

Ruimte en comfort



HOUTEN | Tolgaarderserf 38

vraagprijs € 489.000 k.k.



030-6340501 | houten@reinerie.nl
www.reineriehouten.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1990
Soort:	herenhuis
Kamers:	7
Inhoud:	695 m ³
Woonoppervlakte:	187 m ²
Perceeloppervlakte:	252 m ²
Overige inpandige ruimte:	18 m ²
Externe bergruimte:	13 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel

Omschrijving

Riant wonen aan de rand van het Oude Dorp in woonwijk De Erven met voorzieningen zoals scholen, winkels, uitvalswegen en het gezellige Oude Dorp op loopafstand! De woning bij uitstek om zo dichtbij de oude dorpskern te genieten van zoveel ruimte en comfort.

Dit zeer royale HERENHUIS met een woonoppervlakte van maar liefst 187m² is gelegen aan een autoluwe, fietsvriendelijke straat en heeft veel te bieden! Zo heeft u de beschikking over plaats voor twee auto's op eigen terrein en een ROYALE GARAGE die inpandig te bereiken is. De woning heeft mooie verblijfsruimten binnenshuis. Zo treft u aan de voorzijde van de woning de fraaie keuken met AEG-inbouwapparatuur en de fantastische living met een gevelbreedte van maar liefst 7.80 meter.

De begane grond is uitgerust met een moderne tegelvloer in combinatie met vloerverwarming en licht stucwerk als wandafwerking. De paneeldeuren en de aanwezigheid van een houtkachel zorgen voor een aangename sfeer en een huiselijk gevoel.

Op de eerste verdieping bevindt zich de grote overloop die u brengt naar de VIER SLAAPKAMERS en de LUXE BADKAMER voorzien van een INLOOPDOUCHE én een LIGBAD. Tevens bevindt zich op deze verdieping een moderne separate toiletruimte. Drie slaapkamers zijn uitgerust met een eigen wastafel en de ouderslaapkamer beschikt over een grote vaste kastenwand. Als extra treft u op deze verdieping de ruime wasruimte aan waar zich de c.v.-ketel bevindt en waar u uw wasapparatuur kunt plaatsen.

De tweede verdieping betreft een riante zolderverdieping waar eenvoudig twee slaapkamers en/of extra badkamer gerealiseerd kunnen worden door de aanwezigheid van de hoge raampartijen in de dwarskap. Bergruimte genoeg op deze verdieping, achter de knieschotten en wanden is veel bergruimte aanwezig waar u ook nog eens makkelijk bij kunt.

De riante tuin is gelegen op het Zuiden en biedt vele zonuren. Hier bevindt zich een groot tuinhuis en heeft u de beschikking over water en een zonnescherm. De tuin grenst aan de achterzijde aan privacy biedende gemeentelijke groenstrook.

INDELING:

BEGANE GROND:

Ruime voortuin met parkeerplaatsen op eigen terrein, toegang tot de garage die is uitgerust met dubbele deuren en entree van de woning.

Entree/hal, meterkast, garderoberuimte, toiletruimte met fonteintje en deur naar living en garage. De garage heeft een afmeting van 6m x 2.80m en beschikt over een uitstortgoot-steen en u treft hier de pomp voor de vloerverwarming aan.

Vanuit de hal bereikt u de luxe keuken die zich aan de voorzijde van de woning bevindt, deze is fraai afgewerkt met een stenen aanrechtblad en beschikt over de volgende inbouwapparatuur: combi-oven, oven, vaatwasmachine, 5 pits gaskookplaat met rvs-afzuigkap en een koel- en vriescombinatie.

De woonkamer is groot genoeg om een grote eettafel te kunnen plaatsen zodat er voldoende ruimte rond de haard overblijft om een gezellige zithoek te realiseren. De schuifpui en het vaste raamkozijn zorgen voor veel lichtinval en staat in direct contact met de tuin op het Zuiden. De tuin grenst aan gemeentelijke groenstrook/wal en heeft hierdoor een vrije ligging. In de tuin is het tuinhuis aanwezig van 10m².

EERSTE VERDIEPING:

Ruime overloop, luxe en complete badkamer met ligbad, wastafelmeubel met dubbele kraan, inloofdouche en een designradiator. Tweede toiletruimte. Vier slaapkamers waarvan één met grote vaste kastenwand en drie slaapkamers met vaste wastafels. De slaapkamers aan de achterzijde beschikken over zonwering (rolluiken).

