



Holtentorensweg 9  
Rijssen

 Daan  
Makelaars

T. 0548-722044  
E. [info@daanmakelaars.nl](mailto:info@daanmakelaars.nl)





# Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 129 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 327 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 574 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1932               |

*Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn 'kosten koper' tenzij anders vermeld.*







# Beschrijving

Met een ruime oprit en eigen garage kan je meerdere auto's op je eigen terrein parkeren. Via de voordeur kom je in de hal terecht. Hier vind je de trap naar de eerste verdieping, een vaste kast en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is lekker ruim opgesteld en met originele jaren '30 schuifdeuren afgesloten van de woonkeuken. De woonkeuken is voorzien van een landelijke inbouwkeuken met apparatuur zoals een fornuis met ovens, koelkast, vaatwasser en voldoende kastruimte. Via de woonkeuken kom je in de hal aan de achterzijde terecht,

hier vind je nog een vaste kast, het toilet en de deur naar de tuin.

De tuin is 20 meter diep en heeft een heerlijke overkapping met kantoorruimte! De ideale plek om tijdens slecht weer ook van je tuin te genieten.

Even naar boven...

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waarvan twee met een vaste kastenwand. Op de overloop vind je nog twee vaste kasten, de wasruimte en de deur naar de badkamer. De badkamer is

heerlijk ruim opgezet en voorzien van een dubbele wastafel, ligbad, toilet en een inloopdouche.

Bijzonderheden:

- + Energielabel C
- + Aan de voorzijde beschikt de woning van prachtige markiezen (2017).
- + Ruim perceel met veel privacy.
- + Aanvaarding in overleg.





