



## Brugstraat 37, Zutphen

Vraagprijs € 209.000 k.k.



Eggink Maalderink Garantiemakelaars  
Lokenstraat 6 - 8  
7201 MP, Zutphen

Tel. 0575 - 514 124  
zutphen@egginkmaalderink.nl  
www.egginkmaalderink.nl





## Kenmerken



|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Soort              | portiekflat                   |
| Type woning        | appartement                   |
| Bouwjaar           | 1954                          |
| Aantal kamers      | 2                             |
| Aantal slaapkamers | 1                             |
| Inhoud             | 216 m <sup>3</sup>            |
| Woonoppervlakte    | 64 m <sup>2</sup>             |
| Tuin               | gemeenschappelijke binnentuin |
| Energie label      | E                             |
| Isolatie           | dubbel glas                   |



## Omschrijving van de woning

Wonen aan de rustige Brugstraat, maar toch prachtig uitzicht naar de IJssel en de IJsselbrug. Dit twee (voorheen drie) kamer hoekappartement heeft veel lichtinval door de grote ramen, die zijn geplaatst in onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. Het appartement, gesitueerd op de derde verdieping, heeft een balkon op het zuiden die grenst aan de groene binnentuin.

De Brugstraat is een rustige straat zonder doorgaand autoverkeer, in de luwte van het centrum en vlak bij het treinstation. Als je de IJsselkade oversteekt, loop je zo naar de oever van de IJssel en aan de andere zijde van het station is de wijk Noorderhaven volop in ontwikkeling. Na een korte wandeling sta je in de binnenstad met vele winkels, speciaalzaken, restaurants en uitgaansgelegenheden.

Indeling:

Appartementengebouw:

Als je een vergunning hebt, parkeer je de auto in de straat om vervolgens naar de gezamenlijke entree te lopen. Met de trap ga je naar de derde verdieping, waar het appartement gesitueerd is. In de onderbouw heb je de beschikking over een privéberging en aan de achterzijde ligt een mooie, groene binnentuin.

Appartement:

Vlak naast de trap is de entree van dit lichte, goed ingedeelde appartement. In de hal ligt een nette laminaatvloer die je ook in de woonkamer, eetkamer en slaapkamer ziet. De binnendeuren zijn uitgevoerd als paneeldeur en aan het einde van de hal is de toiletruimte, waar de originele wandtegels zijn behouden.

De lichte woonkamer staat in verbinding met de eetkamer, die ook als extra slaapkamer of werkkamer gebruikt kan worden.

Door het grote raam in de woonkamer kijk je richting de IJssel en de eetkamer heeft een grote pui met Frans balkon aan de kant van de Brugstraat. Mooie elementen zijn de ingebouwde servieskast en de grote schouw, die niet meer in gebruik is.

Aan de achterzijde zijn de keuken en slaapkamer gesitueerd. De nette keuken is ingedeeld met een hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie (2022) en een vaatwasser (2022). In de naastgelegen slaapkamer met inbouwkast is een deur naar het balkon.

Tegenover de slaapkamer is de badkamer gesitueerd. Deze ruimte is ingedeeld met een douche, een zwarte regendouche met handdouche, een wastafel met planchet, een spiegel en een onderkast.

Exterieur:

Vanaf het balkon kijk je naar de mooie binnentuin en zie je in de verte de toren van het Broederenklooster. De ligging op het zuiden zorgt voor een fijne zonligging.

Bijzonderheden:

