



*Veel  
ruimte in het  
buitengebied; zeer  
geschikt voor  
dierenliefhebbers of  
wonen/werken aan  
huis!*

**LAGE VALKSEWEG 110, LUNTEREN**

**VRAAGPRIJS € 1.250.000 K.K.**



**HENK BOS**  
— MAKELAARDIJ —

*De makelaar van nu!*



# MAAK KENNIS MET...

## *Lage Valkseweg 110, Lunteren*

Is het jouw droom om vrij te wonen op een unieke plek met veel ruimte waar je kunt genieten van rust en privacy? Dan is dit jouw kans en is deze royale vrijstaande woning 'Koudhoornzicht' met royale schuur van circa 217 m<sup>2</sup> wellicht iets voor jou. Gelegen aan Lage Valkseweg 110 in het prachtige buitengebied van Lunteren biedt dit object van bouwjaar 1981 volop woongenot op een perceel van maar liefst 2.990 m<sup>2</sup>. Door de aanwezigheid van royale opstallen is het zeer geschikt voor zzp'ers om wonen en werken aan huis te combineren. Met een woonoppervlakte van ruim 130 m<sup>2</sup> is er voldoende ruimte voor het hele gezin en door de bad- en slaapkamer op de begane grond is de woning ook levensloopbestendig te noemen.

**Deze woning heeft een eigen website met o.a. fullscreen foto's.**

**Kijk op [LageValkseweg110.nl](http://LageValkseweg110.nl) voor alle informatie, scan de QR code óf klik op de computer.**



**C**

*Energielabel*



De ligging van het object garandeert rust en biedt een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen. Dit terwijl de dorpskernen van Wekerom, Otterlo, Harskamp en Lunteren - maar ook Ede en Barneveld - met alle voorzieningen in de nabijheid aanwezig zijn. Wil je kennismaken met de diverse mogelijkheden die dit object te bieden heeft op een prachtige woonlocatie? Wij bespreken de mogelijkheden graag met je.

Je bent van harte welkom!

*Klinkt goed? Kijk snel verder!*



**HENK BOS**  
MAKELAARDIJ

# KENMERKEN

<b>Overdracht</b>	
Vraagprijs	€ 1.250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
<b>Bouw</b>	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1981
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<b>Oppervlaktes en inhoud</b>	
Perceeloppervlakte	2.990 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	200 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.162 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	118 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	250 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
<b>Indeling</b>	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2
<b>Locatie</b>	
Ligging	Buiten bebouwde kom, open ligging, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	



# KENMERKEN

Type	Tuin rondom
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Fraai aangelegd
<b>Energieverbruik</b>	
Energie label	C
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	woning 2004 / schuur 2008
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming, gaskachel, vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond



# WIST U DAT?

*Van deze woning is een 360 graden tour gemaakt. Nieuwsgierig?*



*Scan de QR-code of klik op de ipad en start de rondleiding!*



# BEGANE GROND

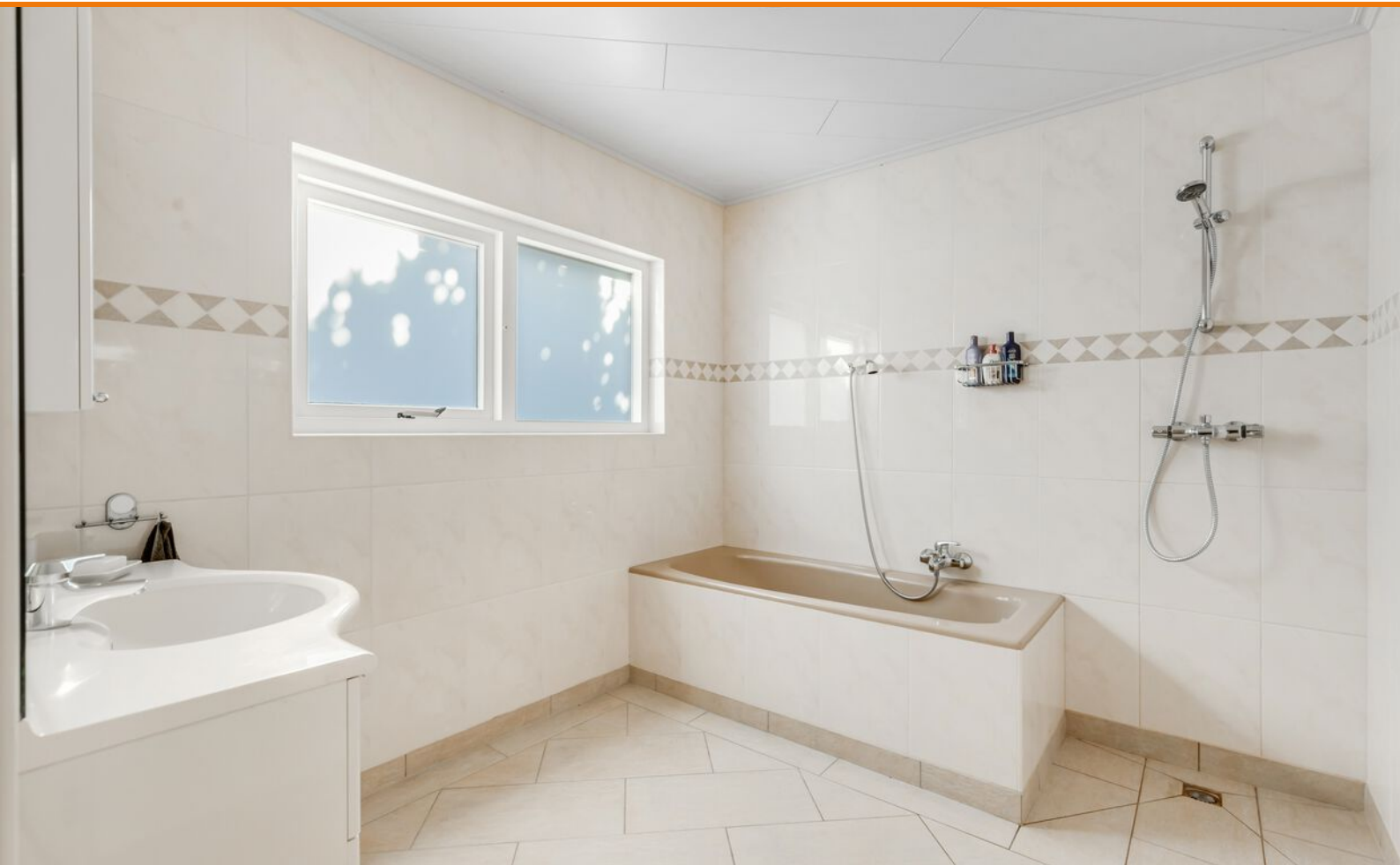
Bij binnenkomst via de entree kom je in de hal die toegang biedt tot de toiletruimte, trapopgang, slaapkamer, badkamer, meterkast, keuken en de woonkamer. De ruime woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over een sfeervolle gaskachel. De wanden en het plafond zijn glad afgewerkt en door de diverse raampartijen is er een mooie lichtinval in deze ruimte. Vervolgens is vanuit de hal de slaapkamer aan de achterzijde van de woning te bereiken. Hier vind je een vaste kast en tevens biedt deze kamer, net als de hal, ook toegang tot de badkamer. De geheel betegelde badkamer beschikt over een ligbad, douche en een wastafelmeubel. Tot slot is de keuken – en via een portaal de bijkeuken – te bereiken.







