



Bieden vanaf  
**€ 360.000,-**  
k.k.

## Grote Fok 11 • Urk

De Akkers 34A  
8321 BT Urk  
0527-687377

[info@scholopurk.nl](mailto:info@scholopurk.nl)  
[www.scholopurk.nl](http://www.scholopurk.nl)

kwiteit verzeke  
  
**Schol**  
makelaardij



## **Wat een enorm ver uitzicht vanuit de woonkamer!**

Ongelooflijk maar waar ; vanaf uw woonkamer kun je enkele honderden meters ver weg Urk inkijken. De huidige bewoners hebben op dit prachtige plekje dan ook meer als 40 jaar met bijzonder veel plezier gewoond en zijn nu op zoek naar nieuwe eigenaren die dit huis zo willen maken en inrichten dat ook zij hier héél lang en gelukkig mogen wonen.

Mooi centraal gelegen op korte loopafstand van alle gewenste voorzieningen zoals het oude dorp, buurtwinkelcentrum, scholen, kerken, de bieb, het Wilhelminapark en de haven! Gebouwd eind jaren zestig op een kavel van maar liefst 234 m2 toen de woningen nog lekker breed werden opgezet en dat zie je in vrijwel alle kamers en ruimtes terug.

Aan de achterzijde is in de tachtiger jaren een stuk aangebouwd waardoor er een eetkeuken gerealiseerd kon worden met schuifpui naar de op het noordwesten gerichte achterstraat. Voor lekker genieten van de ochtend en middagzon is er ruime mogelijkheid aan de voorzijde.

In 2015 zijn de gevels geïsoleerd en zijn vrijwel alle deur- en raamkozijnen van zowel de begane grond als ook de 1e verdieping eind jaren 80 vervangen door kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing met aan de voorzijde elektrisch bedienbare screens. Groot pluspunt is ook de aan achterzijde aangebouwde bijkeuken/berging en de naast de woning gelegen garage met daar de opstelling van de c.v combiketel.

Ideale gezinswoning op een topplekje!