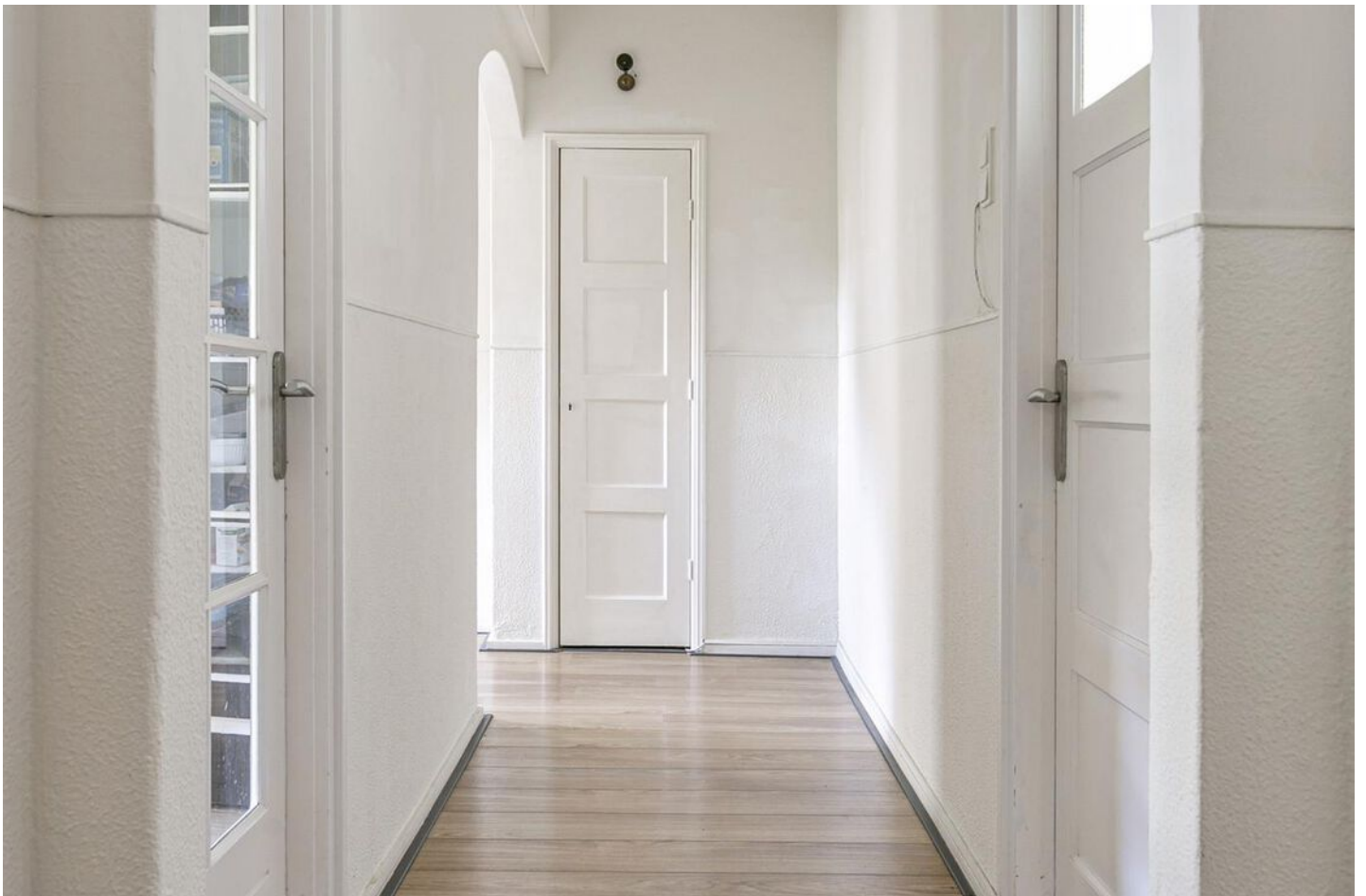
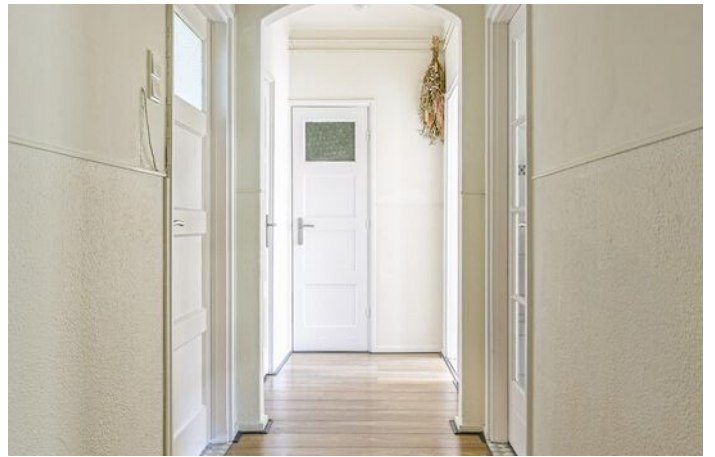
- Kunststof kozijnen, voorzien van isolerende beglazing;
- Verwarming en warm water via een cv-ketel;
- Veel lichtinval dankzij ramen aan drie zijden;
- Balkon op het zuiden;
- Uitzicht naar de IJssel, IJsselbrug, de rustige Brugstraat en de gemeenschappelijke binnentuin;
- VvE bijdrage € 251,39 per maand;
- Energielabel E.

