



Terweistraat 2, 4011 EX Zoelen

Vraagprijs € 895.000,00 kosten koper

Omschrijving

Royale villa met een legio aan mogelijkheden!

Deze ruim opgezette villa biedt aan haar toekomstige bewoners veel LEEFRUIMTE, COMFORT en MOGELIJKHEDEN!

Naast de ruimtelijke ligging van de woning - op een perceel van maar liefst 10.140m² eigen grond - is deze degelijk gebouwde villa zelf ook zeer rijkelijk opgezet. De woning heeft een woonoppervlakte van 370m² (!) en bestaat eigenlijk uit twee woongedeelten, welke met elkaar verbonden zijn middels een dubbele garage en kantoorruimte.

Door de royale ruimte en doordachte opzet van de woning is de woning zowel voor een groot gezin geschikt, voor mensen die graag aan huis werken, voor mindervalide bewoners alsmede voor bijv. mantelzorg of meer-generatie gebruik. Kinderen zouden hier bijvoorbeeld een volwaardige woning aan de rechterzijde van het pand hebben, waarbij ouders eventueel aan de linkerzijde kunnen wonen en toch over het merendeel van de voorzieningen kunnen beschikken. Mogelijkheden genoeg dus!

Daarnaast is de woning goed afgewerkt met gebruik van hoogwaardige materialen. Te denken valt aan een volledig uitgeruste woonkeuken met hardstenen werkblad, zinken dakgoten, hardstenen vensterbanken, vloerverwarming, zonnepanelen en elektrisch bedienbare sectionaal deuren bij de dubbele garage.

INDELING:

Rechtergedeelte van de villa:

Entree/ hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de verdieping. Toegang tot de riante woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Zowel de woonkamer als de woonkeuken zijn afgewerkt met een PVC vloer en voorzien van vloerverwarming. De woonkeuken is bereikbaar via openslaande deuren voorzien van glas-in-lood ramen en is eveneens riant te noemen. Ook hier zijn de wanden en het plafond strak afgewerkt en voorzien van inbouwverlichting. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze zwart-wit opstelling en voorzien van magnetron, stoomoven, oven, koelkast, vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigschouw en quooker. Opvallend aan de gehele benedenverdieping zijn de vele raampartijen en het vrije uitzicht.

Via de woonkamer is de slaapkamer op de begane grond bereikbaar; aansluitend treft u een complete badkamer en separate kleedruimte.

Tussenhal met vaste kastenwand, witgoedopstelling en verzamelplaats voor de was d.m.v. een praktische stortkoker. Deze ruimte is zowel vanaf de voorzijde als de achterzijde van buitenaf bereikbaar. Dubbele garage welke aan de voorzijde toegankelijk is via twee sectionaal deuren welke op afstand bedienbaar zijn. Achter de garage is een gang gesitueerd welke toegang geeft tot de kantoorruimte. Ideaal werken aan huis zonder dat dit afbreuk doet aan uw privacy. De kantoorruimte is via de hal zelfstandig bereikbaar van buitenaf.

Eerste verdieping: centrale overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers, een tweede compleet uitgevoerde moderne badkamer en grote open zolderruimte die desgewenst in gebruik genomen kan worden als extra slaapkamer of hobby ruimte. De CV-installatie bevindt zich in een afgesloten ruimte bereikbaar vanaf de overloop.

Linkergedeelte van de villa:

Dit gedeelte van de woning is via een andere entree bereikbaar dan het rechtergedeelte van de villa en daarmee uitermate geschikt voor gebruik als tweede woongedeelte. Ook deze ruimte beschikt op de begane grond over een eigen garage en berging. Deze zijn aan de voorzijde van de woning gesitueerd en vanaf de zijgevel bereikbaar. De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft net als de overige vertrekken in de woning veel daglichttoetreding en vrij uitzicht.

Om het woongedeelte compleet te maken is er op de begane grond voorts een royale slaapkamer, keuken, toiletruimte en bijkeuken aanwezig. Hier is desgewenst een doucheruimte van te maken.

De verdieping wordt gevormd door een grote open zolderverdieping met tal van mogelijkheden.

