

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Vredenseweg 128**

**Winterswijk**

Op een prachtige plek, op de grens van Winterswijk en Henxel, staat deze goed onderhouden woning met vier slaapkamers en een grote garage/hobbyruimte.



Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars  
Dijkstraat 26  
7121 EV Aalten

0543 – 492 000  
aalten@egginkmaalderink.nl  
[www.egginkmaalderink.nl](http://www.egginkmaalderink.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De charmante voorgevel laat niet zien hoeveel ruimte deze woning biedt. Dit geldt ook voor de tuin op het zonnige zuiden, die meer dan 50 meter diep is. Het uitzicht aan de voorzijde is om in te lijsten en ook aan de achterzijde is de ligging geweldig. Het voordeel van het wonen op deze plek is dat je buiten woont, maar toch met alle voorzieningen op een paar minuten fietsen of lopen. Scholen, sport, winkels en openbaar vervoer; het is er allemaal.

Vraagprijs € 349.000,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | Tussenwoning    |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1925            |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Inhoud</b>             | 415 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 102 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 750 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Achtertuint        |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | 590 m <sup>2</sup> |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Energie label</b>      | C |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5 |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4 |

# Omschrijving van de woning

Op een prachtige plek, op de grens van Winterswijk en Henxel, staat deze goed onderhouden woning met vier slaapkamers en een grote garage/hobbyruimte.

De charmante voorgevel laat niet zien hoeveel ruimte deze woning biedt. Dit geldt ook voor de tuin op het zonnige zuiden, die meer dan 50 meter diep is. Het uitzicht aan de voorzijde is om in te lijsten en ook aan de achterzijde is de ligging geweldig. Het voordeel van het wonen op deze plek is dat je buiten woont, maar toch met alle voorzieningen op een paar minuten fietsen of lopen. Scholen, sport, winkels en openbaar vervoer; het is er allemaal. Neem de wandelschoenen maar mee, want als je bij deze woning gaat kijken is de kans groot dat je omgeving gaat verkennen!

Indeling:

Begane grond:

Welkom in de hal van deze woning, waar het daglicht rijkelijk naar binnen valt. Aan de rechterzijde vinden we de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De grijze laminaatvloer ligt niet alleen hier, maar ook in de woonkamer. De vloer van de keuken en bijkeuken zijn voorzien van een Pvc-vloer. De woonkamer heeft een mooie verdeling tussen het zit- en het eetgedeelte. Vanaf de bank kijkt niet alleen naar de tv, maar ook naar het prachtige landschap aan de overzijde van de weg. Leuk detail is het stalraam, dat voor extra lichtinval in de keuken zorgt. Het eetgedeelte is aan de achterzijde gelegen, met een meer dan 50 meter diepe tuin als uitzicht. Er is genoeg plek om een 6-persoonstafel neer te zetten, vlak naast de keuken. Ook in de keuken plek voor een tafel, bijvoorbeeld voor het ontbijt en de lunch. De keuken in hoekopstelling heeft een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetronoven en een koelkast. In het verlengde van de keuken is de bijkeuken gesitueerd, waar de wasmachine en de wasdroger kunnen staan. Achter de deuren met het berglandschap zijn de toiletruimte en badkamer gelegen, beide in 2020 vernieuwd. De badkamer is ingedeeld met een royale inloepdouche, tweepersoonswastafelmeubel en een hoge kast. De aansluitende berging is vanuit de tuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

De ruimte op de eerste verdieping is optimaal ingedeeld, met vier slaapkamers. Er zijn twee slaapkamers aan de

voorzijde en twee aan de achterzijde gelegen, elk met een dakkapel. De twee grootste slaapkamers liggen aan de voorzijde, waardoor je wakker wordt met een prachtig uitzicht.

Tuin:

Een van de pluspunten van deze woning is de meer dan 50 meter diepe tuin op het zuiden. Bij de woning ligt een terras en achter het achterpad het tweede terras en tevens grootste deel van de tuin. Het in hout uitgevoerde overdekte terras is een geliefde plek bij de bewoners en het grasveld is de perfecte speelplek voor kinderen.

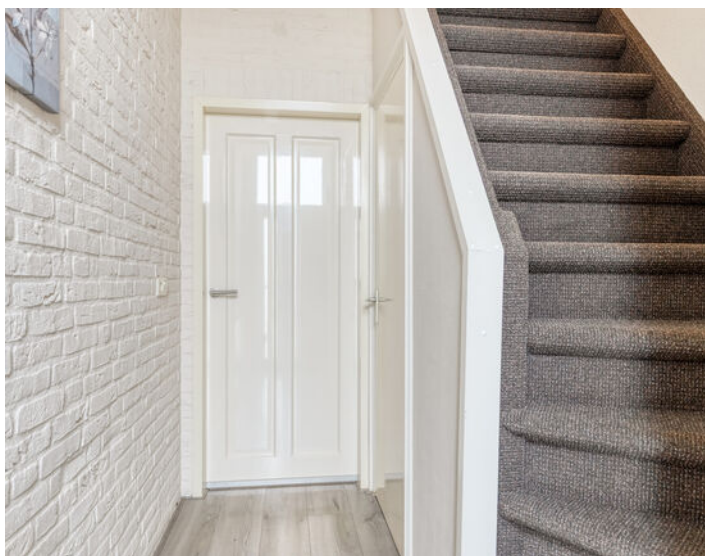
Garage en berging:

De garage en dubbele berging hebben een totale oppervlakte van circa 52 m<sup>2</sup>, exclusief de zolder boven de garage. Perfect voor de auto, motor, (kinder-)fietsen en voor andere spullen! Ook een praktijk of kantoor aan huis is denkbaar voor deze royale garage/berging. Voor de garage zijn er parkeermogelijkheden voor meerdere auto's en via het weggetje rij je richting de Bataafsemolen, waar je de Bataafseweg bereikt.