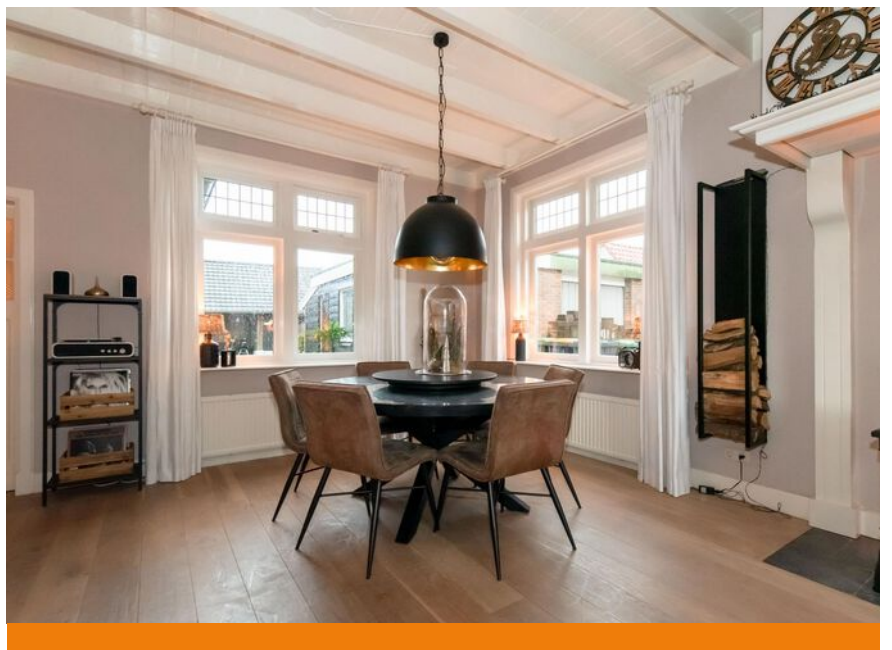




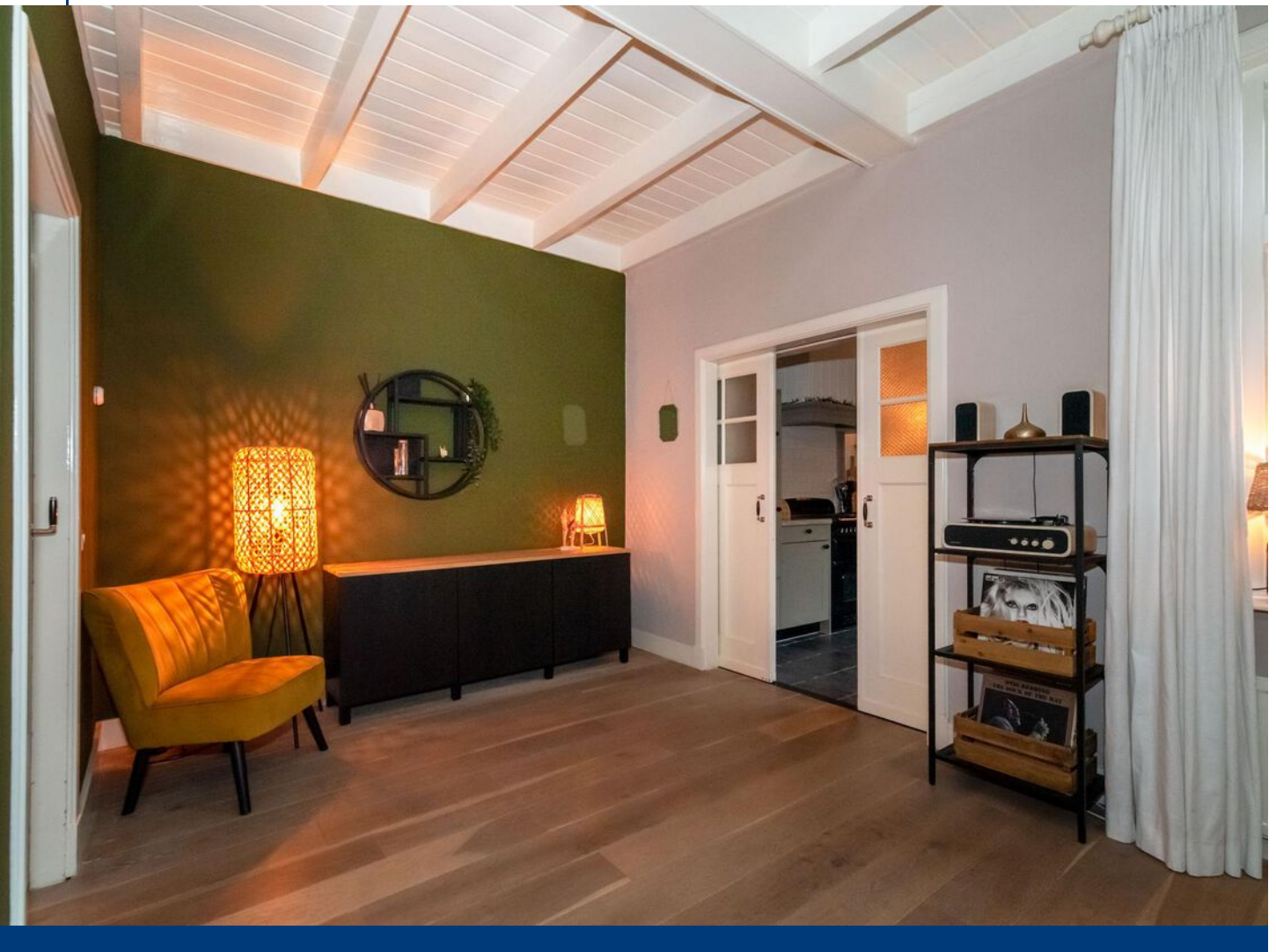
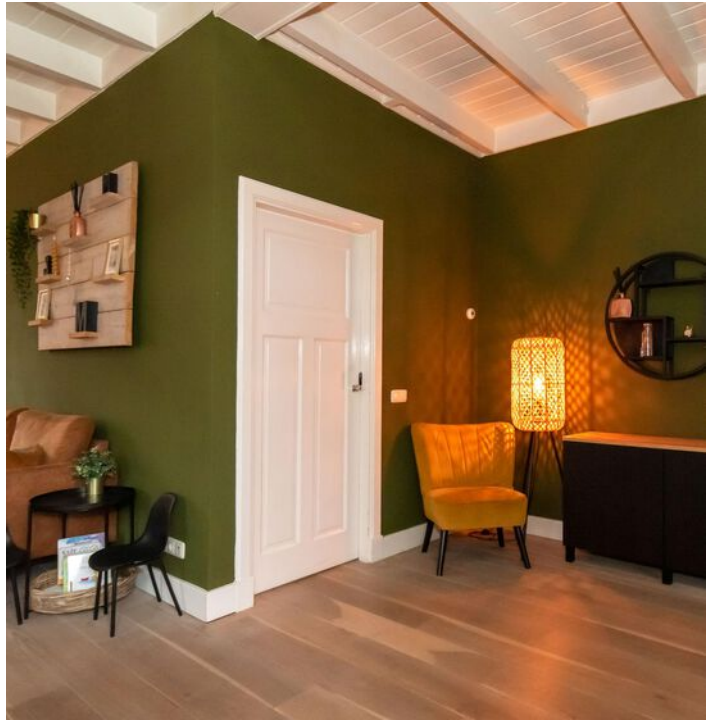