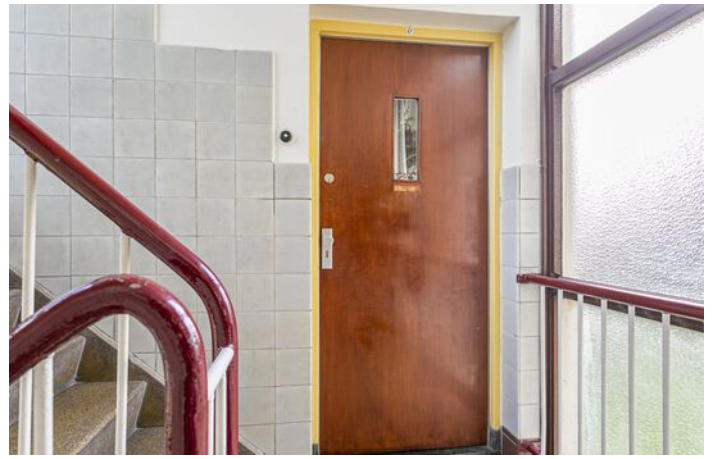










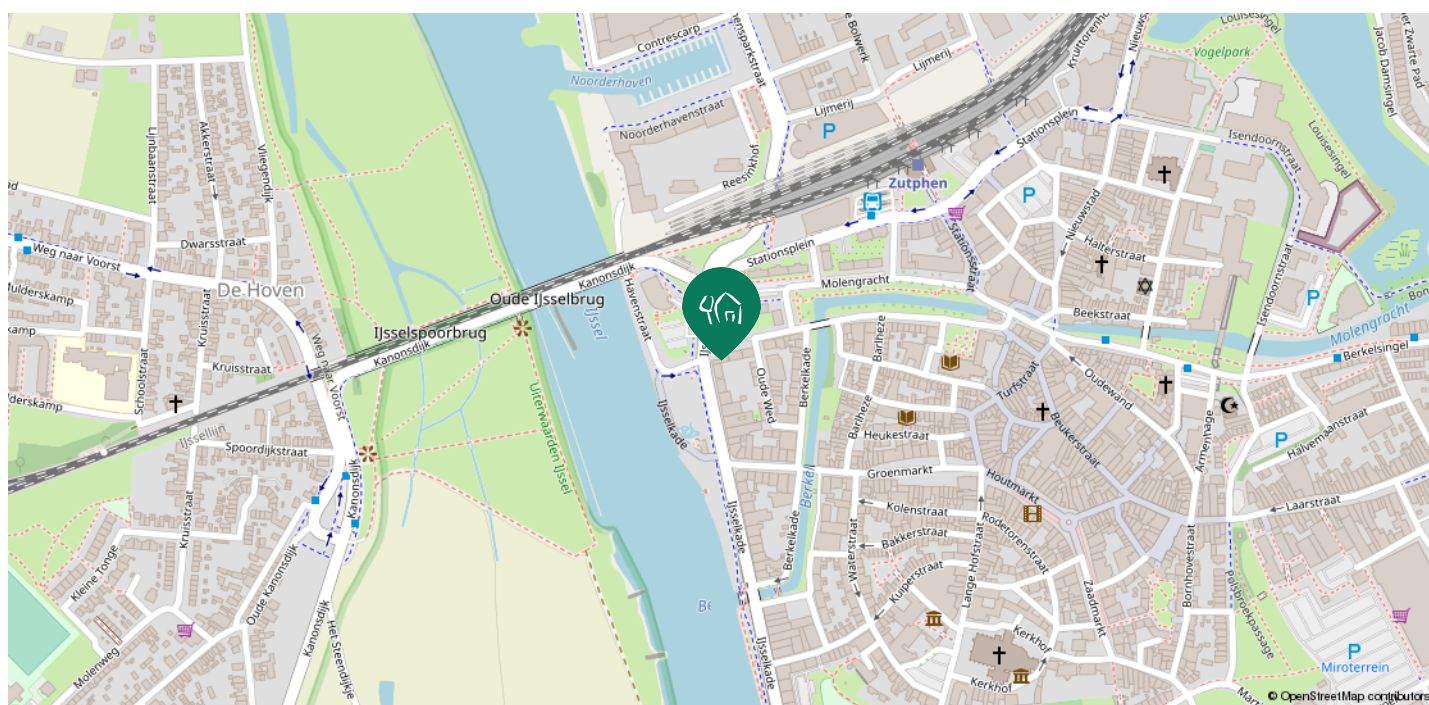








# Locatie op de kaart



# Woonverdieping

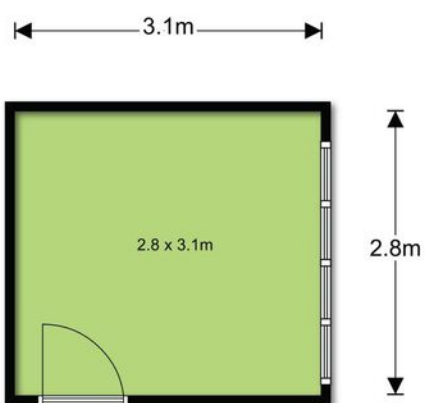


## Verdieping, Brugstraat 37 te Zutphen

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



# Berging



## Begane grond, Brugstraat 37 te Zutphen

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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: EMZ



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2023<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen<br/>Sectie F<br/>Perceel 10417</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---|--|---|



# Lijst van Zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                       |               |          |              |        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren              |               |          |              | X      |
| Allesbrander                                    |               |          |              | X      |
| Houtkachel                                      |               |          |              | X      |
| (Gas)kachels                                    |               |          |              | X      |
| Designradiator(en)                              |               |          |              | X      |
| Radiatorafwerking                               |               |          |              | X      |
| <b>Verlichting, te weten</b>                    |               |          |              |        |
| - inbouwspots/dimmers                           |               |          |              | X      |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers          |               |          |              | X      |
| - losse (hang)lampen                            |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>      |               |          |              |        |
| -   |               |          |              | X      |
| -   |               |          |              | X      |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b> |               |          |              |        |
| - gordijnrails                                  | X             |          |              |        |
| - gordijnen                                     |               |          |              | X      |
| - overgordijnen                                 |               |          |              | X      |
| - vitrages                                      |               |          |              | X      |
| - rolgordijnen                                  |               |          |              | X      |



# Lijst van Zaken

|                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - lamellen                 |               |          |              | X      |
| - jaloezieën               |               |          |              | X      |
| - (losse) horren/rolhorren |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| Vloerdecoratie, te weten   |               |          |              |        |
| - vloerbedekking           |               |          |              | X      |
| - parketvloer              |               |          |              | X      |
| - houten vloer(delen)      |               |          |              | X      |
| - laminaat                 | X             |          |              |        |
| - plavuizen                |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| Overig, te weten           |               |          |              |        |
| - spiegelwanden            |               |          |              | X      |
| - schilderij ophangstelsel |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| Woning - Keuken            |               |          |              |        |





# Lijst van Zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |        |
| - kookplaat                         | X             |          |              |        |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |        |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |        |
| - magnetron                         |               |          |              | X      |
| - oven                              | X             |          |              |        |
| - combi-oven/combimagnetron         |               |          |              | X      |
| - koelkast                          |               |          |              | X      |
| - vriezer                           |               |          |              | X      |
| - koel-vriescombinatie              | X             |          |              |        |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |        |
| - Quooker                           |               |          |              | X      |
| - koffiezetapparaat                 |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |



# Lijst van Zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>             |               |          |              |        |
| Sauna met toebehoren                       |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>   |               |          |              |        |
| - toilet                                   | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder                          | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)                    |               |          |              | X      |
| - fontein                                  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b> |               |          |              |        |
| - ligbad                                   |               |          |              | X      |
| - jacuzzi/whirlpool                        |               |          |              | X      |
| - douche (cabine/scherm)                   | X             |          |              |        |
| - stoomdouche (cabine)                     |               |          |              | X      |
| - wastafel                                 | X             |          |              |        |
| - wastafelmeubel                           |               |          |              | X      |
| - planchet                                 |               |          |              | X      |
| - toiletkast                               |               |          |              | X      |



# Lijst van Zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| - toilet   |               |          |              | X      |
| - toiletrolhouder  |               |          |              | X      |
| - toiletborstel(houder)  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne  |               |          |              | X      |
| Brievenbus   | X             |          |              |        |
| Kluis  |               |          |              | X      |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |        |
| Alarminstallatie   |               |          |              | X      |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    |               |          |              | X      |
| Rookmelders  | X             |          |              |        |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |        |
| Airconditioning  |               |          |              | X      |
| Screens  |               |          |              | X      |
| Rolluiken  |               |          |              | X      |
| Zonwering buiten   |               |          |              | X      |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               |          |              | X      |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               |          |              | X      |
| Waterslot wasautomaat  |               |          |              | X      |
| Zonnepanelen   |               |          |              | X      |
| Oplaadpunt elektrische auto  |               |          |              | X      |



# Lijst van Zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                                    |               |          |              |        |
| - CV-installatie   | X             |          |              |        |
| - boiler   |               |          |              | X      |
| - geiser   |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b> |               |          |              |        |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating  |               |          |              | X      |
| Beplanting   |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                   |               |          |              |        |
| Buitenverlichting  |               |          |              | X      |



# Lijst van Zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging                     |               |          |              | X      |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X      |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
|  |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |        |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X      |
| - vlaggenmast(houder)                      |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| -  |               |          |              | X      |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |              |        |
| CV: Nee                                    |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |        |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

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

Niet bekend

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

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

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?<br>(‘Bijzondere lasten en beperkingen’ kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.) | Nee      |
| Zo ja, welke?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 G.</b>   |          |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?   | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>   |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?   | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>   |          |
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  | Ja       |
| Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?   | Nee      |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>   |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  |          |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:   |          |
| Duur:  |          |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>  |          |
| Is er sprake van onteigening?   | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>  |          |
| Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?   | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?  |          |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:   |          |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?  |          |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?   |          |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?<br>(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)   |          |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?   | Ja       |
| Zo ja, hoeveel?   | 1000     |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?   | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 M.</b>  |          |
| Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen) | Ja       |

## Bijzonderheden 1 N.





# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| Is er over het appartement een geschil/procedure 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.) | Nee      |
| Zo ja, welke is/zijn dat?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 O.</b>  |          |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?   | Nee      |
| Zo ja, toelichting:   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 P.</b>  |          |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 Q.</b>  |          |
| Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 R.</b>  |          |
| Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?   | Nee      |
| Zo ja, waarom?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 S.</b>  |          |
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?<br>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)                                 | Nee      |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| Zo ja, waarom?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 T.</b>  |          |
| Hoe gebruikt u het appartement nu?<br>(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)             | bewoning |
| Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?  | Ja       |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  | Ja       |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?                                |          |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?   |          |
| <b>Gevels 2 A.</b>  |          |
| Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? |          |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Gevels 2 B.</b>  |          |
| Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?             |          |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Gevels 2 C.</b>  |          |
| Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?  |          |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?   |          |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?              |          |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  |          |
| Is er sprake van volledige isolatie?  |          |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:

onbekend, het is een gemeenschappelijk dak, het onderhoud van het gehele complex is uitbesteed en wordt beheerd via de VvE.

Overige daken:

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord    |
|---|-------------|
| <b>Dak(en) 3 E.</b>   |             |
| Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:   | Niet bekend |
| Overige daken:  | Niet bekend |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:   |             |
| Overige daken:  |             |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  |             |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  |             |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:  |             |
| Overige daken:  |             |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  |             |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>   |             |
| Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?   |             |
| Zo ja, toelichting:   |             |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>   |             |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?   |             |
| Zo ja, toelichting:   |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>   |             |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Kunststof   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>   |             |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?                                |             |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zo ja, door wie?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

Ja

Zo nee, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?

