



**DIJKSTRA**  
MAKELAARDIJ

en financieel  
advies

Adres:

Telefoon:

Email:

Website:

Hoofdstraat 16, 9801 BX, Zuidhorn

0594 - 501 501

info@dijkstramakelaardij.nl

www.dijkstramakelaardij.nl

## Woninginformatie



## Israëlsstraat 4 ZUIDHORN



seh  
erkend  
financieel  
adviseur

funda

www.dijkstramakelaardij.nl

# Welkom bij de

## ISRAËLSSTRAAT 4 te ZUIDHORN

Mede namens de verkopers heten wij je van harte welkom. Met veel plezier geven wij je een rondleiding in deze woning. Hopelijk voldoet de woning aan jouw wensen.

In deze brochure staan foto's om een indruk te geven van de woning. Daarnaast informeren wij je over zaken zoals afmetingen, plattegronden, kadastrale situatie, vaste lasten, roerende zaken en veelgestelde vragen. De brochure is zeer zorgvuldig samengesteld, echter kunnen wij niet garant staan voor eventuele druk- of schrijffouten, afwijkende tekeningen en bedragen.

De gegevens zoals opgenomen in deze brochure vormen de basis waarop deze woning wordt verkocht. Als koper heb je uiteraard ook een eigen onderzoeksplicht. Het is daarom verstandig om je te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Wanneer je vragen hebt over deze woning dan staan wij je uiteraard graag te woord. Heb je serieuze belangstelling en wil je tot aankoop overgaan, dan nodigen wij je uit om een bieding uit te brengen en jouw eventuele voorwaarden bekend te maken.

Vind je het prettig om eerst jouw financiële zaken inzichtelijk te krijgen? Dan bieden wij je de mogelijkheid voor een vrijblijvend adviesgesprek met onze hypotheekadviseur.

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan jouw woonwensen voldoet? Laat ons dit weten. Wij kunnen dan met je meedenken en op zoek gaan naar een geschiktere woning.

Wij zijn je graag van dienst!

Dijkstra Makelaardij & Financieel Advies

[info@dijkstramakelaardij.nl](mailto:info@dijkstramakelaardij.nl)





## Omschrijving

Op zoek naar een fijne vrijstaande woning in Zuidhorn? Dan is Israëlsstraat 4 zeker het bekijken waard! Deze woning beschikt over een lichte woonkamer, een praktische indeling en een overdekt terras dat via openslaande deuren bereikbaar is. Ook op het gebied van comfort zit je hier goed, met fijne voorzieningen en een energiezuinig karakter. Bovendien woon je hier op loopafstand van het gezellige centrum van Zuidhorn. Een heerlijke plek om thuis te komen!

Eerst enkele pluspunten op een rij:

- + Vrijstaande woning op een perceel van 333 m<sup>2</sup>
- + Drie slaapkamers en een praktische bergverlating
- + Moderne badkamer en keuken
- + 20 zonnepanelen en een warmtepomp uit 2023 met buffervat
- + Grotendeels kunststof kozijnen met HR-beglazing
- + Goed geïsoleerd en energielabel A++
- + Garage met carport

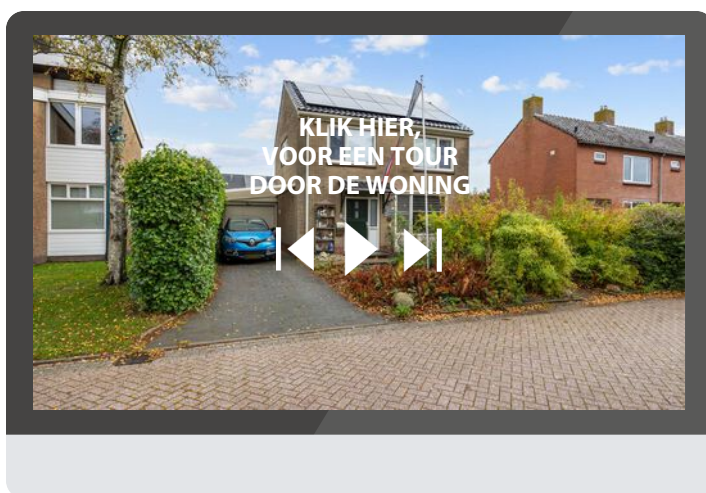
### INDELING

Je komt de woning binnen via de hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de moderne toiletruimte. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Dankzij de ramen aan

meerdere zijden is dit een lichte leefruimte, met voldoende plek voor een zithoek en een eethoek. De openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met het overdekte terras en de tuin.

De keuken uit 2020 is bereikbaar vanuit zowel de hal als de woonkamer en is voorzien van een inductiekookplaat, combimagnetron en afzuigkap.

Vraagprijs € 375.000,- k.k.



KLIK HIER,  
VOOR EEN TOUR  
DOOR DE WONING



## Omschrijving

overdekte parkeerplek op eigen terrein.

Een vaste kast biedt extra opbergruimte. Vanuit de keuken loop je door naar de ruime garage van circa 25 m<sup>2</sup>, waar zich ook de witgoedaansluitingen bevinden.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers van circa 11 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. De slaapkamer van circa 10 m<sup>2</sup> beschikt over een vaste kast. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel.

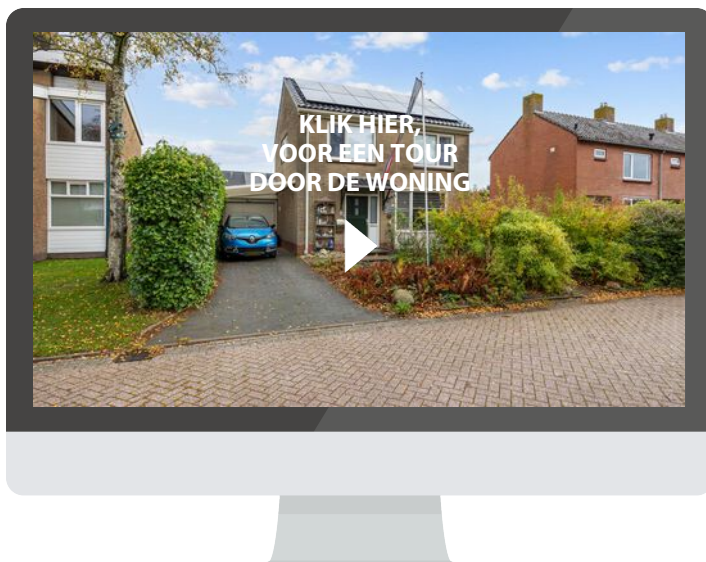
Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Deze biedt praktische bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

### RONDOM DE WONING

De woning beschikt over een ruime achtertuin met een combinatie van bestrating, groene borders en verschillende zitplekken. Direct achter de woning ligt het overdekte terras met houten vlonder, waar je gezellig kunt zitten.

In de tuin staat een houten berging, handig voor tuingereedschap en andere spullen. De oprit biedt ruimte voor meerdere auto's en de carport zorgt voor een

Vraagprijs € 375.000,- k.k.





## Omschrijving

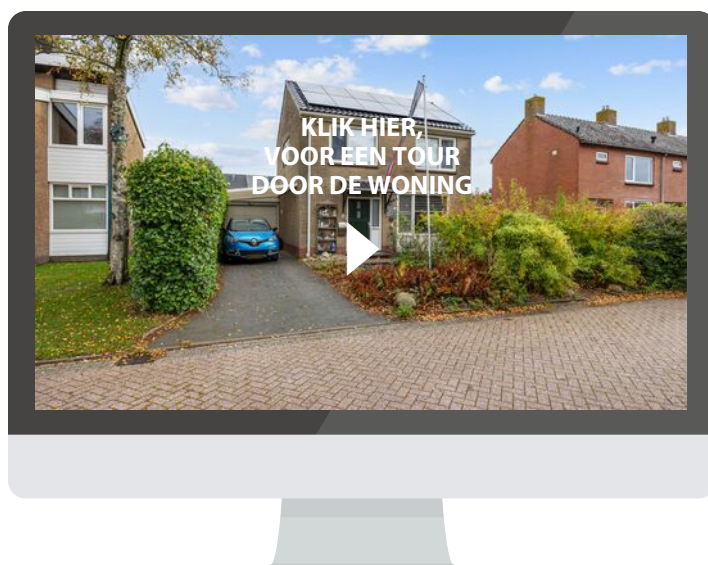
### ZUIDHORN

De woning ligt op loopafstand van het centrum van Zuidhorn, met winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden. Zo zijn de dagelijkse boodschappen dichtbij en loop je gemakkelijk het dorp in.

