

# TE KOOP



**Paterijstraat 10  
8081 TA Elburg**

# “Geniet van een nieuw thuis”



# Inhoud

## Deze brochure bevat de volgende informatie:

- Algemene informatie woonplaats en locatie
- Uitgebreide beschrijving van de woning, fotoreportage
- Plattegronden
- Kadastrale tekening
- Lijst van roerende zaken / accessoires
- Uitgebreide vragenlijst
- Belangrijke voorwaarden bij de verkoop
- Informatie en documentatie
- Goed om te weten bij het kopen van een huis
- Begrippen verklaard
- Aankoopmakelaar
- Woon Wensen formulier
- Een nieuwe woning en de financiering en verzekeringen
- Van Der Linde Makelaardij



## Woonwijk 'De Oosthoek'

Woonwijk 'de Oosthoek' is gelegen aan de rand vesting en is een leuke uitvalbasis. Onlangs is de gehele wijk opgeknapt. Er zijn nieuwe parkeerhavens gemaakt, asfalt is verwijderd en als bestrating zijn klinkers gebruikt. De gehele wijk heeft hierdoor een prachtige facelift gekregen. Ook beschikt de wijk over een eigen winkelcentrum en is het een kindvriendelijke wijk door de verschillende speeltuinen en nabij gelegen scholen.

### Winkelcentrum "de Oosthoek"

In woonwijk De Oosthoek is een kleinschalig winkelcentrum gesitueerd met o.a. een bakker, dierenarts, kapperszaak, de Aldi en enkele andere kleinschalige winkels.



## Scholen

In deze wijk is een prachtige nieuwe basisschool gerealiseerd: de Scola van Kinsbergen school. De nieuwe accommodatie biedt ook plaats aan de Stichting Prokino (kinderopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal). Het van Kinsbergen college biedt ook middelbaar onderwijs in deze wijk.



## 't Huiken

't Huiken is een multifunctioneel centrum voor sport, cultuur en vele andere activiteiten. Voor meer informatie kunt u de website van het 't Huiken bekijken.

[www.huiken.nl](http://www.huiken.nl)



## Kerken

In Elburg zijn een aantal kerken aanwezig. Hiernaast is de Gereformeerde kerk op de foto te zien, welke in de Oosthoek staat. Naast de Gereformeerde kerk kent Elburg onder andere de volgende kerken:

- Protestantse Kerk Nederland
- Sint Nicolaaskerk
- Vrije Evangelische Gemeente
- Rooms-Katholieke kerk
- Leger des Heils





# “VOORZIENINGEN EN NATUUR NAAST DE DEUR”





## **Paterijstraat 10 te Elburg**

Voor u is dit een unieke kans om een luxe gemoderniseerde bungalow met een royale mooi aangelegde tuin aan te kopen. Het is gelegen op een prachtige locatie met vrij uitzicht op de weilanden, de blik op de kerktoren van de St. Nicolaaskerk of de ondergaande zon boven de Flevopolder.

<b>Bouwjaar</b>	<b>Inhoud</b>	<b>Kamers</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Perceel</b>
1971	650 m <sup>3</sup>	7	163 m <sup>2</sup>	644 m <sup>2</sup>







Het huis is sinds de bouw in het bezit van de familie Zwart, een bekende naam in deze mooie stad. Reeds op dinsdag 25 februari 1969 schrijft de Elburger Courant, dat aan de heer Jac. Zwart een perceel bouwterrein is verkocht aan de Passestraat (de Paterijstraat moest nog gerealiseerd worden), en is door hem deze mooie bungalow in 1969/1971 gebouwd. In 1992 is de bungalow in handen gekomen van de dochter van de heer

Zwart en samen met haar man hebben zij de bungalow grondig gerenoveerd, gemoderniseerd en aangepast aan de eisen van deze tijd. De bungalow is vergroot met het verhogen van een dakgedeelte, een uitbouw aan de voorzijde, een serre aan de zijgevel en ook de keuken is uitgebouwd. Ook qua duurzaamheid is de woning enorm verbeterd en met energielabel B blijkt dat ook wel.





---

Wat onveranderd prachtig is gebleven is het panoramisch uitzicht op “De Mheen”. Vanwege het “schootsveld” is het groen tussen de Paterijstraat en de stad aangewezen als “beschermd stadsgezicht”, wat maakt dat binnen dit gebied niet of nauwelijks veranderingen zullen plaatshebben. Voor uitgebreide informatie hierover kan de visie van gemeente Elburg hierop worden nagelezen, welke als bijlage is toegevoegd aan de brochure van deze woning. Nu dient zich de mogelijkheid aan om deze woning op een unieke locatie te bemachtigen.



---

De woning is voorzien van een luxe Poggenpohl keuken met diverse (nieuwe) inbouwapparatuur, zoals een nieuwe inductie kookplaat (2022) en een combi-oven/magnetron (2023). De woning heeft

een slaapkamer met badkamer op de begane grond en op de 1e etage twee slaapkamers, waarvan één met dakterras. Daarnaast is boven een luxe badkamer en een walk in closet.

**De foto's, film en plattegronden geven de ligging, indeling, aankleding en inrichting van de woning heel goed weer. Graag brengen wij de volgende specifieke zaken onder de aandacht:**

- 197ū* Bouw van de woning op een perceel van 644 m<sup>2</sup> eigen grond;
- 1992* Algehele verbouwing en renovatie van de woning. Serre voorzijde aangebouwd, keuken uitgebouwd en dak gedeeltelijk verhoogd;
- 1998* Serre zijgevel aangebouwd, met een wijnruimte in de vloer en een sierlijke pergola;
- 2001* Overdekking van royale parkeerplaats / carport gerealiseerd van in totaal 70 m<sup>2</sup>;
- 2015* CV ketel vervangen voor een HR CV-combiketel van Remeha, incl Nest klokthermostaat;
- 2017* 12 zonnepanelen geplaatst met een capaciteit van circa 2400 kW;
- 2023* Beglazing deels vervangen voor HR++ beglazing;
- 2023* Tuin achterzijde aangelegd onder tuinarchitectuur;
- 2024* Beglazing deels vervangen voor HR++ beglazing;
- 2024* 5 zonnepanelen geplaatst op woning met een capaciteit van circa ruim 2000 kW (april);
- 2024* Hybride warmtepomp geplaatst (mei).

Het energielabel (B) is opgesteld voordat de warmtepomp en de 5 zonnepanelen zijn geïnstalleerd!































