



Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

Deilsedijk 73 & 75 Deil



Vraagprijs € 1.500.000 k.k.



vastgoedcert
gecertificeerd



Van Kessel & Van Gellicum
Herman Kuykstraat 62
4191 AL Geldermalsen

0345 588 090
info@vkgv.nl
www.vkgv.nl



| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Vraagprijs | € 1.500.000 k.k. |
| Soort | herenhuis |
| Type | vrijstaande woning |
| Aantal kamers | 14 |
| Inhoud | 3036 m ³ |
| Perceeloppervlakte | 1662 m ² |
| Woonoppervlakte | 608 m ² |
| Bouwjaar/-periode | 1880 |
| Ligging | aan rustige weg, vrij uitzicht |
| Tuin | tuin rondom |
| Isolatie | dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| Verwarming | c.v.-ketel, hete lucht verwarming |

Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

Uw kans op een uniek stukje historie aan de Linge!

Bent u op zoek naar een unieke combinatie van historie, luxe en mogelijkheden?

Deze monumentale vrijstaande villa, gebouwd in 1880, is een zeldzaam juweel met een rijke geschiedenis. Van woonhuis tot gemeentehuis en nu een gerenommeerd hotel/vergaderoord: dit pand heeft alles om te inspireren en indruk te maken.

Historische klasse en architectonische waarde

Dit voorname pand is van onschatbare architectuurhistorische waarde, met zijn prachtige hoofdvorm, authentieke materialen en rijke detaillering. De cultuurhistorische betekenis wordt nog versterkt door de bouwgeschiedenis, vastgelegd in historische details zoals twee stichtingsstenen uit 1880 en 1929. Op de eerste steen is te lezen: 'De eerste steen gelegd door Dirksje Verstegen den 8 mei 1880' en op de tweede 'Geopend als gemeentehuis 8 november 1929'. De villa is zelfs beschreven in het gemeentelijke monumentregister als een essentieel onderdeel van het historisch gegroeide dijkgebied. Dit is niet zomaar een pand - dit is erfgoed dat uw naam kan dragen.

Unieke ligging met adembenemende vergezichten

Gelegen op een perceel van maar liefst 1.662 m², biedt deze villa een panoramisch uitzicht over de uiterwaarden van de rivier de Linge. De verhoogde dijklocatie garandeert privacy, rust en een idyllische ambiance. Dankzij de royale perceeloppervlakte is er ruimte voor grote parkeervoorzieningen, een groene tuin en veel creatieve mogelijkheden.

Historie en luxe ontmoeten elkaar binnen

Stap binnen en ervaar de charme van het verleden. De originele burgemeesterskamer en raadszaal - nu omgetoverd tot een elegante woonkamer en vergaderruimte - ademen karakter en authenticiteit.

De gang met marmeren vloer en originele details zoals lambrizingen en stucplafonds vertellen verhalen uit vervlogen tijden. De schitterende multifunctionele keuken, gerealiseerd in 2019, vormt het hart van het huis. Met zijn warme uitstraling en moderne functionaliteiten is deze keuken perfect voor zowel zakelijk gebruik als privé-koken. Op de bovenverdieping vindt u zes royale (hotel)kamers en vijf badkamers, dus talloze mogelijkheden om gasten in stijl te ontvangen of zelf royaal te wonen.

Veelzijdigheid en toekomstperspectief

De huidige bestemming biedt een breed scala aan gebruiksmogelijkheden, waaronder hotel, vergaderlocatie of (bedrijfs)woning. Maar dat is nog niet alles - dankzij de monumentale status en eerdere functies zijn ook alternatieven zoals (meergezins)bewoning zeer reëel. De gemeente West Betuwe heeft hier specifiek beleid voor opgesteld - dit is uw kans om uw visie tot leven te brengen.

Perfect bereikbaar, landelijk gelegen

Deze villa biedt het beste van twee werelden: een landelijke woonomgeving met rust en ruimte én uitstekende verbindingen. Op slechts 30 minuten rijden van Utrecht, Gorinchem en 's-Hertogenbosch, en met station Geldermalsen op 2 km afstand, ligt alles binnen handbereik. In de directe omgeving vindt u bovendien een buurtsupermarkt, basisschool en dorpshuis.

Waarom wachten?

Panden zoals deze zijn zeldzaam en komen niet vaak op de markt. Dit is uw kans om een stukje historie met eindeloze mogelijkheden te bemachtigen. Neem vandaag nog contact op en ontdek de ongekende charme van dit bijzondere monumentale pand. De oplevering kan in overleg plaatsvinden waarbij rekening zal worden gehouden met de reeds geplande vergaderingen en boekingen.

