



Karin van der Willigen  
makelaardij | onroerende zaken

## TE KOOP

DR. WELFFERWEG 92A  
3615AR WESTBROEK

**Karin van der Willigen Makelaardij o.z.**

M.A. de Ruyterstraat 54  
3601 TH Maarsse

06-36142989 / 0346-281444

info@kvdwmakelaardij.nl

<https://www.kvdwmakelaardij.nl>

Vraagprijs € 525.000 k.k.





Eén boerderij, dubbele bewoning

Het voorhuis en achterhuis van deze monumentale woonboerderij worden al jaren door twee gezinnen bewoond. Elk huis heeft een eigen tuin, maar de oprit is gezamenlijk met recht op overpad voor beide woningen. Achter de boerderij is een aantal grote loodsen en schuren, die ook onderling verdeeld zijn.

Beide woningen worden nu te koop aangeboden, waarbij het bedoeling is dat de woningen tegelijkertijd worden gekocht door één of twee kopers.

Het achterhuis – nr. 92a

De voormalige deel van de boerderij is in 1975 opnieuw opgebouwd. Hoewel de buitenkant nog helemaal aansluit op het voorhuis, met een gezamenlijke rieten kap, is de indeling meer van deze tijd. Met een nette keuken en badkamer met comfortabel ligbad, van iets na 2000.

Het uitzicht vanuit de sfeervolle woonkamer en keuken is heerlijk weids. En achter het huis zit je beschermt in de besloten en zonnige tuin met klinkerterras.



Boven kunnen de drie fijne slaapkamers gekoeld worden met een airco, die ook kan verwarmen. Beneden is vloerverwarming. Alle energie die in huis nodig is, wordt gewonnen met eigen zonnepanelen die onopvallend op het dak van een loods liggen.

De grote loodsen met garagedeur, het zijn er twee, zijn perfect bedrijfsmatig te gebruiken. Daarnaast is er ook nog een grote schuur met een ruime zolder. In die schuur is een kantoor met verwarming en internet, zodat je ook de administratie in pandig kan doen. En er is een schuur voor fietsen. Al met al een ideale combinatie van werken en wonen.

## Indeling

### Begane grond

Hal met toegang tot toilet, trapopgang, woonkamer en keuken. Woonkamer en keuken zijn ook via een deur verbonden. Bovendien loop je vanuit de keuken direct de bijkeuken in, waar de cv-ketel, wasmachine-aansluitingen en meter/voorraadkast zijn, alsmede de achterdeur naar de tuin. Via de bijkeuken heb je toegang tot de badkamer met douchecabine, ligbad met handdouche en wastafelmeubel.

### Eerste verdieping

Vaste trap naar overloop met drie slaapkamers met airco, een toilet en een bergkast onder het schuine dak.

### Zolder

Met een vlizotrap kom je op de vliering over het hele huis.



## Bijzonderheden

- Nieuw achterhuis (1975) van monumentale boerderij
- Aan doorgaande weg
- Onderhoud: goed
- Zelfvoorzienend ohgv energie
- Drie slaapkamers met airco
- Twee grote loodsen en schuur met kantoor
- Bedrijfsmatige mogelijkheden
- Voorburen hebben recht van overpad naar loodsen
- In Westbroek is een basisschool en kinderdagopvang
- Snel bij alle uitvalswegen

Westbroek - Het agrarische lintdorp Westbroek is landelijk gelegen tussen Utrecht en Hilversum en goed bereikbaar via de snelwegen A27 en A2. Middenin het Noorderpark en dichtbij de Maarsseveense en Loosdrechtse plassen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je prima terecht in Maartensdijk. In Westbroek is een basisschool en kinderopvang



**Object gegevens:**

Soort object	Woning met bedrijfsruimte
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Woonoppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	915 m <sup>2</sup>
Inhoud	403 m <sup>3</sup>

**Details:**

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Schuur/berging	vrijstaand steen

**Locatiegegevens:**

Adres	Dr. Welfferweg 92A
Postcode / Plaats	3615AR Westbroek
Kadastrale object	Maartensdijk N 670

**Bijzonderheden:**

Ligging	Landelijk gelegen, open ligging, vrij uitzicht
Bijzonderheden	monument
Voorzieningen	airconditioning, zonnepanelen

