



## Looer Enkweg 44, Zutphen

Vraagprijs € 595.000 k.k.



Eggink Maalderink Garantiemakelaars  
Lokenstraat 6 - 8  
7201 MP, Zutphen

Tel. 0575 - 514 124  
zutphen@egginkmaalderink.nl  
www.egginkmaalderink.nl





## Kenmerken



|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Soort              | <b>eengezinswoning</b>     |
| Type woning        | <b>2-onder-1-kapwoning</b> |
| Bouwjaar           | <b>2022</b>                |
| Aantal kamers      | <b>5</b>                   |
| Aantal slaapkamers | <b>4</b>                   |



|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Inhoud             | <b>708 m<sup>3</sup></b>    |
| Woonoppervlakte    | <b>170 m<sup>2</sup></b>    |
| Perceeloppervlakte | <b>320 m<sup>2</sup></b>    |
| Tuin               | <b>achtertuin, voortuin</b> |

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | <b>A++</b>  |
| Isolatie      | <b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,<br/>dubbel glas, volledig geïsoleerd</b> |



# Omschrijving van de woning

Duurzaam en stijlvol wonen in een zo goed als nieuwe (bouwjaar 2022), gasloze twee-onder-een kapwoning met energielabel A+-. Hier krijg je de unieke kans om in een recent opgeleverde woning te gaan wonen, boordevol sfeer en luxe. Op de oprit is ruimte voor twee auto's en de aangebouwde garage is perfect als berging of hobbyruimte. De diepe tuin met eigen achterom is op het oosten gesitueerd. Bewonder de woonkamer en de prachtige pui naar de eetkamer en aansluitende luxe keuken. Boven zijn drie slaapkamers, een prachtige badkamer en de tweede verdieping is geheel verbouwd tot master bedroom met vele op maat gemaakte kasten.

Dit fantastische huis staat in de kindvriendelijke, ruim opgezette wijk Leesten-Oost vlak bij het winkelcentrum en recht tegenover een speeltuintje voor de kinderen. Aan de rand van Leesten-Oost zijn een skatebaan en een mooie natuurspeeltuin. Stap op de fiets naar de binnenstad van Zutphen, het mooie Warnsveld, de sportclub en het treinstation.

## Indeling:

### Begane grond:

Aan de linkerzijde is de entree van deze zo goed als nieuwe woning. In de hal zie je een pvc-vloer met vloerverwarming, die ook in de woonkamer en keuken ligt. Aan de rechterzijde, naast de meterkast, is ruimte voor een kast en achter een van de mooie deuren met zwart deurbeslag is de moderne toiletruimte met fonteintje.

De L-vormige woonkamer heeft grote ramen aan de voor- en linkerzijde, waarvan een groot deel aan de westkant. Een prachtige, industriële pui met glas verbindt de woonkamer met de eetkamer en keuken. Er is ruimte voor een grote eettafel en via de schuifpui is de achtertuin te bereiken. De moderne keuken is ingericht met een wandopstelling en een kookeiland. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, een Quooker, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een grote koel-/vriescombinatie.

De aangebouwde, ruim 6.10 meter diepe garage heeft een kantel deur naar de oprit en een deur naar de tuin. In de zijgevel is een loodrand aangebracht ten behoeve van de bouw van een carport.

### Eerste verdieping:

Niet alleen op de begane grond, maar ook op de eerste verdieping heeft deze woning veel sfeer. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en een aparte toiletruimte te bereiken. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een pvc-vloer met vloerverwarming. Net als op de begane grond is het deurbeslag, net als de trapleuningen, in trendy zwart uitgevoerd.

De bijna 5.70 meter brede slaapkamer aan de achterzijde is, net als een van de slaapkamers aan de voorzijde, ingericht als zit-/werkkamer. De derde slaapkamer is groot genoeg voor een tweepersoonsbed en een garderobekast.

In de badkamer zie je de laatste trends. De inlopdouche met wand, de zwarte kranen, mooie tegels, het ligbad en het wastafelmeubel met ronde spiegel zijn het toppunt van luxe. De separate toiletruimte met fonteintje is in dezelfde stijl uitgevoerd.

### Tweede verdieping:

De grootste verrassing is op de tweede verdieping. Aan het einde van de trap is een deur naar de stijlvolle master bedroom. Aan de voorzijde is een dakkapel geplaatst en het plafond is voorzien van inbouwverlichting. Verder zie je een ruim 7.60 meter lange kastenwand, pvc op de vloer en airco voor verwarming en koeling. Blikvanger is de room divider, waarachter de beoogde tweede badkamer (inloopkast) en wasruimte gesitueerd zijn.

### Exterieur:

De voortuin is voor een deel bestraat en de border is recent aangeplant met beukenhaag. Op de brede oprit is ruimte voor twee auto's en links van de garage is een eigen achterom, afgesloten met een poort. Er is een oplaadpunt voor de elektrische auto op de oprit.

Open de schuifpui naar de diepe tuin, gesitueerd op het oosten. Er is een groot terras gemaakt en de verhoogde borders zijn klaar om aangeplant te worden. De rest van de tuin kun je naar eigen smaak aanleggen. De aanwezige bestrating vormt een prima basis om de puntjes op de -i te zetten.



