



# WAAROM KIEZEN VOOR DE VESTING MAKELAARS?



## WELKOM BIJ DE VESTING MAKELAARS

We begrijpen dat het verkopen van je woning en/of het zoeken naar een nieuwe woning geen alle daagse zaak is, waardoor dit een flink aantal onzekerheden met zich meeneemt. De kracht van ons kantoor ligt dan ook in onze persoonlijke aanpak. We begeleiden onze klanten van A tot Z met daarbij de wensen en voorkeuren van de klant als uitgangspunt, zodat je vol vertrouwen dit traject samen met ons kan doorlopen

We behalen het beste resultaat door onder andere gebruik te maken van Funda, onze eigen website, social media, een specifieke verkoopbrochure. Onze veel bezochte etalage werkt ook zeker mee. We werken samen met een professionele fotograaf die prachtige foto's (ook 360°) en een woningvideo maakt. De woning wordt door deze fotograaf geheel ingemeten waardoor we mooie plattegronden kunnen laten zien aan de kopers. Ook kunnen we spectaculaire luchtfoto's maken met onze eigen professionele drone. We zijn goed opgeleid en aangesloten bij brancheorganisaties als NVM, VastgoedCert, NVRT en

NWWI. Doordat we al jarenlang actief zijn in deze regio en daardoor plaatselijk zeer bekend zijn hebben we een groot netwerk en veel kennis over de regionale markt.

Bij elke stap in het verkoop- en aankoopproces doen wij ons uiterste best om onze klant tevreden te stellen. En deze focus loont, want onze klanten beoordelen ons op Funda gemiddeld met een 9.2. Daar zijn wij natuurlijk trots op, maar willen hier vooral mee aangeven dat wij al jarenlang ons uiterste best doen voor onze klanten. Dit doen we dan ook graag voor jou! Overweeg je ook om je woning te verkopen of ben je opzoek naar een woning? Wij komen graag vrijblijvend bij je langs voor gratis advies en om onze persoonlijke en succesvolle werkwijze uit te leggen.

**Kortom: Plannen om je woning te verkopen of een woning aan te kopen?**

**Bij ons ben je aan het juiste adres, wij doen dat graag en goed!**

# OMSCHRIJVING

Gelegen op een mooie hoeklocatie op het zeer goed ontsloten bedrijventerrein Schepenwijk, bieden wij dit multifunctionele bedrijfsgebouw te koop of te huur aan. Dit moderne gebouw heeft een totale bruto vloeroppervlakte (BVO) van 360,8 m<sup>2</sup>, verdeeld over 189,2 m<sup>2</sup> op de begane grond en 171,6 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping.

## Indeling:

Het betreft 1 grote unit met daarnaast nog een kleinere unit. Inclusief dus twee 2 x entree en 2x overheaddeur. Het kan dus als geheel gebruikt worden maar ook kunt u 1 van beide redelijk eenvoudig afsplitsen, verkopen of verhuren. De grote unit heeft een afgesloten entree/hal met een ruime trapopgang naar 1e verdieping en geeft toegang tot de werkplaats welke is voorzien van overheaddeur en toilet.

1e verdieping: mooie ruimte van 200m<sup>2</sup> met veel daglicht en voor meerdere doeleinden geschikt, voorzien van systeemplafonds, airco, toiletruimte en een moderne hoekkeuken.

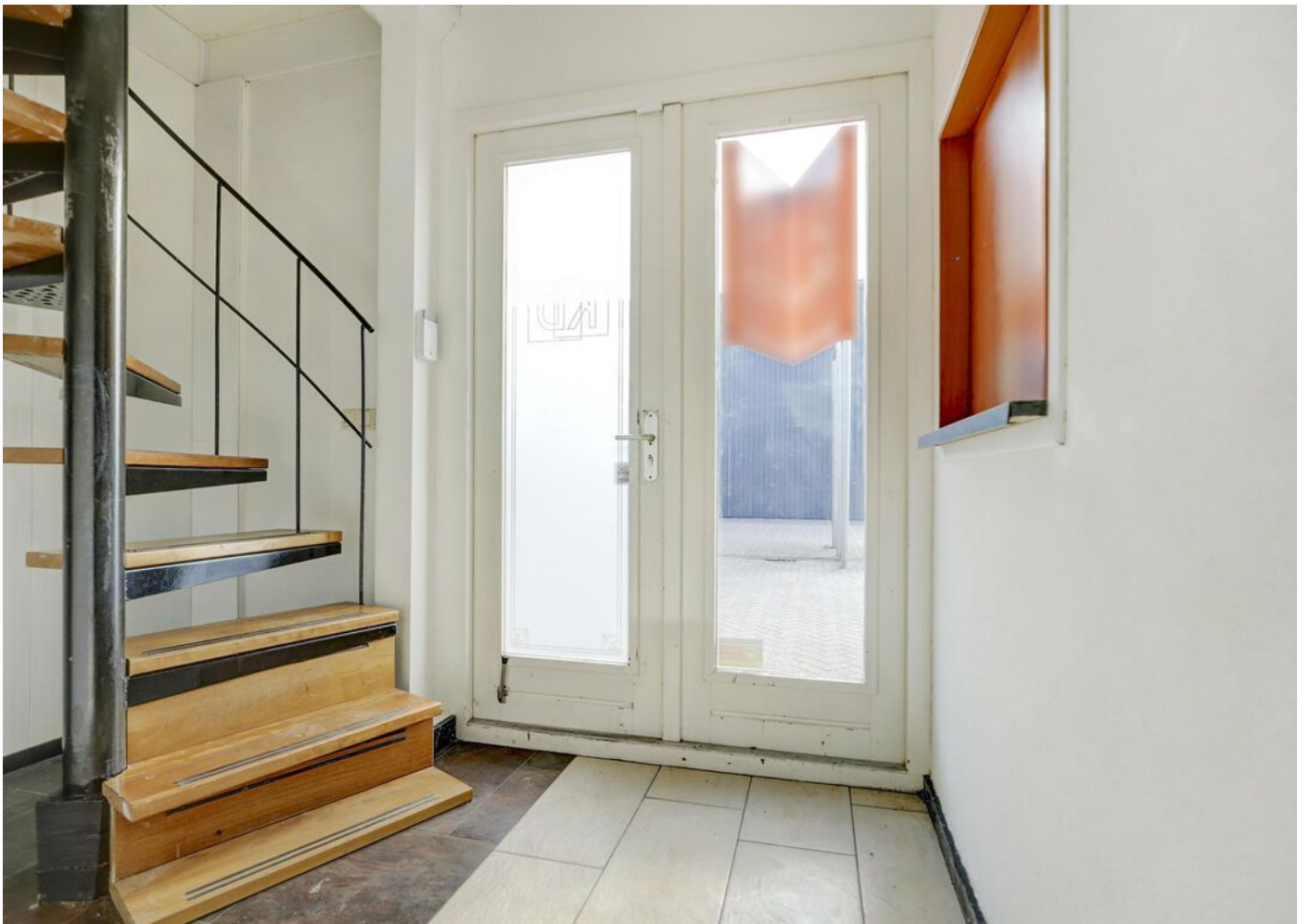
Dit bedrijfsgebouw bevindt zich op een uitstekende locatie, vlakbij o.a. de Esso, McDonald's en Karwei. Dit maakt het een ideale plek voor uw bedrijf, met gemakkelijke toegang tot voorzieningen en een goede zichtbaarheid voor potentiële klanten. Ook de bereikbaarheid van deze bedrijfsruimte is uitstekend. Het ligt op ongeveer 20 km van de snelweg A7 richting Amsterdam en Leeuwarden, en direct aan de autoweg Enkhuizen-Lelystad. Hierdoor is de locatie zeer goed bereikbaar via diverse uitvalswegen.