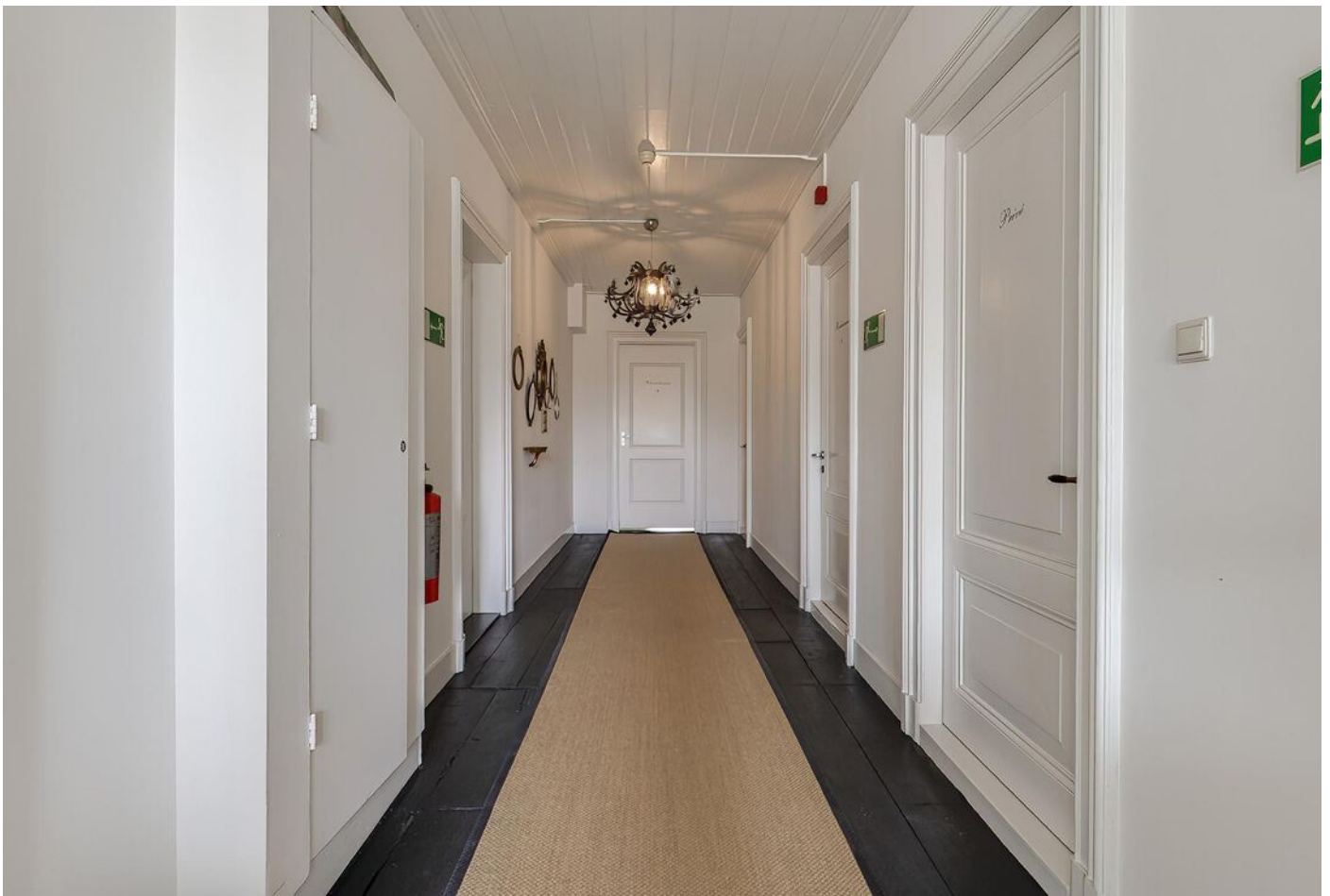
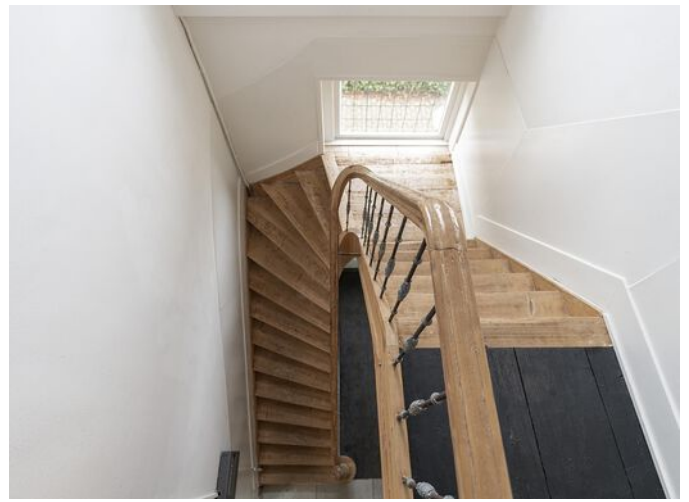
Een villa met een verhaal - en misschien wel uw toekomst.



















