

Er is niets zo persoonlijk
als het huis waarin je woont.

# Bijster 11, HOOGVLIET



altijd samen

mooi wonen




**Je maakt wat mee in je leven.**

Je krijgt een nieuwe baan, of je wordt ontslagen.
Er komen kinderen, of ze gaan het huis uit,
Je gaat samenwonen, trouwen, of scheiden.

Allemaal situaties die iets kunnen veranderen
aan hoe jij wilt wonen.

Er is namelijk niets zo persoonlijk
als het huis waarin je woont.

Dus als je een makelaar inschakelt bij het vervullen
van jouw woonwensen, dan wil je dat er een klik is.
Zakelijk, maar vooral persoonlijk.
Je wilt dat jouw makelaar begrijpt dat het de mensen zijn
die van een huis een thuis maken.

Bij Synchro Wonen begrijpen we dat als geen ander.
En daarom verdiepen we ons niet alleen in jouw huis,
maar ook in wíe je bent, in wát je wilt en waarom je dat wilt.
En door onze dienstverlening dáárop af te stemmen,
bereiken we met elkaar het beste resultaat.

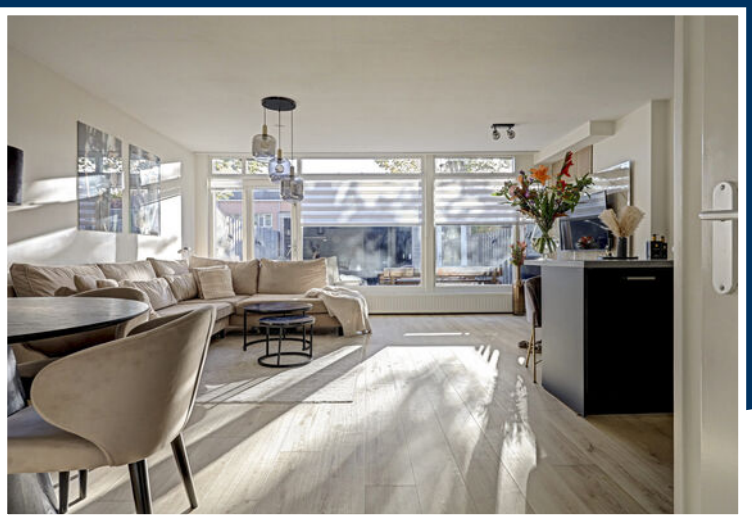
**Dat is hoe wij werken: Altijd samen!**





## Stap binnen!

## Blader snel verder voor meer foto's van deze leuke woning.





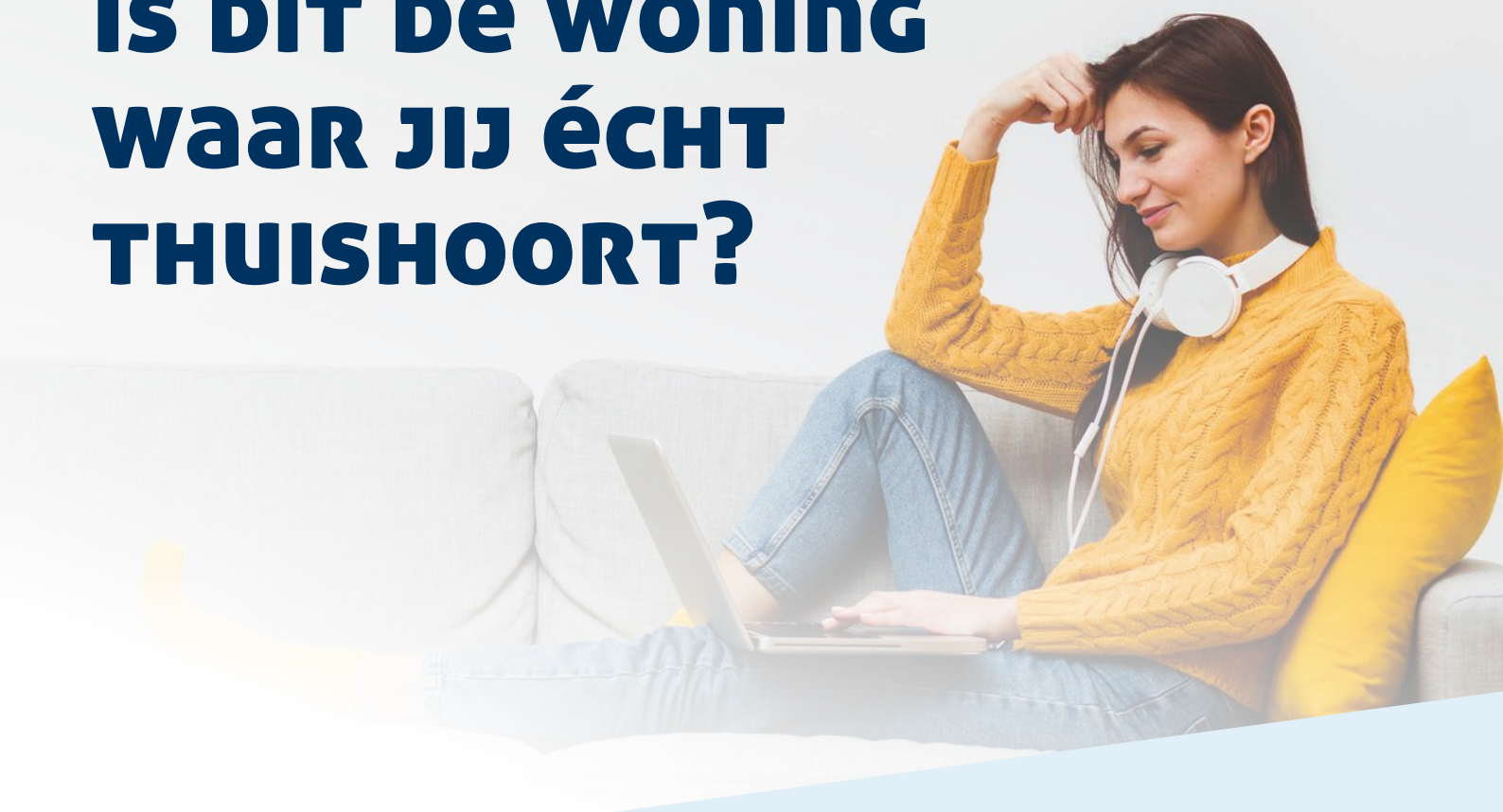
# Wat heeft deze woning te bieden?