Tevens bereikt u vanaf de overloop de wasruimte/berging met opstelplaats voor c.v.-installatie, boiler en opstelplaats voor wasapparatuur.

TWEEDE VERDIEPING:

Ruime zolderverdieping met veel mogelijkheden. Veel bergruimte achter schotten en wanden en mogelijkheid tot het realiseren slaapkamers en/of het plaatsen van een extra badkamer. Veel lichtinval door de aanwezige dwarskap waardoor het plaatsen van een dakkapel overbodig is.

Bijzonderheden:

- Zeer royaal herenhuis van 187 m²;
- Garage, inpandig te bereiken;
- Moderne tegelvloer met vloerverwarming;
- Tuinligging Zuid;
- 4 slaapkamers, 6 slaapkamers mogelijk;
- Veel bergruimte op tweede verdieping;
- Moderne badkamer met ligbad en inloofdouche;
- Separate toiletruimte aanwezig 1e verdieping;
- Moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur;
- Parkeren op eigen terrein voor de woning;
- Ideale doorstroomwoning voor gezinnen!
- Uitstekende ligging binnen de rondweg en op loopafstand van het Oude Dorp;
- Bekijk de plattegronden voor de indeling van deze woning;
- De video geeft een goede indruk van de ruimtes binnenshuis.



