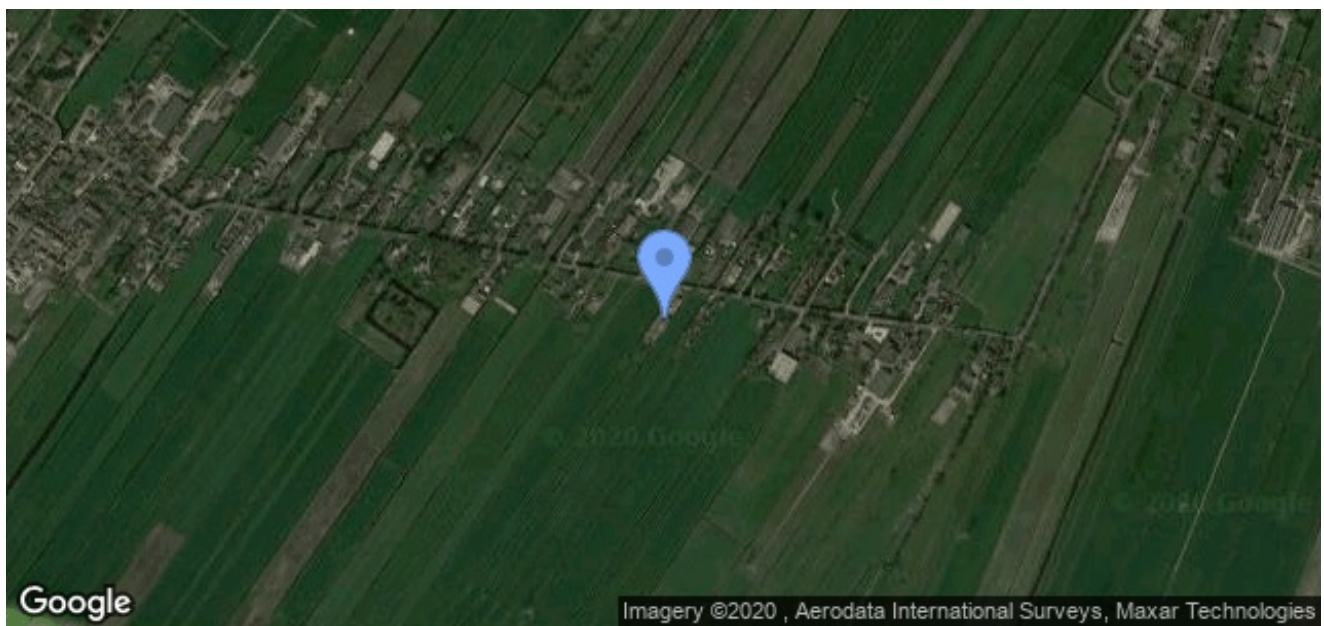














Begane grond

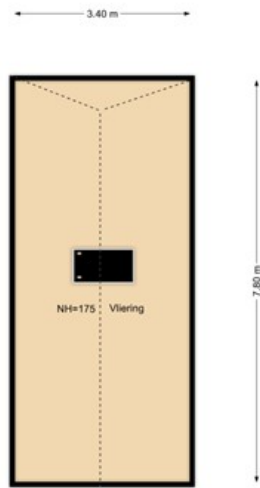
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
(c) Upstairs Vastgoed-Media





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
(c) Upstairs Vastgoed-Media

