



LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850



EVERWIJNSTRAAT 3, 5, 7 EN 9

VRAAGPRIJS € 1.750.000 K.K.

408 m²

421 m²

8 (2 Slaapkamers)





KENMERKEN

Overdracht

Koopprijs	€ 1.750.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Woonoppervlakte	408 m ²
Perceeloppervlakte	421 m ²
Inhoud	1756 m ³
Type object	Hoekwoning
Soort bouw	Herenhuis
Bouwjaar	1460

Tuin

Tuintypen	Achtertuint
Positie	Zuid

CV ketel

CV ketel	-
Bouwjaar	-
Combiketel	Nee
Eigendom	Eigendom



OMSCHRIJVING

Ziet u zichzelf al wonen en werken in één van de oudste Rijksmonumentale panden, met een zeer bijzondere historie, in het centrum van Culemborg?

Dit bijzondere middeleeuwse pand, beter bekend als 'Caffaigne', is gebouwd rond 1460 met als eerste bestemming een ontvangstkantoor Der Domeinen voor het innen van accijnzen (in het Latijn Caffaigium genoemd). Vervolgens heeft dit bijzondere gebouw nog vele andere (maatschappelijke) functies gehad. Zo heeft het dienst gedaan als refter voor het naastgelegen vroegere klooster. Daarna werd het in de volksmond het Armenhuis genoemd voor de opvang van minder bedeelden via de Armenpoth, gesticht door Gerard van Culemborg.

In de twintigste eeuw heeft dit gebouw dienst gedaan als ouderensociëteit tot 2004. Rondom 1965 heeft er een ingrijpende restauratie plaatsgevonden. Sinds 2006 is het pand in bezit van liefhebbers van historische architectuur en is het omgevormd tot een creatieve werkplek met onder meer sfeervolle moderne werkruimtes. Daarnaast is de woning ook volledig gerenoveerd in 2006-2007. De vier huisnummers 3,5,7,9, komen uit de tijd dat het gebouw werd opgesplitst in vier kleinere woningen voor minder bedeelden, ook wel als 'Cameren' aangeduid.

Het oorspronkelijke pand is traditioneel gebouwd, voorzien van kloostermoppen. Het gebouw draagt een zadeldak tussen de puntgevels en kent aan de noordzijde een geprofileerde bakstenen waterlijst. De vier voordeuren zijn gevat in nissen, afgedekt met geprofileerde korbogen en hebben gotische kalven boven de deuren. Op de eerste verdieping bevinden zich drie bakstenen kruiskozijnen. Op de begane grond hebben de vensters 18-ruitschuiframen. De plafonds worden gekenmerkt door zware eeuwenoude moerbalken op keerpraalsleutelstukken die nog in het gehele pand aanwezig zijn.

Naast zijn rijke geschiedenis biedt 'Caffaigne' talrijke mogelijkheden, naast alleen het wonen. Het pand is ideaal om werk en wonen te combineren en leent zich uitstekend voor gebruik als bijvoorbeeld atelier, kunstgalerie, studio en/of hobbyruimte. Dankzij het uitgebreide datasysteem met talrijke aansluitpunten, de glasvezelverbinding en diverse nieuwe pantry's, is de eerste verdieping ook zeer geschikt als kantoorruimte. Bovendien maken de twee aparte ingangen het mogelijk om wonen en werken goed gescheiden te houden.

Het pand bevindt zich midden in het gezellige en historische centrum van Culemborg. De stad is centraal gelegen aan de rivier de Lek. In de gezellige binnenstad kunt u uitgebreid winkelen. Naast de landelijke winkelketens vindt u er tal van unieke boetiekjes. Wie eens echt culinair wil genieten, komt in Culemborg volop aan zijn trekken. Laat u verrassen door het veelzijdige aanbod van restaurants, (eet)cafés, brasseries en ijssalons. En in de zomer? Dan strijkt u natuurlijk neer op een van de gezellige terrassen die deze historische stad rijk is. Dit alles vindt u binnen een straal van nog geen 50 meter van de woning. Ook de kwaliteitsscholen KWC en Lek en Linge en sportverenigingen bevinden zich op enkele minuten fietsafstand.

Het NS-station bevindt zich op slechts enkele minuten fietsafstand. In circa 20 minuten zijn de steden Utrecht en Den Bosch goed bereikbaar per trein. Ook is de ontsluiting naar de snelweg goed. Parkeren kan vlakbij op parkeerterrein Het Jach, dat opnieuw is ingericht met bloemrijke beplanting. Wanneer u wil genieten van rust en natuur bent u binnen een mum van tijd bij de jachthaven en de Lekdijk met haar uiterwaarden en fijne fiets- en wandelpaden.



INDELING

Begane grond

Via de entree bij de ingang van nummer drie komt u in de hal met een marmeren vloer van deze prachtige woning. In de hal vindt u één van de twee trappenhuisen naar boven, de meterkast en de toegang tot de ruime woonkamer die de volledige begane grond beslaat. Hier vallen meteen de hoge plafonds, authentieke balken en het uitzicht op de fraai aangelegde tuin op. De originele balken met 'handtekening' van de timmerlieden zijn nog goed zichtbaar in de woning. Via de originele houten deur komt u in de moderne keuken. Deze is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Daarnaast bevindt zich in de keuken nog een toegang tot de tuin. Aan de linkerzijde op de begane grond zijn de trap en de schouw met houtkachel echte eyecatchers. Aan de achterzijde van de trap bevindt zich het toiletgedeelte met twee toiletten, dubbele wastafel, kapstok en toegang tot de tuin te vinden.

De sfeervolle tuin, gelegen op het zuiden, is onder architectuur aangelegd en kent naast de verharding van originele ijsselsteentjes en blauw hardsteentegels een aantal plantvakken die met cortenstalen opsluitingen zijn afgebiesd. De vijver wordt gevuld met regenwater van het dak en kent een natuurlijke overloop in de bordervakken.

Eerste verdieping

Via de trap aan de rechterzijde van de woning komt u op de eerste verdieping. Op de overloop van de eerste verdieping is een zeer grote en nog originele kapstok te vinden. Deze verdieping is volledig ingericht als kantoorruimte, maar kan met een paar kleine aanpassingen gebruikt worden als woonruimte en/of slaapvertrekken. Op deze verdieping zijn een moderne douche, toilet en keuken te vinden. Ook zijn er de benodigde aansluitingen voor het aanleggen van een tweede keuken op deze verdieping aanwezig. Via de houten authentieke deur aan de linkerzijde van de woning komt u op de tussenverdieping; hier bevindt zich een slaapkamer. Ook hier zijn authentieke balken terug te vinden.