NVM



**EXACT
GEMETEN**
volgens
branchebrede
meetinstructie

Plattegrond begane grond

Deilsedijk 73 - Deil
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.stijpenden.nl

Plattegrond begane grond 3D

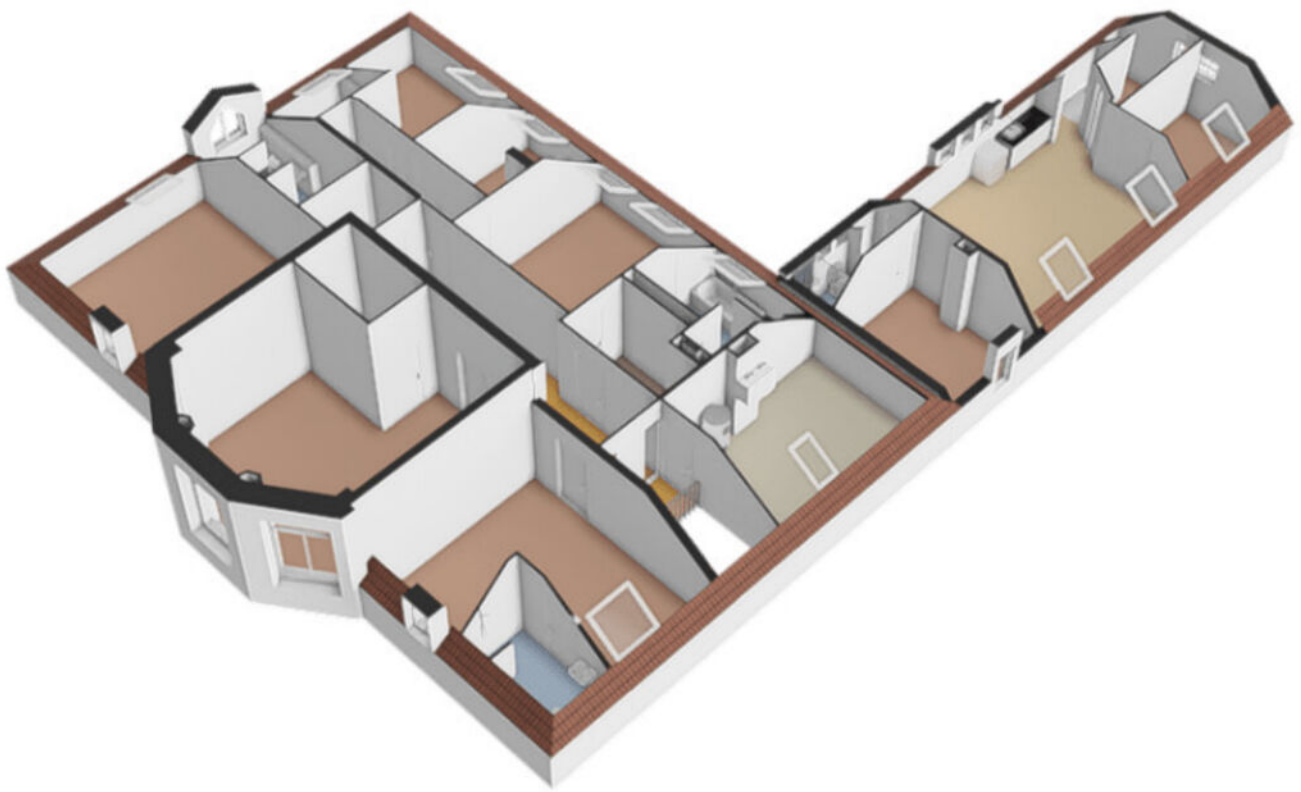


Plattegrond eerste verdieping

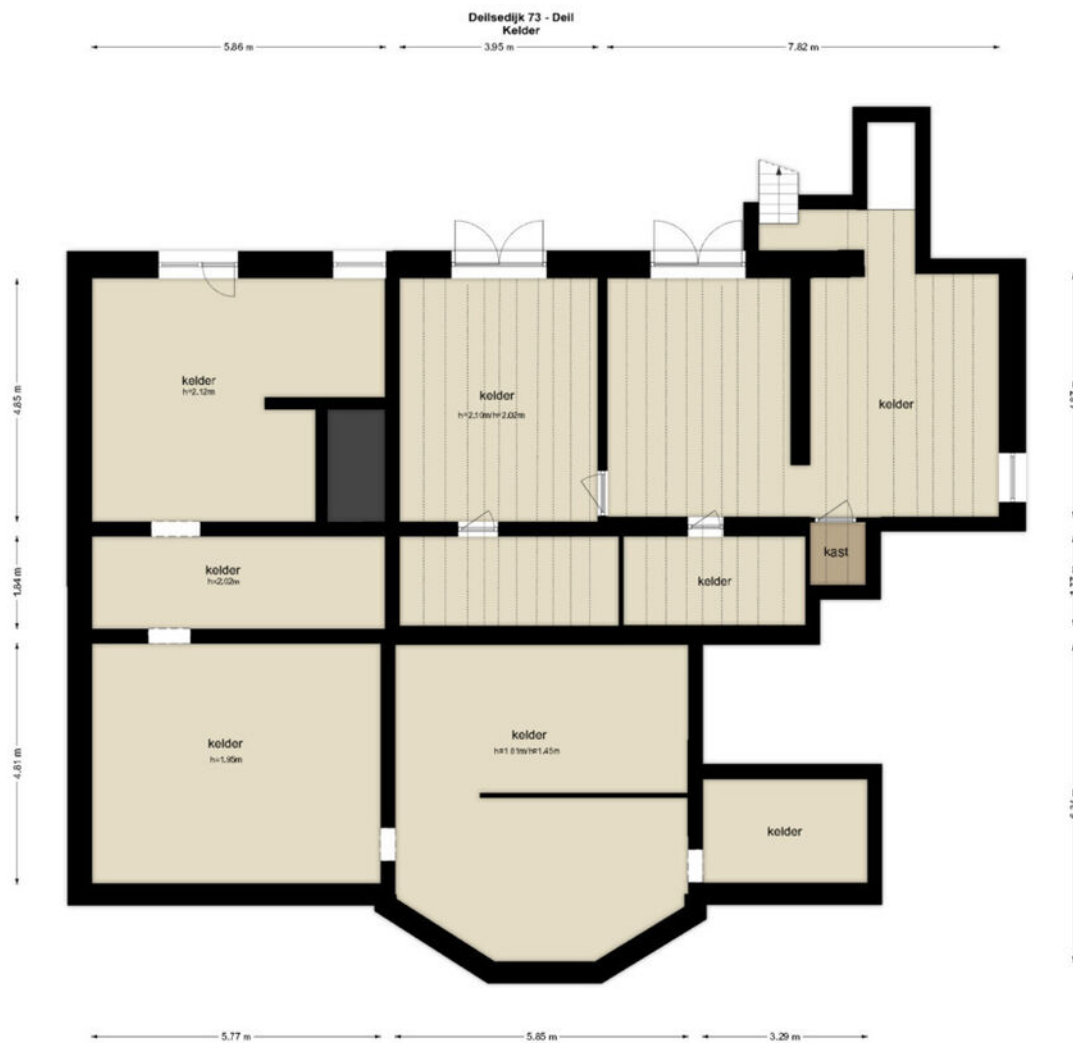


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond eerste verdieping 3D

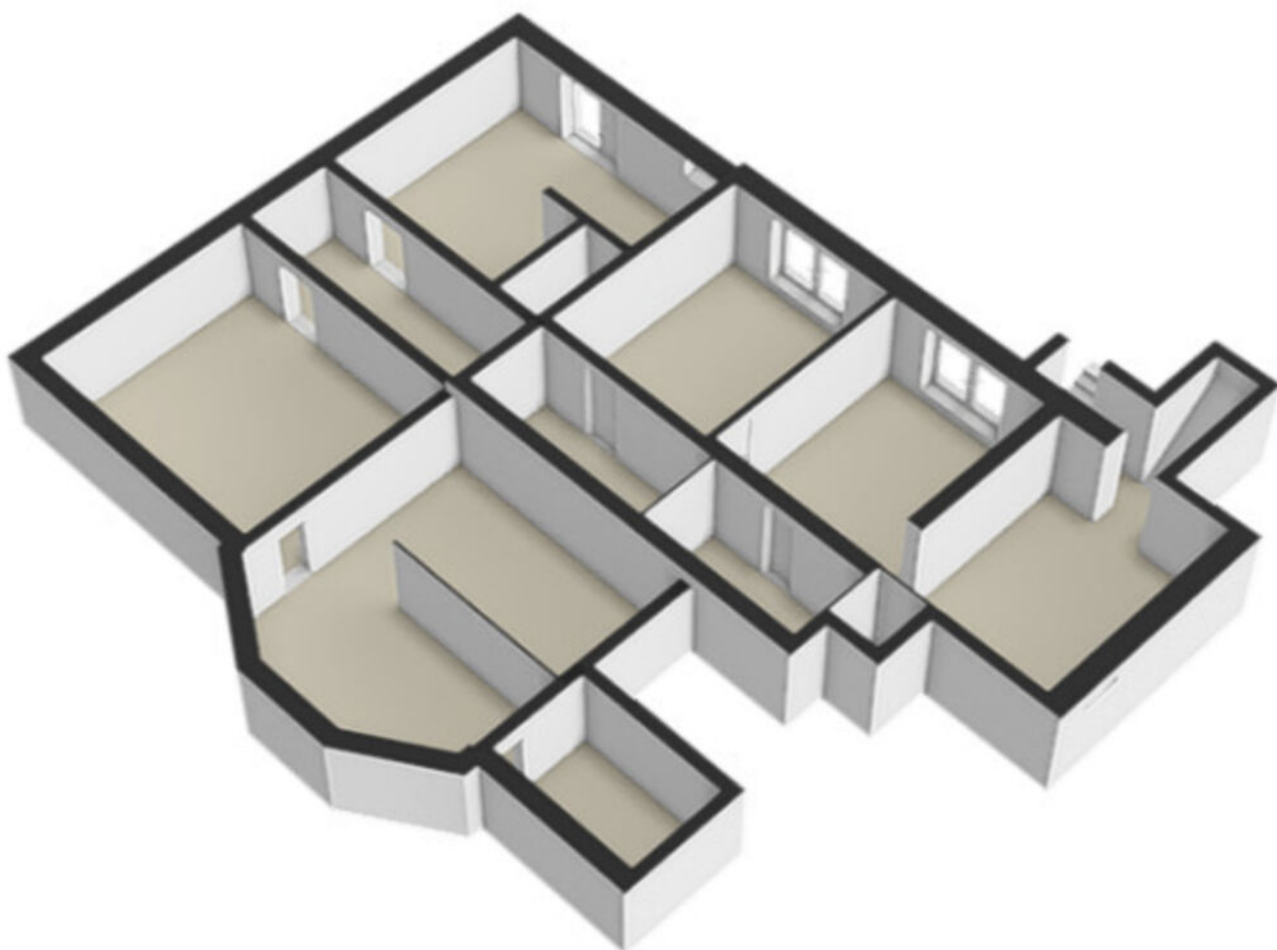