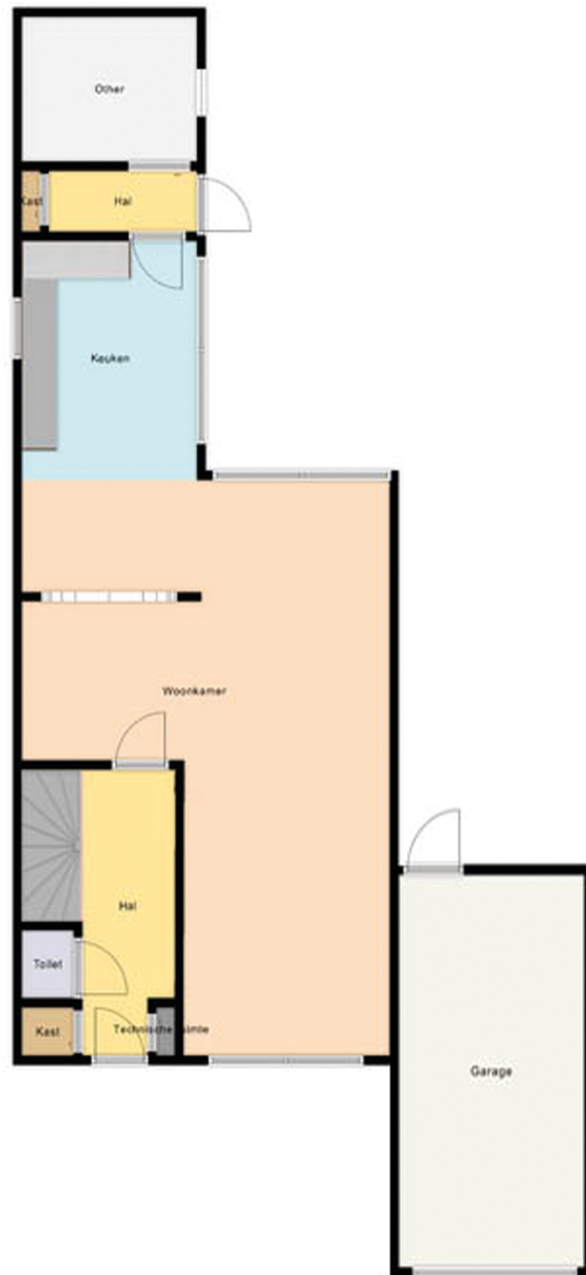
### **Indeling :**

- Begane grond:** entree, meterkast, voorraadmast, toilet, trapopgang, trapkast, riante woonkamer met imposante openhaardpartij met koperen schouw, eetkeuken met verwarmde natuurstenen vloer en aanrecht voorzien van koelkast, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, tussenhal en royale bijkeuken. Naast de woning is een ruime garage/hobbyruimte.
- 1<sup>e</sup> verdieping:** overloop, 3 slaapkamers (waarvan één met toegang naar royaal plat >30m2), badkamer voorzien van ligbad, douche, vrijhangend toilet, wastafel, design radiator en vloerverwarming.
- 2<sup>e</sup> verdieping:** ruime voorzolder met bergruimte, royale 4<sup>e</sup> slaapkamer met dakkapel. Garage voorzien van c.v combiketel (Remeha 2015)

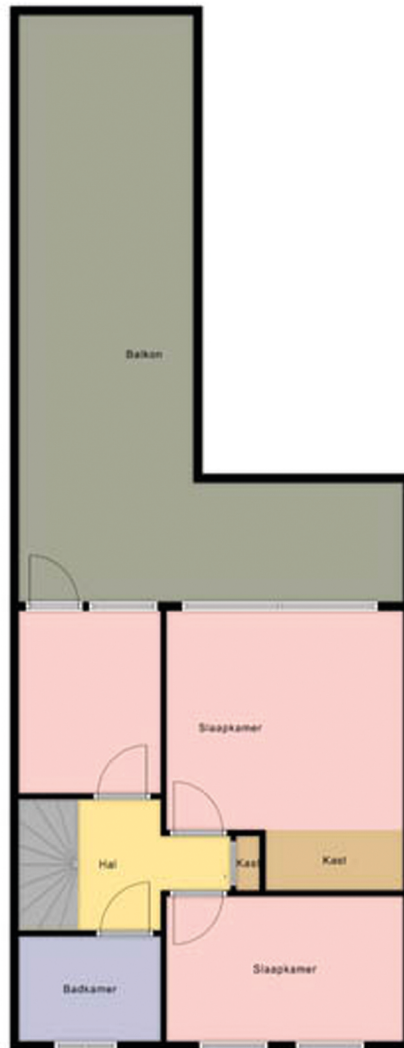
- 165 m2 (circa) woonoppervlakte + 15 m2 garage
- 234 m2 perceeloppervlakte
- Eigen oprit en garage
- Energielabel C
- CV combiketel (Remeha 2015)
- Kunststof goten 2015
- Schilderwerk achterzijde 2021
- Nieuwe spui eerste verdieping 2021