LIGGING:

De villa is gesitueerd op een vrije locatie tussen een recent gerealiseerde nieuwbouwwijk en agrarisch grondgebied. De oprijlaan is afsluitbaar met een houten toegangspoort. Met een perceeloppervlakte van ongeveer 10.000 m² is het perceel bijzonder ruim te noemen en is het houden van kleinvee en/of paarden aan huis een prachtige optie.

HET DORP ZOELLEN:

Zoelen ligt centraal in het prachtige groene en afwisselende Betuwse rivierenlandschap "onder de rook van Tiel" op 3,5 km afstand waar alle voorzieningen zijn van voortgezet onderwijs, theater, bioscoop, winkels en sport. Zoelen beschikt over een aantal voorzieningen en een actief verenigingsleven, landwinkel en op 2 km afstand van de bouwmarkt. Op korte afstand van de woning zijn een prachtig natuurgebied en een bos gelegen; het Zoelensche Bos. Daarnaast ligt er op 5 autominuten afstand een golfbaan.

Zoelen is centraal gelegen ten opzichte van belangrijke oost/west en noord/zuid –verbindingen (A15 en A2) waardoor steden als Utrecht, Arnhem, Nijmegen, 's-Hertogenbosch in 30 minuten bereikbaar zijn. Amsterdam en Rotterdam zijn in 45 minuten bereikbaar.

Het NS-station van Tiel is binnen 10 minuten van de woning gesitueerd. Station Geldermalsen en Culemborg zijn op 15 autominuten afstand gelegen.

ALGEMEEN:

- Ruime villa met mogelijkheid om woon-werken (kantoor/ praktijk/ atelier) te combineren;
- Kangoeroewoning, uitermate geschikt voor meer-generatie bewoning;
- Zeer ruime kavel met vrije ligging;
- Hedendaags wooncomfort;
- Hoogwaardige afwerking met neutrale kleurstelling;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming, deze is zelfs in de garage aanwezig;
- Verwarming en warm water middels gasgestookte CV-installatie (Nefit, 2015 eigendom);
- Inhoud: 1649 m³;
- Woonoppervlak: 370 m²;
- Perceel: 10.140 m² eigen grond;
- Aanvaarding in overleg.

Om een goede indruk van deze woning te krijgen nodigen wij u graag uit voor een nadere kennismaking!



Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.649 m ³
Perceel oppervlakte	: 10.140 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 397 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2015
Ligging	: Vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Terweistraat 2 .
4011 EX ZOELLEN