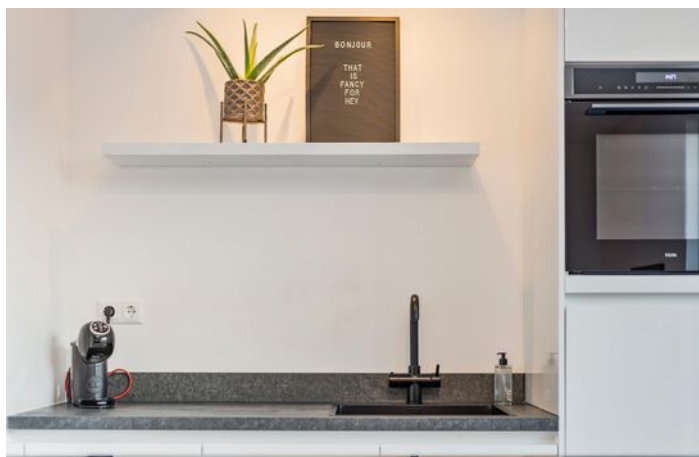
## Omschrijving van de woning

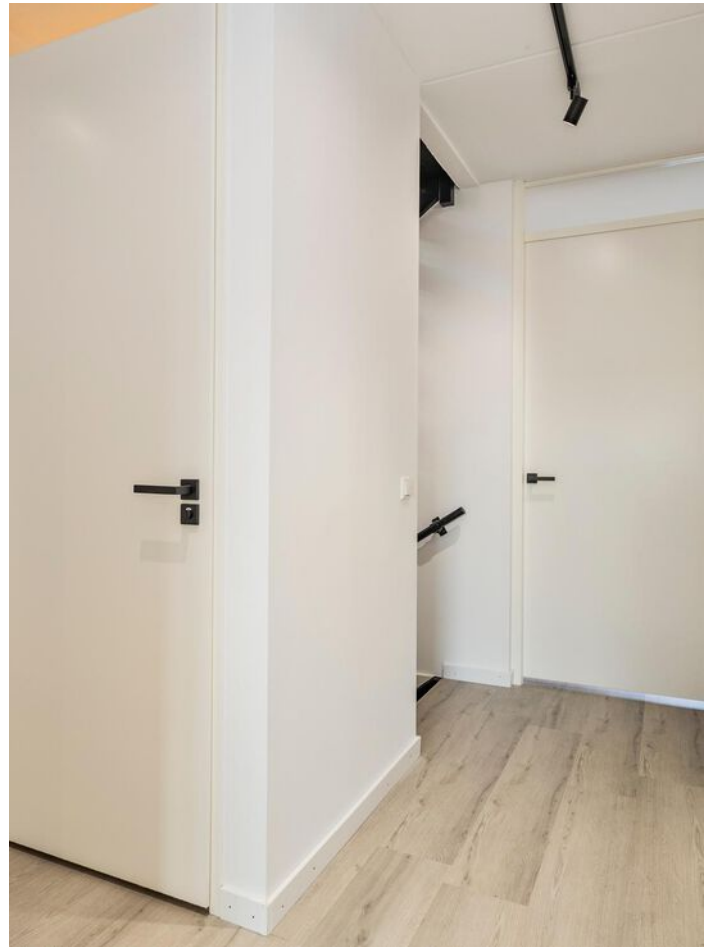
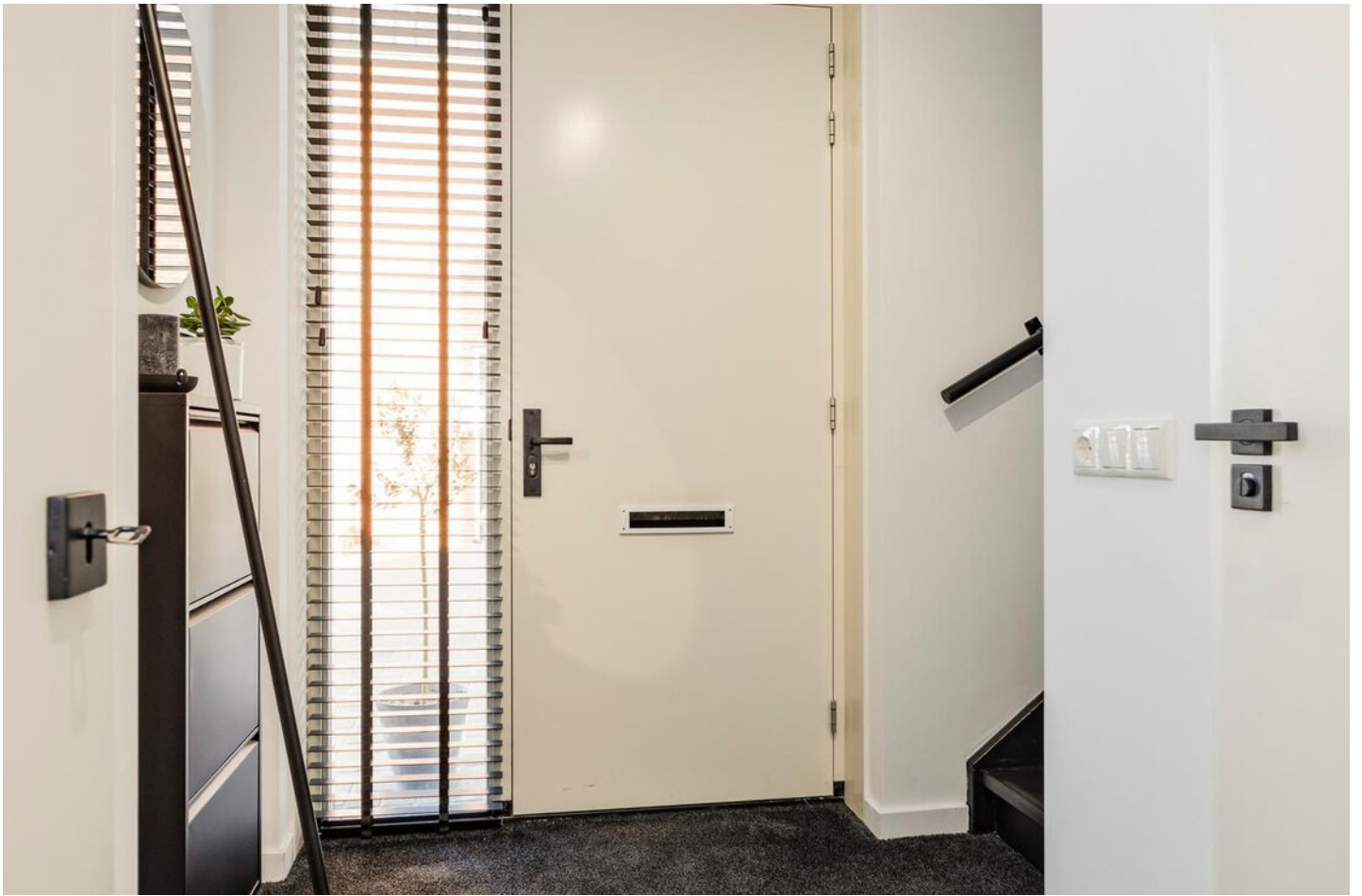
Bijzonderheden:

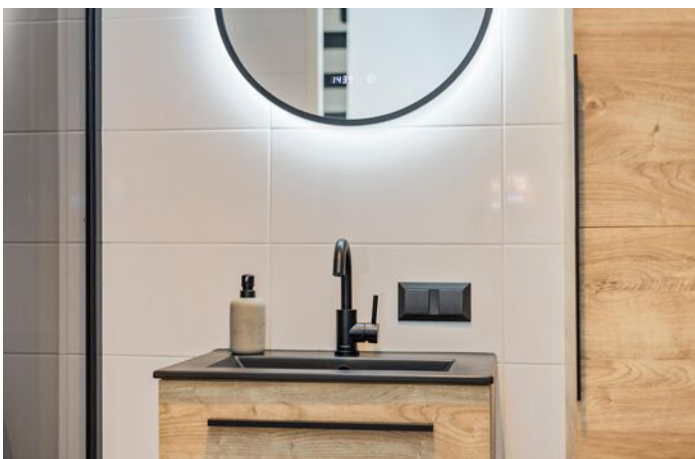
- De woning heeft dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- Hardhouten kozijnen, voorzien van HR++glas;
- Verwarming via een warmtepomp en warm water via een boiler;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- 8 zonnepanelen op het schuine dak aan de oostkant;
- Pvc-vloer op alle verdiepingen;
- Diverse, zo als nieuwe roerende zaken worden ter overname aangeboden (zie lijst van zaken);
- Overdraagbare garantie (Bouwgarant);
- Energielabel A++.





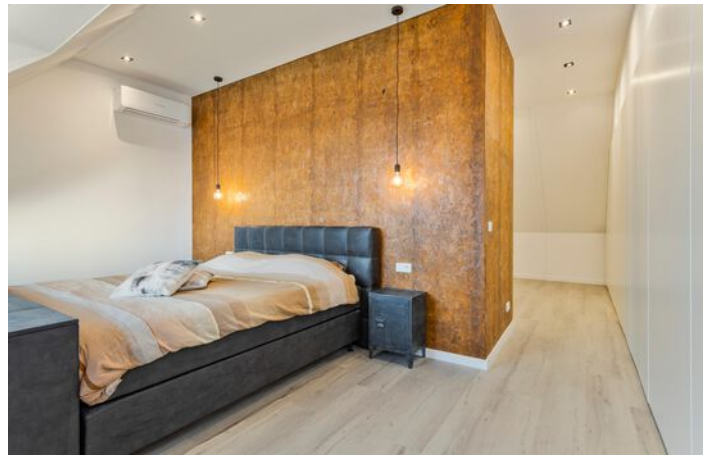








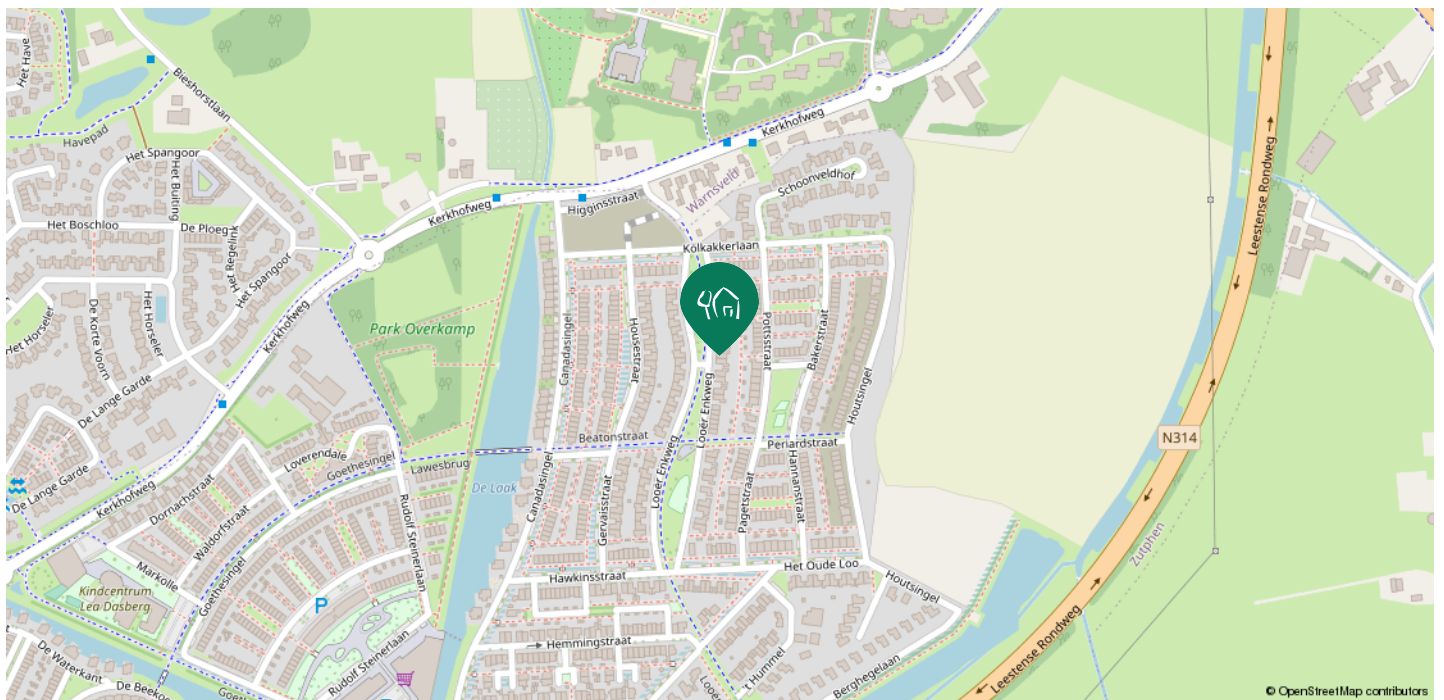








# Locatie op de kaart



# Maak kennis met Zutphen

## Shoppen in de Hanzestad

In het sfeervolle centrum vind je unieke winkels. Tijdens een dagje winkelen in Zutphen trekken de met zorg samengestelde etalages ongetwijfeld je aandacht. Let ook op de gevels in de straten en steegjes. De historische binnenstad contrasteert met de moderne winkels en dat maakt een dagje Zutphen tot een beleving waar je niet uitgekeken raakt. Je vindt hier eigentijdse shops, originele boetiekjes en galerieën.

