

**ER IS NIETS ZO PERSOONLIJK  
ALS HET HUIS WAARIN JE WOONT.**

**Vlielandersstraat 45, Pernis**



**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         | € 199.500 k.k.     |
| Energielabel       | F                  |
| Bouwjaar           | 1924               |
| Woonoppervlakte    | 70 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 65 m <sup>2</sup>  |
| Woning inhoud      | 185 m <sup>3</sup> |
| Soort object       | Eengezinswoning    |
| Type object        | Hoekwoning         |
| Aanvaarding        | In overleg         |
| Aantal kamers      | 2                  |
| Aantal slaapkamers | 1                  |
| Verdiepingen       | 3                  |
| Verwarming         | c.v.-ketel         |
| Isolatie           | dubbel glas        |
| Parkeergelegenheid | openbaar parkeren  |





# Is DIT de woning waar JIJ écht THUISHOORT?



Ben jij een starter, alleenstaande of handige koper die op zoek is naar een betaalbaar project? Dan is dit jouw kans. Aan de Vlielandstraat 45 in het karakteristieke dorp Pernis staat dit bijzondere object met volop mogelijkheden. Het pand is momenteel in gebruik als kapsalon, maar biedt de mogelijkheid om te worden getransformeerd tot een volwaardige en comfortabele woning. Met de juiste visie en verbouwing kan hier een verrassend fijne woonplek ontstaan, helemaal naar eigen smaak. Hoewel er geen tuin aanwezig is, bestaat de mogelijkheid om een dakterras te realiseren, waardoor er alsnog een prettige buitenruimte kan worden gecreëerd. De ligging in Pernis zorgt voor een rustige woonomgeving met een goede bereikbaarheid richting Rotterdam. Zie jij de mogelijkheden? Neem dan contact op voor meer informatie of een bezichtiging en ontdek zelf de potentie van dit pand.

Indeling.

Begane grond:

Bij binnenkomst in de huidige kapsalon valt direct de verzorgde afwerking en de lichte ruimte op. De begane grond is voorzien van een pvc-vloer, licht gespoten wanden en grote ramen die zorgen voor een prettige en natuurlijke lichtinval. Het systeemplafond met ingebouwde verlichting, de aanwezige airco (geschikt voor zowel verwarmen als koelen) en drie designradiatoren zorgen daarnaast voor een comfortabel binnenklimaat. De ruimte biedt een uitstekende basis om te worden getransformeerd tot een lichte woonkamer met open keuken. Door de huidige indeling aan te passen kan hier een fijne leefruimte





ontstaan waarin de grote ramen zorgen voor veel daglicht en een open karakter. Aan de achterzijde bevindt zich momenteel een kleine keuken en een modern toilet met zwevend closet. Vanuit deze ruimte is er tevens toegang tot een achterdeur naar het aangrenzende zijpad. Aan de straatzijde is een portaal aanwezig met een extra voordeur en trapopgang naar de verdieping. Hier bevinden zich ook een praktische trapkast, een moderne en uitgebreide meterkast en een garderoberuimte. Deze indeling biedt een goede basis om de begane grond op een logische en comfortabele manier in te richten als woonruimte.

#### 1e verdieping:

Via de trap bereik je de eerste verdieping met een overloop die door middel van een schuifdeur toegang geeft tot een momenteel open ruimte. Deze verdieping is voorzien van ingebouwde verlichting en een airco van het merk "Daikin", wat zorgt voor extra comfort. Vanuit deze ruimte is er directe toegang tot het dakterras, dat op het westen is gesitueerd. Dankzij deze gunstige ligging kun je hier tot in de late uurtjes genieten van de zon en het uitzicht. Verder bevindt zich op deze verdieping een eenvoudige keukenopstelling en is er toegang tot een praktische was- en stookruimte met de cv-combiketel (merk Intergas hre, bouwjaar 2016) en de opstelling voor de wasmachine en droger. Met een aanpassing van de indeling is het goed mogelijk om op deze verdieping een ruime slaapkamer te realiseren, eventueel gecombineerd met een badkamer. Daarmee ontstaat een comfortabele en logische woonindeling met slapen op de verdieping en wonen op de begane grond.