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | € 325.000 k.k. |
| **Energielabel** | C |
| **Bouwjaar** | 1980 |
| **Woonoppervlakte** | 80 m² |
| **Perceeloppervlakte** | 0 m² |
| **Woning inhoud** | 311 m³ |
| **Soort object** | Benedenwoning |
| **Type object** | Appartement |
| **Aanvaarding** | In overleg |
| **Aantal kamers** | 3 |
| **Aantal slaapkamers** | 2 |
| **Verwarming** | c.v.-ketel |
| **Tuin** | achtertuin |
| **Afmetingen tuin** | 587 cm breed en 800 cm lang |
| **Ligging tuin** | zuidwest |
| **Externe bergruimte** | 11 m² |
| **Parkeergelegenheid** | openbaar parkeren |





# Is dit de woning waar jij écht thuishoort?



Sfeervol en instapklaar 3-kamer begane grond appartement, gelegen aan een rustige straat in de wijk "Middengebied". De woning beschikt over een vergrote, lichte woonkamer met een stijlvolle cinewall, een moderne open keuken met apparatuur, 2 slaapkamers en een nette badkamer. Daarnaast is het appartement grotendeels voorzien van dubbele beglazing. De royale, besloten achtertuin op het zuidwesten biedt volop zon en privacy en beschikt over een sfeervolle overkapping met Bankirai vlonderdelen en een houten berging. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een vrijstaande stenen berging. Winkels, scholen en openbaar vervoer liggen op korte afstand en parkeren kan gewoon voor de deur. Kortom: een comfortabel en goed onderhouden appartement met een sfeervolle woonkamer, 2 slaapkamers en een heerlijke zonnige tuin op een gunstige locatie!

Indeling.

Begane grond:
Hal/entree met laminaatvloer, garderoberuimte, toiletruimte met fonteintje en toegang tot de diverse vertrekken. In de hal bevinden zich tevens de moderne meterkast (10 groepen), een praktische vaste kast met wasmachineaansluiting en een separate vaste kast met de opstelling van de cv-combiketel (Remeha, bouwjaar 2018).



Woonkamer:
De sfeervolle en vergrote, tuingerichte woonkamer (ca. 40 m²) beschikt over een laminaatvloer, licht gesausde wanden en een fraaie videowall. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op de zonnige achtertuin. Via een deur is de tuin direct bereikbaar, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Keuken:
De moderne open keuken (2018) beschikt over een fraaie U-vormige opstelling met volop kast- en opbergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combimagnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en een RVS afzuigschouw. De laminaatvloer vanuit de woonkamer loopt naadloos door in de keuken en zorgt voor een mooi en ruimtelijk geheel.

Slaapkamer 1:
De ouderslaapkamer (ca. 12 m²) is gelegen aan de voorzijde van het appartement en beschikt over een laminaatvloer en licht gesausde wanden.

Slaapkamer 2:
Deze slaapkamer (ca. 7 m²) bevindt zich eveneens aan de voorzijde van het appartement en is voorzien van een laminaatvloer en een zwarte kastenwand.

Badkamer:
De nette, geheel licht betegelde badkamer (ca. 4 m²) is voorzien van een douchecabine met regendouche, een wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

Tuin:
De royale, verzorgde achtertuin is gelegen op het zuidwesten, geheel omheind en biedt volop privacy. De tuin is fraai aangelegd met grote grijze tegels en beschikt over elektra, buitenverlichting, zonwering en een sfeervolle overkapping met een Bankirai vlonderterras. Daarnaast is er een houten berging aanwezig. Aan de voorzijde bevindt zich een kleine, verzorgde voortuin met grijze tegels en beplanting. Hier staat tevens een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra.

Bijzonderheden:
- Erfpachtcanon afgekocht tot 2035 (einddatum erfpachtrecht 2051);
- VvE-bijdrage bedraagt € 168,83 per maand;
- Actieve Vereniging van Eigenaars (VvE);
- Uitgebouwde woonkamer;
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- Energielabel C;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met veel privacy;
- Sfeervol en instapklaar 3-kamer begane grond appartement;
- Gewenste oplevering 1 maart 2027.