Tweede verdieping

De tweede verdieping kenmerkt zich door de prachtige houten sporenkap. Ook op deze verdieping komen de authentieke balken volledig tot hun recht. Deze zolderruimte is goed verlicht door de vele dakramen aan de achterzijde van de woning. De dakramen zijn met oog voor detail uitgekozen. Deze ramen zijn aangepast aan de sporenkap en verschillen allemaal in breedte zodat zij precies in de kap wegvallen. Twee dakramen kunnen geopend worden voor optimale ventilatie. Wanneer u door de ramen kijkt, heeft u uitzicht op de molen van het schilderachtige stadje Culemborg. Ook op deze verdieping zijn een modern toilet en een keuken te vinden. Daarnaast is hier ook de trap naar de vliering gesitueerd.

Vliering

De vliering heeft een hoogte van 2.83m en kan goed gebruikt worden als opslag of slaapruiimte.



BIJZONDERHEDEN

- woning met zeer rijke historie;
- woning verkeert in zeer goede staat, tuin is onder architectuur aangelegd;
- het betreft een Rijksmonument met mogelijk fiscale voordelen;
- het pand is multifunctioneel en te gebruiken als kantoorruimte/atelier/studio en woning;
- verwarming en warm water door middel van een cv-ketel én boiler en twee close-inn boilers, inclusief vloerverwarming op de begane grond;
- alle elektra leidingen zijn vernieuwd;
- glasvezel is aanwezig in de woning;
- datasysteem aangelegd met aansluitpunten voor computers op de derde verdieping;
- alarmsysteem is aanwezig;
- volgens het beleidsplan van de gemeente Culemborg komt Caffaigne in aanmerking voor het plaatsen van zonnepanelen;
- centraal gelegen, nabij voorzieningen en uitvalswegen;
- verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- de koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarin extra clausules kunnen worden opgenomen (indien van toepassing), zoals de NEN2580 Meetinstructie, ouderdomsclausule, voorbehoud financiering, notariskosten. De tekst van de NVM koopovereenkomst, alsmede de extra clausules, zijn op verzoek beschikbaar;
- alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die uw beslissing zouden kunnen beïnvloeden;
- oplevering in overleg.

Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee.







