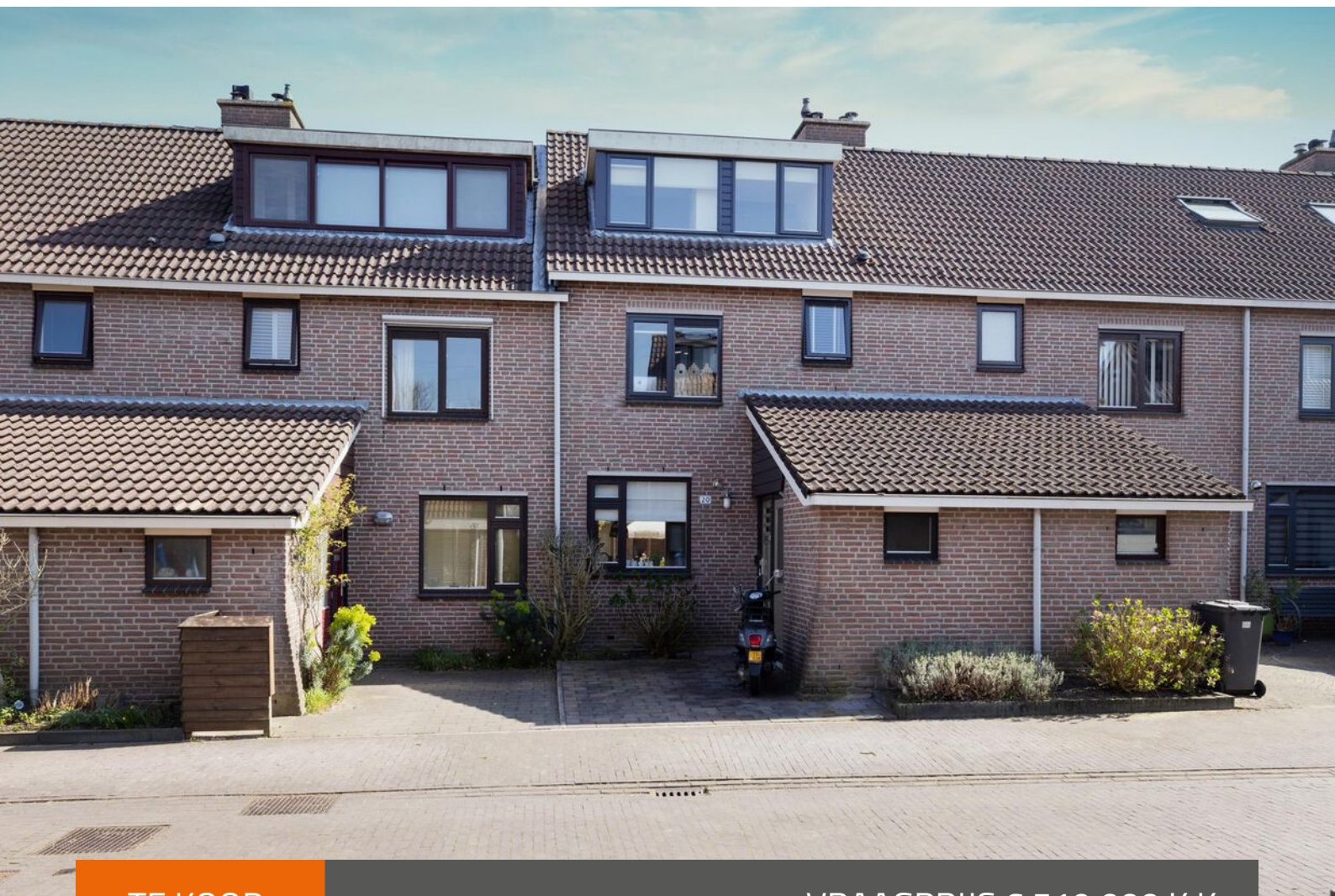




SINCE 1919
NIENABER
MAKELAARS

Welsumerstraat 20 Amsterdam

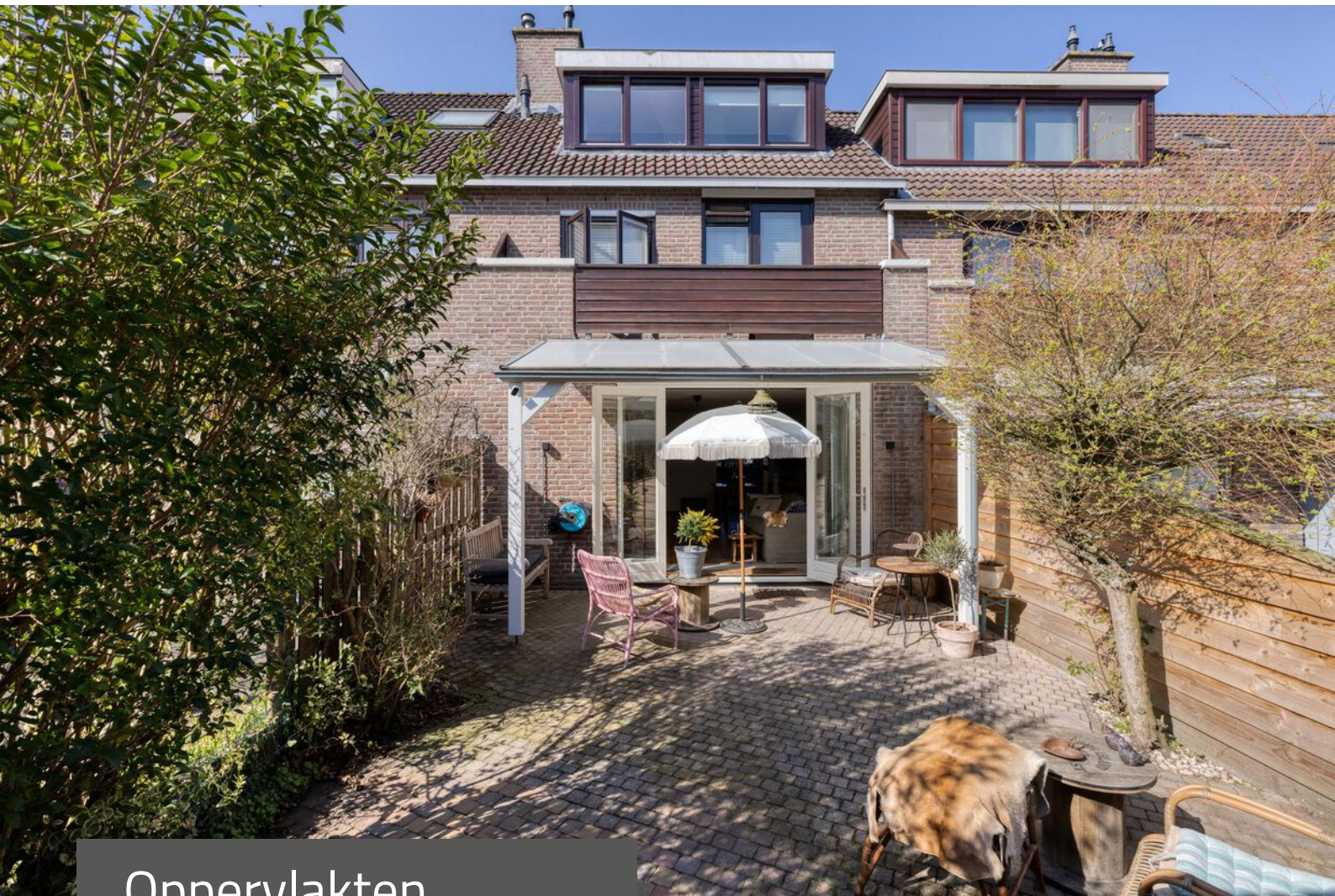


TE KOOP

VRAAGPRIJS € 519.000 K.K.

NIENABER MAKELAARS | WONING- & BEDRIJFSMAKELAARDIJ | VASTGOEDMANAGEMENT | TAXATIE
ALBRECHTLAAN 14 C, BUSSUM | T +31 (0)35 694 56 74 | BUSSUM@NIENABER.NL
HERENGRACHT 26, WEESP | T +31 (0)294 41 71 18 | WEESP@NIENABER.NL
SLUISSTRAAT 9, MUIDEN | T +31 (0)294 41 71 18 | MUIDEN@NIENABER.NL
INFO@NIENABER.NL | WWW.NIENABER.NL





Oppervlakten

- Wonen: 129 m² (inclusief de bijkeuken)
- Overige inpandige ruimte: n.v.t.
- Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m² (overkapping achtergevel + balkon)
- Externe Bergruimte: 5 m² (berging in de achtertuin)

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

- | | |
|-----------------|--|
| - Bouwjaar: | 1987, dakkapellen 2006 |
| - Verwarming: | c.v.-ketel |
| - Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| - Energielabel: | C |
| - Parkeren: | één eigen parkeerplaats op eigen grond, vrij parkeren in de wijk |
| - Oplevering: | in overleg, indicatie 4-6 maanden na mondelinge overeenstemming |



Heerlijk ruime eengezinswoning!

Ruime middenwoning (129 m²) in een aantrekkelijke woonwijk in het rustige dorpje Driemond, op steenworp afstand van Amsterdam.

Deze woning is van het 'grote type' in de wijk, heeft twee brede dakkapellen, een ruime woon-/eetkamer, drie zeer ruime slaapkamers (eenvoudig vijf mogelijk), één parkeerplaats op eigen grond, een 9.5 m diepe achtertuin gelegen op het zuidoosten, een balkon, twee overkappingen, een houten geïmpregneerde berging (2017) en een achterom.

DRIEMOND:

In het dorpje Driemond is het rustig wonen en dat met Amsterdam en Weesp om de hoek. Driemond heeft een uitstekende verbinding met de A1, A2 en de A9 en is gelegen aan de N236. Er zijn twee basisscholen, een kinderdagverblijf, voor- en naschoolse opvang en uitstekende sportvoorzieningen (sporthal, voetbal-/tennisvereniging en manege). Voor overige voorzieningen en middelbare scholen is Weesp ideaal, gelegen op 3 kilometer afstand.



