



# WAAROM KIEZEN VOOR DE VESTING MAKELAARS?



## WELKOM BIJ DE VESTING MAKELAARS

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

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

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

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

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

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

# OMSCHRIJVING

Ondernemers-beleggers opgelet!!

Op goede hoek-zichtlocatie in Venhuizen hebben we voor u te koop dit leuke bedrijfspand plus bovenwoning. Op dit moment is het geheel verhuurd en biedt het ruimte aan een plaatselijke bakkerij met daarboven en apart toegankelijke bovenwoning. De winkel is tot 01 januari 2026 verhuurd ad 1206 euro per maand inclusief BTW en exclusief nuts. De bovenwoning is voor onbepaalde tijd verhuurd ad 845 euro per maand incl. nuts.

De winkel is altijd goed onderhouden en voorzien van energielabel A. De brede winkelpui is voorzien van grote ramen voorzien van dubbel glas. Daarachter de winkel met verkoopbalie en erachter toegang tot het magazijn voorzien van een pantryblok, koeling, toiletruimte en toegang tot de naast gelegen straat.

De gehele begane grond is voorzien van plavuizen. De ruimte wordt verwarmd door een Cv-installatie en de winkelruimte gekoeld met een airco.

Eerste verdieping; via een eigen ingang deur komt u in de ruime hal met trapopgang, badkamer voorzien van een douche, toilet, wastafel en radiator. Op de eerste verdieping een overloop welke u toegang biedt tot een praktische voorraadkast, stook/bergruimte met Intergas CV uit 2023. Daarvandaan toegang tot de ruime wegzetolder. Verder toegang tot de keuken, woonkamer en aparte slaapkamer. Keuken is voorzien van een koelkast en 4-pits gasfornuis. Gezellige ruime woonkamer met hoog plafond aan de straatzijde, voorzien van een laminaatvloer en knieschotberging. De Bovenwoning heeft gedeeltelijk nog enkel glas en energielabel F.

Naast het pand heeft u nog de beschikking over een steeg met poort waar bijvoorbeeld fietsen gestald kunnen worden. Indien gewenst kan bestaande bakkerij worden overgenomen.

Kenmerken:

- \* Vraagprijs: € 350.000,- k.k.
- \* Bouwjaar: 1935
- \* Gebruiksoppervlakte wonen circa: 63 m<sup>2</sup>
- \* Gebruiksoppervlakte bedrijfs-/winkelruimte circa: 61 m<sup>2</sup>
- \* Frontbreedte: circa 8 m
- \* Bestemming: detailhandel

Interesse! Wij laten het pand graag aan u zien.