Elke donderdagochtend en zaterdag is er een grote markt.



## Een aantrekkelijke mix

Zutphen, aan de Berkel en de IJssel, is een van de oudste steden van Nederland. De Hanzestad kent een rijke geschiedenis en dat ervaar je volop als je door de stad loopt! Kerken, delen van vestingwerken, statige pakhuizen en koopmanshuizen, je waant je hier even in de middeleeuwen. Daarnaast geniet je van een aantrekkelijke mix van winkels, horeca en evenementen. Breng een bezoek aan de unieke winkels en speciaalzaken, bekijk de monumenten en rust tussendoor uit bij een van de vele lunchrooms, restaurants en café. Houd je van fietsen of wandelen? En er is nog veel meer te zien en te doen in Zutphen.

## Fietsen & wandelen

Ontdek Zutphen met een rondleiding of rondvaart. Met de fluisterboten is het mogelijk om mooie vaartochten te maken op de Berkel en de Zutphense grachten. In ruim een uur geniet je van de historische stad en mooie natuur. De schippers staan te trappelen om hierover mooi verhalen te vertellen.

Kies je voor een stadswandeling langs de cultuurhistorie van Zutphen of voor één van de wandelroutes in de groene omgeving rond de Hanzestad? Of plan je fietstocht de Achterhoek in of de Veluwe op, langs Berkel en IJssel geniet je volop van het moois dat de omgeving te bieden heeft.

In en rond Zutphen zijn diverse musea te bezoeken. De vernieuwde Musea Zutphen openden in mei 2017 de deuren in het Hof van Heeckeren. In dit stadspaleis aan 's Gravenhof vind je het Stedelijk Museum Zutphen en Museum Henriette Polak (modern-klassieke schilder- en beeldhouwkunst) samen onder één dak. Bij de Warkense Molen in Warnsveld vind je het Bakkersmuseum en in De Hoven Museum Boer Kip, gevestigd in de stadsboerderij Aan de IJssel ligt op een verborgen plekje de Zutphense Museumhaven met historische schepen, die een beeld geven van de traditionele binnenvaart.