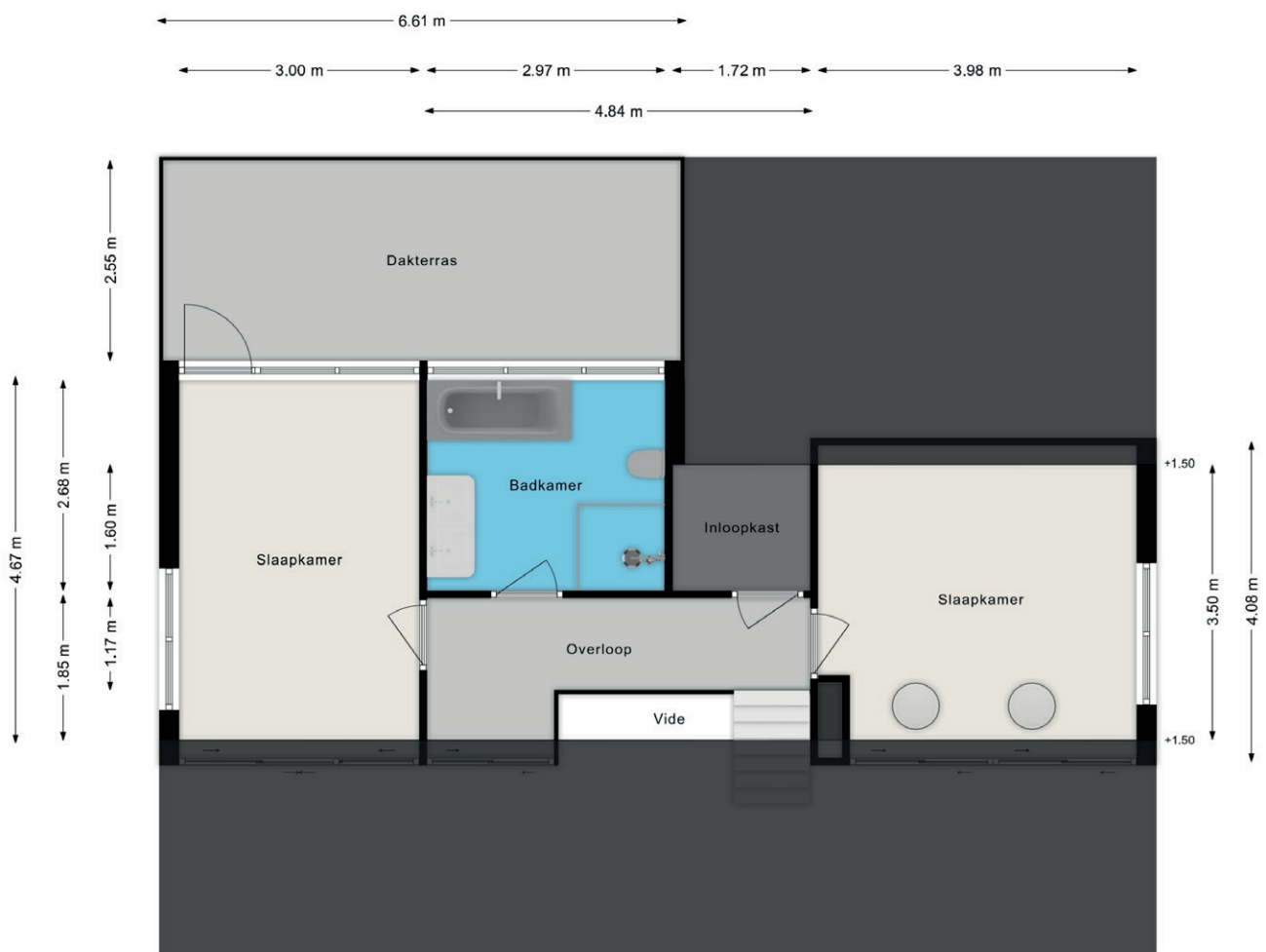





# Plattegrond, Begane Grond



# Plattegrond, Eerste Verdieping





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Elburg</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1787</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 2024  
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.

# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Paterijstraat 10, 8081 TA Elburg

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kasten in garage en carport	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kasten veranda	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vouwgordijnen serre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<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"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard 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"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Schilderij ophangstelsysteem	<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"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– (Gas) fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
– TV-ophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<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"/>
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Spiegelkastje	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Douche, wastafel, spiegel en rails van doucheruimte begane grond	<input checked="" 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"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i></b>				
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"/>
Kluis	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<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"/>
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Warmtepompinstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Uitklapzeil veranda	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Watertafel + plantenbak cortenstaal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
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"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<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"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Schuttingen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



## Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<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"/>

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-

Voor akkoord,

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

plaats en datum:

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

plaats en datum:

Vragenlijst over de woning

# *Vragenlijst voor de verkoop van een woning*



**Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in  
onroerende goederen NVM U.A.**

Versie 2023

## Vragenlijst over de woning

# 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 vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

### Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

### Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Paterijstraat 10, 8081 TA Elburg

### 1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?  ja  nee
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  niet bekend  ja  nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  niet bekend  ja  nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  niet bekend  ja  nee
- e Heeft u grond van derden in gebruik?  niet bekend  ja  nee
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?  ja  nee  
(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)
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  ja  nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?  ja  nee
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?  ja  nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  ja  nee
- k Is er sprake van onteigening?  ja  nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  n.v.t  ja  nee
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)  ja  nee
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  ja  nee
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  ja  nee
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  ja  nee
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  ja  nee
- 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.)  ja  nee
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Als woonhuis  
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  ja  nee

## 2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  ja  nee
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  ja  nee
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels :  
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee
- Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee
- d Zijn de gevels ooit gereinigd?  niet bekend  ja  nee

## 3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? : Het hoofddak is van 1971. De platte daken zijn van 1992, 1998 en 2001.

## Vragenlijst over de woning

- b Heeft u last van daklekkages (gehad)?  ja  nee
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  ja  nee
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  ja  nee
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee
- Overige daken:  niet bekend  ja  nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:  niet bekend  ja  nee
- Overige daken:  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : 1992 met glaswol en isolatieplaten
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee
- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:  niet bekend  ja  nee
- Overige daken:  niet bekend  ja  nee
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  ja  nee
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt?  ja  nee

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Meranti hardhout  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : Regelmatig bijgehouden
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee
- c Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  ja  nee
- e Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee
- Zo ja, welk type glas? : HR++ en thermopane  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  ja  nee
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)  ja  nee

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

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



## Vragenlijst over de woning

- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  ja  nee
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)  ja  nee
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  ja  nee
- f Is er sprake van vloerisolatie?  niet bekend  ja  nee

## 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  niet bekend  ja  nee
- b Is de kruipruimte toegankelijk?  ja  nee
- Is de kruipruimte droog?  meestal  ja  nee
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  soms  ja  nee
- Zo ja of soms, toelichting: \_\_\_\_\_ :
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  ja  nee

## 7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : C.V.-installatie en warmtepomp  
(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  nee
- Merk, type(nummer) en installatiedatum van de installatie(s): : Remeha geïnstalleerd in 2024
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : Nog niet.
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  ja  nee
- b 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)  ja  nee
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden?  ja  nee
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  ja  nee
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  ja  nee
- f Heeft u vloerverwarming in de woning?  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  ja  nee
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  ja  nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?  ja  nee
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 17
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? :  nader overeen te komen  ja  nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : Niet bekend.  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
- Functioneren alle zonnepanelen?  niet bekend  ja  nee
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? : 2017 - 12 op de carport door Zonneplan  
2024 - 5 door Aalberts Duurzaam
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  ja  nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?:
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? :
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  ja  nee
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  n.v.t  ja  nee
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Niet bekend.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : 1995
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  niet bekend  ja  nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?  niet bekend  ja  nee  
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Meterkast
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  ja  nee
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  ja  nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee  
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

## Vragenlijst over de woning

- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?  ja  nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : Paar jaar

### 8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  ja  nee
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 2020
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  ja  nee
- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee
- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  ja  nee
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 1992
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur :  
ongeveer?
- Functioneert alle inbouwapparatuur?  ja  nee
- i Heeft u een kokend water kraan?  
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)  ja  nee