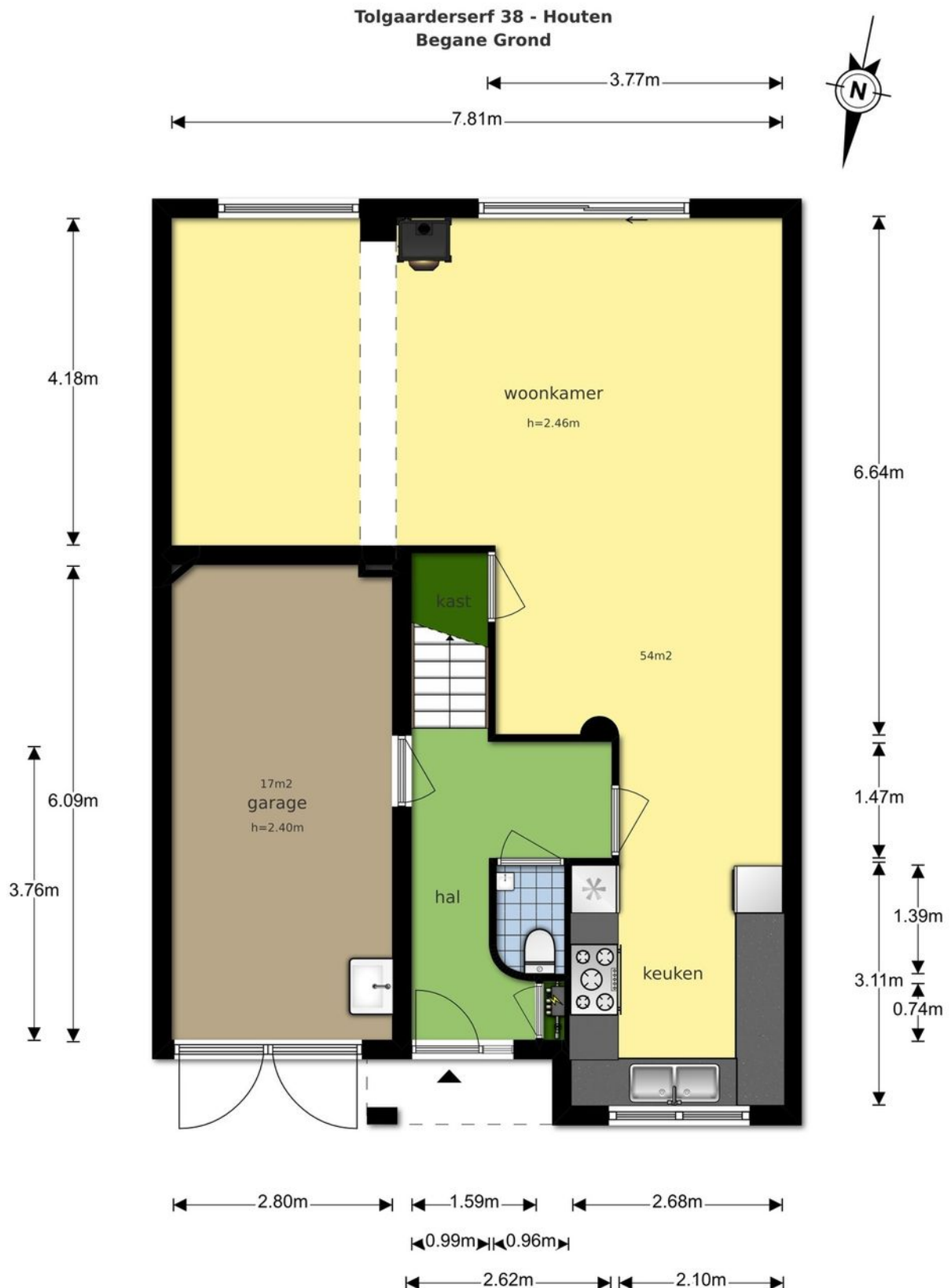




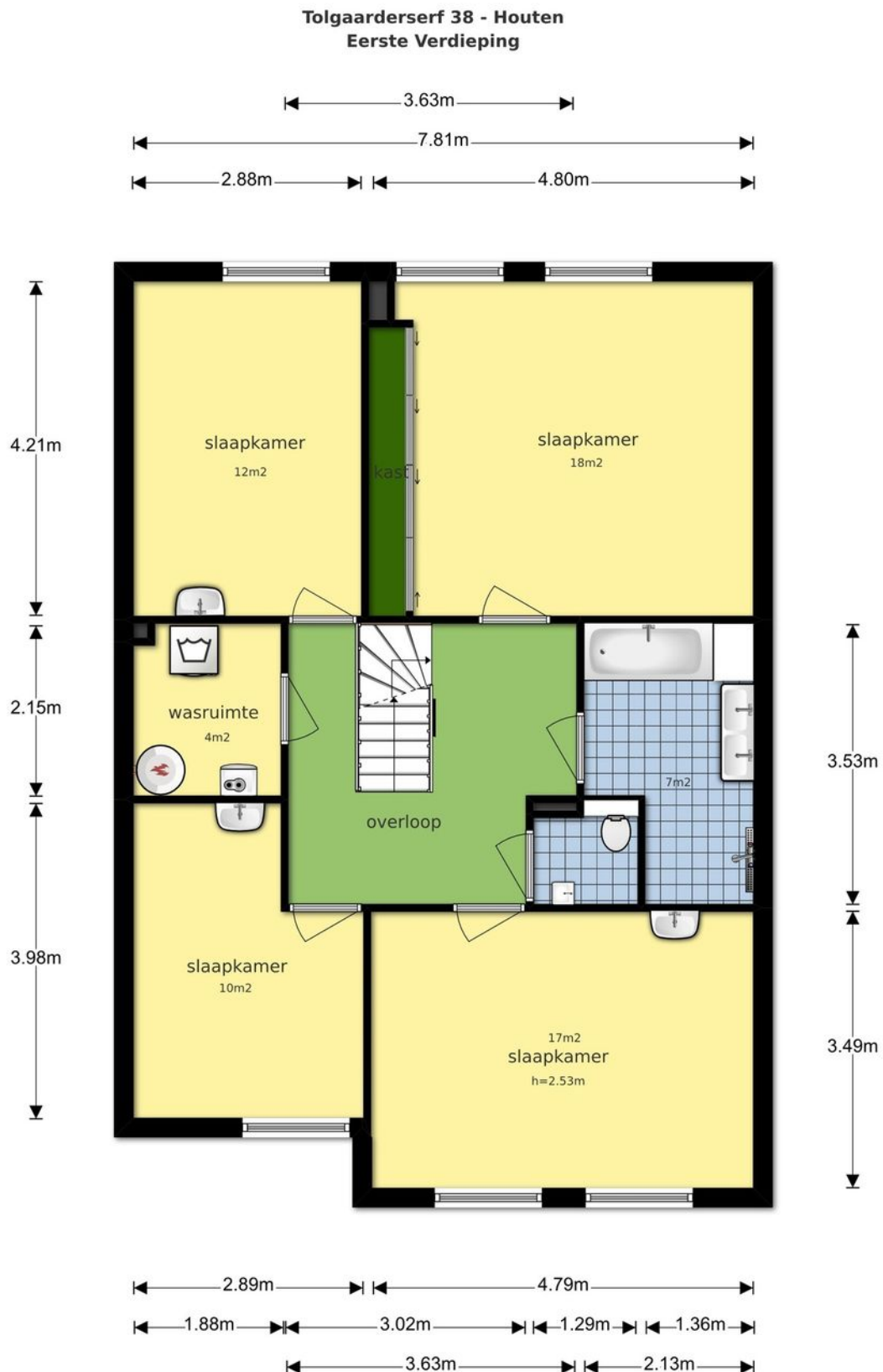




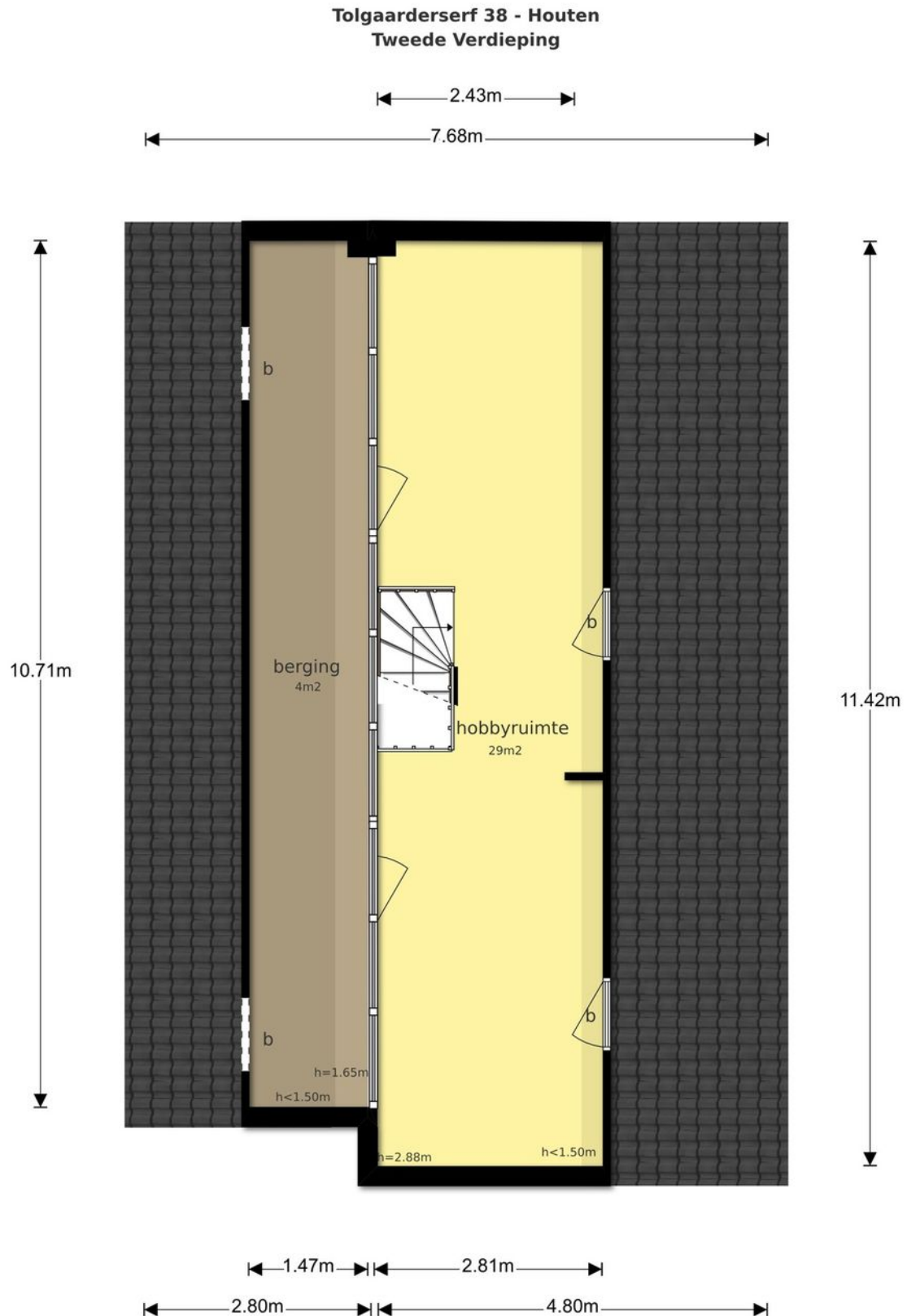