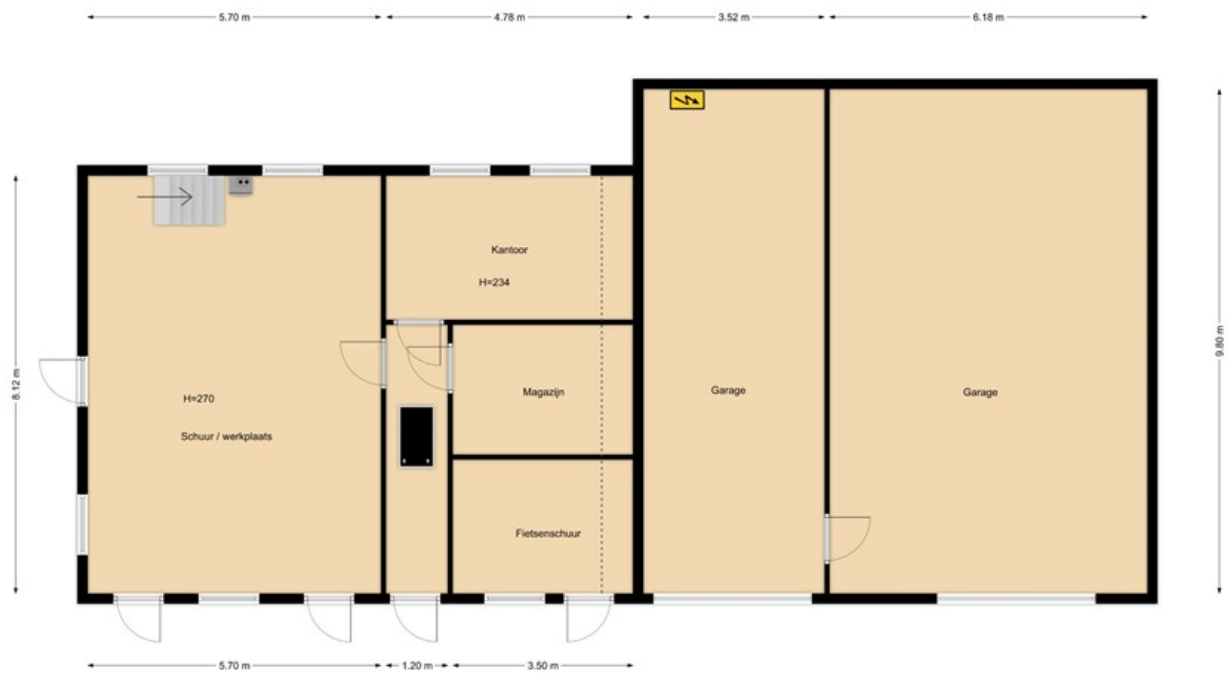




Vliering

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
(c) Upstairs Vastgoed-Media

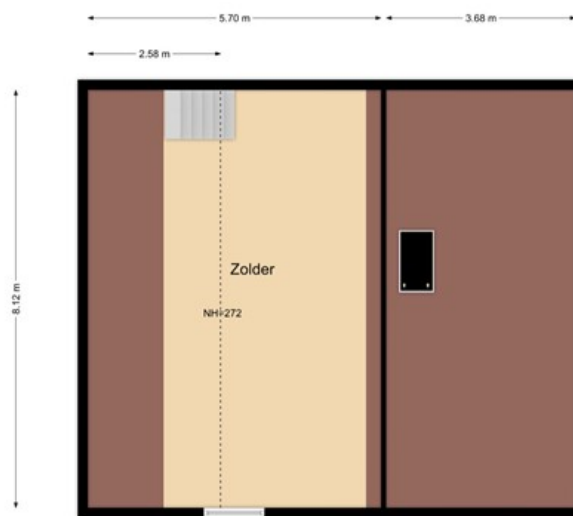




Schuur / werkplaats / garage

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 (c) Upstairs Vastgoed-Media





### Zolder boven werkplaats

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
(c) Upstairs Vastgoed-Media