Plattegrond kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl

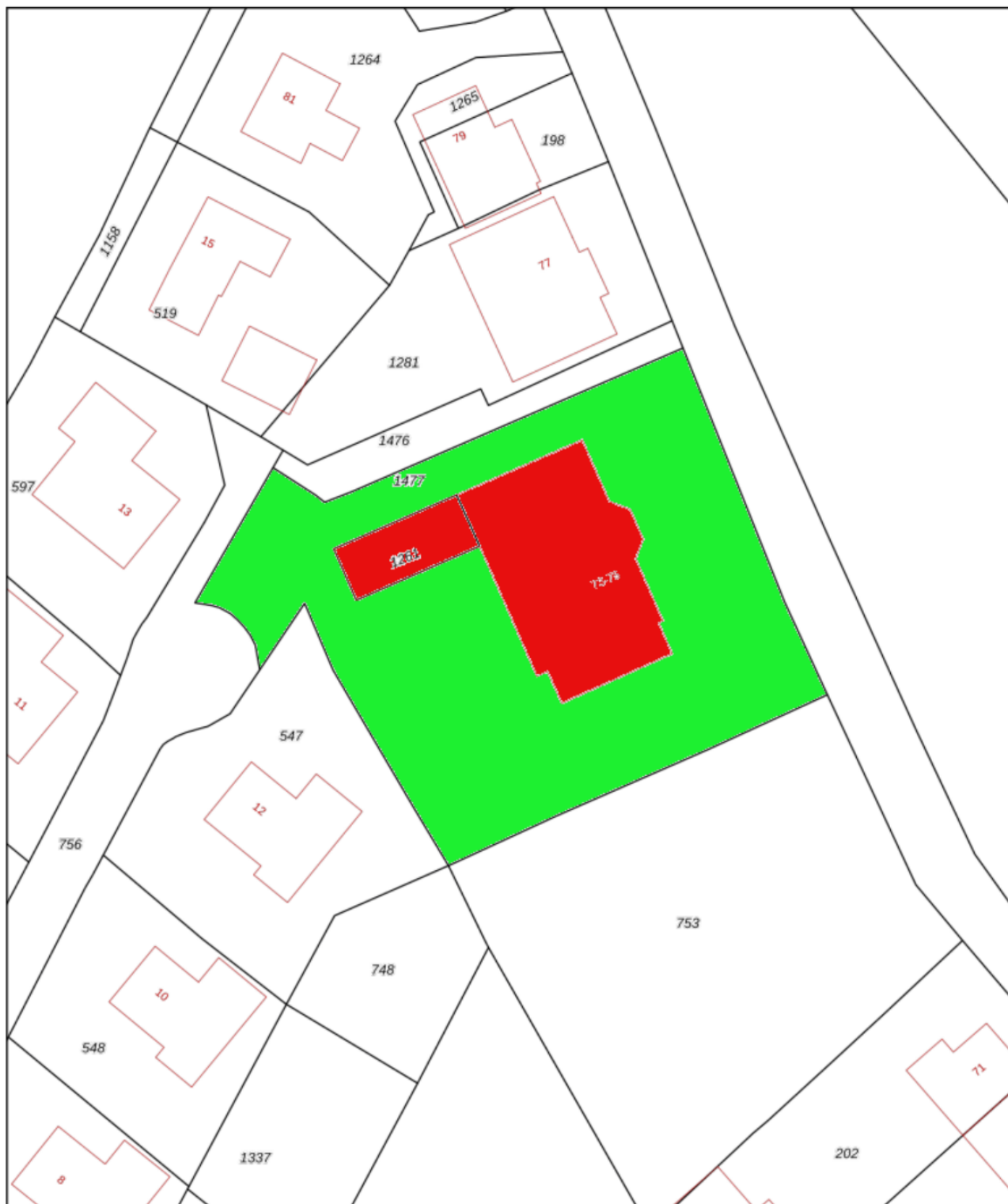
Plattegrond kelder 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Deilsedijk 73