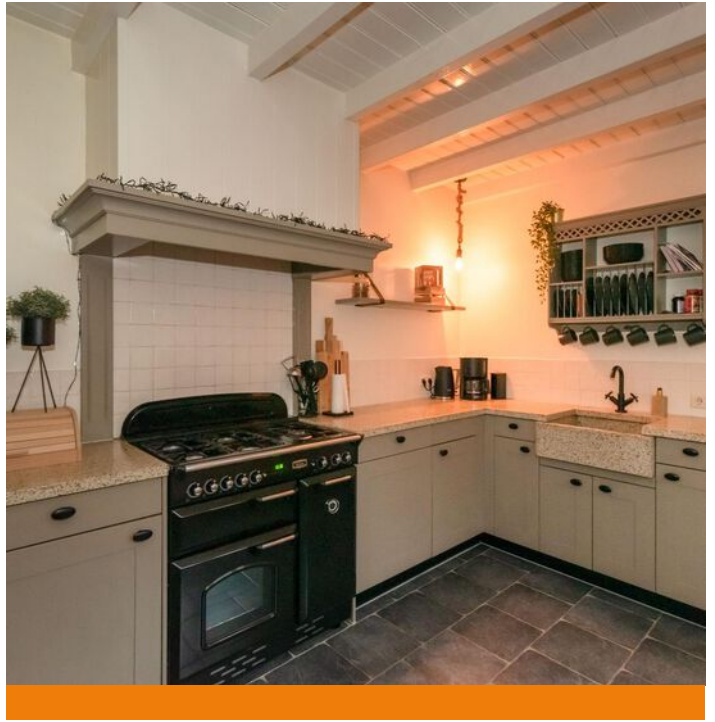




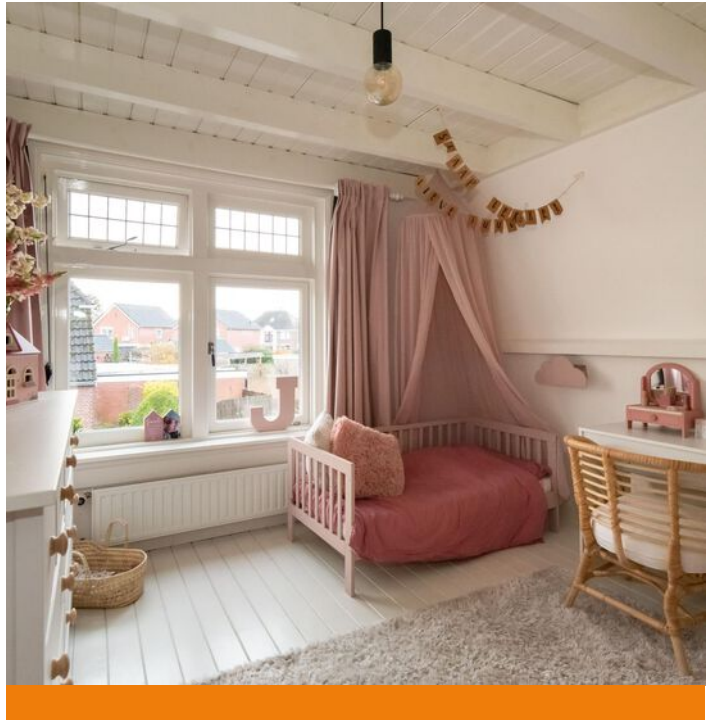








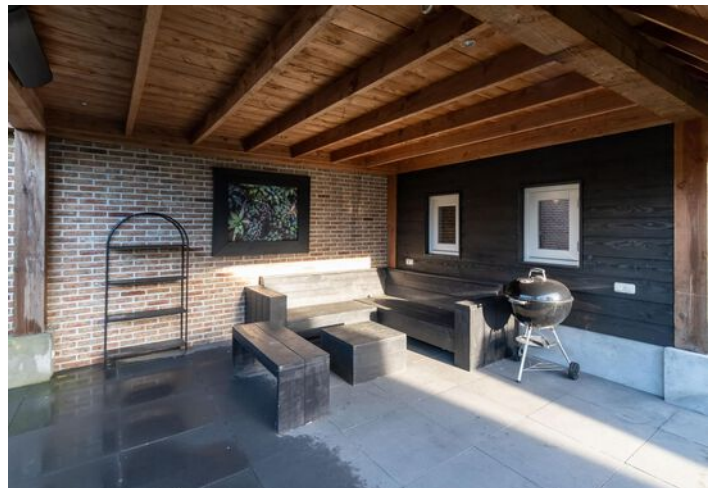
















# Plattegrond

Holtentorensweg 9 Rijssen.  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

BG







# Plattegrond

Holtentorensweg 9 Rijssen.  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

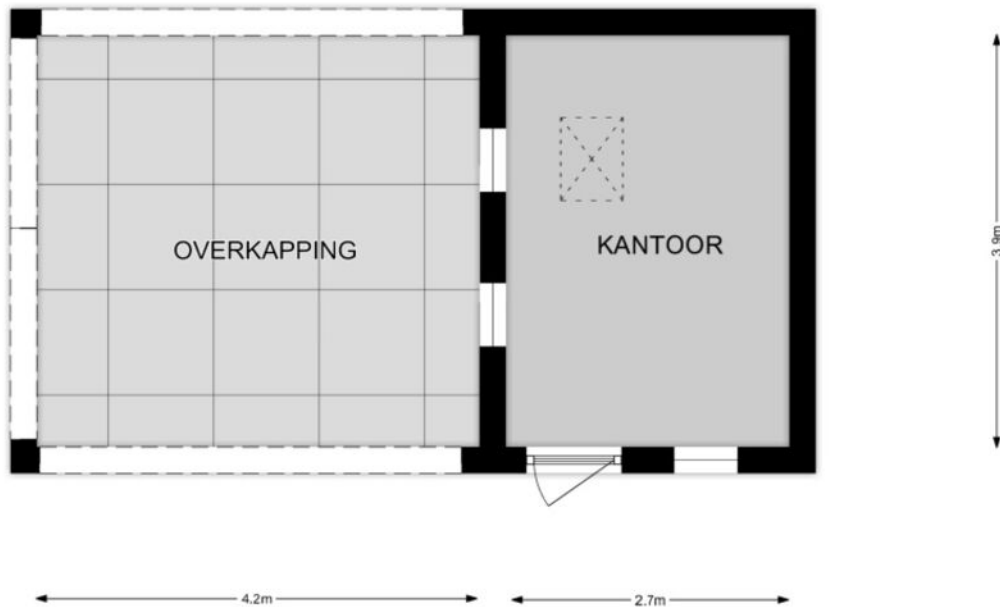
## VERDIEPING





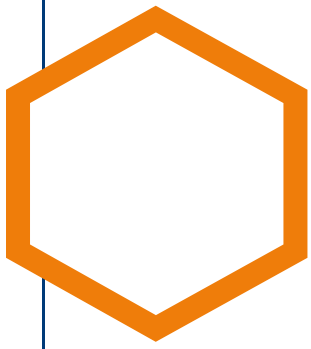


# Plattegrond



Holtentorensweg 9 Rijssen.  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