Uittreksel Kadastrale Kaart

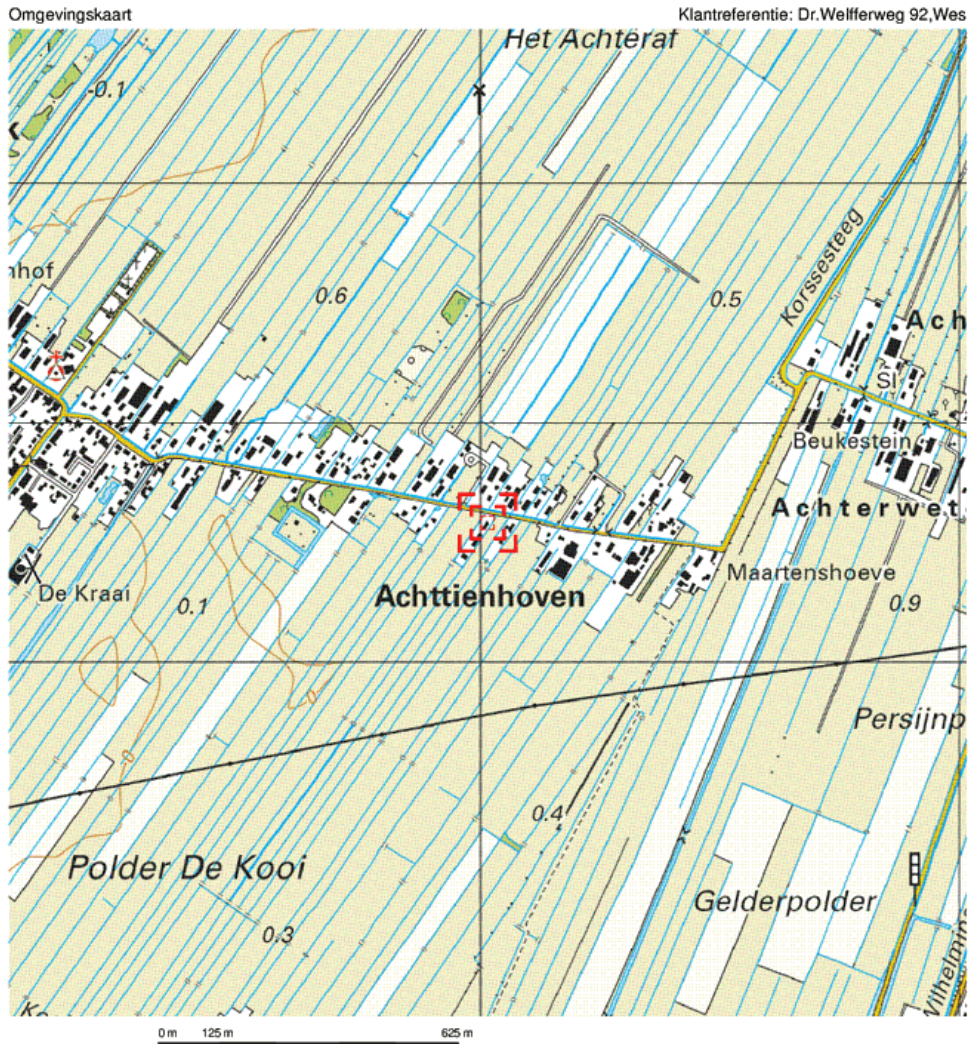
Uw referentie: Dr. Welfferweg 92, Wes



<p>12345 Deze kaart is noordgericht                  Perceelnummer                  25 Huisnummer                  — Vastgestelde kadastrale grens                  — Voorlopige kadastrale grens                  — Administratieve kadastrale grens                  — Bebouwing                  — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Y, 18 januari 2019                  De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Maartensdijk                  Sectie N                  Perceel 669</p>	
---	--	--

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.





Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Maartensdijk N 669  
 Dr. Welfferweg 92, 3615AR Westbroek  
 CC-BY Kadaster.

<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied              b bebouwen              c hoogbouw              d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>autoweg              hoofdweg met gescheiden rijbanen              hoofdweg              regionale weg met gescheiden rijbanen              regionale weg              lokale weg met gescheiden rijbanen              lokale weg              weg met losse of slechte verharding              onverharde weg              straat/overige weg              voetgangersgebied              fietspad              pad, voetpad              weg in aanleg              viaduct              aquaduct              tennis              vaste brug              beweegbare brug              brug op palen</p>	<p><b>SPORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor              spoorweg: meersporig              a station b spoorweg in tunnel              tramweg              a sneltram b sneltramlhalte              a metro bovengronds              b metro station</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3m              waterloop: 3-6 m breed              waterloop: breder dan 6 m              a schutsluis b stuwen              c koedam              a duiker b gorsduiker              c afsluitbare duiker</p> <p><b>RODEGRASLUK</b></p> <p>a grasland met sloten              b akkerland met greppels              c boortgaard              d fruitwkerij              e boomwkerij              f grasland met populierenopstand              g loofbos              h naaldbos              i gemengd bos              j grnd              k heide              l zand              m dracland, moeras              n merland              o dodenakker, begraafplaats              p overg bodemgebruik</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw              b toren, hoge koepel              c religieus gebouw met toren              d markant object              e watertoren              f vuurtoren              a gemeentehus              b postkantoor              c politiebureau              d wegwijzer              a kapel              b kruis              c vlampijp              d telescoop              a windmolen              b watermolten              c windmotor              d windtoren              a oliepompinstallatie              b samraad              c zendmast              a hanebed              b monument              c gemaal              a kampeertrein              b sportcomplex              c ziekenhuis              a paal b grenspunt c boom              schietbaan              afstrering              hoogspanningsleiding met mast              muur              goudsoevering</p>
---	--	--







## LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : Dr. Welfferweg 92A, Westbroek

Datum : 05-02-'20

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens voor/ achter etage(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten voor/ achter etage(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen voor/ achter etage(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails etage(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen etage(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen etage(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages etage(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloezieën / lamellen etage(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				





	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vloerbedekking / linoleum etage(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
parketvloer/laminaat etage(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard met/ zonder toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap / schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast / vrieskast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werkbank in schuur / garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vast bureau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met/ zonder toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Telefoontoestel /-installatie</b>				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:</b>				
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eventuele andere zaken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Voor akkoord:  
De verkoper(s)

Voor akkoord:  
De koper(s)

Naam:  
Plaats:  
Datum:

Naam:  
Plaats:  
Datum:

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO Makelaar.  
Copyright VBO Makelaar november 2015 versie 1.0.





## Bijlage 1

### VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN ONROERENDE ZAAK

Deze vragenlijst is samengesteld, omdat bij het kopen en verkopen van een huis (onroerende zaak) op de koper een eigen onderzoeksverantwoordelijkheid rust om zich zo op een goede wijze een beeld te vormen over het huis dat hij wil kopen, terwijl op de verkoper de verplichting rust om aan de koper alle relevante omstandigheden te melden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze informatie van belang is voor de besluitvorming bij de koper.

Een verkoper is in de regel niet alleen verplicht om hem bekende (verborgen) gebreken te melden aan de koper, maar de verkoper is bovendien verplicht om een huis in eigendom over te dragen dat niet belast is met juridische beperkingen, zoals een hypotheekrecht of erfdienstbaarheid, tenzij de koper van dergelijke beperkingen op de hoogte is en deze aanvaardt. Indien achteraf blijkt dat er wel sprake is van dergelijke beperkingen en de koper heeft deze niet aanvaard, dan komt dit als verkoper voor uw risico.

Om uw Makelaar in de gelegenheid te stellen om op een zorgvuldige wijze een koopovereenkomst voor te bereiden en op een zorgvuldige wijze te laten regelen welke feitelijke of juridische gebreken voor rekening en/of risico komen van de koper, is deze vragenlijst samengesteld. Het is daarom van belang dat u deze lijst zorgvuldig en naar waarheid invult. Als u vragen heeft, of over bepaalde zaken twijfelt, dan kunt u dat voorleggen aan uw VBO Makelaar. Tenslotte is uw VBO Makelaar als deskundige in onroerende zaken bij uitstek de aangewezen persoon voor de voorbereiding, begeleiding, advisering en vastlegging van de aan- of verkoop van een huis.

Copyright © 2012 VBO Makelaar

Object: \_\_\_\_\_ Paraaf Makelaar: \_\_\_\_\_ Paraaf Opdrachtgever: \_\_\_\_\_ 7 van 23

T.L





Deze vragenlijst kunt u zowel digitaal als met de pen invullen. Als u dit digitaal doet, klikt u dan met de muis op het grijze vlakje achter 'adres' bij vraag 1. Daarna springt u via de tab-toets naar de volgende vragen.

### Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de "lijst met bijzonderheden/aanvullingen", die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-Makelaar.

#### 1. Deze vragenlijst heeft betrekking op het appartement/perceel:

Adres: Dr. Welfferweg 92A  
 Postcode/woonplaats 3615 AR Westbroek  
 Bouwjaar ± 1975 onderdeel van pand uit 1885

#### 2. Aankoop en gebruik

- a. Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning?  ja  nee
- b. Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen?  
*(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen)*  ja  nee
- c. Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?  ja  nee
- d. Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel?  ja  nee

#### 3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:

- a. U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander.  ja  nee
- b. U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel.  ja  nee
- c. U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden).  ja  nee
- d. U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond)  ja  nee

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

8 van 23

T.L





- e. Er is sprake van erfpacht  ja  nee  
 Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.  
 Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:
- De te betalen canon bedraagt: €
  - Per welke datum kan de canon worden aangepast:
  - Is deze eeuwigdurend?  ja  nee
  - Zo "nee", wat is de einddatum:
  - Is de erfpacht afgekocht?  ja  nee
  - Zo "ja", wat is de einddatum:
  - Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?  ja  nee
  - Zo "ja", voor welk bedrag: €
- f. U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning)  ja  nee
- g. Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?  ja  nee
- h. Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?  ja  nee
- i. Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?  ja  nee
- j. Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend?  ja  nee  
 Zo "ja", welk recht of welke verplichting?

