

## Brochure

Spiekerweg 9 te Epe



**Vraagprijs € 668.000,- k.k.**  
**Aanvaarding: in overleg**



## EPE, SPIEKERWEG 9

In het landelijke buitengebied van Epe wordt u aangeboden een goed onderhouden, riet gedekte, royale woonboerderij (ca. 1.250 m<sup>2</sup>) met diverse bijgebouwen (ca. 800 m<sup>2</sup>) gelegen op een perceel van ca. 1,6 hectare (eventueel meer grond te koop).





## EPE, SPIEKERWEG 9

De 'karakteristieke boerderij' is gebouwd rond 1900 en na 2006 volledig, professioneel gerenoveerd en uitgebouwd met behoud van authentieke details. Bij de boerderij staan diverse bijgebouwen dat dit object extra aantrekkelijk maakt voor diverse doeleinden. Er is een royale kapschuur van 10 x 20 meter, een voormalig ligboxenstal van ca. 22 x 25 meter, een voormalige hooiberg in gebruik als garage/berging. De voormalig stal is tevens voorzien van 72 zonnecollectoren wat een enorme besparing oplevert op de energiekosten.



Gelegen in het landelijk buitengebied met aan de voorzijde uitzicht over de weilanden. De boerderij is gunstig gelegen, binnen 5 minuten ben je in het gezellige centrum van Epe met al zijn voorzieningen. Maar ook de A50 en A 28 is binnen enkele minuten bereikbaar.





## EPE, SPIEKERWEG 9

### Indeling woonboerderij

Entree, royale hal, werkkamer, bijkeuken met wasruimte.



## EPE, SPIEKERWEG 9

Royale slaapkamer met kastenwand, badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.





## EPE, SPIEKERWEG 9

Royale woonkamer aan de voorzijde (ca. 47 m<sup>2</sup>), opkamer met kelder.





## EPE, SPIEKERWEG 9

Royale woonkeuken (ca. 41 m<sup>2</sup>) met hoekopstelling v.v. inbouwapparatuur (o.a. vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koel-, vriescombinatie). Bijkeuken met zijingang, hal met kastenwand en trap naar de verdieping.



## EPE, SPIEKERWEG 9

### 1<sup>e</sup> verdieping

Overloop, royale slaapkamer en grote zolder waar eventueel extra slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.





## EPE, SPIEKERWEG 9

### Bijgebouwen

Voormalige ligboxenstal (ca. 550 m<sup>2</sup>) met mestkelder en v.v. 72 zonnepanelen;  
Kapschuur (ca. 200 m<sup>2</sup>);  
Oude Hooiberg in gebruik als garage/berging;  
Het asbest op de bijgebouwen is in 2014 verwijderd.





## EPE, SPIEKERWEG 9

### Extra grond

Het geheel wordt aangeboden met ca. 1,6 hectare grond maar er is een mogelijkheid om ca. 4 hectare weiland/akkerland bij te kopen.