### 9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1971
- 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.)  niet bekend  ja  nee
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  niet bekend  ja  nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning?  niet bekend  ja  nee
- e 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)  niet bekend  ja  nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?  
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)  niet bekend  ja  nee
- h Is de grond verontreinigd?  niet bekend  ja  nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?  niet bekend  ja  nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  niet bekend  ja  nee
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  niet bekend  ja  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 beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? In welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : 1992 verhogen nok van het dak, uitbouw keuken, serre aan de voorkant. 1998 serre aan de zijkant. In eigen beheer uitgevoerd.
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  niet bekend  ja  nee
- o Is er sprake van glasvezel internet?  niet bekend  ja  nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee
- Zo ja, welke label? : Energielabel B

### 10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 516,-
- Belastingjaar? : 2024
- b Wat is de WOZ-waarde? € 543.000,-
- Peiljaar? : 2023
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €.....
- Belastingjaar? :
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € 1.031,-
- Belastingjaar? : 2024
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas en elektra: €.....
- Water: €.....
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):
- Elektriciteit totaal (kWh):
- Water (m<sup>3</sup>):
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  ja  nee  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  ja  nee
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  ja  nee

### 11. Garanties

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

Zo ja, welke? : C.V.-installatie

### 12. Nadere informatie

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

## INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

## ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

## Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Van Der Linde Makelaardij & Taxaties Elburg  
Adresgegevens: Klokbekerweg 18, 8081 LJ Elburg  
Telefoonnummer: 0525-686063  
E-mailadres: info@vdlindemakelaardij.nl

## **Participatieverslag Visie op beschermd stadsgezicht**

### **Het participatieproces**

Het participatieproces voor de visie beschermd stadsgezicht bestaat uit de volgende onderdelen:

#### Fietstocht (19 mei 2022)

De aftrap van het participatieproces was een fietstocht door het gebied. Bij de fietstocht waren professionele partijen, belanghebbenden, grondeigenaren, direct omwonenden, initiatiefnemers per brief uitgenodigd. Verder was via een publicatie in de huis-aan-huis iedereen uitgenodigd om mee te fietsen. Op vooraf afgesproken punten waren 'bushaltes' waar de onderzoekers met de mensen in gesprek gingen.

Aanwezig waren onder meer de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, Het Oversticht, SLE, Arent thoe Boecop.

Vanuit de aanmeldingen is een mailadressenlijst opgesteld, die gedurende het hele proces gebruikt is voor informatievoorziening.

Het resultaat van de dag was een goed beeld van het gebied en de diverse plannen en ideeën die er leven in dit gebied. Daarnaast hebben diverse inwoners in gesprekken aangegeven hoe ze het gebied waarderen.

#### 1<sup>e</sup> atelier (16 juni)

Op 16 juni hebben de onderzoekers hun bevindingen van bureaustudie en de fietstocht gepresenteerd aan de direct belanghebbenden. Dit zijn de initiatiefnemers, de grondeigenaren, de direct omwonenden en de maatschappelijke organisaties. Op deze avond was instemming met de opgehaalde waarden en de vertaling naar de uitgangspunten. In de tweede helft van de avond is gesproken over de eerste ideeën voor de visievorming en de wensen van de aanwezigen. Er waren zo'n 60 mensen aanwezig.

#### 2<sup>e</sup> atelier (27 september)

Op 27 september is de conceptvisie gepresenteerd en besproken met de initiatiefnemers, de grondeigenaren, de direct omwonenden en de maatschappelijke organisaties. Er waren zo'n 60 mensen aanwezig. De conceptvisie is in bilaterale overleggen besproken met de ketenpartners als provincie, waterschap en de RCE.

#### Presentatie (18 oktober)

Op 18 oktober 2022 is er een informerende avond gehouden over de concept-gebiedsvisie Beschermd stadsgezicht. Op deze avond is aangegeven dat een ieder mondeling en schriftelijk een reactie kon geven op de conceptvisie. Diverse mensen hebben hiervan gebruik gemaakt. Veel reacties gingen over hetzelfde onderwerp. Om die reden is de verwerking van de reacties thematisch ingedeeld. Op de avond waren ongeveer 100 mensen aanwezig.

## **De schriftelijke reacties op basis van de avond van 18 oktober 2022**

### Algemene reacties

In het algemeen zijn reacties binnengekomen over de klimaatadaptatie, verbinding met kunst en cultuur, borging ruimtelijke kwaliteit. De tekst over de waardering van de deelgebieden is aangescherpt. Klimaatadaptatie en kunst/cultuur zijn toegevoegd in hoofdstuk 6 als nader uit te werken onderwerp. De borging van de ruimtelijke kwaliteit is overgenomen in hoofdstuk 6.

### Deelgebied I Mheengronden

In dit gebied zijn reacties binnengekomen van de bewoners van de Vrijheid, Schokkerstraat, Punterstraat en Botterstraat. De reacties hebben gemeen dat ze de open ruimte van de Mheengronden zeer waarderen. Woningbouw langs de Vrijheid is een inbreuk op dit waardevolle open landschap. De reacties gaan over het verlies aan uitzicht, de aantasting van natuur, de toename van verkeer, de geschetste ontsluitingsweg, de korte afstand van deze weg tot de bestaande woningen en over de benodigde kap van bomen.

Naast de inhoudelijke reacties is er een procesmatige reactie. Namelijk dat mensen zich overvallen voelen. Voor veel mensen was de informatieavond in oktober de eerste kennismaking met deze plannen. De bewoners van dit gebied hebben geen persoonlijke uitnodiging gehad.

### *Reactie gemeente*

De gebiedsvisie gaat over het van rijkswege aangewezen beschermd stadsgezicht. Aan dat beschermd gebied zijn een aantal locaties toegevoegd. Dit geldt ook voor de Mheengronden ten oosten van de Hellenbeekstraat tot aan de Oostelijke rondweg.

Alle betrokkenen, bewoners, professionals, maatschappelijke organisaties waarderen het open landschap rond de vesting zeer hoog. Tegelijkertijd is daar veel vanaf 'gesnoept' sinds de aanwijzing in 1967. In deze tijd van een grote woningbouwopgave wordt met enige regelmaat gekeken naar het open weidegebied grenzend aan de Vrijheid en de Oostelijke rondweg.

Om versnippering en ad hoc beslissingen tegen te gaan heeft het gemeentebestuur besloten tot een integrale samenhangende visie op de toekomst van het bijzondere landschap. Doel is om met de juiste ingrepen het waardevolle landschap te herstellen en te versterken. En om ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen die daar goed op aansluiten.

De visie gaat ondermeer uit van scherpe, duidelijke grenzen. De Paterijstraat is zo'n duidelijke grens. Een eenzijdig lint van bebouwing begrenst door een bomenrij. De bedoeling van de visie is om deze scherpe grens door te trekken tot aan de Oostelijke rondweg. Om te voorkomen dat opeenvolgende generaties steeds weer een beetje over die grens heen gaan. Daarbij is de verre zichtrelatie tot aan Kampen essentieel. Deze is uniek in Nederland.

Met de voorgestelde ontwikkelkansen van woningbouw aan de Vrijheid ontstaat een eenduidige grens in het landschap. Overschrijding van deze grens is in de visie niet mogelijk. Daarmee wordt bebouwing tussen de Blaauwsweg en de Oostelijke rondweg voorkomen. En blijft het vergezicht tot aan Kampen in stand.

