

# Wordt dit jouw droomwoning?



**Tullekenweg 16**

**Eerbeek**

Vrijstaand wonen op een prachtige plek aan de rand van Eerbeek, nabij Nationaal Park Veluwezoom en steden als Zutphen, Apeldoorn en Arnhem.



Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars  
Lokenstraat 6-8  
7201 MP Zutphen

0575-514124  
zutphen@egginkmaalderink.nl  
egginkmaalderinkzutphen.nl



# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Hier staat, aan de Tullekenweg, deze vrijstaande villa met vier slaapkamers en twee badkamers. De slaap- en badkamer op de begane grond bieden de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen, en de ruime kamers boven maken het huis ook heel geschikt voor een gezin. Geniet van de ruimte en lichtinval, van de prachtige tuin op het zuiden en van de royale veranda, met 16 zonnepanelen op het dak. Deze tuin past perfect in deze bosrijke omgeving.

Vraagprijs € 785.000,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b>       | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>        | Vrijstaande woning |
| <b>Bouwjaar</b>           | 2001               |
| <b>Inhoud</b>             | 494 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 133 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 993 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Tuin rondom        |
| <b>Tuinligging</b>        |                    |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | 785 m <sup>2</sup> |
| <b>Energie label</b>      | A                  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |

# Omschrijving van de woning

Vrijstaand wonen op een prachtige plek aan de rand van Eerbeek, nabij Nationaal Park Veluwezoom en steden als Zutphen, Apeldoorn en Arnhem. Hier staat, aan de Tullekenweg, deze vrijstaande villa met vier slaapkamers en twee badkamers. De slaap- en badkamer op de begane grond bieden de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen, en de ruime kamers boven maken het huis ook heel geschikt voor een gezin. Geniet van de ruimte en lichtinval, van de prachtige tuin op het zuiden en van de royale veranda, met 16 zonnepanelen op het dak. Deze tuin past perfect in deze bosrijke omgeving...

Het centrum met winkels, supermarkten, speciaalzaken en andere voorzieningen is op fietsafstand. Scholen en sportvoorzieningen zijn in de nabijheid, net als Nationaal Park Veluwezoom waar je kunt wandelen, hardlopen en fietsen. De snelwegen A12 en A50 zijn circa 8 kilometer rijden, en binnen een afstand van circa 30 minuten vind je steden als Zutphen, Deventer, Arnhem en Apeldoorn.

## Indeling:

### Begane grond:

Rij de oprit op, richting de carport en geniet ondertussen van al het groen om je heen. Aan de voorzijde is de entree van deze vrijstaande woning, die toegang geeft tot de hal. Aan de rechterzijde, naast de meterkast, is de toiletruimte en aan de linkerzijde de trap naar de eerste verdieping.

Een trendy zwarte deur met glas verbindt de hal met de lichte woonkamer, met een erker en fraai uitzicht naar de tuin. Het zitgedeelte heeft een zeer ruime opzet, en de eettafel staat in de eetkeuken aan de achterzijde.

Openslaande deuren geven toegang tot de tuin en de lichte, moderne keukenopstelling is een fantastische plek voor de kook- en bakliefhebber. Je hebt de beschikking over een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quooker en een hetelucht-oven. De losse koel-/vriescombinatie wordt ter overname aangeboden.

Gelijkvloers wonen is mogelijk dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ga je toch boven slapen, dan is de slaapkamer onder andere geschikt als werkkamer of hobbyruimte. De badkamer, met een inloofdouche en wastafel, is klaar voor gebruik en de naastgelegen bijkeuken met eigen entree biedt ruimte aan de wasapparatuur.

## Eerste verdieping:

Het schuine dak, met een hoge nok, bepaalt de sfeer op de ruime overloop. Vanaf hier zijn drie ruime slaapkamers en een badkamer te bereiken. De master bedroom heeft openslaande deuren naar het balkon, en de twee overige kamers zijn ingericht als tweepersoons logeerkamer. Grote ramen zorgen voor veel lichtinval en dankzij de hoge nok ogen de slaapkamers nog groter. De badkamer op deze verdieping is ingedeeld met een whirlpoolbad, douche, toilet en een wastafelmeubel.

## Exterieur:

De woning wordt omringd door een prachtige tuin, met een grote variatie aan beplanting. Je ziet hagen, planten, struiken met bloemen, een gazon en een groot terras. Er is een grondpomp aanwezig met kraan bij de carport en een kraan in de tuin. Naast de carport is een houten berging, voor de (elektrische) fiets, en een deel van de tuin is momenteel het domein van de kippen. Blikvanger in de tuin is de grote, houten veranda annex tuinkamer, groot genoeg voor een zit- en een eetgedeelte. Ook dit bijgebouw heeft een handige berging, voorzien van elektra. Hier bevindt zich ook de tweede oprit, ook geschikt voor een caravan of camper.