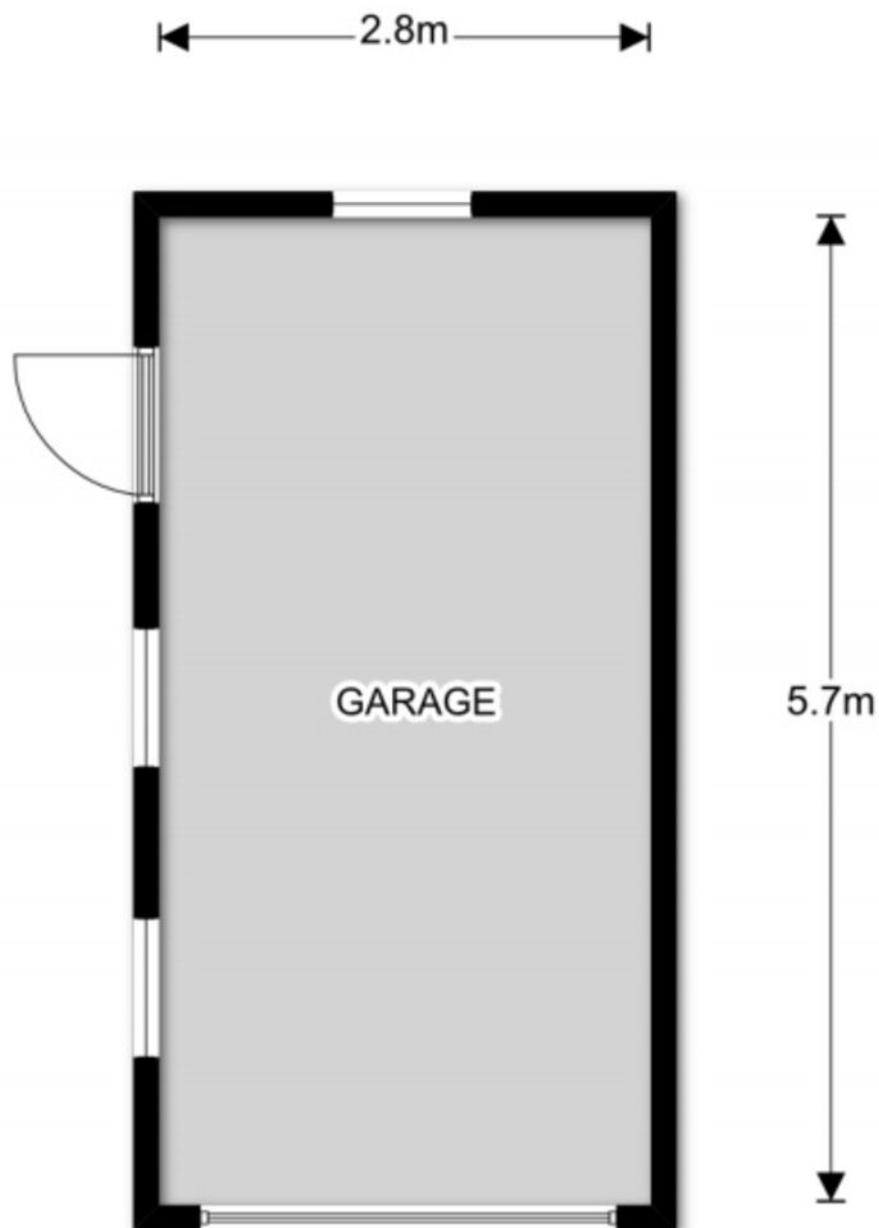




# Plattegrond

Holtentorensweg 9 Rijssen.  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