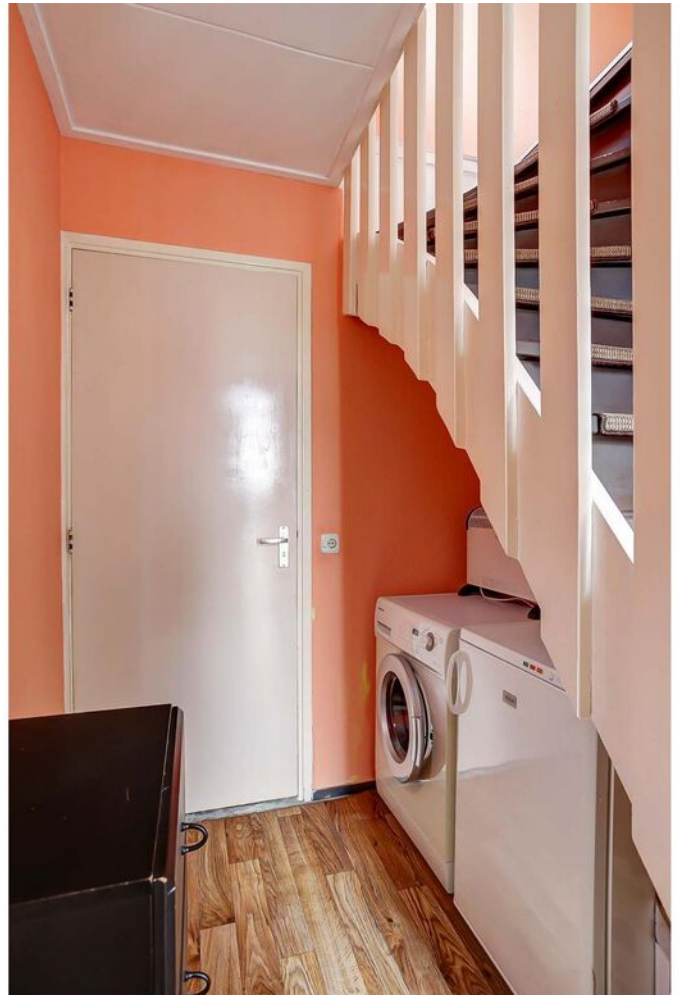




















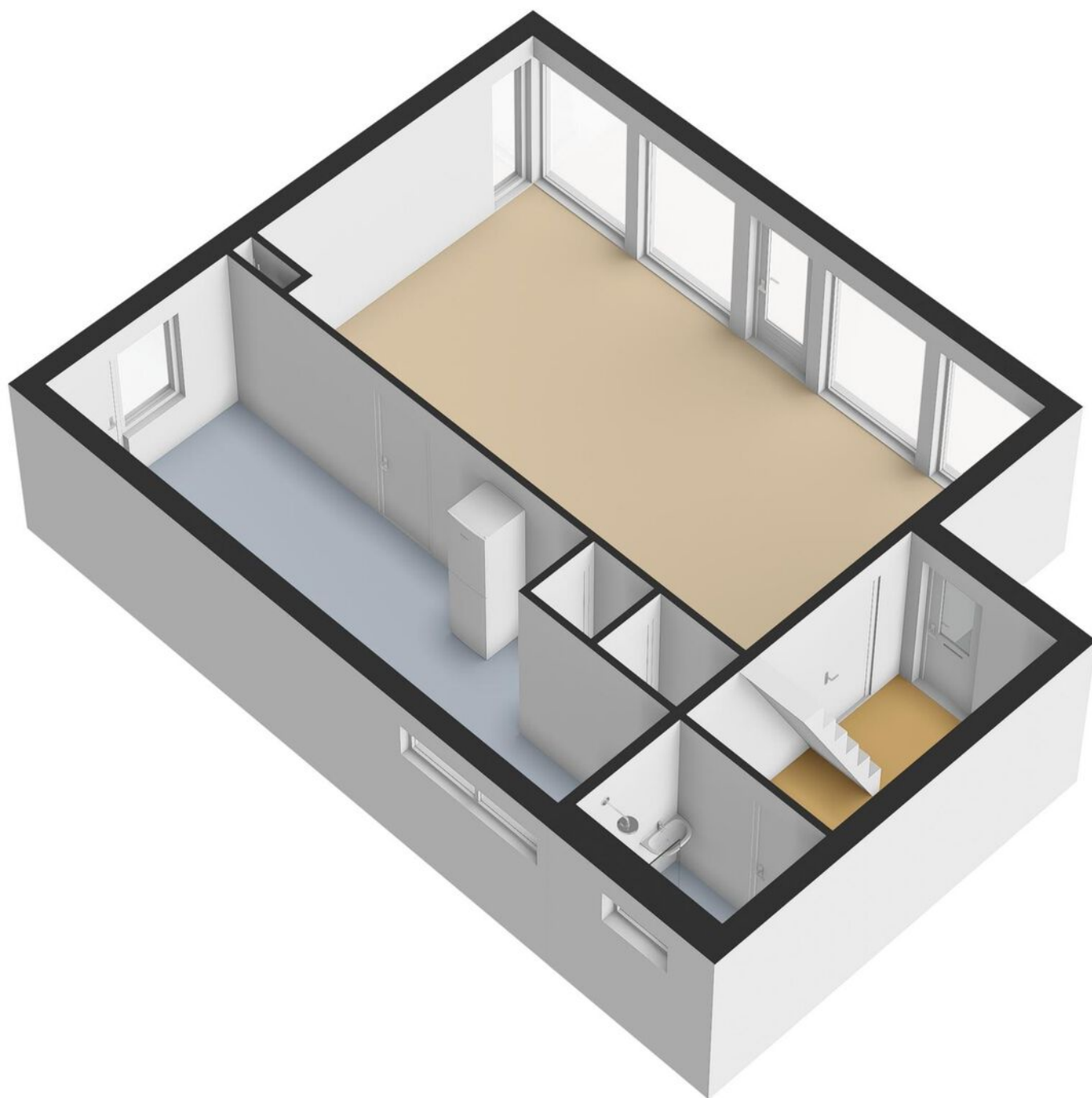
# PLATTEGROND - WINKEL



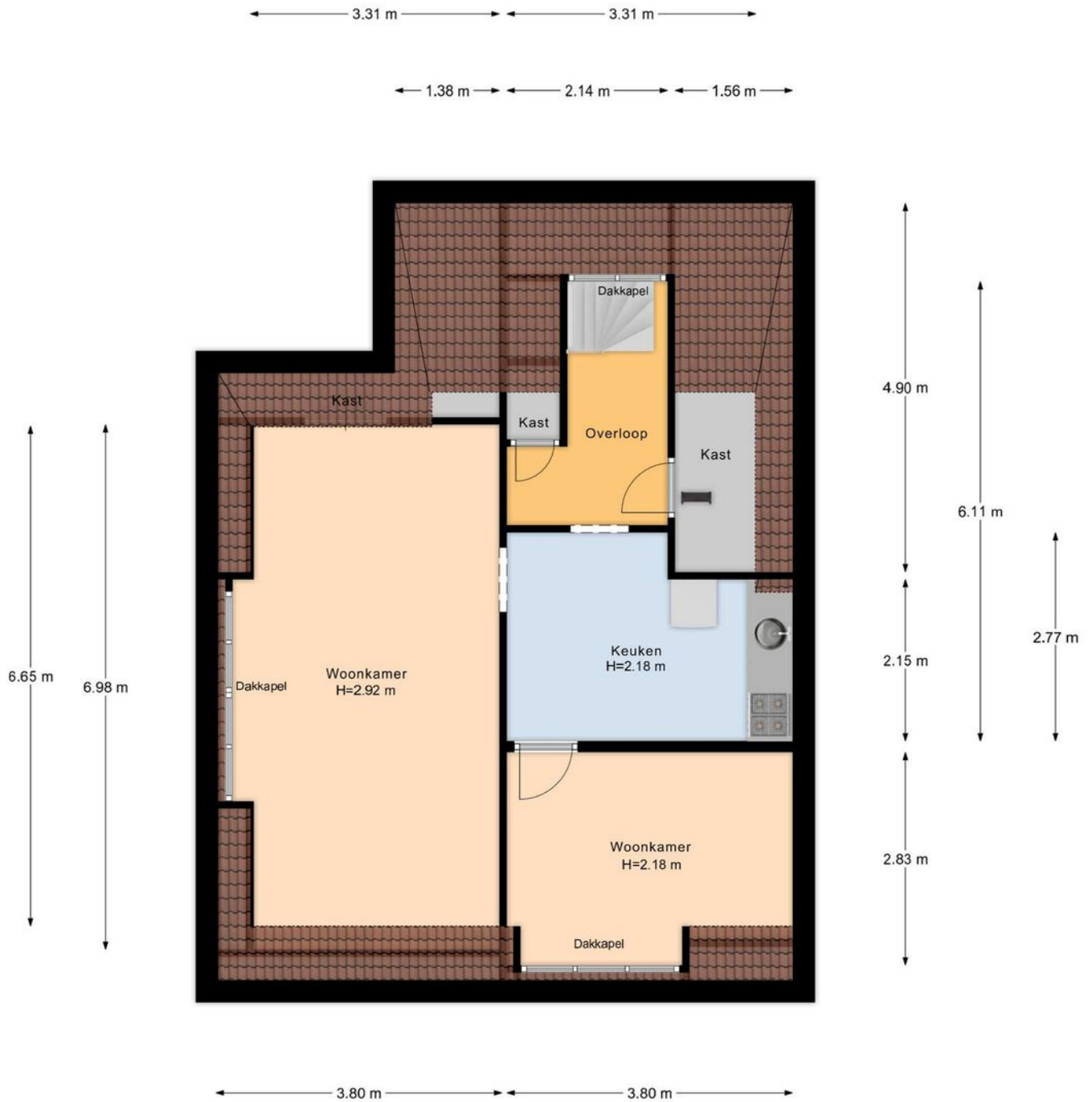
Begane Grond



# PLATTEGROND - 3D WINKEL

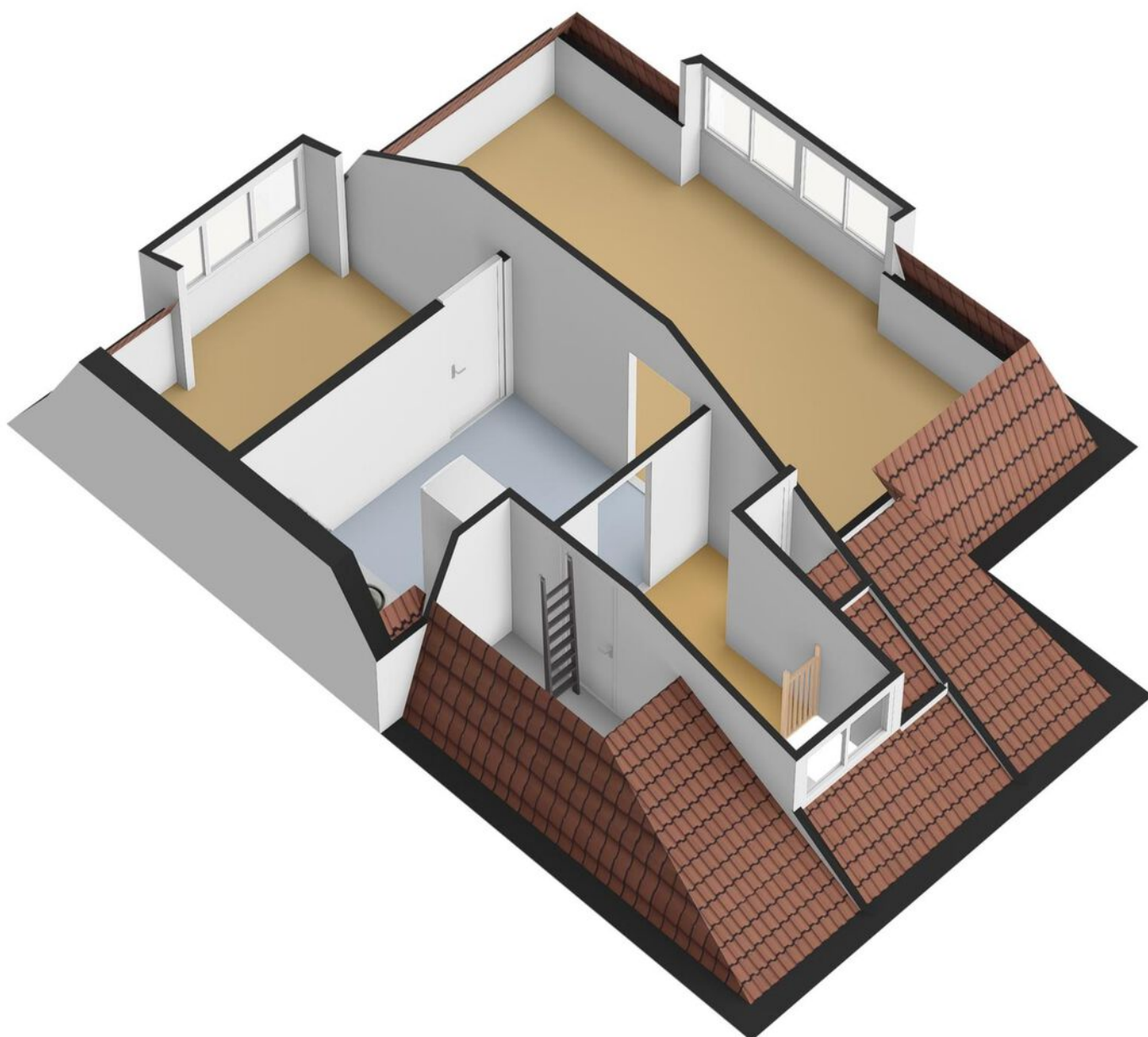