Begane grond

Entree, hal, origineel toilet met fontein, gemoderniseerde meterkast, verwarmde bijkeuken aan de voorzijde (kan een thuiswerkplek van worden gemaakt).





Tuingerichte woon-/eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, laminaat, vloerverwarming en een gezellige open haard.





Sfeervolle achtertuin!

Openslaande deuren naar de 9.5 m diepe achtertuin gelegen op het zuidoosten.

Twee overkappingen, een houten geïmpregneerde berging (2017) en een achterom.











Keuken...

De Siematic keuken in U-vorm aan de voorzijde is voorzien van een granieten aanrechtblad en Bosch/Siemens inbouwapparatuur (elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine, oven/magnetron en een warmhoudlade).





Eerste verdieping

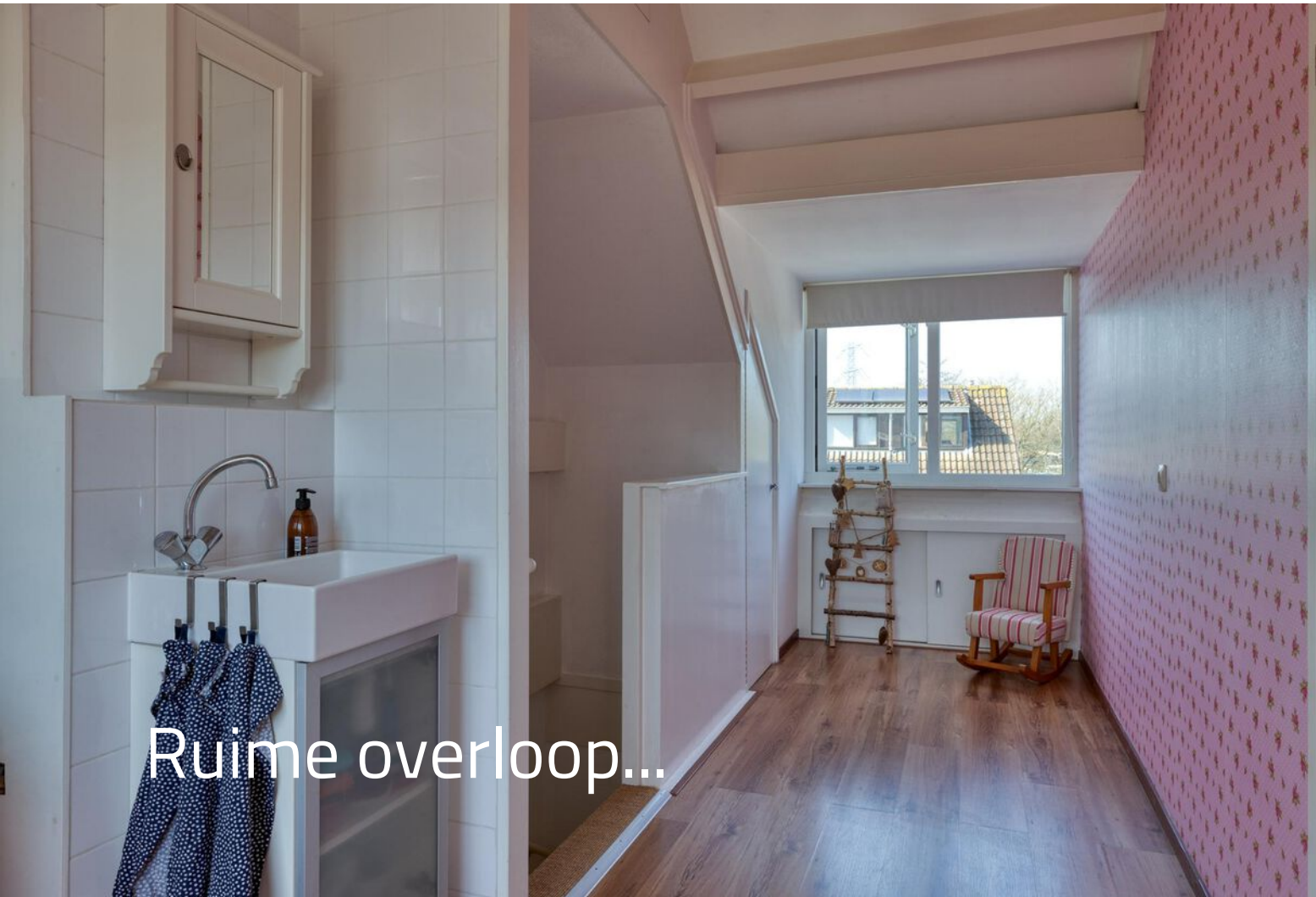
Overloop, zeer ruime slaapkamer (voorheen twee kamers) aan de achterzijde met balkon en vaste (diepe) kastenwand.





Tweede slaapkamer aan de voorzijde, keurige badkamer voorzien van natuurlijk daglicht een ligbad, hangend toilet en een dubbele wastafel.





Ruime overloop...

Tweede verdieping

Ruime overloop met de cv-ketel, wasmachine-/ drogeraansluiting, mechanische ventilatiebox en een wastafel.