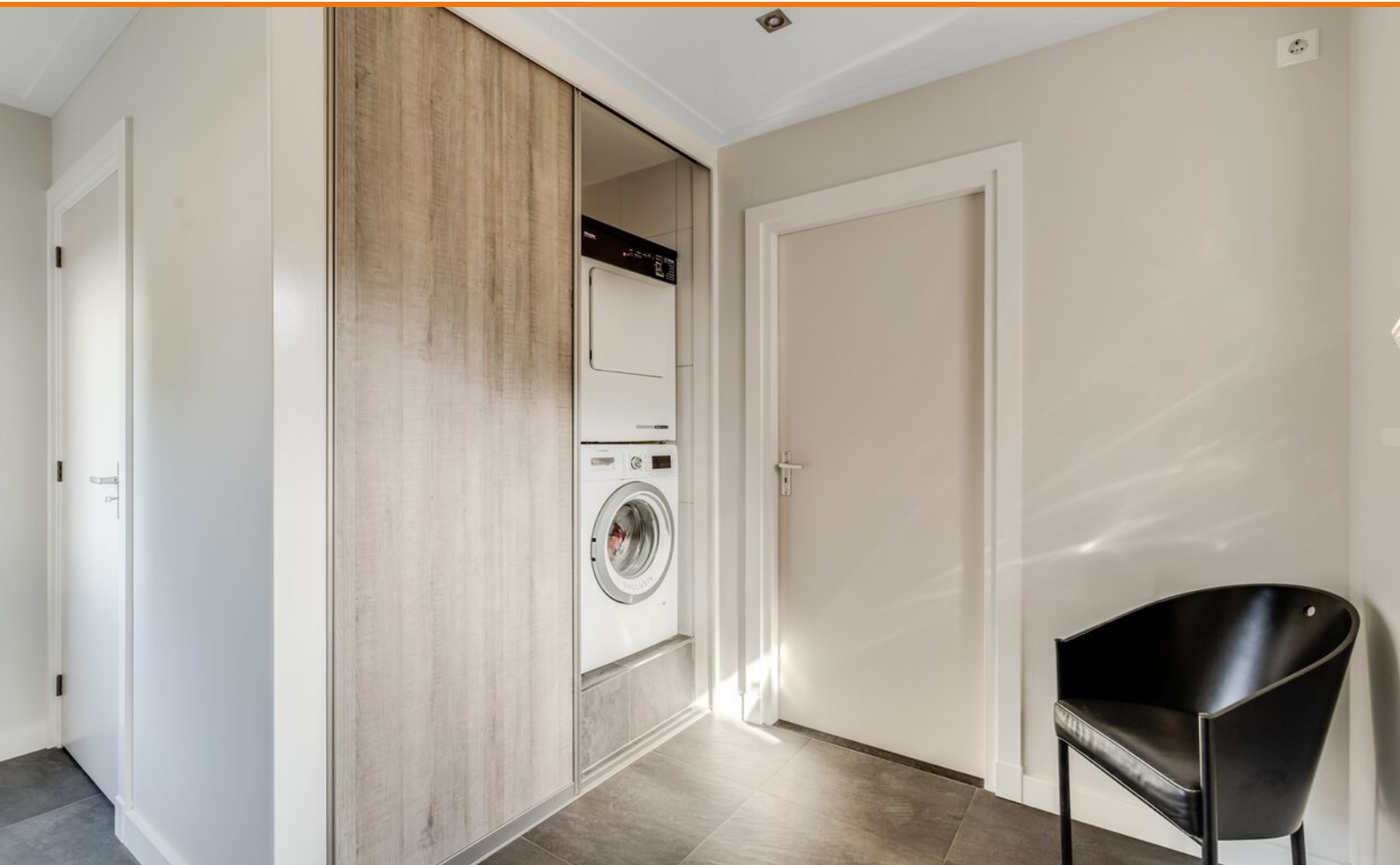


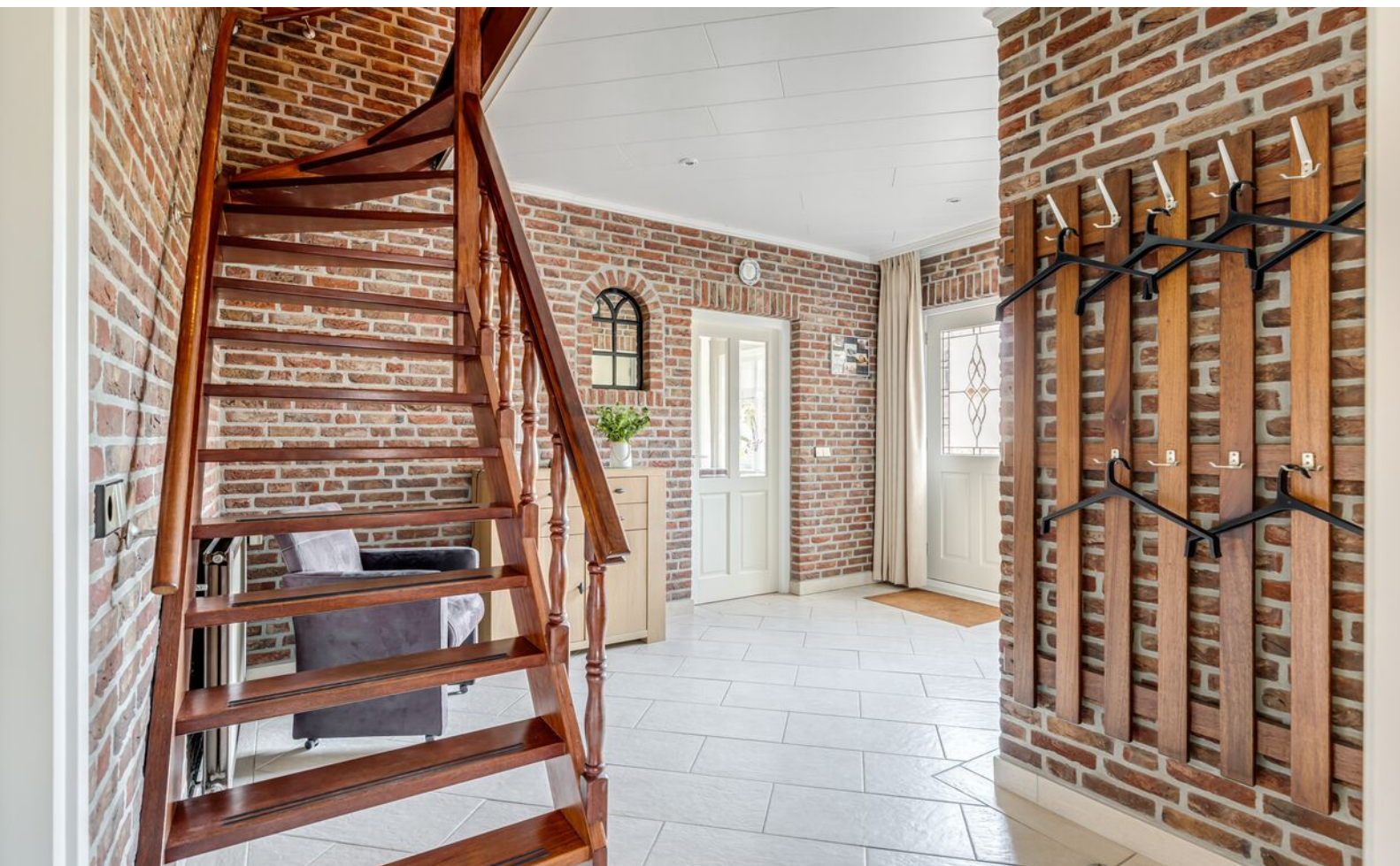




De woonkeuken biedt ruimte voor een grote eettafel en de rechte opstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur; zoals een kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser. In het portaal is een vaste kast met daarin de aansluitingen voor een wasmachine en een droger te vinden en tevens biedt de ruimte toegang tot de tuin, de provisiekelder en de bijkeuken. De bijkeuken met diverse vaste kasten (opberg ruimte en c.v.-installatie Nefit 2004) en een extra keukenblok met spoelbak geeft toegang tot de garage. De begane grond is grotendeels voorzien van comfortabele vloerverwarming.







# VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de overloop van de verdieping. De overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers en een badkamer. Deze badkamer met Velux-dakraam is voorzien van een douche, wastafel en een toilet. De royale ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Er zijn 2 slaapkamers aan de achterzijde gesitueerd en de 4e slaapkamer beschikt over een Velux-dakraam. Alle slaapkamers beschikken over diverse vaste kastruimte. Vanaf de overloop is via een luik de vliering te bereiken. Met een lengte van 12 meter en nokhoogte van 2 meter is ook hier veel extra opbergruimte te vinden!









# EXTRA INFORMATIE

Dit royale perceel biedt veel mogelijkheden! Zo is er direct achter de woning een ruim bestraat terras en ook onder de overkapping kan je heerlijk beschut zitten en genieten van het buitenleven. Voor de liefhebber is er een volière, kippenren en een moestuin aanwezig. Zowel in de garage (met vliering) kun je je auto('s) kwijt, maar ook op de oprit is voldoende gelegenheid. De ruime schuur met vloerverwarming en eigen c.v.-installatie (Nefit 2008) is gebouwd in 2012 en op dit moment in gebruik als opslagruimte voor een bouwbedrijf, inclusief werkplaats (het is mogelijk deze vergunning over te schrijven op naam van iemand anders). Ook is hier een vliering aanwezig, dus over opslag geen zorgen. Achter de schuur ligt een weide/gazon met een dubbele berging.





