Zuidhorn is een prettige woonplaats met een groene, dorpse sfeer en een ruim aanbod aan voorzieningen. Je vindt er diverse basisscholen, een zwembad en sportverenigingen voor onder andere voetbal, hockey, korfbal en tennis. Dankzij het eigen treinstation is Groningen goed bereikbaar. Ook met de auto of fiets kun je gemakkelijk richting de stad.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van Israëlsstraat 4!

Vraagprijs € 375.000,- k.k.



**WOONOPPERVLAKTE****84 m<sup>2</sup>****INHOUD****460 m<sup>3</sup>****PERCELOPPERVLAKE****333 m<sup>2</sup>****Algemene gegevens:**

Bouwjaar: 1965  
Soort woning: eengezinswoning  
Type woning: vrijstaande woning

**Energie:**

Verwarming: warmtepomp lucht  
Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
Energie label: A++

**Rondom de woning:**

Tuin: achtertuin, voortuin, zijtuin  
Ligging: zuidoost  
Garage: aangebouwd steen, carport

**vraagprijs € 375.000 k.k.****aanvaarding: in overleg**

# Dijkstra Makelaardij Financieel Advies

Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke stap in jouw leven. Daar komt naast veel werk, ook emotie bij kijken. Het huis is een plek waar veel herinneringen liggen of waar je juist herinneringen wilt gaan maken. Ons enthousiaste team van 17 medewerkers staat voor je klaar om je volledig te ondersteunen.

Dijkstra Makelaardij & Financieel Advies is dagelijks bezig om de woonwensen van zowel verkopers als kopers te vervullen. De reële waarde van een woning bepalen, de bouwkundige situatie beoordelen, juridische zaken natrekken, planontwikkeling volgen, informatie van de bodemgesteldheid, kadastrale gegevens opvragen en nog veel meer.

Als NVM makelaardij kennen wij als geen ander de woningmarkt in het Westerkwartier in Groningen. Met meer dan 60 jaar ervaring in deze regio mag je van ons altijd vakkundig en eerlijk advies verwachten. De NVM geeft richtlijnen, waaraan wij ons conformeren. Ook heeft de NVM een onafhankelijke geschillen commissie. Uiteraard maken wij gebruik van het unieke uitwisselingssysteem van de NVM en van FUNDA.

Ook voor financieel advies kun je bij ons terecht. Onze hypotheekadviseur brengt graag jouw financiële situatie in kaart en verzorgt jouw hypotheek. Op die manier weet je precies waar je aan toe bent. Ook verzekeringen voor bijvoorbeeld jouw woning, arbeidsongeschiktheid, overlijden of werkloosheid regel je via Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies.

**Kortom: wij hebben alles in huis om jou volledig te begeleiden. Handig toch?**

Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij staan je met veel plezier te woord voor het maken van een vrijblijvende afspraak. Bovendien komen wij ook graag bij je langs voor een gratis waardebeoordeling van jouw woning.

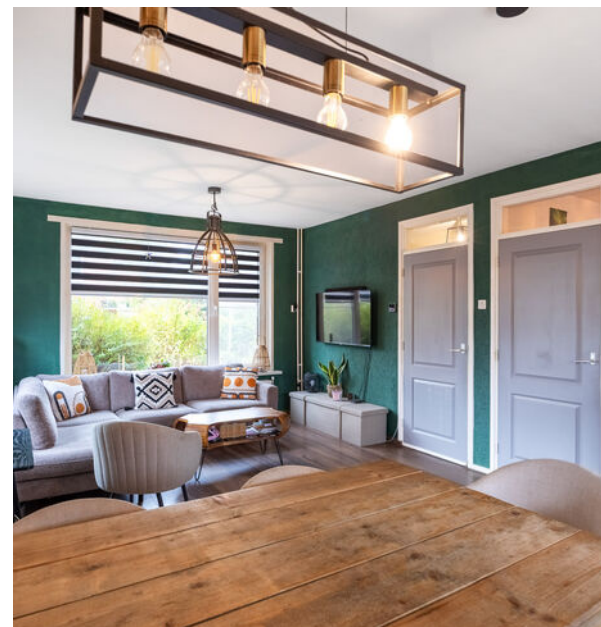
Tot ziens!

Albert, Andre, Chris, Manon, Otto, Marinte, Zoe, Caspar, Hein, Fennie, Douwe, Marianne, Susan, Helga, Marco, Klaas en Durk (vlnr)



Klik op ons logo en leer  
ons nog beter kennen!