De visie schetst een nieuwe weg tussen de Paterijstraat en de Oostenlijke rondweg. Wat voor weg dit is, is voor nadere uitwerking. In die uitwerking kan rekening gehouden worden met bv. vrachtverkeer en veilig fietsen. Ook is in een zienswijze een voorstel gedaan voor bevorderen van het fietsen en verminderen van het autoverkeer. Inclusief een permanente parkeerplaats achter Uwoon. Dat eerste probeert de visie te bereiken door het open groene weidegebied toegankelijker en aantrekkelijker te maken. De bedoelde locatie voor parkeren is in de visie aangewezen als denkbare plaats voor campers. De woningbouw aan de Vrijheid en de ontsluiting in het verlengde van de Paterijstraat is in de visie neergezet als een mogelijk ontwikkelkans, als een denkrichting. Of hier daadwerkelijk bebouwing komt, zal nog heel wat studie vergen. In de uitwerking komen zaken aan de orde als verkeersafwikkeling, natuur en recreatie, fietsveiligheid en landschappelijke inpassing. Met deze visie is nog niet gezegd dat er woningbouw komt op de genoemde locatie. Wel dat woningbouw als denkrichting mogelijk is.

### Conclusie:

De visie van bebouwing langs de Vrijheid blijft overeind. Aan de reacties wordt vooralsnog niet tegemoet gekomen.

## Deelgebied II De Weerens

In dit deelgebied gaan de inspraakreacties over de Breede Gang. De meningen zijn verdeeld. Er zijn mensen die tiny houses langs de Breede Gang toejuichen. Er zijn er die tiny houses mogelijk achten, mits het aantal en de omvang beperkt blijft om niet te veel te gaan concurreren met de nutsfunctie van de tuin en geen verstening te krijgen van de groene omgeving. Er zijn ook partijen die waarschuwen voor de gevolgen hiervan. Permanente bewoning brengt allerlei (versturende) randzaken met zich mee zoals vervoermiddelen, afvalcontainers, en (vele) menselijke bewegingen. Het onverharde pad zal dan wellicht bestraat moeten worden. De rust zal daarmee worden verstoord.

### *Reactie gemeente*

De Breede Gang is de oorspronkelijke ontginningsas van Elburg. Langs de Breede Gang heeft zich een moestuinencomplex ontwikkeld. Deze vervulden (vervullen) voor diverse bewoners van de binnenstad een belangrijke functie als moestuin en als sier- en recreatietuin. Er werden (wordt) groente en fruit verbouwd als aanvulling op het voedselpatroon voor de gezinnen in de Vesting.

Het gebied verdient een kwaliteitsslag. De zichtrelaties vanaf de Breede Gang zijn vanwege de hoge erfafscheidingen verdwenen. De visie beoogt het gebied weer aantrekkelijk te maken zodat het gebied toegankelijk en beleefbaar is. De oorspronkelijke ontginningsas kan weer herkenbaar worden door een verbinding met de Ellestraat. Om dit te bereiken is in het kader van de visie gedacht aan het beperkt mogelijk maken van permanente bewoning in de vorm van tiny houses.

De uitdaging is dus om het gebied weer aantrekkelijk te maken zonder het historisch karakter te verliezen. De openheid vraagt om het afbreken van de hoge erfafscheidingen, die op dit moment op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan. De tegenprestatie hiervoor was in de conceptvisie de mogelijkheid van permanente bewoning in de vorm van tiny houses. Gelet op de bezwaren van permanente bewoning en de moeilijkheid om het aantal en de omvang van de permanente bewoning te reguleren, zien wij hier van af. De kavels blijven in gebruik als volks/nutstuin. Om toch de doelstelling van openheid te kunnen nastreven, wordt met deze visie de gebruiksmogelijkheden verruimd. Zonder de bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan te veranderen. Hoe die verruiming in het gebruik er uit ziet, wordt in het midden gelaten. Dit is voor nadere studie.

### Conclusie:

Aan de reacties is grotendeels tegemoet gekomen. Permanente bewoning langs de Breede Gang is uit de visie gehaald. Het gebied De Breede Gang blijft volks/nutstuin conform de geldende bestemming. Met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen kunnen worden verruimd op een nader te bepalen wijze.

## Deelgebied III Molenkamp

Er is een reactie binnengekomen dat de mogelijke bebouwing van de sportvelden te veel verstening geeft. Woonbebouwing op de locatie van de sportvelden is niet ondenkbaar, maar dan wel met lage dichtheden, een informele groene setting in combinatie met menging van functies zodat een parkachtig gebied ontstaat.

Verder zijn er twijfels of de visie op de locatie korfbalvelden wel haalbaar is, gezien de beperkte ruimte. De vrees bestaat dat de vierkante meters van het totale veld zoals die nu zijn (inclusief fietsenstallingen, speelterrein en beachkorfbalveld) door de voorstellen in de visie behoorlijk afnemen. Het is dan maar de vraag of in de nieuwe situatie ruimte is om dit alles op de nieuwe korfbalaccommodatie een plek te geven.

Ook is een reactie binnengekomen dat de bebouwingsmogelijkheden in het kassengebied te beperkt zijn om tot een rendabele exploitatie van de gronden te komen. Een bebouwingsdichtheid van 35% is het minimum. Terwijl de visie ruimte biedt aan een bebouwingsdichtheid van 10% voor het historisch tuinencomplex. Dit is een gemiste kans voor de woningbouwopgave die de gemeente heeft. Verwezen wordt naar een plan voor woningbouw op de kassenlocatie.

Daar staat tegenover dat in reacties ook wordt aangegeven dat dit gebied historisch gezien waardevol is. Om die reden moet een nieuwe ontwikkeling niet te veel concurreren met de nutsfunctie van de tuin en moet er niet te veel verstening komen.

### *Reactie gemeente*



De gemeente is blij met het draagvlak voor woningbouw in dit gebied. We begrijpen de zorg voor te veel verstening. Tegelijkertijd is hier veel ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. De barrièrewerking van het sportcomplex en de stedelijke uitstraling met de lichtmasten, hekwerken, gebouwen, reclame, etc. moet niet onderschat worden. Dit is nu geen groene functie. Bovendien vormen de huidige gebouwen dicht op de vesting al een stedelijke rand. Dit alles neemt niet weg dat de indruk kan zijn ontstaan van dichte bebouwing, dat is niet de bedoeling. De bedoeling is om woonontwikkeling mogelijk te maken. Niet meer en niet minder. De tekeningen zijn daarom aangepast, er zijn geen gebouwen meer getekend. In plaats daarvan is een arcering aangegeven. En de tekst is aangepast met meer nadruk op het groene karakter en een parkachtige opzet. De ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de toegankelijkheid vergroten.

Ook de gemeente heeft naar aanleiding van de reactie over de korfbal nog eens goed naar alle afmetingen gekeken. De idee is dat alle huidige functies kunnen blijven bestaan, maar met een andere situering. Dat is voor de gemeente ook randvoorwaarde voor een verandering. Wanneer dit onderdeel daadwerkelijke uitgewerkt gaat worden, zal de korfbalvereniging nauw betrokken worden bij de planvorming.

Het historisch tuinencomplex is waardevol. Om die reden geeft de visie beperkte mogelijkheid voor woningbouw. Het is wenselijk om de kavelstructuur in stand te laten en het gebied openbaar toegankelijk. Particuliere woningbouw met een bebouwing van minimaal 35% past daar niet bij. De nutsfunctie van het historisch tuinencomplex zou dan volledig uit beeld geraken. Evenals de publieke toegankelijkheid.