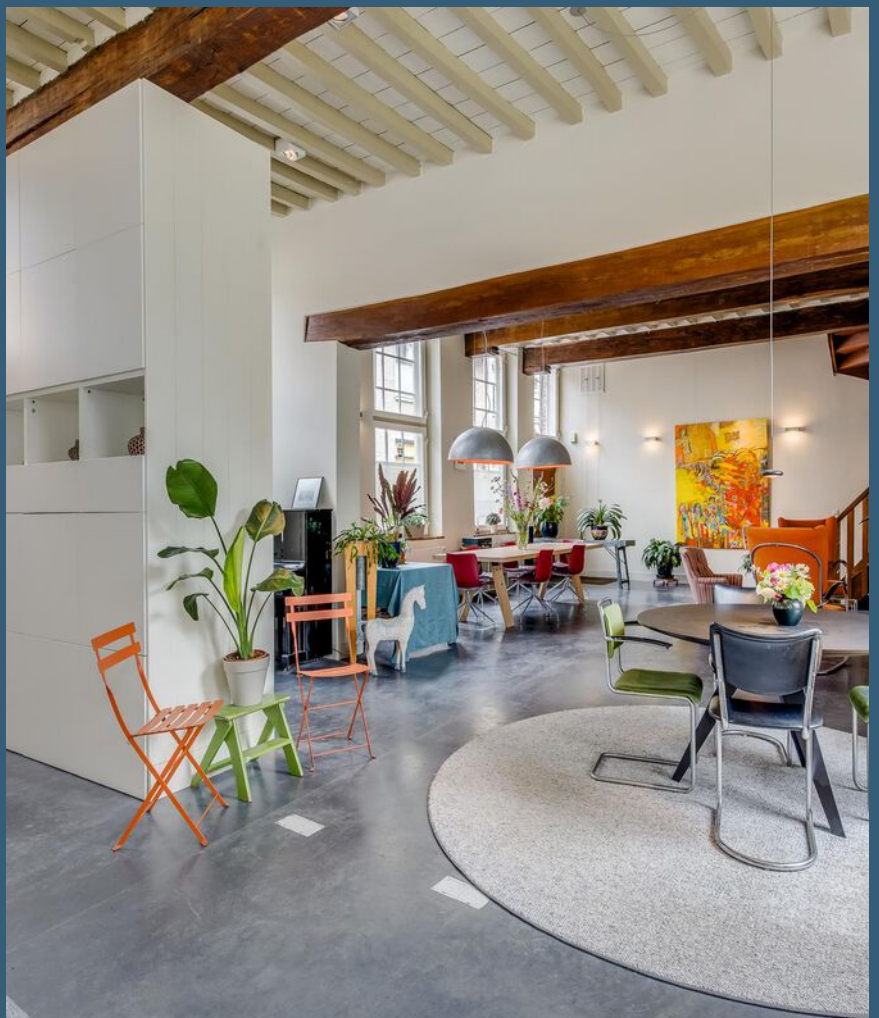






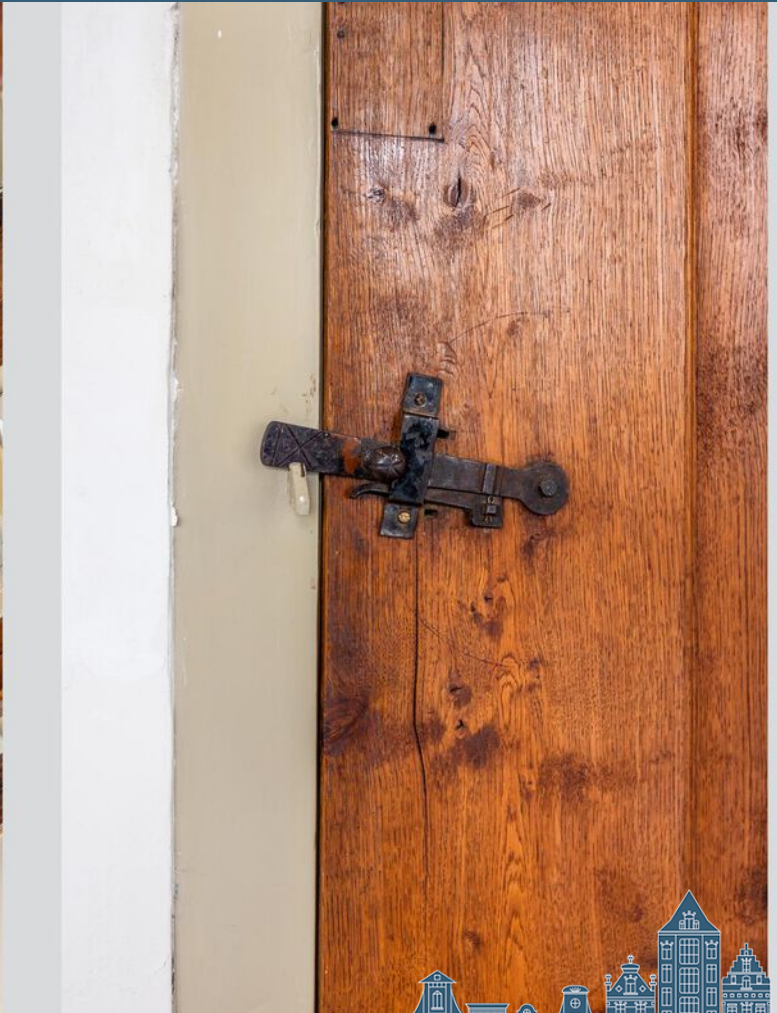










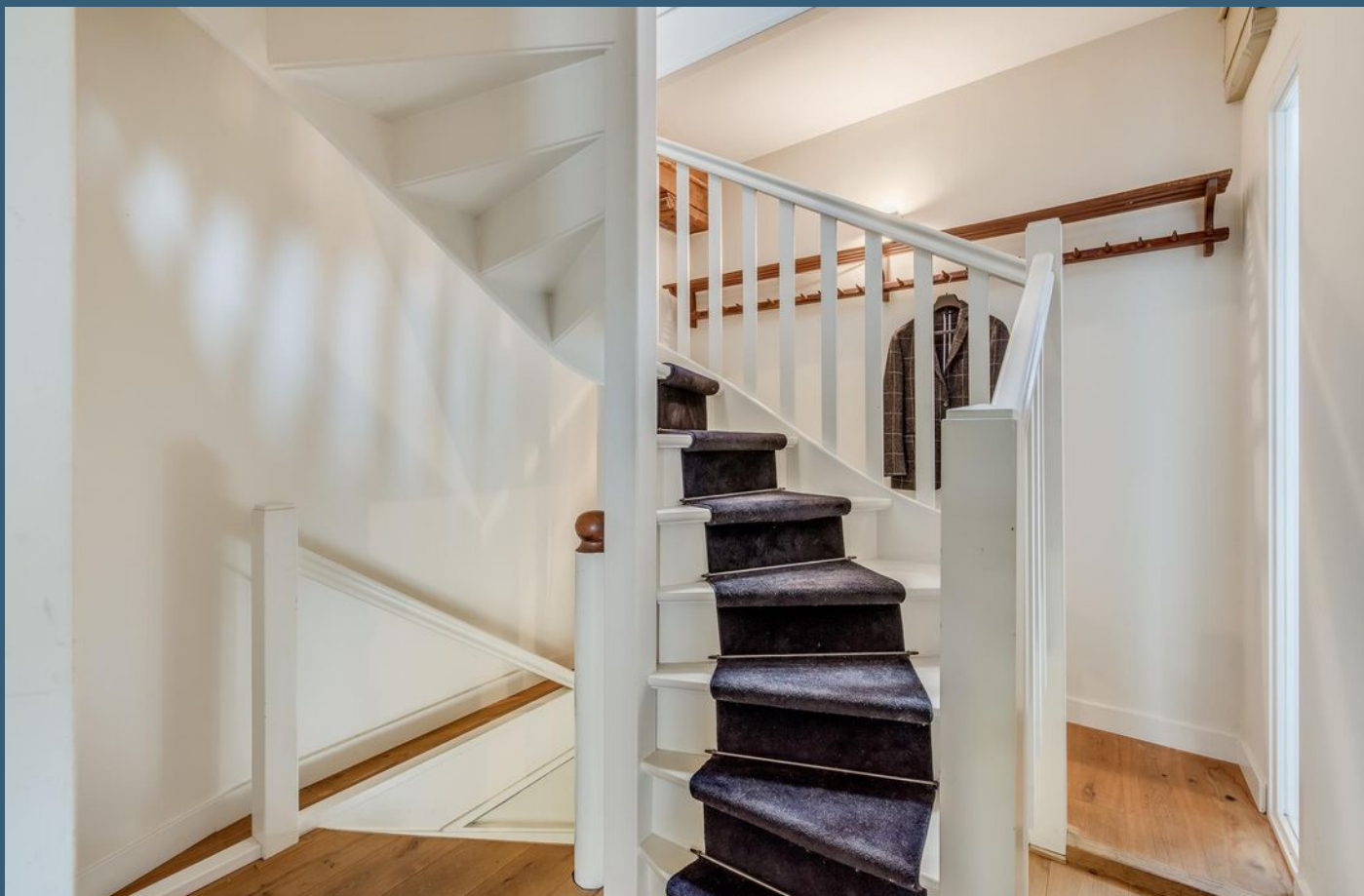














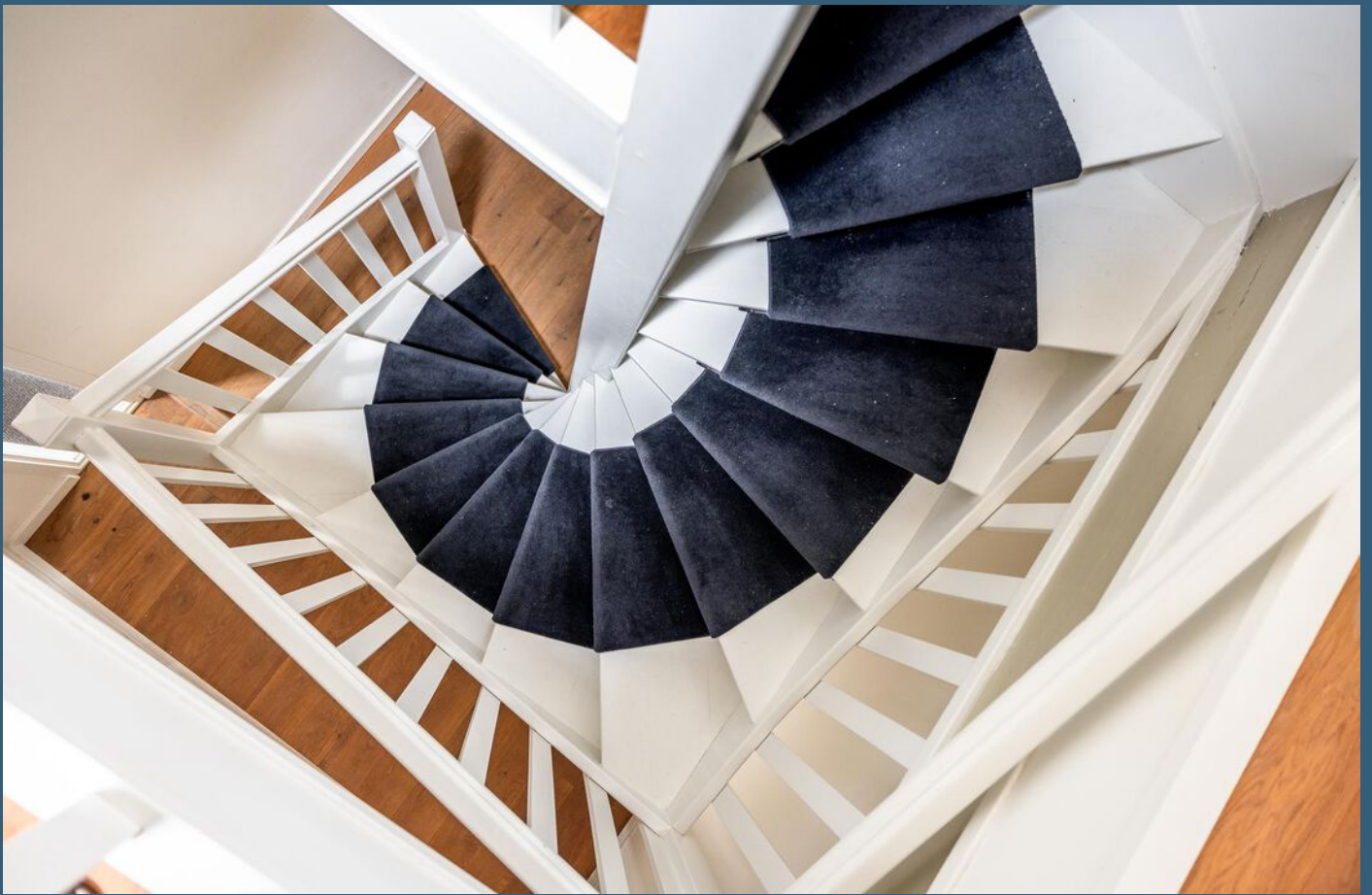


