# PLATTEGROND - WOONRUIMTE

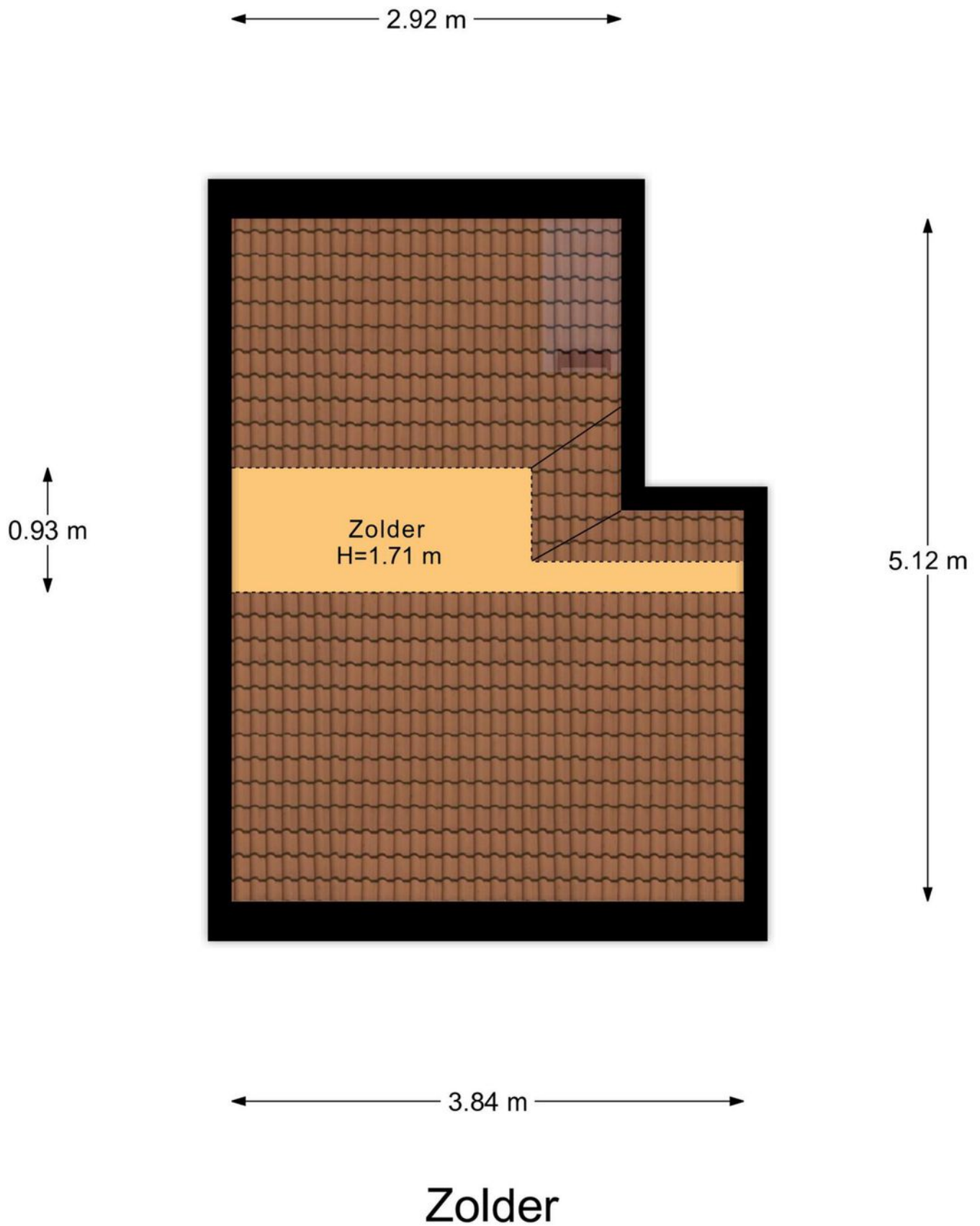


1e Verdieping

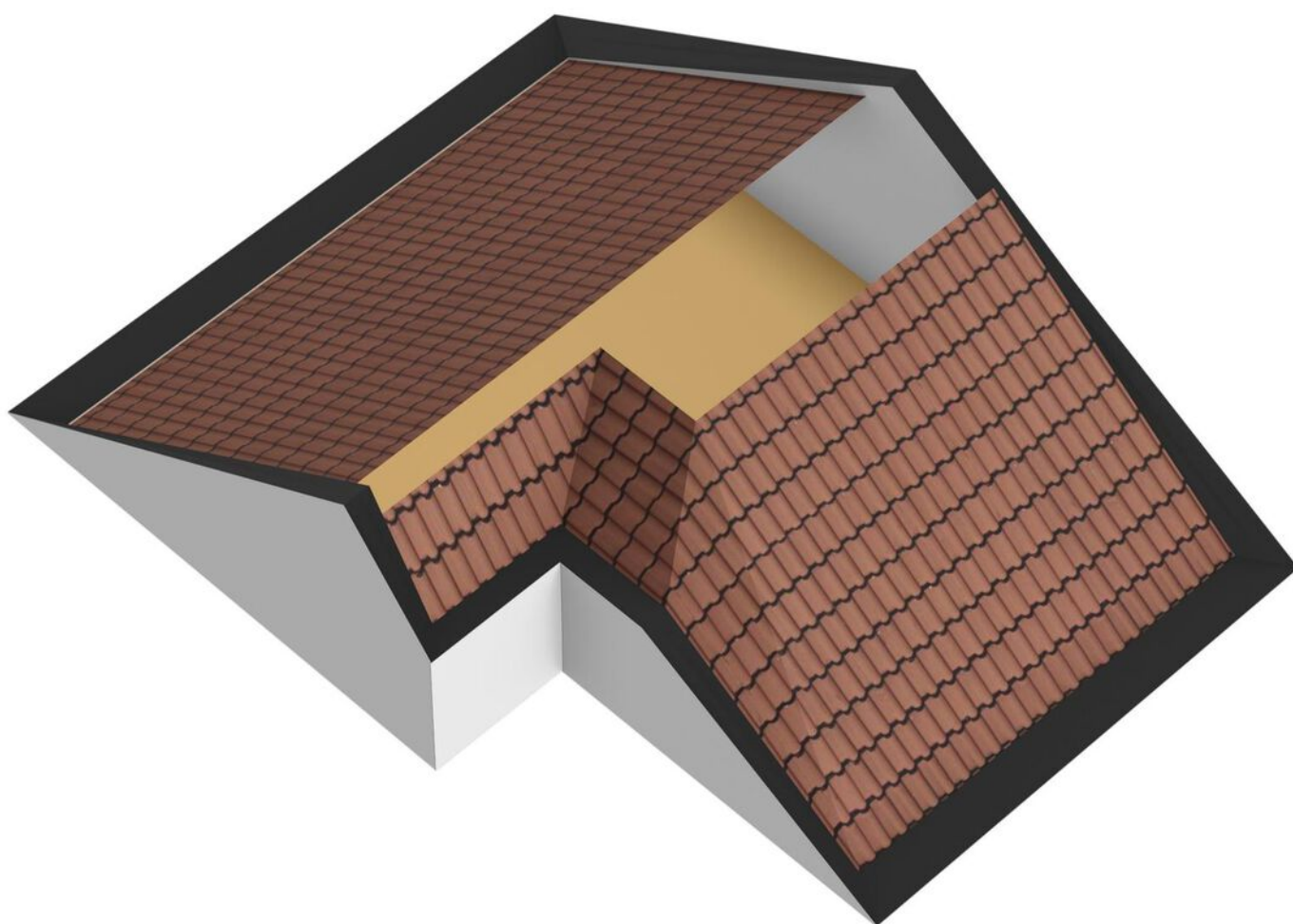
# PLATTEGROND - 3D WOONRUIMTE



# PLATTEGROND - ZOLDER



# PLATTEGROND - 3D ZOLDER



## Vragenlijst over het bedrijfsobject

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



## Vragenlijst voor de verkoop van een bedrijfsobject

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

### Gegevens over het bedrijfsobject:

Verkoper/ beheerder: Peter Koning

Adres te verkopen object: Twijver 21 1606 BT Venhuizen

Kadastraal bekend: Gemeente Venhuizen sectie g nummer 3227

### 1. Bijzonderheden

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

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)?

ja  nee

Zo ja, welke?