Het kassencomplex is verrommeld. Daar is iedereen het wel over eens. Het gebied heeft nog vele aantrekkelijke elementen, die nu niet goed tot hun recht komen. De visie beoogt deze elementen weer naar voren te halen. Denk aan opwaardering van de Puttenerbeek, het vrij houden van het historisch tuinencomplex en de openbare toegankelijkheid van het gebied. Om die reden is het uitgangspunt dat de toekomstige bebouwing qua oppervlak niet groter is dan nu het geval. Die bebouwing kan bestaan uit woningbouw (geconcentreerd op 1 locatie) of refereren aan de oorspronkelijke tuinbouwfunctie. Een woonwijk in dit gebied voldoet niet aan deze uitgangspunten en geeft te veel verstening.

Conclusie:

De dichtheid van bebouwing op de locatie van de huidige sportvelden is op basis van de reacties aangepast. Aan de reacties voor het historisch tuinencomplex en de kassenlocatie wordt niet tegemoet gekomen. Met de wensen van de Korfbal zal bij een verdere uitwerking nadrukkelijke rekening worden gehouden.

#### Deelgebied IV Haven en Oude Vos

Een aantal zienswijzen pleiten voor uitbreiding van de visie beschermd stadsgezicht met het gebied rondom de historische Hanzehaven en het oude havenkanaal tot de grens met de provincie Flevoland. De reden is dat in dit gebied veel ontwikkelingen plaatsvinden en dat dit gebied, hoewel buiten het beschermd stadsgezicht, van grote invloed is op dat beschermd stadsgezicht.

Woningbouw op en bij de Oude Vos is denkbaar. De voorgestelde ruimtelijke invulling sluit echter minder goed aan bij het karakter van het gebied vanwege de strokenbouw en wandvorming aan de randen van het mogelijke ontwikkelingsgebied. Een minder intensieve en meer informele groene setting sluit beter aan bij de beleving van het gebied. Oftewel een opzet die minder aandacht opeist en een zachte overgang c.q. beleving creëert. Ook woningbouw bij de wasserij is denkbaar. Ook hier geldt dat de dichtheid moet aansluiten bij het karakter van het tuinencomplex.

Een aantal reacties gaan over een brug over het havenkanaal. Dit is geen onderdeel van de visie. De brug is ook zeker nog geen zekerheid. De gemeente is bezig met de ontsluiting van Kruismaten. Er gaat nu te veel verkeer over de Havenkade. Een van de opties in dat onderzoek is een brug over het havenkanaal. Er zijn echter ook andere varianten in onderzoek. De discussie hierover vindt plaats in een separaat traject. In die discussie zal de gebiedsvisie beschermd stadsgezicht voor zover die ingaat op de zichtlijnen over het havenkanaal, worden meegenomen.

Tot slot is er een reactie op de kwaliteitsimpuls van het havenplein. In de kwaliteitsimpuls Havenplein zijn drijvende woningen als referentiebeeld toegevoegd. Wij hebben onze twijfels hierbij. Deze woningen zullen zo de eerste aanblik vormen van de haven van Elburg, terwijl dat niet passend is bij het karakter van een historische haven.

#### *Reactie gemeente*

Het gebied van de visie is bewust gekozen. Het is waar dat er vele ontwikkelingen zijn rondom de haven en het havenkanaal. Waar het gaat over de Nieuwe Haven was deze ontwikkeling begin 2022 al in een vergevorderd stadium. Om die reden is dit niet in de visie opgenomen. De discussie over de Nieuwe Haven vindt plaats in het kader van dat bestemmingsplan dat inmiddels ter inzage heeft gelegen. Vanwege de vele ontwikkelingen is de gemeente wel voornemens om een visie op de haven en het havenkanaal te ontwikkelen. Dit kan als onderdeel van de omgevingsvisie. Een proces dat in 2023 gaat lopen. Maar kan ook in een apart proces zodat een verdere verdieping mogelijk is. In dat kader komt zeker ook de ontsluiting Kruismaten aan de orde.

De opmerkingen over de bebouwingsdichtheid op de Oude Vos en de Kamperdijk zijn overgenomen. De teksten en voorbeelden zijn aangepast met meer aandacht voor de groene inpassing van de stedelijke ontwikkeling. Dat biedt zeker een prettiger woonmilieu en een zachtere overgang naar de Vesting. Tegelijkertijd willen we hier wel het contrast versterken met het open gebied en een heldere grens creëren. De bebouwing aan de Oude Bleeksweg in de hoek met de Kamperdijk is verwijderd. En er is een ander referentiebeeld gekozen voor de wasserij.

De drijvende woningen zijn een optie als het havenplein wordt verkleind. Wij begrijpen de opmerking bij het gekozen referentiebeeld. Mocht dat in de toekomst aan de orde zijn, dan zal in de uitwerking goed gekeken worden naar een woonvorm die passend is bij de historische haven.

#### Conclusie:

Het gebied van deze gebiedsvisie is niet vergroot. Een visie op het havengebied en het havenkanaal kan ontstaan via de omgevingsvisie die in 2023 tot stand komt. De reacties op de bebouwingmogelijkheden Oude Vos en de Oude Bleek zijn verwerkt. Het referentiebeeld voor drijvende woningen is niet aangepast maar zien wij als een voorbeeld van een drijvende woning.

Vastgesteld in college van 21 februari 2023

## **Belangrijke voorwaarden bij verkoop**

### Algemeen

Koopt u een woning die aangeboden wordt via Van Der Linde Makelaardij, dan geschiedt de verkoop onder de hierna genoemde voorwaarden. Indien u een bod uitbrengt op een woning, dan wordt er van uitgegaan dat koper akkoord is met onderstaande voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen tijdens de onderhandeling.

### Het uitbrengen van een bod, koopakte

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient een koper zich ook expliciet uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden (bijv. voorbehoud financiering). Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen. De koopovereenkomst wordt door ons kantoor opgemaakt volgens het model koopakte van de NVM.

### Informatielijst en onderzoeksplicht koper

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Deze informatielijst geeft dus aan koper zeker geen garantie van juistheid of volledigheid!

Bovendien dient koper te beseffen dat aan een gebruikte woning niet dezelfde eisen gesteld mogen worden als aan een nieuwbouwwoning. Er wordt geen garantie gegeven op een woning voor afwezigheid van verborgen gebreken, binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Dit is mede afhankelijk van de ouderdom van de woning. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te (laten) doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en de publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden (perceelgrenzen, aanwezigheid van bijzondere bepalingen in eigendomsakte, bouwvergunningen e.d.). Gebreken die koper had kunnen zien bij de bezichtiging of zaken die koper zelf had kunnen/moeten onderzoeken zoals de bouwtechnische staat, uitbouwmogelijkheden, erf-/kadastergrenzen en bestemmingsplan kunnen niet later aan de verkoper of makelaar worden tegengeworpen. Deze zaken vallen dus onder de eigen onderzoeksplicht van de koper.

### Brochure, jaartallen, tekeningen, oppervlaktes en bedragen

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld, maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper/makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud, maten en bedragen in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. Genoemde bedragen gelden bij aanvang verkoop en deze bedragen kunnen na het maken van de brochure geïndexeerd of verhoogd zijn. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper.

Ook is het mogelijk dat de indeling van de woning is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt, of dat de cv- ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen, bijvoorbeeld tijdens een tweede bezichtiging. De makelaar zal u hierbij graag behulpzaam zijn!