Foto's





Foto's





Foto's



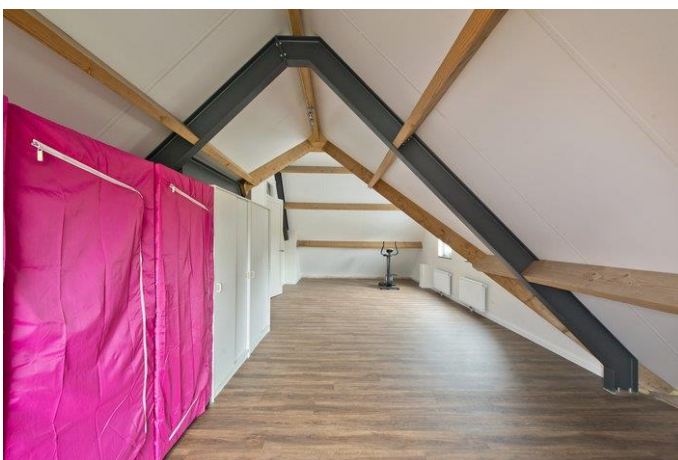


Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



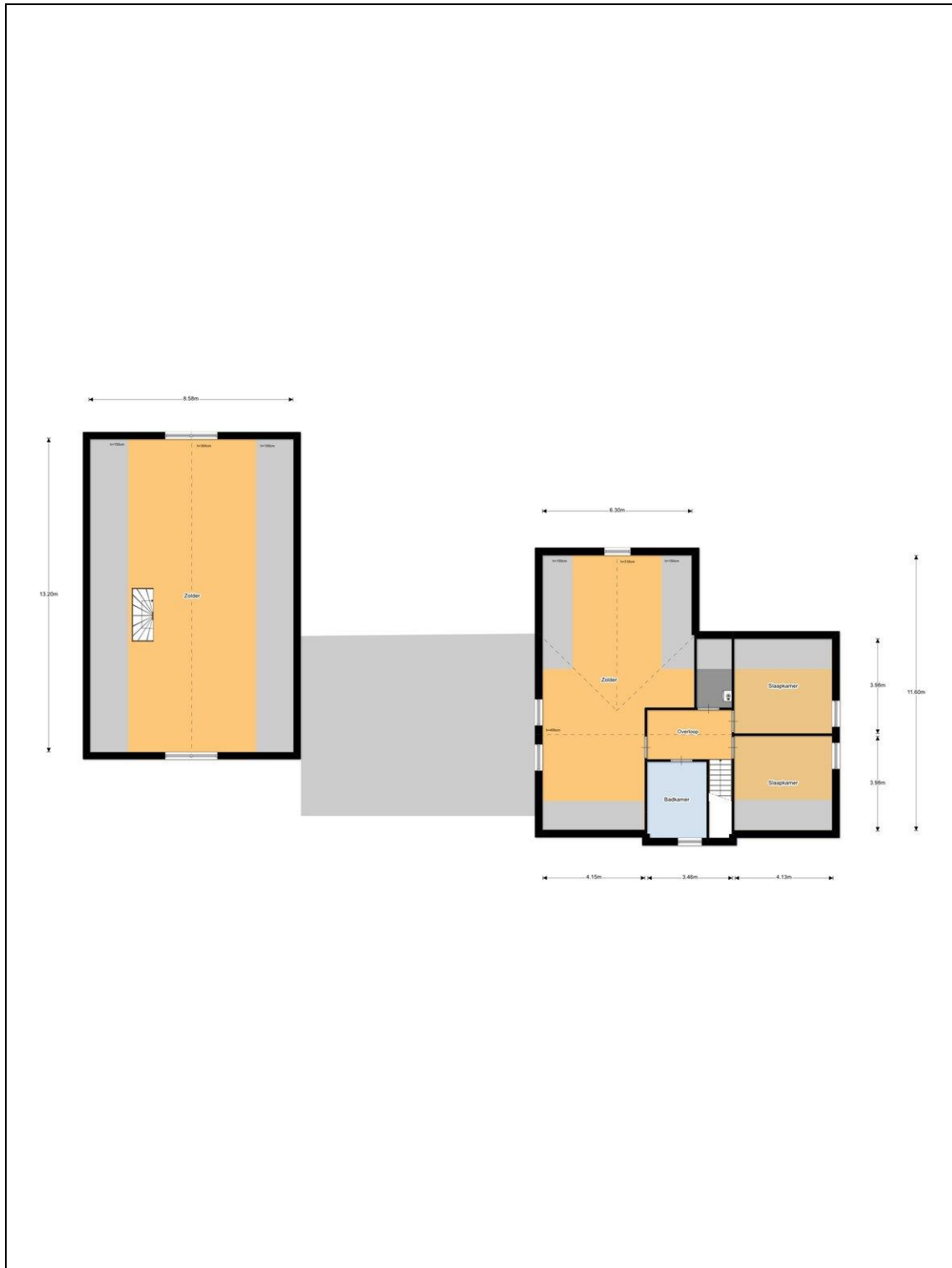


Plattegrond





Plattegrond



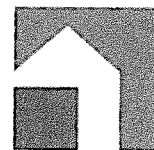


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vast gestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Geleverd op 8 juni 2019</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente Zoelen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 772</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.

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Dolron Rivierenland
Makelaars



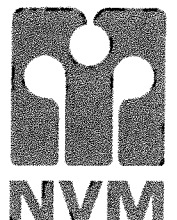
Deze vragenlijst is gemaakt omdat u als verkoper verplicht bent om uitvoerig informatie te verstrekken over uw huis, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan uw NVM-makelaar ervoor zorgen dat daarover goede afspraken met de koper gemaakt worden. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat bepaalde gebreken geheel voor rekening en risico van koper komen. Als het gebrek niet ter sprake komt loopt u het risico dat de koper u daar achteraf alsnog aansprakelijk voor stelt. De kosten kunnen dan soms zo hoog oplopen dat u als u dat van te voren had geweten nooit tot verkoop zou zijn overgegaan.