**Aanvaarding:** circa april 2022

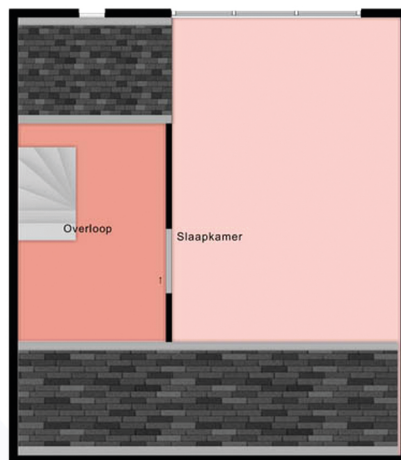




Begane grond



Verdiepingsvloer



Zolder





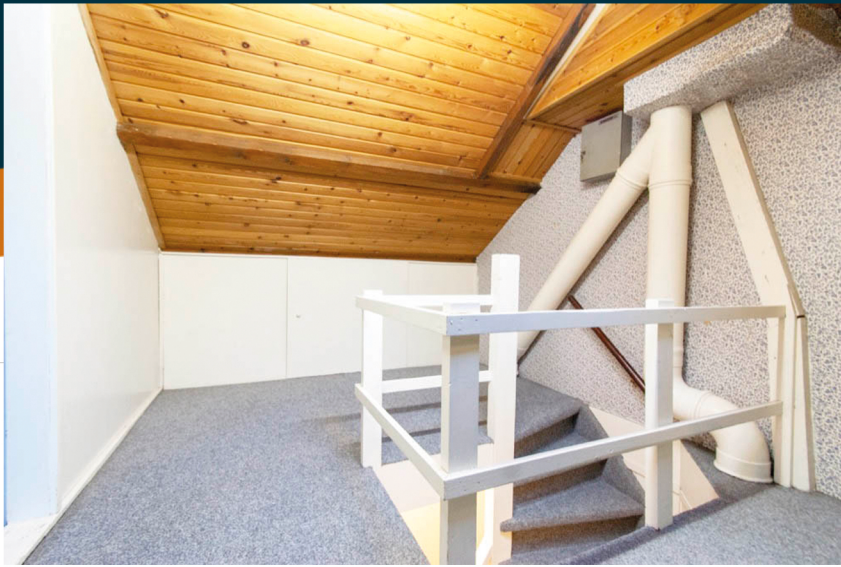















|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Urk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3279</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--|---|--|

Deze kaart is noordgericht.  
 Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2022  
 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, behorende bij

Object : \_\_Grote fok 11 te Urk\_\_\_\_\_

Datum : \_\_21 jan 2022\_\_\_\_\_

**Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.**

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

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



|                                      | Blijft achter            | Gaat mee                 | Kan worden overgenomen | N.v.t. |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------|
| Vast bureau                          |                          | <input type="checkbox"/> |                        |        |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>       |                          |                          |                        |        |
| Badkameraccessoires                  |                          | <input type="checkbox"/> |                        |        |
| Wastafel(s)                          | <input type="checkbox"/> |                          |                        |        |
| Toiletaccessoires                    |                          | <input type="checkbox"/> |                        |        |
| <b>Telefoontoestel /-installatie</b> |                          |                          |                        |        |
| Telefoontoestellen                   |                          | <input type="checkbox"/> |                        |        |
| Telefooninstallatie                  | <input type="checkbox"/> |                          |                        |        |

| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:</b> |  |  |  |                          |
|---|--|--|--|--------------------------|
| Radiatorafwerking                                   |  |  |  | <input type="checkbox"/> |
| Voorzetramen  |  |  |  | <input type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen                               |  |  |  | <input type="checkbox"/> |

**Overige zaken, te weten:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Voor akkoord:  
De verkoper(s)

Voor akkoord:  
De koper(s)

\_\_\_\_\_  
 Naam:  
 Plaats:  
 Datum:

\_\_\_\_\_  
 Naam:  
 Plaats:  
 Datum:

# VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN ONROERENDE ZAAK



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

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

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

## Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

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

### 1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Adres:              | Grote fok 11 |
| Postcode/woonplaats | 8321 VX Urk  |
| Bouwjaar            | Jaren 60     |

### 2. Aankoop en gebruik

|    |  |                          |     |
|----|--|--------------------------|-----|
| a. | Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning?   | <input type="checkbox"/> | nee |
| b. | Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen?<br><i>(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelijke) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen)</i> | <input type="checkbox"/> | nee |
| c. | Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?  | <input type="checkbox"/> | ja  |

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

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

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

|    |   |                          |     |
|----|---|--------------------------|-----|
| e. | Er is sprake van erfpacht<br>Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.<br>Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:                        | <input type="checkbox"/> | nee |
| f. | U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning) | <input type="checkbox"/> | nee |
| g. | Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?  | <input type="checkbox"/> | nee |
| h. | Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?   | <input type="checkbox"/> | nee |
| i. | Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?   | <input type="checkbox"/> | nee |
| j. | Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend?  | <input type="checkbox"/> | nee |

#### 4. Huur / verhuur

Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen?  nee

#### 5. Publieksrechtelijke beperkingen

Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties?  
Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is

de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)

ruilverkaveling (herindeling van het gebied)

onteigening

nee

#### 6. Procedures

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

Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking?  nee

#### 7. btw-heffing

Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop?  nee

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

|    |  |                          |    |
|----|--|--------------------------|----|
| a. | Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde? | <input type="checkbox"/> | ja |
| b. | Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? onbekend  |                          |    |

## 9. Aanschrijvingen

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

nee

## 10. Terug te vorderen subsidies

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

nee

## 11. Appartementrecht (Vereniging van Eigenaren ) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

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

nee

## 12. Onderhoudscontracten, garanties

a. Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel)

nee

b. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler).

nee

c. Bent u in het bezit van een GIW-certificaat

nee

## 13. Particuliere woningverbetering

a. Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?

nee

## 14. Onbewoonbaar

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

nee

## 15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

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

nee

## 16. Verbouwingen

|    |  |                             |  |
|----|--|-----------------------------|--|
| a. | Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?<br><i>Zo "ja", welke? Uitbouw achterzijde</i> | <input type="checkbox"/> ja |  |
| b. | Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven?                          | <input type="checkbox"/> ja |  |