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|------------------------------------|----------------------------|---------------------|------|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | |
| 25 Huisnummer | | Kadastrale gemeente | Deil |
| — Vastgestelde kadastrale grens | | Sectie | L |
| — Voorlopige kadastrale grens | | Perceel | 1477 |
| — Administratieve kadastrale grens | | | |
| — Bebouwing | | | |

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.



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024
De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| Woning - Interieur | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | X | |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | X | |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | X | | | |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X | |
| - losse (hang)lampen | | | X | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | | | X | |
| - gordijnen | | | X | |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | | | X | |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | X | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | X | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | | |
| - laminaat | X | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|---------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - plavuizen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | | X | |
| - schilderij ophangstelsel | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Keuken | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | X | | | |
| - (gas)fornuis | | | | X |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | | | | X |
| - oven | | | X | |
| - combi-oven/combimagnetron | | | | X |
| - koelkast | | | | X |
| - vriezer | | | | X |
| - koel-vriescombinatie | X | | | |
| - vaatwasser | | | X | |
| - Quooker | | | X | |
| - koffiezetapparaat | | X | | |
| - Rational professionele oven/steamer | | | X | |
| - | | | | X |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | X | | | |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | | | X | |
| - planchet | | | X | |
| - toiletkast | | | X | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| | | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|---|---------------|----------|--------------|--------|
| Brievenbus | | | X | |
| Kluis | X | | | |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | | | X | |
| Airconditioning | X | | | |
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | | | X | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |
| Zonnepanelen | | | | X |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| banners, relcame bord, parkeerborden | X | | | |
| grote bloempot voorkant, en grote olijf achterkant | | | X | |
| parasol achterkant | | | X | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | X | | | |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - voorzetramen voorkant | X | | | |
| - in kelder, 2 x voorzetramen, profielhout van dakgoot, extra dakpannen, lei stenen | X | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | | X |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

NVM 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?

Ja

Zo ja, welke?

in de akte van levering d.d. 12 oktober 2018 van de verkoop/ levering van de aangrenzende woning aan de Deilsedijk 77 is opgenomen dat een erfdiensbaarheid van uitweg ten behoeve van de Deilsdijk 75 (en ten laste van Deilsedijk 73 en 77) is komen te vervallen voor wat betreft Deilsedijk 77. Omdat Deilsedijk 73 en 75 thans in 1 hand zijn zou deze erfdiensbaarheid ook kunnen vervallen.

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) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| | |
|---|--|
| 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 erfdienstbaarheden, 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? | achterhuis/koetshuis |
| 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) | hotel, verhuur vergaderruimtes en bedrijfswoning |
| 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? | |
| Gevels 2 A. | |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee |
| Zo ja, waar? | |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Gevels 2 B. | |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Ja |
| Zo ja, waar? | achterhuis, aan de voorkant op nieuw gevoegd en gerepareerd |
| Gevels 2 C. | |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Nee |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Nee |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Nee |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? | geen gevels zijn van buiten geïsoleerd |
| Gevels 2 D. | |
| Zijn de gevels ooit gereinigd? | Ja |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | opnieuw gevoegd of gerepareerd |
| Dak(en) 3 A. | |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | 30 jaar platte dak hotel |
| Overige daken: | lei in 2008 vervangen en goten gerenoveerd. achterhuis, sinds 1960 geen lekages gehad en niet gerenoveerd. |
| Dak(en) 3 B. | |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Ja |
| Zo ja, waar? | voor het vervangen van het Lei diverse lekkages. laaste lekkage op kamer 1 bij de dakkapel en bij de oude doorvoer van de afzuigkap |
| Dak(en) 3 C. | |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
| Zo ja, waar? | |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| Vraag | Antwoord |
|--|--|
| Dak(en) 3 D. | |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Ja |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | zie hierboven, 2008 al het lei vervangen |
| | |
| Dak(en) 3 E. | |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Nee |
| Overige daken: | Nee |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: | Ja |
| Overige daken: | Ja |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | achterkant van het voorhuis en kamer 1 is van de binnenkant geïsoleerd met 12 cm glaswol |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Ja |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Nee |
| Overige daken: | Nee |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | kamer 2 en 3 |
| | |
| Dak(en) 3 F. | |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| | |
| Dak(en) 3 G. | |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Ja |
| Zo ja, toelichting: | alleen bij het achterhuis, zinken goten zijn in 2008 bij dak reparatie vervangen of gerenoveerd evenals het houtwerk |
| | |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 A. | |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | hout |
| | |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 B. | |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2019 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | van Lith Rumpft |
| | |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 C. | |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| | |
|---|--|
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
| 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? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | weet niet |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? | Nee |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? | hele voorkant van het monument, enkelglas met op de meeste plaatsen voorzetramen. Aan de achterkant van het monument dubbelglas. achterhuis geheel enkel glas. |
| | |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 F. | |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.) | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 A. | |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 B. | |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 C. | |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 D. | |
| | |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