De lijst is bedoeld om u te helpen bij het verzamelen van informatie over het huis. Vul de lijst daarom volledig en naar waarheid in.

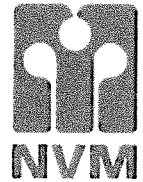
Deel B bevat vragen over de toestand van de onroerende zaak en kan ook worden verstrekt aan de koper, bijvoorbeeld bij de koopakte.

Heeft u nog vragen, neem dan contact op met uw NVM-makelaar. Stuur de ingevulde lijst vervolgens zo spoedig mogelijk op. Want, 'voorkomen is beter dan genezen'.

Tenslotte is een NVM-lid als deskundige in onroerende goederen bij uitstek de aangewezen persoon voor de voorbereiding, begeleiding, advisering en vastlegging van de aan- of verkoop van een huis.



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 kan, indien partijen dit wensen, aan de koopakte gehecht worden.)

Adres te verkopen perceel: _____
(uitsluitend invullen als dat afwijkt van bovengenoemd adres)

2. Andere overeenkomsten

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

nee

Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erf afscheidingen)

Zo ja, welke zijn dat:

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

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.?

nee

Zo ja, welke:

Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar?

€ _____

Per welke datum kan de canon worden aangepast?

d.d.: _____

4. Publiekrechtelijke beperkingen

Zijn er publiekrechtelijke beperkingen bekend
(bijvoorbeeld Wet voorkeursrecht gemeenten)?

nee

Zo ja, welke is/zijn dat:

5. Kadastrale grenzen

Wijken de huidige terreinafscheidings volgens u af van de kadastrale
eigendomsgrenzen?

nee

*(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u
in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de
buren.)*

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op
grond vande buren of andersom?

nee

Zo ja, graag nader toelichten:

6. Verhuur

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**

Zo ja:

- is er een huurcontract?
- welk gedeelte is verhuurd?

nee

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
-
-

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

- heeft de huurder een waarborgsom gestort?

ja/nee

Zo ja, hoeveel: € _____

Hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

ja/nee

Zo ja, welke:

7. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening)?
Zo ja, welke is/zijn dat:

nee

8. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand?

nee

- a. als beschermd monument
- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht
- c. gemeentelijk monument
- d. "beeldbepalend pand"

9. Onderhoudscontracten, garanties

Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden?

nee

Zijn daarvan contracten of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

nee

(Voorbeelden: G.I.W.-garantie, c.v.-ketel onderhoudsabonnement, garantie over keukenapparatuur, boiler.)

Nadere bijzonderheden:

10. Premies

Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling?

nee

11. 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?

nee

(Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie. Deze gelden vooral bij monumentenpanden.)

12. Aanschrijvingen

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

nee

13. Onbewoonbaarverklaring

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

nee

14. Verbouwingen

Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bijvoorbeeld bouwvergunning)?

nee

Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?

ja/nee

Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht?

ja/nee

Zo ja, welke?

(Bijv. dubbele beglazing, dak-, spouw-, muur- of vloerisolatie.)

(Evt. garantiebewijzen e.d. graag bijvoegen.)

Wanneer zijn de **binnen** kozijnen en/of deuren voor het laatst geschilderd?

nieuwbouw 2015 binnen en buiten en het oude gedeelte de gevelkozijnen binnen en buiten ook in 2015

Wanneer zijn de **buiten** kozijnen en/of deuren voor het laatst geschilderd?

Is dat gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

ja/nee

15. Installaties

Is de elektrische installatie vernieuwd?

ja/nee

Zo ja, wanneer?

geheel/gedeeltelijk/alle groepen

Opmerkingen: _____

Hoe oud is de C.V.-ketel?

Van de nieuwbouw van 2015 en van het oude gedeelte van 1992

Wat is het type/merk van de C.V. ketel?

nefit

Wanneer is de ketel voor het laatst onderhouden?

Alle twee in 2017

Hoe oud is het expansievat?