## Bijzonderheden:

- o Aantrekkelijke zicht-hoeklocatie
- o Goede parkeermogelijkheden
- o Energielabel A
- o 2x overheaddeur (grootste 4,60 x 4,00 m)
- o Krachtstroomaansluiting

Wij nodigen u van harte uit om dit veelzijdige bedrijfsgebouw met eigen ogen te komen bekijken en alle mogelijkheden zelf te ervaren. Of u nu op zoek bent naar een nieuwe locatie om uw bedrijf uit te breiden, een kantoorruimte met alle moderne gemakken, of een investeringsobject, de Vesting Makelaars staat klaar om u rond te leiden. Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging – wij laten u graag zien waarom deze locatie dé perfecte keuze voor u is!

















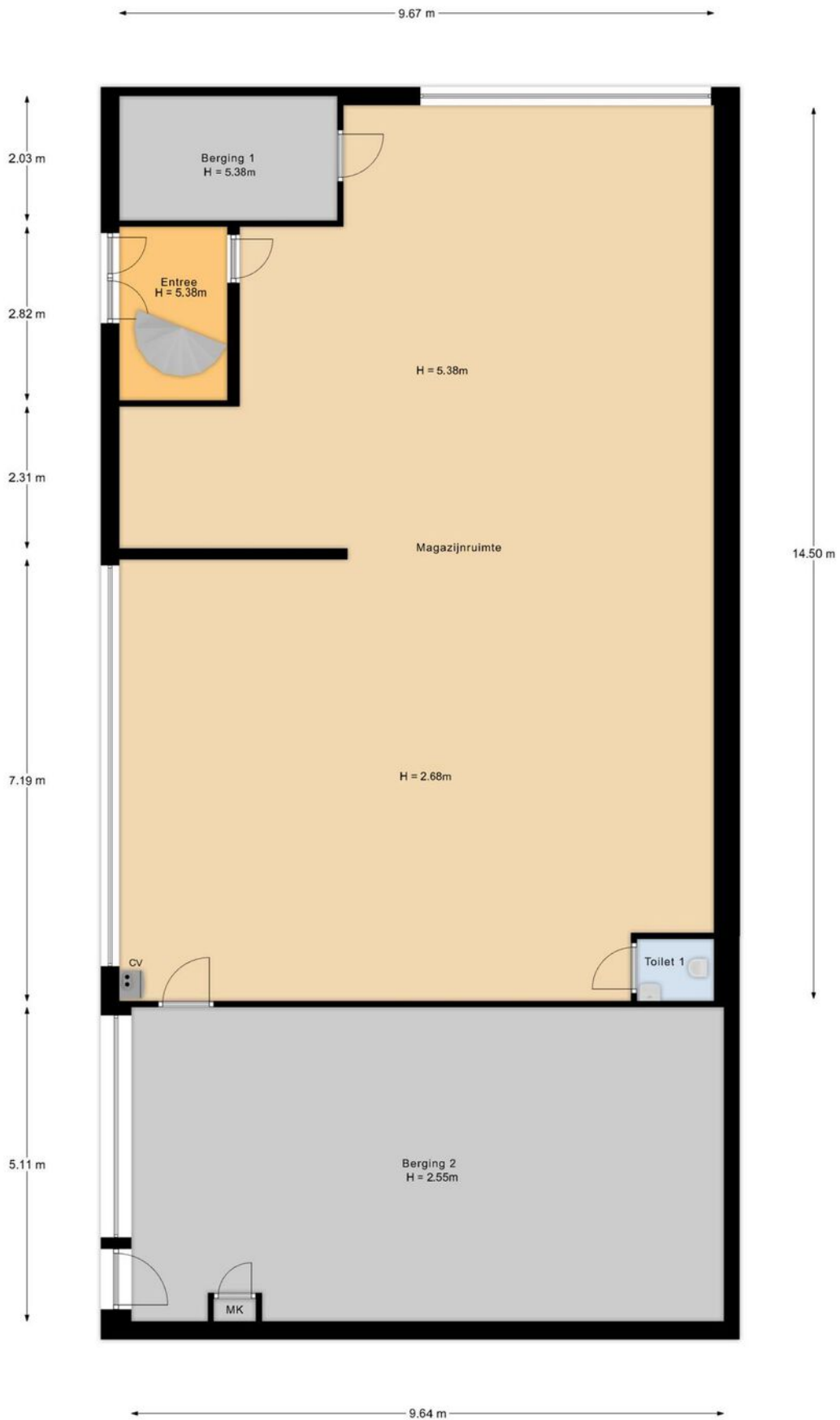








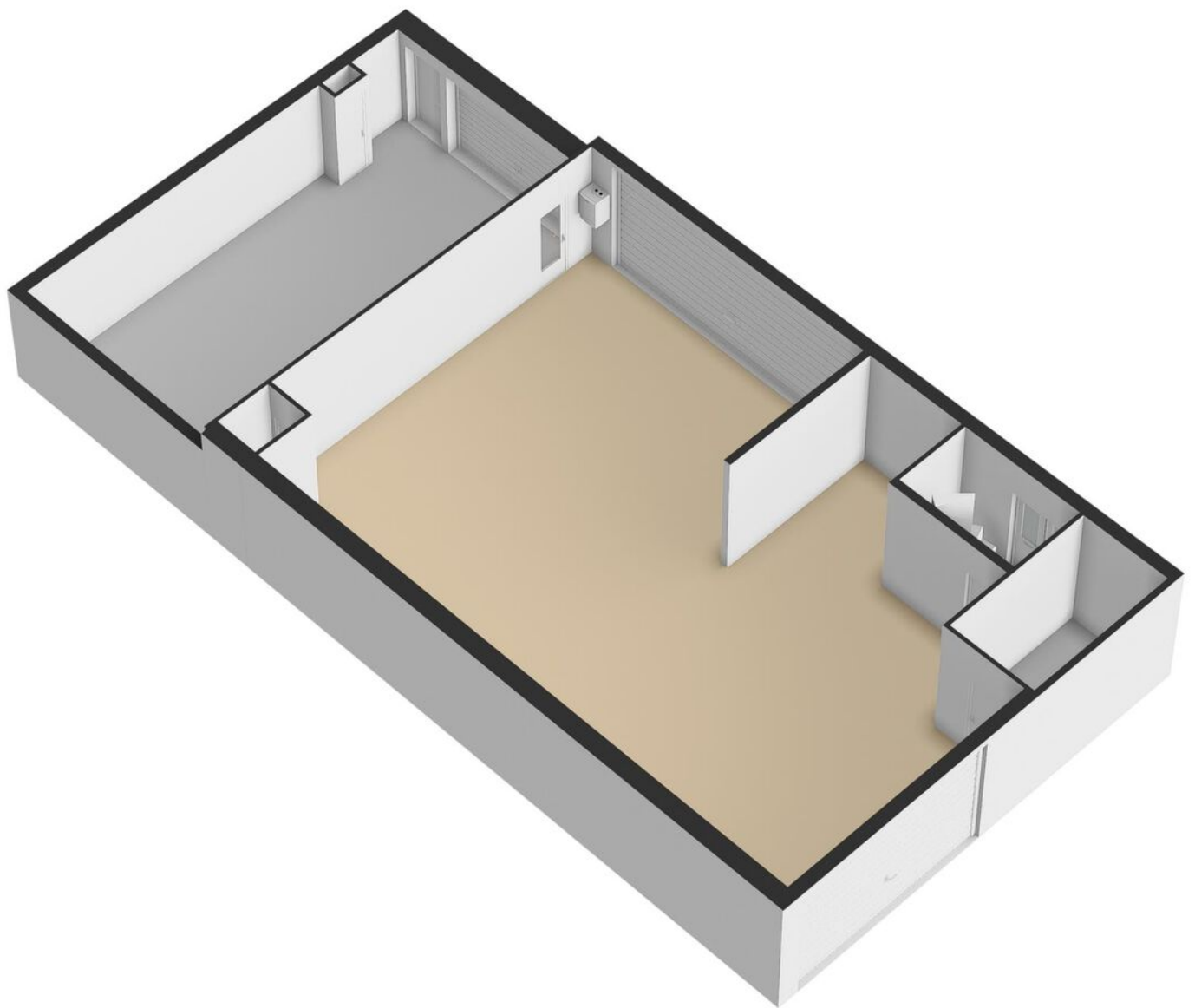
# PLATTEGROND BEGANE GROND



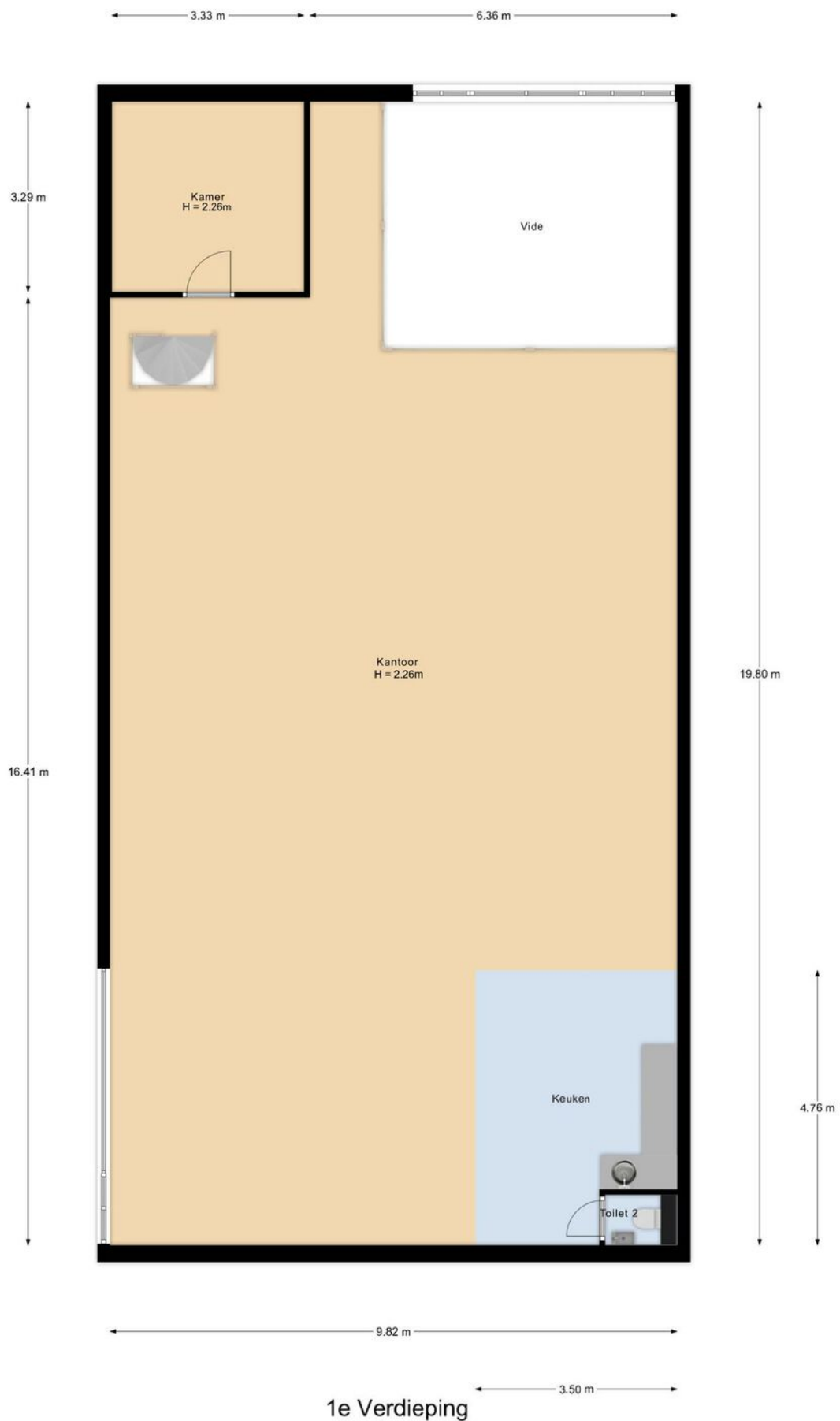
Begane Grond



# PLATTEGROND BEGANE GROND 3D



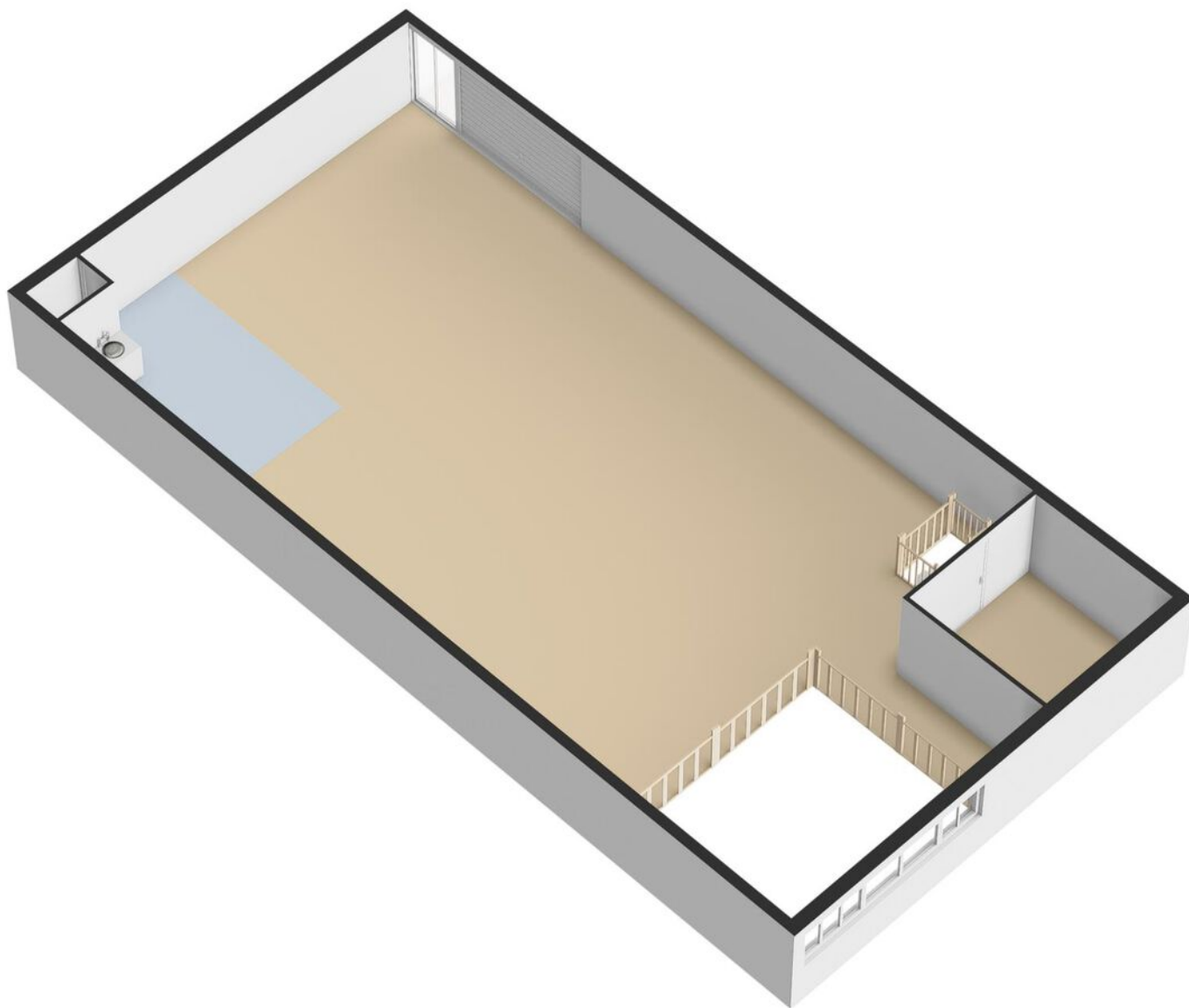
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