## GARAGE



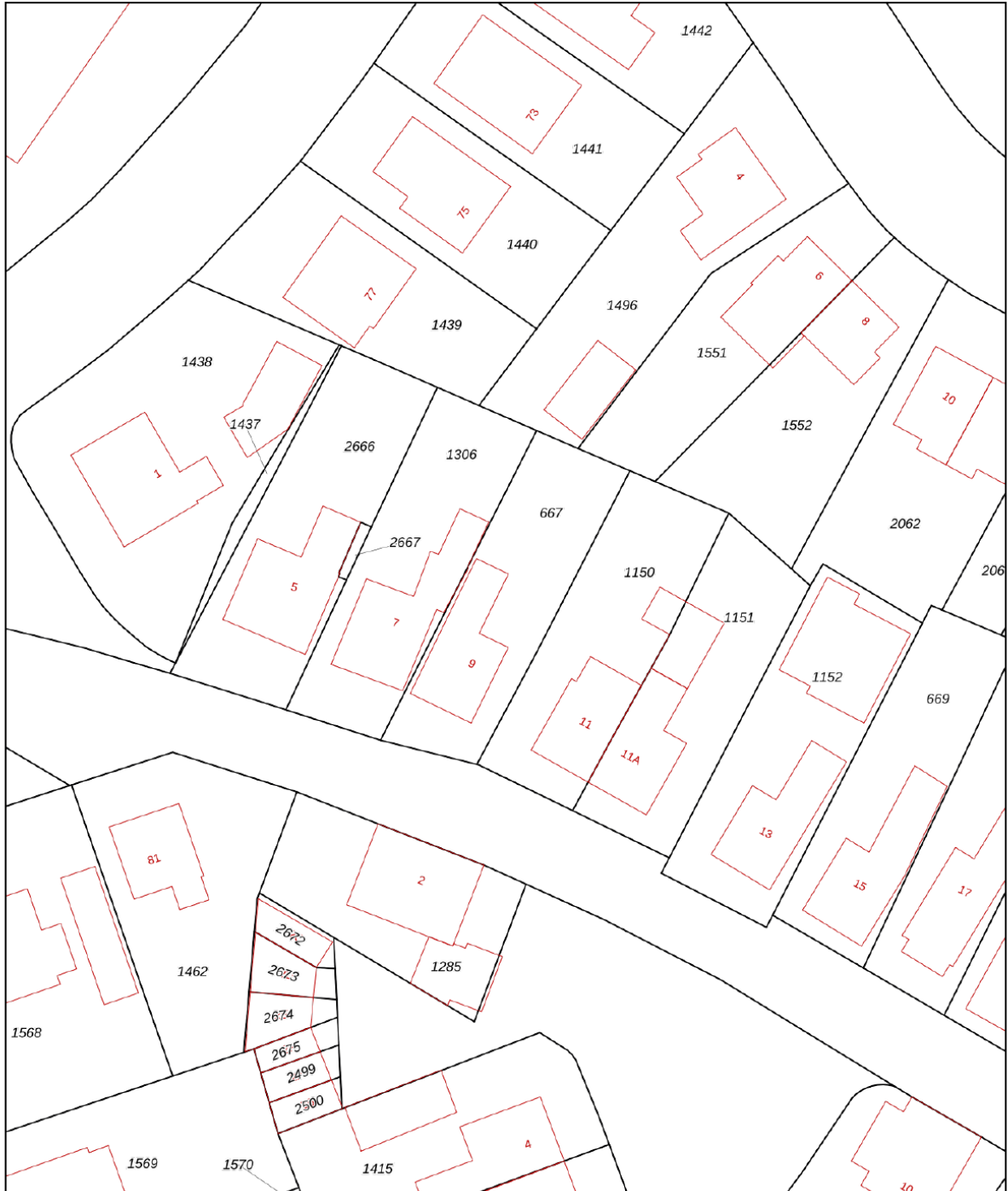




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Holtentorensweg 9



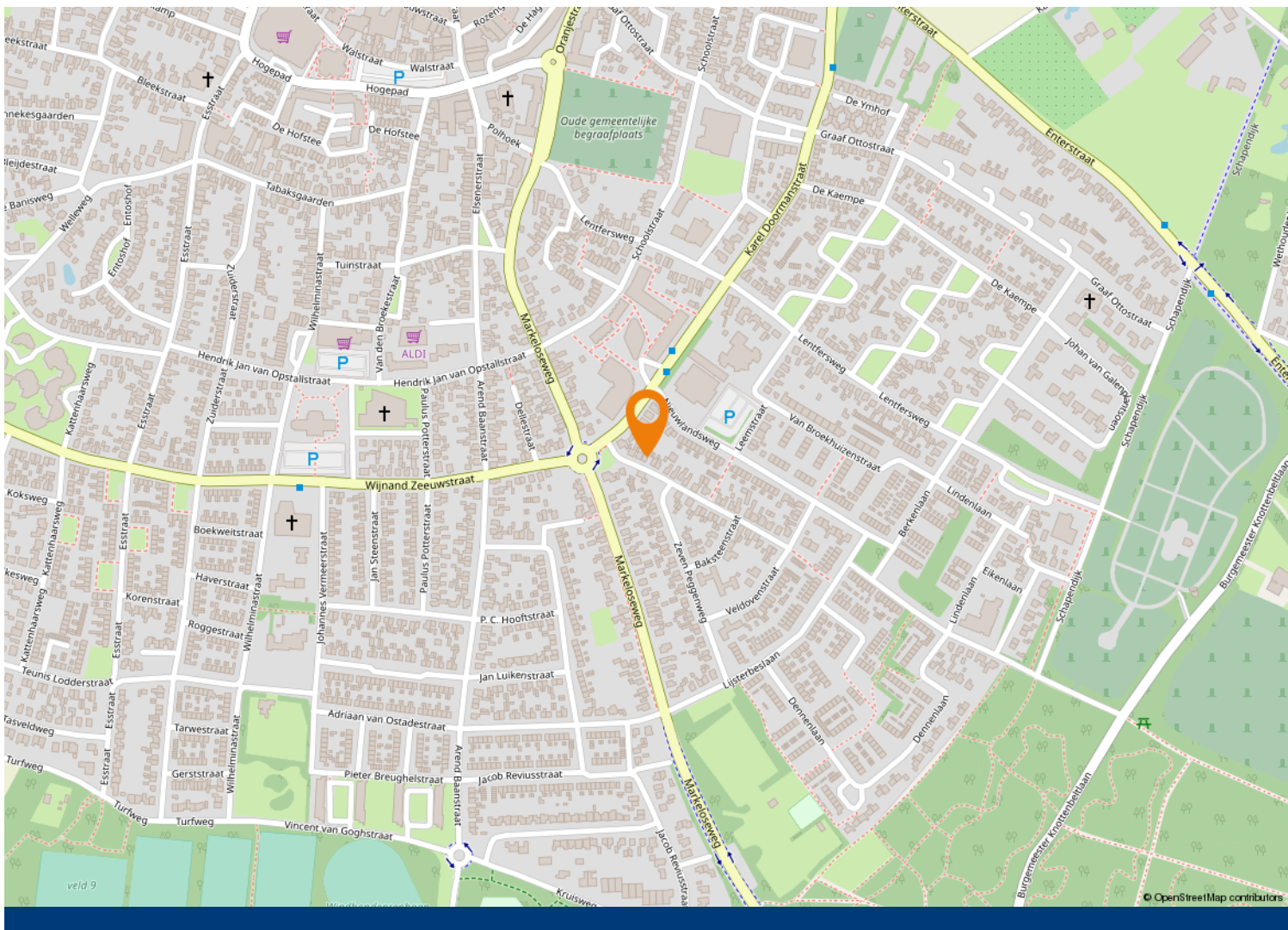
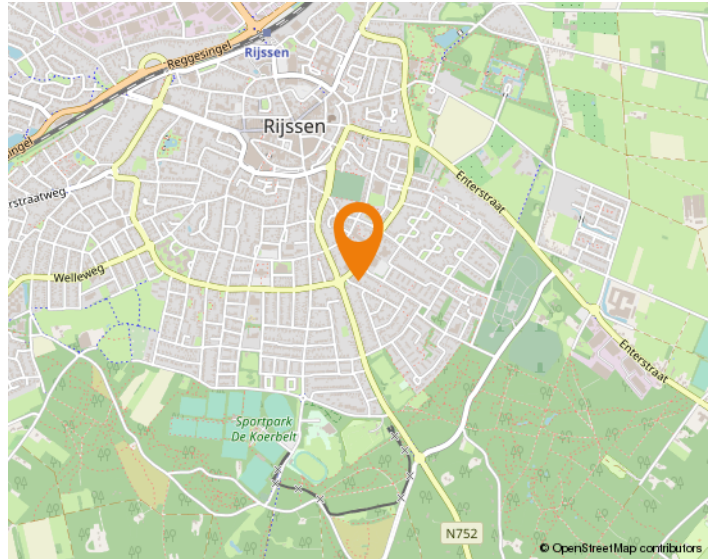
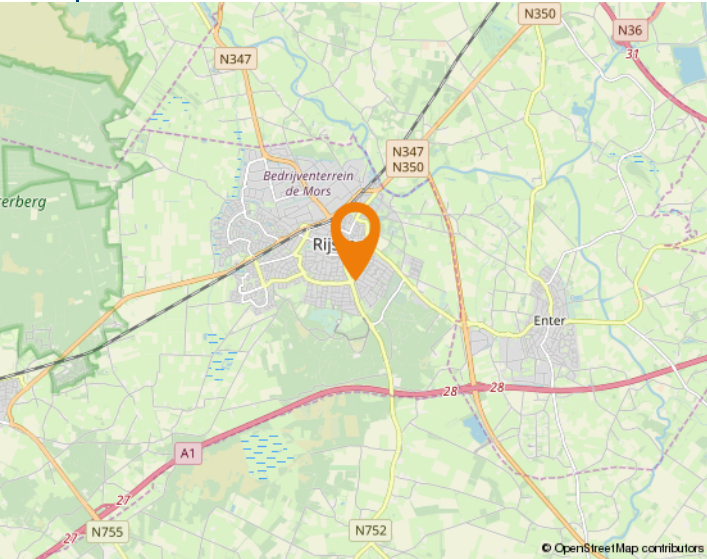
0 5 10 15 20 25m

|       |                                  |                     |         |
|-------|----------------------------------|---------------------|---------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |         |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Rijssen |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | G       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 667     |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |         |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |         |
|       | Bebouwing                        |                     |         |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie op de kaart







## Buurtinformatie – Rijssen-Holtten / Lenfert en omgeving

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 13%

25 - 44: 23%

45 - 64: 24%

65+: 18%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 45%

Koop / huur



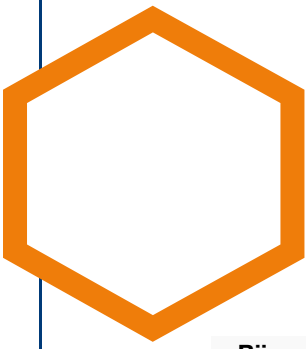
Koop: 71%

Huur: 29%

 49%

 51%

 1,2 per huishouden



# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee





# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

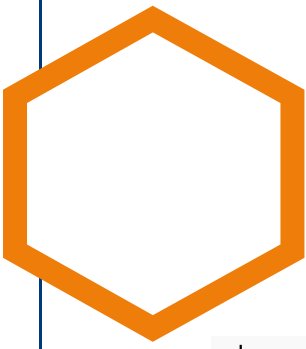
Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.