### Waarborgsom/bankgarantie

In de koopakte wordt de gebruikelijke bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stort of bankgarantie stelt van 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom/bankgarantie dient door de notaris ontvangen te zijn op de in de koopovereenkomst vastgelegde datum.

### Notariskeuze

Een verkoper kan in bijzondere omstandigheden de voorkeur hebben voor een specifieke notaris en dient dit dan van tevoren met de koper te communiceren. Indien de verkoper geen notaris heeft aangewezen, heeft in principe de koper het recht om een notaris te kiezen, met dien verstande dat de door de notaris gehanteerde tarieven niet in het nadeel van de verkoper mogen zijn. In verband met een vlotte afhandeling van de overdracht en de daaraan voorafgaande inspectie van de woning door alle partijen, dient koper een notaris te kiezen in dezelfde plaats als de verkochte woning of maximaal binnen een straal van 15 kilometer.

Hiervan wordt alleen afgeweken indien dit tijdens de onderhandelingen, dus voor prijsakkoord, door koper is verzocht en verkoper akkoord is gegaan met een buiten deze straal gevestigde notaris. In dat geval gelden behoudens andere afspraken de volgende voorwaarden om nadeel voor verkoper te voorkomen:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmacht(en) voor verkoper(s) indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- De kosten die de notaris in rekening brengt voor de akte van royement van de hypotheek van verkoper mogen niet meer zijn dan gebruikelijk, maximaal € 175,- inclusief btw en kadasterkosten per hypotheek. Het eventueel meerdere alsmede andere ongebruikelijke kosten zijn voor rekening van koper. De door de koper aan verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Koper geeft hiervoor bij deze aan de notaris een onherroepelijke volmacht.
- Bij een notariskeuze buiten de straal van 15 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de opname van de meterstanden verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

### Asbest

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar of niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Indien verkoper op de hoogte is van de aanwezigheid van asbest, dan dient verkoper dat kenbaar te maken en dit zal in de koopovereenkomst vermeld worden.

### Bestemmingsplan/bouwmogelijkheden

Indien koper het verkochte wil renoveren, uitbouwen of verbouwen of geheel of deels voor een andere bestemming wil gebruiken (bijvoorbeeld een bedrijf of beroep aan huis) is koper zelf verantwoordelijk om hiernaar, voor aankoop onderzoek te (laten) doen bij de gemeente en/of een bouwkundige. Koper mag gezien zijn eigen onderzoeksplicht niet alleen afgaan op mededelingen of aannames van verkoper of makelaar.

### Verklaring verkoper/aansprakelijkheid makelaar

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat de informatielijst is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.

## **Informatie en documentatie**

Met de informatie in deze brochure, welke uiteraard zorgvuldig is samengesteld, willen wij u goed en compleet voorzien van alle informatie die u nodig heeft om een afgewogen beslissing te kunnen maken bij het kopen van een woning. Het is mogelijk dat informatie (onbedoeld) afwijkt van de werkelijkheid, dat tekeningen niet geheel up to date zijn of dat de brochure onjuistheden bevat. Wij attenderen u er in dit kader op dat deze informatie geheel vrijblijvend aan u wordt aangeboden en dat Van Der Linde Makelaardij niet aansprakelijk gesteld kan worden voor onjuistheden.

Hoe uitgebreid wij u ook van informatie willen voorzien, er kunnen natuurlijk altijd vragen of onduidelijkheden bij u blijven. Vraag ons dan gerust om een toelichting van zaken of om meer informatie. Wij zijn u graag van dienst!

Wij stellen het erg op prijs als u na een bezichtiging zo spoedig mogelijk aangeeft of de woning uw interesse heeft. Zo kunnen wij de verkoopopdrachtgever ook actief op de hoogte houden van de stand van zaken. Blijft uw reactie vooralsnog uit, dan kunt u een reactie van onze kant verwachten. Uiteraard kan het zijn dat de woning niet voldeed aan uw verwachtingen. Door aan te geven wat uw woonwensen zijn, kunnen wij u actief helpen bij het vinden van een andere woning. Graag nemen wij de tijd om uw woonwensen te inventariseren. U kunt uw woonwensen ook aan ons doorgeven door het 'Woonwensen Formulier' uit deze brochure in te vullen en in te leveren bij één van onze vestigingen of door het woonwensenformulier online in te vullen op [www.vdlinde.nl](http://www.vdlinde.nl).

### Van toepassing zijnde voorwaarden

Op al onze diensten zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM van toepassing. U kunt deze voorwaarden opvragen via ons kantoor of downloaden via onze website [www.vdlinde.nl](http://www.vdlinde.nl). Voor meer informatie over de NVM kunt u terecht op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl), of bellen met het hoofdkantoor van de NVM, afdeling consumentenzaken: 030-6085185.



## Goed om te weten bij het kopen van een huis

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

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

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

### Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen tijdens een onderhandeling?

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, omdat dit overbieden zou kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### 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 wordt veranderd.

### Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

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

### Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de 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.
- Bij de aankoop van een bestaande woning 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 kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, onder andere verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele 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 u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

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. Binnen deze tijd kunt u eventueel als koper alsnog zonder opgave van redenen afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van reden(en) 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 wettelijke regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

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. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u 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 uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. 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.

### 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 uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 3 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient de koper ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Afsluitkosten of advieskosten voor de hypotheek
- Taxatiekosten t.b.v. de hypotheek
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie

### Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee! Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### Wat betekent vrij op naam?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan 'vrij op naam' (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

De koper betaalt bij vrij op naam zelf de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte. Onder vrij op naam vallen nooit de makelaarskosten.

### Wat houdt een taxatie-opdracht in?

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waarde-oordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwtechnische keuring in.

### Is het model koopovereenkomst voor iedereen beschikbaar?

De model koopovereenkomsten stelt de NVM alleen beschikbaar aan haar leden. Wel kunt u een model koopovereenkomst opvragen bij Vereniging Eigen Huis.



## **Begrippen verklaard**

### Bankgarantie

Een garantie van een Nederlandse bank dat de koper zijn verplichtingen uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

### Bedenktijd

Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. De bedenktijd gaat in nadat de koper en de verkoper de koopakte hebben ondertekend en de koper (een kopie van) de akte heeft ontvangen.

### Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Een verzekering die NVM-makelaars hebben afgesloten ten behoeve van de aansprakelijkheid voor vermogensschade bij derden die rechtstreeks voortvloeit uit fouten die begaan worden bij de uitoefening van hun beroep.

### Bestemmingsplan

Een door de gemeenteraad vastgesteld inrichtingsprogramma voor een bepaald gebied. Hierin staat onder andere welke bestemming een bepaald perceel heeft en eventueel hoe bepaalde grond en de opstallen die erop staan moeten worden gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften en een toelichting. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming een perceel heeft. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit, enzovoort. Een handige website waar de meeste bestemmingsplannen te raadplegen zijn, is [www. omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

### Bod

Het bedrag dat door een partij wordt geboden op een pand. Dit kan gekoppeld zijn aan: ontbindende voorwaarden, een opleveringsdatum en eventuele over te nemen roerende zaken.

### Certificering

Iedereen mag zich makelaar noemen, maar alleen als aan bepaalde vakbekwaamheidseisen is voldaan, kan een makelaar zich officieel door KEMA laten certificeren. Alleen VastgoedCert gecertificeerde makelaars kunnen lid worden van de NVM vakgroep 'WONEN'.