Zeer ruime slaapkamer

Zeer ruime slaapkamer (6.30 m diep) met twee dakkapellen.



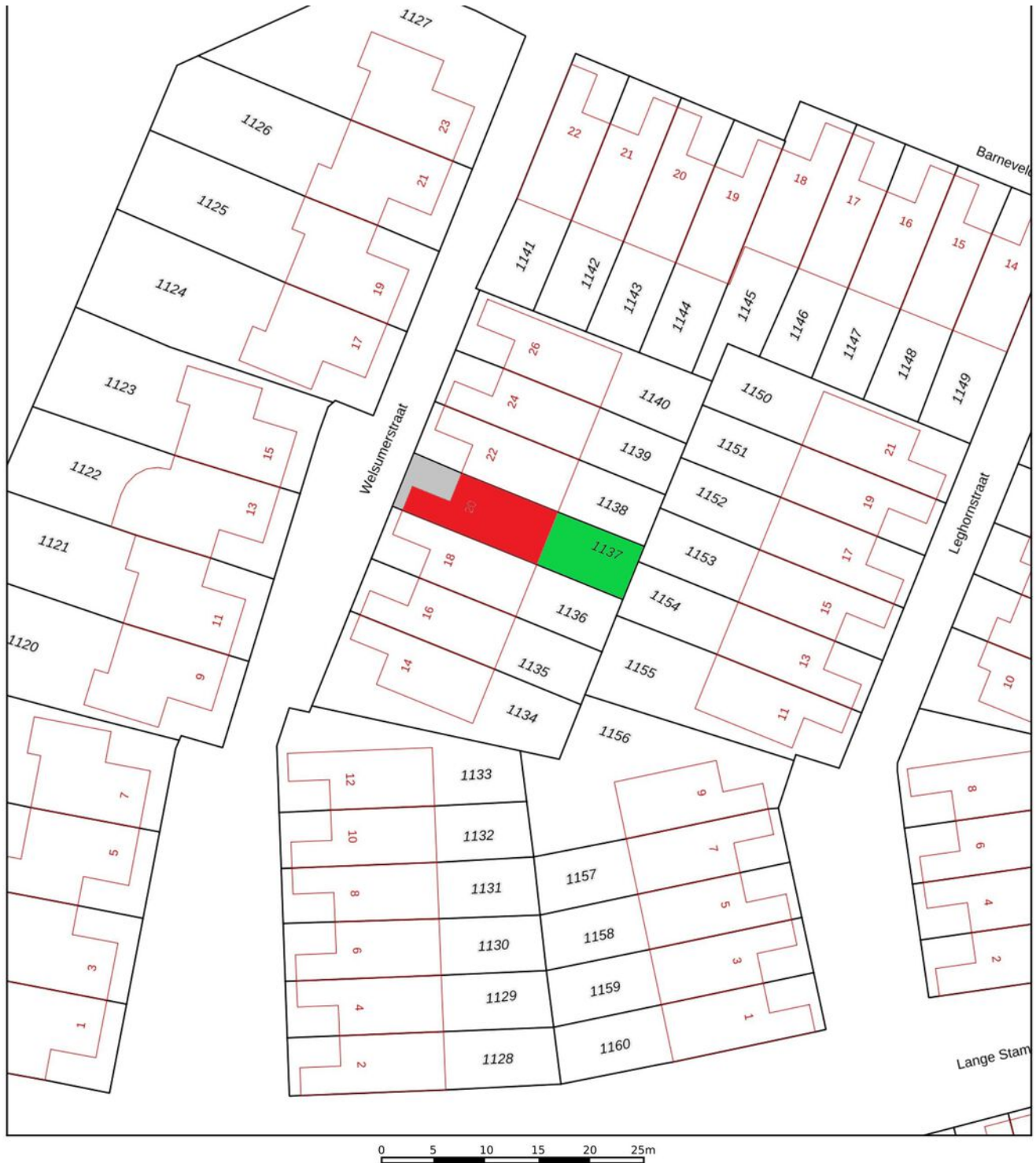


Bijzonderheden

- Perceeloppervlakte 130 m² (eigen grond, GEEN erfpacht)
- Moderne groepenkast (2015) met 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar
- Remeha Quinta 28c CW4 combiketel van 12-2006 (eigendom)
- Hardhouten (meranti) buitenkozijnen met dubbel glas (behoudens bijkeuken en hal)
- Volledig geïsoleerd (vloer-, muur- en dakisolatie), energielabel C
- Woningscheidende ankerloze spouwmuur (beperken het risico op geluidsoverlast)
- Nieuwe achterpui met openslaande deuren, 2006
- Spachtelputz stucwerk op de begane grond en eerste verdieping
- Nieuwe binnendeuren op de begane grond en eerste verdieping
- Beide trappen en de overloop van de eerste verdieping zijn gestoffeerd