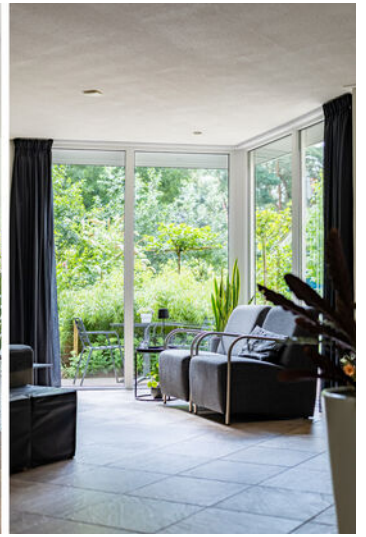
## Bijzonderheden:

- Bestemming wonen;
- Levensloopbestendig wonen mogelijk;
- Dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Bitumen dak van aanbouw (vloer balkon) vernieuwd (2024);
- Aanbouw aan de achterzijde (2009);
- Houten en kunststof kozijnen met HR++ glas en deels rolluiken;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- Achterpui voorzien van kunststofkozijnen en deels rolluiken (2024);
- Verwarming via een HR-ketel (Nefit Topline, 2009) en een airco-unit (Daikin, 2025);
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Nieuwe keuken geplaatst in 2021;
- Toilet beneden vernieuwd in 2021;
- 16 zonnepanelen van 400 Wp, geplaatst in 2022;
- 3 airco binnenunits van Daikin (1x woonkamer, 1x slaapkamer, 1x overloop) en 2 buitenunits
- Meterkast verzwaard naar 3 fasen door Liander