Ja

Zo ja, welk type glas?

(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

onbekend

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?

(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord    |
|---|-------------|
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  |             |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Niet bekend |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  |             |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.</b>  |             |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?                                      | Niet bekend |
| Zo ja, waar?  |             |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.</b>  |             |
| Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?   |             |
| Is de kruipruimte droog?  |             |
| Zo nee of meestal, toelichting:   |             |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.</b>  |             |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  |             |
| Zo ja of soms, toelichting:   |             |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.</b>  |             |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? |             |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?                     |             |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?   |             |

## Installaties 7 A.



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord                          |
|--|-----------------------------------|
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?<br>(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | CV installatie                    |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?  | Ja                                |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)   |                                   |
| Merk van de installatie(s):  | Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A |
| Type(nummer) van de installatie(s):  | Type C1, C33, C43, C53, C63, C83  |
| Installatiedatum van de installatie(s):  | 2017                              |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?  | 3 maart 2023                      |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?   | Ja                                |
| Zo ja, door wie?   | Wiltink Installatietechniek BV    |
| <b>Installaties 7 B.</b>   |                                   |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)  | Nee                               |
| Zo ja, wat is u opgevallen?  |                                   |
| <b>Installaties 7 C.</b>   |                                   |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?   | Nee                               |
| Zo ja, welke?  |                                   |
| <b>Installaties 7 D.</b>   |                                   |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?   | Nee                               |
| Zo ja, waar en welke?  |                                   |





# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| <b>Installaties 7 E.</b>   |          |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?   | Nee      |
| Zo ja, waar?   |          |
| <b>Installaties 7 F.</b>   |          |
| Heeft u vloerverwarming in het appartement?  | Nee      |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:  |          |
| warm water:  |          |
| overig, namelijk   |          |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?  |          |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?   |          |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?  |          |
| <b>Installaties 7 G.</b>   |          |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  | Nee      |
| Zo ja, welke?  |          |
| <b>Installaties 7 H.</b>   |          |
| Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?   | Nee      |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:   |          |
| Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?<br>(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten) |          |
| <b>Installaties 7 I.</b>   |          |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord                                |
|--|---|
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?   |   |
| <b>Installaties 7 J.</b>   |   |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?  |   |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  | Niet bekend                             |
| <b>Installaties 7 K.</b>   |   |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Nee                                     |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  |   |
| Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?   | Nee                                     |
| Zo ja, welke?  |   |
| <b>Installaties 7 L.</b>   |   |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?   | Nee                                     |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?   |   |
| Blijft deze achter?  | N.v.t                                   |
| <b>Installaties 7 M.</b>   |   |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  | Ja                                      |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  | Ja                                      |
| Zo nee, toelichting:   |   |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?  | zie meerjaren onderhoudsplan van de VvE |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?   |   |



# Vragenlijst

Vraag

Antwoord

## Installaties 7 N.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Er zijn recentelijk rookmelders geplaatst in opdracht van de VvE. Het appartement heeft een rookmelder in de gang.

## Sanitair en riolering 8 A.

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Onbekend

## Sanitair en riolering 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?



# Vragenlijst

Vraag

Antwoord

## Sanitair en riolering 8 D.

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

## Sanitair en riolering 8 E.

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

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## Sanitair en riolering 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

onbekend

## Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

koelkast 2022, vaatwasser 2022,  
overige onbekend.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair en riolering 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord    |
|--|-------------|
| <b>Diversen 9 A.</b>   |             |
| Wat is het bouwjaar van het appartement?   | 1954        |
| <b>Diversen 9 B.</b>   |             |
| Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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 |
| Zo ja, welke en waar?  |             |
| <b>Diversen 9 C.</b>   |             |
| Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?   | Niet bekend |
| <b>Diversen 9 D.</b>   |             |
| Is er sprake van loden leidingen in het appartement?   | Niet bekend |
| Zo ja, waar?   |             |
| <b>Diversen 9 E.</b>   |             |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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 |
| <b>Diversen 9 F.</b>   |             |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)  | Nee         |
| <b>Diversen 9 G.</b>   |             |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord    |
|--|-------------|
| Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?  | Niet bekend |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  |             |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?   |             |
| <b>Diversen 9 H.</b>   |             |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?   | Niet bekend |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?   |             |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?  |             |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?   |             |
| <b>Diversen 9 I.</b>   |             |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) |             |
| Zo ja, waar?   |             |
| <b>Diversen 9 J.</b>   |             |
| Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  | Nee         |
| Zo ja, waar?   |             |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?   |             |
| Zo ja, wanneer?  |             |
| Zo ja, door welk bedrijf?  |             |
| <b>Diversen 9 K.</b>   |             |