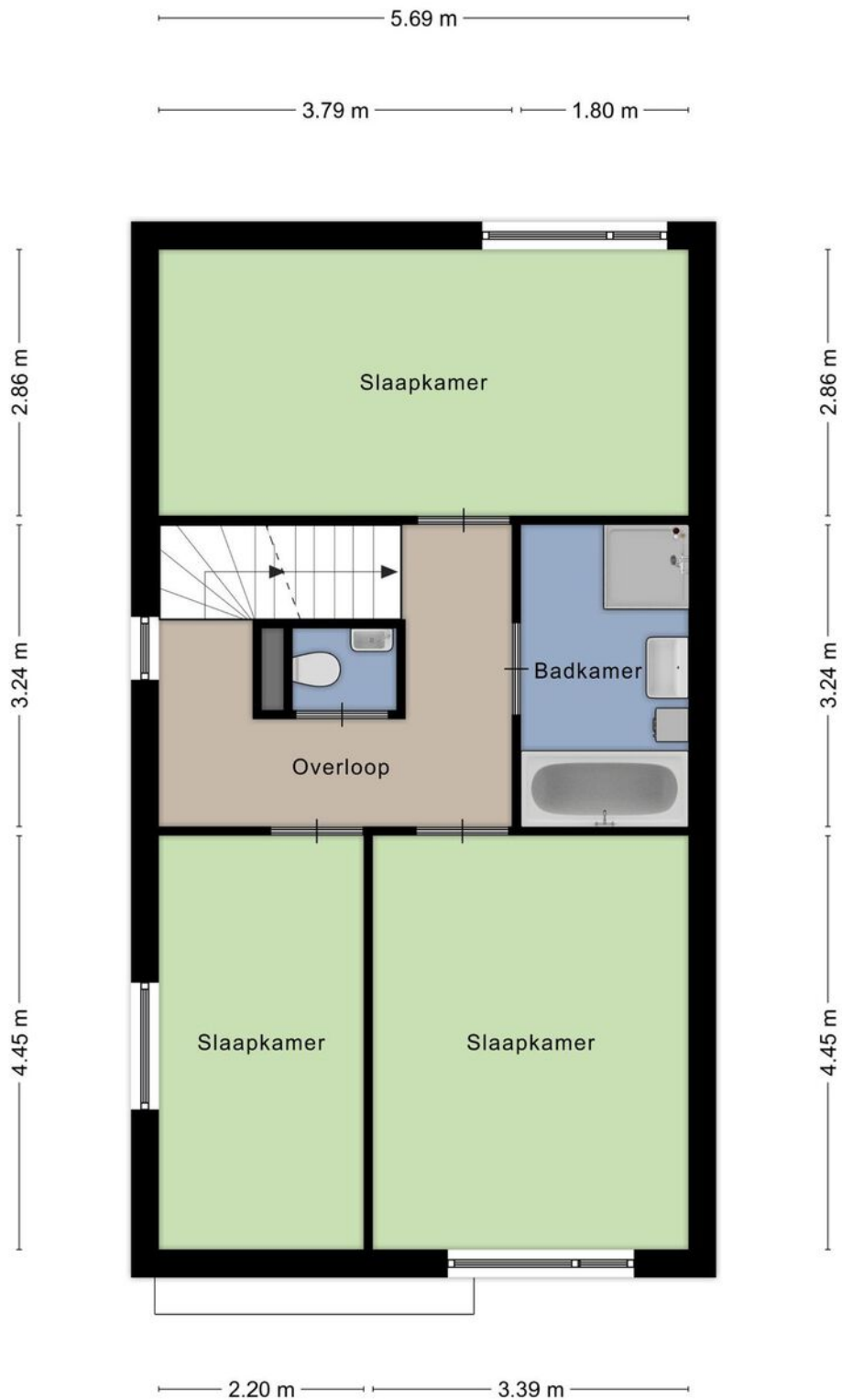
# Begane grond



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



# Eerste verdieping

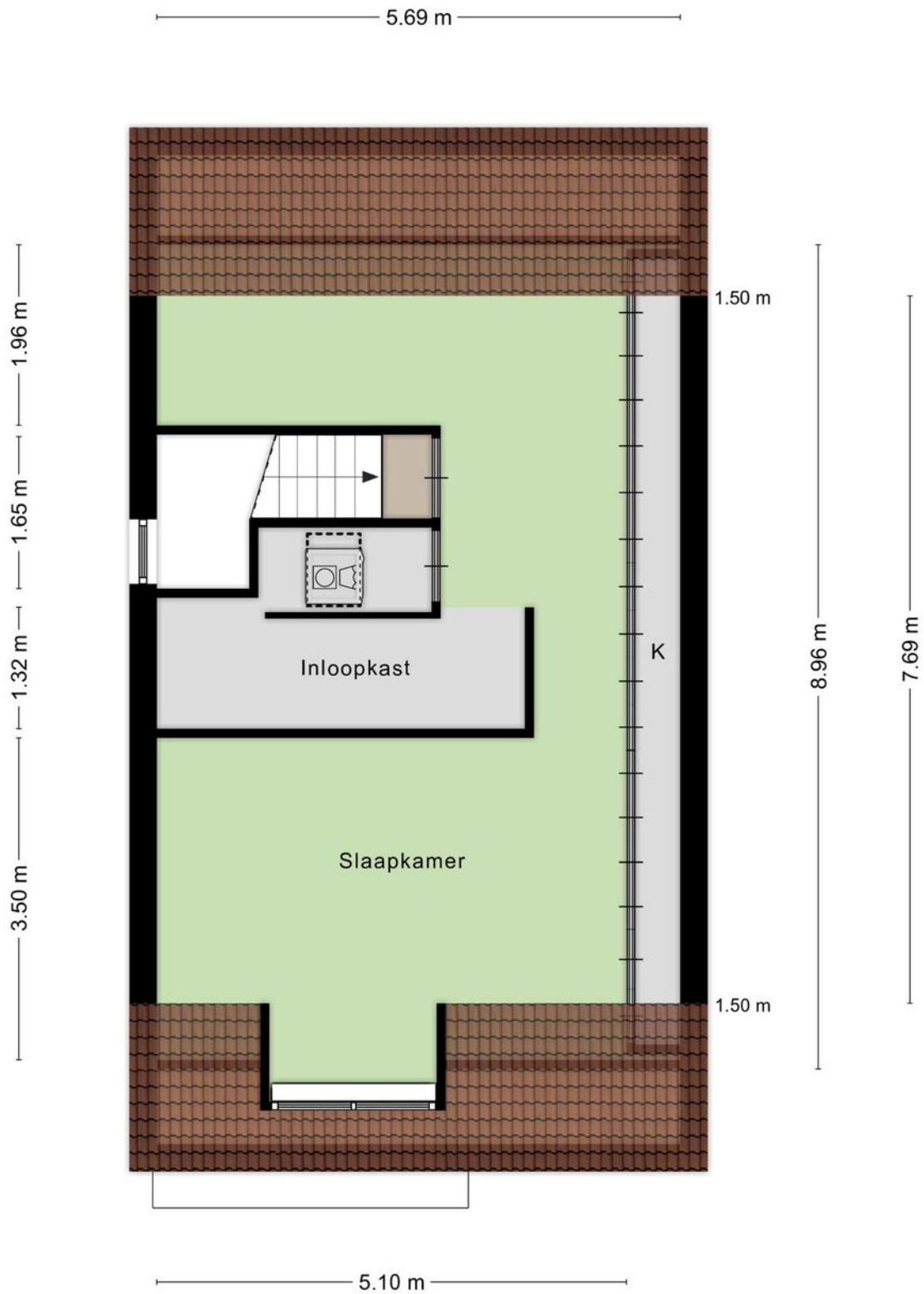


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





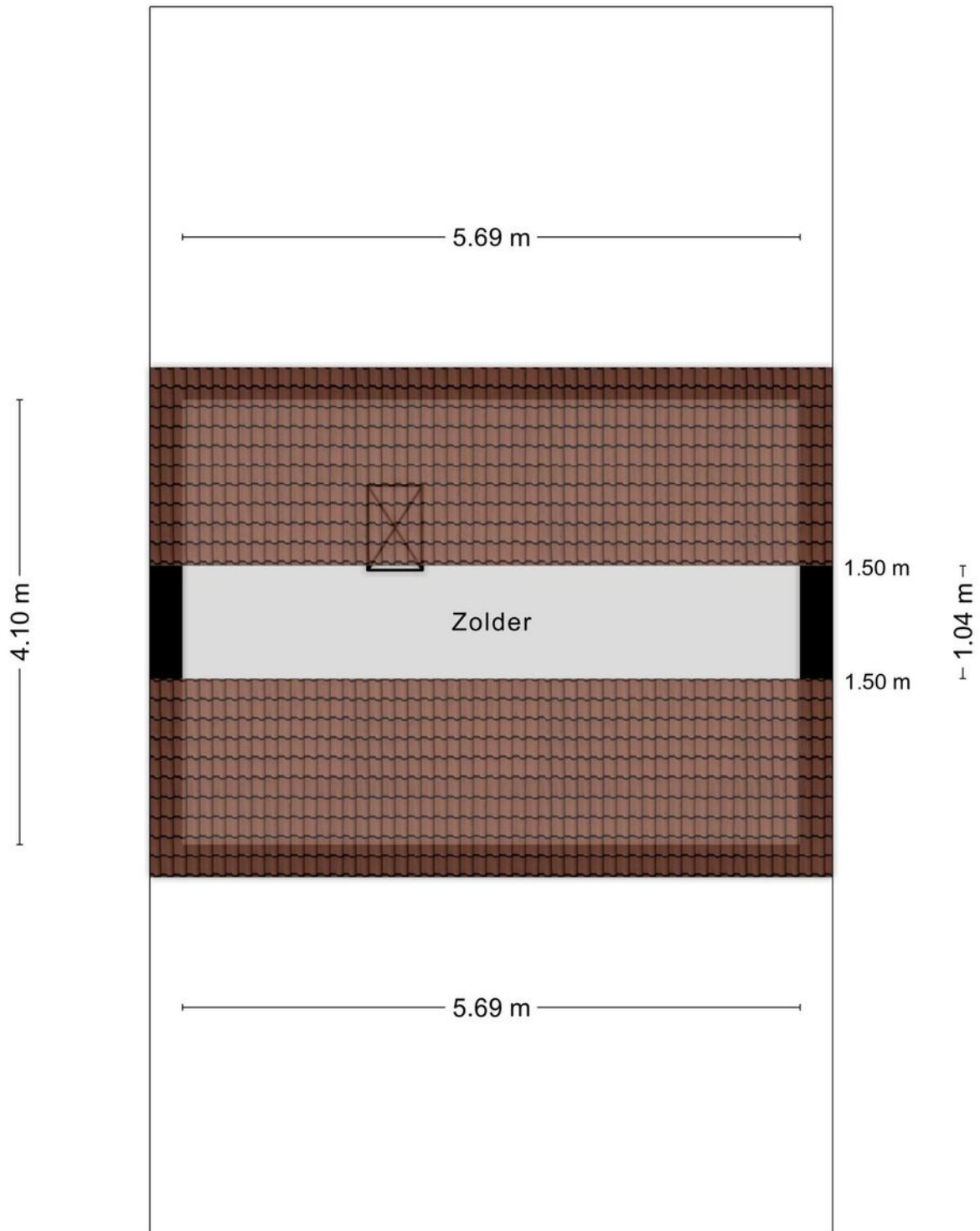
# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