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

ja  nee

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het object?

ja  nee

Zo ja, hoe lang nog?

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

ja  nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

ja  nee

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

ja  nee

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

ja  nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

ja  nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: €

Duur:

k. Is er sprake van onteigening?

ja  nee

l. Is het object of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

n.v.t.

ja  nee

Zo ja:

- is er een huurcontract?

ja  nee

- welk welke huurmodel is gebruikt? (bijvoorbeeld ROZ, triple net.) ROZ juli 2003

- tot wanneer loopt dit contract? December 2026

- wat is de opzegtermijn? 3 maanden

-is er sprake van een tussentijdse mogelijkheid om op te zeggen?

ja  nee

Zo ja:

Wat is de opzegtermijn?

- Heeft huurder reeds opgezegd?

ja  nee

- Welk gedeelte en hoeveel m<sup>2</sup> is verhuurd?

- Wat is de kale huursom per maand?

Winkel: € 1206 incl btw excl nuts woonruimte: € 845, inclusief nuts

- Wat zijn de servicekosten?

€0

- Is de huur btw belast?

ja  nee

- Wat valt er binnen de servicekosten?

- Welke zaken zijn van de huurder en zal hij verwijderen bij ontruiming (bijvoorbeeld geiser, pantry, vloerafwerking, scheidingswanden, zonwering)?

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

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

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, waar?



## Vragenlijst over het bedrijfsobject

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd?  ja  nee  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### 3. Dak(en)

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

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2023  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee  
Zo ja, door wie? Zzp-er
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee  
Zo nee, toelichting:
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  ja  nee  
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
- d. Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee  
Zo ja, welk type beglazing?  
Is er sprake van volledige isolatie?  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*bijvoorbeeld lekkende ruiten*)?  
 ja  nee  
Zo ja, waar?

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, optrekkend vocht of schimmel op vloeren, plafonds en/of wanden  
Zo ja, waar?  ja  nee
- b. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  
Zo ja, waar?  ja  nee
- c. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?  
Zo ja, waar?  ja  nee
- d. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  
Zo ja, waar?  ja  nee
- e. Is er sprake van vloerisolatie?  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- f. Is er sprake van een vloeistofdichte vloer?  ja  nee

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

Zo ja, wanneer is deze voor het laatst gekeurd?

- g. Wat is de draagkracht van de begane grondvloer? Niet bekend
- h. Wat is de draagkracht van evt. verdiepingsvloeren? Niet bekend

### 6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

### 7. Verwarmingsinstallaties

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

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

### 8. Elektriciteitsvoorzieningen

- a. Is de elektrische installatie vernieuwd?  ja  nee  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Nieuwe meterkast door Liander
- b. Is er sprake van krachtstroom of andere bovengemiddelde stroomvoorzieningen?  ja  nee  
Zo ja, wat en hoe zwaar zijn deze afgezekerd?
- c. Zijn u gebreken bekend aan de elektriciteitsinstallaties?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- d. Zijn er tussenmeters aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, waarvoor en hoeveel?
- e. Zijn er zonnepanelen die uw eigendom zijn?  ja  nee  
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?  n.v.t.  nader overeen te komen  ja  nee  
Heeft het object zonnepanelen die worden gehuurd?  ja  nee  
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?  ja  nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?  
Jaar:  
Installateur:
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  ja  nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?  
Jaar:  
Aantal kWh:
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  ja  nee  
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

### 9. Sanitair en riolering

- a. Is het object aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee
- b. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- c. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

### 10. Overige voorzieningen

- a. Welke internetvoorziening is aanwezig in het pand (bijvoorbeeld ADSL/Glasvezel/Kabel/Geen)?  
Zo ja: welke snelheid (bijvoorbeeld CAT 5, CAT 5+ etc.)?
- b. Is er een lift aanwezig? .....  ja  nee  
Zo ja, welk type lift (goederen, personen) is het en hoe oud is deze?

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

- c. Zijn er één of meerdere overheaddeuren aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, hoeveel en welke afmetingen hebben deze?
- d. Zijn er één of meerdere loadingdocks aanwezig?  ja  nee
- e. Zijn er één of meerdere kraanbanen aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, uit welk jaar, welke draagkracht hebben ze en op welke wijze zijn zij bestuurbaar?
- f. Zijn er vetvangputten en/of olieafscidders op/in het terrein aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, worden deze jaarlijks gereinigd en gecontroleerd?  ja  nee  
Wanneer heeft de laatste controle plaatsgevonden?