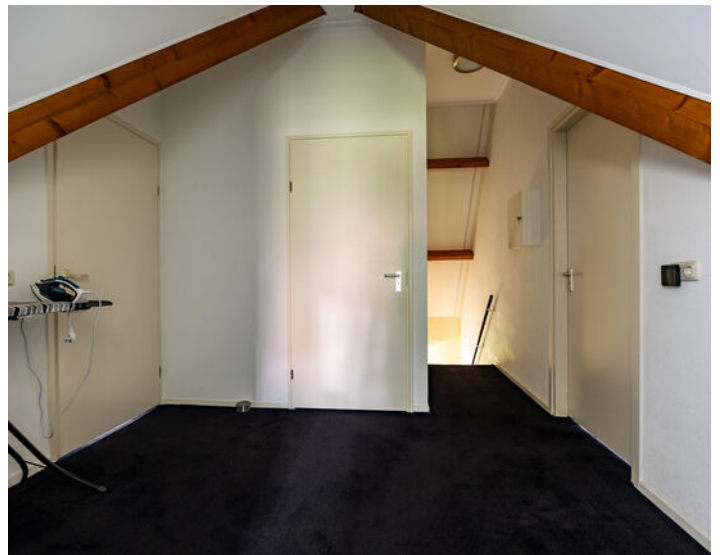








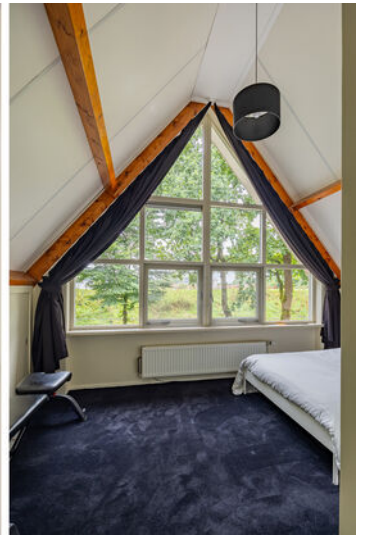


















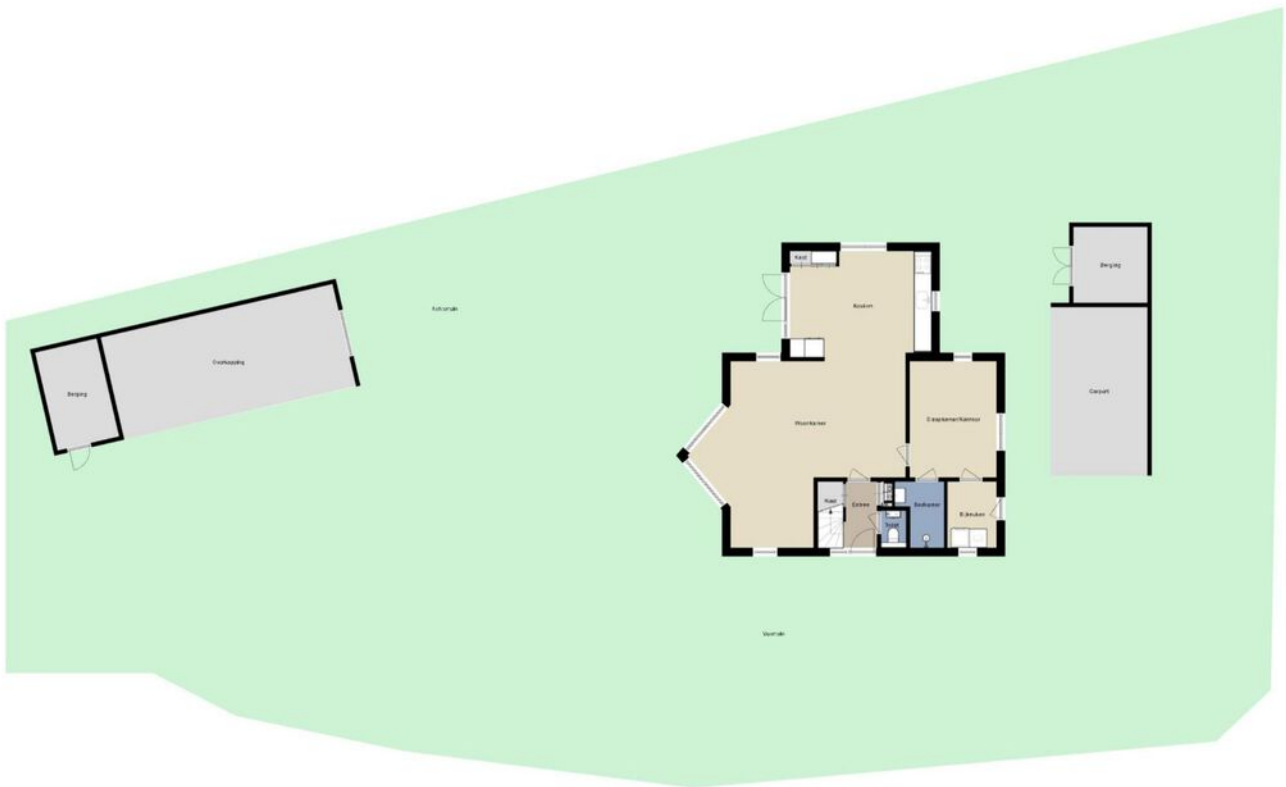








# Plattegrond begane grond met tuin





# Plattegrond begane grond



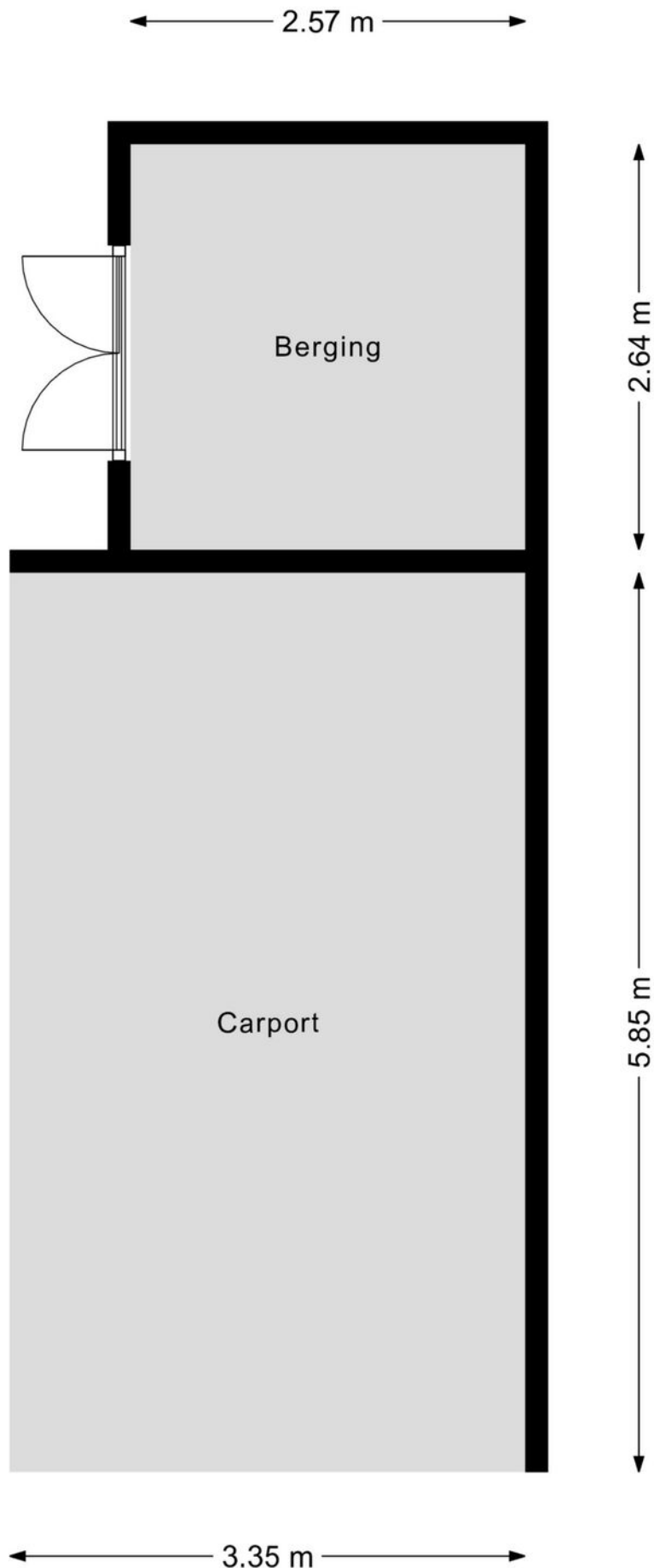


# Plattegrond eerste verdieping



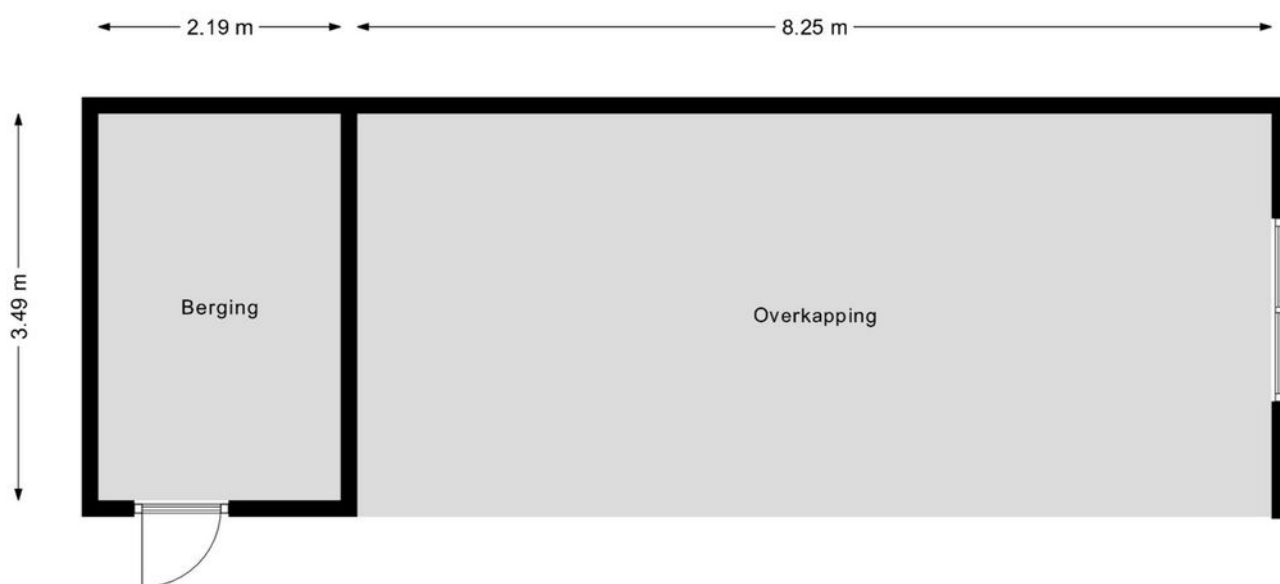


# Plattegrond berging en carport



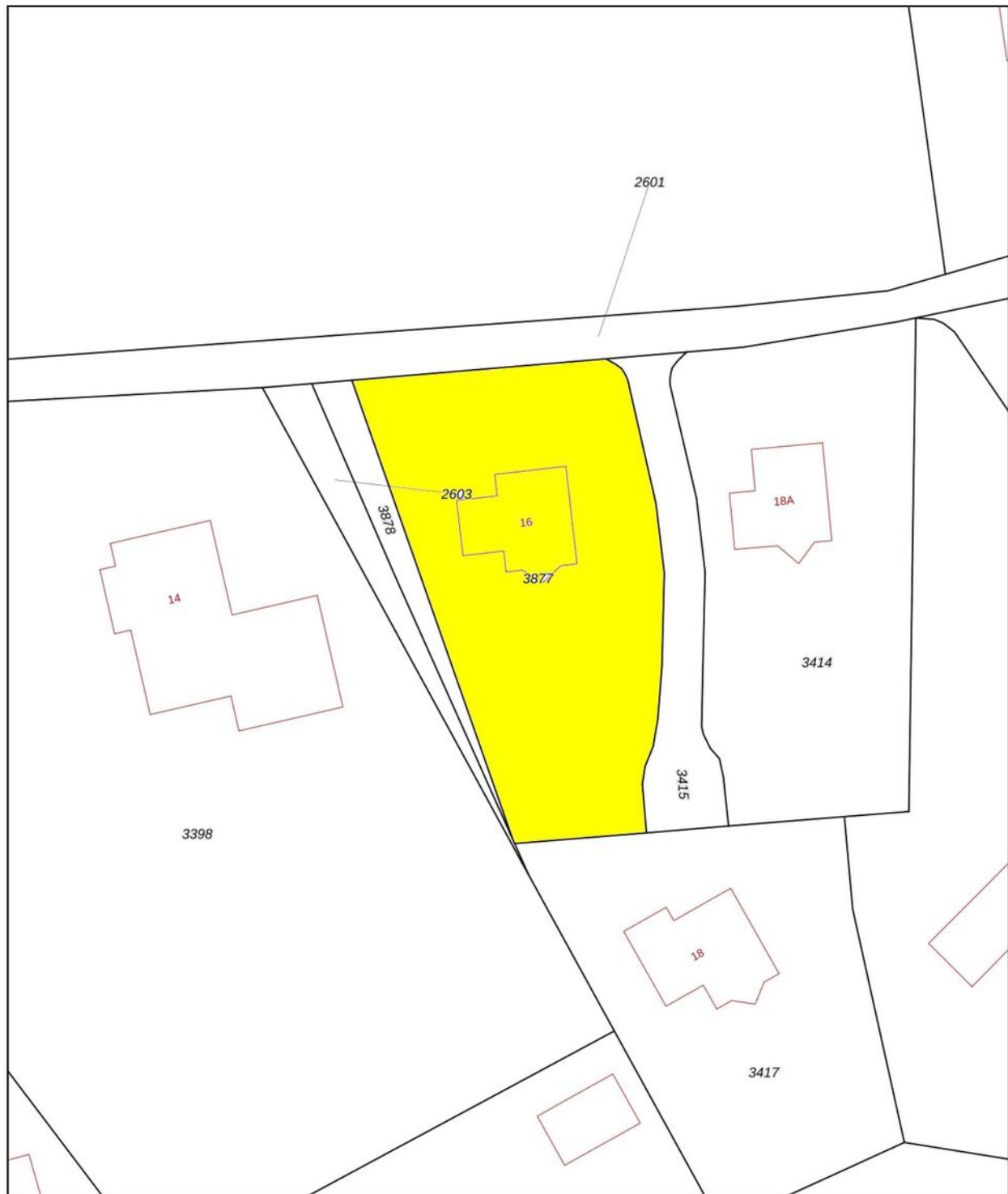


# Plattegrond veranda





# Kadastrale kaart





# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                         | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                            |               |          |              |
| Designradiator(en)                                   | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                                    | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                         |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers               |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                 |               | X        |              |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>           |               |          |              |
| - Kast Werkkamer beneden                             | X             |          |              |
| - Kasten slaapkamers boven                           |               | X        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>      |               |          |              |
| - gordijnrails                                       | X             |          |              |
| - gordijnen                                          |               |          | X            |
| - overgordijnen                                      |               |          | X            |
| - vitrages                                           |               |          | X            |
| - rolgordijnen                                       |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren                           |               |          | X            |
| - Plisségordijnen easyfix tuindeuren en ramen keuken |               |          | X            |
| - Dubbele hordeuren tuindeuren keuken                |               |          | X            |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                      |               |          |              |
| - vloerbedekking                                     | X             |          |              |
| - plavuizen                                          | X             |          |              |
| <b>Overig, te weten</b>                              |               |          |              |
| - spiegel met verlichting badkamer beneden           |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                         | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>           |               |          |              |
| - kookplaat                                          | X             |          |              |
| - afzuigkap                                          | X             |          |              |
| - magnetron                                          |               | X        |              |
| - oven                                               | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                               |               |          | X            |
| - vaatwasser                                         | X             |          |              |
| - Quooker                                            | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                  |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                       |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>             |               |          |              |
| - toilet                                             | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                    | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                              | X             |          |              |
| - fontein                                            | X             |          |              |
| - Fonteinonderkast met spiegel                       | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>           |               |          |              |
| - ligbad                                             | X             |          |              |



# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                                                                                      | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - jacuzzi/whirlpool                                                                                                               | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                                                                                         | X             |          |              |
| - wastafel                                                                                                                        | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                                                                                  | X             |          |              |
| - toilet                                                                                                                          | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                                                                                 | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                                                                                           | X             |          |              |
| - Spiegelkast met verlichting                                                                                                     | X             |          |              |
| - Design radiator badkamer                                                                                                        | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing                                                                       |               |          |              |