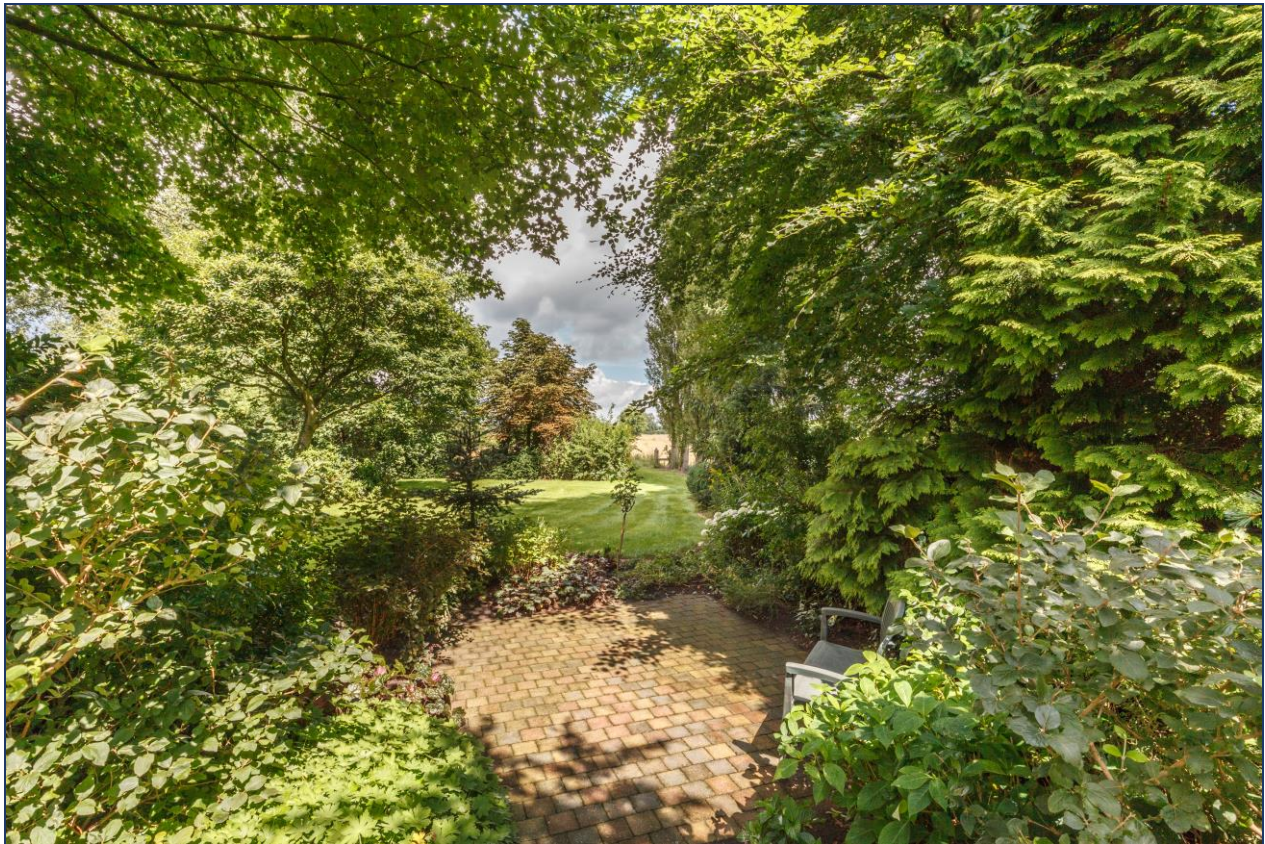
### Wetenswaardigheden

Bouwjaar woning	: 1900/2006
Bestemming	: Agrarische bestemming. Gemeente wil meewerken naar omzetten woonbestemming.
Inhoud	: ca. 1250 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	: ca. 250 m <sup>2</sup>
Bijgebouwen	: ca. 800 m <sup>2</sup>
Verwarming	: Combi HR ketel bouwjaar 2005 : Gehele begane grond is v.v. vloerverwarming m.u.v. slaapkamer
Warm water	: via CV ketel, v.v. 72 zonnepanelen.
Isolatie	: Gevel-, vloer-, en grotendeels glisolatie