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?

Nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

achterhuis
voorhuis niet

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

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.

NVM 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) | hr ketel verwarming Nefit Topline 70 uit 2014 hr ketel warmwater/ douche voorziening Intergas kk22HR 2007 hete lucht verwarming voorhuis, Brink W1667, circa 1985 vloerverwarming serre 3 slaapkamers met airco/ verwarming, Fuji Electric, 2020 |
| 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): | hr ketel verwarming Nefit Topline 70 uit 2014 hr ketel warmwater/ douche voorziening Intergas kk22HR 2007 hete lucht verwarming voorhuis, Brink W1667, circa 1985 vloerverwarming serre |
| Type(nummer) van de installatie(s): | hr ketel verwarming Nefit Topline 70 uit 2014 hr ketel warmwater/ douche voorziening Intergas kk22HR 2007 hete lucht verwarming voorhuis, Brink W1667, circa 1985 vloerverwarming serre |
| Installatiedatum van de installatie(s): | hr ketel verwarming Nefit Topline 70 uit 2014 hr ketel warmwater/ douche voorziening Intergas kk22HR 2007 hete lucht verwarming voorhuis, Brink W1667, circa 1985 vloerverwarming serre |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | juni 2024 |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | Kroezen Loodgieter, Beesd |
| 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? | |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| Vraag | Antwoord |
|---|--|
| 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? | Ja |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: | Ja |
| warm water: | Ja |
| overig, namelijk | |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? | vloerverwarming elektrisch in 2 badkamers, privé |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | vloerverwarming water in Serre en badkamer 1 |
| 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: | |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| | |
|--|---|
| 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? | 2024 |
| | |
| Installaties 7 J. | |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | januari 2024 |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Ja |
| | |
| Installaties 7 K. | |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | 2020, keuken, kluiskamer, kelder nieuwe groepenkast beneden prive vertrekken boven en hotelkamer 1 |
| 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? | Ja |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | Ja |
| Zo nee, toelichting: | |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | op de wc's en in de keuken 2024 |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| | |
|---|--|
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 2000 |
| Installaties 7 N. | |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) | Nee |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | |
| Zo nee, toelichting: | |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | |
| Installaties 7 O. | |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? | Ja |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | brandmeldinstallatie in 2021 vervangen. |
| Sanitair, riolering en keuken 8 A. | |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Ja |
| Zo ja, welke? | masterbedroom , wasbak beschadigd |
| Sanitair, riolering en keuken 8 B. | |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer? | badkamer 1 2019 badkamer 2 2010 badkamer 3 2015 kinderbadkamer 2020 masterbedroom 2020 |
| 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? | Ja |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| | |
|---|--|
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? | vetafscheider, wordt geëleegd, wanneer het nodig is. |
| Sanitair, riolering en keuken 8 G. | |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 2020 |
| Sanitair, riolering en keuken 8 H. | |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2020 |
| 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) | Ja |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | nee, kraan is defect |
| Diversen 9 A. | |
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 1880 voorhuis 1960 verbouwing achterhuis |
| 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.) | Niet bekend |
| Zo ja, welke en waar? | |
| Diversen 9 C. | |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | Nee |
| Diversen 9 D. | |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning? | Ja |
| Zo ja, waar? | ja, moet ik nog even onderzoeken |
| 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 |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| Vraag | Antwoord |
|--|---|
| Diversen 9 F. | |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | Ja |
| 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? | |
| Diversen 9 I. | |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Ja |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? | Ja |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? | in de kelder, onder de oostzeide van de gang |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | Nee |
| Diversen 9 J. | |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) | Ja |
| Zo ja, waar? | In een oud pand waar eten bereid wordt heb je dit denk ik altijd, maar met een kat in huis en af en toe een muizenval leid dit niet tot overlast. |
| Diversen 9 K. | |
| 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? | |
| Diversen 9 L. | |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee |
| Zo ja, waar? | |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| Vraag | Antwoord |
|--|----------|
| Diversen 9 M. | |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | Nee |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? | |
| Zo ja, in welk jaartal? | |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | |
| Diversen 9 N. | |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Diversen 9 O. | |
| Is er sprake van glasvezel internet? | Ja |
| 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? | 1398 |
| Belastingjaar? | 2024 |
| Vaste lasten 10 B. | |
| Wat is de WOZ-waarde? | 558000 |
| Peiljaar? | 2024 |
| Vaste lasten 10 C. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 344 |
| Belastingjaar? | 2024 |
| Vaste lasten 10 D. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 975 |
| Belastingjaar? | 2024 |
| Vaste lasten 10 E. | |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