Begane grond



Eerste verdieping

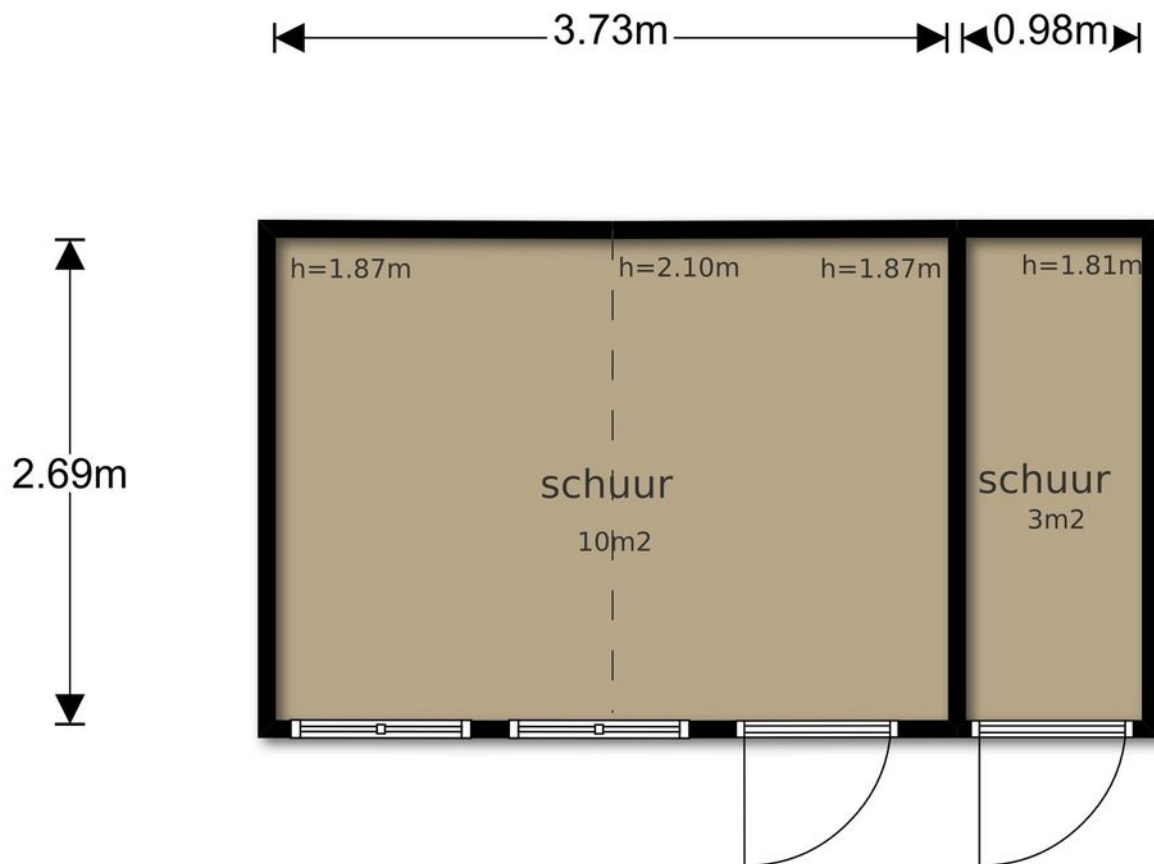


Tweede verdieping



Schuur

Tolgaarderserf 38 - Houten Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© www.vistaview.nl