#### 4. Huur / verhuur

- Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen?  ja  nee  
 Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan.  
 Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.
- a. Verhuurd /gehuurd/ in gebruik gegeven is:
- b. Is er een huurcontract?  ja  nee
- c. Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen?  ja  nee  
 Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

9 van 23

A.L





- d. Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)?  ja  nee  
Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:
- e. Heeft de huurder een waarborgsom gestort?  ja  nee  
Zo "ja", welk bedrag: €
- f. Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)?  ja  nee  
Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:

### 5. Publieksrechtelijke beperkingen

- Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties?  ja  nee  
Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is
- de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)
- ruilverkaveling (herindeling van het gebied)
- onteigening

### 6. Procedures

- Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)?  ja  nee  
Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.

### 7. BTW-heffing

- Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van BTW bij de verkoop?  ja  nee  
(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)

### 8. Gebouwenverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

- a. Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?  ja  nee
- b. Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd?  
Graag het bedrag noteren: € 259.742  
Graag een kopie van het polisblad toevoegen.

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

10 van 23

A.L





### 9. Aanschrijvingen

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd?  ja  nee

Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.

### 10. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  ja  nee

(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)

### 11. Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren (VvE) of Coöperatieve Vereniging

Is er sprake van een Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren (VvE) of Coöperatieve Vereniging?

Zo "nee", dan kunt u de rest van deze vraag overslaan.

Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.

ja  nee

a. Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel:

b. Gegevens administrateur/bestuurder:

Naam:

Adres:

Postcode/woonplaats:

Telefoonnummer:

c. Kosten maandelijkse betalingen: €

d. In deze maandelijkse betalingen is begrepen:

- Opstalverzekering  ja  nee
- Glasverzekering  ja  nee
- Schoonmaakkosten  ja  nee
- Conciërge/huismeester  ja  nee
- Voorschot stookkosten  ja  nee
- Voorschot (groot) onderhoud  ja  nee
- Andere kosten, te weten:  ja  nee

e. MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig  ja  nee

f. Is er een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandsverzekering van de VvE aanwezig?  ja  nee

g. Aantal vergaderingen per jaar:

h. Andere gegevens die van belang zijn:

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

11 van 23

T.L







- i. Indien u een "harde" vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, die door de VvE is gesteld?  ja  nee
- j. Heeft u toestemming voor de "harde vloer" van de VvE?  ja  nee
- k. Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer?  ja  nee

Graag toevoegen:

- Notulen laatste VvE vergadering
- Begroting en financiële jaarverslag van het laatste jaar
- Meer Jaren Onderhouds Plan
- Akte van splitsing
- Reglement van splitsing
- Huishoudelijk reglement

## 12. Onderhoudscontracten, garanties

- a. Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel)  ja  nee  
Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen?  ja  nee  
(zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)
- b. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler).  ja  nee  
Zo "ja", welke?

Wat is de leeftijd van de CV-ketel?  
Is de CV-ketel huur of eigendom?

2012  
eigendom

- c. Bent u in het bezit van een GIW-certificaat  ja  nee  
Zo "ja", dan graag het certificaat toevoegen  ja  nee  
Zo "ja", staat het op uw naam?  ja  nee

## 13. Particuliere woningverbetering

- a. Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?  ja  nee  
Zo "ja", is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?  ja  nee  
(zo "ja", dan graag documenten toevoegen)
- b. Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?  ja  nee
- c. Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?  ja  nee  
Zo "ja", bij welke bank:
- d. De werkzaamheden beginnen op:

## 14. Onbewoonbaar

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard  ja  nee

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

12 van 23

T.L





geweest?

### 15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument / beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand?  ja  nee ?

### 16. Verbouwingen

a. Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?  ja  nee  
Zo "ja", welke?

b. Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven?  ja  nee  
Zo "nee", waarom niet?