## 17. Gebruik

|    |  |                             |                              |
|----|--|-----------------------------|------------------------------|
| a. | Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)?<br>woning                        |                             |                              |
| b. | Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?  | <input type="checkbox"/> ja |                              |
| c. | Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust?<br>wonen |                             |                              |
| d. | Informatie over de linker burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)<br>Onbekend, net verkocht         |                             |                              |
| e. | Informatie over de rechter burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)<br>Gezin met meerdere kinderen   |                             |                              |
| f. | Heeft u van een van uw burens geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburens)?                      |                             | <input type="checkbox"/> nee |

## Staat van het gebouw

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

### 18. Fundering, kruipruimte, kelder

|    |   |                             |                              |
|----|---|-----------------------------|------------------------------|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?         |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| b. | Is de kruipruimte vochtig of met water?                       |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| c. | Is er een toegang naar de kruipruimte?                        | <input type="checkbox"/> ja |                              |
| d. | Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water? |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| e. | Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?   |                             | <input type="checkbox"/> nee |

### 19. Gevels

|    |  |                             |                              |
|----|--|-----------------------------|------------------------------|
| a. | Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken?  |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| b. | Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is?<br><i>Zo "ja", namelijk enkele (krimp)scheuren uit de jaren 80. Zichtbaar linksboven achterin de bijkeuken.</i> | <input type="checkbox"/> ja |                              |
| c. | Zijn de gevels geïsoleerd?   | <input type="checkbox"/> ja |                              |

### 20. Kozijnen, deuren en ramen

|    |  |  |                              |
|----|--|--|------------------------------|
| a. | Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren?                      |  | <input type="checkbox"/> nee |
| b. | Ontbreken er sleutels?   |  | <input type="checkbox"/> nee |
| c. | Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekke ruiten)? |  | <input type="checkbox"/> nee |
| d. | Zijn er kozijnen met houtrot?  |  | <input type="checkbox"/> nee |
| e. | In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? 2021           |  |                              |

### 21. Vloeren, plafonds en wanden

|    |   |                             |                              |
|----|---|-----------------------------|------------------------------|
| a. | Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag?  |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| b. | Is schimmelvorming aanwezig?  |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| c. | Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?   |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| d. | Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)?                                |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| e. | Is er sprake van isolatie?<br><i>Zo "ja", wat voor isolatie en waar: gevelisolatie, dakisolatie</i> | <input type="checkbox"/> ja |                              |

## 22. Daken

|    |   |                             |                              |
|----|---|-----------------------------|------------------------------|
| a. | Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?<br><i>Zo "ja", waar: rechter achterzijde toen de schilders een dakpan eraf hadden gelopen. Probleem is verholpen maar de lekkagevlekken zijn nog wel zichtbaar op zolder en in de grote slaapkamer aan de achterzijde</i> | <input type="checkbox"/> ja |                              |
| b. | Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren?<br><i>Zo "ja", waar en wanneer:</i>  | <input type="checkbox"/> ja |                              |
| c. | Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)?<br><i>Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken: ongeveer 2010</i>   | <input type="checkbox"/> ja |                              |
| d. | Zijn er gebreken aan het dak bekend?  |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| e. | Is er sprake van dakisolatie?   | <input type="checkbox"/> ja |                              |
| f. | Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?   |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| g. | Is er een gebrek aan een van de dakgoten?   |                             | <input type="checkbox"/> nee |

## 23. Installaties

|    |   |                             |                              |
|----|---|-----------------------------|------------------------------|
| a. | Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?<br><i>(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)</i> |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| b. | Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden?  |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| c. | Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken?  |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| d. | Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)?<br><i>Zo "ja", wanneer en wat: In de jaren 80 bij realisatie uitbouw</i>  | <input type="checkbox"/> ja |                              |

## 24. Afvoeren

|    |  |                             |  |
|----|--|-----------------------------|--|
| a. | Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in: 2021   |                             |  |
| b. | Is het pand aangesloten op de openbare riolering?  | <input type="checkbox"/> ja |  |
| c. | Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering.<br>Is dit bij dit gebouw anders?<br>Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput?<br>Is er nog een septictank of beerput aanwezig? |                             | <input type="checkbox"/> nee<br><input type="checkbox"/> nee<br><input type="checkbox"/> nee |
| d. | Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc?   |                             | <input type="checkbox"/> nee   |
| e. | Zijn er problemen met de afvoer van regenwater?  |                             | <input type="checkbox"/> nee   |
| f. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen,  |                             | <input type="checkbox"/> nee   |