**EPE, SPIEKERWEG 9**







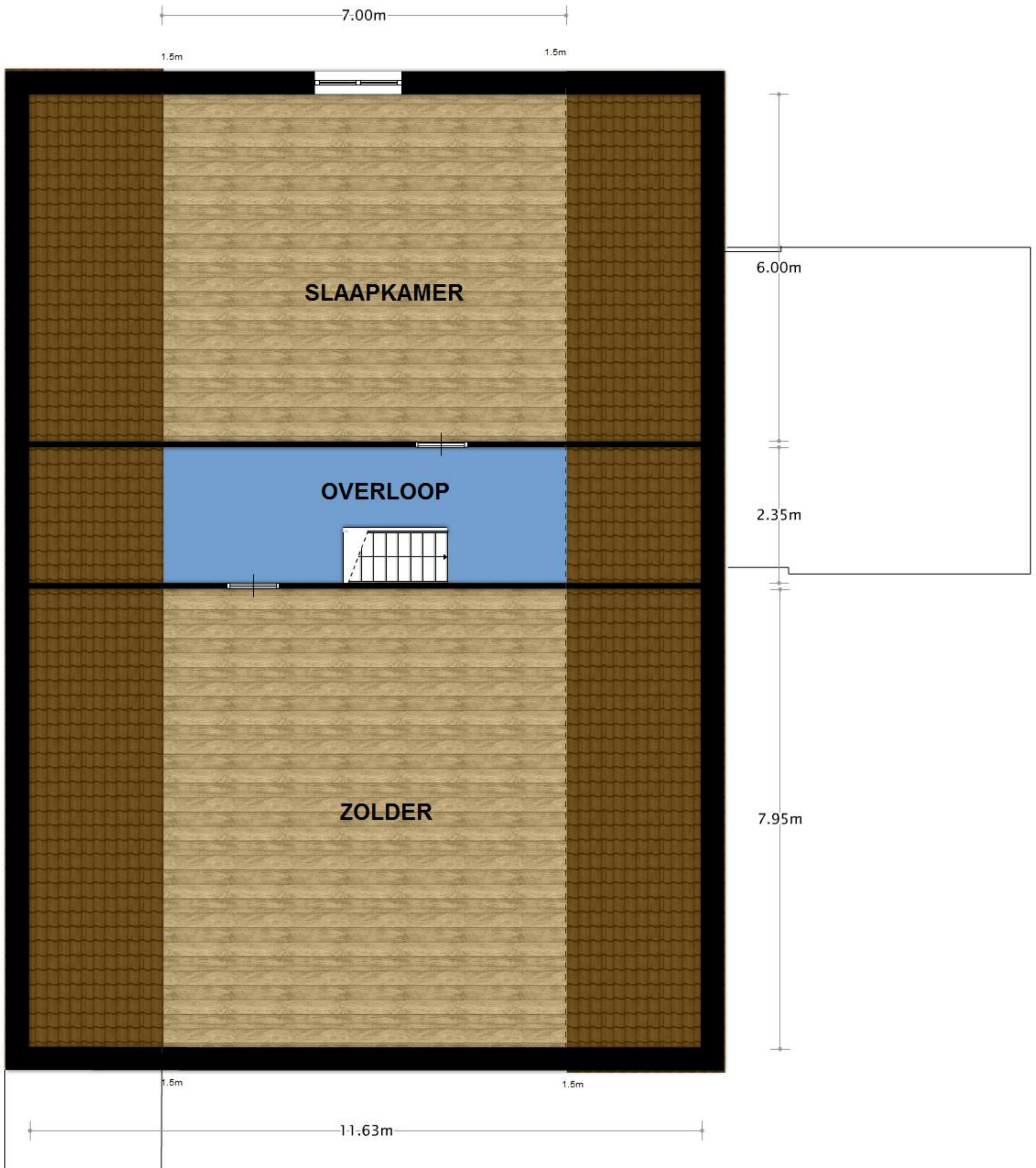


Begane grond  
Spiekerweg 9, Epe

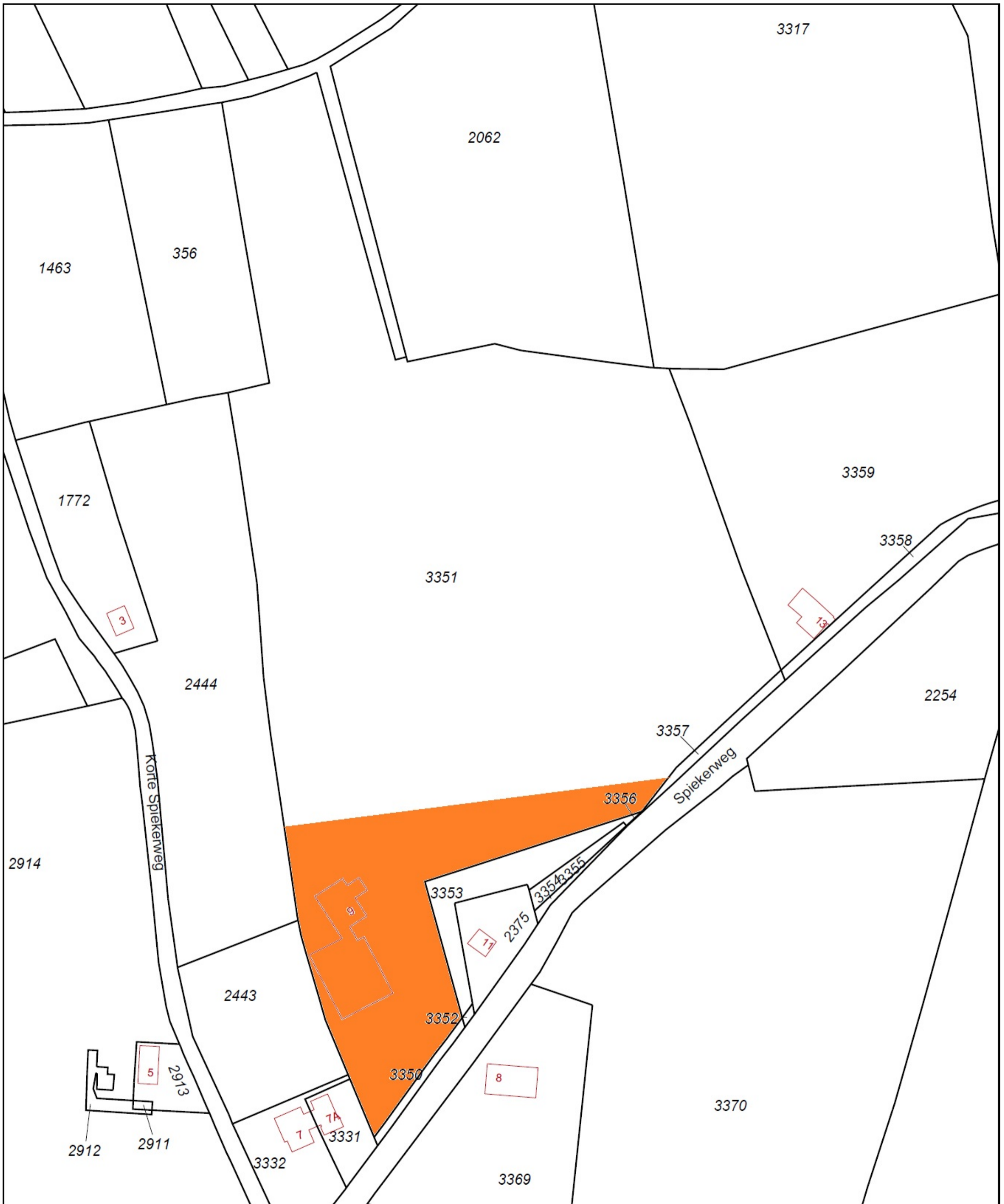




# Verdieping Spijkerweg 9, Epe







0 m 20 m 100 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:2000</p>	<p>EPE EN OENE</p> <p>L</p> <p>3351</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 22 mei 2017</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		



# Lijst van zaken

Betreffende het  
perceel:

Spiekerweg 9  
8161 RA Epe

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
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige tuin, te weten:</b>				
- Tuintafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Woning</b>				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>
Alarminstallatie	<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"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen/vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer/laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
+ vloerverwarming	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) open haard met 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"/>
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- inductiekookplaat en afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koel-/vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keukenaccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
- Kastwand slaapkamer begane grond	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kast logeerkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
--	---------------	----------	------------------------	-----

<b>Toiletaccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Badkameraccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<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"/>