Kadastrale kaart



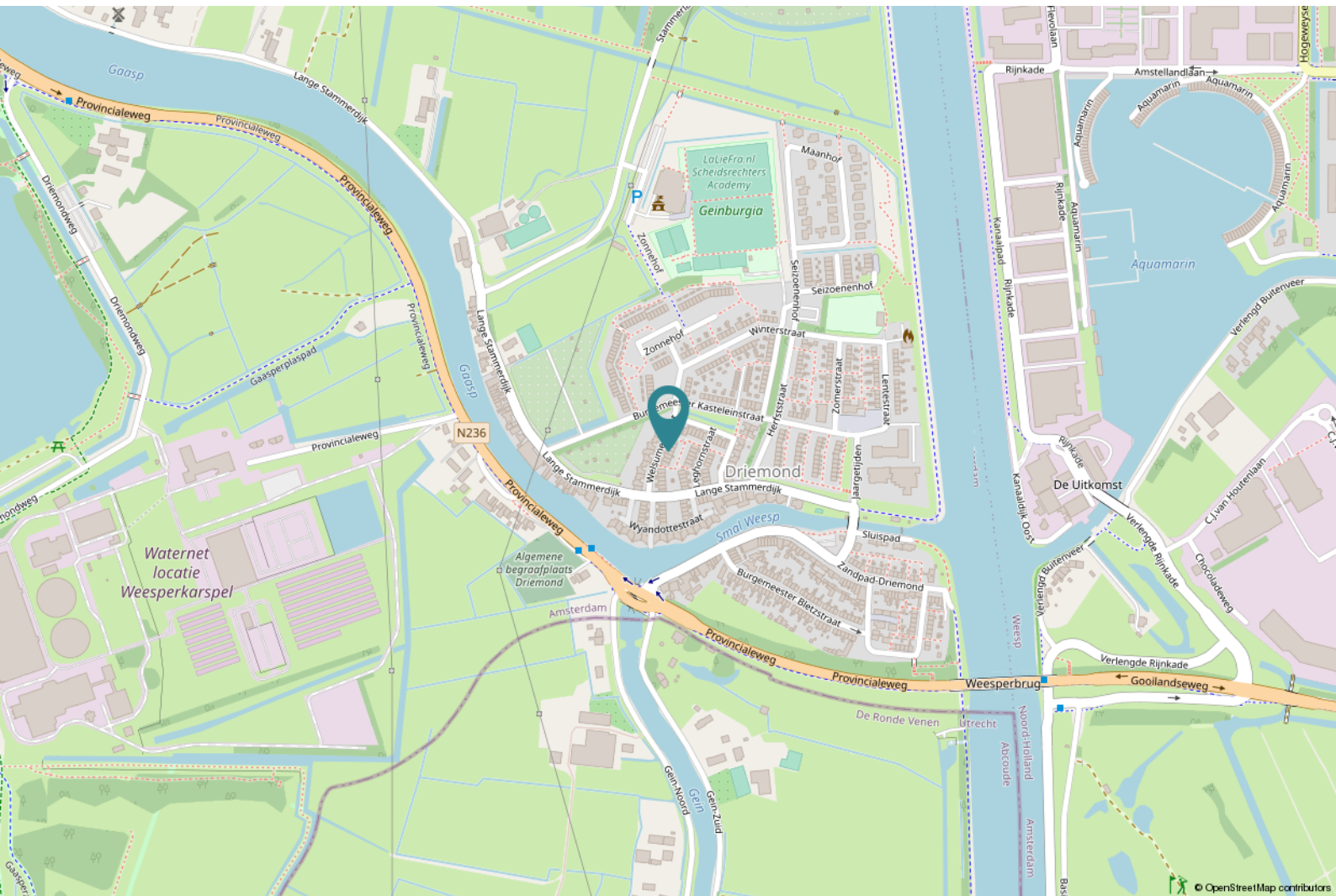
12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Weesperkarspel

kadaster



Locatie op de kaart



Goed om te weten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

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

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

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

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en

niet van u, als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige keuring bij woningen) deskundige in te schakelen.

Mededeling tot verkoop:

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook bij de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.



Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het hiervoor gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom is bij deze akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,-- per doorhaling all-in (alle bedragen zijn inclusief BTW en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zullen aan koper worden doorbelast op de nota van afrekening. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Nienaber Makelaars, wie zijn wij?

Breed in de markt

Nienaber Makelaars is een kantoor met veel kennis en kunde aan boord. Nienaber bestaat al vanaf 1919 en is daarmee het oudste makelaarskantoor in de regio. Nienaber is aangesloten bij de NVM en Funda.

Met ca. 20 gepassioneerde medewerkers is Nienaber Makelaars zeer sterk vertegenwoordigd in de regio en actief in de woning- en bedrijfsmakelaardij, alsmede het vastgoedmanagement.

Door ons team worden jaarlijks in alle prijsklassen vele woningen en appartementen in de regio Gooi- en Vechtstreek en de directe omgeving verkocht en aangekocht.

Overweegt u uw huis te verkopen?

Dan staat u voor één van de belangrijkste financiële beslissingen in uw leven. Het kiezen van de juiste makelaar is hierbij van doorslaggevend belang voor een optimaal eindresultaat. Wij komen daarom graag bij u langs voor een kosteloze, vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning!