# Foto's





# Foto's





# Foto's





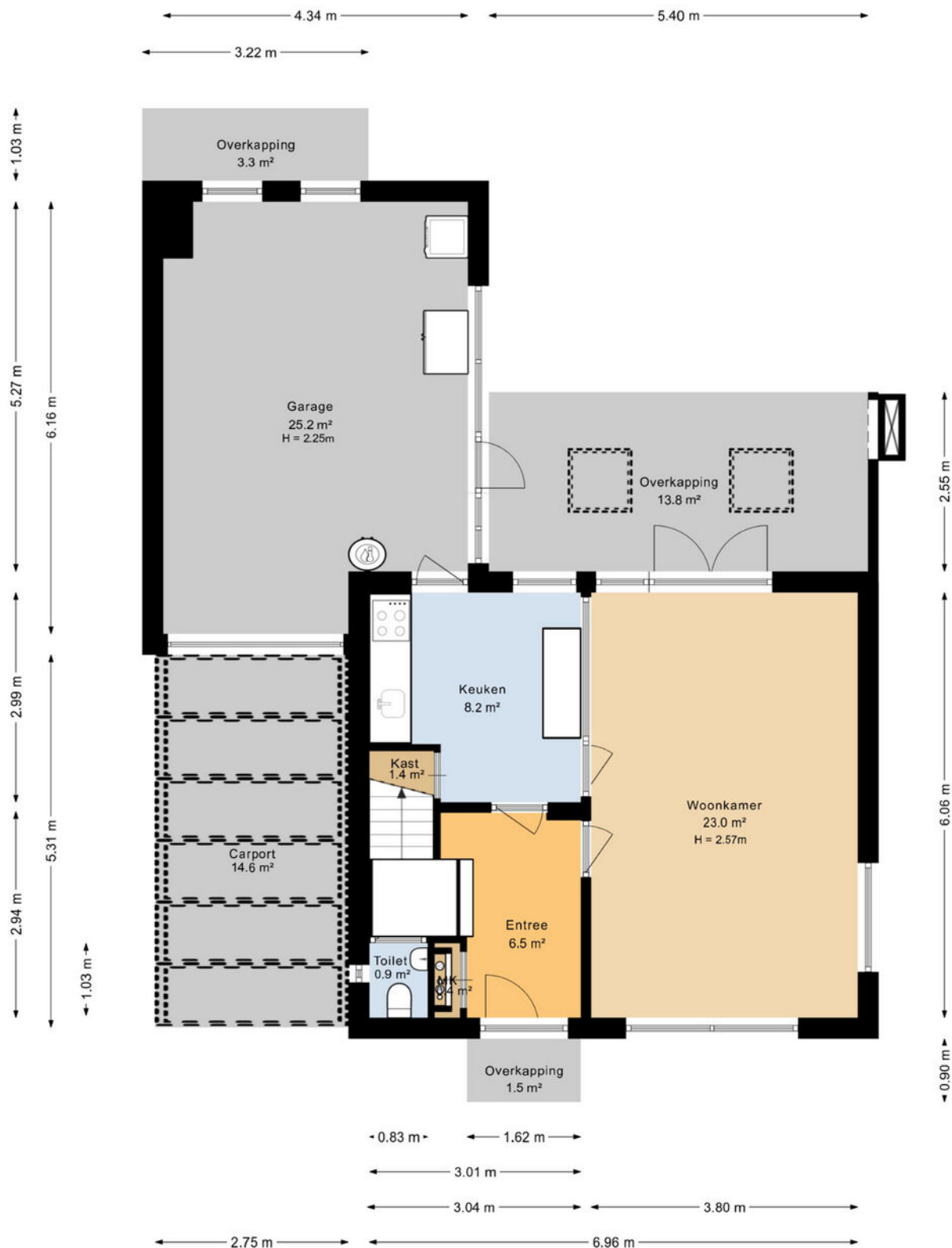
# Foto's





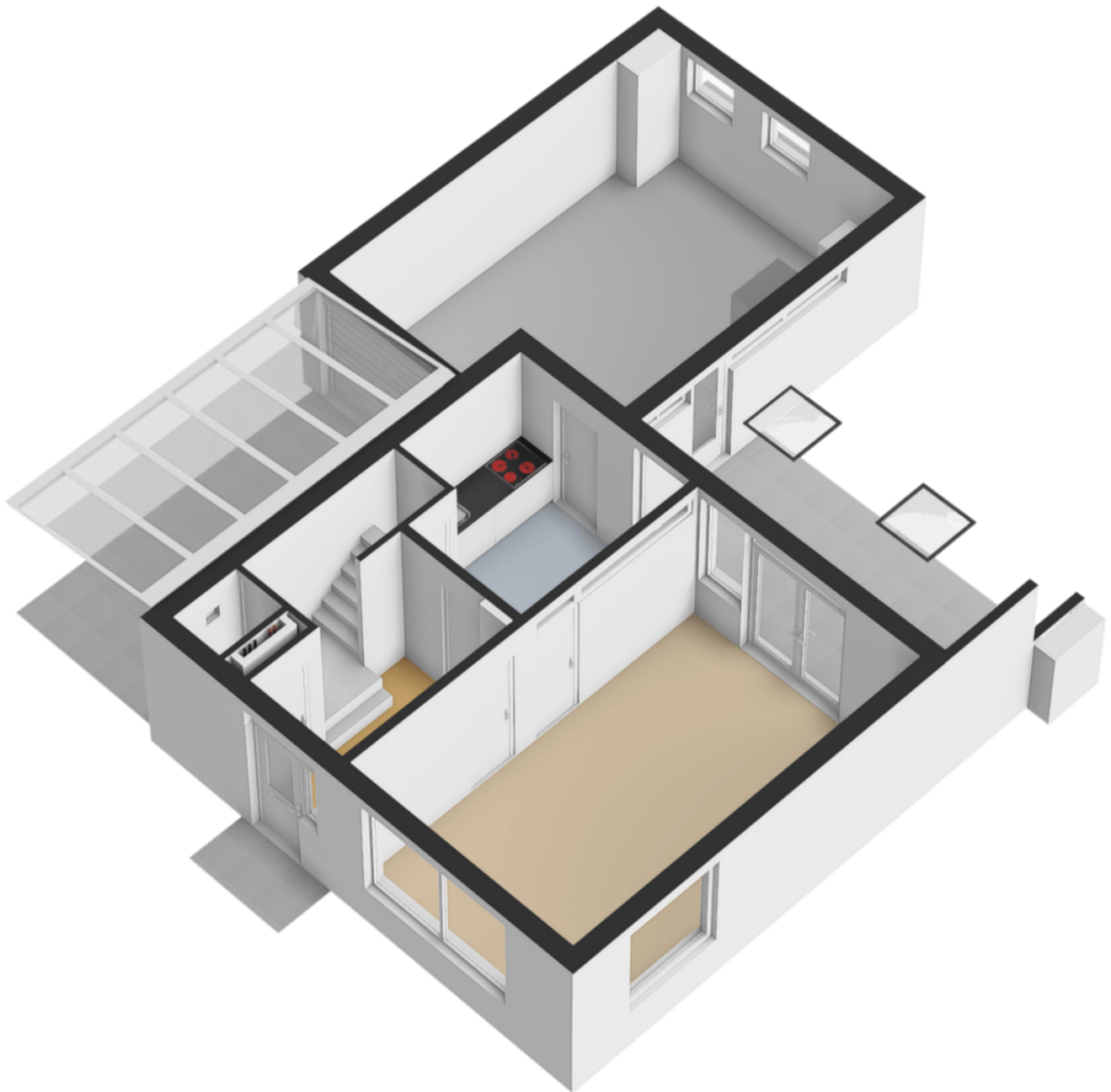
# Plattegronden

Israëlsstraat 4  
Zuidhorn  
Begane grond



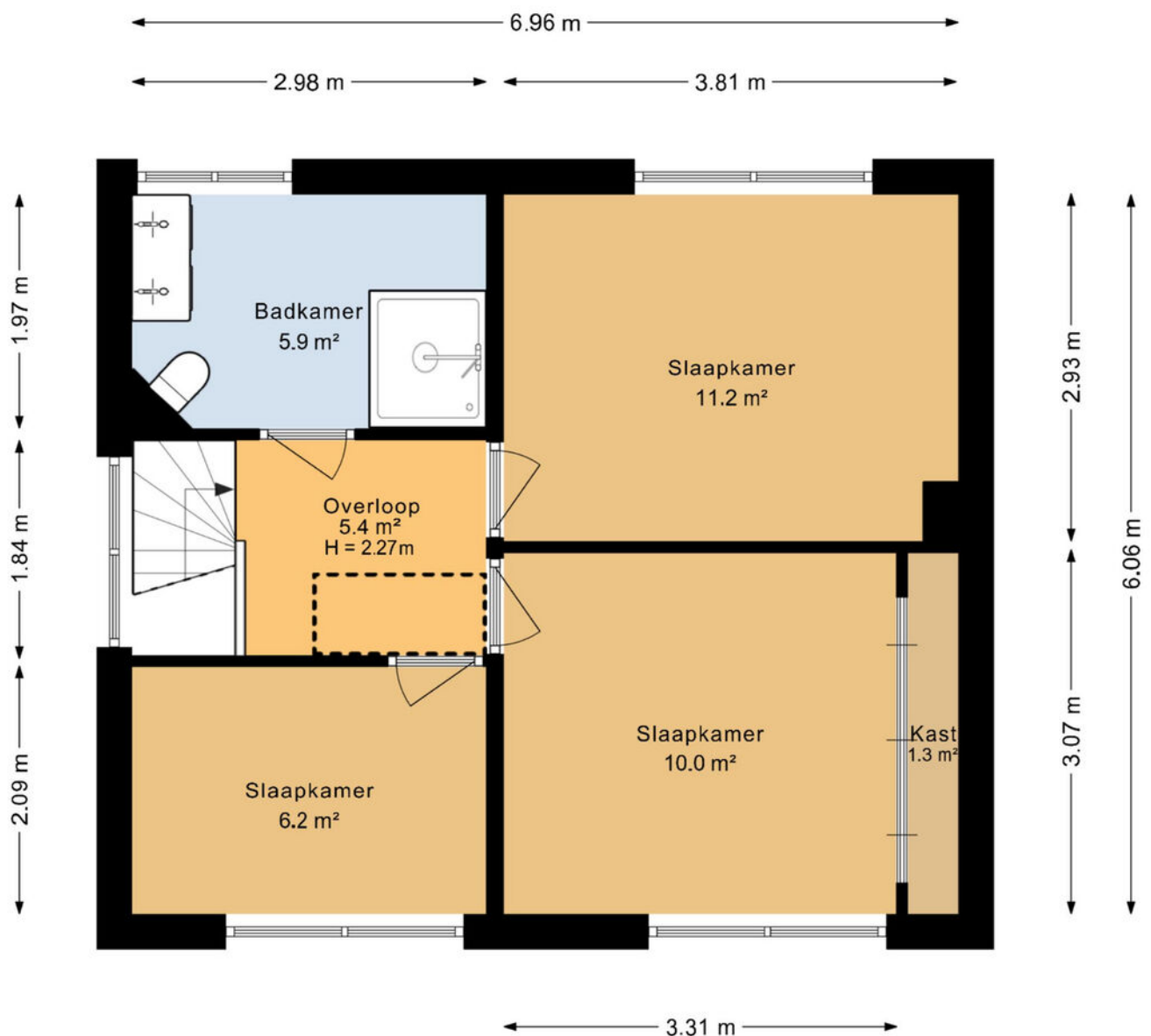
Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegronden



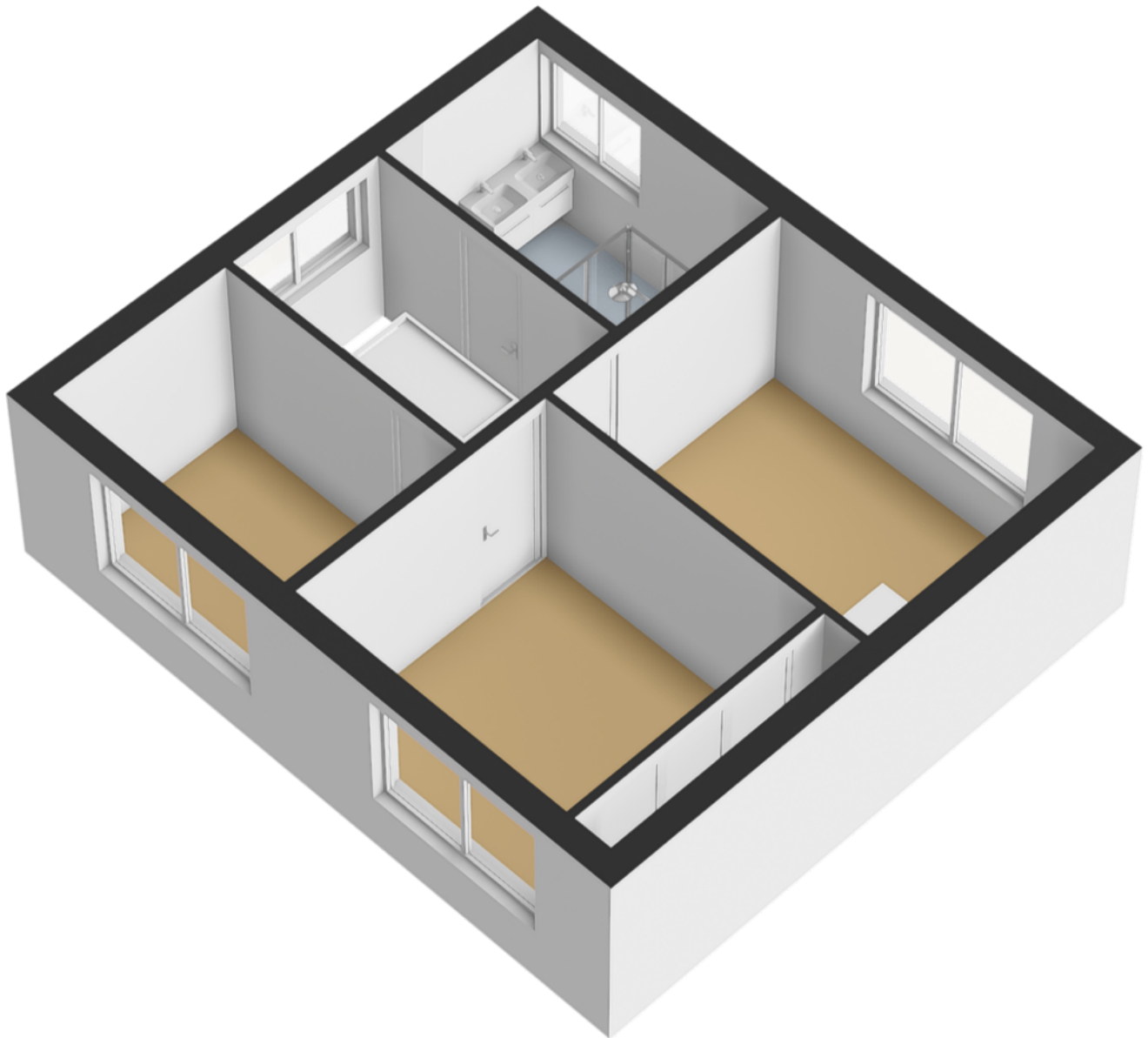
# Plattegronden

Israëlsstraat 4  
Zuidhorn  
Eerste verdieping



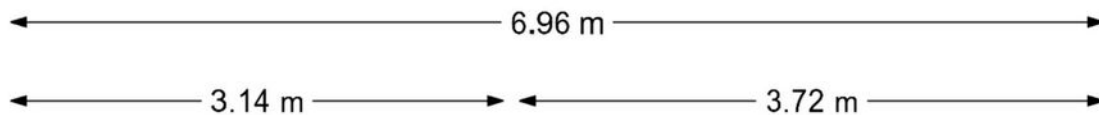
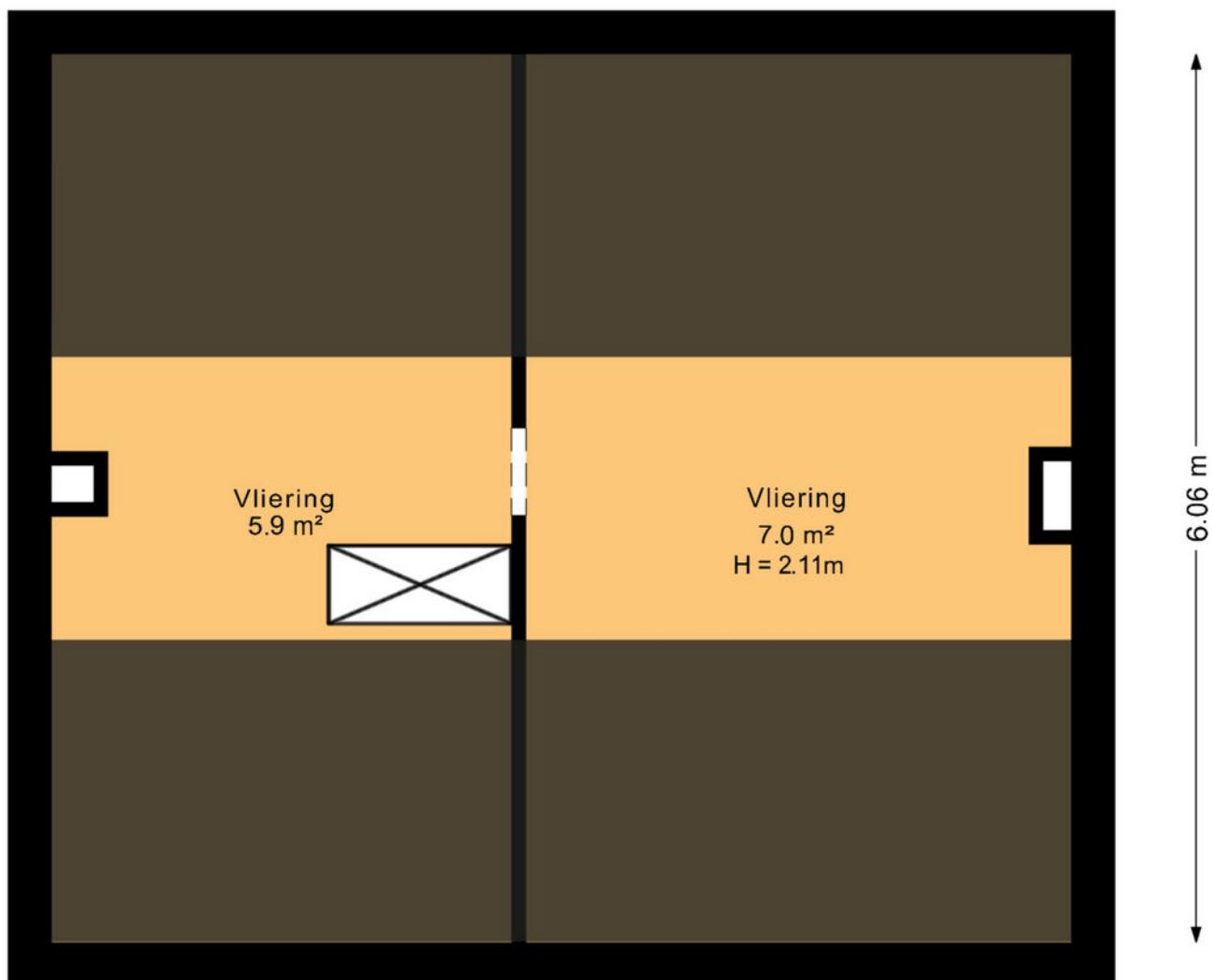
Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegronden



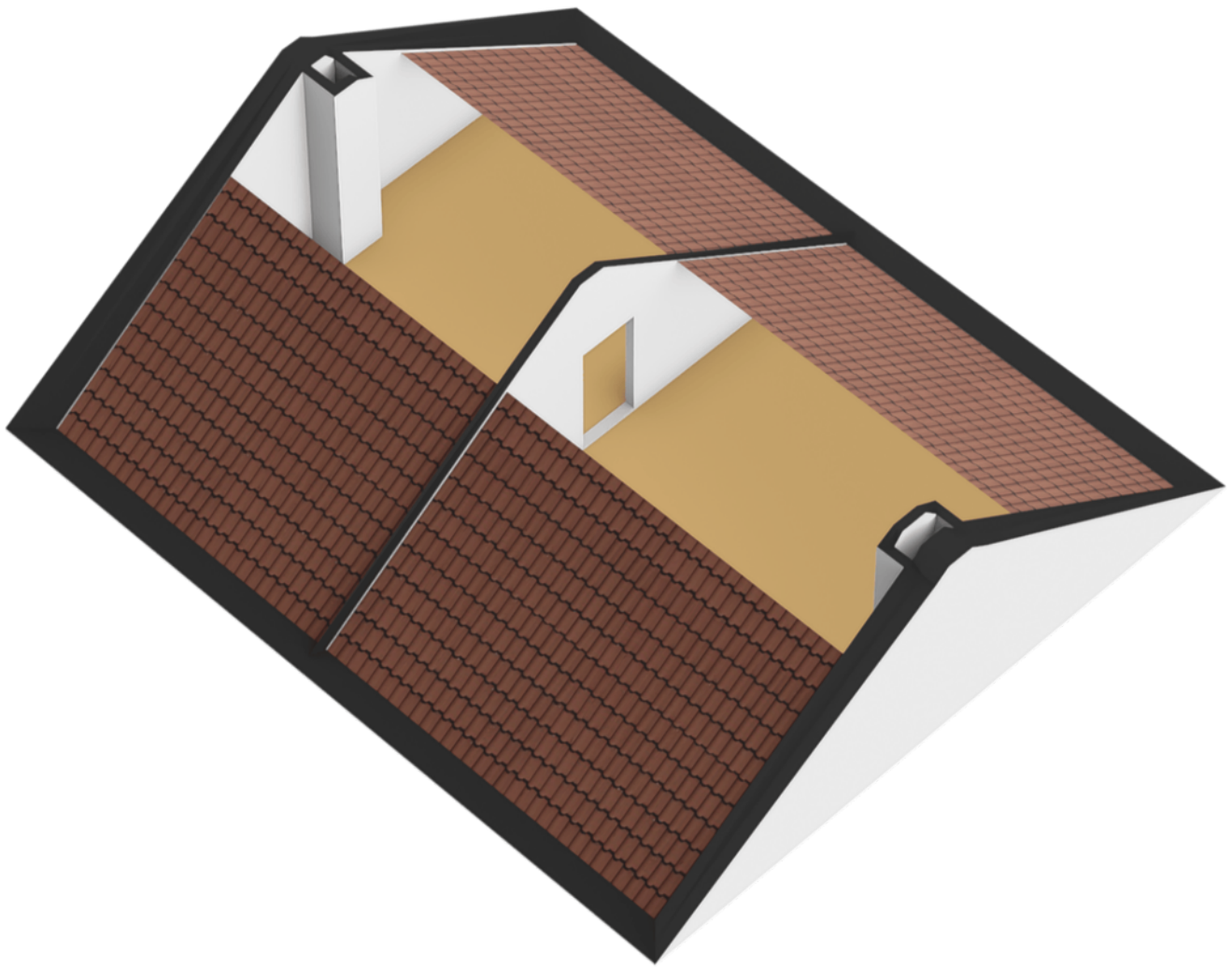
# Plattegronden

Israëlsstraat 4  
Zuidhorn  
Vliering



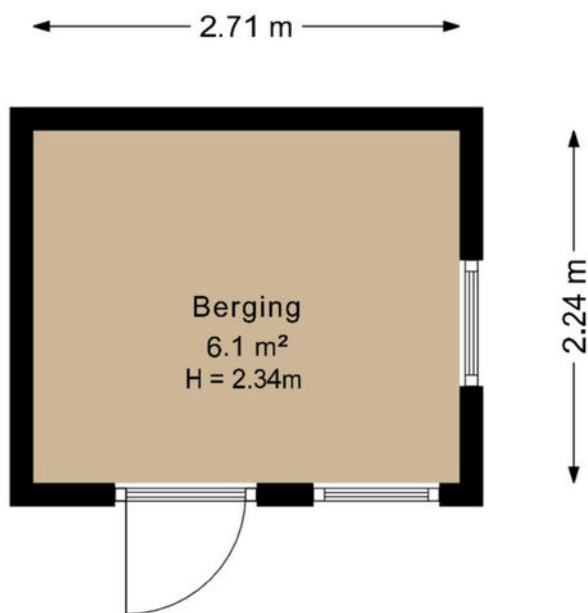
Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegronden



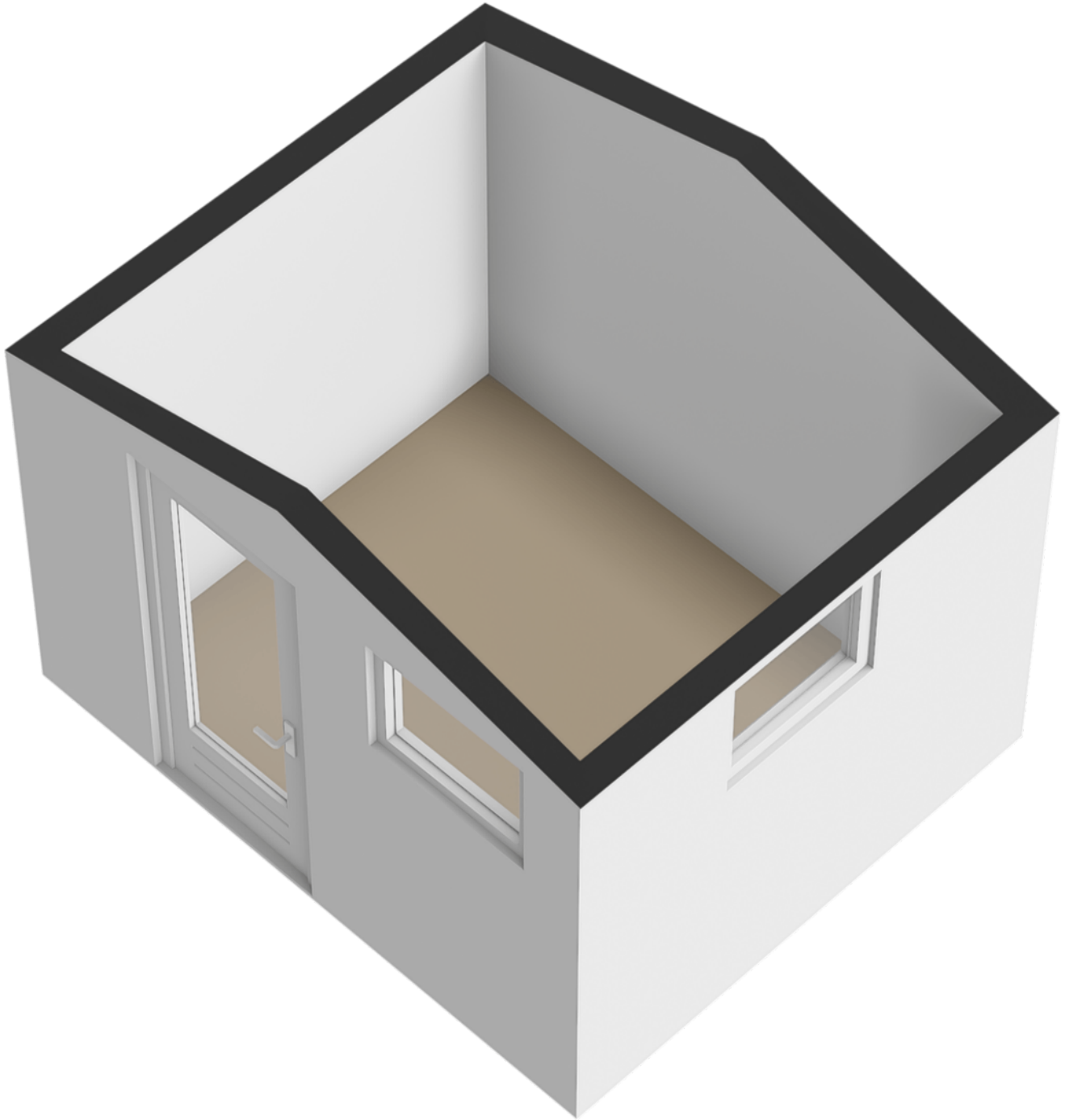
# Plattegronden

Israëlsstraat 4  
Zuidhorn  
Berging



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Israëlsstraat 4, 9801EH Zuidhorn

Referentie: 019beb43-37d6-772a-8173-816d048a6f27



**2208**

**4**

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadstrale gemeente:

Gemeentecode:

Sectie:

Perceelnummer:

Perceelgrootte (m2):

Zuidhorn

ZHN00

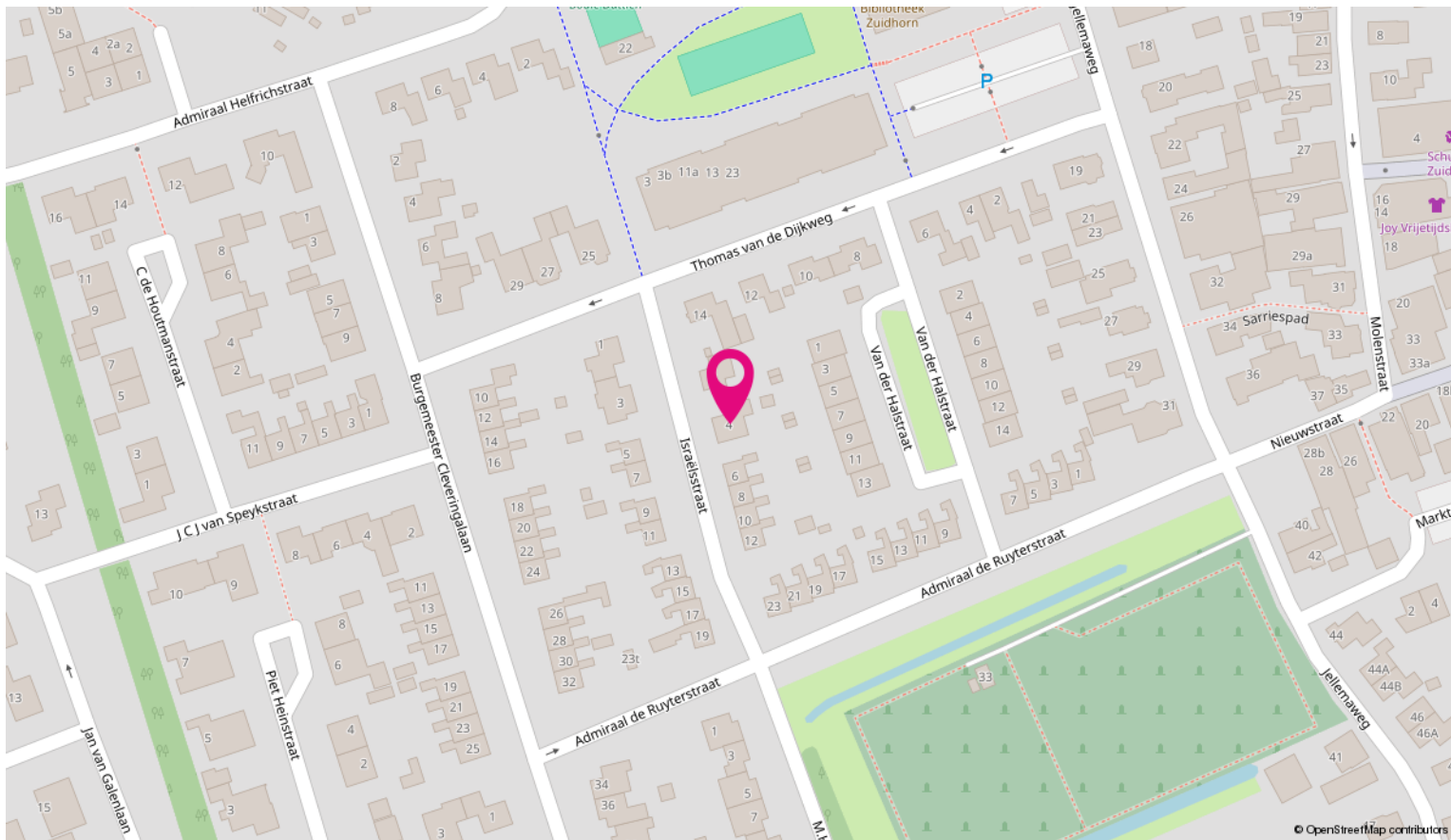
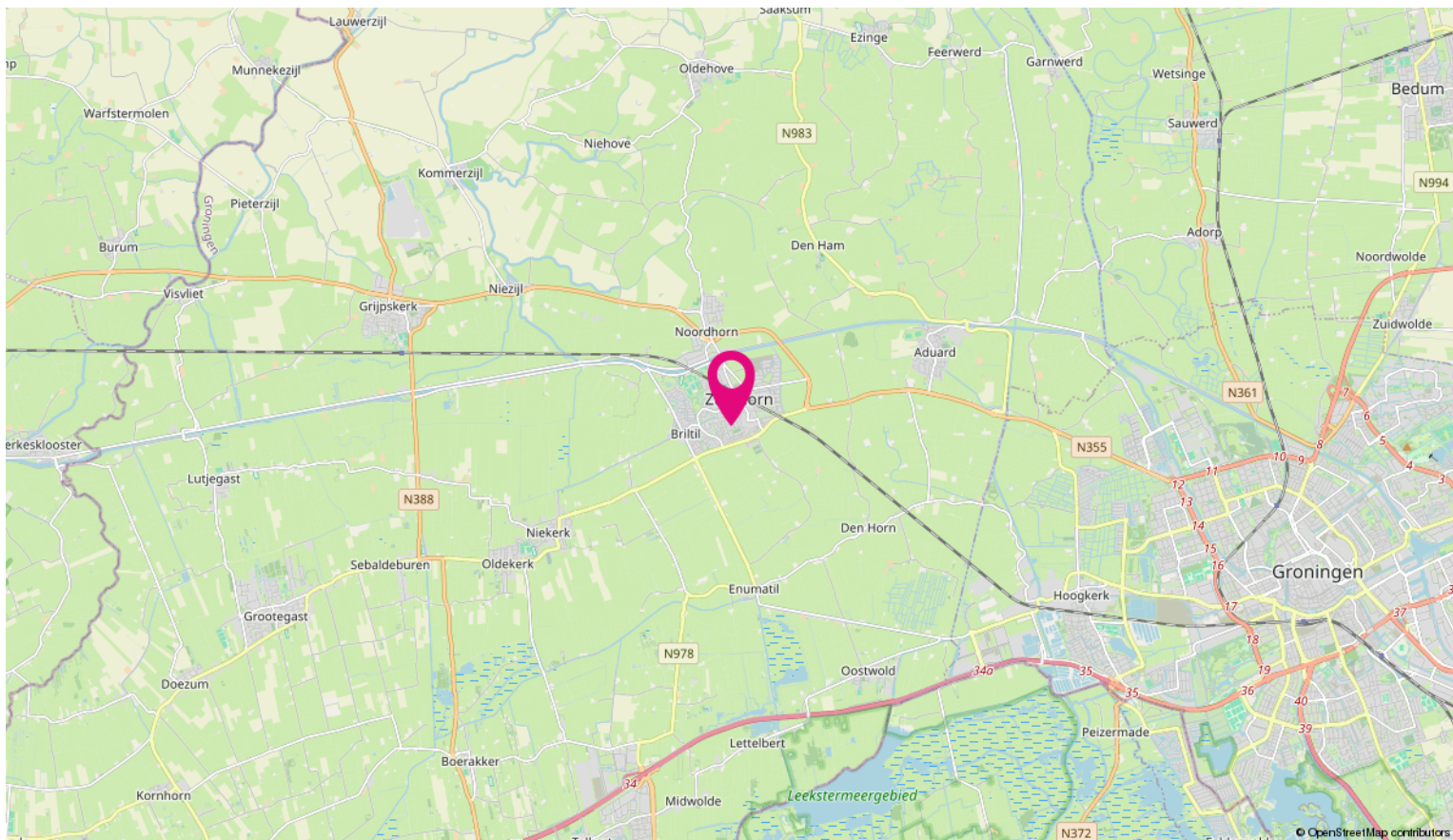
F

2208

333

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 23-01-2026 om 15:31.

# Locatie op de kaart



# Buurtinformatie - Westerkwartier / Zuidhorn

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 10%

25 - 44: 21%

45 - 64: 25%

65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 37%

Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%



49%



51%



1,1 per huishouden



Klik op ons logo en ontdek meer over deze buurt

# Vragenlijst

## 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 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.

# Vragenlijst

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

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?

Nee

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

# Vragenlijst

## 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.

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.

# Vragenlijst

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?