| Brievenbus                                                                                                                        | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                                                                                     | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                                                                                   | X             |          |              |
| Rookmelders                                                                                                                       |               | X        |              |
| (Klok)thermostaat                                                                                                                 | X             |          |              |
| Airconditioning                                                                                                                   | X             |          |              |
| Rolluiken                                                                                                                         | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                                                                           | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                                                                                             |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                                                                                      | X             |          |              |
| 3-fasen aansluiting (krachtstroom) laten aanleggen in de meterkast                                                                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                                                                                    |               |          |              |
| - CV-installatie                                                                                                                  | X             |          |              |
| - boiler                                                                                                                          | X             |          |              |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten                                                                 |               |          |              |
| - Radiatorfolie verwarmingen slaapkamers boven                                                                                    | X             |          |              |
| - Nieuwe kozijnen U2 isolatie met HR++ glas pui woonkamer en tuindeuren. En 3 nieuwe dakramen met HR++ glas. met zijramen keuken. | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                                                                                                 |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                                                                                             | X             |          |              |
| Beplanting                                                                                                                        | X             |          |              |
| Enkele planten met emotionele waarde                                                                                              |               | X        |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                                                                                                   |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                                                                                 | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                                                                        | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                                                                                                  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                                                                                            | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                                                                               |               | X        |              |
| Pergola van douglas/zink met 3 druiven                                                                                            |               |          | X            |
| Tuin - Overig                                                                                                                     |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                                                                                            |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                                                                                             | X             |          |              |
| - Grondpomp                                                                                                                       | X             |          |              |
| - Buitenren kippen                                                                                                                | X             |          |              |



# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------|---------------|----------|--------------|
|--------------|---------------|----------|--------------|



# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Met aankoop van woning is bij ons kadaster opnieuw ingemeten en deze inmeting is nieuw en verwerkt bij het kadaster.

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

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

Ja



# Vragenlijst

## VRAAG

Zo ja, welke?

## ANTWOORD

Pad naast de woning is gezamenlijk met de heer Dijkhof (verpachter) aan de achterzijde en hiermee is een afspraak voor het onderhoud van het pad. Afspraak is gezamenlijk grind onderhouden en Dijkhof regelt de spoeling van de putten met de rest van de woningen. Wij krijgen hier apart een factuur van voor onze put.

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                        | ANTWOORD                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Bijzonderheden 1 S.</b>                                                                   |                                                                    |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)                 | Woning                                                             |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?                                               | Ja                                                                 |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?                   |                                                                    |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?                                |                                                                    |