| | |
|---|-------|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 660 |
| Elektra: | 475 |
| Water: | 50 |
| Stadsverwarming: | |
| Anders: | |
| Te weten: | |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³): | 4453 |
| Elektriciteit hoog (kWh): | 6633 |
| Elektriciteit laag (kWh): | 5493 |
| Elektriciteit totaal (kWh): | 12126 |
| Water (m ³): | 287 |
| Stadsverwarming (GJ): | |
| Anders: | |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 5 |
| Vaste lasten 10 F. | |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. | |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: | |
| Duur: | |
| Vaste lasten 10 G. | |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | |
| Heeft u alle canons betaald? | N.v.t |
| Is de canon afgekocht? | N.v.t |
| Zo ja, tot wanneer? | |
| Vaste lasten 10 H. | |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? | Ja |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor? | |
| Vaste lasten 10 I. | |

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

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

Deil



Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

Deil is een dorp en voormalige gemeente in de Tielerwaard en Betuwe in de Nederlandse provincie Gelderland. De plaats telt circa 2.060 inwoners (2023). Het dorp was de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente, die bij de herindeling van 1978 werd ingedeeld bij Geldermalsen. Deze is per 2019 opgegaan in de gemeente West Betuwe. De plaats is met name bekend vanwege het gelijknamige knooppunt Deil.

Van 1810 tot 1978 vormde Deil, met de dorpen Enspijk, Gellicum en Rump een zelfstandige gemeente. Opvallend was, dat telkens een telg uit het geslacht Kolff burgemeester was.

Deil is goed te bereiken via de snelweg A2. Deil heeft een basisschool en een kleine supermarkt, de Spar. Deil is gelegen aan de Linge, dus bij lekker weer kan er worden gezwommen. Deil heeft een mooie grote speeltuin aan de Benedeneindseweg, waar vaak activiteiten worden gehouden, zoals de spelweek, dorpsbarbecue en kwart triathlon.

Historie van Deil

Voor het eerst werd in 1148, maar vermoedelijk al in 978, gewag gemaakt van landerijen te Daile. In oude geschriften wordt het dorp gespeld als Daile, Deile, Dilee, Deijl, Deil en Deyl. Vroeger stonden er in Deil zeven kastelen: Bulckestein, Palmestein, Ringelestein, Reynestein, Vogelenburcht, Bakerbos en Schorestein (ook vermeld als Schonestein of Gerestein).

Van alle kastelen en huizen is alleen Huis Frissestein bewaard gebleven, welke vanaf 1929 diende als gemeentehuis van Deil. Tegenwoordig is Gasterij De Os en het Paard in het huis gevestigd.



Veelgestelde vragen 1/2



Van Kessel & Van Gelicum
MAKELAARS - TAXATEURS

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- Een tegenbod te doen.
- 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 verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft 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 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. 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.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

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

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

10. 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.

11. Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

In Nederland is het gebruikelijk om een waarborgsom of bankgarantie op te nemen in de koopakte. Dit is een zekerheid voor de verkoper. Indien er overeenstemming wordt bereikt over verkoop van de woning zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen voor het stellen van een bankgarantie of waarborgsom.

De hoogte van deze bankgarantie of waarborgsom is 10% van de koopsom. Deze zal in de regel uiterlijk 6 tot 7 weken na mondelinge overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

12. Wat is een ouderdomsclausule?

In een ouderdomsclausule wordt de koper er in de koopovereenkomst op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst bij woningen ouder dan 20 jaar.



Van Kessel & Van Gellicum

MAKELAARS - TAXATEURS

Van Kessel & Van Gellicum
Makelaars - Taxateurs

Herman Kuijkstraat 62
4191 AL Geldermalsen
0345 - 58 80 90

info@vkv.nl
www.vkv.nl

Deze informatie 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.

Partners



Geldermalsen - Culemborg



Van Kessel & Hypotheken
Tijd voor een frisse blik op hypotheek

Geldermalsen - Culemborg