<b>Overig</b>				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Voor akkoord,

De verkoper

De koper

Naam:

Plaats:

Datum:

Echtgeno(o)t(e)/partner verkoper

Naam:

Plaats:

Datum:

Echtgeno(o)t(e)/partner koper

Naam:

Plaats:

Datum:

Paraaf verkoper

Naam:

Plaats:

Datum:

Paraaf koper





## A. Bijzonderheden

1. Zijn er noodzakelijk te vermelden mondelinge afspraken of notarieel opgemaakte akten rond uw object bekend zoals erfdienstbaarheden, erfrecht, opstalrecht, vruchtgebruik?  
Zo ja, welke bijzonderheden?  Ja  Nee
- (bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van verkoop verstrekt aan derden, anti-speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur etc.)  
Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is de canon per jaar?  
: €
2. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?  Ja  Nee
3. Is een gedeelte van uw woning, schuur, garage, schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?  
Zo ja, welk deel?  Ja  Nee
4. Zijn er leasecontracten voor bv keuken, kozijnen, cv-ketel etc.?  
Zo ja, waarvoor, duur contract en jaarlijkse kosten?  Ja  Nee
5. Is er een anti- speculatiebeding of voorkeursrecht van toepassing op uw woning?  
Zo ja, hoe lang nog?  Ja  Nee  
Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht?  Ja  Nee  
Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument?  Ja  Nee
6. Is er sprake van ruilverkaveling?  Ja  Nee
7. Is er sprake van onteigening?  Ja  Nee
8. Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?  
Zo ja, is er een huurcontract?  Ja  Nee  
Zo nee, ga dan verder met vraag 9  Ja  Nee  
Welk gedeelte is verhuurd?  
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(b.v. geiser, keuken, lampen)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Ja  Nee

Zo ja, hoeveel? €

Hebt u nog andere afspraken met huurders gemaakt?