Bijzonderheden:

- Dak-, gevel- en vloerisolatie (1988);
- Kunststof kozijnen (begane grond) met HR++ glas en houten kozijnen (boven) met HR-glas;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (AWB, 2006);
- Grote garage/hobbyruimte, gebouwd in 2004;
- Meer dan 50 meter diepe tuin op het zuiden;
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein;
- Prachtige ligging op de grens van Winterswijk en Henxel, met vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Energielabel C.

















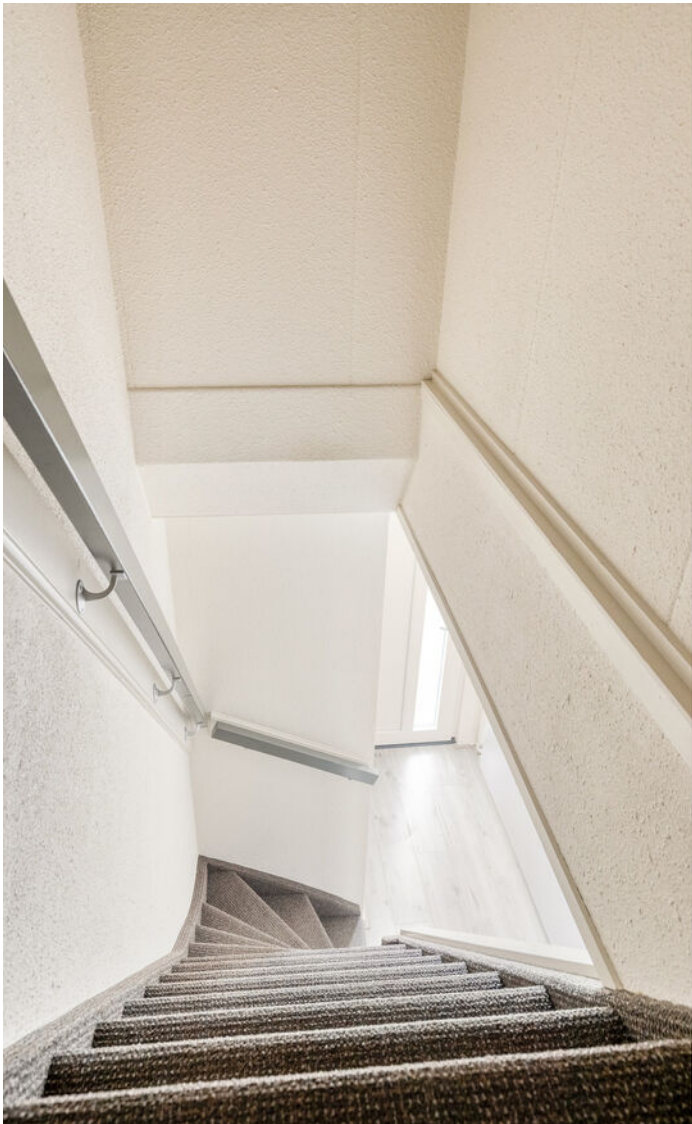






















































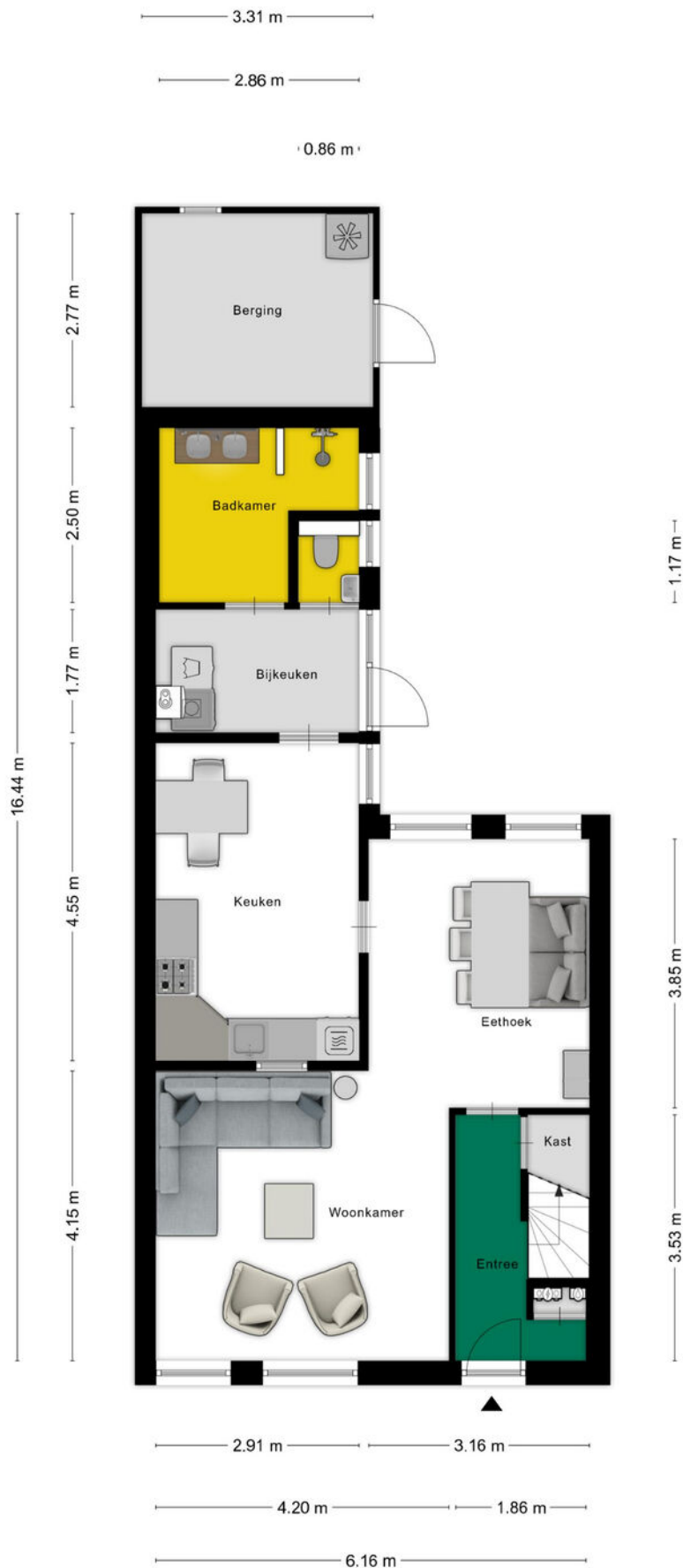








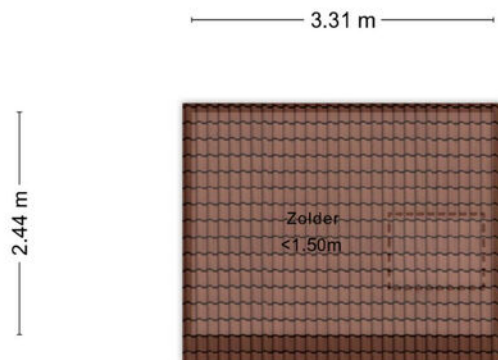
# Plattegrond



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



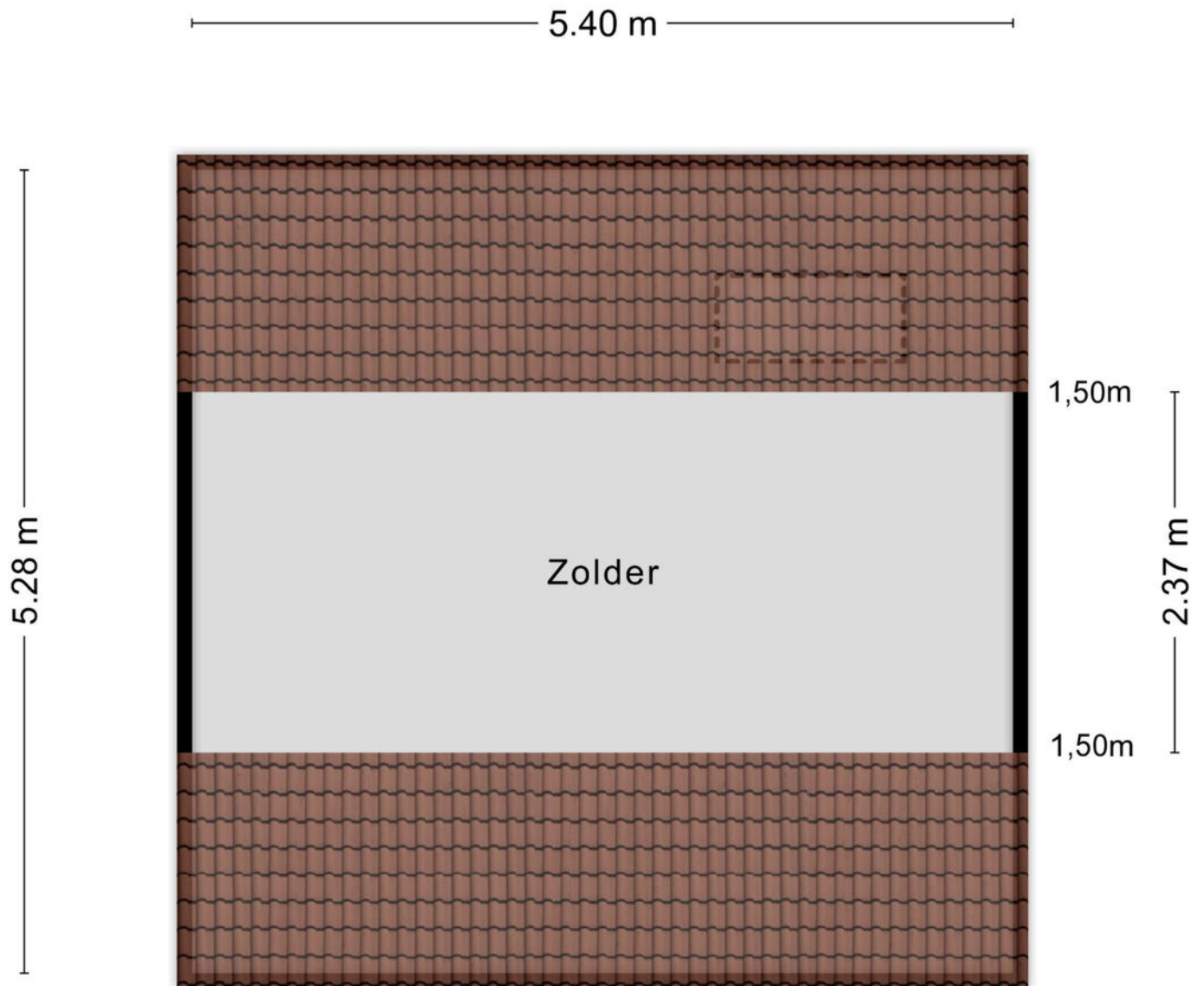
# Plattegrond



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



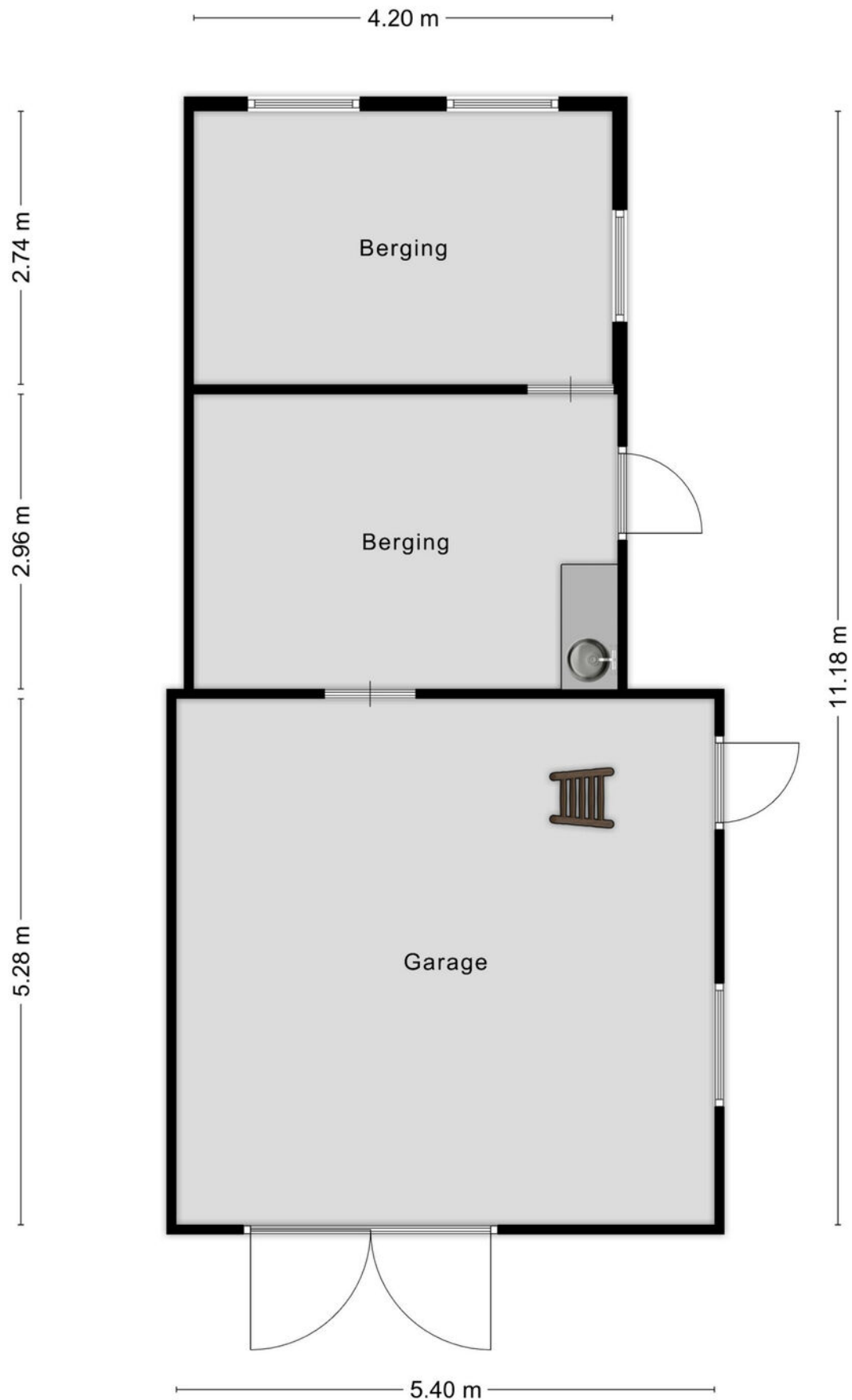
# Plattegrond



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



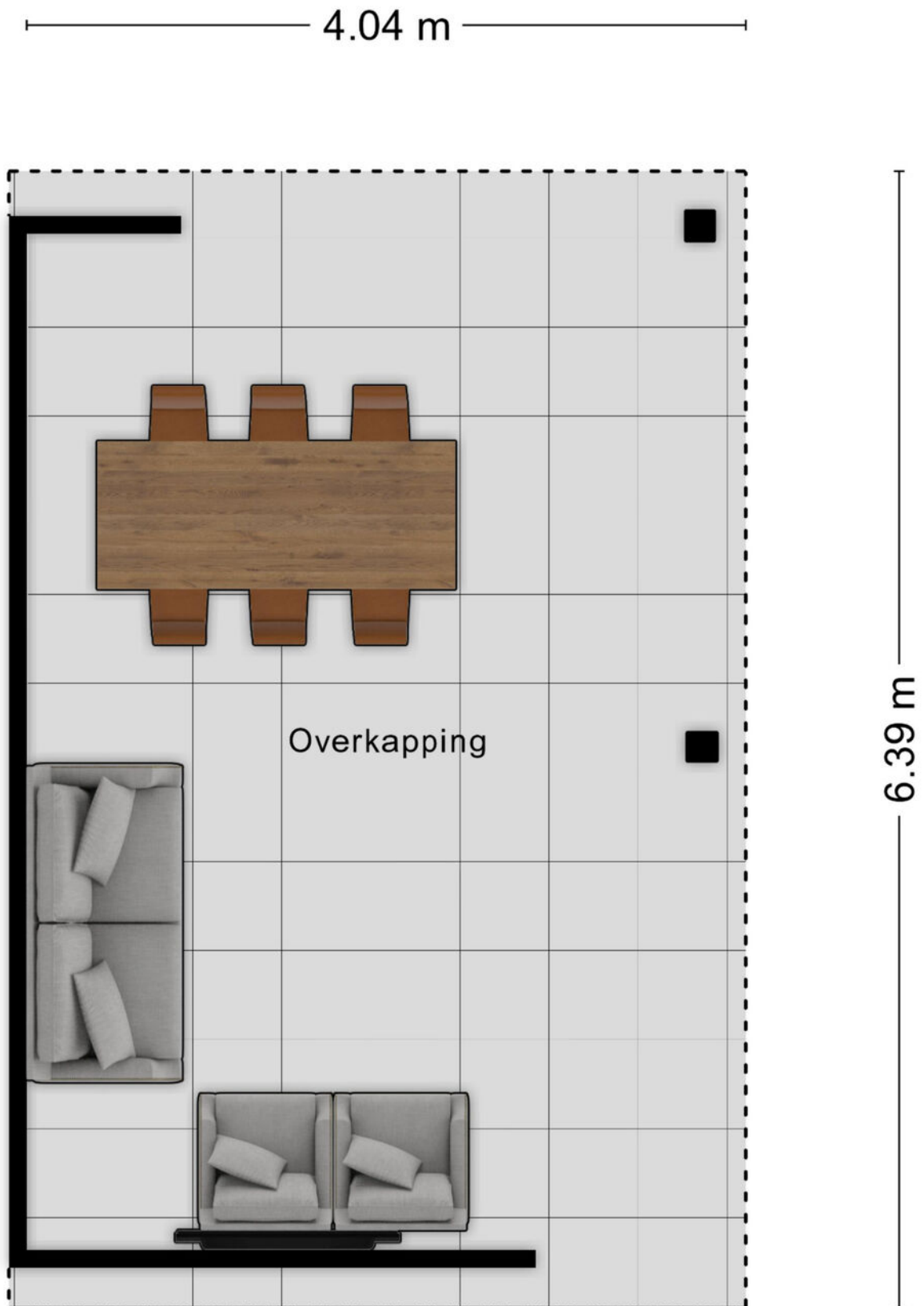
# Plattegrond



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



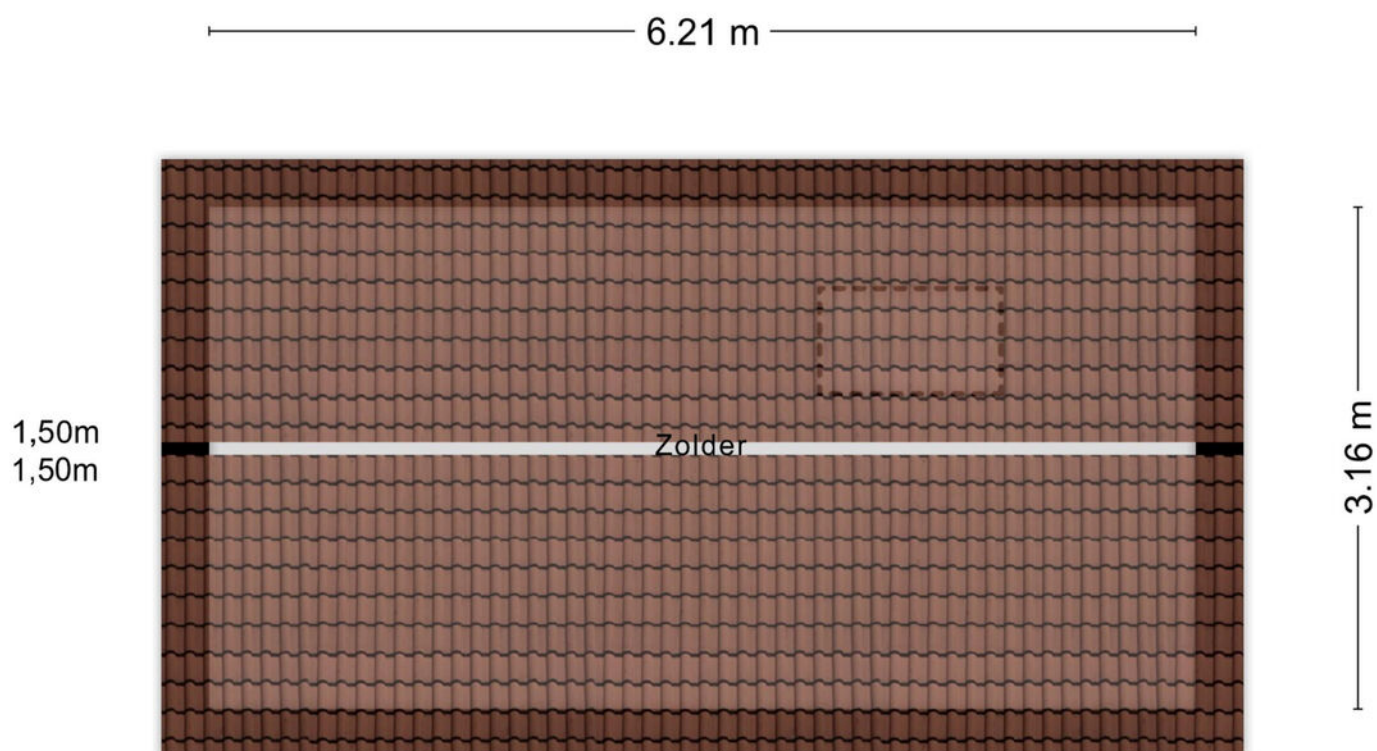
# Plattegrond



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



# Plattegrond



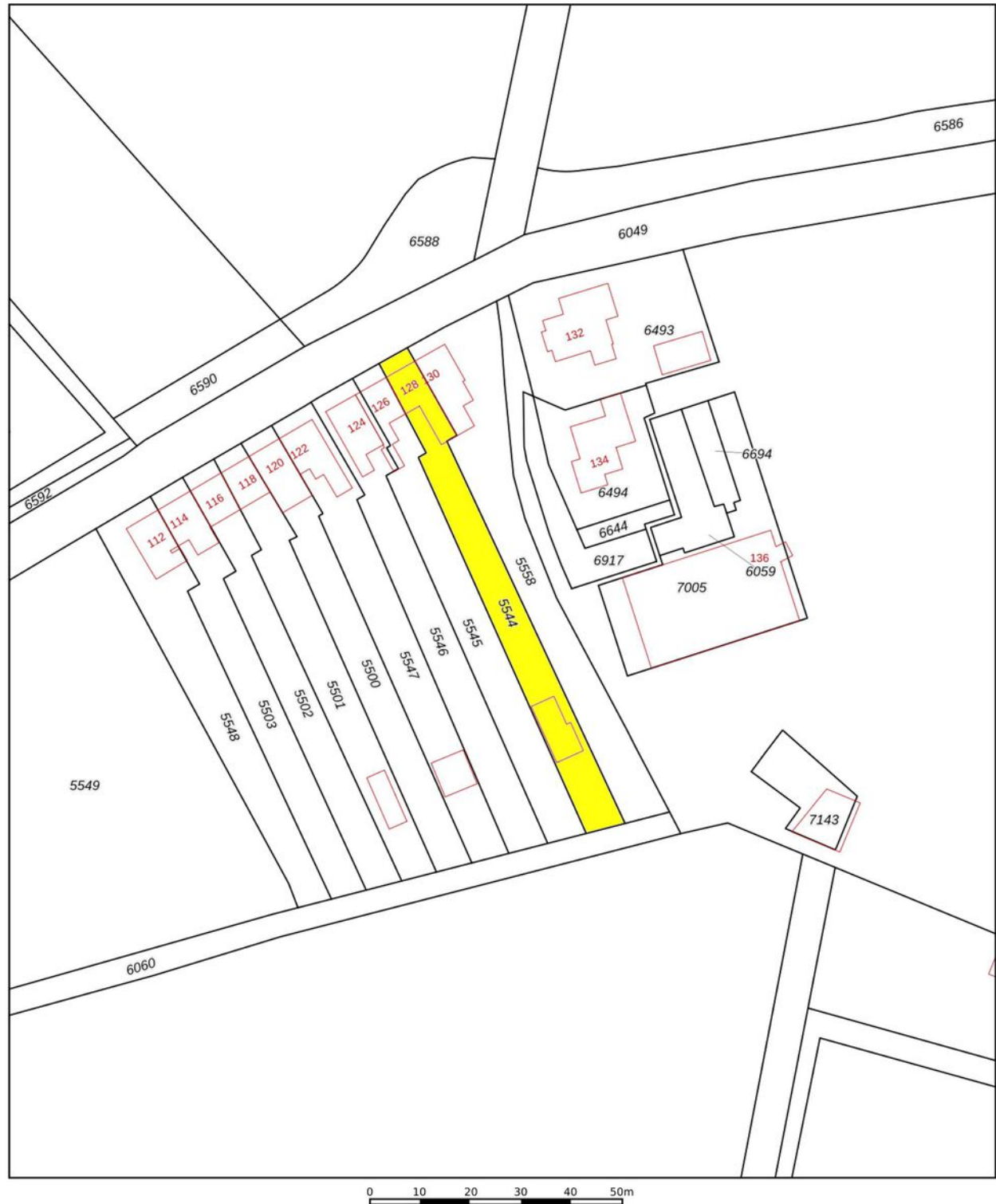
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Anke



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer  
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

## Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Winterswijk

Sectie B

|         |      |
|---------|------|
| Perceel | 5544 |
|---------|------|

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                                                  | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                               |               | X        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>                    |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - overgordijnen                                                    | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                                     | X             |          |              |