## 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)

woning

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?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/ aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

rondom de woning zijn diverse scheurtjes zichtbaar

# Vragenlijst

## Gevels 2 C.

|                                                                                              |                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                   | Nee                                                                            |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                            | Ja                                                                             |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 2005, glaswolvlokken. De garage is van binnenuit geïsoleerd met steenwoldekens |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                       | Ja                                                                             |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                         | Ja                                                                             |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                   |                                                                                |

## Gevels 2 D.

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Zijn de gevels ooit gereinigd?           | Nee |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer? |     |

## Dak(en) 3 A.

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | 2022       |
| Overige daken:                                | circa 2010 |

## Dak(en) 3 B.

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| Zo ja, waar?                          |     |

## 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?                                                                                                                                      |     |

## 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 3A. |

## Dak(en) 3 E.

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Nee |
|------------------------------------------------------|-----|

# Vragenlijst

|                                                                                |                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 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? | Platte dak in 2022: steenwoldekens. Dak woning 2010: pir platen. |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                         | Ja                                                               |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                             | Ja                                                               |
| Overige daken:                                                                 | Nee                                                              |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                   | Overkapping                                                      |

## Dak(en) 3 F.

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:                         |     |

## Dak(en) 3 G.

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:               |     |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

|                                                                                                                              |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | grotendeels kunststof, rest hout |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

|                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2010 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                             | Nee  |
| Zo ja, door wie?                                                             |      |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 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 |
|------------------------------------------------------------------|----|

# Vragenlijst

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)

HR++, achterpui en garage is een mix  
van HR+ en dubbel glas

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele  
woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## 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?

Ja

Zo ja, waar?

boven de deuren op overloop en  
slaapkamers. En boven ramen  
slaapkamers.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

# Vragenlijst

|                                                                                                                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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? | Ja |
|---------------------------------|----|

|                                                                                             |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 2005, met schuimbeton |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

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

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Is er sprake van volledige isolatie? | Nee |
|--------------------------------------|-----|

|                                              |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | hal, keuken en garage |
|----------------------------------------------|-----------------------|

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar?

## 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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

# Vragenlijst

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.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? lucht/water warmtepomp

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

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): Ferroli

Type(nummer) van de installatie(s): Omnia M 3.2

Installatiedatum van de installatie(s): 2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? nog niet

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Nee

Zo ja, door wie?

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

# Vragenlijst

## 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? Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

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? Ja

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: 20

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? Deels 400 Wp en deels 430 Wp  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Enphase

# Vragenlijst

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | Ja                                  |
| Zo ja, welke?                                                                | Enlighten Manager                   |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:               | 14 stuks in 2022 en 6 stuks in 2024 |
| Installateur:                                                                | Postma Installatietechniek          |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?       | Ja                                  |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                    | 2025                                |
| Aantal kWh:                                                                  | 6.300 kWh                           |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                     | waarschijnlijk 10 jaar              |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                               | Nee                                 |
| 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? | niet van toepassing |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

## Installaties 7 J.

|                                                                           |                     |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | niet van toepassing |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                         | Niet bekend         |

## 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?                                                                                                                                              | de groepenkast is in 2001 volledig vervangen en deels voorzien van nieuwe bedrading, in de loop der jaren is dit verder uitgebreid |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee                                                                                                                                |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                    |

# Vragenlijst

## 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? nog niet nodig geweest

Hoe oud is dit systeem ongeveer? bouwjaar 2015

## 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? circa 10 jaar

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? bouwjaar 2015

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

# Vragenlijst

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?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

circa 2020

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

circa 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)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1964

## Diversen 9 B.

# Vragenlijst

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?

Nee

Zo ja, waar?

## 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

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

## 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.

# Vragenlijst

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Nee |
|--------------------------------------------------|-----|

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | Nee |
|--------------------------------------|-----|

## Diversen 9 J.

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? | Nee |
|---------------------------------------------------------------------|-----|

(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar?

## 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?

## Diversen 9 M.

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | Ja |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? | overdekt terras en houten berging |
|---------------------------------|-----------------------------------|

|                         |                                        |
|-------------------------|----------------------------------------|
| Zo ja, in welk jaartal? | overdekt terras 2005, berging van 2001 |
|-------------------------|----------------------------------------|

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | zelf |
|------------------------------------------------|------|

## Diversen 9 N.

# Vragenlijst

|                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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? | Ja |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Zo ja, welke label? | A++ |
|---------------------|-----|

## Vaste lasten 10 A.

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 520 |
|---------------------------------------------------------------------|-----|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2026 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 B.

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 335000,00 |
|-----------------------|-----------|

|           |            |
|-----------|------------|
| Peiljaar? | 01-01-2025 |
|-----------|------------|

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 632,84 |
|---------------------------------------------------------------|--------|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2026 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 379 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2026 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 0 |
|--------------------------------------------------------------------------|---|

|          |       |
|----------|-------|
| Elektra: | 93,83 |
|----------|-------|

# Vragenlijst

|                                                                                    |       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Water:                                                                             | 16,18 |
| Stadsverwarming:                                                                   | 0     |
| Anders:                                                                            | Nvt   |
| Te weten:                                                                          | 0     |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?<br>Gas (m <sup>3</sup> ): | 0     |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                          | 4141  |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                          | 4055  |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                        | 8196  |
| Water (m3):                                                                        | 42    |
| Stadsverwarming (GJ):                                                              | 0     |
| Anders:                                                                            | 0     |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                 | 3     |

## 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?

0

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

# Vragenlijst

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| 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?<br>(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)

in de koopovereenkomst zal een ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen.  
Op basis van een rapport is circa € 14.000,- schadevergoeding uitgekeerd. Dit is niet besteed aan het herstel van de schade/scheuren. Wel aan onder andere warmtepomp, voordeur, etc. Bovendien is de SSN-subsidie van € 4.000,- besteedt aan de zonnepanelen.

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Slaapkamer                             |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - vaatwasser                             |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |

# Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben we al even voor je op een rij gezet.

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 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.

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

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

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is.

Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

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

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

## 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 de "kosten koper" zijn er vaak nog andere kosten die gemaakt worden, zoals: notariskosten 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.

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

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

# Woning bekeken, en nu? (1/3)

Hartelijk dank voor de door jou getoonde interesse in deze woning! Mocht je naar aanleiding van de woningpresentatie en/of bezichtiging nog vragen hebben, bel ons dan gerust. Wij staan je graag te woord!

## Jouw reactie

Uiteraard zijn de eigenaar en wijzelf benieuwd naar jouw reactie, positief of negatief. Wij horen dan ook graag hoe je over de woning denkt naar aanleiding van de bezichtiging.

## Onderhandeling

De aanbieding van dit object kan gezien worden als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Biedingen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden uitgebracht. In jouw bod kun je ook zaken als opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden, over te nemen roerende zaken etc. meenemen. Op het moment dat je een bod hebt gedaan en de verkopers een tegenvoorstel hebben neergelegd, ben je in onderhandeling.

## Mondelinge overeenkomst

Wij wijzen je er nadrukkelijk op dat een verkoop pas tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs en object), maar ook over de bijzaken (oplevering, voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op: Pas als beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop officieel tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

## Koopakte

Nadat akkoord bereikt is zal door ons een koop-akte - model NVM – worden opgesteld.

Daarin wordt opgenomen een waarborgsom of bank-garantie van 10% van de koopsom. Voorbehouden kunnen alleen dan worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld en overeengekomen. Bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud voor bouwkundige keuring.

## Notariskeuze

Koper heeft het recht een notaris te kiezen, tenzij anders is vermeld. Indien koper echter binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst geen notariskeuze kenbaar heeft gemaakt, vervalt dit recht aan verkoper.

## Notariskosten

In de meeste gevallen wordt een woning k.k. (kosten koper) verkocht. De kosten voor de overdracht van de woning, waaronder de notariskosten, zijn dan voor rekening van de koper. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan € 225,- inclusief BTW per gehele/gedeeltelijke doorhaling dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

## Niet zelf-bewoningsclausule

Indien een woning niet (recent) door verkoper zelf bewoond is, zullen wij de volgende clausule opnemen in de koopakte:

“Het is Koper bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit/niet recentelijk zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

## Ouderdomsclausule

Indien een woning ouder is dan 25 jaar, zullen wij de volgende ouderdomsclausule opnemen in de koopakte:

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld door verkoper om (aanvullende) onderzoeken te (laten) verrichten. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

# Woning bekeken, en nu? (2/3)

## Erfdienstbaarheden

Indien er op het object erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve plichten of bijzondere bepalingen rusten, gaan deze over op de koper. Dit staat vermeld in het eigendomsbewijs van de woning en is bij ons kantoor op te vragen.