# NVM Vragenlijst

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

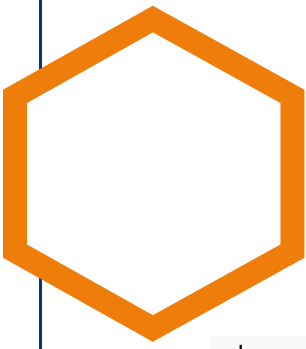
Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

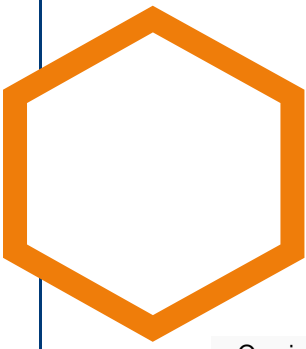
## Gevels 2 A.





# NVM Vragenlijst

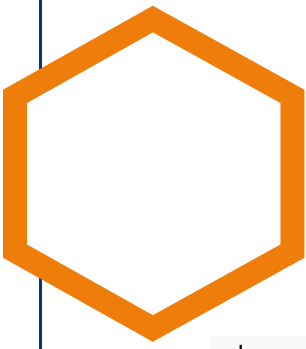
|   |   |
|---|---|
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?   | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Gevels 2 B.</b>  |   |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?   | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Gevels 2 C.</b>  |   |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  | Nee   |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?   | Ja  |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  | Niet bekend   |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  |   |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Ja  |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?  |   |
| <b>Gevels 2 D.</b>  |   |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?  | Nee   |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?  |   |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>   |   |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:   | Niet bekend   |
| Overige daken:  | Niet bekend   |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>   |   |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?   | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>   |   |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>   |   |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?   | Ja  |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?   | Stormschade rechterkant (vanaf voor bekeken), 5 nieuwe dakpannen en alles rechtgelegd |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>   |   |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:  |   |



# NVM Vragenlijst

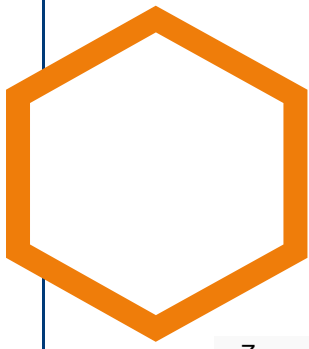
|  |             |
|--|-------------|
| Overige daken:   | Nee         |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:  |             |
| Overige daken:   | Ja          |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?   | Niet bekend |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?   |             |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:   | Nee         |
| Overige daken:   | Ja          |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?   |             |
|  |             |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>  |             |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  | Nee         |
| Zo ja, toelichting:  |             |
|  |             |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>  |             |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?  | Nee         |
| Zo ja, toelichting:  |             |
|  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>  |             |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)                     | Hardhout    |
|  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>  |             |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?   | maart 2019  |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?   | Nee         |
| Zo ja, door wie?   |             |
|  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>  |             |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?   | Ja          |
| Zo nee, toelichting:   |             |
|  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>  |             |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?   | Ja          |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?  |             |
|  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>  |             |
| Is er sprake van isolerende beglazing?   | Ja          |
| Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR++        |





# NVM Vragenlijst

|   |   |
|---|---|
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  | Ja  |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?   |   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>   |   |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)  | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>   |   |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>   |   |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>   |   |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?   | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>   |   |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>   |   |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                       | Ja  |
| Zo ja, waar?  | Woonkamer houten vloer, hier en daar wat ruimte tussen de planken |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>   |   |
| Is er sprake van vloerisolatie?   | Ja  |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?   | Niet bekend   |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  | Nee   |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Ja  |



# NVM Vragenlijst

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? N.v.t

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? cv-installatie  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Remeha

Type(nummer) van de installatie(s): 1201303757500

Installatiedatum van de installatie(s): Niet bekend

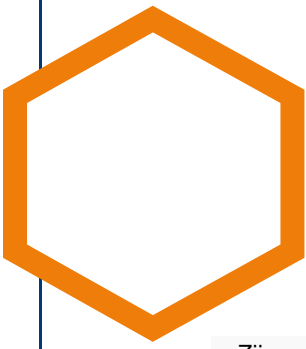
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2-2020

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Ter Harmsel

## Installaties 7 B.





# NVM Vragenlijst

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Verwarmingsbuizen badkamer lopen onder de vloer, hierdoor vloerverwarming

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

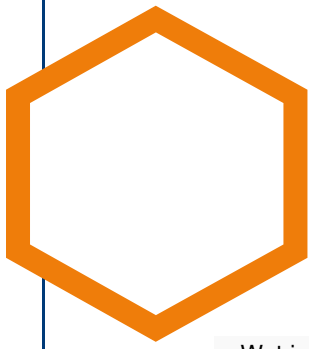
Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Nee

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?



# NVM Vragenlijst

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

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van  
de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door  
wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd  
van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar  
opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de  
zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige  
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/  
gereinigd? 2022

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen  
voor het laatst gebruikt? maart 2023

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie  
vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt  
verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars  
stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Zo ja, welke?

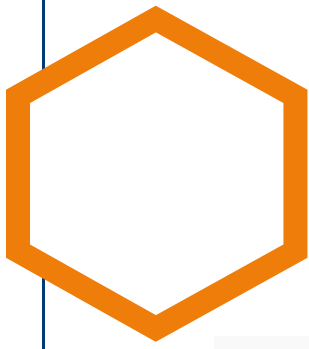
## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische  
auto?

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?