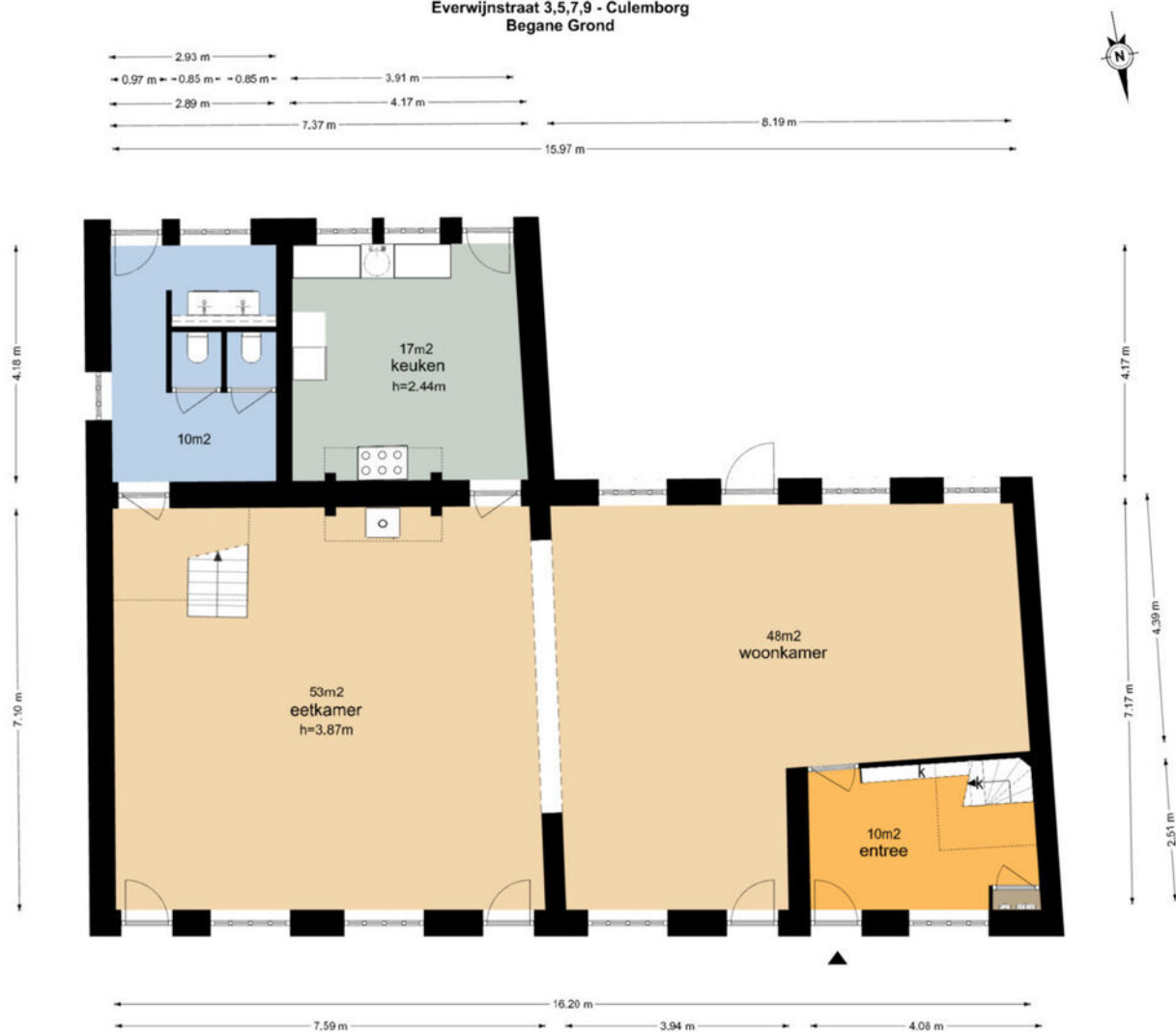


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Everwijnstraat 3,5,7,9 - Culemborg Begane Grond