Van het zelfde jaar als de ketel

De C.V.-ketel is:

* Eigendom

O Huur (overeenkomst meesturen)

O Huurkoop (overeenkomst meesturen)

O Lease (overeenkomst meesturen)

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

nee

Zo ja, welke:

16. Omzetbelasting

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfs-onroerendgoed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

17. Gebruik

Hoe gebruikt u het huis nu?
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)

Woonhuis

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

18. Gebreken, bezwaren

Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? **nee**
(Denk daarbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische ventilatie, apparatuur zoals deurbel, telefoon/intercom, keukenapparatuur, zonneschermen, thermostaat, kachels etc.)

Opmerkingen:

Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade (betonrot)? **nee**
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)

Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? **nee**

Zo ja, door:

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken)? **nee**

Zo ja, door:

Beschrijf hieronder de kwaliteit van de vloer op de begane grond:

Is betonvloer met vloerverwarming en kruipruimte in het nieuwe gedeelte

Als in het verleden maatregelen zijn genomen tegen een of meer in deze vraag genoemde gebreken s.v.p. aangeven welke maatregelen waartegen zijn genomen (evt. garantiebewijzen e.d. graag bijvoegen).

Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing? **nee**
Zo ja, welke:

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
Zo ja, waar:

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**
Zo ja, waar:

Doordat het pand heel goed is geïsoleerd is er bij wisseling van temperatuur soms een krakend geluid te horen.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag en/of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**

Hoe oud zijn de platte daken indien aanwezig
4.5 jaar

Heeft u last van lekkages (gehad)? **nee**
Zo ja, waar:

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie? **nee**
Zo ja, waar:

Heeft u het dak al een (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **nee**
Zo ja, welk dak en wanneer:

Zijn er kozijnen en/of deuren die aan vernieuwing of reparatie toe zijn? **nee**
Zo ja, welke:
Eén onderdorpel van kozijn is slecht van het oude gedeelte

Functioneren alle scharnieren en sloten? **ja**

Zijn alle sleutels aanwezig? **ja**

19. Verontreinigingen

Is voor zover u bekend, de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is? **nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? **ja**

Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? (ja voor de nieuwbouw) **ja**

Is er voor zover u bekend een olietank in de grond aanwezig? **nee**

Zo ja, is deze geleegd of geschoond? **ja/nee**

Is voor zover u bekend de gevel ooit gereinigd? **nee**

Zo ja, volgens welke methode?

- droog (met grit)
- nat (chemisch, met water nagespoeld).

Zijn er voor zover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw (*berging, garage etc.*) eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudend materiaal aangebracht? **nee**
(*Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijs kleurig. Indien ze ongeverfd zijn.*)

Is er sprake van loden leidingen in uw woning? **nee**

Zo ja, waar:

Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982? **nee**

20. Riolering

Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool? **ja**

Zo ja, hoe? PVC pijpen _____

Zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen plaats?

Afvoer regenwater **goed**

Dakgoten (bv. lekkage) **goed**

21. Septictank

Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig? **nee**

22. Huur, lease

Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleast (bijvoorbeeld de c.v.-ketel)? **nee**

Zo ja, welke:

23. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

- onroerend-zaakbelasting (onroerend-goedbelasting):

zakelijk recht: € 1.036,80

belastingjaar: 2019

- WOZ waarde: € 810.000
- waterschapslasten: € 789.60
belastingjaar: 2019
- baat-/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing/rioolrecht: € 225
belastingjaar: 2019

24. Energienota

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

€ 222 + 30.33 + 11.07

Dit betreft de volgende zaken (*doorhalen wat niet van toepassing is*):
gas / water / electriciteit / kabel.

25. Energieprestatiecertificaat

Is er een energieprestatiecertificaat voor het huis afgegeven?

Nee

Zo ja, welke klasse? We hebben moeten bouwen volgens de eisen van 4 jaar geleden
(*doorhalen wat niet van toepassing is*):

A/B/C/D/E/F/G

(Kopie energieprestatiecertificaat graag bijvoegen, van 1 januari 2015 verplicht bij levering van uw woning bij de notaris)

26. Achterstallige betalingen

Hebt u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

ja

Hebt u alle erfpachtcanons betaald?

ja/nee

27. Appartementrecht of lidmaatschapsrecht

Indien uw pand geen appartement, flat, boven- of benedenwoning is kunt u de volgende vragen overslaan. Denkt u wel aan de ondertekening?