### 11. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het object? 1935
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het object aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke en waar?  
Is er een inventarisatierapport aanwezig?  ja  nee
- c. Blijft er zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  
 niet bekend  ja  nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in het object?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waar?
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  
 n.v.t.  ja  nee
- f. Is er een olietank aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?  
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t.  ja  nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het object (*muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?  
 ja  nee  
Zo ja, waar?
- h. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om het object?  ja  nee  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- i. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (*voorheen bouwvergunning*)?  
 niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke?

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

- j. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee  
 Zo ja, welke label? A en F

### 12. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €  
 Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 115000/82000  
 Peiljaar: 2024
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 68,69  
 Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? €  
 Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
 Gas: €  
 Elektra: €  
 Water: €  
 Anders: €
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?  ja  nee  
 Zo ja, welke?  
 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  ja  nee  
*Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.*  
 Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
 Afkoopsom: €  
 Duur:
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht?  ja  nee  
 Zo, ja hoe hoog is dan de canon per jaar? €  
 Heeft u alle canons betaald?  n.v.t.  ja  nee  
 Is de canon afgekocht?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, tot wanneer?
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee  
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  ja  nee  
 Zo ja, hoe hoog en waarvoor?
- i. Is er sprake van Parkmanagement op het bedrijventerrein?  ja  nee  
 zo ja, wat is de verplichte bijdrage? €  per maand  jaar  
 incl. btw  excl. btw
- j. Is er sprake van een verplichte bijdrage aan de winkeliersvereniging?  ja  nee  
 Zo ja, wat is de bijdrage? €  per maand  jaar  
 incl. btw  excl. btw

## Vragenlijst over het bedrijfsobject

k. Is er sprake van een Vereniging van Eigenaren?  
Zo ja, wat is de maandelijkse/jaarlijkse bijdrage? €  ja  nee

Is er een meerjarenonderhoudsplan voor de VvE?  
Zo ja, wij ontvangen graag een kopie.  ja  nee

Wat is het saldo van de VvE op dit moment? €

Zijn er grote uitgaven te verwachten in de aankomende 12 maanden?  
Zo ja, welke?  ja  nee

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

Graag ontvangen wij de volgende stukken van de VvE:  
Meest recente jaarstukken (balans, begroting, jaarverslag e.d.)  
Laatste notulen van de vergadering  
Gegevens voorzitter/VvE beheerder .....

### 13. Garanties

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

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

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

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

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

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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Vesting Makelaars