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



PLATTEGROND

Everwijnstraat 3,5,7,9 - Culemborg
Eerste Verdieping

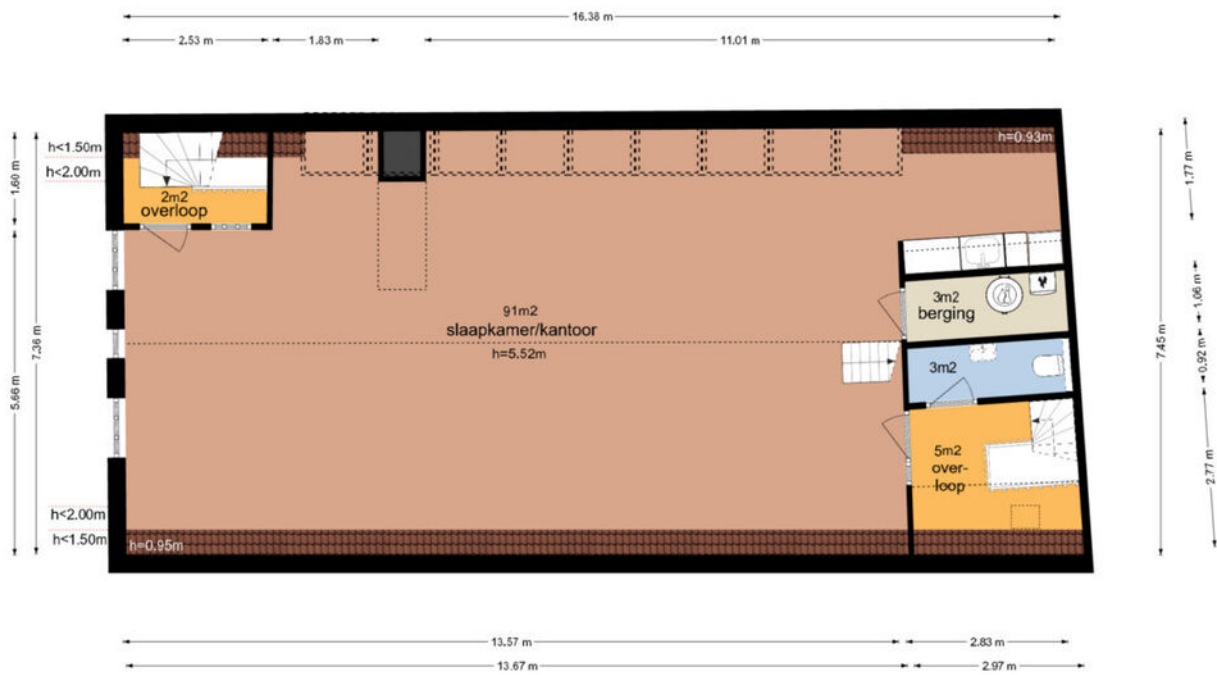


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



PLATTEGROND

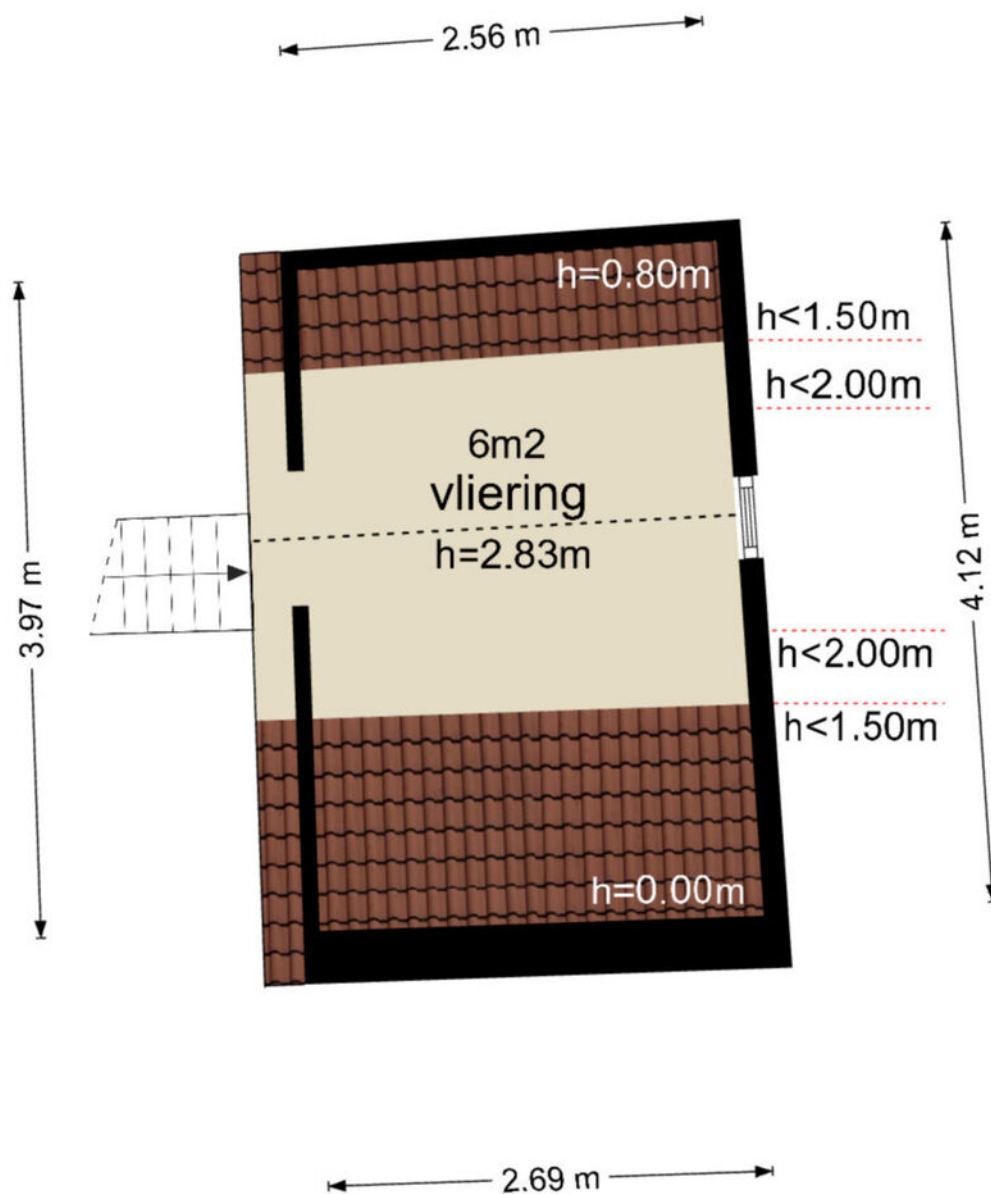
Everwijnstraat 3,5,7,9 - Culemborg Tweede Verdieping