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

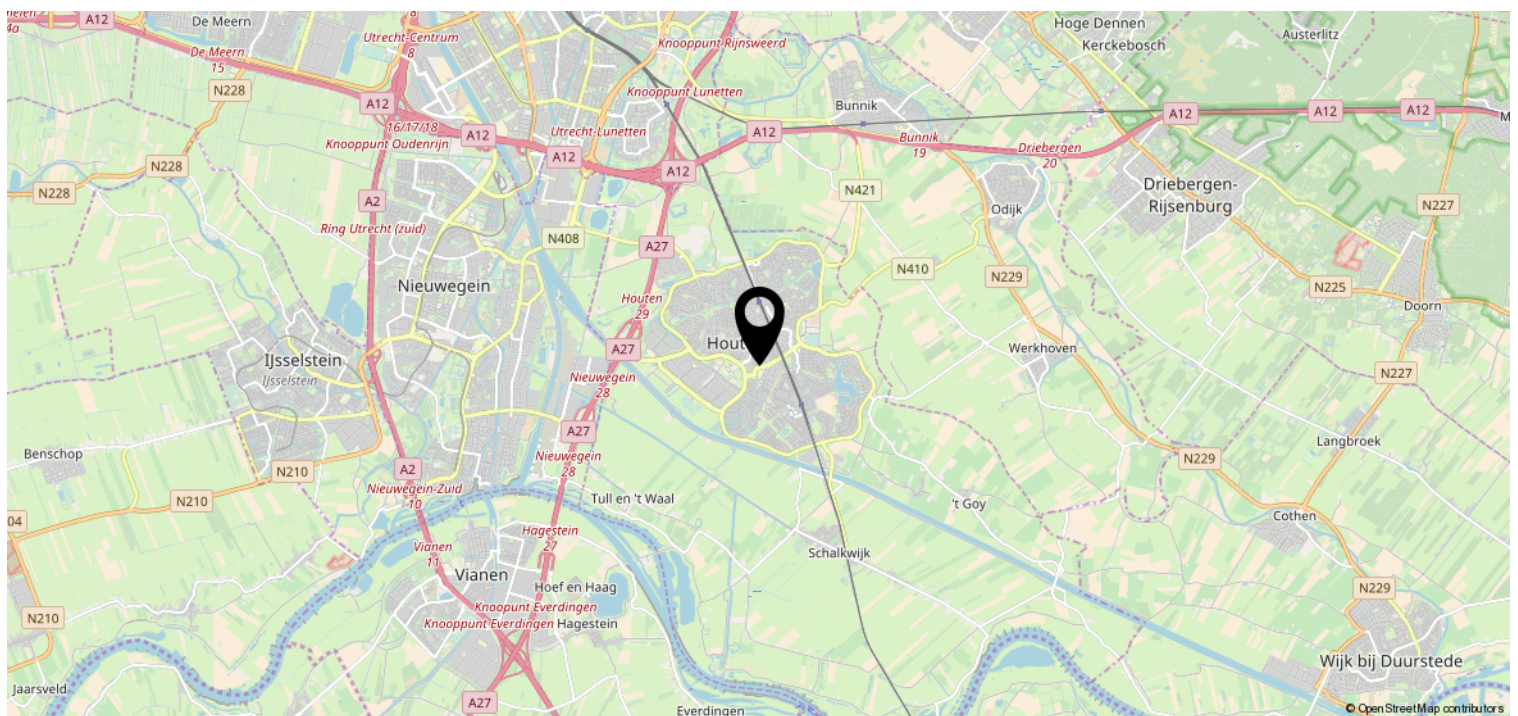
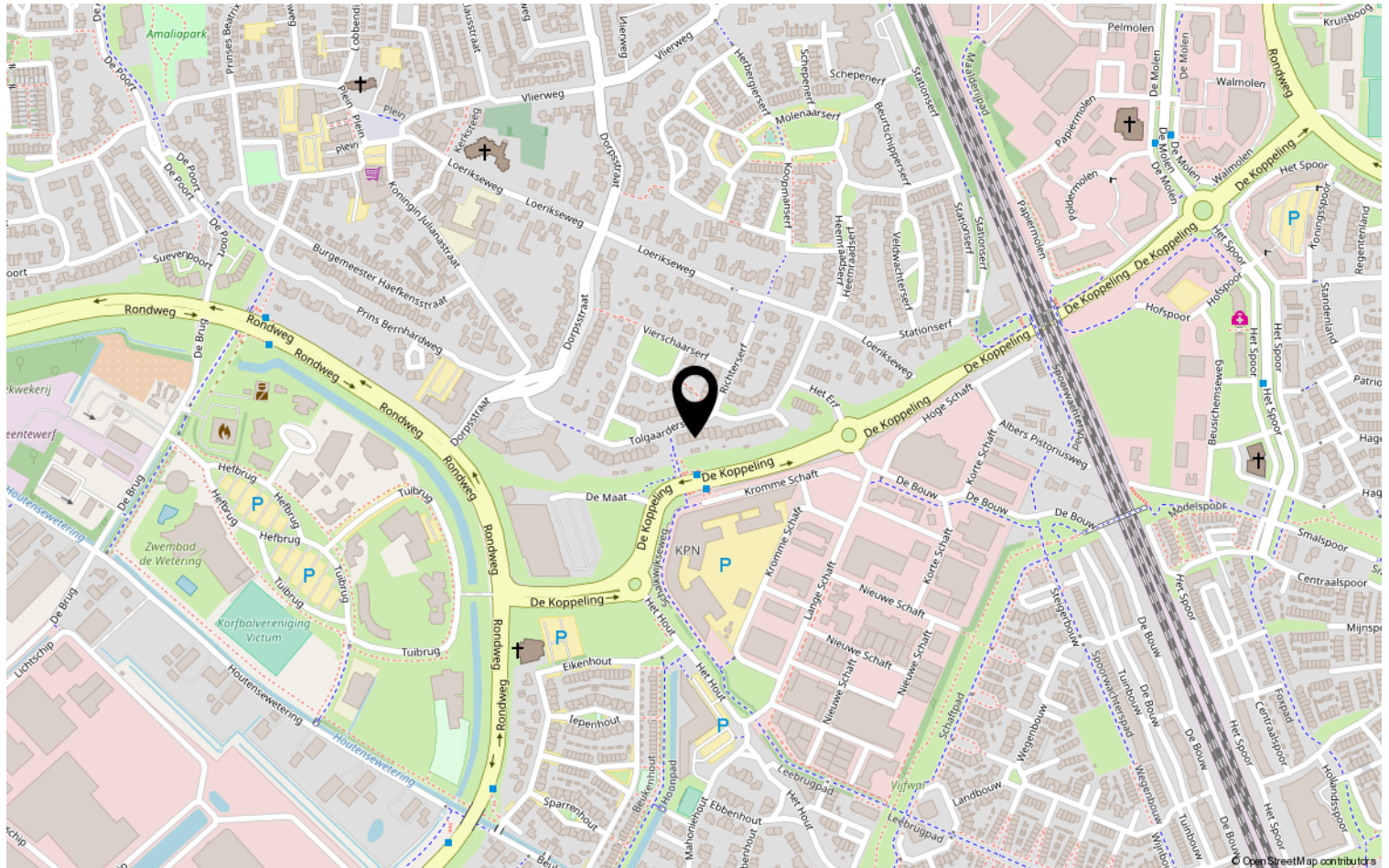
Uw referentie: Tolgaarderserf 38 VK