Architect: [illegible]



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

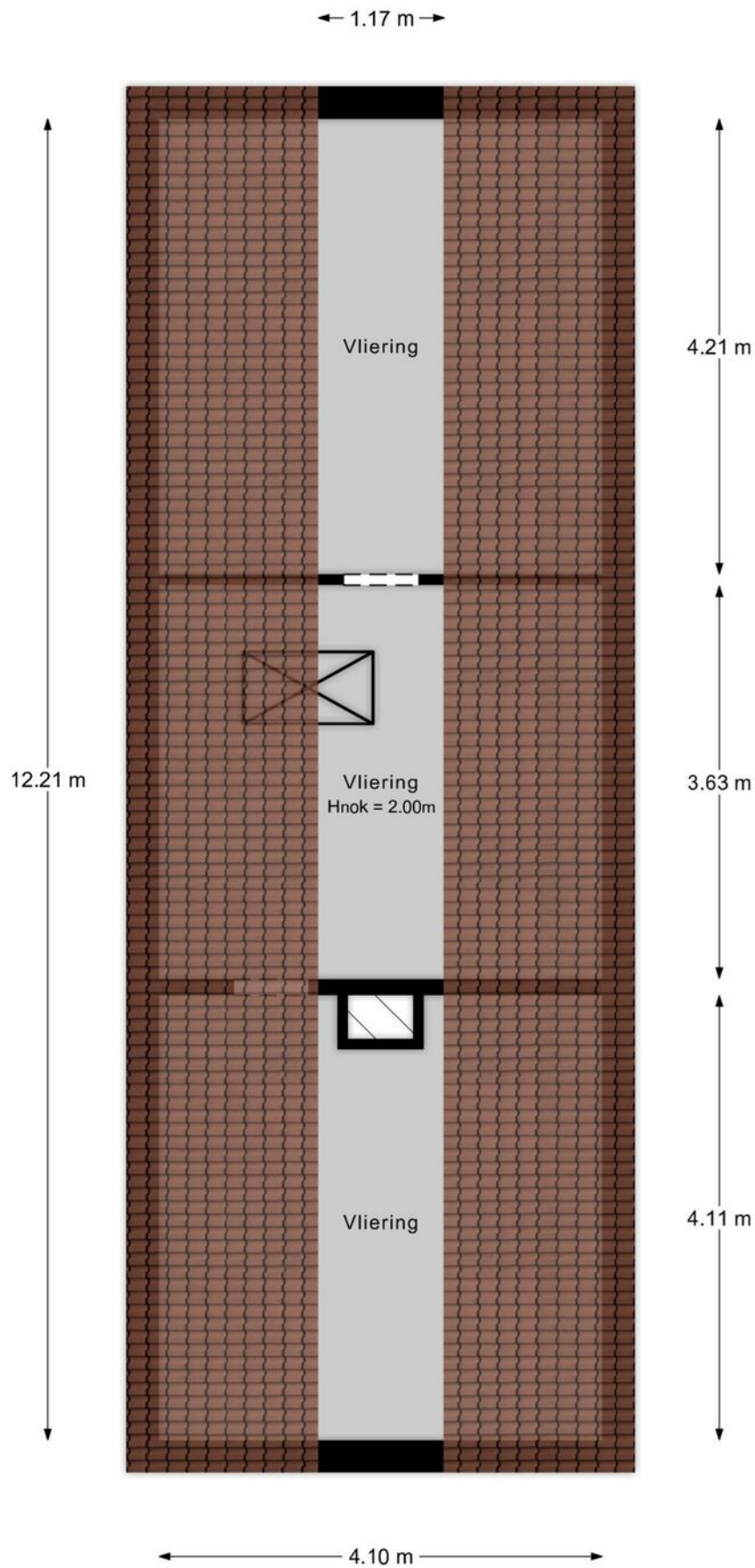


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

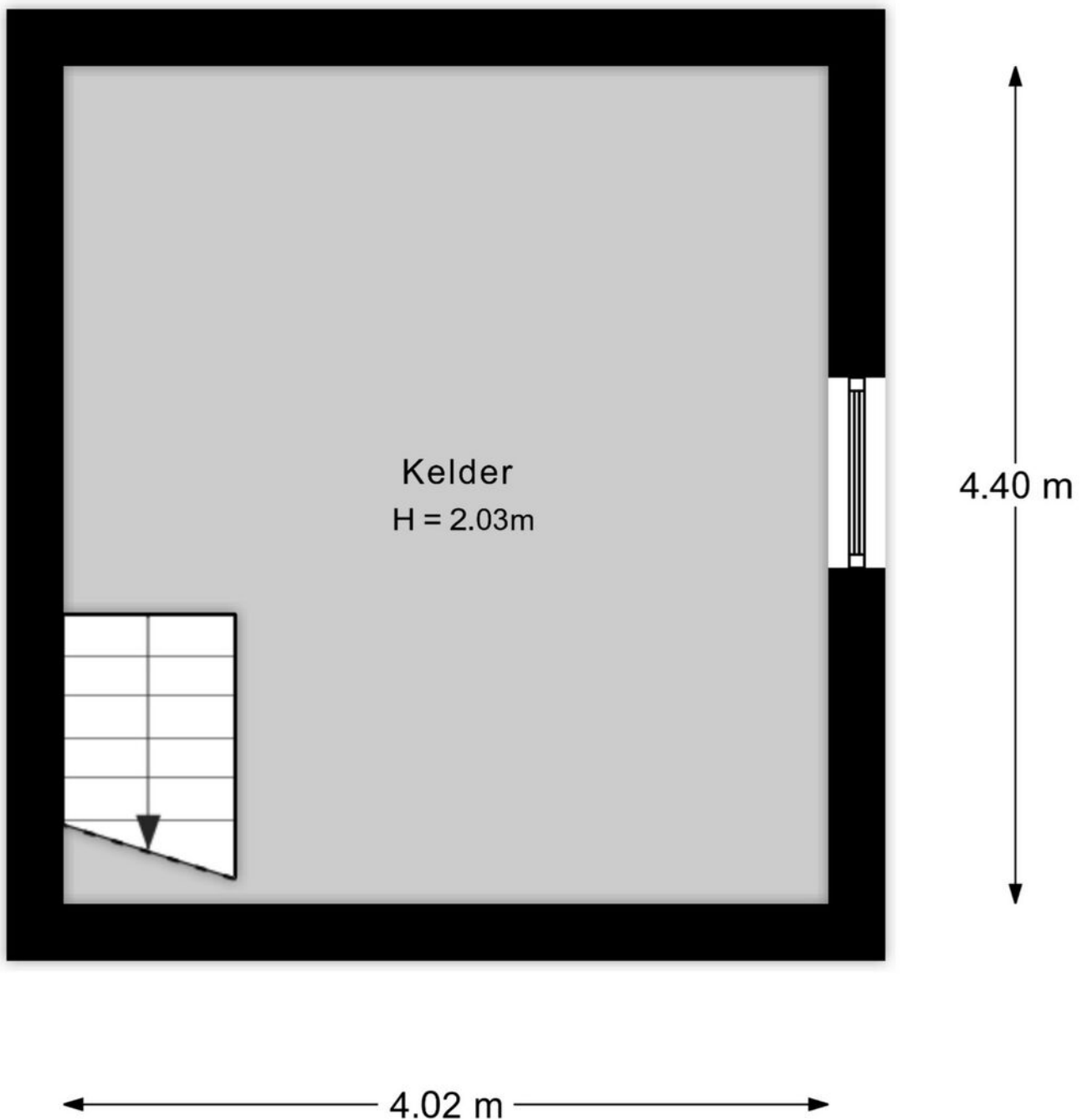


**HENK BOS**  
MAKELAARDIJ

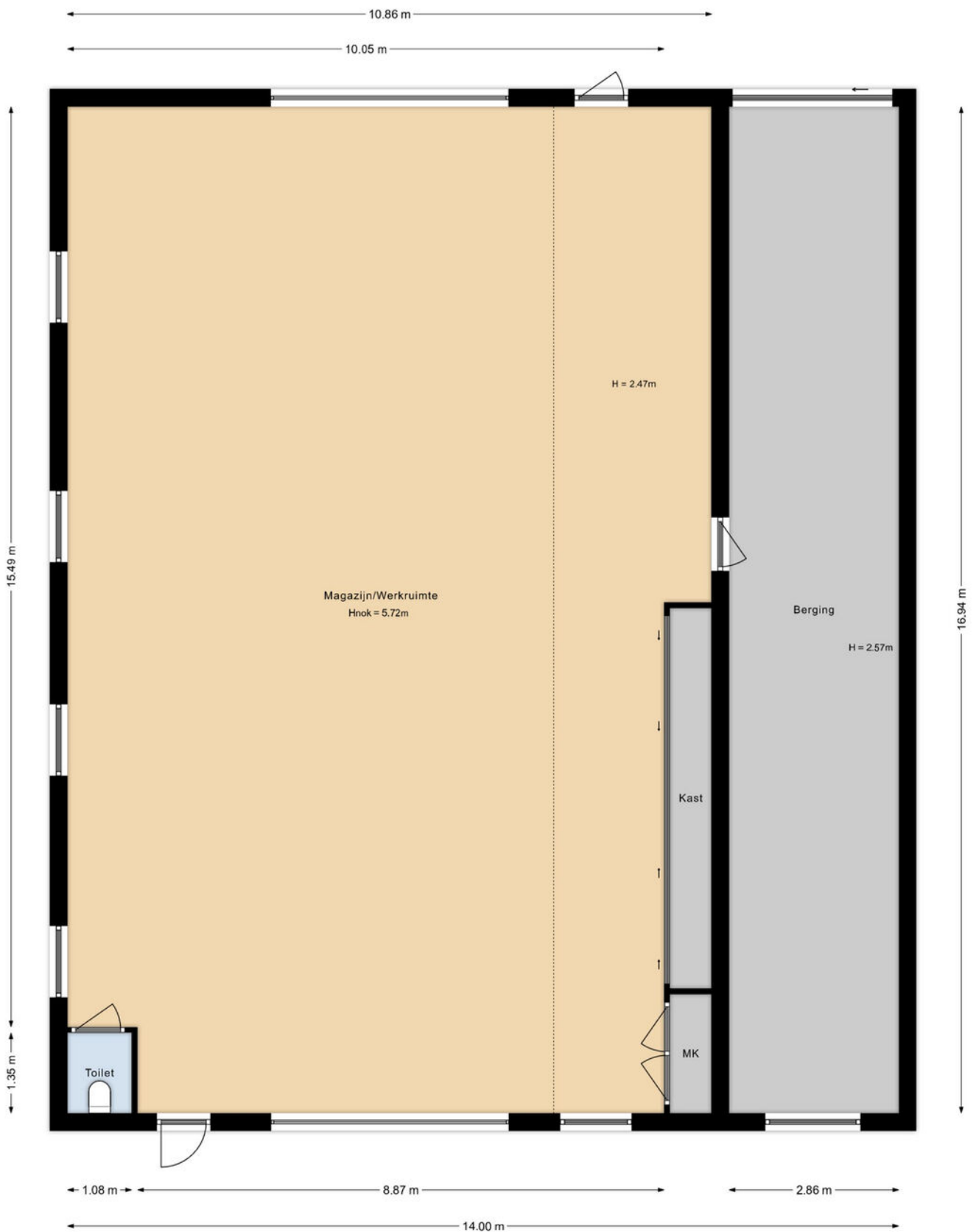




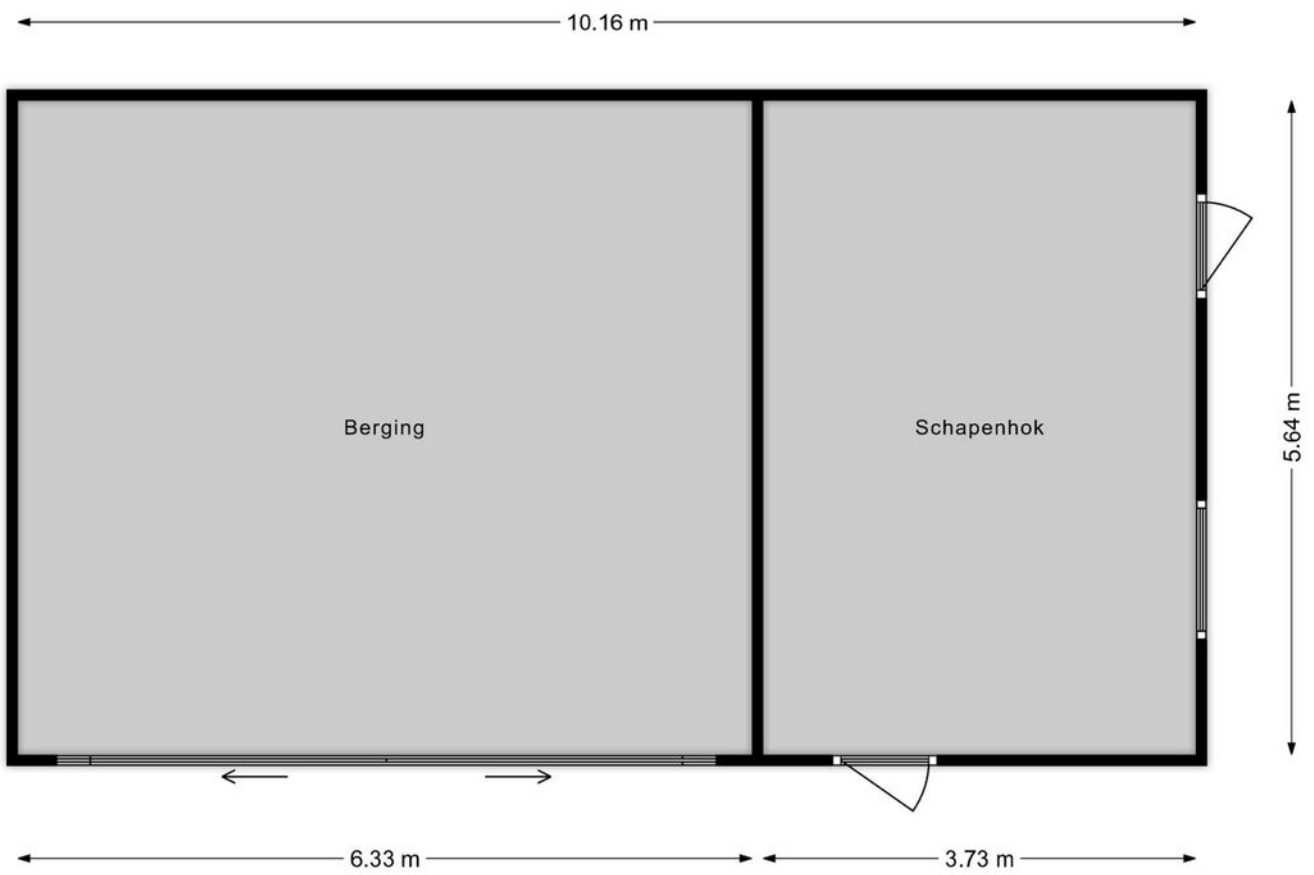
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



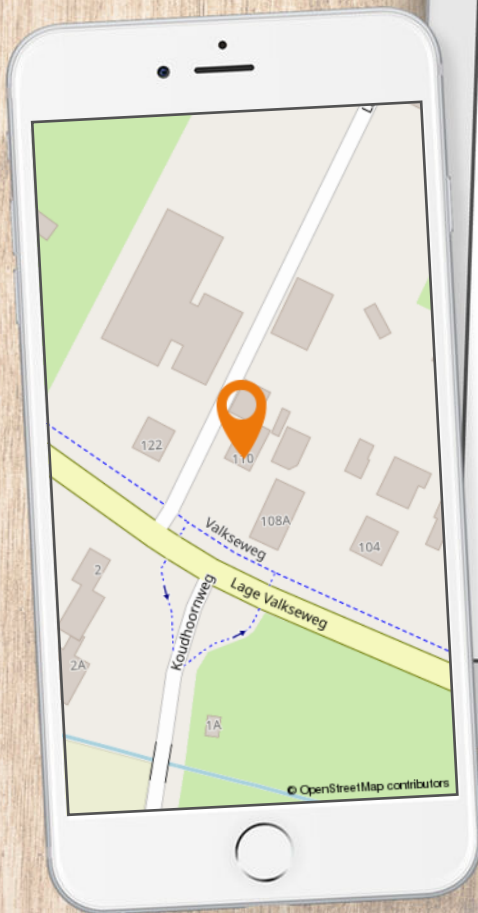
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# KADASTER

Locatie  
van de  
woning





















**HENK BOS**  
MAKELAARDIJ









# LIJST VAN ZAKEN

## Lage Valkseweg 110 te Lunteren














Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.


	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Interieur</b>				
<i>Verlichting, te weten:</i>				
- inbouwspots met spotjes/dimmers				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				
- losse (hang)lampen				
<i>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</i>				
- overig				
<i>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</i>				
- gordijnrails				
- gordijnen				