1e Verdieping



# PLATTEGROND 1E VERDIEPING 3D



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Vesting Makelaars



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Enkhuizen	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 564	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



## Extra stukken

Om de verkoop op correcte wijze te laten verlopen, ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk (kopieën) van de volgende stukken/papieren (voor zover deze in uw bezit zijn):

1. het eigendomsbewijs waarbij u de eigendom van dit pand verkreeg;
2. alle overige akten waarin rechten gevestigd zijn of worden genoemd die betrekking hebben op uw pand; bijvoorbeeld erfpachtvoorwaarden of aangrenzende eigendom
3. garantiecertificaten, eigendomsbewijzen;
4. onderhoudscontracten (lift, sprinkler installatie etc.);
5. hypotheekakten en saldo van het restant van de hypotheek;
6. meetcertificaat/plattegrond + bouwtekening;
7. aanslagbiljetten gemeentelijke belastingen (zoals onroerende-zaakbelasting, verontreinigingsheffingen, waterschapslasten, rioolrechten, polderlasten, precario rechten);
8. aanschrijvingen van de gemeente en nutsbedrijven waarin herstellingen worden voorgeschreven;
9. paspoort, rijbewijs of gemeentelijke identiteitskaart;
10. onderzoeks-/saneringsbevelen van gemeente of provincie;
11. bodemrapport;
12. energieprestatiecertificaat/energielabel en eventueel het onderliggende rapport;
13. (ver)bouwtekeningen, verkoopbrochures;
14. als u een appartement of lidmaatschapsrecht in een coöperatie verkoopt: het jaarverslag, statuten, begroting, reglement van splitsing, adres en telefoonnummer van de administrateur of (bij coöperatie) de secretaris-penningmeester;
15. bij een nalatenschap: Verklaring van Erfrecht;
16. huur-, lease- en huurkoopcontracten;
17. als de NV, BV, VOF, Maatschap, Vereniging of Stichting de verkoper is: kopieën van statuten, uittreksel uit handelsregister; waaruit blijkt wie tekeningsbevoegd is;
18. deze vragenlijst.
19. ....

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



## Vragenlijst voor de verkoop van een bedrijfsobject

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

### Gegevens over het bedrijfsobject:

Verkoper/ beheerder:

Adres te verkopen object:

Kadastraal bekend:

### 1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (bijvoorbeeld regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke zijn dat?  
Is er sprake van een mandeligheid?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (bijvoorbeeld strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van uw pand en/of aanhorigheden gebouwd op grond van de burens of andersom?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op 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)?





## Vragenlijst over het bedrijfsobject

- Heeft de huurder een waarborgsom gestort?  ja  nee  
Zo ja, hoeveel? €
- Is er sprake van onderhuur?  ja  nee  
Zo ja: is het onderhuurcontract beschikbaar?  ja  nee
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt (*gezamenlijk gebruik ruimtes, kortingen, verrekening servicekosten*)?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens.*)?  ja  nee  
Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Heeft huurder een betaalachterstand?  ja  nee
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  ja  nee  
Zo ja, toelichting:
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- q. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelasting?.  ja  nee  
(*o.a. van toepassing bij verkoop van:*  
- een nieuw gebouw op of binnen 2 jaar na eerste ingebruikname  
- gebouwen jonger dan 10 jaar,  
- gebouwen waar bij aankoop geopteerd is voor btw  
- overige roerende zaken waarbij geopteerd is voor btw, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen.)
- r. Hoe gebruikt u het object nu (*bijvoorbeeld, praktijk, winkel, opslag.*)? **Opslag**  
Is dat gebruik volgens het bestemmingsplan toegestaan?  ja  nee  
Zo nee, heeft u een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik en wat zijn daar evt. voorwaarden van?

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?



## Vragenlijst over het bedrijfsobject

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

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? *wordt elk jaar nagelaten via VVE*  
Platte daken:   
Overige daken:
- b. Van welk materiaal is de dakbedekking? *bitumen*  
Platte daken:   
Overige daken:
- c. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- d. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- e. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  ja  nee  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
- f. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, op welke wijze en wanneer?
- Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- g. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  ja  nee  
Zo ja, toelichting:
- h. Zijn de dakgoten lek of verstopt?  ja  nee  
Zo ja, toelichting:

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee  
Zo ja, door wie?

*wordt in Sept. geschilderd  
via VVE*

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee  
Zo nee, toelichting:
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  ja  nee  
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
- d. Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee *NVT*  
Zo ja, welk type beglazing?  
Is er sprake van volledige isolatie?  ja  nee *NVT*  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*bijvoorbeeld lekkende ruiten*)?  ja  nee *NVT*  
Zo ja, waar?

