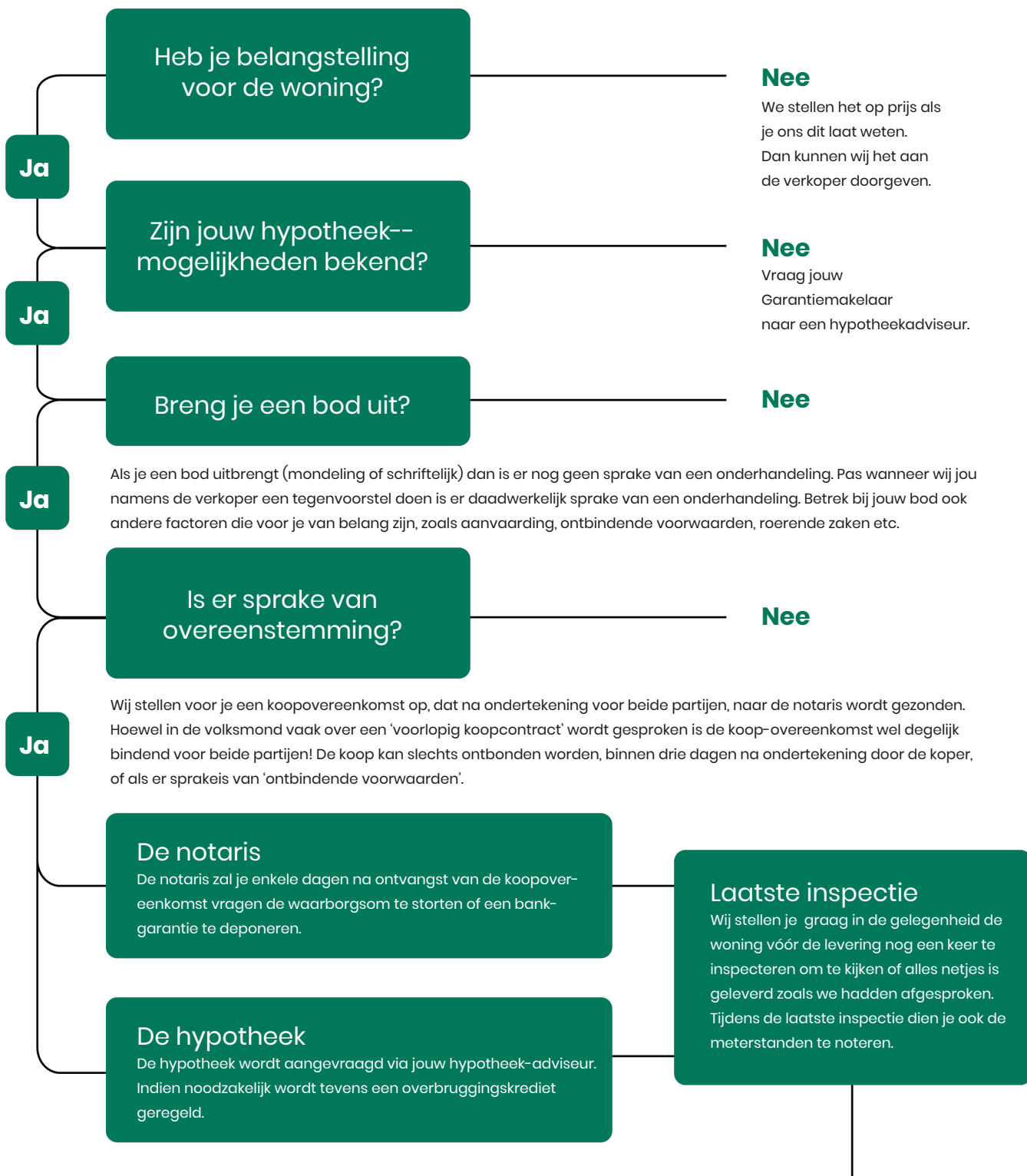
## Monumentaal erfgoed

De kern Brummen is het op één na grootste dorp van de gemeente. De meeste van de ruim honderd rijks- en gemeentelijke monumenten van de gemeente staan in of nabij Brummen. Indrukwekkende voorbeelden van historische bouwkunst zijn Kasteel Engelenburg, Klein Engelenburg Brunheim, De Koppelenburg, Spaensweerd, en Rhienderstein. Ook de monumentale villa's uit met name de 19e eeuw springen in het oog.



# 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.

# Algemene Informatie

## Asbest

Het kan zijn dat er in oudere woningen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld. In de koopovereenkomst zal bij oudere woningen de onderstaande clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Indien het een woning van 50 jaar of ouder betreft zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van de koper.

## Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning.

In dit geval zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

## Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren dient u dit vóór of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Indien er al een bouwkundige keuring is opgemaakt ligt deze ter inzage op ons kantoor.

## Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

## Brochure

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend.

## Plattegronden

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

## Overeenkomst

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de drie dagen bedenktijd zijn verstreken.

## Waarborgsom

Bij het tot stand komen van de koop vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom.





# Eggink Maalderink

## jouw Garantiemakelaar

### **Aangenaam:**

#### **Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor.**

We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

### **Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland.**

Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

Op ons kantoor werkt een team van gemotiveerde en enthousiaste medewerkers die kennis hebben van de lokale en regionale onroerend goed markt. Allen hebben ervaring én een gedegen opleiding in de makelaardij, wat maakt dat zij u op een professionele en klantgerichte manier begeleiden bij de aankoop of verkoop van uw woning.

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis, bedrijfspand of boerderij.

Wil je een keer kennismaken? Heb je een vraag? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.

### **Gecertificeerd en aangesloten bij:**

NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)

NWWI (valideert taxatierapporten)

NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)

Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs)



### **Adresgegevens**

Lokenstraat 6-8

7201 MP Zutphen

### **Wij zijn bereikbaar via:**

0575-514124

[zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)

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



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0575-514124**

[zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)

[egginkmaalderinkzutphen.nl](http://egginkmaalderinkzutphen.nl)



Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars  
Lokenstraat 6-8  
7201 MP Zutphen

0575-514124

[zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)  
[egginkmaalderinkzutphen.nl](http://egginkmaalderinkzutphen.nl)