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



PLATTEGROND

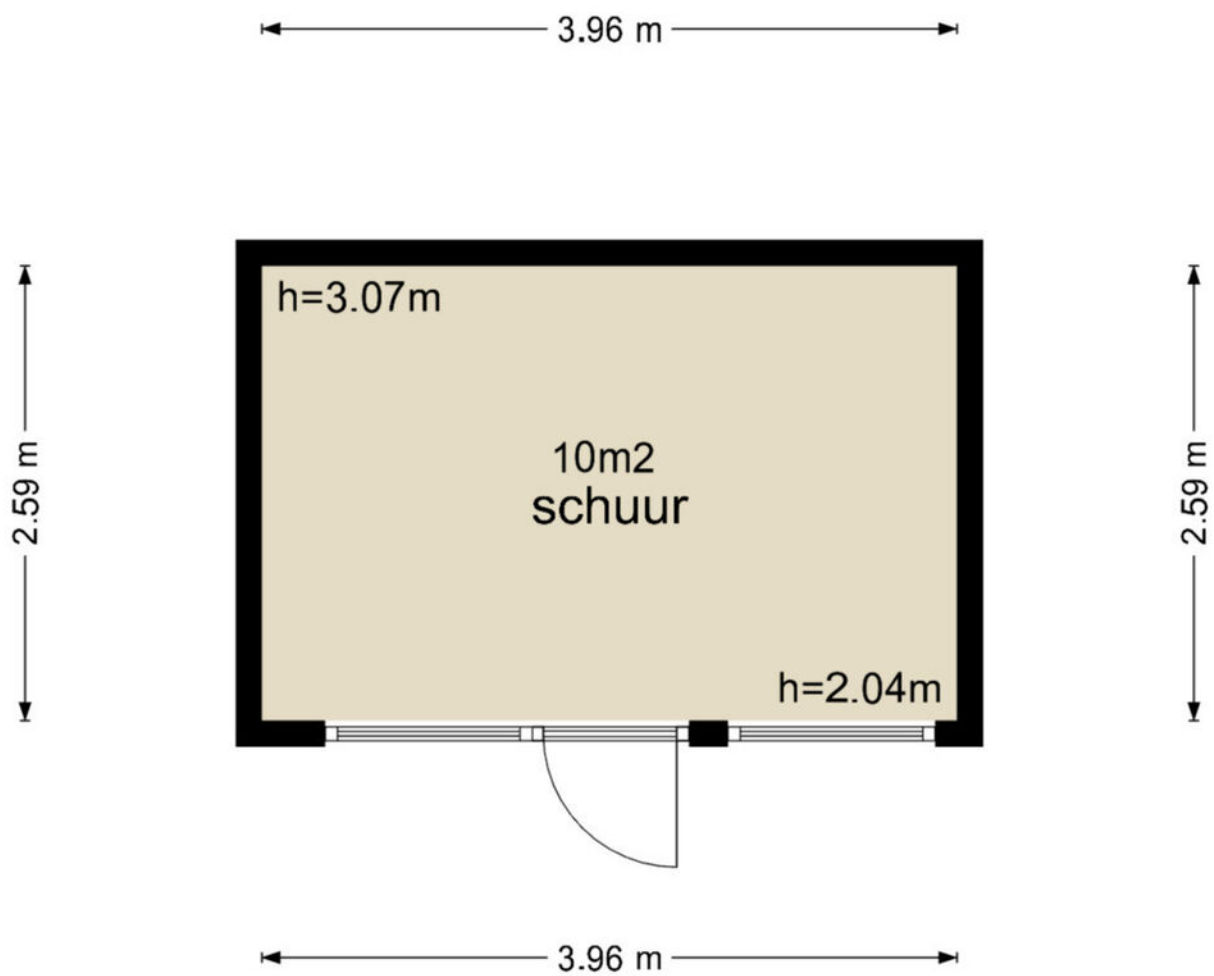
Everwijnstraat 3,5,7,9 - Culemborg
Vliering

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

© www.vistaview.nl



Everwijnstraat 3,5,7,9 - Culemborg Schoor



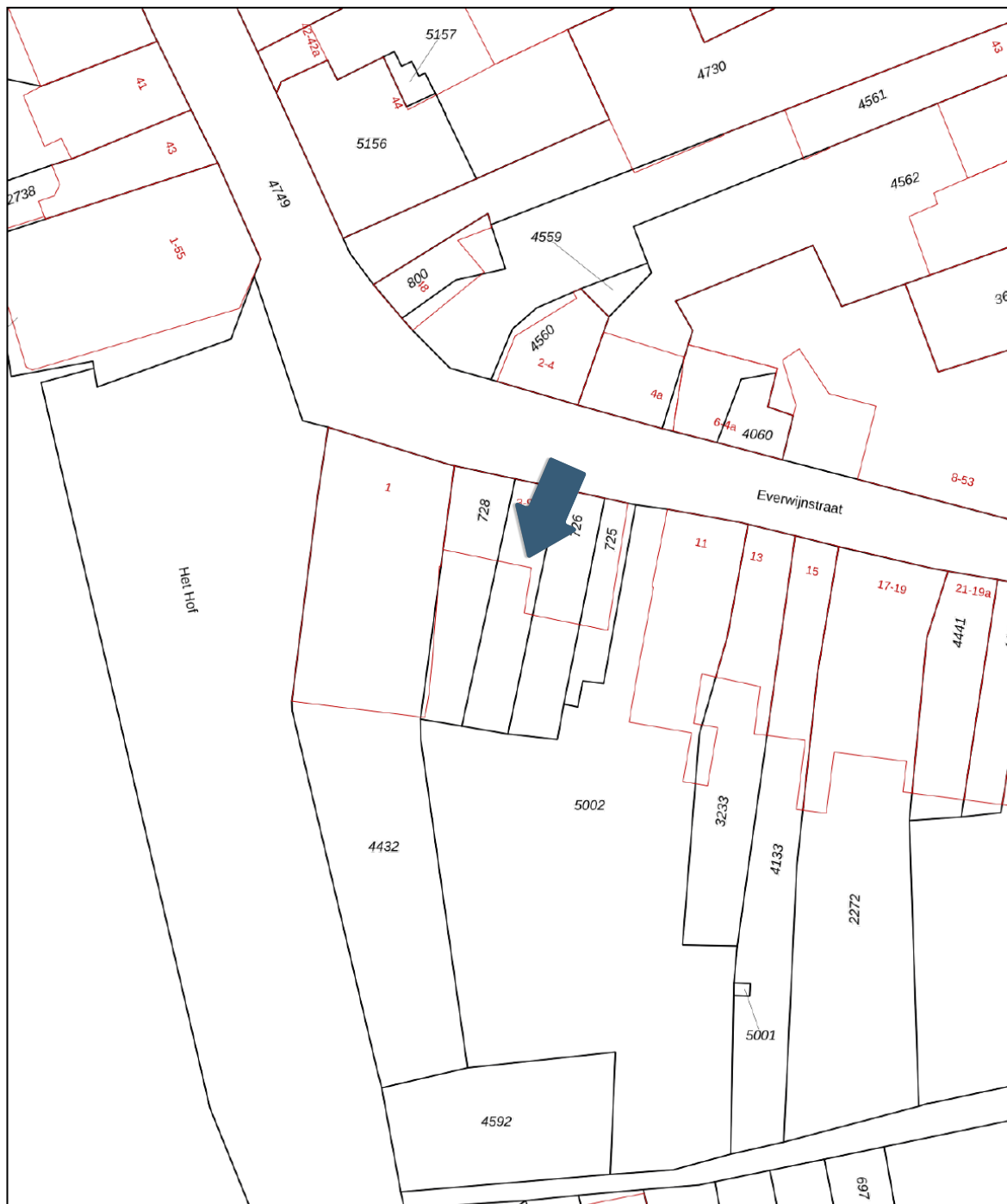
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: culemborg



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Culemborg</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 727</p> <p>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.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------



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?

Ja

Zo ja, welke?