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, optrekkend vocht of schimmel op vloeren, plafonds en/of wanden  
Zo ja, waar?  ja  nee
- b. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden  
aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- c. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- d. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- e. Is er sprake van vloerisolatie?  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- f. Is er sprake van een vloeistofdichte vloer?  ja  nee  
Zo ja, wanneer is deze voor het laatst gekeurd?
- g. Wat is de draagkracht van de begane grondvloer? *beton* *1000 kg m<sup>2</sup>*
- h. Wat is de draagkracht van evt. verdiepingsvloeren? *hout* *250 kg m<sup>2</sup>*

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering



## Vragenlijst over het bedrijfsobject

- a. Op welke wijze is het object gefundeerd? *Naar verwachting onderheid*
- b. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waar?
- c. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  ja  nee  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid?  n.v.t.  ja  nee
- d. Is er sprake (geweest) van verzakkingen?  ja  nee

## 7. Verwarmingsinstallaties

- a. Zijn er vertrekken verwarmd door een warmte-installatie (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?  ja  nee  
Welk(e) syste(m)en is/zijn aanwezig?  
*cv ketel*  
Is deze warmte-installatie in eigendom?  ja  nee  
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?  
Merk: *intergas*  
Leeftijd: *2009*  
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?  
Datum:  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  
Zo ja, door wie?
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*)?  ja  nee  
Zo ja, wat is u opgevallen? *geen idel*
- c. Zijn u gebreken bekend aan de verwarmingsinstallaties?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- d. Functioneren alle radiatoren naar behoren (*bijvoorbeeld warm worden, geen lekkage e.d.*)?  ja  nee  
Zo nee, welke en wat is het probleem?
- e. Zijn er vertrekken die door een ~~heater~~ worden verwarmd?  ja  nee  
Op welke wijze wordt deze heater gestookt? *an airco*
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  ja  nee  
Zo ja, welke? *?*

## 8. Elektrischevoorzieningen

- a. Is de elektrische installatie vernieuwd?  ja  nee  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
- b. Is er sprake van krachtstroom of andere bovengemiddelde stroomvoorzieningen?  ja  nee  
Zo ja, wat en hoe zwaar zijn deze afgezekerd? *?*

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

c. Zijn u gebreken bekend aan de elektriciteitsinstallaties?  
Zo ja, welke?  ja  nee

d. Zijn er tussenmeters aanwezig?  
Zo ja, waarvoor en hoeveel?  ja  nee

e. Zijn er zonnepanelen die uw eigendom zijn?  ja  nee  
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?  n.v.t.  nader overeen te komen  ja  nee  
Heeft het object zonnepanelen die worden gehuurd?  ja  nee  
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?  ja  nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  ja  nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  ja  nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  n.v.t.  ja  nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

## 9. Sanitair en riolering

a. Is het object aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee

b. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  
Zo ja, welke?  ja  nee

c. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?  ja  nee

## 10. Overige voorzieningen

a. Welke internetvoorziening is aanwezig in het pand (bijvoorbeeld ADSL/Glasvezel/Kabel/Geen)?

Zo ja: welke snelheid (bijvoorbeeld CAT 5, CAT 5+ etc.)?

b. Is er een lift aanwezig? .....  ja  nee  
Zo ja, welk type lift (goederen, personen) is het en hoe oud is deze?

c. Zijn er één of meerdere overheaddeuren aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, hoeveel en welke afmetingen hebben deze?

d. Zijn er één of meerdere loadingdocks aanwezig?  ja  nee

e. Zijn er één of meerdere kraanbanen aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, uit welk jaar, welke draagkracht hebben ze en op welke wijze zijn zij bestuurbaar?

f. Zijn er vetvangputten en/of olieafscheiders op/in het terrein aanwezig?  ja  nee



## Vragenlijst over het bedrijfsobject

Zo ja, worden deze jaarlijks gereinigd en gecontroleerd?  ja  nee  
Wanneer heeft de laatste controle plaatsgevonden?

### 11. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het object?
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het object aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke en waar?
- Is er een inventarisatierapport aanwezig?  ja  nee
- c. Blijft er zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  
 niet bekend  ja  nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in het object?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waar?
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  
 n.v.t.  ja  nee
- f. Is er een olietank aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t.  ja  nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het object (*muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?  
 ja  nee  
Zo ja, waar?
- h. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om het object?  ja  nee  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- i. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (*voorheen bouwvergunning*)?  
 niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke?
- j. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee  
Zo ja, welke label? **A**

### 12. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €  
Belastingjaar: zie A4 915.56

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

- b. Wat is de WOZ-waarde? € 209.000  
Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € ?  
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € ?  
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas: €  
Elektra: € ?  
Water: €  
Anders: €
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  ja  nee  
Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.
- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom: €  
Duur:
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht?  ja  nee  
Zo ja, hoe hoog is dan de canon per jaar? €  
Heeft u alle canons betaald?  n.v.t.  ja  nee  
Is de canon afgekocht?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja, tot wanneer?
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  ja  nee  
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?
- i. Is er sprake van Parkmanagement op het bedrijventerrein? ?  ja  nee  
zo ja, wat is de verplichte bijdrage? €  per maand  jaar  
 incl. btw  excl. btw
- j. Is er sprake van een verplichte bijdrage aan de winkeliersvereniging?  ja  nee  
Zo ja, wat is de bijdrage? €  per maand  jaar  
 incl. btw  excl. btw
- k. Is er sprake van een Vereniging van Eigenaren?  ja  nee  
Zo ja, wat is de maandelijks/jaarlijkse bijdrage? € 1453.53
- Is er een meerjarenonderhoudsplan voor de VvE?  ja  nee  
Zo ja, wij ontvangen graag een kopie.
- Wat is het saldo van de VvE op dit moment? €
- Zijn er grote uitgaven te verwachten in de aankomende 12 maanden?  ja  nee  
Zo ja, welke? Nieuwe begroting (2024)

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

### INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

### ONDERTEKENING

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

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

Naam: G. Schuyt  
Plaats: Enkhuizen  
Datum: 13-8-2024

Handtekening:

.....  