Ja  Nee

Zo ja, welke?

9. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (b.v. onteigening)?

Ja  Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

10. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Ja  Nee

11. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Ja  Nee

12. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Ja  Nee

13. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

Ja  Nee

14. Hoe gebruikt u het huis nu? **Woondoeleinden**  
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

Ja  Nee

15. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen? (onroerende-zaakbelasting)

Eigenaarsdeel

Totaal

*Belastingjaar*

Afvalstoffenheffing

*Belastingjaar*

Baatbelasting/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing

Rioolrecht

*Belastingjaar*

WOZ-waarde € 657.000

16. Weke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

NUON € 250,00

Vitens € 15,00

17. **Gezinssamenstelling van de bure**

Rechts: **Echtpaar**

Links: -



## B. Gevels

1. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee
2. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee
3. Is er sprake van gevelisolatie? **Voorzetwanden v.v. isolatie.**  Ja  Nee
4. Eventuele toelichting:

## C. Daken

1. Zijn er platte daken (dus ook van uitbouwen, garages, bergingen etc.) aanwezig?  
Zo ja, waar en hoe oud? **2005/2015 (bij stal)**  Ja  Nee
2. Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee
3. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee
4. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. repareren?  
Zo ja, welk deel en wanneer? **2005**  Ja  Nee
5. Is het dak geïsoleerd?  Ja  Nee
6. Afvoer regenwater  goed  niet goed
7. Dakgoten (b.v. lekkage) **Vervangen in 2005**  goed  niet goed
8. Eventuele toelichting:

## D. Kozijnen, ramen en deuren

1. Wanneer zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd?  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ca. 2015**  Ja  Nee
2. Functioneren alle schanieren en sloten?  Ja  Nee
3. Zijn alle sleutels aanwezig?  Ja  Nee
4. Is er sprake van dubbel glas?  
Indien gedeeltelijk, waar? **m.u.v. grote slaapkamer en originele raampjes**  Ja  Nee

5. Is er bij dubbel glas sprake van lekke ruiten?  Ja  Nee

6. Eventuele toelichting : **Alle kozijnen + glas vervangen in 2005**

### E. Vloeren, plafond en wanden

1. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee

2. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee

3. Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee

4. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, b.v. loszittend of holklinkend tegelwerk/stucwerk, loslatend behang of spuitwerk etc.?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee

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

6. Is er sprake van vloerisolatie?  Ja  Nee

7. Eventuele toelichting : **Tevens voorzien van vloerverwarming m.u.v. 1 slaapkamer**

### F. Kelder, kruipruimte en fundering

1. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering  
Zo ja, waar?  Ja  Nee

2. Is de kruipruimte toegankelijk?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee

3. Is de kruipruimte droog?  Ja  Nee

4. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  
 Ja  Nee  
 soms

5. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd?  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid?  Ja  Nee  
 Ja  Nee

6. Eventuele toelichting:



## G. Installaties

1. Is er een C.V.-installatie aanwezig?  
Zo ja, hoe oud is deze installatie  
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? **2005** **Jaarlijks**  Ja  Nee
2. Is meer dan 1 keer bijvullen van de C.V.-installatie noodzakelijk?  
Zo ja, hoe vaak?  Ja  Nee
3. Zijn er radiatoren die niet warm worden?  
Zo ja, welke?  Ja  Nee
4. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee
5. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee
6. Zijn er vertrekken die niet goed warm worden?  
Zo ja, welke?  Ja  Nee
7. In welk jaar zijn voor het laatst de rookgasafvoeren gereinigd? **n.v.t.**
8. Is de trek van de aanwezige rookgasafvoeren goed?  
Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?  Ja  Nee **n.v.t.**
9. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
Zo ja, wanneer? **2005**  Ja  Nee
10. Zijn er gebreken bekend aan de technische installaties?  
Zo ja, welke?  Ja  Nee  
(Denkt u hierbij aan de leidingen voor gas, water en electriciteit, geiser, c.v., mechanische installatie, niet goed werkende apparatuur) keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon/intercom, ventilator, zonneschermen, thermostaat, kachels.)
11. Eventuele toelichting : **Tevens voorzien van 72 zonnepanelen.**