MEETRAPPORT

Certificaatnummer: AMS2203144

Conform de branchebrede meetinstructie (BBMI)
afgeleid van de NEN 2580 normering

Welsumerstraat 20
Amsterdam



Toelichting op het meetrapport

123 Meten heeft in opdracht van Nienaber Woningmakelaars een meetrapport samengesteld waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Verantwoording meetrapport

- De meting heeft plaatsgevonden op 15 maart 2022, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.
- Indien van toepassing is er op de verdieping rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door een schuine daklijn.

123 Meten heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	128,60	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte (veranda/balkon)	12,10	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte (berging)	4,70	m2
Bruto inhoud woning	422,00	m3
Inhoud externe bergruimte (berging)	14,00	m3

Rapport opgemaakt door 123 Meten



Naarden, 16 maart 2022

MEETWIJZEN & DEFINITIES

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de meetinstructie. Verdere informatie is te vinden op de website van de NVM.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²
- Constructieve delen zoals (leiding)schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan, of gelijk is aan 0,50 m²
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m²
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebruiksoppervlakte: Gebouw gebonden buitenruimte

- Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buiten-omgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de bequane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Gebruiksoppervlakte: Externe bergruimte

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

MEETSTAAT



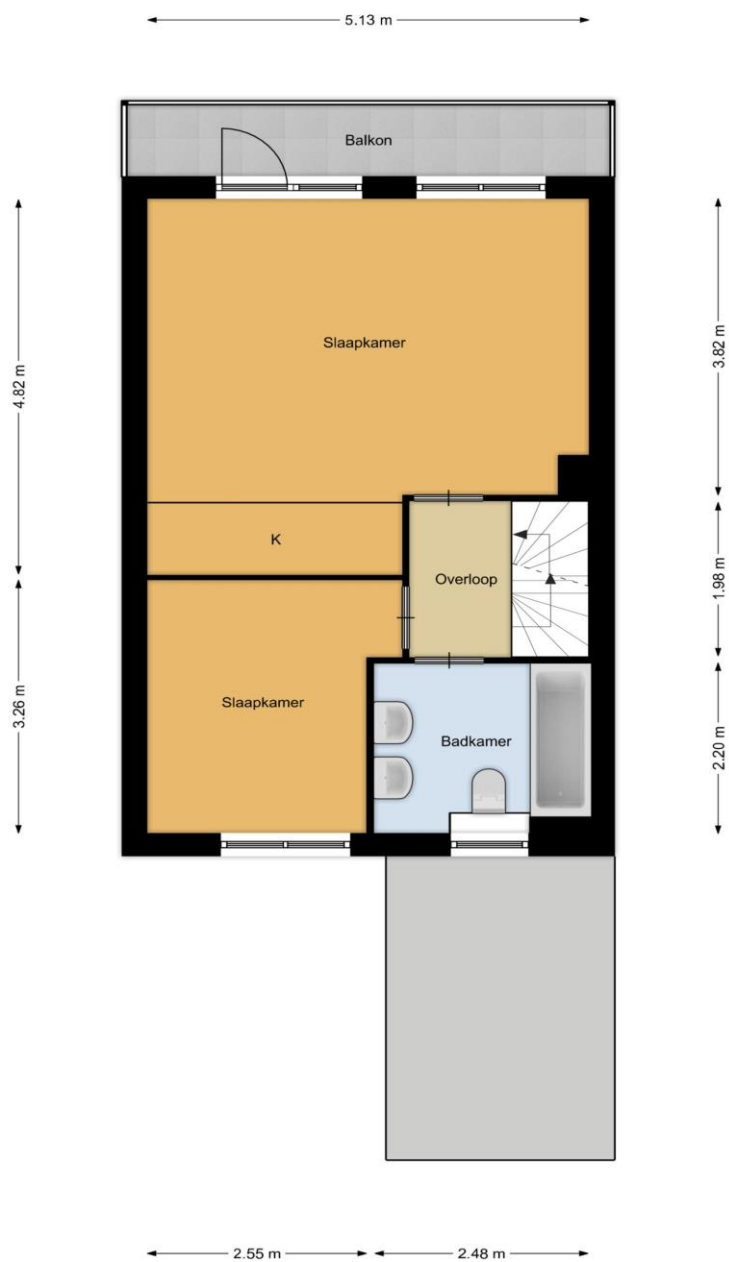
1e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	56,2 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	56,2 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	7,1 m2
2e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	41,9 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	41,9 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	5 m2
3e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	30,5 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	30,5 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
4e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
5e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
6e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
Extern	Externe bergruimte 1	4,7 m2
	Externe bergruimte 2	0 m2
	Externe bergruimte 3	0 m2

Welsumerstraat 20, Amsterdam
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Welsumerstraat 20, Amsterdam
1e verdieping



Welsumerstraat 20, Amsterdam
2e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten
worden ontleend.