| <b>Gevels 2 A.</b>                                                                           |                                                                    |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?        | Nee                                                                |
| Zo ja, waar?                                                                                 |                                                                    |
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                           |                                                                    |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                    | Nee                                                                |
| Zo ja, waar?                                                                                 |                                                                    |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                           |                                                                    |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                   | Ja                                                                 |
| 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?                                                         | Ja                                                                 |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                   |                                                                    |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                           |                                                                    |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                               | Nee                                                                |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                     |                                                                    |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                          |                                                                    |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                | Plat dak veranda 2021<br>Plat dak carport vorige bewoner; onbekend |
| Overige daken:                                                                               | Huis 2000 en aanbouw 2009                                          |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                          |                                                                    |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                        | Nee                                                                |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

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

Kil nok gerepareerd, lekkage (2024).  
Vloer balkon vernieuwd, oud en moest toch veranderd ivm monteren rolluiken.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

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

Bij de bouw.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Deels hout en deels kunststof kozijnen. Bij de keuken kunststof kozijnen en in de woonkamer.



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                               | ANTWOORD                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Kozijnen, ramen en deuren 4 B.                                                                                                                      |                                 |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                                        | 2024 in zijn geheel.            |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                                                    | Nee                             |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                    |                                 |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 C.                                                                                                                      |                                 |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                                            | 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?                                                                                                              | Ja                              |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | deels HR++ en deels dubbelglas. |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                          | 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?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)                                         | Nee                             |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                                 |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 A.                                                                                                                    |                                 |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                  | Nee                             |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                                 |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 B.                                                                                                                    |                                 |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                    | Nee                             |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                                 |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er 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 sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Bij de bouw

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Kruipruimte bij voordeur

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.