## 25. Verontreinigingen

|    |  |                                      |                              |
|----|--|--------------------------------------|------------------------------|
| a. | Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat?              |                                      | <input type="checkbox"/> nee |
| b. | Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                    |                                      | <input type="checkbox"/> nee |
| c. | Is of was er een olietank in de grond aanwezig?  |                                      | <input type="checkbox"/> nee |
| d. | Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? | <input type="checkbox"/><br>onbekend |                              |

## 26. Overige zaken / gebreken

|    |   |  |                              |
|----|---|--|------------------------------|
| a. | Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?                                       |  | <input type="checkbox"/> nee |
| b. | Zijn er aan de woning andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? |  | <input type="checkbox"/> nee |
| c. | Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?  |  | <input type="checkbox"/> nee |

## 27. Bouwtechnische keuring

|    |   |                             |                              |
|----|---|-----------------------------|------------------------------|
| a. | Is er een bouwtechnisch rapport van de woning?<br><i>Zo "ja", graag een kopie toevoegen.</i>                      |                             | <input type="checkbox"/> nee |
| b. | Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig?<br><i>Zo "ja", het Energielabel heeft nummer: 0184010000001671</i> | <input type="checkbox"/> ja |                              |

## 28. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

|    |   |                     |                              |
|----|---|---------------------|------------------------------|
| a. | Onroerend zaakbelasting (bij een woning)  | Aanslagjaar: 2021   | € <b>357</b>                 |
| c. | Waterschapslasten   |                     | € <b>93,48</b>               |
| d. | Verontreinigingsheffing/rioolrecht  | Aanslagjaar: 2021   | € <b>184,50</b>              |
| e. | De WOZ-waarde van de woning   | Belastingjaar: 2021 | € <b>228.000</b>             |
| f. | Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?       |                     | <input type="checkbox"/> nee |
| g. | Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon? |                     | <input type="checkbox"/> nee |

## 29. Energienota

|    |   |              |
|----|---|--------------|
| a. | Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? Energiedirect  |              |
| b. | Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf  | € <b>221</b> |
| c. | Dit bedrag heeft betrekking op:<br><input type="checkbox"/> elektriciteit<br><input type="checkbox"/> gas |              |

### 30. Boedel bij overlijden

|    |   |                          |     |
|----|---|--------------------------|-----|
| a. | Is een van de eigenaren, nadat het pand destijds is gekocht, overleden? | <input type="checkbox"/> | nee |
|----|---|--------------------------|-----|

### 31. Boedel bij echtscheiding

|    |   |                          |     |
|----|---|--------------------------|-----|
| a. | Is er sprake van een echtscheiding, nadat het pand destijds is gekocht? | <input type="checkbox"/> | nee |
|----|---|--------------------------|-----|

### 32. Gehuwd

|    |   |                          |    |
|----|---|--------------------------|----|
| a. | Bent u gehuwd of geregistreerd partner?           | <input type="checkbox"/> | ja |
| b. | Wordt het te verkopen pand door u beiden bewoond? | <input type="checkbox"/> | ja |

## Ondertekening

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat/staan verkoper(s) ervoor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis aan koper behoort te worden gebracht. Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft schadevergoeding/reparatie te vorderen.

Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijke verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

## Persoonlijke gegevens

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Achternaam en evt. tussenvoegsel: |  |
| Voornaam/voornamen:               |  |
| Straat + huisnummer:              |  |
| Postcode:                         |  |
| Woonplaats:                       |  |
| E-mail adres:                     |  |
| Telefoon privé:                   |  |

Plaats en datum:

Plaats en datum:

Handtekening:

Handtekening:



## Schol

### Ook voor uw financiering

Deze brochure gaat natuurlijk hoofdzakelijk over de woning waarin u geïnteresseerd bent. En dat is logisch, want daar wilt u toch zo veel mogelijk van weten.

Toch willen wij u graag vermelden dat wij op het gebied van financieringen ook jarenlange ervaring hebben en u dus goed van dienst kunnen en willen zijn bij het zoeken naar de juiste hypotheek.