# NVM Vragenlijst

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 1 jaar oud

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? niet bekend

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

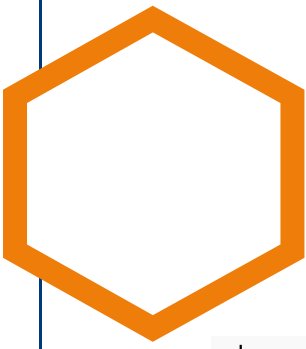
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

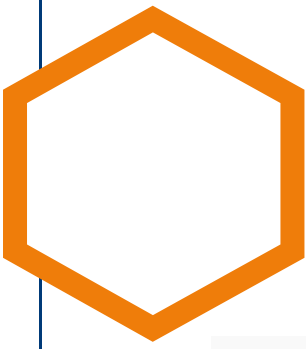
## Sanitair, riolering en keuken 8 F.



# NVM Vragenlijst

|   |           |
|---|-----------|
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  | Nee       |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?   |           |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>   |           |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?   |           |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>   |           |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?   |           |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?   | Ja        |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?  |           |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>   |           |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)  | Nee       |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?  |           |
| <b>Diversen 9 A.</b>  |           |
| Wat is het bouwjaar van de woning?  | Jaren 30  |
| <b>Diversen 9 B.</b>  |           |
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) | Ja        |
| Zo ja, welke en waar?   | Garagedak |
| <b>Diversen 9 C.</b>  |           |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  | Nee       |
| <b>Diversen 9 D.</b>  |           |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?  | Nee       |
| Zo ja, waar?  |           |
| <b>Diversen 9 E.</b>  |           |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)                        | Nee       |





# NVM Vragenlijst

## Diversen 9 F.

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

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/sanitair/ riolering) Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? Nee  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? N.v.t

Zo ja, wanneer?

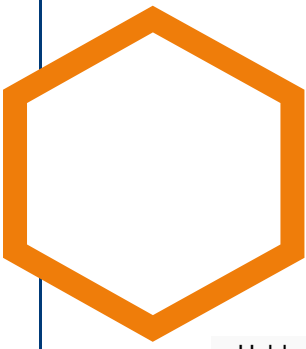
Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.



# NVM Vragenlijst

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | Ja                            |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?   | Isolatie kantoorruimte achter |
| Zo ja, in welk jaartal?   | 2021                          |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                  | n.v.t.                        |

## Diversen 9 N.

|  |     |
|--|-----|
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| Zo ja, welke?  |     |

## Diversen 9 O.

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Is er sprake van glasvezel internet? | Ja |
|--------------------------------------|----|

## Diversen 9 P.

|  |  |
|--|--|
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? |  |
| Zo ja, welke label?  |  |

## Vaste lasten 10 A.

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

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 509000 |
| Peiljaar?             |        |

## Vaste lasten 10 C.

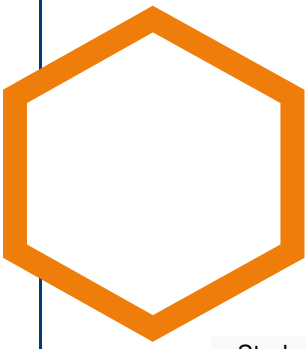
|   |  |
|---|--|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? |  |
| Belastingjaar?  |  |

## Vaste lasten 10 D.

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

## Vaste lasten 10 E.

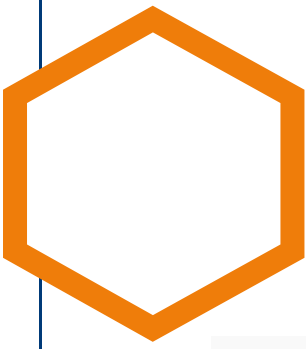
|  |  |
|--|--|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: |  |
| Elektra:   |  |
| Water:   |  |



# NVM Vragenlijst

|   |       |
|---|-------|
| Stadsverwarming:  |       |
| Anders:   |       |
| Te weten:   |       |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):   | 1625  |
| Elektriciteit hoog (kWh):   |       |
| Elektriciteit laag (kWh):   |       |
| Elektriciteit totaal (kWh):   | 3879  |
| Water (m <sup>3</sup> ):  |       |
| Stadsverwarming (GJ):   |       |
| Anders:   |       |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:  | 4     |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>   |       |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)  | Nee   |
| Zo ja, welke?   |       |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. |       |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:   |       |
| Duur:   |       |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>   |       |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?   |       |
| Heeft u alle canons betaald?  | N.v.t |
| Is de canon afgekocht?  | N.v.t |
| Zo ja, tot wanneer?   |       |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>   |       |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  | Ja    |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  | Nee   |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor?  |       |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>   |       |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  | Nee   |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?  |       |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?  |       |





# NVM Vragenlijst

## Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of  
garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele  
beglazing, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw  
mening moet weten)



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren         |               |          |              | X   |
| Allesbrander                               |               |          |              | X   |
| Houtkachel                                 | X             |          |              |     |
| (Gas)kachels                               |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                         |               |          |              | X   |
| Radiatorafwerking                          |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                      |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                      | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers | X             |          |              |     |
| - losse (hang)lampen                       |               | X        |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |               |          |              |     |
| - Grote kast garage                        | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |               |          |              |     |
| - gordijnrails                             | X             |          |              |     |
| - gordijnen                                |               |          | X            |     |
| - overgordijnen                            |               |          | X            |     |
| - vitrages                                 |               |          | X            |     |
| - rolgordijnen                             |               |          | X            |     |
| - lamellen                                 |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                               |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren                 |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                   |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                           |               |          |              | X   |
| - parketvloer                              |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)                      | X             |          |              |     |
| - laminaat                                 |               |          |              | X   |
| - plavuizen                                | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                           |               |          |              |     |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - kookplaat                         |               |          |              | X   |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |     |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |     |
| - magnetron                         |               |          |              | X   |
| - oven                              | X             |          |              |     |
| - combi-oven/combimagnetron         |               | X        |              |     |
| - koelkast                          | X             |          |              |     |
| - vriezer                           |               |          |              | X   |
| - koel-vriescombinatie              |               |          |              | X   |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |     |
| - Quooker                           |               |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat                 |               | X        |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Keukenaccessoires, te weten</b>  |               |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |     |
| - toilet                            | X             |          |              |     |