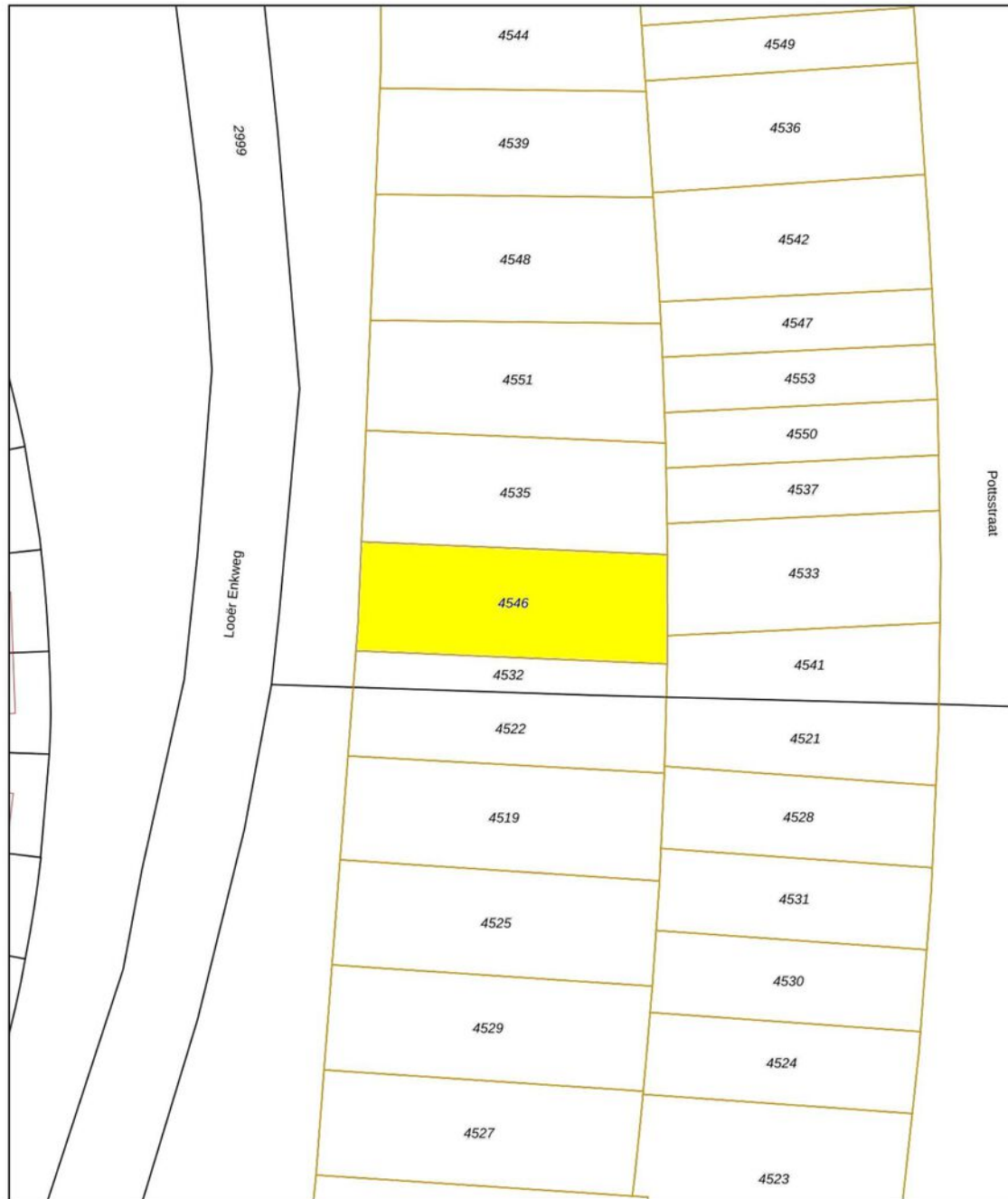
# Zolder



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



# Kadastrale kaart



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2022<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 4546</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|--|