**Gegevens NVM-makelaar**

Kantoornaam:

Adresgegevens:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Naam: L. Schuyt v. Duyns  
Plaats: Enkhuizen  
Datum: 13-8-2024

Handtekening:

.....  




## Vragenlijst over het bedrijfsobject

Welke diensten/reserveringen verzorgd de VvE (bijvoorbeeld opstalverzekering, glasbewassing e.d.)?

Graag ontvangen wij de volgende stukken van de VvE:

Meest recente jaarstukken (balans, begroting, jaarverslag e.d.)

Laatste notulen van de vergadering

Gegevens voorzitter/VvE beheerder.....

bureau molenaar (bureau molenaar @planet.nl)  
Tryus Molenaar 06-15461065

### 13. Garanties

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

Zo ja, welke?

zit in VVE kosten

### 14. Uitsluitend invullen bij sale and lease back

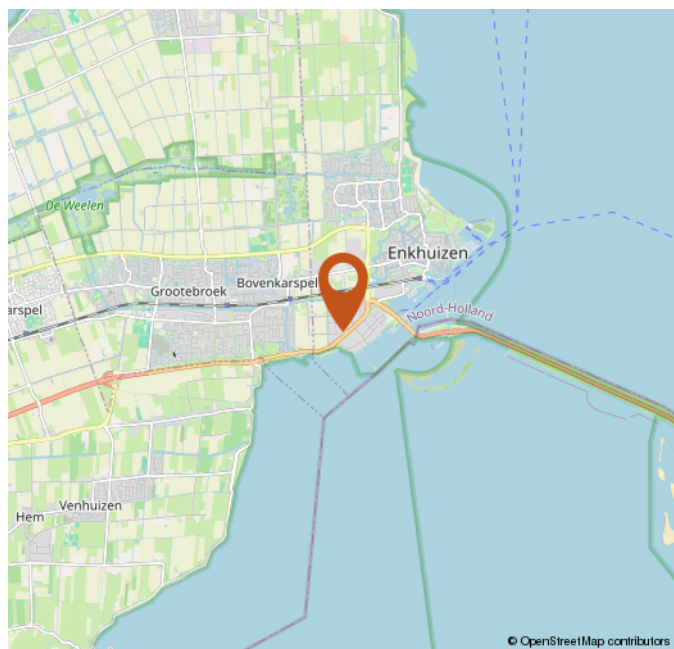
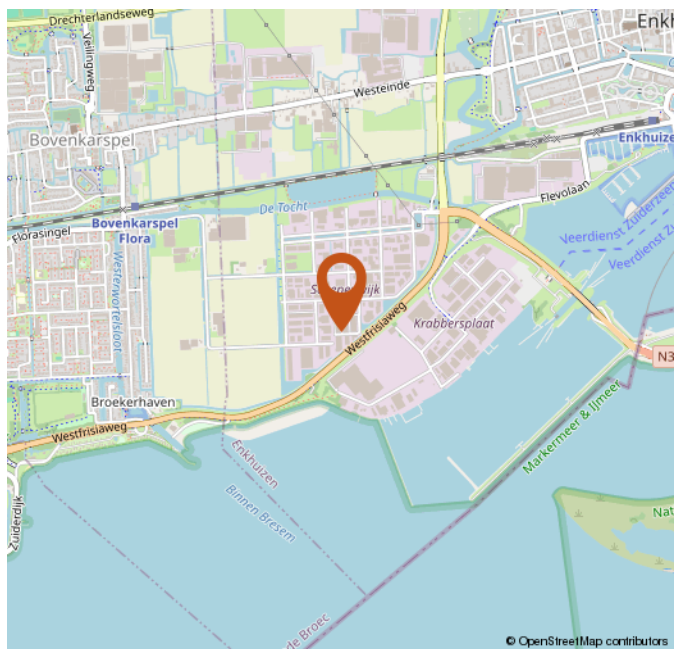
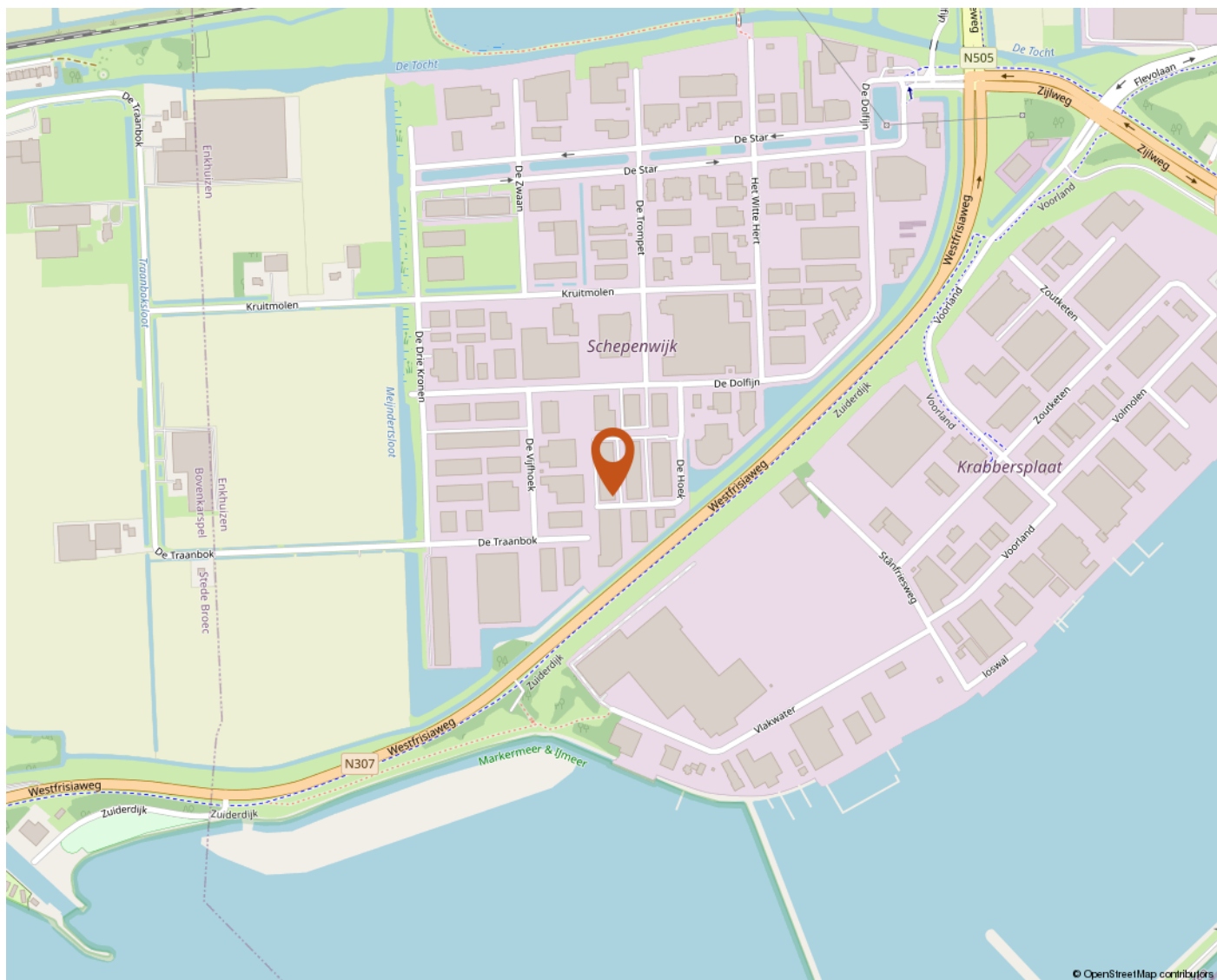
Welk(e) bedrijf/ BV wordt de toekomstige huurder van de koper?