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord    |
|---|-------------|
| Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?<br>(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.) | Niet bekend |
| Zo ja, waar?  |             |
| <b>Diversen 9 L.</b>  |             |
| Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?  | Nee         |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?   |             |
| Zo ja, in welk jaartal?   |             |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?  |             |
| <b>Diversen 9 M.</b>  |             |
| Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?   | Nee         |
| Zo ja, welke?   |             |
| <b>Diversen 9 N.</b>  |             |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?   | Nee         |
| Zo ja, welke?   |             |
| <b>Diversen 9 O.</b>  |             |
| Is er sprake van glasvezel internet?  | Niet bekend |
| <b>Diversen 9 P.</b>  |             |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?  | Ja          |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| Zo ja, welke label?  | label E  |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>  |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  | 228      |
| Belastingjaar?   | 2023     |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>  |          |
| Wat is de WOZ-waarde?  | 206000   |
| Peiljaar?  | 2023     |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>  |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  | 371      |
| Belastingjaar?   | 2021     |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>  |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 151      |
| Belastingjaar?   | 2023     |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>  |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:   |          |
| Elektra:   |          |
| Water:   |          |
| Stadsverwarming:   |          |





# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord   |
|--|--|
| Anders:  | Huurders dachten € 125 per maand te betalen voor gwl. Ik heb factuur opgevraagd maar nog niet verkregen. |
| Te weten:  |  |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):  |  |
| Elektriciteit hoog (kWh):  |  |
| Elektriciteit laag (kWh):  |  |
| Elektriciteit totaal (kWh):  |  |
| Water (m <sup>3</sup> ):   |  |
| Stadsverwarming (GJ):  |  |
| Anders:  |  |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:   | 2  |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>  |  |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)  | Nee  |
| Zo ja, welke?  |  |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. |  |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:  |  |
| Duur:  |  |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>  |  |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?  |  |
| Heeft u alle canons betaald?   | N.v.t  |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| Is de canon afgekocht?   | N.v.t   |
| Zo ja, tot wanneer?  |   |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>  |   |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?   | Ja  |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?   | Ja  |
| Zo ja, hoe hoog?   | Eea zit in de meerjaren begroting van de VvE cq bijdrage VvE. |
| Zo ja, waarvoor?   |   |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>  |   |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?   | Ja  |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?   | Onbekend.   |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?   | 176   |
| <b>Garanties 11 A.</b>   |   |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Ja  |
| Zo ja, welke?  | Alles loopt via de VvE.                                       |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.</b>   |   |
| Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?  |   |
| Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:  |   |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.</b>   |   |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

**De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.**

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

**De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.**

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:

Berging:

Parkeerplaats:

**De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.**

Aantal stemmen voor dit appartement:

**De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.**

Is er een professionele bestuurder?

Ja

**De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.**

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

**De vergadering van eigenaars 14 A.**

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

Ja

**De vergadering van eigenaars 14 B.**

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?

Ja



# Vragenlijst

Vraag

Antwoord

## De vergadering van eigenaars 14 C.

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

## Verzekeringen 15 A.

Is er een collectieve opstalverzekering?

Ja

## Verzekeringen 15 B.

Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

## Verzekeringen 15 C.

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.

Is er een reservefonds?

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:

Datum:

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:

Periode:



# Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.

Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:

Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten)

Reservering voor onderhoud

Stookkosten (voorschot)

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

Bedrag:

Te voldoen per:

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja

Zo nee, welke niet?

Nadere informatie 17 A.

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



# Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

## De notaris.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

## De hypotheek.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

## Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

## De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

## Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

## Garantiemakelaars Aankoopzekerplan

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken



# Algemene Informatie

## Asbest

Het kan zijn dat er in oudere woningen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld. In de koopovereenkomst zal bij oudere woningen de onderstaande clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Indien het een woning van 50 jaar of ouder betreft zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van de koper.

## Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren dient u dit vóór of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Indien er al een bouwkundige keuring is opgemaakt ligt deze ter inzake op ons kantoor.

## Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

## Brochure

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend.

## Plattegronden

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

## Overeenkomst

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de drie dagen bedenktijd zijn verstreken.

## Waarborgsom

Bij het tot stand komen van de koop vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom.



## Veelgestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen 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. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, 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 overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), 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 potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als 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. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

## De succesformule van Garantiemakelaars





# Maak kennis met Zutphen

## Shoppen in de Hanzestad

In het sfeervolle centrum vind je unieke winkels. Tijdens een dagje winkelen in Zutphen trekken de met zorg samengestelde etalages ongetwijfeld je aandacht. Let ook op de gevels in de straten en steegjes. De historische binnenstad contrasteert met de moderne winkels en dat maakt een dagje Zutphen tot een beleving waar je niet uitgekeken raakt. Je vindt hier eigentijdse shops, originele boetiekjes en galerieën.

Elke donderdagochtend en zaterdag is er een grote markt.



## Een aantrekkelijke mix

Zutphen, aan de Berkel en de IJssel, is een van de oudste steden van Nederland. De Hanzestad kent een rijke geschiedenis en dat ervaar je volop als je door de stad loopt! Kerken, delen van vestingwerken, statige pakhuizen en koopmanshuizen, je waant je hier even in de middeleeuwen. Daarnaast geniet je van een aantrekkelijke mix van winkels, horeca en evenementen. Breng een bezoek aan de unieke winkels en speciaalzaken, bekijk de monumenten en rust tussendoor uit bij een van de vele lunchrooms, restaurants en café. Houd je van fietsen of wandelen? En er is nog veel meer te zien en te doen in Zutphen.

## Fietsen & wandelen

Ontdek Zutphen met een rondleiding of rondvaart. Met de fluisterboten is het mogelijk om mooie vaartochten te maken op de Berkel en de Zutphense grachten. In ruim een uur geniet je van de historische stad en mooie natuur. De schippers staan te trappelen om hierover mooi verhalen te vertellen.

Kies je voor een stadswandeling langs de cultuurhistorie van Zutphen of voor één van de wandelroutes in de groene omgeving rond de Hanzestad? Of plan je fietstocht de Achterhoek in of de Veluwe op, langs Berkel en IJssel geniet je volop van het moois dat de omgeving te bieden heeft.

In en rond Zutphen zijn diverse musea te bezoeken. De vernieuwde Musea Zutphen openden in mei 2017 de deuren in het Hof van Heeckeren. In dit stadspaleis aan 's Gravenhof vind je het Stedelijk Museum Zutphen en Museum Henriette Polak (modern-klassieke schilder- en beeldhouwkunst) samen onder één dak. Bij de Warkense Molen in Warnsveld vind je het Bakkersmuseum en in De Hoven Museum Boer Kip, gevestigd in de stadsboerderij Aan de IJssel ligt op een verborgen plekje de Zutphense Museumhaven met historische schepen, die een beeld geven van de traditionele binnenvaart.





## Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van 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.

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

Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De NVM-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 NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

# Welkom!

## Wij zijn Eggink Maalderink Garantiemakelaars

**Aangenaam:** Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor  
We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

**Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland**  
Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

### Contact

Wij zijn bereikbaar via:  
- 0575 - 514 124  
- [zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)  
- [www.egginkmaalderink.nl](http://www.egginkmaalderink.nl)

### Adresgegevens

Lokenstraat 6 - 8  
7201 MP, Zutphen

Naast ons lokale netwerk hebben we een groot landelijk netwerk van meer dan 60 Garantiemakelaars in heel Nederland. En dat is niet verkeerd als je weet dat 50% van de kopers van buiten de regio komt. Wie weet zoeken zij jouw huis...

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis! Wil je een keer kennismaken? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.



# Heeft u interesse in Brugstraat 37?

**Neem contact met ons op voor meer informatie.**

Bel 0575 - 514 124 of mail naar [zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)