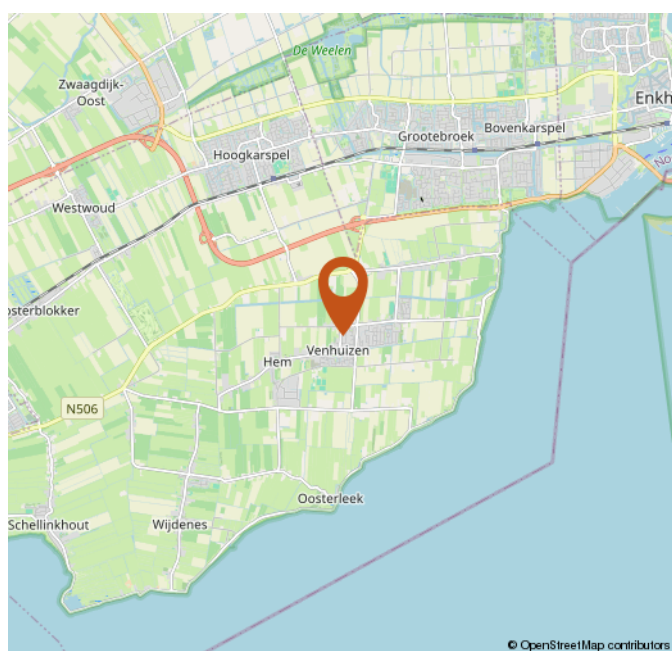
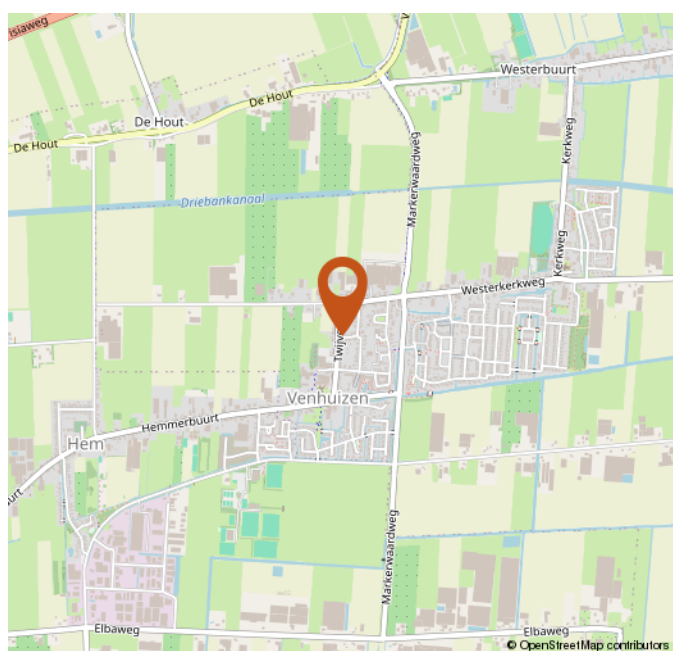
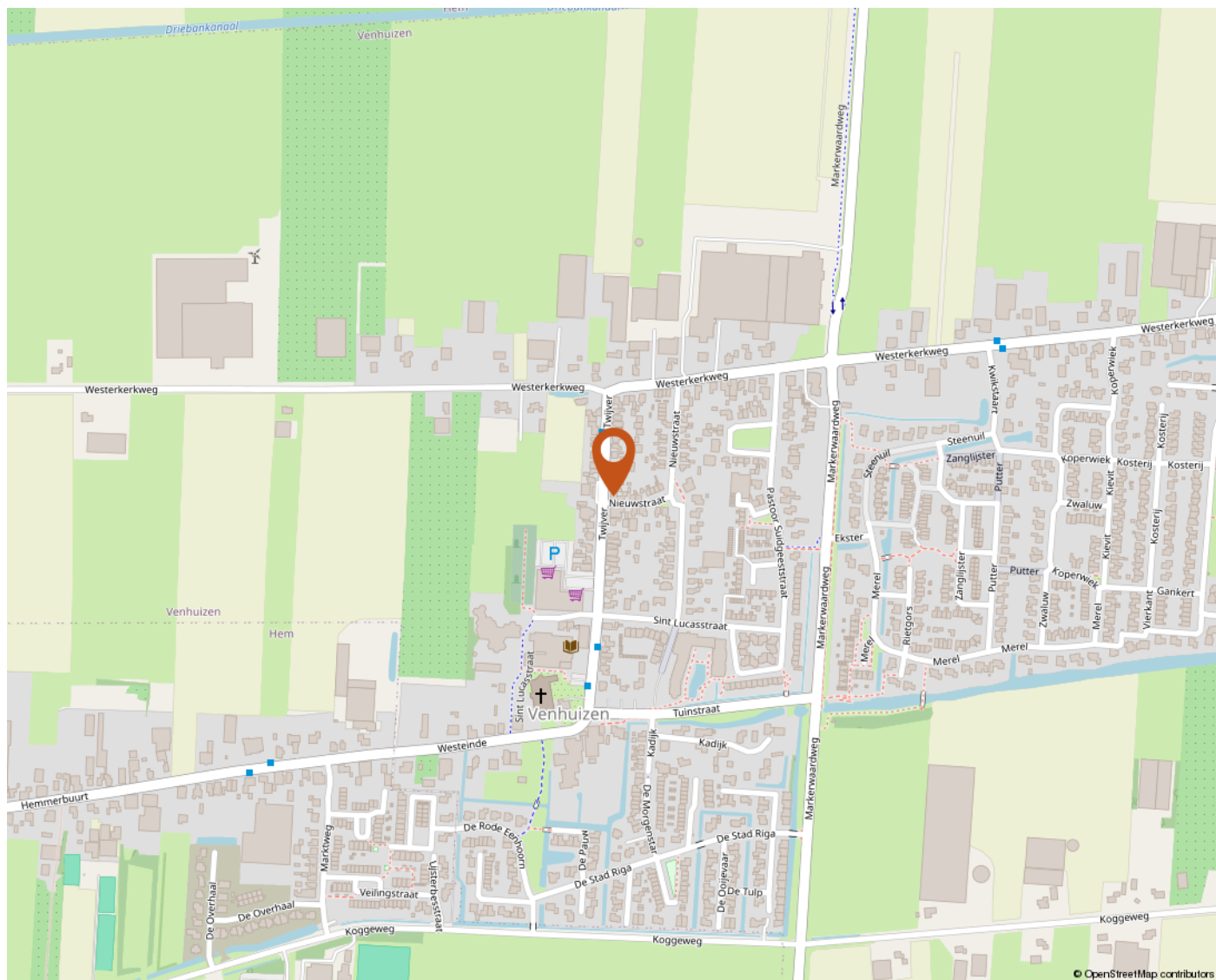
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Venhuizen	
	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3227	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



# LOCATIE OP DE KAART



# DE 11 MEEST GESTELDE VRAGEN

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

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

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken

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

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

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

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

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

zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Disclaimer**

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

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





**Molenweg 5 1601 SR | Enkhuzen**

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