Recht tot toegang via een extra gemaakte deur in de achtertuinmuur voor onderhoudswerkzaamheden aan de tuin. Hoort bij tuin van buurman Joost Hansum Everwijnstraat 11. Recht heeft alleen betrekking op de huidige eigenaar, Rudy Brons. Bij notaris opgesteld.

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.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

zie hierboven. Notariële acte heb ik bijgevoegd.

Bijzonderheden 1 C.

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

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Niet bekend

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Niet bekend

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 aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	Ja
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Ja
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	Nee
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?	Ja
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	Ja
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	Formeel huur ik namens mijn bv brons +partners een deel van het pand van caffaigne. Dit huurcontact kan ik op elk moment ontbinden.
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	de entree van nummer 3.
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	n.v.t.
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	Nee



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	Nee
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 erfdiensbaarheden, 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?	Ja
Zo ja, welke?	instandhoudingssubsidie rijksmonumenten tot 2024
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.)	Ja
Zo ja, waarom?	pand is eigendom van de monumenten BV: Caffaigne bv
Bijzonderheden 1 S.	



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

let op het pand is altijd in gebruik geweest als kantoor. Alleen de laatste twee jaar vindt er nu ook bewoning plaats op pied a terre basis door mij en mijn vrouw.Het bestemmingsplan laat meerdere bestemmingen zien: o.a. maatschappelijk, wonen en kantoor.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Ja

Zo ja, waar?

zolder oostgevel 3e verdieping, bij entree linkerbinnenmuur, achtermuur grote ruimte bg , daarnaast zoutvorming bij schoorsteen bg in grote ruimte en keuken

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

scheuren in kloostermoppen boven tuindeur, en enkele kleine scheurtjes ,ook hier en daar een enkele mindere goede voeg zover mij bekend

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Nee

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

wel isolatie dak van slaapkamer boven keuken

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Overige daken:

1960 heeft er een renovatie plaatsgevonden van het dakbeschoot en de dennetjes. Het gebint dateert uit de 15e eeuw en is mogelijk daarna deels gerestaureerd. Mij verder niet bekend.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

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?

Ja

Zo ja, waar?

op 1e verdieping een kraak geconstateerd in een balk bij inspectie, dit is professioneel hersteld door Van Lierop.
er is 1x door bladoverlast een kleine lekkage geweest bij het tuimelraam. Na weghalen blad was dit opgelost.

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?

er is een lichtstraat van dubbelglas in 2007 in geplaatst aan de zuidzijde van het grote zadeldak, begeleid door de architect H van der wielen.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

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

Nee

Overige daken:

Nee

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

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, toelichting:	de regenwaterafvoeren bestaan uit koperen pijpen.
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)	hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Zomer van 2019. In 2020 nog wat extra schilderwerk aan kozijnen binnenzijde.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	J.A. Totaalonderhoud Regentessestraat 4 4191 GA Geldermalsen Nederland
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?	Sommige historische monumentale deuren hebben alleen grendels, de meeste deuren zijn voorzien van sloten met een veiligheidscertificaat.
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	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)	deels, § 3 voorzetramen aan de noordzijde begane grond
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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.

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

Ja

Zo ja, waar?

zoutvorming rondom schoorsteen en vochtdoorslag bij entree nr 3 zijmuur en oostgevel op zolder.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

Enkele kleine haarscheuren in de betonnen gietvloer van de begane grond. Muur westzijde bg en tussenmuur bij witte kast heeft een voorzetwand van gips en is afgestuct.

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.)

Ja

Zo ja, waar?

een enkele tegel van de tegelplint bg zit los, zoutvorming bij schoorsteen keuken, en enkele vochtplekken.

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?

2006 isolatiemateriaal mij niet bekend, wel zeer grondig en uitgebreid van aannemersbedrijf J.Mesu Culemborg.



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	hal entree nummer 3 met oude marmeren vloer is 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?	Nee
Is de kruipruimte droog?	
Zo nee of meestal, toelichting:	er is geen kruipruimte.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	
Zo ja of soms, toelichting:	nvt
Fundering, kruipruimte en kelder 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?	N.v.t
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 elektrische boiler tbv douche en warmwaterkraan zolder. Close in boiler op begane grond in keuken en close in boiler op eerste verdieping in beide keukens.
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 HR70/HR100 en Daalderop elektroboiler 80 liter duo koper
Type(nummer) van de installatie(s):	boiler type 071438049
Installatiedatum van de installatie(s):	2006
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2023



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Gasservice Vianen

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?

Bijvullen vindt altijd meerdere keren per jaar plaats.

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Opm: radiatoren bestaan uit design radiatoren.

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:

Ja

warm water:

Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

geheel benedenverdieping exclusief hal nr 3.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
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:	
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	
Functioneren alle zonnepanelen?	
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	Opm. sinds 2023 is het toegestaan op op het rijksmonument aan de zuidzijde zonnepanelen te plaatsen.
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	N.v.t
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2022
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2022
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
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



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

de gehele installatie is vernieuwd inclusief de meterkast. Op elke verdieping zijn er diverse vloerpots met Electra en dataverbindingen. De patchkasten staan op zolder. Daar is ook een extra schakelkast voor de meterkast.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

mechanische installatie begane grond toiletgebouw en 1e verdieping douche. Systeem werkt naar behoren vraagt geen onderhoud.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2006

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?

2006 worden jaarlijks gecontroleerd door Feenstra beveiliging. Er is een gehele brandbeveiliging met sirenes op elke etage en alarmmelders die bij Bran ingeslagen kunnen worden. Een centrale regelkast is in de hal bij nr 3 aanwezig.

Sanitair, riolering en keuken 8 A.



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Nee
Sanitair, riolering en keuken 8 B. Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2006
Sanitair, riolering en keuken 8 C. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Ja
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.? Zo ja, welke?	Nee
Sanitair, riolering en keuken 8 F. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Nee
Sanitair, riolering en keuken 8 G. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2006
Sanitair, riolering en keuken 8 H. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	2006 Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 I. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Nee



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

circa 1480

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?

Asbest is in 2006 door een gecertificeerd bedrijf verwijderd.

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.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Mogelijk nog oude leidingen die niet in gebruik zijn. In 2006 is alles vernieuwd.

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?

Niet bekend

Diversen 9 G.

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

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Nee

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

Nee

Diversen 9 I.