Lijst van Zaken



Adres: Welsumerstraat 20

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.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen		n.v.t.
Woning			Gratis/betaald		
Verlichting:					
- hang-/wandlampen	☐	☒	☐	☐	☐
- op zolder, schuur en bijkeuken	☐	☐	☒	☐	☐
Kasten, legplanken:					
- losse kasten, vertrek/ruimte:	☐	☐	☐	☐	☐
- losse kasten, vertrek/ruimte:	☐	☐	☐	☐	☐
- legplanken zolderkamer	☒	☐	☐	☐	☐
- legplanken kamer 1 ^e	☐	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering:					
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐	☐
Vloeren:					
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐	☐
- parket-/houten vloer	☒	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐	☐
Keuken:					
- keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐	☐
- kookplaat	☒	☐	☐	☐	☐
- (gas)fornuis	☒	☐	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐	☐
- magnetron	☒	☐	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐	☐
- combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐	☐
- koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐	☐
- vriezer schuur	☒	☐	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☐	☒
- inbouw koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☐	☒
- barkrukken/barstoelen	☐	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐	☐

Lijst van Zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen		n.v.t.
			Gratis/betaald		
Sanitair					
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐	☐
- toiletborstelhouder	☒	☐	☐	☐	☐
- sauna	☐	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐	☐
Overig:					
- imitatiehaard	☐	☐	☐	☐	☒
- houtkachel/allesbrander	☐	☐	☐	☐	☒
- gaskachels	☐	☐	☐	☐	☒
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐	☒
- schotel/antenne	☐	☐	☐	☐	☒
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☐	☒
- (voor)deurbel	☒	☐	☐	☐	☐
- Rookmelders (design)	☐	☒	☐	☐	☐
- thermostaat	☒	☐	☐	☐	☐
- airconditioning met toebehoren (aantal:...)	☐	☐	☐	☐	☒
- meubilering (details in overleg)	☐	☒	☐	☐	☐
- screens/rolluiken	☐	☐	☐	☐	☒
- zonnescherm(en)	☐	☐	☐	☐	☒
- zonnepanelen	☐	☐	☐	☐	☒
- reservematerialen woning (indien aanwezig)	☐	☐	☐	☐	☒
- camera achtertuin	☐	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐	☐

Berging en/of tuin

- tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☒	☐	☐	☐	☐
- tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐	☐
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐	☐
- balkonvloonders	☐	☐	☐	☐	☒
- potten/bloembakken	☐	☒	☐	☐	☐
- tuinset/loungeset/tuintafel met tuinstoelen	☐	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐	☐

Huur- of leasecontracten

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een huur- of leasecontract, zoals een CV-ketel, geiser, boiler, zonnepanelen e.d.

ja

☐

nee

☒

Voor akkoord,

Verkoper(s),

Koper(s),

Datum:

Datum:

"Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan of welke ter overname zijn"

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

DEEL B

Adres te verkopen perceel: Welsumerstraat 20

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 voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja ☐/nee ☒
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)

Zo ja, welke zijn dat: _____

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) Ja ☐/nee ☒

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? _____

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Ja ☐/nee ☒

Zo ja, graag nader toelichten: _____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? Ja ☐/nee ☒

Zo ja, welke? _____

f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? Ja ☐/nee ☒
(bijv. recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)

Zo ja, welke? _____

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Ja ☐/nee ☒

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Ja ☐/nee ☒

Zo ja, hoe lang nog? _____

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? Ja ☐/nee ☒
 Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Ja ☐/nee ☒
 Is er sprake van een beeldbepalend object? Ja ☐/nee ☒
- j. Is er sprake van onteigening? Ja ☐/nee ☒
- k. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Ja ☐/nee ☒
 Zo ja, graag de huurovereenkomst aan Nienaber Makelaars overhandigen.
- m. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens)* Ja ☐/nee ☒
 Zo ja, welke is/zijn dat? _____
- l. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Ja ☐/nee ☒
- m. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Ja ☐/nee ☒
- n. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Ja ☐/nee ☒
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)
- o. Hoe gebruikt u de woning nu *(bijvoorbeeld woning, praktijk, opslag)*? **woning** _____
 Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? Ja ☒/nee ☐

2. Gevels

- a. Is er sprake van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op/in de gevels? Ja ☐/nee ☒
 Zo ja, waar? _____
- b. Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja ☒/nee ☐

3. Daken

- a. Hoe oud is de bitumineuze dakbedekking (bij platte daken): _____
 Is het dak, dakbeschot of zijn balken vervangen of gerepareerd? Ja ☐/nee ☒
 Zo ja, wat? _____
- b. Heeft u last van daklekkages? Ja ☐/nee ☒
 Zo ja, waar? _____
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Ja ☐/nee ☒
 Zo ja, waar? _____
- d. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Ja ☒/nee ☐
 Zo nee, toelichting: _____

- e. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? Ja ☒/nee ☐

Zo nee, toelichting: _____

4. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Ja ☐/nee ☒

Zo ja, waar? _____

- b. Is er sprake van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Ja ☐/nee ☒

Zo ja, waar? _____

- c. Is er sprake van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Laminaat op zolder onder wasmachine** Ja ☒/nee ☐

Zo ja, waar? **Woonkamer links is vloer beschadigd door de hond.** _____

5. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake van gebreken aan de fundering? Ja ☐/nee ☒