0 m 5 m 25 m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		HOUTEN
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		7366
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 oktober 2017				
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.				

Locatie op de kaart



Lijst van zaken



Betreffende het
perceel:

Adres

d.d.:

Datum

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Voet droogmolen	☒	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken



Vloerdecoratie, te weten:

- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening, te weten:

-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐

CV met toebehoren

Thermostaat

Mechanische ventilatie/luchtbehandeling

Airconditioning

(Voorzet) open haard met toebehoren

Allesbrander

Kachels

Isolatievoorzieningen

(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐

Radiatorafwerking

Schilderijophangstelsysteem

Keukenblok met bovenkasten

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐

Keukenaccessoires

-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken



Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐

Overig

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn
maar waarvan eventuele leascontracten,
huurkoopcontracten of huurcontracten
zijn over te nemen, te weten:

-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Overige zaken, te weten:

- koelruimte garage	☒	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Voor akkoord,

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

koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Naam :

Adres te verkopen woning: Tolgaarderserf 38 - 3991 WC Houten

1. Bijzonderheden

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

nee/ja

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

nee/ja

Zo ja, welke zijn dat?

.....

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen?
(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/ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

.....

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

nee/ja

Zo ja, graag nader toelichten:

.....

e. Heeft u grond van derden in gebruik? Zo ja, welke?

nee/ja

.....

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

nee/ja

Zo ja, welke?

.....

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

nee/ja

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Zo ja, hoe lang nog?

nee/ja

.....

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht?

nee/ja

Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument?

nee/ja

Is er sprake van een beeldbepalend object?

nee/ja



j. Is er sprake van ruilverkaveling? ☒ nee/ja

k. Is er sprake van onteigening? ☒ nee/ja

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☒ nee/ja

Zo ja:

- is er een huurcontract? ☒ nee/ja

- welk gedeelte is verhuurd?