## H. Sanitair en riolering

1. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  
Zo ja, welke?  Ja  Nee
2. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  
Zo nee, welke niet?  Ja  Nee
3. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.?  
Zo ja, welke?  Ja  Nee

4. Bent u aangesloten op het hoofdriool?  Ja  Nee
5. Heeft u een septictank of beerput?  Ja  Nee
6. Eventuele toelichting : **Mestkelder aanwezig onder de stal**

## I. Diversen

1. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?  
Zo ja, waar? **2014 verwijderd**  Ja  Nee
2. Is er sprake van loden leidingen in uw woning?  
Zo ja, waar?  Ja  Nee
3. Is de grond, voor zover bekend, verontreinigd?  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  Ja  Nee  
Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of sanerings-  
bevel opgelegd?  Ja  Nee
4. Is er, voor zover bekend, een olietank aanwezig? **(Gaat mee)**  Ja  Nee  
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  Ja  Nee  
Is er een Kiwa certificaat?  Ja  Nee
5. Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft  
tussen 1960 en 1982?  Ja  Nee
6. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen,  
ratten, kakkerlakken etc.)?  Ja  Nee
7. Is het pand aangetast door houtworm, boktor, of andere ongedierte/zwam?  
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **in 2005 behandeld**  Ja  Nee  
 Ja  Nee
8. Is er sprake van geluidsoverlast?  
Zo ja, waarvan?  Ja  Nee
9. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om  
de woning?  Ja  Nee  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen en door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden?  
(evt. door zelfwerkzaamheid)
1. **Geheel verbouwd en uitgebreid in 2005** door: **Braakman en Pannekoek**
  2. door:
  3. door:
  4. door:
  5. door:
10. Zijn er voor ver- en/of bijbouwingen vergunningen afgegeven?  
Zo ja, welke?  Ja  Nee
11. Eventuele toelichting:



## J. Garanties

1. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van de dakbedekking, C.V. installatie, GIW-garantie etc.?  Ja  Nee  
Zo ja, welke?
2. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen beschikbaar van goederen die mee mogen worden verkocht?  Ja  Nee

*Zo ja, bewijzen van deze garantie (of kopieën hiervan) met dit formulier meesturen!*

## Ondertekening

Verkoper(s) verklaart/verklaren dat alle aan hem/haar/hen bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust, dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het BW, de boeken 6 en 7, schadevergoeding te claimen. Verkoper(s) verklaart/verklaren in de periode tussen de datum van de bouwkundige keuring en de datum van het notarieel transport, de woning op een manier te zullen bewonen en onderhouden, welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Alsdus naar waarheid ingevuld te: \_\_\_\_\_

d.d. \_\_\_\_\_

(handtekening) \_\_\_\_\_

(handtekening partner) \_\_\_\_\_



Op deze pagina's krijgt u antwoord op de Tien meest gestelde vragen die bij het kopen van een woning aan de orde komen. 'Wat is een optie?' en 'Wanneer ben ik in onderhandeling?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Lees de informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

**1. Is de makelaarscourtage bij 'kosten koper' inbegrepen?**

Nee. 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 (aankopend makelaar).

**2. 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 omschreven onder ('Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te 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 valt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn weer te verlagen.

**3. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op uw bod. 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.

**4. Wat is een optie?**

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



**5. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

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

**6. Word ik koper 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.

**7. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Het kan voorkomen dat er meerdere belangstellenden de vraagprijs willen bieden. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 4 en 10).

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**8. De makelaar vraagt een "belachelijk" 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 wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - 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.

**9. Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het schriftelijk 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 vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen getekend is. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de schriftelijke 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.

**10. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, de woning ga bezichtigen, of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen dan eerst met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze 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 om 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.

# DE HAAN

## MAKELAARS



Voor meer informatie kunt u kijken op onze website, [www.dehaan-makelaars.nl](http://www.dehaan-makelaars.nl),  
of tijdens kantoortijden contact opnemen met ons kantoor:

**De Haan Makelaars**  
**Brinklaan 5**  
**8161 CW Epe**  
**0578-613000**



WWW.DEHAAN-MAKELAARS.NL