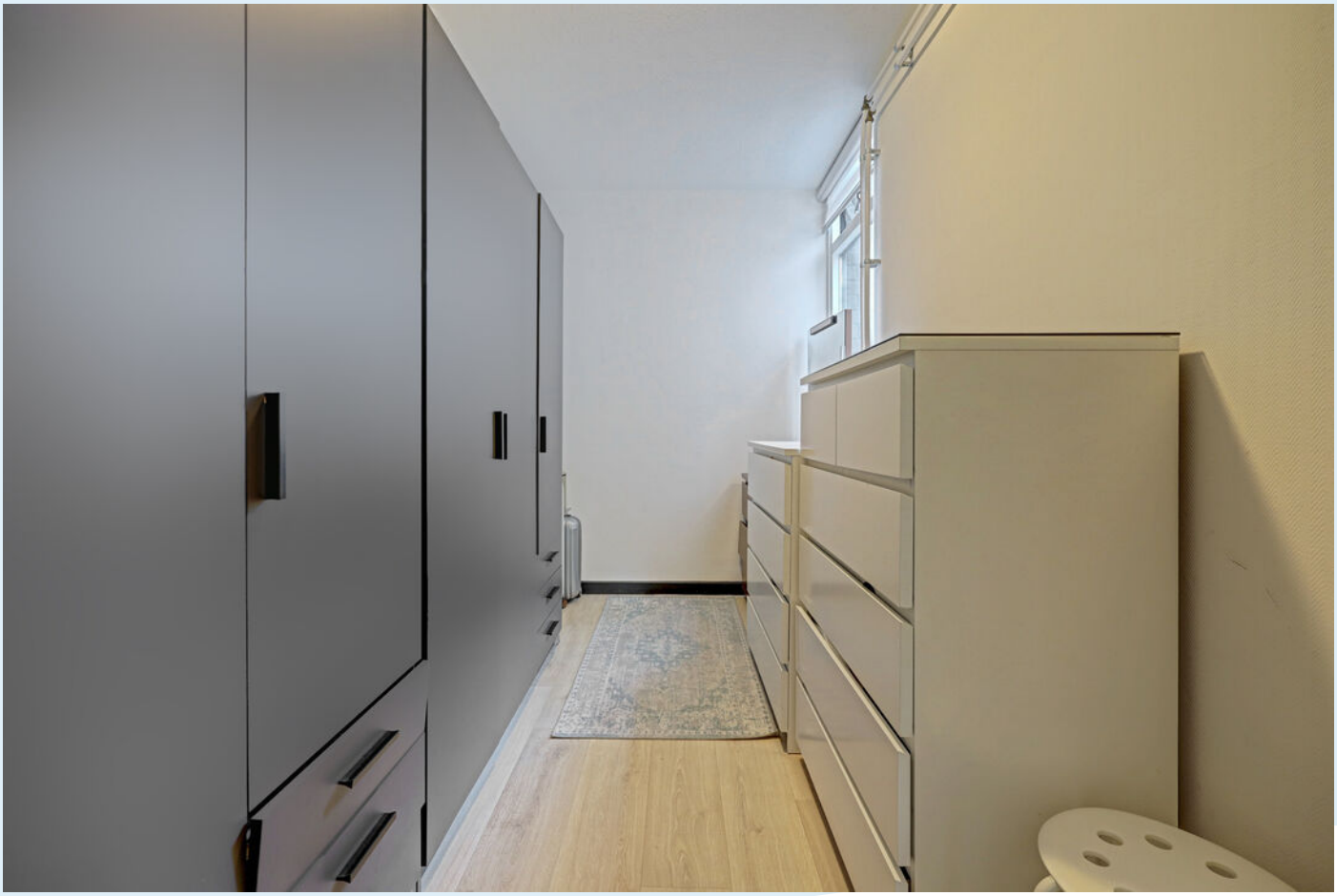






















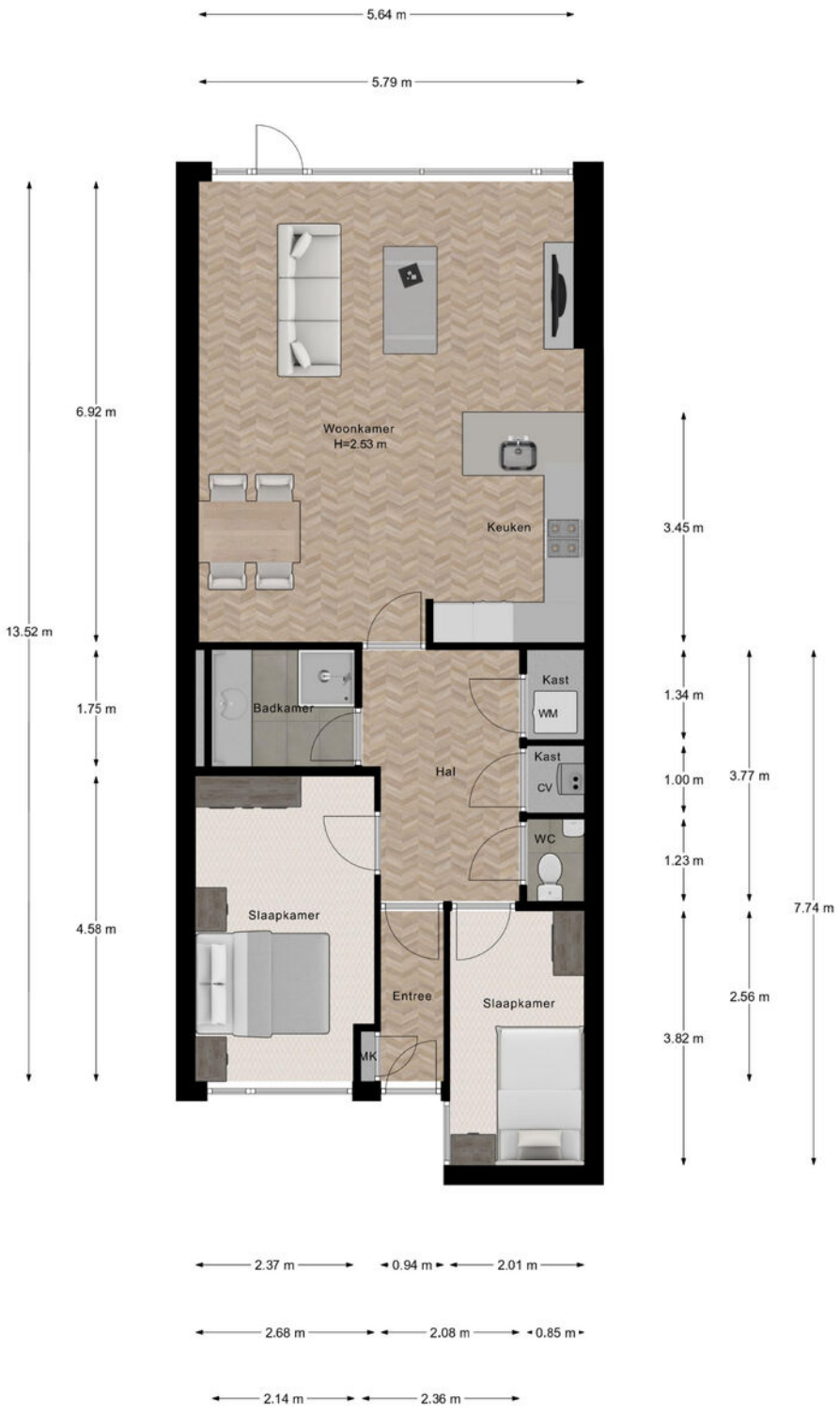





11

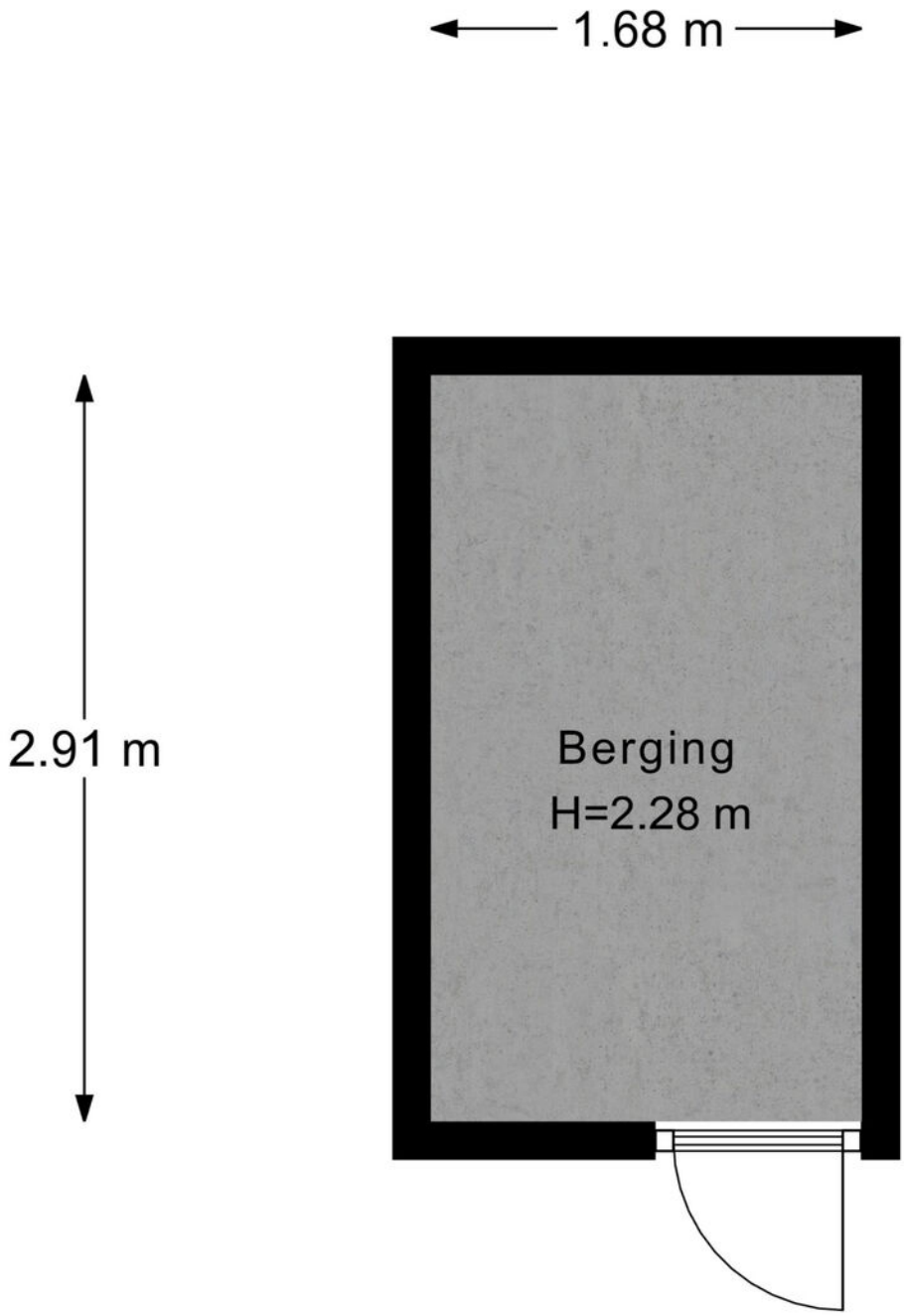


# Plattegrond



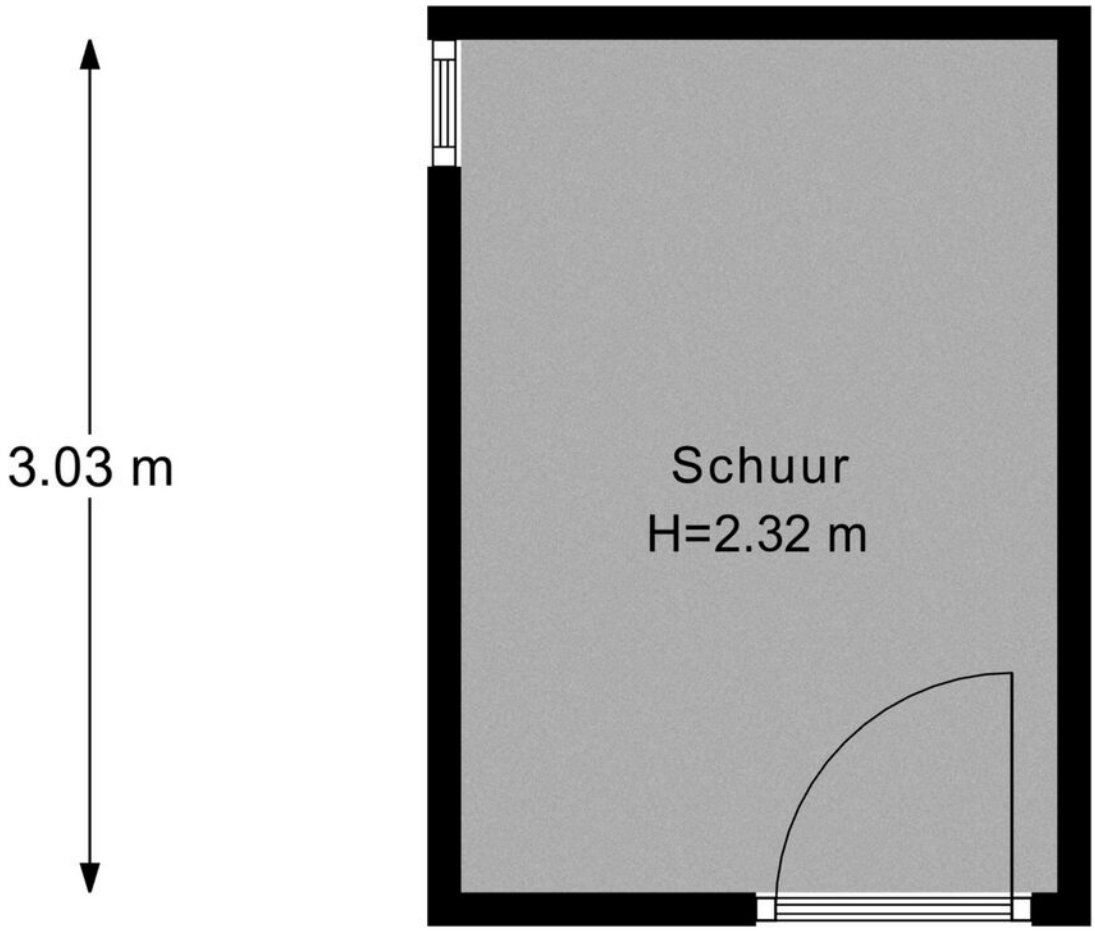

Begane Grond

# Plattegrond



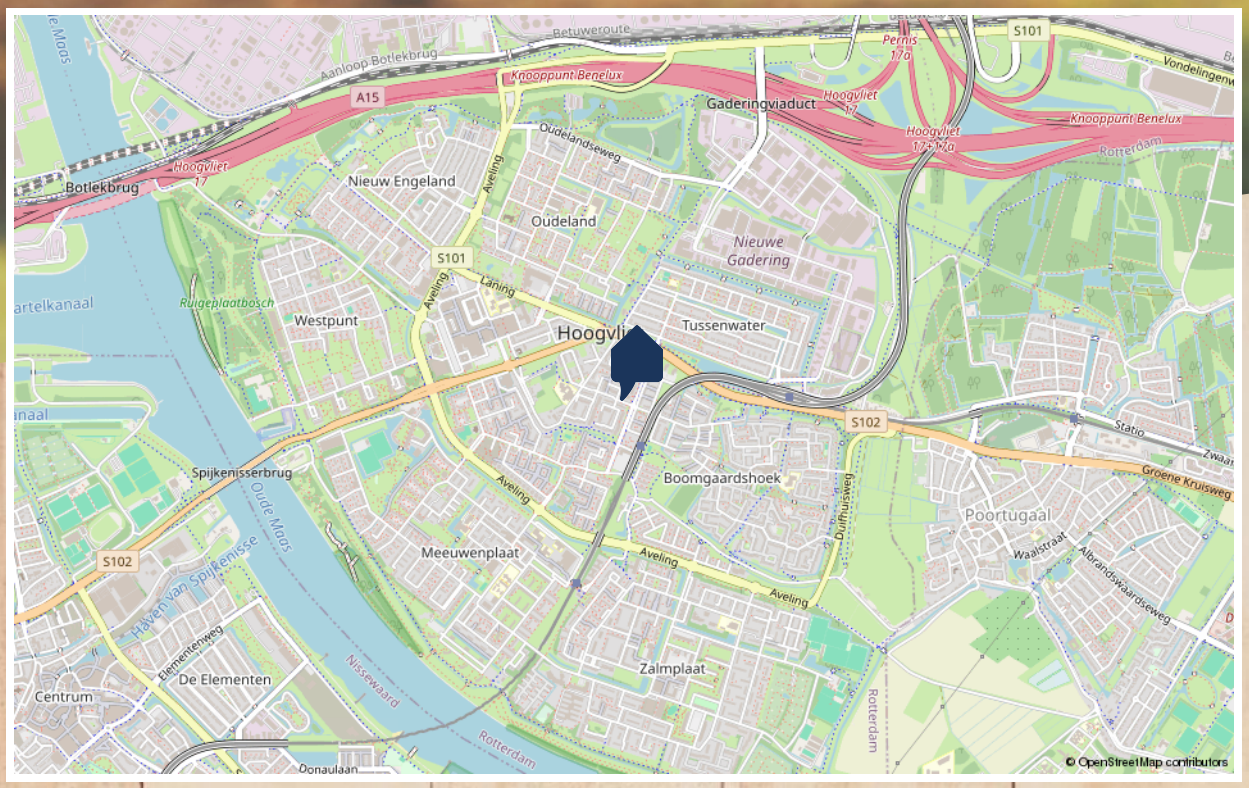

Berging

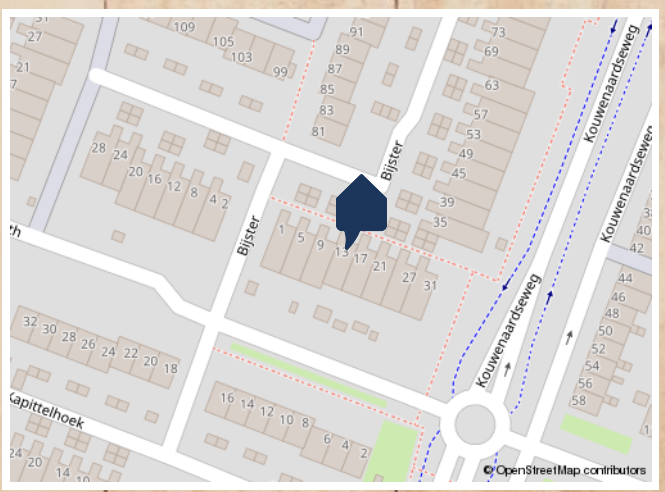
# Plattegrond




Schuur

# Hier zou jij kunnen wonen!




Even inzoomen



# Kadaster


Kadastrale kaart
Uw referentie: Bijster 11
1845
1846
1847
1851
1850
1849
1848
1857
1858
Bijster
85
83
81
61-63
57-59
53-55
49-51
45-47
41-43
37-39
33-35
6-8
2-4
1-3
5-7
9-11
13-15
17-19
21-23
25-27
29-31
1758
4781
4916
4892
16
14
12
10
8
6
4
2
4190
4188
5028
5027
4716
4717
0 5 10 15 20 25m
Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Hoogvliet
Sectie B
Perceel 1758
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.
kadaster


SynchroWonen
samen

# Lijst van Zaken

| | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ✓ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ✓ | | |
| - losse (hang)lampen | | | ✓ |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Witte vakkenkast woonkamer | | | ✓ |