### Dit is natuurlijk een ideale combinatie.

Misschien heeft u nu de brochure van uw favoriete woning in handen, maar weet u niet of deze voor u financieel haalbaar is.

Maakt u gerust een afspraak met ons, zodat wij inzichtelijk kunnen maken welke mogelijkheden er voor u zijn.

Deze afspraken zijn natuurlijk geheel vrijblijvend.

### Onafhankelijk

Door onze ervaring en contacten met geldverstrekkers, verzekeraars, banken en notarissen kunnen wij snel en zorgvuldig werken. Als Erkend Hypotheekadviseur kunnen wij u uitstekend adviseren en begeleiden bij het uitzoeken van de hypotheek vorm die het beste bij u past.

U hoeft dus niet zelf al die banken af te lopen en overal offertes op te vragen. Wij doen dat graag voor u.

### Onze dienstverlening, uw gemak

Als u ons uw vertrouwen schenkt, zullen wij voor u die hypotheek zoeken die de condities en voorwaarden heeft waar u zich goed bij voelt.

Dan zullen wij correct en zo snel mogelijk alles afwickelen, zodat u snel van uw woning kunt genieten.



## Schol

### Ook voor uw verzekeringen

Na hetgeen wij u verteld hebben over onze mogelijkheden op het gebied van financieringen, willen wij u ook graag wijzen op de mogelijkheden die wij hebben op het gebied van verzekeringen.

Want u wilt de woning die u op het punt staat te kopen, toch graag goed verzekerd hebben?

Ook op dit gebied beschikken wij over een jarenlange ervaring. Van particulier tot bedrijf, van scooter tot vrachtauto, van vakantie tot werk, op elk gebied zijn wij bekend en actief.

### Onafhankelijk

Door onze ervaring en contacten met verschillende grotere en kleinere verzekeraars kunnen wij u een breed scala aan verzekeringsmogelijkheden bieden.

Van een eenvoudige aflopende reisverzekering voor uw vakantie tot een uitgebalanceerd advies over uw pensioen, wij kunnen en willen u graag van dienst zijn

U hoeft dus niet zelf al die verzekeringsmaatschappijen te benaderen voor offertes, of al die verschillende dekkingsvormen te vergelijken. Wij doen dat graag voor u.

### Onze dienstverlening, uw gemak

Als u ons uw vertrouwen schenkt, zullen wij voor u die verzekeringen zoeken die de condities en voorwaarden heeft waar u zich goed bij voelt.

Uiteraard betekent dat ook dat wij u bij een onverhoopte schade helpen bij de afwikkeling en u zo vlug als mogelijk schadeloos zullen stellen.

### Vraag eens vrijblijvend een offerte aan

Om te kunnen vergelijken, moet er ook vergelijkingsmateriaal zijn. Daarom bieden wij u de mogelijkheid om uw verzekeringsmap eens bij ons langs te brengen, zodat wij u een vergelijkbare offerte kunnen leveren.

**Kortom: Bespaar op uw premie, niet op uw dekking!!!!**



## **Verschillende vragen over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer.**

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

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

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat het pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

### **3 Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens onderhandeling verhogen?**

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

#### 4 Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

#### 5 Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

#### 6 Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.



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

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8 Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

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

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u een toelichting? Loop dan eens binnen bij ons. Wij nemen graag de tijd voor u.



## **Aanvullende informatie:**

### Schriftelijke koopovereenkomst

De koop van een woning of appartement moet door een consument schriftelijk worden aangegaan. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een mondelinge overeenkomst is niet meer rechtsgeldig. Dit geldt ook voor de koop – aannemingsovereenkomst van een nieuwbouwwoning.

### Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De drie dagen bedenktijd kan niet worden uitgesloten.

### Bedenktijd en termijnwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper de koopakte heeft ontvangen. Vanwege het opmaken en ondertekenen van de koopakte zullen er al enkel dagen zin verstreken voordat de bedenktijd ingaat. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdagen mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op z'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

### Koopakte inschrijven bij het kadaster

Behalve de bedenktijd wordt de consument ook beter beschermd doordat de koopovereenkomst ingeschreven kan worden in de openbare registers voor registergoederen. Deze registers worden gehouden door het kadaster. Vanaf de inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning door de verkoper aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Nadat deze zes maanden zijn verstreken kan gedurende zes maanden geen koop van hetzelfde onroerende goed tussen dezelfde koper en verkoper worden ingeschreven.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u een toelichting? Wij nemen graag de tijd voor u.