Is de toekomstige huurder een financieel gezond bedrijf? Graag toelichten in een bijlage met korte verwoording financiële situatie en daarnaast het laatste jaarverslag (deze worden uitsluitend ter inzage gegevens aan kandidaten na bezichtiging en bij gebleken serieuze interesse).

Zijn er bijzonderheden in de bedrijfsvoering die voor de kopende partij van belang zijn om te weten? Bijvoorbeeld te verwachten wijzigingen in financiële situatie, wijziging directie, wijziging in bedrijfsvoering.

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

# LOCATIE OP DE KAART



# DE 11 MEEST GESTELDE VRAGEN

## De 11 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 11 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

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

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende

voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

### 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### 7. Hoe werkt het voorbehoud van verkoop eigen woning?

Als je een woning koopt en je gaat met de verkoper in onderhandeling, doe je dat niet alleen over de prijs. Je onderhandelt ook over de opleverdatum en de ontbindende voorwaarden. Je kan dan denken aan het financieringsvoorbehoud, voorbehoud van bouwkundige keuring, maar ook het voorbehoud van verkoop van je eigen woning. Dit laatste voorbehoud wordt ook wel de no-riskclausule genoemd.

De no-riskclausule geeft je als koper de mogelijkheid om binnen de afgesproken termijn je eigen woning te verkopen. Lukt dat niet binnen die termijn dan kan je alsnog afzien van de aankoop van de nieuwe woning. Voor de verkoper zou dat betekenen dat die in die periode moet afwachten of de woning van zijn koper wordt verkocht. Geen enkele verkoper zal zo'n periode, veelal 6 maanden, lijdzaam willen afwachten met het risico dat hij na 6 maanden weer op zoek moet naar een nieuwe koper. Daarom biedt de no-riskclausule de mogelijkheid voor verkoper om door te gaan met de verkoop. Dat wil zeggen dat de woning in de actieve verkoop blijft staan, er bezichtigingen mogen plaatsvinden en onderhandelingen gevoerd kunnen worden.

Als er vervolgens een tweede koper wordt gevonden, dan wordt er een koopovereenkomst met koper 2 opgemaakt en ondertekend die afhankelijk gesteld wordt van de eerste koopovereenkomst met koper 1. De verkoper moet



vervolgens eerst aan koper 1 vragen of die het voorbehoud verkoop eigen woning wil laten vervallen. Veelal krijgt de koper 48 uur om na te denken of hij de koop onvoorwaardelijk (=definitief) wil maken. Laat koper 1 het voorbehoud vallen dan komt koop 2 daarmee vervallen. Wil koper 1 het voorbehoud niet laten vervallen dan wordt daarmee de koop ontbonden en wordt koper 2 de uiteindelijke koper.

### **8. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **9. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **11. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als

koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Disclaimer**

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie 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.





**Molenweg 5 1601 SR | Enkhuzen**

**[info@devestingmakelaars.nl](mailto:info@devestingmakelaars.nl) | [0228-712300](tel:0228-712300) | [www.devestingmakelaars.nl](http://www.devestingmakelaars.nl)**