Zo ja, waar? _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? n.v.t ☐ / ja ☒/nee ☐

Zo ja, waar? _____

- c. Is er sprake van vochtdoorslag in de kelderwand? soms ☐/ Ja ☐/nee ☒

6. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer is het houtwerk aan de buitenzijde voor het laatst geschilderd? **Zomer 2018** _____

- b. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Ja ☒/nee ☐

Zo ja, waar? **Eerste etage slaapkamertje voorkant huis** _____

- c. Functioneren alle sloten? Ja ☒/nee ☐

7. Isolatie

- a. Is er sprake van isolerende beglazing? ja ☒/nee ☐/gedeeltelijk ☐/grotendeels ☐

- b. Is er sprake van vloerisolatie? Ja ☒/nee ☐

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja ☒/nee ☐
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja ☐/nee ☐

- d. Is het dak geïsoleerd? ja ☒/nee ☐/gedeeltelijk ☐/grotendeels ☐

8. Installaties / sanitair / riolering

- a. Is er een CV-ketel? Ja ☒/nee ☐
Zo ja, welk type en welk bouwjaar? Remeha HR 2006
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2021 grote controle, 2022 kleine controle
- b. Indien van toepassing: In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd of gereinigd? 2015
- c. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? n.v.t ☐ / ja ☒/nee ☐
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2016
- d. Is de elektrische installatie (groepenkast of bedrading) vernieuwd? Ja ☒/nee ☐
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Alles in 2015 in de meterkast vernieuwd
- e. Zijn u gebreken bekend aan de verwarming/technische installaties? Ja ☒/nee ☐
(Denk hierbij aan lekkages, radiatoren die niet warm worden etc.)
Zo ja, welke? De vloerverwarmingspomp moet vernieuwd/die werk nu niet
- f. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja ☒/nee ☐
Zo nee, welke niet? _____
- g. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja ☒/nee ☐
- h. Zijn er gebreken aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc? Ja ☐/nee ☒
Zo ja, welke? _____
- i. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput aanwezig (komt in het buitengebied voor)? Ja ☐/nee ☒

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar/periode van de woning? 1987
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning of op het perceel aanwezig? Ja ☐/nee ☒
Zo ja, waar? _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Ja ☐/nee ☒
- d. Is er sprake van loden leidingen/afvoeren in de woning? Ja ☐/nee ☒
Zo ja, waar? _____
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Ja ☐/nee ☒
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja ☐/nee ☒

- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja ☐/nee ☒
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Ja ☐/nee ☒
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja ☐/nee ☒
 Zo nee, waar is deze op het perceel gesitueerd? _____
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja ☐/nee ☒
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc.)? Ja ☐/nee ☒
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Ja ☐/nee ☒
 Is deze aantasting al eens behandeld? Ja ☐/nee ☒
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? _____
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? 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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn)
- j. 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?

2 dakkapellen door Methorst BV +/- 2006

Overkapping en schuur in de tuin met overkapping door Jeroen Maly +/- 5 jaar geleden.

- k. Zijn de verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd met een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja ☒/nee ☐
- l. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja ☐/nee ☒
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Ja ☐/nee ☒
 Zo ja, kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja ☐/nee ☒

10. Vaste lasten

- a. Wat is de WOZ-waarde? € 420.000,- belastingjaar: 2021
- Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
- Onroerende zaakbelasting: € 176 / jaar
 - Afvalstoffenheffing € 441 / jaar
 - Rioolrecht: € 152 / jaar
 - Waterschapsbelasting: nog onbekend €..... / jaar
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u voor gas en elektriciteit? € 146 / maand
 Welk voorschotbedrag betaalt u voor water? € 62 / kwartaal
- c. Appartement:
- Welk bedrag betaalt u voor het voorschot voor stookkosten (blokverwarming) €..... / maand
 - Welk bedrag betaalt u aan (zonder stookkosten) servicekosten? €..... / maand
- Is het waterverbruik inbegrepen? Ja ☐/nee ☐

- d. Zijn er huur/leasecontracten (bijv. boiler, geiser, CV-ketel, etc.)? Ja ☐/nee ☒
- e. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
- Hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....
- Heeft u alle canons betaald? Ja ☐/nee ☐
- Is de canon afgekocht? Ja ☐/nee ☐
- Zo ja, tot wanneer? **Volledig eigendom**
-

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing en dergelijke? Ja ☐/nee ☒

12. Buren

Hoe is de gezinssamenstelling van uw buren?

Links: echtpaar met 2 uitwonende kinderen

Rechts: echtpaar met 1 uitwonende zoon

13. Overige

Wat vindt u als bewoner de prettige kanten van uw woning zelf en van de woonomgeving:

Veilige woning in fijne rustige straat. Ideaal voor gezin met jonge kinderen en veel wandel en fietsroutes, parkeren voor de deur.

14. Nadere informatie:

(Denk hierbij ook aan zaken die niet in de vragenlijst staan maar wel relevant zijn zoals bijvoorbeeld voorbereidingen ten behoeve van een extra toilet, wat niet zichtbaar is.)

Één keukenkast deurtje is kapot.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.