| - jaloezieën                                                       | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                         | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                                    |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| - plavuizen                                                        | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Schotel/antenne                                                    | X             |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Vijver                                                             | X             |          |              |



# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                               | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Warmwatervoorziening, te weten             |               |          |              |
| - CV-installatie                           | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                          |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Beplanting                                 | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |



# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Zo ja, welke?

Recht van overpad

### Bijzonderheden 1 G.



# Vragenlijst

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

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Als woonhuis

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                             | ANTWOORD                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gevels 2 A.</b>                                                                                                                                |                                                                                            |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?                                                             | Nee                                                                                        |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                            |
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                                                                                |                                                                                            |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                                                                         | Nee                                                                                        |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                            |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                                                                                |                                                                                            |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                                                                        | Nee                                                                                        |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                                                                                 | Ja                                                                                         |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                      | 1988                                                                                       |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            |                                                                                            |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              | Ja                                                                                         |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        |                                                                                            |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                                                                                            |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Nee                                                                                        |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          |                                                                                            |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                                                                                            |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | Achterthuis 37 jaar<br>Garage 21 jaar<br>Overkapping 8 jaar                                |
| Overige daken:                                                                                                                                    | 1988                                                                                       |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                                                                                            |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Ja                                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      | Garage<br>Platte dak Keuken met het recente noodweer door omgewaaide takken voor de afvoer |
| <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?                                                                                                                                      |                                                                                            |

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                        | ANTWOORD                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                          |                                         |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                | Ja                                      |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                | 1988 en tussentijds nieuwe dakbedekking |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                                                                                                          |                                         |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                                                                         | Nee                                     |
| Overige daken:                                                                                                               | Ja                                      |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                                                                          |                                         |
| Overige daken:                                                                                                               | Nee                                     |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                               | 1988                                    |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                       | Nee                                     |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                                                                           | Ja                                      |
| Overige daken:                                                                                                               | Nee                                     |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                 | Zolder                                  |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>                                                                                                          |                                         |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?                                                                                  | Nee                                     |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                          |                                         |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>                                                                                                          |                                         |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?                                                                                            | Nee                                     |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                          |                                         |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>                                                                                        |                                         |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Beneden kunststof<br>Boven hout         |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>                                                                                        |                                         |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                 | Boven 2024                              |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                             | Nee                                     |
| Zo ja, door wie?                                                                                                             |                                         |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>                                                                                        |                                         |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                     | Ja                                      |