| - Grote kast bij-kamer en kleine kast bij-kamer | | | ✓ |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ✓ | | |
| - gordijnen | ✓ | | |
| - rolgordijnen | ✓ | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | ✓ | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Schilderijen + ophangsysteem | | | ✓ |
| - Cinewall | ✓ | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ✓ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ✓ | | |

# Lijst van Zaken

| | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|---|---|---|---|
| - afzuigkap | ✓ | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ✓ | | |
| - koel-vriescombinatie | ✓ | | |
| - vaatwasser | ✓ | | |
| - koffiezetapparaat | | ✓ | |
| | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Airfryer | | ✓ | |
| - Waterkoker | ✓ | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ✓ | | |
| - toiletrolhouder | ✓ | | |
| - toiletborstel(houder) | ✓ | | |
| - fontein | ✓ | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | ✓ | | |
| - wastafel | ✓ | | |
| - wastafelmeubel | ✓ | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | ✓ | | |
| (Voordeur)bel | ✓ | | |
| Zonwering buiten | ✓ | | |

# Lijst van Zaken

| | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|---|---|---|---|
| TV kabel coax en ethernet | ✓ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ✓ | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ✓ | | |
| Beplanting | ✓ | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | ✓ | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ✓ | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | ✓ | | |

# 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?<br>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.) | Nee |
| Zo ja, welke zijn dat? | |
| **Bijzonderheden 1 C.** | |
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?<br>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.) | Nee |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? | |
| **Bijzonderheden 1 D.** | |
| Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? | Nee |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| 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 voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ('Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.) | Ja |
| Zo ja, welke? | Erfpacht afgekocht tot en met 2035.<br>Rechten tot en met 2051. |
| | |
| **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 het appartement? | Nee |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| 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 het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | Nee |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| 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? (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.** | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| 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.** | |
| Is er over het appartement een geschil/ procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) | Nee |
| Zo ja, welke is/zijn dat? | |
| **Bijzonderheden 1 O.** | |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| **Bijzonderheden 1 P.** | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| 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 Q.**

| | |
|---|---|
| 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? | |
| | |

**Bijzonderheden 1 R.**

| | |
|---|---|
| Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | Nee |
| Zo ja, waarom? | |
| | |

**Bijzonderheden 1 S.**

| | |
|---|---|
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) | Nee |
| Zo ja, waarom? | |
| | |