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

- heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☒ nee/ja
Zo ja, hoeveel?

- hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☒ nee/ja
Zo ja, welke?

m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☒ nee/ja
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens.)
Zo ja, welke is/zijn dat?

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waarde-beschikking WOZ? ☒ nee/ja
Zo ja, toelichting:

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☒ nee/ja

p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning

voor een deel kunnen worden terug-gevorderd? ☒ nee/ja

q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☒ nee/ja

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☒ nee/ja
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

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

Niet; het staat leeg

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

2. Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☒ nee/ja
Zo ja, waar?

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ nee/ja
Zo ja, waar?

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ nee/ja
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ☒ nee/ja

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ nee/ja
Zo ja, volgens welke methode?

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken: *1990*

Overige daken: *1990*

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ nee/ja
Zo ja, waar?

niet behand

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? nee/ja
Zo ja, waar?

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

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? nee/ja

f. Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? nee/ja/gedeeltelijk

g. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? nee/ja
Zo nee, toelichting:

h. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? nee/ja
Zo nee, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

Is dit gebeurd door een erkend schilders-bedrijf? nee/ja

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

c. Zijn alle sleutels aanwezig? nee/ja

d. Is er sprake van isolerende beglazing? ja/nee/gedeeltelijk

e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? nee/ja
Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

b. Is er sprake (geweest) van schimmel-vorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? nee/ja
Zo ja, waar?

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

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

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

f. Is er sprake van vloerisolatie? nee/ja

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? nee/ja
Zo ja, waar?

b. Is de kruipruimte toegankelijk? nee/ja

c. Is de kruipruimte droog? ja/nee/meestal

d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ja/nee/soms

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

7. Installaties

a. Is er een CV-installatie aanwezig? nee/ja
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?

Oud, moet vervangen worden

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? nee/ja
Zo ja, hoe vaak?
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? nee/ja
Zo ja, welke?
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? nee/ja
Zo ja, waar?
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? nee/ja
Zo ja, waar?
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? nee/ja
Zo ja, welke?
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? nee/ja
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? nee/ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? nee/ja
Zo ja, welke?
- k. Zijn er andere installaties met gebreken? nee/ja
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? nee/ja
Zo ja, welke?
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? nee/ja
Zo nee, welke niet?
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? nee/ja
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? nee/ja
Zo ja, welke?
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septic-tank, beerput of dergelijk aanwezig? nee/ja

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1990
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? nee/ja
Zo ja, welke en waar?
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? nee/ja
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? nee/ja
Zo ja, waar?
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? nee/ja
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? nee/ja
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? nee/ja
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? nee/ja
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? nee/ja

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? nee/ja



g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☒ nee/ja

h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ nee/ja
Is deze aantasting al eens behandeld? ☒ nee/ja
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? ☒ nee/ja
(Betonrot komt vooral voor in kruip-ruimtes 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.)

j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ nee/ja
Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☒ nee/ja

l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ nee/ja
Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? €

Belastingjaar

b. Wat is de WOZ-waarde? €
Peiljaar?

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €

Belastingjaar?

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? €

Belastingjaar?

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas €

Elektra €

Blokverwarming €

f. Zijn er leasecontracten (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel, etc.)? ☒ nee/ja
Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht?
Hoe hoog is dan de canon per jaar? €
Heeft u alle canons betaald? ☒ nee/ja
Is de canon afgekocht? ☒ nee/ja
Zo ja, tot wanneer?

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ nee/ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☒ nee/ja
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☒ nee/ja
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? €

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, etc.? ☒ nee/ja

Zo ja, welke?

ONDERTEKENING

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

Handtekening:

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

- vijverpomp moet vervangen worden.
- 1 defect zonnecelpaneel eerste verdieping

Gevolmachtigde heeft de woning zelf niet
bewoond en heeft zo goed mogelijk ingevuld
naar wat bekend is.

Uw NVM-makelaar



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

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.

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

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!

VEEL GESTELDE 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 rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. 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). 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.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

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

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Reinerie Garantiemakelaars Houten, 030-6340501.

U bent welkom op kantoor:

maandag tot en met vrijdag 9.00 uur - 17.30 uur

zaterdagen en avonden op afspraak



Onze adresgegevens:

Reinerie Garantiemakelaars Houten

Onderdoor 11

3995 DW Houten

030-6340501

houten@reinerie.nl

www.reineriehouten.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.