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                | ANTWOORD                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                                                 |                                                      |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 D.                                                                                                                                                       |                                                      |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                                                                                                     | Ja                                                   |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                                                                          |                                                      |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 E.                                                                                                                                                       |                                                      |
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                                                                                                               | Ja                                                   |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)                                  | Beneden HR++<br>Boven HR                             |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                                                           | Ja                                                   |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                                                            |                                                      |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 F.                                                                                                                                                       |                                                      |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(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?                                                                                   | Nee                                                  |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |                                                      |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 B.                                                                                                                                                     |                                                      |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                                                     | Ja                                                   |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         | 1 slaapkamer bij het raam door toentertijd enkelglas |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 C.                                                                                                                                                     |                                                      |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?                                                                  | Nee                                                  |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |                                                      |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 D.                                                                                                                                                     |                                                      |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?<br>(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee                                                  |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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?

Ja

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

1988  
Ecotherm 5-6cm dik

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Zolder

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?

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

Installaties 7 A.



# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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

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):

AWB CV ketel

Type(nummer) van de installatie(s):

Serienummer S/NR  
21062720004655011300006127N4

Installatiedatum van de installatie(s):

2006

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

19 oktober 2024 en binnenkort oktober 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Wassink installatie

### 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?



# 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.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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?

5 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?

5 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?

2004

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Combi magnetron 2004  
Koelkast  
Vaatwasser

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



# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1930

Diversen 9 B.

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

Ja

Zo ja, welke en waar?

Zolder

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?

Nee

Diversen 9 G.

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

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ANTWOORD                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Diversen 9 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?                                                                                                                                                                                                                                           | Nee                      |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                                       | Nee                      |
| <b>Diversen 9 J.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)                                                                                                                                                                       | Nee                      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| <b>Diversen 9 K.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?                                                                                                                                                                                                                    | Nee                      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Zo ja, wanneer?                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Zo ja, door welk bedrijf?                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
| <b>Diversen 9 L.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee                      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| <b>Diversen 9 M.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?                                                                                                                                                                                                            | Ja                       |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?                                                                                                                                                                                                                                                            | Garage in 2004           |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2004                     |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                                                                                                                                                                                                             | Aannemersbedrijf Vreeman |
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?                                                                                                                                                                                     | Nee                      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                  | ANTWOORD |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                   | Ja       |
| 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?                                                    | 229      |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025     |
| Vaste lasten 10 B.                                                                                                     |          |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 233000   |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2024     |
| Vaste lasten 10 C.                                                                                                     |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 375      |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025     |
| Vaste lasten 10 D.                                                                                                     |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 205      |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025     |
| Vaste lasten 10 E.                                                                                                     |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?                                                    | 90       |
| Gas:                                                                                                                   |          |
| Elektra:                                                                                                               | 90       |
| Water:                                                                                                                 | 69       |
| Stadsverwarming:                                                                                                       |          |
| Anders:                                                                                                                |          |
| Te weten:                                                                                                              |          |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                     | 759      |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              | 2174     |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              | 1703     |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                            | 3877     |
| Water (m³):                                                                                                            | 137      |

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                              | ANTWOORD |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Stadsverwarming (GJ):</b>                                                                                                                                                                       |          |
| Anders:                                                                                                                                                                                            |          |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                                 | 4        |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                        | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |          |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>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:                                                                                                                                                                                              |          |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| 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?                                                                                                                                                                                |          |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| 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?                                                                                                                                                                       |          |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| 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?                                                                                                                                       |          |
| <b>Garanties 11 A.</b>                                                                                                                                                                             |          |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)                                         | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |          |



# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

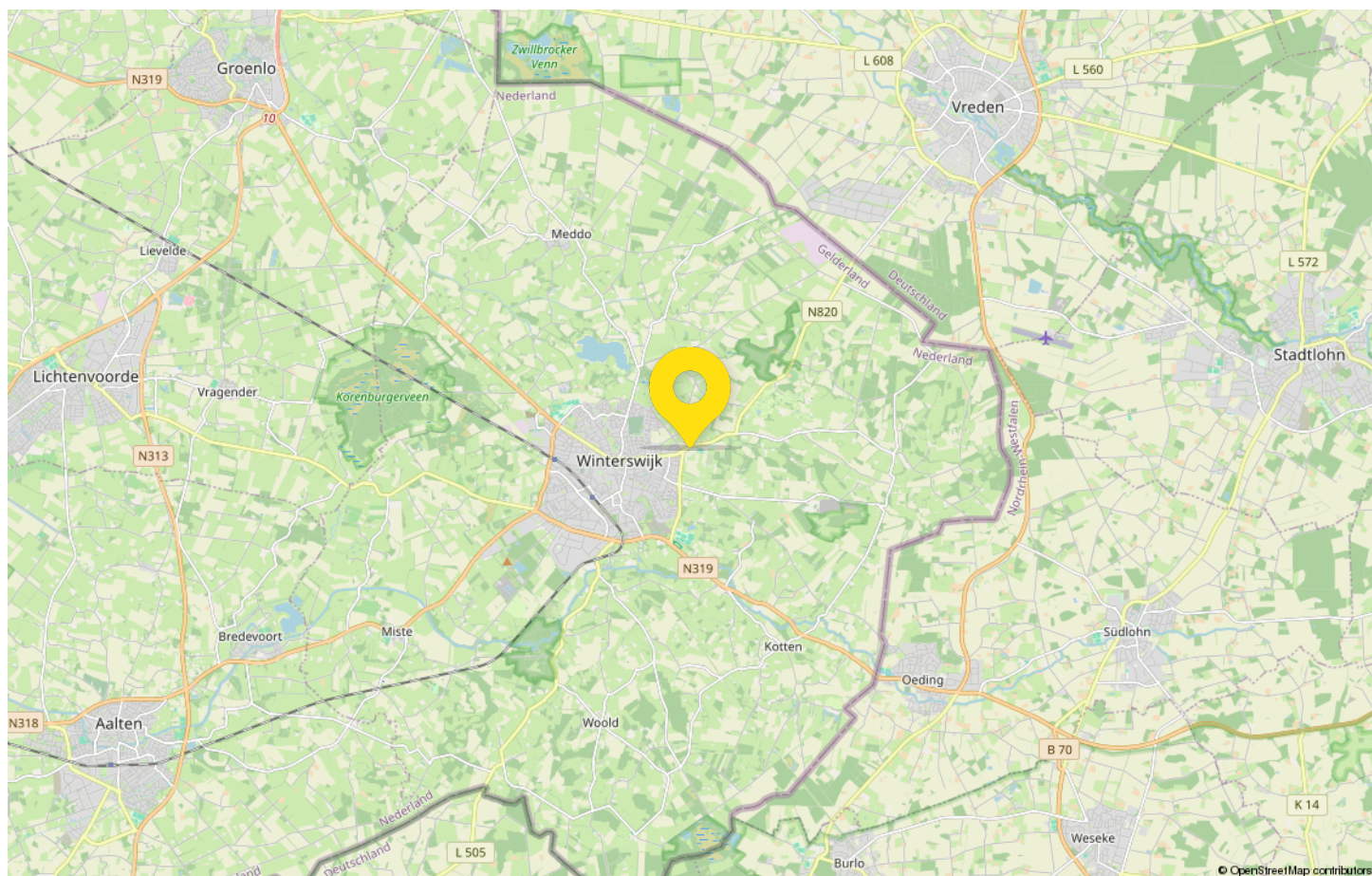
Nadere informatie 12 A.

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

Geen

# Locatie op de kaart

Woon jij hier  
binnenkort?





# Maak kennis met Winterswijk

Winterswijk is een dorp in het oostelijkste deel van de Achterhoek en is de hoofdplaats van de gemeente.

De gemeente bestaat uit maar liefst 13.881 hectare waarvan 85 uit water bestaat!

Momenteel bestaat Winterswijk uit circa 23.6000 inwoners.

Winterswijk had vanouds een textielindustrie, aan het begin van de 20e eeuw telde de stad zo'n zeven fabrieken, waaronder De Batavier en de Tricotfabriek. De laatst genoemde is getransformeerd tot een appartementencomplex.



Het dorp is goed te bereiken met het openbaar vervoer, per auto of per fiets. Winterswijk biedt een ruim aanbod aan winkels, speciaalzaken, actieve sportverenigingen, zorginstellingen, diverse onderwijsorganisaties en recreatiemogelijkheden. Zo is het Streekiekenhuis Koningin Beatrix hier gevestigd en kun je bij het Strandbad of recreatiegebied het Hilgelo genieten van je vrije tijd. Winterswijk kent daarnaast ook een gevulde evenementenkalender, van klein tot groot, in het centrum en daarbuiten. Er is altijd iets te beleven in Winterswijk!

Winterswijk kent 9 karakteristieke buurtschappen, elk met een eigen sfeer, lokale gebruiken, volksfeesten en verenigingen. Naoberschap en saamhorigheid zijn daar onderdeel van het dagelijks leven. Vaak is er sprake van een kleine kern met daaromheen de woningen in het landschap. Verspreid door de buurtschappen vind je diverse boerderijwinkels, theetuinen, wijngaarden, kijk-en pluktuinen en andere bijzondere horecagelegenheden.



# 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 makelaars)



## Adresgegevens

Dijkstraat 26

7121 EV Aalten

## Wij zijn bereikbaar via:

0543 – 492 000

aalten@egginkmaalderink.nl

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

# Algemene informatie

## Uw mening

De verkoper is benieuwd naar uw mening. We stellen het dan ook bijzonder op prijs, indien u op zo kort mogelijke termijn uw reactie aan ons kenbaar maakt. Ook als u geen belangstelling meer heeft.

## Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

## Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig door Zibber is ingemeten, wordt noch door Eggink Maalderink noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

## Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/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 o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

## Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd of verbouwd is in de periode tot 1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

## Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Eggink Maalderink een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgemaakt. De koop komt tot stand op het moment dat beide partijen deze schriftelijke overeenkomst hebben getekend. Na ontvangst van de door beide partijen getekende koopakte heeft koper een wettelijke bedenktijd van drie (werk-)dagen. Tenzij anders is aangegeven is de keuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In de koopovereenkomst wordt verder de verplichting voor koper opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom te grootte van 10% van de koopsom, te deponeren of te storten bij de notaris.

## Overdrachtsbelasting artikel 13 WBR

(Eventueel voordeel voor verkoper)

Indien van toepassing, zal voor de vaststelling van de overdrachtsbelasting in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de heffingsgrondslag van de overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op Belastingen (WBR). Koper zal aan verkoper wel het verschil uitkeren (artikel 2.2 van de NVM koopovereenkomst).

## Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst voor de koper een voorbehoud ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheek worden opgenomen.



# Algemene informatie

## 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 voor of tijdens de onderhandelingen aan te geven.

## Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het BurgerlijkWetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

## De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van de akte van levering en de kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte).

## Ouderdomsclausule

Wanneer het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen: “koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan ..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

Bouwkundige gebreken worden niet geacht belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken”.

## Brochure

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

[illegible]





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**06-22525179**

[r.stemerdink@egginkmaalderink.nl](mailto:r.stemerdink@egginkmaalderink.nl)

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