- overgordijnen				
- vitrages				
- rolgordijnen				
- lamellen				
- jaloezieën				
- (losse) horren/rolhorren				
<i>Vloerdecoratie, te weten:</i>				
- vloerbedekking				
- parketvloer				
- houten vloer(delen)				
- laminaat				
- plavuizen				
- zeil				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
<i>Overig, te weten:</i>				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstelsysteem				

### Keuken















Keukenblok				
<i>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</i>				
- kookplaat				
- afzuigkap				
- magnetron				
- oven				
- combi-oven/combimagnetron				
- koelkast				
- vriezer				
- koel-vriescombinatie				
- vaatwasser				
- Quooker				
- koffiezetapparaat				
<i>Keukenaccessoires</i>				

### Sanitair/sauna

<i>Toilet met de volgende toebehoren:</i>				
- toilet				
- toiletrolhouder				
- toiletborstel(houder)				
- fontein				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<i>Badkamer met de volgende toebehoren:</i>				
- ligbad				
- jacuzzi/whirlpool				
- douche (cabine/scherm)				
- stoomdouche (cabine)				
- wastafel				
- wastafelmeubel				
- planchet				
- (toilet)kast				
- toilet				
- toiletrolhouder				
- toiletborstel(houder)				
Sauna met toebehoren				
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders (verplicht per 1 juli 2022)				
Screens/rolluiken/ buitenzonwering				
CV met toebehoren				
(Klok)thermostaat				
<i>Warmwatervoorziening, te weten:</i>				
- via warmtepomp				
- via CV-installatie				
- boiler				
- close-in boiler				
- geiser				
Mechanische ventilatie				
Luchtbehandeling				



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<i>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</i>				
- overig				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating				
Beplanting				
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
<i>Bebouwing</i>				
Buitenberging				
Stelling in berging				
(Broei)kas				
<i>Overige tuin, te weten:</i>				
- (sier)hek				
- vlaggenmast(houder)				

### Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

Ja

Nee

Gaat mee

Moet worden overgenomen

CV/geiser/boiler



Keuken/tuin/kozijnen



Intelligente thermostaten e.d.