## Asbest

Indien het verkochte is gerealiseerd voor 1 juli 1993 wordt de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uitgesloten. Het risico van de aanwezigheid van asbest rust geheel bij de koper. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig in het verkochte verwerkt asbest kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

## Registratie koopovereenkomst

Partijen kunnen verlangen dat deze overeenkomst, voorafgaand op de akte van levering, alvast (voorlopig) wordt ingeschreven in de openbare registers. Het verzoek tot inschrijving moet tijdig schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze inschrijving en eventuele latere doorhaling van deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de verzoeker.

## Ontbindende voorwaarde financiering

Als er een voorbehoud voor het verkrijgen van hypotheek (eventueel met Nationale Hypotheek Garantie) is overeengekomen zal deze opgenomen worden in de koopovereenkomst. De termijn om de financiering te regelen betreft standaard 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst.

De clause wordt aangevuld met een omschrijving van 'goed gedocumenteerd': "Een kopie van de hypotheekaanvraag inclusief de benodigde bescheiden, indien van toepassing een kopie van de aanvraag voor een starterslening alsmede een toelichting op de afwijzing van de aanvraag, dan wel aanvragen. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding."

Tevens wordt de clause aangevuld met een omschrijving van 'gangbare communicatiemiddelen': "Door partijen wordt onder gangbare communicatiemiddelen het volgende verstaan: e-mail met leesbevestiging, fax met verzendbevestiging en aangetekende brief met ontvangstbevestiging."

## Bouwkundige keuring

Als er een voorbehoud voor een bouwkundige keuring is overeengekomen, dan heb je daarvoor twee weken de tijd. Indien bij de keuring bouwkundige gebreken blijken die niet direct waarneembaar waren bij de bezichtiging, kan de koop op verzoek van de koper zonder kosten worden ontbonden. In dit geval moeten de kosten voor het verhelpen van die gebreken voor het opheffen van het onvoorziene achterstallig onderhoud c.q. noodzakelijke verbeteringen/-vervangingen (dus niet regulier onderhoud betreffende) hoger zijn dan 5% van de koopsom.

## Meetinstructie

Vanaf medio 2010 hanteren NVM makelaars de Meetinstructie die 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. Ons kantoor betracht uiterste zorgvuldigheid, voor zover mogelijk, om aan deze NEN norm te voldoen. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend.

## Is dit toch niet de woning die je zoekt?

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan jouw woonwensen voldoet? Laat ons dit dan ook weten. Wij kunnen op deze manier met je meedenken en op zoek gaan naar een geschikte woning.

# Woning bekeken, en nu? (3/3)

## Aankopend makelaar

Uiteraard is het ook mogelijk om ons in te schakelen als aankopend makelaar. Op deze manier kunnen wij je helpen op bouwkundig en juridisch gebied en uiteraard met de onderhandelingen. Meer informatie hierover kun je vinden op onze site en één van onze medewerkers staat je hierover graag te woord. Via onze site kun je je inschrijven in ons zoekerssysteem. Op deze manier word je dagelijks per mail op de hoogte gehouden van nieuw aangemelde woningen die aan jouw woonwensen voldoen.

## Gratis en vrijblijvende waardebeoordeling

Wil je weten wat de waarde van jouw woning is? Wij komen graag bij je thuis voor een vrijblijvend gesprek over de verkoop van jouw woning.

## Hypotheekadvies

Jij wilt toch ook de beste hypotheek met de laagste rente? Wij stellen je graag voor aan onze onafhankelijke hypotheekadviseurs Hein Buist en Klaas de Vries. Met kennis van de markt kunnen zij een offerte maken, rekening houdend met jouw persoonlijke wensen en omstandigheden. Uiteraard hoort hier een duidelijke uitleg bij en krijg je ruimschoots gelegenheid al jouw vragen te bespreken.

## Tenslotte

Alle gegevens in deze Informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

# BIEDINGSPROCEDURES



Bij **Dijkstra Makelaardij & Financieel Advies** vinden wij het belangrijk dat het biedingsproces helder en transparant verloopt. De gekozen verkoopprocedure hangt af van verschillende factoren, zoals de hoeveelheid belangstelling voor de woning, de wensen van de verkoper en de manier waarop de ontvangen biedingen zich tot elkaar verhouden.

Hieronder leggen wij de meest voorkomende verkoopprocedures uit:



## Reguliere biedingsprocedure

Bij verkoop kunnen geïnteresseerden op ieder moment een bod uitbrengen. De verkoper kan besluiten met een bieder in onderhandeling te gaan of niet.

Zo werkt het:

- U brengt een bod uit, eventueel met voorwaarden (zoals bijv. financiering of opleveringsdatum).
- Wij leggen dit bod voor aan de verkoper.
- De verkoper kan het bod accepteren, een tegenvoorstel doen of afwijzen.

Belangrijk om te weten:

- Er is geen vaste deadline.
- Tijdens de procedure kunnen andere gegadigden eveneens een bod uitbrengen en kan de verkoper besluiten de verkoopprocedure te wijzigen.

**LET OP!** Wanneer er veel belangstelling is voor de woning, kan de verkoper besluiten de biedingsprocedure te wijzigen. Dit kan worden toegepast wanneer er meerdere serieuze gegadigden zijn. Om alle geïnteresseerden een gelijke en duidelijke kans te geven, wordt in dat geval vaak gekozen voor verkoop bij inschrijving. Zo blijft het biedproces overzichtelijk en eerlijk voor zowel de verkoper als de gegadigden. Hieronder leggen wij uit hoe een verkoop bij inschrijving werkt en welke vormen van inschrijving er zijn.



## Verkoop bij inschrijving

Bij een verkoop bij inschrijving krijgen alle geïnteresseerden de mogelijkheid om vóór een duidelijke deadline hun beste en meest complete bod uit te brengen. Dit bod kan worden uitgebracht met eventuele voorwaarden, zoals een financieringsvoorbehoud of een bouwkundige keuring.

Na sluiting van de inschrijving bespreken wij alle biedingen met de verkoper, waarna de verkoper beslist met wie hij verder wil. De verkoper is vrij in zijn keuze en hoeft niet te kiezen voor de hoogste bieder. Een inschrijving kan open of gesloten zijn:

### Open inschrijving

Tijdens de inschrijvingsperiode kan de verkopende partij de binnengekomen biedingen inzien en daarmee het verloop van het biedproces en de ontwikkelingen volgen.

### Gesloten inschrijving

Tijdens de inschrijvingsperiode blijven de biedingen verborgen en kan de verkoper én de makelaar de biedingen **NIET** inzien. Pas na de deadline worden alle biedingen geopend/

Na de definitieve verkoop (ongeacht de verkoopprocedure) wordt het biedlogboek vrijgegeven in uw persoonlijke Move.nl-omgeving. Hierin kunt u anoniem zien welke biedingen zijn gedaan en welke bieding is geaccepteerd. Zo blijft het biedproces transparant. Heeft u vragen over de verkoopprocedure of het uitbrengen van een bod? Neemt u dan gerust contact met ons op.

# ONZE AANKOOPDIENSTEN

Je wilt een huis kopen, maar weet niet waar je moet beginnen? Logisch! Of misschien heb je al een paar keer achter het net gevestigd? Balen! Bij een huis kopen komt heel wat kijken. Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies is er om je te helpen bij de zoektocht naar jouw nieuwe (t)huis.

Ons team van enthousiaste medewerkers heeft alle kennis en ervaring om voor jou het beste resultaat te behalen. Het allerfijnste in deze samenwerking? Jij hebt tijdens de bezichtiging alle ruimte om te ervaren hoe een woning 'voelt', terwijl wij kijken naar de staat en bouwtechnische kant.

Voordat we samen huizen gaan bezichtigen leren we jou graag eerst kennen. Natuurlijk ben jij ook op zoek naar een makelaar waarmee je een klik hebt. Je bent welkom op ons kantoor voor een vrijblijvend gesprek. In dit gesprek inventariseren we jouw woonwensen en geven we een eerlijk en kundig advies.

Neem gerust contact met ons op om een afspraak in te plannen.

0594 - 501 501 ( ook Whatsapp)  
info@dijkstramakelaardij.nl

[www.dijkstramakelaardij.nl](http://www.dijkstramakelaardij.nl)