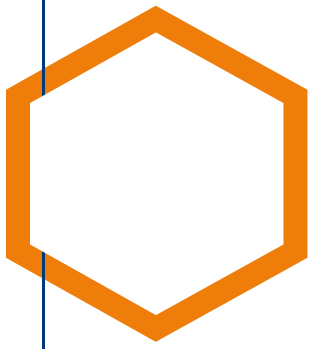
# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)   |               |          |              | X   |
| - fontein   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                              |               |          |              |     |
| - ligbad  | X             |          |              |     |
| - jacuzzi/whirlpool   |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)  |               |          |              | X   |
| - wastafel  | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |     |
| - planchet  |               |          |              | X   |
| - toiletkast  |               |          |              | X   |
| - toilet  |               |          |              | X   |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne   |               |          |              | X   |
| Brievenbus  | X             |          |              |     |
| Kluis   |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel   |               |          |              | X   |
| Alarminstallatie  |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      |               |          |              | X   |
| Rookmelders   | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |     |
| Airconditioning   |               |          |              | X   |
| Screens   |               |          |              | X   |
| Rolluiken   |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten  | X             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 |               |          |              | X   |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                       |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat   |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen  |               |          |              | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |



# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten  |               |          |              |     |
| - CV-installatie  | X             |          |              |     |
| - boiler  |               |          |              | X   |
| - geiser  |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |     |
| Beplanting  | X             |          |              |     |
| Plantenbakken naast overkapping                                       | X             |          |              |     |
|   |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |     |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
| Slimme stekker voor tuinverlichting achter                            |               |          | X            |     |
|   |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                   |               |          |              | X   |
| (Broei)kas  |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Overig</b>  |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten  |               |          |              |     |
| - (sier)hek   |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)   | X             |          |              |     |
| - Heater onder de overkapping   |               |          | X            |     |
| -   |               |          |              | X   |



# Lijst van zaken

|                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Overig - Contracten</b> |               |          |              |     |
| CV: Nee                    |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee          |               |          |              |     |



# Even voorstellen



## Daan Makelaars

Wij zijn een succesvol en actief makelaarskantoor in en rondom Rijssen. Ons kantoor kenmerkt zich door een enthousiast en hardwerkend team die staan voor kwaliteit en het maximale resultaat voor onze klanten willen behalen. Bij alle acties die we ondernemen stellen we de klant centraal. Want daar gaat het uiteindelijk om: tevreden verkopers en kopers. Een woning verkopen of aankopen is een impactvolle beslissing, dat beseffen we ons maar al te goed. Voor elke aankoop of verkoop, maar ook voor elke taxatie, zetten we dan ook onze deskundigheid en expertise in, in combinatie met oog voor ieders persoonlijke situatie. Daarnaast is het onze uitdaging om onze klanten te blijven verrassen door

nét dat stapje extra te zetten. Naast onze activiteiten op het gebied van makelaardij bent u bij ons ook op het juiste adres voor eerlijk, onafhankelijk en deskundig financieel- en hypotheekadvies.

## Mijn Financieel Advies

Wij zijn een professioneel en onafhankelijk advieskantoor gevestigd te Rijssen. Wij dragen graag zorg over al uw financiële zaken en doen dat op onze eigen manier; persoonlijk, betrokken en met een no nonsens houding. Wij zijn zowel actief op de particuliere als de zakelijke markt. Vanuit onze visie op hypotheekbemiddeling, verzekeringsadvies en verwante financiële zaken hechten wij er waarde aan om onze relaties van A tot Z te begeleiden. De manier

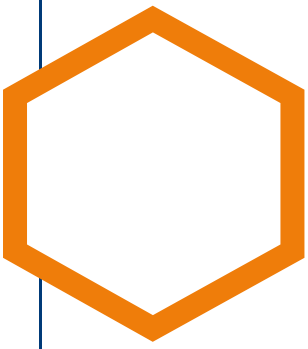
waarop wij dit doen is onderscheidend. Wanneer u kiest voor ons kantoor krijgt u een persoonlijke en betrokken benadering vanaf het eerste kennismakingsgesprek tot en met de definitieve totstandkoming van uw hypotheek of verzekering. Wij nemen uitgebreid de tijd om uw persoonlijke situatie te inventariseren en vervolgens te vertalen naar een financierings- of verzekeringsoplossing die perfect aansluit bij uw wensen.

## Woning succesvol verkopen?

Wij komen graag langs voor een vrijblijvende (gratis) waardebeoordeling.

Bel naar 0548 - 72 20 44  
of stuur een mail naar  
[info@daanmakelaars.nl](mailto:info@daanmakelaars.nl)





# Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning (1/3)

**Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.**

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## **2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de

vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## **6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **7. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

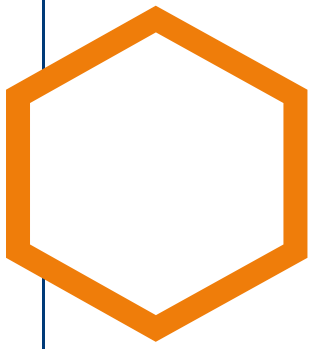
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## **9. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele



# Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning (2/3)

afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

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

## 11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiter-aard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koop-overeenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

## 12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumenten-voorwaarden NVM

voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.nvm.nl/](http://www.nvm.nl/) voorwaarden, op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl) of verkrijgbaar via je NVM-makelaar.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumenten-bond en Vereniging Eigen Huis.

## 13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:  
a) Overdrachtsbelasting.  
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypo-theekakte. Indien de koper een aan-koopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.





# Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning (3/3)

## 15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies) tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

## 16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

## 17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notaris-kosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor

verrassingen te komen staan.

## 18. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwegebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

## 19. Heeft mijn woning een energie-label nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan

gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

## 20. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?

Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) kun je bij de markt-informatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast. Ook kun je hier de historische markt-informatie voor heel Nederland en per regio vinden. Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf €150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) bij 'Markt-informatie op maat' of per mail via [info@nvm.nl](mailto:info@nvm.nl).

## Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning.

Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of loop bij ons binnen...

# Interesse

in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:



Daan  
**Makelaars**

Grotestraat 10  
7461 KG Rijssen

T. 0548-722044  
E. [info@daanmakelaars.nl](mailto:info@daanmakelaars.nl)