### 17. Gebruik

a. Hoe wordt het huis nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)? *woning*  
Wat is het bouwjaar van de woning? *1975*  
b. Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?  ja  nee  
c. Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming van het appartement/perceel? *won-  
bestemming*

d. Informatie over de linker burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)  
Samenstelling:  
Leeftijden van linker burens (ook kinderen meenemen):  
Buurman: *± 67* jaar  
Buurvrouw: *-* jaar  
Buurkind(eren): *-* jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen)

e. Informatie over de rechter burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)  
Samenstelling:  
Leeftijden van rechter burens (ook kinderen meenemen):  
Buurman: *± 67* jaar  
Buurvrouw: *± 60* jaar  
Buurkind(eren): *-* jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen)

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

13 van 23

*A.L.*





### Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

#### 18. Fundering, kruipruimte, kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  
Zo "ja", welke?  ja  nee
- b. Is de kruipruimte vochtig of met water?  ja  nee
- c. Is er een toegang naar de kruipruimte?  ja  nee
- d. Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?  ja  nee
- e. Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?  ja  nee

#### 19. Gevels

- a. Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken?  
Zo "ja", namelijk:  ja  nee
- b. Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is?  
Zo "ja", namelijk: *in de tussenmuur zit een scheur.*  ja  nee
- c. Zijn de gevels geïsoleerd?  ja  nee
- d. Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)?  
(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)  ja  nee
- e. Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.  ja  nee
- f. Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? *De achtergevel*  ja  nee  
Zo "ja", volgens welke methode?  
 droog (met grit)  
 nat (chemisch met water nagespoeld)  
 anders, nl.
- g. Zijn de gevels in het verleden gereinigd?  ja  nee

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

14 van 23





### 20. Kozijnen, deuren en ramen

- a. Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren?  
Zo "ja", welke:  ja  nee
- b. Ontbreken er sleutels?  
Zo "ja", welke:  ja  nee
- c. Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (leke ruiten)?  
Zo "ja", welke: slaapkamerroom  ja  nee
- d. Zijn er kozijnen met houtrot?  
Zo "ja", welke:  ja  nee
- e. In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? 2012 in 2<sup>h</sup> geheel.

### 21. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake van optrekkend vocht?  
Zo "ja", waar:  ja  nee
- b. Is schimmelvorming aanwezig?  
Zo "ja", waar:  ja  nee
- c. Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?  
Zo "ja", waar:  ja  nee
- d. Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)?  
Zo "ja", welke en waar:  ja  nee
- e. Is er sprake van isolatie?  
Zo "ja", wat voor isolatie en waar:  ja  nee

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

15 van 23

A.L.





- f. De vloer op de begane grond is van:  
 beton  
 hout  
 anders, nl.:
- g. De verdiepingsvloer(en) is/zijn van:  
 beton  
 hout  
 anders, nl.:
- h. Kwaliteit:

## 22. Daken

- a. Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?  ja  nee  
 Zo "ja", waar:
- b. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren?  ja  nee  
 Zo "ja", waar en wanneer: *nietdekker Ettekouwen ± 2010*
- c. Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)?  ja  nee  
 Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:
- d. Zijn er gebreken aan het dak bekend?  ja  nee  
 Zo "ja", welke: *dakconstructie (spant)*
- e. Is er sprake van dakisolatie?  ja  nee
- f. Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?  ja  nee
- g. Is er een gebrek aan een van de dakgoten?  ja  nee

## 23. Installaties

- a. Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?  ja  nee  
*(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)*  
 Zo "ja", welke:
- b. Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden?  ja  nee  
 Zo "ja", welke: *de wc.*

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

16 van 23





- c. Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken?  
Zo "ja", welke:  ja  nee
- d. Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)?  
Zo "ja", wanneer en wat: *12 jaar geleden, toen we er kwamen wonen.*  ja  nee

#### 24. Afvoeren

- a. Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in: *nu*
- b. Is het pand aangesloten op de openbare riolering?  
Zo "nee", op welke wijze dan:  ja  nee
- c. Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering.  
Is dit bij dit gebouw anders?  ja  nee  
Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput?  ja  nee  
Is er nog een septictank of beerput aanwezig?  ja  nee
- d. Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc?  
Zo "ja", welke:  ja  nee
- e. Zijn er problemen met de afvoer van regenwater?  
Zo "ja", welke:  ja  nee
- f. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo "ja", waar:  ja  nee

*Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.*

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

17 van 23





### 25. Verontreinigingen

- a. Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat?  ja  nee  
 Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging?  ja  nee  
 Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?
- b. Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  ja  nee
- c. Is of was er een olietank in de grond aanwezig?  ja  nee  
 Zo "ja", is deze geleegd / geschoond / verwijderd?  ja  nee  
 Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)
- d. Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht?  ja  nee  
 (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)

### 26. Overige zaken / gebreken

- a. Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?  ja  nee  
 Zo "ja", aangetast door:
- b. Zijn er aan uw huis andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?  ja  nee  
 (Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)  
 Zo "ja", welke: **Kapconstructie (spant)**
- c. Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?  ja  nee

### 27. Bouwtechnische keuring

- a. Is er een bouwtechnisch rapport van uw huis?  ja  nee  
 Zo "ja", graag een kopie toevoegen.
- b. Is er een Energielabel I-certificaat aanwezig?  ja  nee  
 Zo "ja", het Energielabel heeft nummer:  
 Zo "ja" het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen  
 Zo "nee", overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

18 van 23

A.L.





### 28. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

- a. Onroerend zaakbelasting (bij een woning) Aanslagjaar: 2019 € 472,-
- b. Onroerend zaak belasting bij een niet-woning Aanslagjaar: €  
 eigenaarsdeel €  
 gebruikersdeel €
- c. Waterschapslasten € 332,14
- d. Verontreinigingsheffing/rioolrecht Aanslagjaar: 2019 € 360,-
- e. De WOZ-waarde van de woning Belastingjaar: 2019 € 420.000
- f. Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?  ja  nee
- g. Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon?  ja  nee

### 29. Energienota

- a. Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? Engie
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf € 226,-
- c. Dit bedrag heeft betrekking op:  
 water  
 elektriciteit  
 gas  
 kabelantenne  
 anders, nl.: zonnepanelen

### 30. Boedel bij overlijden

- a. Is een van de eigenaren, nadat het pand destijds is gekocht, overleden?  ja  nee  
 Zo "ja", zijn er minderjarige kinderen?  ja  nee
- b. Welke notaris behandelt/behandelde de nalatenschap:  
 Naam:  
 Adres:  
 Postcode/woonplaats:  
 Telefoonnummer:

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

19 van 23







### Lijst met bijzonderheden/aanvullingen (n.a.v. bovengestelde vragen)

Om de verkoop op de juiste wijze te laten verlopen, ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk deze lijst, alsmede de door uw VBO-Makelaar gevraagde documenten (kopieën).

**Pas na ontvangst van alle documenten zullen wij met de verkoop beginnen.**

vraagnummer	Bijzonderheden/aanvullingen
2	we verlenen overpad aan nr.92 en zij aan ons.
19	in de tussenmuur zit een scheur,
22	die ontstaan is door de dakconstructie <sup>is spant</sup> Het dak is in 2018 opnieuw opgebouwd en wordt elke jaar gespoten tegen mos
	Er is iets contactgeluid bij toilet + gang.

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

22 van 23

A.L



### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling ?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan de 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 eerst geïnteresseerde is beëindigd. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Kan 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 (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerder bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper zijn bod te verlagen.

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

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

### **5. Ben ik de eigenaar als ik de vraagprijs bied ?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u 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 onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen ?**

Dat mag. Eén 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat ?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als de verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

### **8. 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 al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt dan nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.



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

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

**10. Zit een makelaarscourtage in de 'kosten koper' ?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

**11. Disclaimer**

*Hoewel de uiterste zorgvuldigheid is betracht ten aanzien van het opstellen van deze brochure kunnen aan de inhoud van deze brochure geen rechten worden ontleend. Voor onjuistheden en / of onvolledigheden met betrekking tot de inhoud van de brochure al dan niet afkomstig van derden kan Karin van der Willigen Makelaardij o.z. op geen enkele wijze verantwoordelijk dan wel aansprakelijk worden gesteld. Aan de maten, tekeningen en de teksten van de brochure kunnen tevens geen rechten worden ontleend. De gegevens in de brochure zijn slechts informatief bedoeld en Karin van der Willigen Makelaardij o.z. behoudt zich het recht voor om de brochure te wijzigen of aan te passen.*