**Bijzonderheden 1 T.**

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Hoe gebruikt u het appartement nu? (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? | |
| | |
| **Gevels 2 A.** | |
| Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Gevels 2 B.** | |
| Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Gevels 2 C.** | |
| Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? | Niet bekend |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Niet bekend |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Niet bekend |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Niet bekend |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? | niet bekend |
| | |
| **Gevels 2 D.** | |
| Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? | Niet bekend |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | niet bekend |
| | |
| **Dak(en) 3 A.** | |
| Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: | Geen idee, er is ongeveer 5 jaar geleden een dakrenovatie uitgevoerd. |
| Overige daken: | Heb ik niet |
| | |
| **Dak(en) 3 B.** | |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Dak(en) 3 C.** | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Dak(en) 3 D.** | |
| Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? | Ja |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | De VVE heeft alle daken gerenoveerd. |
| | |
| **Dak(en) 3 E.** | |
| 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? | niet bekend |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Niet bekend |
| Overige daken: | Niet bekend |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | |
| | |
| **Dak(en) 3 F.** | |
| Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement 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?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Hout |
| | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 B.** | |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? | 2 maanden geleden het kozijn bij achterpui buiten deels gedaan. voordeur is 2 maanden geleden geheel gedaan. |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Nee |
| Zo ja, door wie? | |
| | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 C.** | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| 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 glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | Dubbelglas, maar niet overal. |
| Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? | Nee |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? | De kleine bovenraampjes. |
| | |
| **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? | Ja |
| Zo ja, waar? | Badkamer heeft sporen gehad van schimmel, echter is het al verholpen. |
| | |
| **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? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 D.** | |
| Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?<br>(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc) | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 E.** | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| 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? | |
| 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? | |
| | |
| **Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.** | |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.** | |
| Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? | Ja |
| Is de kruipruimte droog? | Ja |
| Zo nee of meestal, toelichting: | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| | |
| **Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.** | |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | Nee |
| Zo ja of soms, toelichting: | |
| | |
| **Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.** | |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | Nee |
| 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 het appartement? (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: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden) | |
| Merk van de installatie(s): | Remeha |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Type(nummer) van de installatie(s): | Tzerra 35c cce |
| Installatiedatum van de installatie(s): | 2018 |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 21-03-2023 |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | Bervoets |
| | |
| **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? | |
| | |
| **Installaties 7 D.** | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
| Zo ja, waar en welke? | |
| | |
| **Installaties 7 E.** | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Installaties 7 F.** | |
| 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? | |
| | |
| **Installaties 7 G.** | |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **Installaties 7 H.** | |
| Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? | Nee |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?<br>Jaar: | |
| Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?<br>(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten) | |
| | |
| **Installaties 7 I.** | |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | Niet bekend. 3 jaar geleden zijn alle kanalen vervangen. |
| | |
| **Installaties 7 J.** | |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | niet bekend. |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Niet bekend |
| | |
| **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? | in 2018 is alles opnieuw aangelegd. |
| Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? | Nee |
| Zo ja, welke? | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| | |
| **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 |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | Ja |
| Zo nee, toelichting: | |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | niet bekend |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | niet bekend |
| | |
| **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? | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| | |
| **Installaties 7 O.** | |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? | Nee |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | |
| | |
| **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? | 24 jaar |
| | |
| **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? | |
| | |
| **Sanitair en riolering 8 D.** | |
| Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? | Ja |
| | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| **Sanitair en riolering 8 E.** | |
| Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Ja |
| Zo ja, welke? | Afgelopen tijd was er een verstopping in de standleiding onder het appartement. (afvoer bovenburen en mijn woning komen daar samen). Dit is VVE gebonden en zij hebben Firma Van der Pijl het riool laten vervangen. Dus appartement voorzien van nieuw riool. |
| **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? | 2018 |
| | |
| **Sanitair en riolering 8 H.** | |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2018 |
| Functioneert alle inbouwapparatuur? | Nee |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? | De vaatwasser draait enkel op ECO programma en druppelt iets tijdens de beurt. Monteur heeft ernaar gekeken en kon niks raars vinden. |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| | |
| **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? | |
| | |
| **Diversen 9 A.** | |
| Wat is het bouwjaar van het appartement? | 1980 |
| | |
| **Diversen 9 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.) | Nee |
| Zo ja, welke en waar? | |
| | |
| **Diversen 9 C.** | |
| Blijft er in het appartement 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 het appartement? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Diversen 9 E.** | |
| 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) | Nee |
| | |
| **Diversen 9 F.** | |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) | Nee |
| | |
| **Diversen 9 G.** | |
| 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? | |
| | |
| **Diversen 9 H.** | |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Nee |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? | |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | N.v.t |
| | |
| **Diversen 9 I.** | |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Diversen 9 J.** | |
| 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? | |
| | |
| **Diversen 9 K.** | |
| Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? (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.) | Nee |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Diversen 9 L.** | |
| 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? | |
| | |
| **Diversen 9 M.** | |
| Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **Diversen 9 N.** | |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? | Niet bekend |
| Zo ja, welke? | Niet bekend. |
| | |
| **Diversen 9 O.** | |
| Is er sprake van glasvezel internet? | Nee |
| | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| **Diversen 9 P.** | |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? | Ja |
| Zo ja, welke label? | C |
| **Vaste lasten 10 A.** | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 193 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| **Vaste lasten 10 B.** | |
| Wat is de WOZ-waarde? | 301000 |
| Peiljaar? | 01-01-2025, staat per 01-01-2026 |
| **Vaste lasten 10 C.** | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 247 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| **Vaste lasten 10 D.** | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 894 |
| Belastingjaar? | 2026 |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| **Vaste lasten 10 E.** | |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 114 |
| Elektra: | 30 |
| Water: | 18 |
| Stadsverwarming: | 0 |
| Anders: | nvt |
| Te weten: | 0 |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas ($m^3$): | 374 verwachting dit jaar |
| Elektriciteit hoog (kWh): | 65 (schatting) |
| Elektriciteit laag (kWh): | 47 (schatting) |
| Elektriciteit totaal (kWh): | 112 verwachting dit jaar |
| Water (m3): | 63 |
| Stadsverwarming (GJ): | 0 |
| Anders: | 0 |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 1 persoon eind 2024 en 2025. En na maart 2026, 2 personen |
| | |
| **Vaste lasten 10 F.** | |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke? | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| 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: | |
| | |
| **Vaste lasten 10 G.** | |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0 |
| Heeft u alle canons betaald? | Nee |
| Is de canon afgekocht? | Ja |
| Zo ja, tot wanneer? | 30 juni 2035 |
| | |
| **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? | |
| Zo ja, waarvoor? | |
| | |
| **Vaste lasten 10 I.** | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| 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 per jaar? | |
| | |
| **Garanties 11 A.** | |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/ of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Ja |
| Zo ja, welke? | Niet exact bekend bij me. |
| | |
| **De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.** | |
| Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? | Ja |
| Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: | 24487824 |
| | |
| **De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.** | |
| Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? | 16 |
| | |
| **De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.** | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? | Nee |
| | |
| **De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.** | |
| Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: | 1/16 |
| Berging: | 1/16 |
| Parkeerplaats: | geen |
| | |
| **De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.** | |
| Aantal stemmen voor dit appartement: | 1 |
| | |
| **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.** | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? | Ja |
| | |
| **De vergadering van eigenaars 14 C.** | |
| Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? | Nee |
| 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? | Ja |
| | |
| **Verzekeringen 15 C.** | |
| Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? | Nee |
| | |
| **Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.** | |
| Is er een reservefonds? | Ja |
| Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: | 24272 |
| Datum: | 01-01-2026 |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| | |
| **Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.** | |
| Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? | Nee |
| Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: | 2 jaar |
| Periode: | 2025/2026 |
| | |
| **Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.** | |
| Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? | Bij de vergaderingen. |
| | |
| **Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.** | |
| Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:<br>Waarvan: | 168 |
| Exploitatiekosten (servicekosten) | 0 |
| Reservering voor onderhoud | 0 |
| Stookkosten (voorschot) | 0 |
| | |
| **Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.** | |