### Courtage

De vergoeding voor de diensten die een makelaar van de NVM u verleent. De hoogte van de courtage spreekt u af met uw NVM-makelaar bij de opdrachtverstrekking. Indien u als particuliere opdrachtgever (consument) een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Indien u als professionele opdrachtgever een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn.

### Erfpacht

Het recht om de onroerende zaak van iemand anders (bijvoorbeeld de gemeente) te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

### Eigenwoningforfait

Het bedrag dat u als eigenaar van een woning in uw belastingaangifte bij uw inkomen moet optellen (een vast percentage van de WOZ-waarde).

### Funda

De internetsite ([www.funda.nl](http://www.funda.nl)) waarop de woningen staan die door NVM-makelaars worden verkocht.

### Hypotheekakte

In dit document staan alle afspraken over de hypotheek tussen de koper en de financieringsinstelling. Het wordt uiteindelijk door de notaris aangeboden aan het Kadaster en in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

### Kadaster

Een instantie die openbare registers beheert. Het Kadaster geeft onder andere informatie over: het grondoppervlak, of er een bevel tot bodemsanering is, of een pand op de monumentenlijst staat, wie de eigenaar is en welk kadastraal nummer het heeft.

### Koopakte

In dit document worden de afspraken vastgelegd die verkoper en koper hebben gemaakt over de koop.

### Kosten koper

Hieronder worden de volgende kosten verstaan:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen hier niet onder.

### Levering

De levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet (door het tekenen van de akte van levering bij de notaris). De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

### Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Een waarborgfonds dat borg staat wanneer de geldlener de rente en aflossing van zijn hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het krijgen van een financiering met NHG is een koopsomgrens vastgesteld. Boven deze koopsom kunt u geen financiering met NHG verkrijgen. Kijk voor meer informatie op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

### NVM-beëdiging

Om lid te worden van de NVM moeten makelaars, nadat hun vakbekwaamheid is vastgesteld, een eed of belofte afleggen bij de NVM. Bij het afleggen van deze eed beloven zij hun vak eerlijk, betrouwbaar en onafhankelijk uit te oefenen.

### NVM Erecode

Gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld. De NVM Erecode is het uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alledag. NVM-leden worden getoetst op naleving van de NVM Erecode.

### Ontbindende voorwaarden

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

## Optie

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de 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.
- Bij de aankoop van een bestaande woning 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.

## Onder bod zijn

De toezegging van de verkopende makelaar aan eenieder om geen transacties met andere geïnteresseerden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere geïnteresseerden blijven wel mogelijk.

## Overdrachtsbelasting

Een belasting die wordt geheven ten laste van de koper van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een huis). Momenteel bedraagt deze 2% van de waarde van de verkochte woning.

## Recht van overpad

Het recht (erfdienstbaarheid) dat de eigenaar van een stuk grond heeft om over de grond van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit toe te staan en het pad in stand te houden. Dit recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij de verkoop in stand.

## Roerende goederen

Dit zijn zaken die niet aan de onroerende zaak zijn verbonden en die de koper mogelijk kan overnemen van de verkoper, al dan niet tegen een vergoeding.

## Taxatie

Het uitbrengen van een waardeoordeel over bijvoorbeeld een pand door een daartoe bevoegd persoon, zoals uw NVM-makelaar. Bijvoorbeeld bij verkoop of verbouwing van een woning, voor de aanvraag van een hypotheek of in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken.

## Transport

De juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

## Vereniging van Eigenaars

De vereniging van alle mede-eigenaren van een appartementengebouw. Hiervan bent u volgens de wet automatisch lid als u eigenaar bent van een appartementsrecht in het gebouw. De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

## Vrij op naam (v.o.n.)

Dit houdt in dat er voor de koper geen bijkomende kosten zijn om de woning op zijn naam te krijgen. Eventuele hypotheekkosten en de kosten van een aankoopmakelaar blijven wel voor rekening van de koper.

### Waarborgsom

Een bedrag dat gestort wordt door de koper (meestal bij de notaris) als zekerheid dat hij aan zijn betalingsverplichtingen zal voldoen.

### Zoekopdracht

Een opdracht tot het begeleiden bij het zoeken en kopen van een huis. Hiervoor mag de makelaar een courtage rekenen. Welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen, hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.



**Hét antwoord  
op al je  
woonvragen!**

 **Zeker weten.**

The advertisement features a blue background on the left with white text. On the right, there is a photograph of a row of traditional Dutch brick houses with white window frames and a red door. The NVM logo, consisting of three stylized human figures, is positioned above the tagline 'Zeker weten.'

## Aankoopmakelaar

### Wat bespaar ik als ik een huis koop met behulp van een eigen aankoopmakelaar?

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een aankoopmakelaar voor u duizenden euro's, tijd en problemen. De kosten van een eigen makelaar verdient u terug in:

- een lagere koopprijs dan uzelf zou kunnen realiseren
- inzicht in de waarde van de woning
- essentiële informatie over de woning, zoals: verborgen gebreken, erfdienstbaarheden, vereniging van eigenaars, bouwkundige staat (moet er wel of niet bouwkundig worden gekeurd, onder welke voorwaarden en met welke omschrijving), bestemmingsplan e.d.
- het op het juiste moment in de onderhandelingen naar voren brengen van de voorwaarden van de koop, overname roerende zaken, transportdatum etc.
- tijdwinst door deskundige afwikkeling van alle zaken

### Kan ik een makelaar inschakelen alleen voor de onderhandeling?

In overleg met uw aankoopmakelaar zal dit zeker tot de mogelijkheden behoren. Op het moment dat u uw droomhuis hebt gevonden, zal uw makelaar de woning gaan opnemen en u informeren en adviseren over de belangrijke aspecten. Vanaf dat moment kan uw makelaar het aankooptraject oppakken en begeleiden.

### Wanneer moet ik mijn aankoopmakelaar betalen?

In de meeste gevallen brengt de aankoopmakelaar zijn courtage pas in rekening als er een koopovereenkomst is gesloten. Als er uiteindelijk geen koopovereenkomst wordt gesloten, rekent u in principe niets af. Overleg als u een aankoopmakelaar inschakelt over het tijdstip van betaling. De meeste makelaars zullen met u afrekenen op de datum dat u eigenaar van de woning wordt. Werkelijk gemaakte kosten (bijvoorbeeld van een bouwkundige keuring) worden uiteraard wel in rekening gebracht.

### Kan ik de kosten van mijn aankoopmakelaar meefinancieren?

Nee, de kosten van een aankoopmakelaar kunt u niet meefinancieren. Wel kan het u een hoop voordelen opleveren: nieuwe inzichten met betrekking tot uw woonwensen, ervaring en expertise, extra controle op het koopcontract en wellicht een lagere koopsom.

### Kan mijn aankoopmakelaar taxeren voor de financiering van mijn woning?

Nee, de taxatie voor de financiering dient te geschieden door een makelaar/taxateur die onafhankelijk is, dus een makelaar die niet betrokken is geweest bij de aan- of verkoop van de woning. U kunt natuurlijk wel uw aankoopmakelaar vragen om een taxatie te regelen.

### Kan ik met een aankoopmakelaar een huis kopen bij een niet NVM-makelaar?

Ja, dat kan. Bij iedere woning die te koop wordt aangeboden, kan een NVM-aankoopmakelaar voor u bemiddelen. Het maakt dus niet uit of de verkopende makelaar wel of geen NVM-lid is.