# Lijst van Zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                       |               |          |              |        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren              |               |          |              | X      |
| Allesbrander                                    |               |          |              | X      |
| Houtkachel                                      |               |          |              | X      |
| (Gas)kachels                                    |               |          |              | X      |
| Designradiator(en)                              |               |          |              | X      |
| Radiatorafwerking                               |               |          |              | X      |
| <b>Verlichting, te weten</b>                    |               |          |              |        |
| - inbouwspots/dimmers                           |               |          |              | X      |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers          |               |          |              | X      |
| - losse (hang)lampen                            |               | X        |              |        |
| -   |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>      |               |          |              |        |
| -   |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b> |               |          |              |        |
| - gordijnrails                                  |               |          | X            |        |
| - gordijnen                                     |               |          | X            |        |
| - overgordijnen                                 |               |          |              | X      |
| - vitrages                                      |               |          | X            |        |
| - rolgordijnen                                  |               |          |              | X      |



# Lijst van Zaken

|                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - lamellen                 |               |          |              | X      |
| - jaloezieën               |               |          | X            |        |
| - (losse) horren/rolhorren |               |          | X            |        |
| -                          |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| Vloerdecoratie, te weten   |               |          |              |        |
| - vloerbedekking           |               |          |              | X      |
| - parketvloer              |               |          |              | X      |
| - houten vloer(delen)      |               |          |              | X      |
| - laminaat                 |               |          |              | X      |
| - plavuizen                |               |          |              | X      |
| - Pvc                      | X             |          |              |        |
| -                          |               |          |              | X      |
| Overig, te weten           |               |          |              |        |
| - spiegelwanden            |               |          |              | X      |
| - schilderij ophangstelsel |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| Woning - Keuken            |               |          |              |        |



# Lijst van Zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| 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      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |



# Lijst van Zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>             |               |          |              |        |
| Sauna met toebehoren                       |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>   |               |          |              |        |
| - toilet                                   | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder                          | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)                    |               |          |              | X      |
| - fontein                                  | X             |          |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b> |               |          |              |        |
| - ligbad                                   | X             |          |              |        |
| - jacuzzi/whirlpool                        |               |          |              | X      |
| - douche (cabine/scherm)                   | X             |          |              |        |
| - stoomdouche (cabine)                     |               |          |              | X      |
| - wastafel                                 | X             |          |              |        |
| - wastafelmeubel                           | X             |          |              |        |
| - planchet                                 |               |          |              | X      |
| - toiletkast                               | X             |          |              |        |



# Lijst van Zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| - toilet   | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder  |               |          |              | X      |
| - toiletborstel(houder)  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne  |               |          |              | X      |
| 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             |          |              |        |





# Lijst van Zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                                    |               |          |              |        |
| - CV-installatie   |               |          |              | X      |
| - boiler   | X             |          |              |        |
| - geiser   |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b> |               |          |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating  |               |          | X            |        |
| Beplanting   |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                   |               |          |              |        |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |        |



# Lijst van Zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging                     |               |          |              | X      |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X      |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |        |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X      |
| - vlaggenmast(houder)                      |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |              |        |
| CV: Nee                                    |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |        |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, 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.



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| 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?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 G.</b>   |          |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?   | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>   |          |
| Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?   | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>   |          |
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  | Nee      |
| Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?   | Nee      |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?   | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>   |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  | Nee      |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:   |          |
| Duur:  |          |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>   |          |
| Is er sprake van onteigening?  | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>   |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract?   | Nee      |
| Welk gedeelte is verhuurd?   |          |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?  |          |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?<br>(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)   |          |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?  | Nee      |
| Zo ja, hoeveel?  |          |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  | Nee      |
| Zo ja, welke?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 M.</b>   |          |
| Is er over het pand 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?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 N.</b>   |          |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  | Nee      |
| Zo ja, toelichting:  |          |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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 het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

N.v.t

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Gevels 2 A.</b>  |          |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Gevels 2 B.</b>  |          |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?             | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Gevels 2 C.</b>  |          |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  | Ja       |
| Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?   |          |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Ja       |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  |          |
| <b>Gevels 2 D.</b>  |          |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?  | Nee      |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?  |          |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>   |          |
| Hoe oud zijn de daken? Platte daken:  | 2022     |
| Overige daken:  | 2022     |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>   |          |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?   | Nee      |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>   |          |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>   |          |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?   | Nee      |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?   |          |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>   |          |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  | Ja       |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?   |          |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Ja       |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  |          |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>   |          |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?   | Nee      |
| Zo ja, toelichting:   |          |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>   |          |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?   | Nee      |
| Zo ja, toelichting:   |          |





# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord            |
|---|---------------------|
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>   |                     |
| Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                      | 2022, nieuw         |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  | Ja                  |
| Zo ja, door wie?  | Nikkels Bouwbedrijf |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>   |                     |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?  | Ja                  |
| Zo nee, toelichting:  |                     |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>   |                     |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  | Ja                  |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?   |                     |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>   |                     |
| Is er sprake van isolerende beglazing?  | Ja                  |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Ja                  |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  |                     |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>   |                     |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Nee                 |
| Zo ja, waar?  |                     |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>   |                     |
| Is er sprake (geweest) van vocht doorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?            | Nee                 |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>   |          |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>   |          |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?   | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>   |          |
| 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?  |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>   |          |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                       | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>   |          |
| Is er sprake van vloerisolatie?   | Ja       |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Ja       |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  |          |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord            |
|---|---------------------|
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.</b>  |                     |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?   | Nee                 |
| Zo ja, waar?  |                     |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.</b>  |                     |
| Is de kruipruimte toegankelijk?   | Ja                  |
| Is de kruipruimte droog?  | Ja                  |
| Zo nee of meestal, toelichting:   |                     |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.</b>  |                     |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  | Nee                 |
| Zo ja of soms, toelichting:   |                     |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.</b>  |                     |
| 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?                     | N.v.t               |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?   |                     |
| <b>Installaties 7 A.</b>  |                     |
| Wat voor warmte-installatie is er aanwezig?<br>(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)       | Warmtepomp + boiler |
| Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk:  | Panasonic           |
| Leeftijd:   | nieuw               |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord                     |
|---|------------------------------|
| Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?  | nvt nog niet nodig           |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  |                              |
| Zo ja, door wie?  |                              |
|   |                              |
| <b>Installaties 7 B.</b>  |                              |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden) | Nee                          |
| Zo ja, wat is u opgevallen?   |                              |
|   |                              |
| <b>Installaties 7 C.</b>  |                              |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?  | Nee                          |
| Zo ja, welke?   |                              |
|   |                              |
| <b>Installaties 7 D.</b>  |                              |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  | Nee                          |
| Zo ja, waar en welke?   |                              |
|   |                              |
| <b>Installaties 7 E.</b>  |                              |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  | Nee                          |
| Zo ja, waar?  |                              |
|   |                              |
| <b>Installaties 7 F.</b>  |                              |
| Heeft u vloerverwarming in de woning?   | Ja                           |
| Zo ja, waar?  | Begane grond + 1e verdieping |
|   |                              |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord            |
|--|---------------------|
| <b>Installaties 7 G.</b>   |                     |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  | Nee                 |
| Zo ja, welke?  |                     |
| <b>Installaties 7 H.</b>   |                     |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?   | Ja                  |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?   | Ja                  |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?   | Nee                 |
| Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?  |                     |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                       | 2022                |
| Installateur:  | Nikkels bouwbedrijf |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                               | Ja                  |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:  | onbekend            |
| Aantal kWh:  | onbekend            |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?   | 5 jaar              |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?   | Nee                 |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?   | Nee                 |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?   |                     |
| <b>Installaties 7 I.</b>   |                     |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | nvt                 |
| <b>Installaties 7 J.</b>   |                     |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                            | nvt                 |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  |          |
| <b>Installaties 7 K.</b>   |          |
| Is de elektrische installatie vernieuwd?   | Nee      |
| Zo ja, wanneer?  |          |
| Zo ja, welke onderdelen?   |          |
| <b>Installaties 7 L.</b>   |          |
| Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?   | Nee      |
| Zo ja, welke?  |          |
| <b>Sanitair en riolering 8 A.</b>  |          |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?        | Nee      |
| Zo ja, welke?  |          |
| <b>Sanitair en riolering 8 B.</b>  |          |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja       |
| Zo nee, welke niet?  |          |
| <b>Sanitair en riolering 8 C.</b>  |          |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja       |
| <b>Sanitair en riolering 8 D.</b>  |          |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee      |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| Zo ja, welke?  |          |
| <b>Sanitair en riolering 8 E.</b>  |          |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?                   | Nee      |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?                                    |          |
| <b>Diversen 9 A.</b>   |          |
| Wat is het bouwjaar van de woning?   | 2022     |
| <b>Diversen 9 B.</b>   |          |
| Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?   | Nee      |
| Zo ja, welke en waar?  |          |
| <b>Diversen 9 C.</b>   |          |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | Nee      |
| <b>Diversen 9 D.</b>   |          |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?   | Nee      |
| Zo ja, waar?   |          |
| <b>Diversen 9 E.</b>   |          |
| Is de grond verontreinigd?   | Nee      |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  | N.v.t    |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                       | N.v.t    |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| <b>Diversen 9 F.</b>   |          |
| Is er een olietank aanwezig?   | Nee      |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?   | N.v.t    |
| Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?  |          |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?   | N.v.t    |
| <b>Diversen 9 G.</b>   |          |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)   | Nee      |
| Zo ja, waar?   |          |
| <b>Diversen 9 H.</b>   |          |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  | Nee      |
| Zo ja, waar?   |          |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?   | N.v.t    |
| Zo ja, wanneer?  |          |
| Zo ja, door welk bedrijf?  |          |
| <b>Diversen 9 I.</b>   |          |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee      |
| Zo ja, waar?   |          |





# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord                                    |
|--|---|
| <b>Diversen 9 J.</b>   |   |
| 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?   |   |
| <b>Diversen 9 K.</b>   |   |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee   |
| Zo ja, welke?  |   |
| <b>Diversen 9 L.</b>   |   |
| Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?                                  | Ja  |
| Zo ja, welke label?  | A++   |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>  |   |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                    | 315   |
| Belastingjaar?   | 2022  |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>  |   |
| Wat is de WOZ-waarde?  | 237000                                      |
| Peiljaar?  | 2021 (woning in aanbouw, dus niet volledig) |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>  |   |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  | 182   |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| Belastingjaar?   | 2022     |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>  |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?   | 151      |
| Belastingjaar?   | 2022     |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>  |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:   |          |
| Elektra:   | 150      |
| Blokverwarming:  |          |
| Anders:  |          |
| Te weten:  |          |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>  |          |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)  | Nee      |
| Zo ja, welke?  |          |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. |          |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom   |          |
| Duur:  |          |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>  |          |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?  |          |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| Heeft u alle canons betaald?   | N.v.t   |
| Is de canon afgekocht?   | N.v.t   |
| Zo ja, tot wanneer?  |   |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>  |   |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?   | Ja  |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?   | Nee   |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor?   |   |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>  |   |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?   | Nee   |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?   |   |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?   |   |
| <b>Garanties 11 A.</b>   |   |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Ja  |
| Zo ja, welke?  | Garantie vanuit de bouw (nieuwbouw)<br>BouwGarant |
| <b>Nadere informatie 12 A.</b>   |   |
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)  |   |



# Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

## De notaris.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

## De hypotheek.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

## Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

## De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

## Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

## Garantiemakelaars Aankoopzekerplan

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken



## Veelgestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

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

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

## De succesformule van Garantiemakelaars





## Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

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

# Welkom!

## Wij zijn Eggink Maalderink Garantiemakelaars

**Aangenaam:** Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor  
We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

**Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland**  
Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

### Contact

Wij zijn bereikbaar via:  
- 0575 - 514 124  
- [zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)  
- [www.egginkmaalderink.nl](http://www.egginkmaalderink.nl)

### Adresgegevens

Lokenstraat 6 - 8  
7201 MP, Zutphen

Naast ons lokale netwerk hebben we een groot landelijk netwerk van meer dan 60 Garantiemakelaars in heel Nederland. En dat is niet verkeerd als je weet dat 50% van de kopers van buiten de regio komt. Wie weet zoeken zij jouw huis...

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis! Wil je een keer kennismaken? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.



# Heeft u interesse in Looer Enkweg 44?

**Neem contact met ons op voor meer informatie.**

Bel 0575 - 514 124 of mail naar [zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)