# Vragenlijst

| vraag | antwoord |
|---|---|
| Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? | Nee |
| 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) | nvt |

# Veelgestelde vragen

"Word ik koper als ik de vraagprijs bied?" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Door middel van dit formulier hopen we u antwoord te geven op deze vragen en nog negen veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

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

**2 Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat 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 de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

**4 Wanneer komt de koop tot stand?**
Als verkoper en koper het schriftelijk eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

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

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

**7 De makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?**
De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms be-sluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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

**9 Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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

**11 Wat is "bedenktijd"?**
Als een consument een woning of appartement koopt, heeft de koper drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan. In bijna alle gevallen vloeit deze bedenktijd voort uit de wet. De wettelijke bedenktijd mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen afspreken dat de koper een langere bedenktermijn krijgt.

De wet kent geen bedenktijd voor de verkoper. Partijen kunnen overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd begint bij aanvang van de dag, volgende op de datum dat de koper een afschrift van de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft ontvangen. Meestal zal (de makelaar van) de verkoper direct nadat beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend een kopie van de akte aan de koper overhandigen. De (makelaar van de) verkoper zal dan een ontvangstbewijs van de koper vragen. Het ontvangstbewijs moet voorzien zijn van een datum zodat duidelijk is wanneer de koper de kopie van de akte heeft ontvangen. Voor de start van de bedenktijd is het is niet perse noodzakelijk dat de koper de akte altijd persoonlijk in ontvangst neemt. De akte kan ook naar het notariskantoor gestuurd worden, zie de toelichting op artikel 13. Dat is vooral praktisch als de koper moeilijk te bereiken is, of als sprake is van verschillende personen die samen een huis kopen.

**Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen of wilt u een toelichting? Loop dan gerust eens bij ons binnen of bel 010 - 216 11 10. Wij nemen graag de tijd voor u!**

# Clausules

**Verkooppresentatie en -documentatie**
De (eventueel) bijgevoegde tekeningen en plattegronden geven een indicatie van de afmetingen en zijn niet op schaal. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Alle verstrekte informatie is zorgvuldig samengesteld, maar ondanks dat kunnen er geen rechten ontleend worden aan de tekst of getoonde afbeeldingen en tekeningen.

**Asbest**
In woningen met een bouwjaar van voor 1993, bestaat de kans op de aanwezigheid van enige asbesthoudende materialen. Dit kan bijvoorbeeld verwerkt zijn in golfplaten op schuurdaken, schoorsteenpijpen of in vloerbedekking. Op grond van milieuwetgeving dienen er bij de verwijdering van asbesthoudende materialen speciale maatregelen genomen te worden. Koopt u een woning gebouwd voor 1993, dan wordt in de koopovereenkomst een zogenaamde asbestclausule worden opgenomen.

**Ouderdomsclausule**
In de koopakte van woningen die ouder zijn dan 30 jaar wordt een zogenaamde 'ouderdomsclausule' opgenomen.

**Kwaaitaalbepaling**
In het hele land zijn in bepaalde woningen, gebouwd tussen 1965 en 1983, betonvloeren gelegd van het type 'Kwaaitaal'. Bij dit type vloeren kan door het gebruik van calciumchloride in het beton roestvorming ontstaan op de metalen wapening, met mogelijk betonschade als gevolg. Een bouwkundige inspectie kan uitwijzen dat reparatiemaatregelen nodig zijn.

**Bouwkundige keuring**
Twijfelt u aan de bouwkundige staat van de woning waar u geweest bent of wilt u er zeker van zijn dat de woning in goede bouwkundige staat verkeert? Dan raden wij u aan een bouwkundige keuring uit te laten voeren. U ontvangt daarvan een inspectierapport, waarbij alle mogelijke gebreken aan de orde worden gesteld en u krijgt een indicatie van de kosten van herstel. Wij kunnen u eventueel adresgegevens verstrekken van diverse onafhankelijke bureaus.

**Notariskeuze koper**
Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20 km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

**Waarborgsom**
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt de koper gevraagd een waarborgsom te storten bij de notaris, die 10% van de koopsom bedraagt. In plaats van deze waarborgsom kan koper ook een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

**Energielabel**
Als een huis wordt verkocht, dan moet de verkoper laten zien welk energielabel de woning heeft. Met een energielabel kunt u zien of een woning veel of weinig energie verbruikt (de energieprestatie). Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen. Het energielabel is een document waarin deze kenmerken zijn beschreven. Een erkend deskundige (energieadviseur, makelaar of bouwtechnisch specialist) controleert de gegevens.

**Onderzoeksplicht koper**
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Synchro Wonen kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

**Disclaimer**
Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Derhalve kunnen wij geen garantie verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# Clausules

**Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

**Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar**
Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

**Algemene voorwaarden**
Op al onze werkzaamheden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden. Deze zijn te vinden op onze website en de website van de NVM.
Synchro Wonen behartigd de belangen van de verkopende partij. Ons advies: neem je eigen NVM-makelaar mee.

# Bijster 11, HOOGVLIET






## Heb je interesse in deze woning of overweeg je om je huidige woning te verkopen?

Neem dan gerust contact met ons op
via telefoonnummer **010-2161110**
of mail naar **info@synchrowonen.nl**
Bij ons kun je altijd rekenen op een goed gesprek, gedegen advies en de beste deal.

**Tot snel!**

Like ons en mis niets!

SynchroWonen
altijd samen

**Bezoeken**
Middenbaan Noord 124
3191 EK Hoogvliet-Rt

**Post**
Postbus 370
3190 AH Hoogvliet-Rt