Stadsverwarming



Zonnepanelen



*Bijlage(n) over te nemen contracten:*

-

-

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)



# VRAGENLIJST



## Lage Valkseweg 110 te Lunteren

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 uw NVM-makelaar.

(\* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en zal, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

### DEEL B

#### 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? **nee**
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **nee**

- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
*(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)* **ja**

- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?  
*(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1<sup>e</sup> recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)*

#### Recht van overpad

Zijn er bijzonderheden te melden over uw woonomgeving? **nee**  
*(Denk hierbij aan verbouwingsplannen van buren of nieuwbouwontwikkelingen, etc.)*

Zo ja, welke?

#### Zie akte van levering

- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? **ja**  
*(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)*
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? **nee**
- Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? **nee**
- Is er sprake van een beeldbepalend object? **nee**

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

#### Hek aan de voorzijde staat op gemeente grond. Zijzijde strookje langs de schuur is van de buren

Van wie zijn de huidige terreinafscheidingen?

#### Eigendom



- j. Is er sprake van ruilverkaveling? **nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- Zo ja:
- is er een huurcontract? **nee/ja**
  - welk gedeelte is verhuurd?  
.....
  - welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?  
.....
  - welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)  
.....
  - heeft de huurder een waarborgsom gestort? **nee/ja**  
Zo ja, hoeveel?  
.....
  - hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? **nee/ja**  
Zo ja, welke?  
.....
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **nee**  
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen.)  
Zo ja, welke is/zijn dat?  
.....
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**  
Zo ja, toelichting:  
.....

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)

### Woning

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? **ja**

### 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**  
Zo ja, waar?  
.....
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**  
Zo ja, waar?  
.....
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **ja**  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **nee**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**  
Zo ja, volgens welke methode?  
.....



### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken:.....

Overige daken: **1981**

- b. Heeft u last van dak lekkages (gehad)? **nee**  
Zo ja, waar?

.....

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dak delen? **nee**

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

#### Nieuwe dakpannen, overstekken (red cedar) en goten en afvoerpijpen rondom (2008)

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **ja**  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **nee**

- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? **ja**

- g. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? **ja**

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

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

#### In 2023 bijgewerkt

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**

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

.....

- c. Zijn alle sleutels aanwezig? **ja**

- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **ja**

#### M.u.v. wc-raam en stalen raam in de keuken

- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **nee**

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vocht doorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**

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

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

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **nee**  
*(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)*  
Zo ja, waar?

.....

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **nee**  
Zo ja, waar?

.....

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **ja, gedeeltelijk**

### 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **ja**

- c. Is de kruipruimte droog? **ja**

- d. Is er sprake van vocht doorslag door de kelderwand? **ja/nee/soms**

- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **nee**  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **nee**



## 7. Installaties

- a. Is er een c.v.-installatie aanwezig? **ja**  
Zo ja, welk type c.v.-ketel is het en hoe oud is deze?

**Woning: Nefit +/- 2004**

**Schuur: Nefit 2008**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

**2024**

- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de c.v.-installatie noodzakelijk? **nee**  
Zo ja, hoe vaak?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**  
Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  
Zo ja, waar? **nee**

- e. Heeft uw woning vloerverwarming? **ja**  
Zo ja, waar?

**In de hal, keuken, wc en badkamer**

- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  
Zo ja, welke? **nee**

- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **n.v.t.**

- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **nee/ja**

- i. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **nee**

- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **nee**

- k. Zijn er andere installaties met gebreken? **nee**  
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

- l. Is uw woning aangesloten op het glasvezelnetwerk? **ja**

## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**  
Zo ja, welke?

- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **ja**  
Zo nee, welke niet?

- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**

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

- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**

- f. Is er een mestput aanwezig? **nee**  
(indien ja dan zal deze put zuigleeg opgeleverd worden)

- g. Is uw woning aangesloten op het Waterleidingnet? **ja**

- h. Is er een eigen waterinstallatie aanwezig? **nee**

- i. Zijn er verplichte schouwsloten aanwezig op uw perceel? **nee**



## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning?  
**1981**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **nee**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **nee**
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd?  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? **nee**  
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? **nee/ja**
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?  
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? **nee**  
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **nee/ja**
- Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (*muizen, ratten, kakkerlakken etc.*)? **nee**
- g. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  
Is deze aantasting al eens behandeld? **nee**  
**nee**
- h. Is er voor zover bekend 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**
- i. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**  
Zo ja, welke ver-/aantastingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

**In 2012 de hal**

- j. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **nee**
- k. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**  
Zo ja, welke label?

## Energielabel C

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de totale laatste aanslag Gemeentelijke Belastingen? €.....  
Belastingjaar .....  
b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 723.000,-**  
Peiljaar? **2023**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €.....  
Belastingjaar? .....
- d. Hoeveel verbruikt u per jaar bij de nutsbedrijven?  
Gas .....m3  
Elektra .....kWh  
Terug geleverd .....kWh  
Stadsverwarming €.....
- e. Zijn er leasecontracten  
*(Bijvoorbeeld keukens, koelkasten, CV-ketel, etc.)?* **nee**
- f. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht?  
Hoe hoog is dan de canon per jaar? € .....  
Heeft u alle canons betaald? **nee/ja**  
Is de canon afgekocht? **nee/ja**  
.....
- g. 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? € .....



- h. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **nee**  
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € .....

### 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, c.v.-installatie, dubbele beglazing, etc.? **nee**

Zo ja, welke?  
.....

### ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Datum: .....

Handtekening:  
.....