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	N.v.t
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
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?	Niet bekend
Zo ja, waar?	in 2006 is er een preventieve behandeling tegen houtworm uitgevoerd.
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	Ja
Zo ja, wanneer?	2006 preventief de zolder
Zo ja, door welk bedrijf?	van hierop
Diversen 9 L.	
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)	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/aantouwingen?	2006 gehele renovatie van het pand
Zo ja, in welk jaartal?	2006-2007
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Jan Mesu bv Culemborg
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?	Nee niet verplicht ivm rijksmonument, zie bijlage.
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar?	852 2021
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar?	247000 01-01-2020
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar?	66 2021
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) Belastingjaar?	492 2021
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: Elektra: Water: Stadsverwarming: Anders: Te weten: Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³): Elektriciteit hoog (kWh): Elektriciteit laag (kWh): Elektriciteit totaal (kWh): Water (m3): Stadsverwarming (GJ):	400 249 11 13714 kWh 9532 kWh 23.246 kWh 52



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Anders:	gas: 15.182 m3 in 2022
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	5
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	beveiliging Feenstra
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? 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:	wordt stilzwijgend verlengd op jaarbasis
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
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?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	5 inrijvergunningen per adres in het geval van een bedrijf. Alleen voor laden en lossen. Parkeren 50 m verder op p-plaats 't Hof. Hiervoor is een p-vergunning nodig voor de bewoners. Max 2 parkeervergunningen.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	55
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?	glazenwasser, cv installatie, beveiliging, schoorsteenveger



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Nadere informatie 12 A.

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

Vloeren zijn voorzien van vloerpots met data aansluitingen op de 3 verdiepingen, inclusief electraaansluiting. Op zolder is een werkkast met een patchkast voor de data aansluitingen.
3 glasvezelnetaansluitingen
2 vaatwasmachines aanwezig op bg en 1e verdieping
beveiligingsinstallatie aanwezig
alle sleutels hebben een veiligheidscertificaat
thermosstaat met app op afstand regelbaar
Nefit



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
- 2 grijze design hanglampen, oranje binnenzijde			●
- veiligheidsslotensysteem voor buitendeuren en binnendeuren met certificaat	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- boekenkast wit / ladekast vrijstaand begane grond groot format	●		
- houten design eettafel (Odessi)			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
- verduisteringsgordijnen zolder	●		
- zwarte loper voor 2 trappen zware kwaliteit	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- houten vloer(delen)	●		
- plavuizen	●		
- betonnen gietvloer grijs begane grond	●		
- design deurbeslag op alle deuren bronskleurig	●		
Overig, te weten			
- alarmsysteem	●		
- brandalarmsysteem en controlepaneel	●		
- inbouwspots in de vloeren op 3 verdiepingen met data-aansluitingen	●		
- patchkast tbv data aansluitingen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- koelkast	●		
- vaatwasser	●		
- keukenblok met bovenkastjes 1e etage 2e met vaatwasser en koelkast	●		
- koelkast 3e etage met keukenblok en bovenkast met magnetron	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- rode Tsjechische antieke kast			●
- hakbloktafel			●
- rekje voor kookgarnituur boven fornuis	●		
- Inbouwkast voor koelkast en magnetron met ledenset	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein met 2 wasplekken	●		
- spiegel boven fonteinset	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Alarminstallatie	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	●		
Screens	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Waterslot wasautomaat	●		
buitenlampen tuinzijde 5x	●		
internetaansluitingen 3 afzonderlijke aansluitingen in meterkast met glasvezelaansluiting	●		
telefooninstallatie uit 2006 (nu uitgeschakeld)	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
- inbouwboiler begane grond en eerste verdieping, totaal 2 stuks (close in boiler)	●		
- vloerverwarming begane grond (grote woonkamer en keuken)	●		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen noordzijde begane grond	●		
- radiatorfolie nieuw in doos	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
cor-Ten stalen houtopslag	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
houten witte tuintafel	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
stellingkast in tuinhuis	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vijver met cor-tentstalen rand	●		



DIENSTEN

Verkoopbegeleiding



Met onze ervaring sinds 1850, kennis en expertise weten wij precies de juiste potentiële huizenkopers te bereiken. Wij gaan er immers voor dat jij blij bent met de verkoop en de koper blij is met een prachtig nieuw stulpje. En dat in de Utrechtse Binnenstand, Wittevrouwen, Vogelenbuurt, Oudwijk, Wilhelminapark, Rivierenwijk, Oog in Al, Tuindorp en omstreken.

Nieuwbouw



Wij zijn vaak de schakel tussen particulieren en projectontwikkelaars en weten daarbij de woonwensen van potentiële kopers te vertalen naar een juist advies en concrete producten. En dat begint al bij de eerste schets, vaak het moment dat wij betrokken raken bij een project.

Financieel advies



Wij zijn een onafhankelijk intermediair en niet verbonden aan één bepaalde maatschappij. Bij vragen over uw pensioen, krediet of bancaire zaken kunt u bij ons terecht voor een gedegen financieel advies. Wij stellen u als klant centraal waardoor ons advies specifiek is afgestemd op uw persoonlijke situatie.

Verhuur



Als dienstverlener en adviseur in verhuur helpen wij jou met het professioneel onder de aandacht brengen van jouw woning of pand en leiden wij potentiële huurders rond. Daarnaast helpen we bij het opstellen van het huurcontract en assisteren wij bij de eindinspectie – we nemen jouw zorgen graag zoveel mogelijk uit handen. Twijfel wij over jouw potentiële kandidaat? Wij hebben de mogelijkheid tot een NVM-woontoets, waarbij we een potentiële huurder kunnen screenen.

Aankoopbegeleiding



Als jouw aankoopmakelaar duiken wij in de informatie die van belang is bij een aankoop van een woning. We kijken naar de bouwkundige constructie, eventuele ontwikkelingen in de omgeving en erfdienstbaarheden. Zo hoef jij niet al te veel uit te zoeken en kom je niet voor verrassingen te staan.

Lauteslager Bedrijfsmakelaars



Naast een makelaardij voor de gewone particulier, is Lauteslager Makelaars ook bedrijfsmakelaar. En dat komt samen met onze ervaring en kennis sinds 1850 van de vastgoedmarkt in en rondom Utrecht goed van pas.

Taxaties



Onze taxateurs (RMT) taxeren jouw woning op de juiste waarde, waarbij we rekening houden met locatie, perceeloppervlakte, woonoppervlakte en de staat van het pand. Met deze taxatie stellen onze experts een gevalideerd rapport op. Naast onze kennis in NWWI-rapporten, is Lauteslager Makelaars ook bevoegd voor het opstellen van taxatierapporten voor de Rabobank, het NIBC en het RNHB.

Als je meer wilt weten, scan dan de **QR-code**



UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. "Word ik koper als ik de vraagprijs bied" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer 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.

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.

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 belangstellende 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 onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de 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 (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), 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

dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift 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 de 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.



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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollège, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u 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 uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

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

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

De makelaar vraagt een 'belachelijke' 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 besluiten 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.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om

door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopende makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. 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 financierings- of in 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.

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.

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%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Lauteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld)

Energielabel:

De woning zal - indien mogelijk - met energielabel geleverd worden.

Nutsbedrijven:

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Bedenktijd en ondertekenen koopovereenkomst:

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.





LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lautestlager.nl

lautestlager.nl