# Vragenlijst

## VRAAG

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.

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

CV installatie en  
Boiler en  
Airconditioning.

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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

Merk van de installatie(s):

Nefit Topline HRC  
Quooker  
Daikon

Type(nummer) van de installatie(s):

CE - 0063BR3441  
Boekjes aanwezig met nummers

Installatiedatum van de installatie(s):

2009  
23/03/2021  
03/05/2025

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

CV 04-10-2022 nieuw binnenwerk ivm fabrieksfout.  
Boiler 2023  
Airco is nieuw; nog geen onderhoud nodig, pas over een jaar.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

CV Koller  
Quooker door Quooker zelf ivm storing bij garantie  
Airco zijn net nieuw!

## Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

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

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

Begane grond in zijn geheel vloerverwarming, behalve badkamer beneden

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Woonkamer, keuken, hal, trapkast, toilet werkkamer beneden en bijkeuken.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Nvt

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

16

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

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

400Wp

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

REC 405 Alfa Pure Black



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                            | ANTWOORD                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                                     | Ja                                                           |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    | my solar edge                                                |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                                                   | Nov 2022                                                     |
| Installateur:                                                                                                                                                                    | Solar 2 Enjoy                                                |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                                           | Ja                                                           |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                                        | 2024                                                         |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                                      | 22,60                                                        |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                                         | 18 jaar                                                      |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                                   | Ja                                                           |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                                     | Nee                                                          |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                                                              |
| Installaties 7 I.                                                                                                                                                                |                                                              |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                             | Rookgasafvoer in 2022.                                       |
| Installaties 7 J.                                                                                                                                                                |                                                              |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        | Nvt                                                          |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                |                                                              |
| Installaties 7 K.                                                                                                                                                                |                                                              |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja                                                           |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                              | 2021 schakelaars en stopcontacten op begane grond vervangen. |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee                                                          |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                                                              |
| Installaties 7 L.                                                                                                                                                                |                                                              |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                           | Nee                                                          |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                   |                                                              |
| Blijft deze achter?                                                                                                                                                              |                                                              |
| Installaties 7 M.                                                                                                                                                                |                                                              |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?                                                                                                                | Ja                                                           |

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                   | ANTWOORD |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                                                                                                                           | Ja       |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                                    |          |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?                                                                                                                     | ?        |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                                                                                        | 2009     |
| Installaties 7 N.                                                                                                                                                       |          |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) | Nee      |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                                                                                                                           |          |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                                    |          |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                                                                                        |          |
| Installaties 7 O.                                                                                                                                                       |          |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?                                                                                                                      | Ja       |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?                                                                                                                            | 2021     |
| Sanitair, riolering en keuken 8 A.                                                                                                                                      |          |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?                                                                                     | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                           |          |
| Sanitair, riolering en keuken 8 B.                                                                                                                                      |          |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                                                                                                        | 2009     |
| Sanitair, riolering en keuken 8 C.                                                                                                                                      |          |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?                                                                                | Ja       |
| Zo nee, welke niet?                                                                                                                                                     |          |
| Sanitair, riolering en keuken 8 D.                                                                                                                                      |          |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                                                                                                    | Ja       |
| Sanitair, riolering en keuken 8 E.                                                                                                                                      |          |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?                                                                              | Ja       |



# Vragenlijst

## VRAAG

Zo ja, welke?

## ANTWOORD

Verstopping rioolafvoer douche in  
kruipruimte. Opgelost door Tabor/Koller en  
in 2025 door Langenbach  
ontstoppingsbedrijf geheel opgelost.

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Ja

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

Zinkput tuin voor hemelwater afvoer.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2021

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2021

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Ja

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

2021

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

2000 en 2009 aanbouw

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

### Diversen 9 F.

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

Nee

### Diversen 9 G.

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

Nee

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

### Diversen 9 J.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ANTWOORD                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Diversen 9 L.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee                            |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |
| <b>Diversen 9 M.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?                                                                                                                                                                                                            | Ja                             |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?                                                                                                                                                                                                                                                            | Aanbouw                        |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2009                           |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                                                                                                                                                                                                             | Onbekend door vorige eigenaar. |
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?                                                                                                                                                                                     | Nee                            |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja                             |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?                                                                                                                                                                                                          | Ja                             |
| Zo ja, welke label?                                                                                                                                                                                                                                                                        | A                              |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                                                                                                                                                                                        | 716                            |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2025                           |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                                                                                                                                                                                      | 563000                         |
| Peiljaar?                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2025                           |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                                                                                                                                                                                              | 411                            |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2025                           |

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                              | ANTWOORD |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)                                                                             | 750      |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                     | 2025     |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?<br>Gas:                                                                                                                        | 175      |
| Elektra:                                                                                                                                                                                           | 39       |
| Water:                                                                                                                                                                                             | 54       |
| Stadsverwarming:                                                                                                                                                                                   | 0        |
| Anders:                                                                                                                                                                                            |          |
| <b>Te weten:</b>                                                                                                                                                                                   |          |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                                                                                                 | 1708     |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                                                                                                          | 1245     |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                                                                                                          | 1451     |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                                                                        | 2696     |
| Water (m³):                                                                                                                                                                                        | 278      |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                                                                              | 0        |
| Anders:                                                                                                                                                                                            |          |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                                 | 5        |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                           | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |          |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<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?<br>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?                                                                                                                                                                       |          |
| Is de canon afgekocht?                                                                                                                                                                             |          |



# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

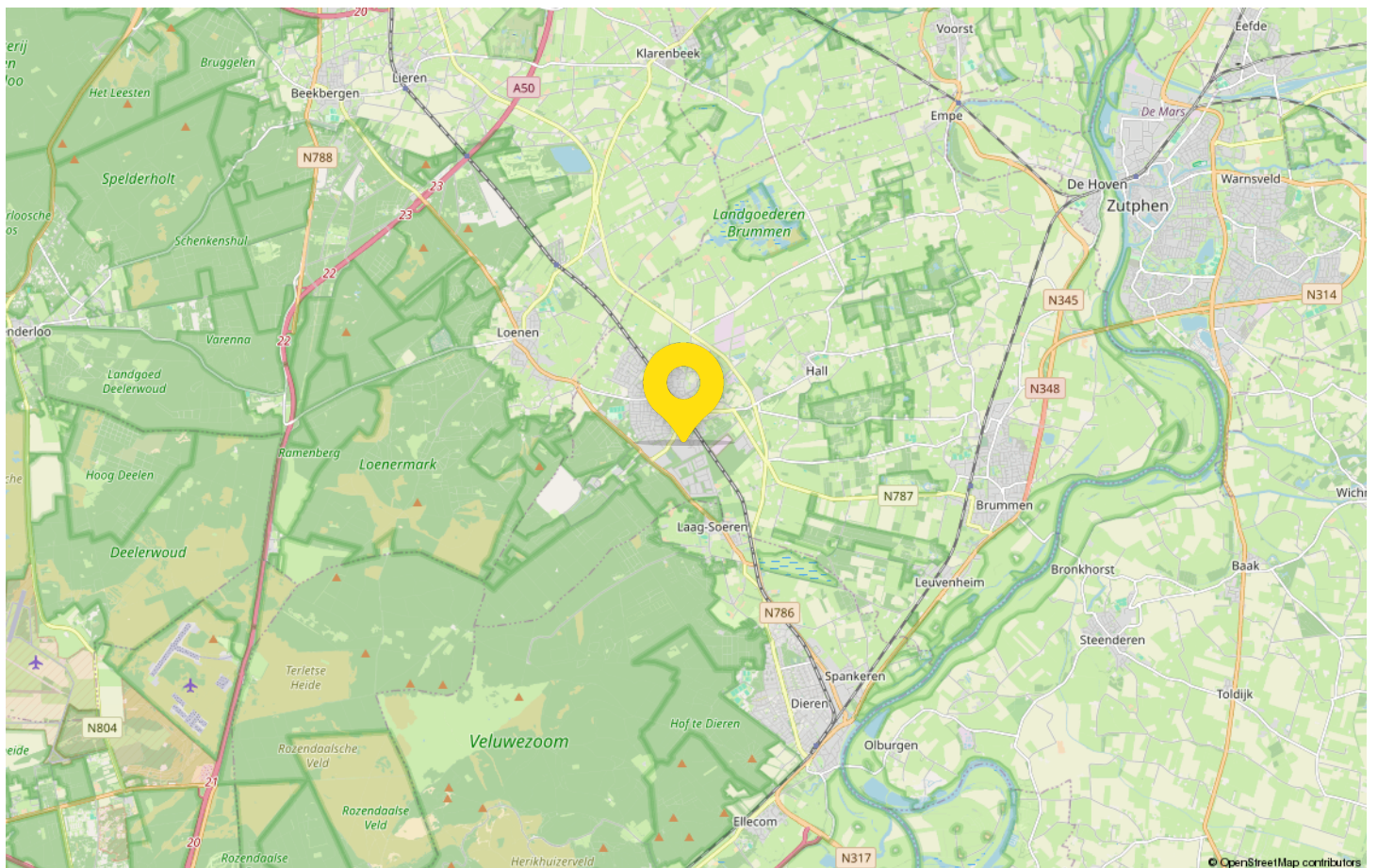
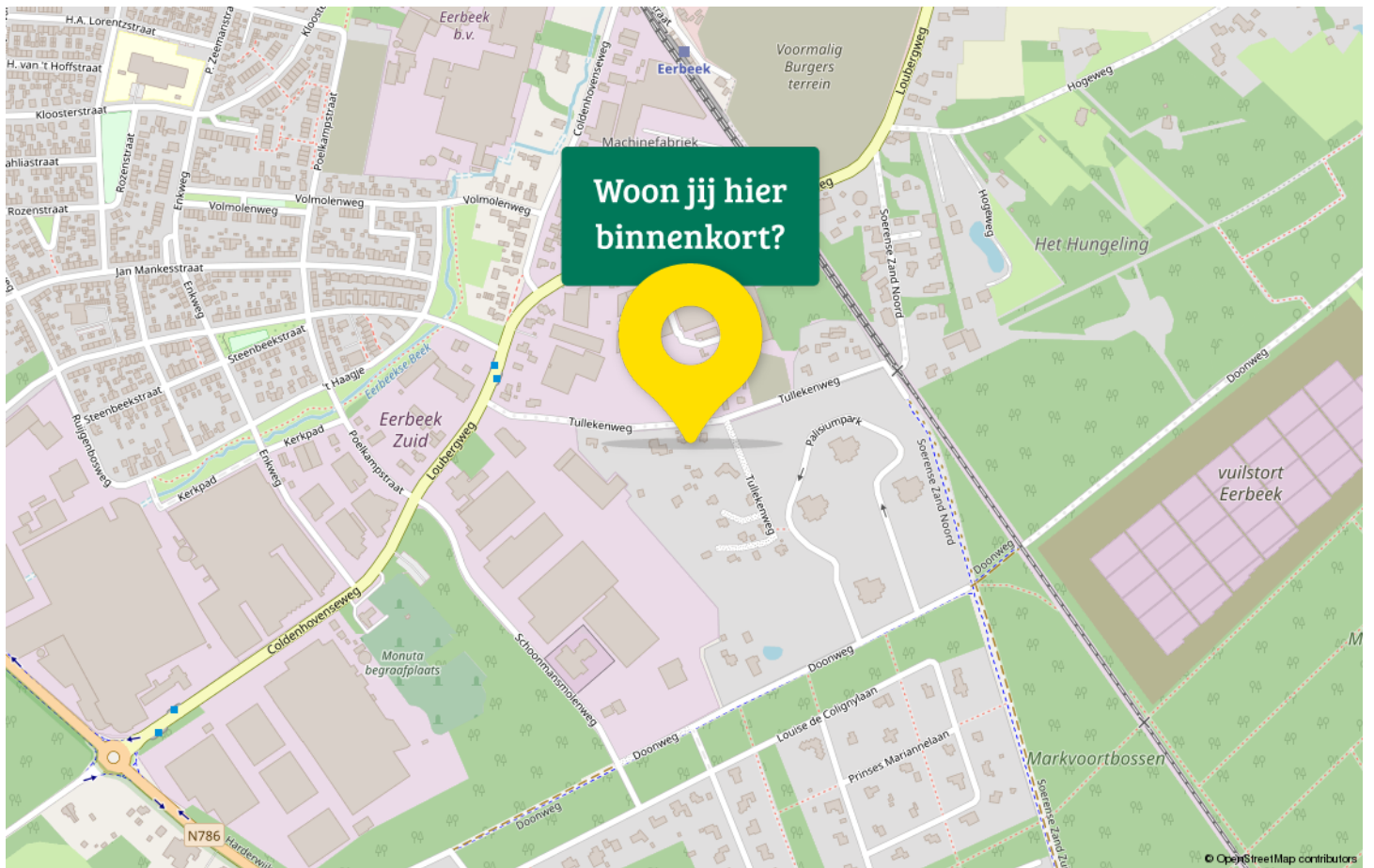
Nieuwe kozijnen met rolluiken en airco's en keukenapparatuur.