### Als er een verkoopmakelaar is, heb ik dan toch een aankoopmakelaar nodig?

De makelaar die de woning in de verkoop heeft, behartigt de belangen van de verkoper. Hij of zij mag u dus niet helpen bij het te volgen onderhandelingstraject. U doet er goed aan om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. Uw aankoopmakelaar is een deskundige, heeft kennis van de plaatselijke markt en het belangrijkste: hij behartigt uw belangen. Ondanks de informatieplicht van de verkopende partij, heeft de koper ook een onderzoeksplicht. Uw aankoopmakelaar kan u daar nader over informeren. Op de dag van de overdracht (transport bij de notaris) zal uw aankoopmakelaar regelen dat u samen met hem of haar uw nieuwe huis kunt inspecteren. Is deze inspectie niet in orde dan zal uw aankoopmakelaar actie ondernemen voordat de akte wordt getekend bij de notaris. Meestal worden tijdens deze inspectie ook de meterstanden voor gas, licht en water opgenomen.

Zijn er problemen nadat u de sleutel van uw nieuwe huis heeft ontvangen, dan kunt u altijd terecht bij uw aankoopmakelaar. Indien nodig zal hij of zij contact opnemen met de verkoper (via de verkopend makelaar) en de problemen voor u trachten op te lossen.

Kan ik een eerste bezichtiging alleen doen?

Ja, dat kan. De eerste indruk is belangrijk. Als het huis u bevalt, belt u met een NVM aankoopmakelaar om een afspraak te maken voor een tweede bezichtiging. Uw aankoopmakelaar bezichtigt het pand dan samen met u en met de verkopende makelaar. Vervolgens bespreekt uw aankoopmakelaar alles met betrekking tot het pand met u en bepaalt u samen het te volgen traject.

Kan een aankoopmakelaar ook mijn hypotheek verzorgen?

Uw aankoopmakelaar is (meestal) geen hypotheekadviseur, maar kan, indien u dat wenst, wel een afspraak voor u maken bij een hypotheekadviseur.

**Vergroot je kans  
op succes!**

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



# Woonwensen formulier

## Koopwoning

Hoe kunnen wij u aan schrijven?

De heer

Mevrouw

De heer en mevrouw

Overig

Voorletters\*

Achternaam\*

---

---

Straatnaam\*

Huisnummer en toevoeging\*

---

---

Postcode\*

Woonplaats\*

---

---

Telefoonnummer

Mobiel

---

---

E-mailadres\*

---

Welke situatie is voor u van toepassing?

Ik huur

Ik ben thuiswonend

Woning staat te koop

Anders, namelijk:

Ik moet nog starten met de verkoop

Woning is verkocht

Woning is verkocht onder voorbehoud

---

Prijs van

Prijs tot

€

€

---

---

Welke plaats(en) wilt u graag wonen?

Elburg

Oldebroek

Anders, namelijk:

't Harde

Oosterwolde

Doornspijk

't Loo

---

Hoge Enk

\* Verplicht

# Woonwensen formulier

## Koopwoning

### Wat voor soort woning zoekt u?

Eengezinswoning

Woonboerderij

Anders, namelijk:

Appartement

Bungalow

Seniorenwoning

Woon-/werkobject

Bouwkavel

### Wat voor type woning zoekt u?

Vrijstaand

Tussenwoning

Anders, namelijk:

Hoekwoning

Twee-onder-een-kapwoning

### Wat zijn uw woonwensen?

Landelijk gelegen

Slaap-/badkamer op bagane grond

Garage

Mag kluswoning zijn

Aantal slaapkamers

Vanaf bouwjaar

Voorkeur zonligging

Minimale perceeloppervlakte

Minimale woonoppervlakte

m<sup>2</sup>

Aanvullende wensen



## **Vastgoedbeheer**

Uw vastgoed heeft dagelijks zorg nodig en de NVM makelaar kan daarbij veel voor u betekenen. Hij is uitstekend opgeleid en heeft een uitgebreide database vol relevante marktgegevens tot zijn beschikking. Van het klachtenmanagement tot het maken van een onderhoudsplan en van de facturering tot de volledige administratie, kan de NVM makelaar u ook op dit gebied helemaal ontzorgen.



**Zonder zorgen  
je huis verhuren?**

Kies voor een NVM-makelaar.

 **Zeker weten.**

## **Een nieuwe woning en de financiering en verzekeringen**

Van Der Linde Makelaardij is zelf niet actief betrokken bij de dienstverlening rondom hypotheek en verzekeringen. Dat is een bewuste keuze.

Als onafhankelijk adviseur, betrokken bij de verkoop, aankoop of taxaties van woningen is het uiteraard wel van essentieel belang om alles af te weten van de fiscale consequenties en die van financieringen en verzekeringen met betrekking tot onroerend goed. Er is echter een verschil tussen het op de hoogte zijn met deze materie en het zijn van een bemiddelaar van deze zaken.

Cliënten doen er daarom goed aan om, voor dat zij een huis willen kopen en/of verkopen, zich uitgebreid te laten informeren bij een onafhankelijke dienstverlener. Dat kan een hypotheek- of assurantiebemiddelaar zijn, bij voorkeur aangesloten als erkend adviseur. Maar dat kan ook zijn bij een gespecialiseerde adviseur van een bank. Wij onderhouden goede contacten met een aantal gerenommeerde en betrouwbare adviesbureaus en verwijzen u graag door naar één van deze gespecialiseerde adviseurs of erkend hypotheekadviseurs. Vraag gerust naar meer informatie hierover.  
Bel voor meer informatie 0525-686063.

## Over Van Der Linde Makelaardij

“Gewoon dichtbij” is de slogan die past bij ons kantoor. Wij willen een laagdrempelig makelaarskantoor zijn waar u binnen kunt lopen als u vragen heeft, waar de makelaar bereikbaar is als u hem nodig heeft en waarbij de binnendienst weet wie u bent.

Vanuit onze vestiging in Elburg willen wij op een eigentijdse, laagdrempelige, persoonlijke en betrokken wijze diensten verlenen bij het aankopen, verkopen, huren, verhuren en taxeren van onroerende zaken. Wij willen een makelaarskantoor zijn waar u altijd binnen kunt wandelen voor vragen of advies. U bent hartelijk welkom!



Klokbekerweg 18, 8081 LJ Elburg

Het werkgebied van Van Der Linde Makelaardij ligt op de rand van de Noordoost Veluwe en in een deel van Flevoland. Wij zijn werkzaam in een globale straal van circa 20 kilometer rondom Elburg. Deze regio kennen wij op ons duimpje. Wij hebben een groot netwerk waar wij bij onze werkzaamheden nuttig gebruik van maken.

Of u nu uw woning wilt verkopen, behoefte heeft aan professionele begeleiding bij het kopen van een woning, uw winkel wilt verhuren, een beleggingspand wil kopen of verkopen, Van Der Linde Makelaardij zal u hierbij optimaal van dienst zijn. U staat bij ons centraal en wordt op een persoonlijke en betrokken wijze geholpen. Bovendien kunt u rekenen op de expertise van onze beëdigde en gecertificeerde NVM-makelaar/taxateur. Graag tot ziens bij u thuis of bij ons op kantoor!

Met vriendelijke groet,

Edwin van der Linde

**T:**  
0525 - 68 60 63

**E:**  
[info@vdlindemakelaardij.nl](mailto:info@vdlindemakelaardij.nl)

Klokbekerweg 18  
8081 LJ Elburg

Centrumplein 66  
8084 AZ 't Harde