Is er een vereniging van eigenaars?

ja/nee

Is er een coöperatieve flatexploitatie-vereniging (coöperatie)?

ja/nee

Als er sprake is van een vereniging van eigenaars of een coöperatie, wordt er wel eens een ledenvergadering gehouden?

ja/nee

Zo ja, hoe vaak?

Ongeveer _____ per jaar

Zijn alle aan de vereniging verschuldigde bedragen betaald?

ja/nee

Wie is de administrateur of secretaris-penningmeester van de vereniging
(naam, adres en telefoonnummer):

(Indien niet bekend s.v.p. aangeven aan welke persoon of bedrijf u de (maandelijkse) bijdragen betaalt.)

Wordt er elk jaar een overzicht opgesteld van de uitgaven en inkomsten van de vereniging? Zo ja, deze stukken graag overhandigen. **ja/nee**

Zijn er afspraken gemaakt over toekomstig onderhoud of zijn er andere besluiten van de vereniging, die voor koper van belang kunnen zijn?
Zo ja, welke zijn dat? **ja/nee**

Is de opstalverzekering gesloten voor het gehele gebouw?
Zo nee, heeft u een polis voor alleen uw deel? **ja/nee**
ja/nee

Er is ook een aparte, meer uitgebreide vragenlijst voor Verenigingen van Eigenaars. Wanneer er sprake is van een Vereniging van Eigenaars verdient het aanbeveling om ook die lijst in te (laten) vullen. De koper krijgt daardoor meer inzicht in de organisatie en de financiële positie van de vereniging.

28. Diverse

Is er sprake van geluidsoverlast?
Zo ja, waarvan: **nee**

Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?
Zo ja, welke: **nee**

Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet?
Zo ja, welke: **nee**

Zijn er toekomstige planologische ontwikkelingen?
Zo ja, welke: **nee**

29. Ondertekening

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Plaats: Zoelen

Datum: 09 juli 2019

Handtekening: Gerrit Davelaar

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

- Zonnepanelen blijven achter
- Vloerverwarming waar PVC ligt m.u.v. slaapkamer.
- Vloerverwarming in de dubbele garage
- Hondenren blijft achter
- In het nieuwe gedeelte komen in de dekplaat 3 krimpscheuren voor.

- _____

- _____

- _____

- _____

- _____

- _____

- _____

- _____

- _____

Uw NVM-makelaar



LIJST VAN ZAKEN

Juridische Dienst NVM, april 2008

Betreffende het
perceel:

Terweistraat 2 te Zoelen

d.d.:

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	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige tuin, te weten:				
- Speelhuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Trampoline	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
Vlaggenmast	<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"/>
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails/gordijnen/vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

- losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plissé's	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- PVC vloeren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenblok	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomoven	<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"/>
- Cooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kookplaat keramisch	<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"/>
Keukenaccessoires	<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"/>
Verlichting, te weten:				
- Diverse spotjes in plafond	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Diverse lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- TL verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Alleen in de keuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Overig

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

-	<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"/>

Overige zaken, te weten:

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

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

plaats en datum:

plaats en datum:

10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 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 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 makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Nawoord

Wij hopen u door middel van deze brochure een goed beeld te hebben gegeven van het betreffende pand. Mocht u nog een eigen woning moeten verkopen, ook hiervoor kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor. Wellicht is de oplevering bij verkoop van uw woning goed af te stemmen op de aanvaarding van dit object. Indien gewenst, kunnen wij vrijblijvend een afspraak bij u thuis maken om de voordelen van een NVM makelaar en van ons kantoor met u te bespreken.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/ of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en vormt derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet meteen een koopovereenkomst tot stand komen. De vermelde maten, welke zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kunnen afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze informatiebrochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken en/of tekorten in de woning. De informatie die is opgenomen is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan de verwachting die hij van het object heeft. Het dient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele gevolgen hiervan volledig voor rekening van de koper.