Nadere informatie 12 A.

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

3 dakramen vervangen 2021 (Velux)

# Locatie op de kaart



# Statistieken

Buurtinformatie - Brummen / Verspreide huizen Eerbeek

Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 11%

25 - 44: 28%

45 - 64: 27%

65+: 16%

Huishouden



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 41%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 83%

Huur: 17%

50%  
man

50%  
vrouw



1,5 per huishouden



# Maak kennis

## Eerbeek

Eerbeek staat al eeuwen bekend als het “papierdorp van de Veluwe”. De ligging aan de Veluwezoom, met schoon bronwater uit de sprengerbeken, trok al in de 17e eeuw papiermolens aan. Die traditie leeft voort: moderne papierindustrie is nog steeds een belangrijke economische motor in het dorp.

Je woont in Eerbeek met het bosrijke landschap & de natuur binnen handbereik. Fietspaden, wandelroutes, de omgeving van de Veluwezoom — ze liggen bijna om de hoek. Voor natuurliefhebbers, rustzoekers en gezinnen is dit een ideale plek.



Ontdek Eerbeek – een sfeervol dorp aan de rand van de Veluwezoom, waar rust en ruimte hand in hand gaan met goede voorzieningen en een rijke historie. Bekend als hét papierdorp van Nederland, ademt Eerbeek karakter, met authentieke bebouwing, sprengerbeken en monumentale molens die herinneren aan het ambachtelijke verleden.

Elke dinsdag is er een gezellige weekmarkt. Deze markt is een populaire aanvulling op het reguliere winkelaanbod en biedt een breed scala aan producten. De markt heeft een gezellige en knusse sfeer..

Wonen in Eerbeek betekent dagelijks genieten van de natuur. Je loopt of fietst zó het bos in, terwijl het gezellige dorpscentrum alle basisvoorzieningen binnen handbereik biedt: winkels, scholen, horeca en sportverenigingen. Met steden als Apeldoorn, Zutphen en Arnhem op korte rijafstand, heb je bovendien uitstekende verbindingen met de rest van de regio.

Of je nu op zoek bent naar een gezinswoning, levensloopbestendig wonen of een karaktervol huis met historie – in Eerbeek vind je de ideale combinatie van landelijke rust en dagelijks gemak.

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je 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 bidder 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 verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw 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 je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw 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.





# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 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 kun je 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 verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# 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.

## Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning.

In dit geval zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

## 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 inzage op ons kantoor.

## Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de 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 koopsom.

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.





# Eggink Maalderink jouw Garantiemakelaar

## 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.

Op ons kantoor werkt een team van gemotiveerde en enthousiaste medewerkers die kennis hebben van de lokale en regionale onroerend goed markt. Allen hebben ervaring én een gedegen opleiding in de makelaardij, wat maakt dat zij u op een professionele en klantgerichte manier begeleiden bij de aankoop of verkoop van uw woning.

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, bedrijfspand of boerderij.

Wil je een keer kennismaken? Heb je een vraag? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.

## Gecertificeerd en aangesloten bij:

NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)

NWWI (valideert taxatierapporten)

NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)

Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs)



## Adresgegevens

Lokenstraat 6-8

7201 MP Zutphen

## Wij zijn bereikbaar via:

0575-514124

[zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)

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





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0575-514124**

[zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)

[egginkmaalderinkzutphen.nl](http://egginkmaalderinkzutphen.nl)