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

- **Achterste schuur diende bij nieuwbouw hal gesloopt te worden, nooit gedaan en bij controle niks van gehoord. Verkopers staat niet in voor de vergunning hiervan;**
- **Ouderdomsclausule**  
**Koper is ermee bekend dat het registergoed circa 43 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst, garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken (i) die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en (ii) die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed;**
- **Ouderdoms-/materiaalclausule**  
**Koper is ermee bekend**
  - (i) dat in oudere woningen, zoals het verkochte, op zichtbare en niet-zichtbare plaatsen asbest, lood en andere milieuschadelijke materialen kunnen zijn verwerkt,
  - (ii) dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van dergelijke oudere woningen gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen
  - (iii) dat bij twijfel over de aanwezigheid van asbest, lood, andere milieuschadelijke materialen of over de bouwkwaliteit van het registergoed, nader onderzoek hiernaar dient te worden verricht, in het bijzonder indien koper voornemens is het registergoed te verbouwen.**Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de vloeren, de muren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 omschreven gebruik.**







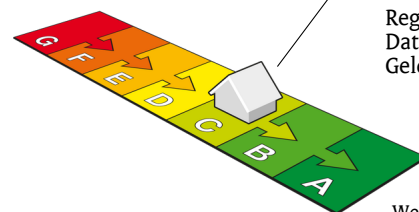
# Energie label woning

Lage Valkseweg 110

6741GD Lunteren

BAG-ID: 0228010000045716

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label C

Registratienummer 200573287  
Datum van registratie 16-12-2020  
Geldig tot 16-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
- HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Rens Langedijk  
Examnummer 60239  
KvK nummer 69759316

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

# Bijlage bij het energielabel

## Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

### (Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . [Meer Info](#)

### HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

### Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

### Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m<sup>3</sup> gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m<sup>3</sup> gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

### Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

## Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:


- Vloerisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Dakisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

*NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)*

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl). In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Enmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€1000	€8300	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (4900 Wattpiek, 27 m2)	€850	€7300	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€800	€3100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€360	€4600	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€310	€2800	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een vrijstaande woning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl))

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## Over het kopen en verkopen van een woning.

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

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

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

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

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

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

### 5. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.



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

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

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

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

## 8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk.

Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een

bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 9. Hoe komt de koop tot stand?

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

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ont-

vangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **11. Wat is de NVM No-Risk clause?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koop-

overeenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

### **12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?**

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.nvm.nl/voorwaarden](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl) of verkrijgbaar via uw NVM makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

### **13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

### **14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

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

### **15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?**

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voor

geschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor u maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met u maken.

#### **16. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

#### **17. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.

- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte. 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.

#### **18. Heeft mijn woning een energielabel nodig?**

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst.

#### **Algemene informatie**

De in deze brochure opgenomen vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding. Hoewel deze informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juist

heid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens, afbeeldingen en tekeningen. De koper heeft zijn eigen onderzoekspllicht naar alle zaken die voor de aankoop van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hijzelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopende makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Eventueel kan de makelaar van de koper de verantwoording van deze onderzoekspllicht dragen.

### **NVM-koopovereenkomst**

De NVM-makelaars maken gebruik van de standaard NVM-koopovereenkomst. Dit betekent dat de daarin opgenomen bepalingen en voorwaarden automatisch op de met de koper te sluiten koopovereenkomst van toepassing zijn. In deze koopakte wordt onder andere opgenomen dat koper binnen een aantal weken na de totstandkoming van de overeenkomst een bankgarantie/ waarborgsom stelt/stort bij de betrokken notaris ten

gebouwd voor 1994 zal standaard een asbestclausule worden opgenomen en voor woningen met een leeftijd van ouder dan 20 jaar een ouderdomsclausule. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering of een bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Bent u niet bekend met de inhoud van de standaard NVM-koopovereenkomst, geeft u dit dan voorafgaand aan de onderhandelingen aan. Volgend op de mondelinge overeenstemming, dient, in overleg, maar zo spoedig mogelijk, de koopakte ondertekend te worden door partijen.

### **Meer informatie?**

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wilt u meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of neem contact op met Henk Bos Makelaardij. Wij helpen u graag.

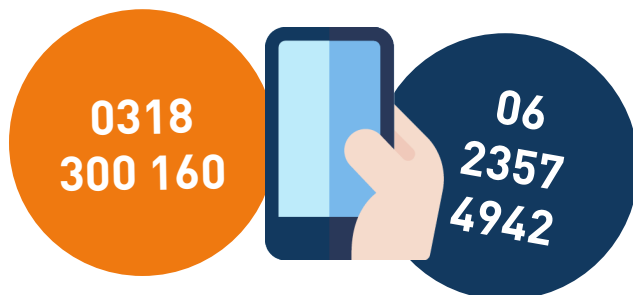




# WAT NU?

*Bent u verkocht of wilt u de woning (nogmaals) bezichtigen? Bel ons!*

Mailen mag natuurlijk ook!  
**info@henkbosmakelaardij.nl**



**Henk Bos makelaardij is de makelaar van nu!** Wij kennen de omgeving, de markt en wij begrijpen waar u behoefte aan heeft bij het (ver)kopen van een woning. Contact via mobiel of WhatsApp? Geen probleem. Afspraak buiten kantoortijden of op zaterdag? Alles kan. Als u niet op zoek bent naar een traditioneel makelaarskantoor, uw woning wilt verkopen voor een goede prijs en alles goed geregeld wilt hebben, maak dan snel een afspraak.

## Ons team



*Henk Bos*  
Beëdigd Register  
Makelaar (RM) en  
Register Taxateur (RT)



*Gert-Jan  
Bloemendal*  
Makelaar in opleiding



*Dana Blankestijn*  
Assistent Makelaar  
(A-RMT)

U vindt ons ook op  
**facebook, youtube  
& instagram!**

*Klik!*



**HENK BOS**  
— MAKELAARDIJ —



Reeënlaan 19, 6741 AW Lunteren  
www.henkbosmakelaardij.nl