## 2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de open zolderverdieping. Deze ruimte is voorzien van een dakraam en biedt volop opbergmogelijkheden. Met het plaatsen van één of twee dakkapellen kan deze verdieping verder worden vergroot, waardoor hier eenvoudig een volwaardige extra slaapkamer te realiseren is. Hiermee ontstaat een praktische en complete indeling met meerdere slaapmogelijkheden.

## Algemeen:

- Gedeeltelijk kunststof kozijnen;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing;
- De kapsalon dient getransformeerd te worden tot woning;
- Gunstig en rustig gelegen aan de buitenrand van het dorp;
- Eigen grond;
- Unieke kans voor starters en handige verbouwers!













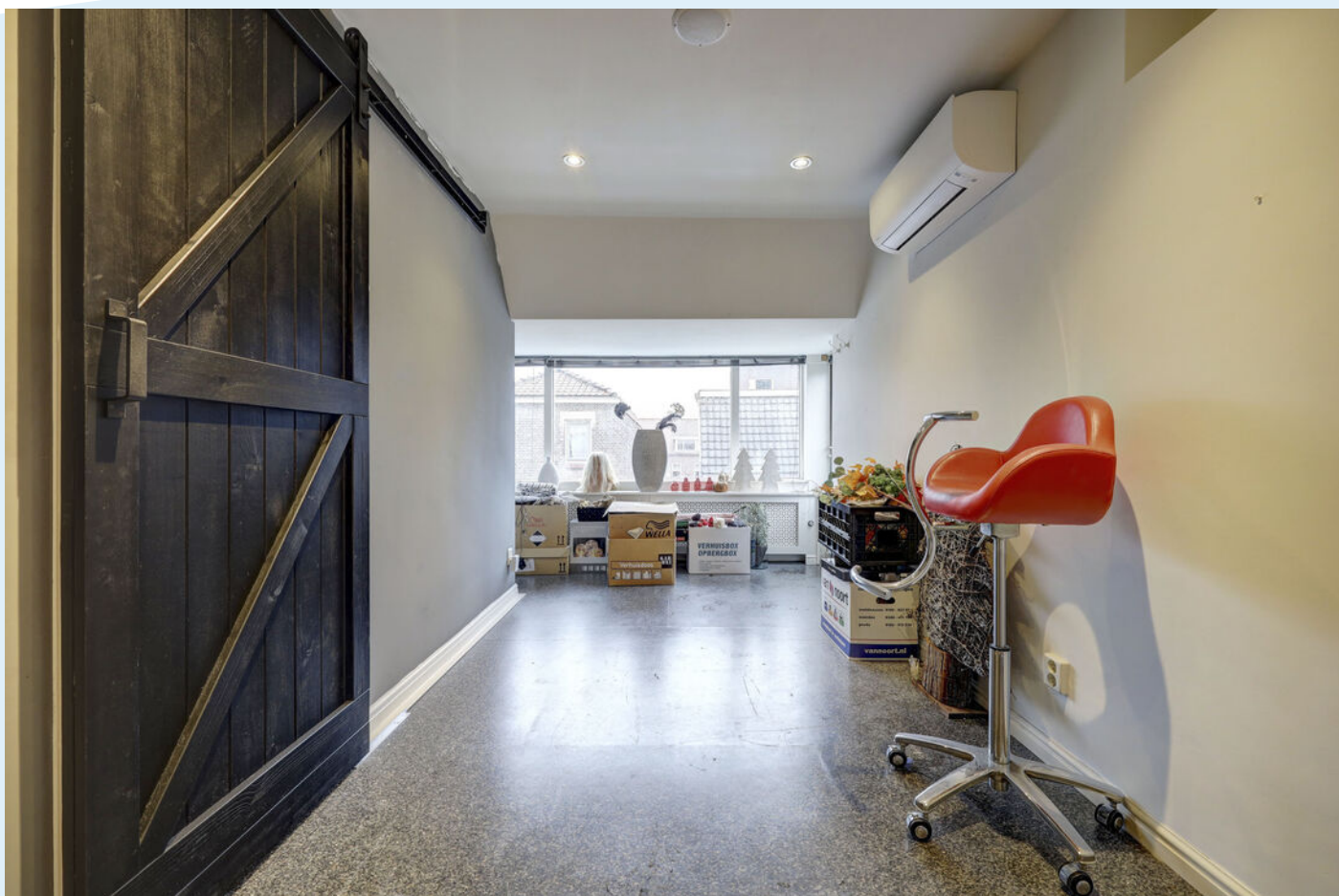


























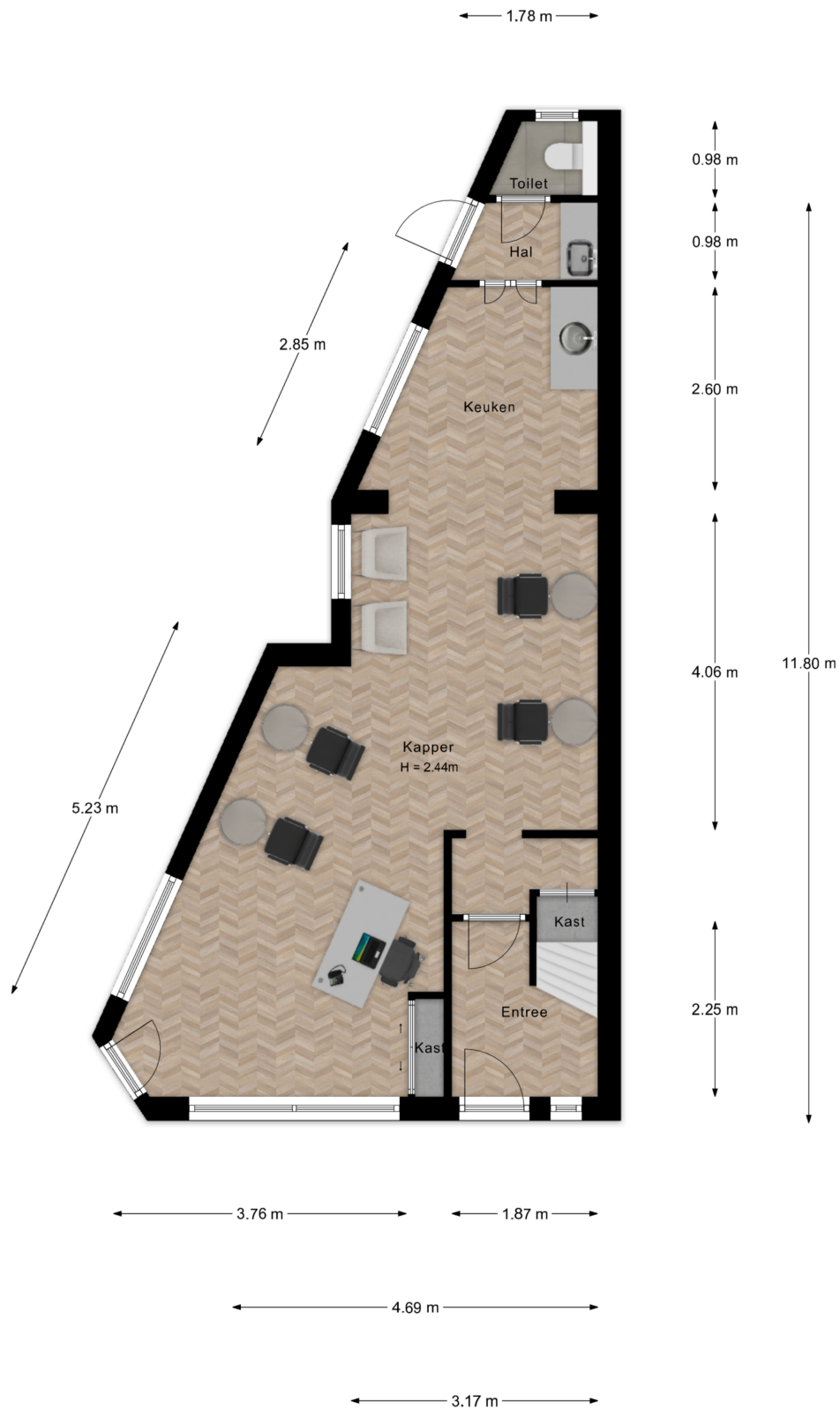








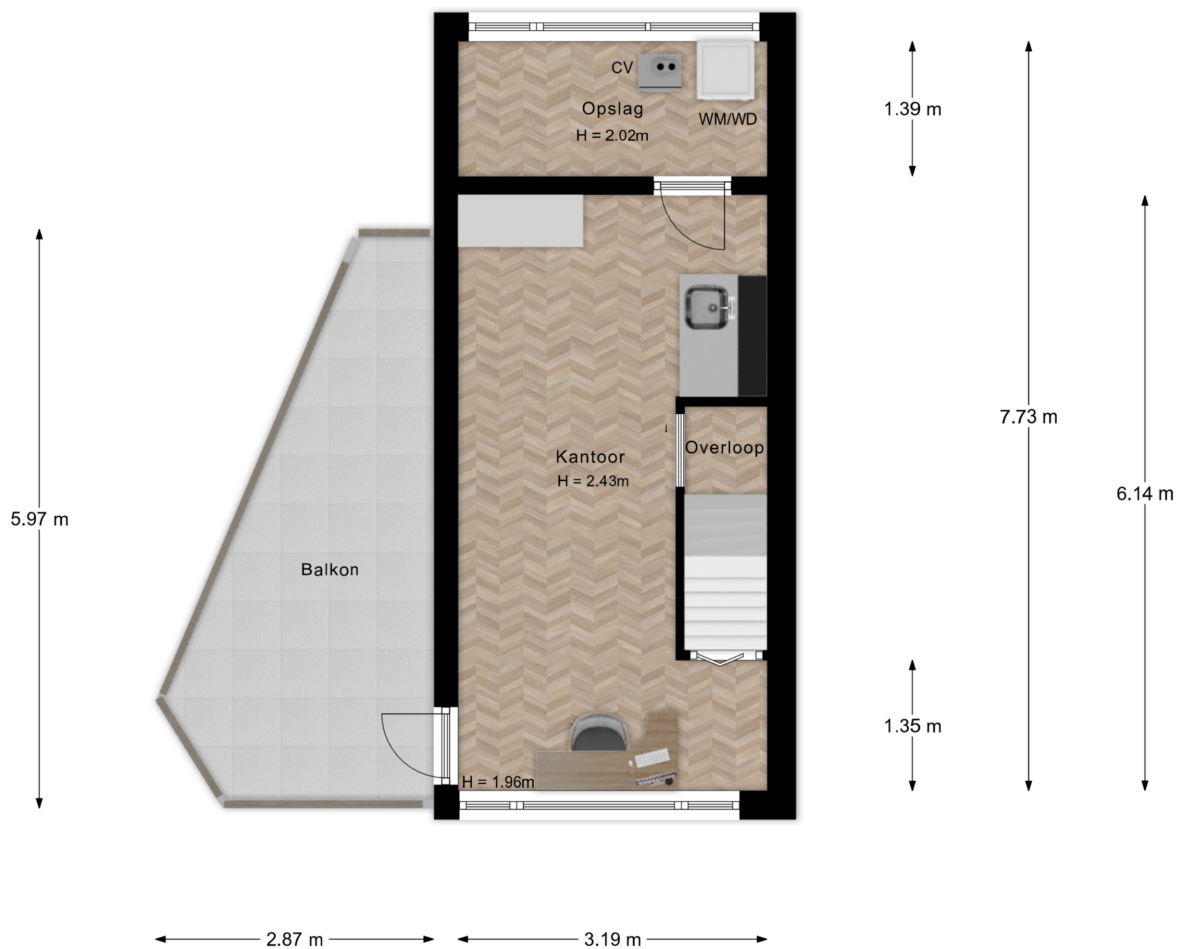
# Plattegrond



Begane Grond



# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond

3.56 m



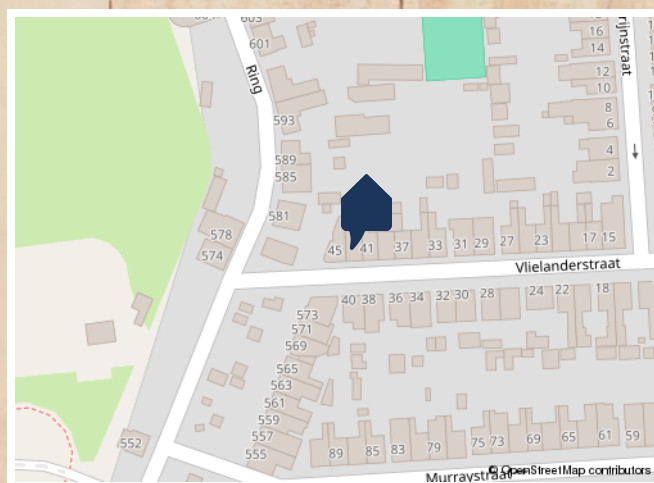
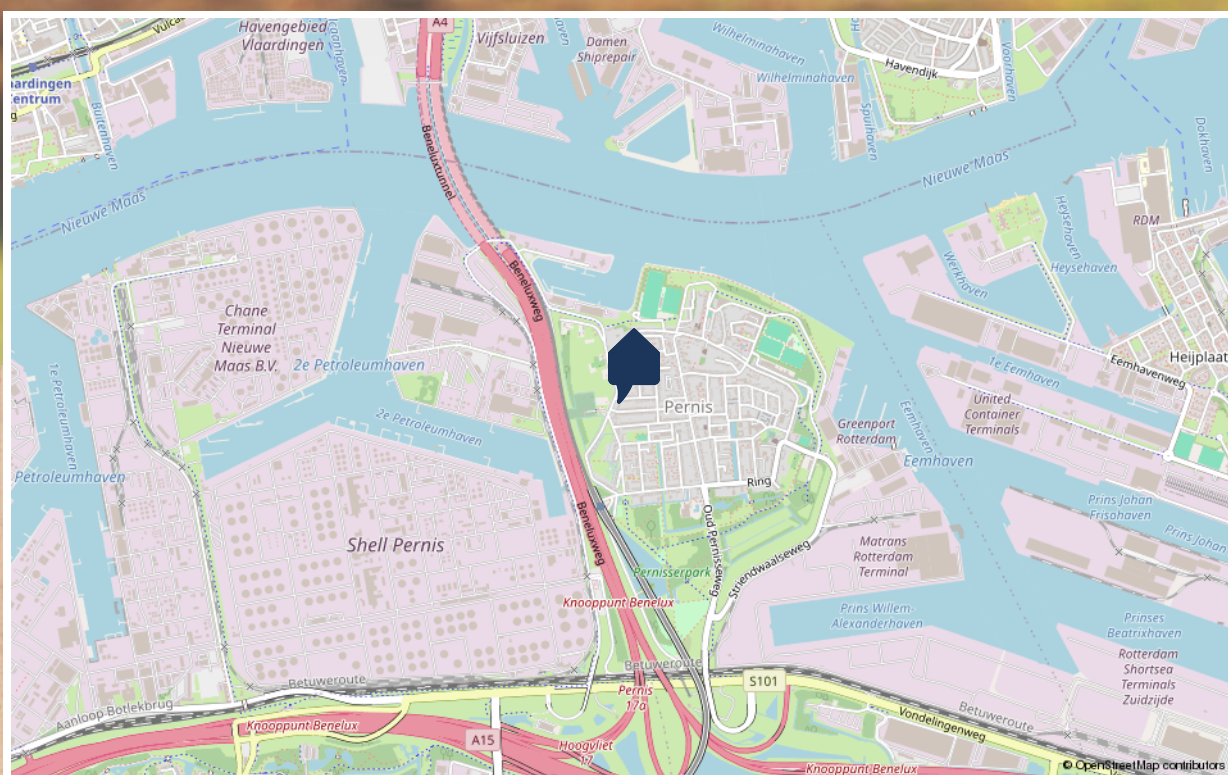
3.19 m

Vliering





# Hier zou jij kunnen wonen!



**Even  
Inzoomen**







# Kadaster



Kadastrale kaart

Uw referentie: Vlielandstraat 45



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Pernis

Sectie B

Perceel 2673

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



# Lijst van Zaken

|                                          | blijft<br>achter | gaat<br>mee | ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                       | ✓                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | ✓                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  | ✓           |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | ✓           |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - jaloezieën                             | ✓                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 |
| - spiegelwanden                          |                  | ✓           |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ✓                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - magnetron                              |                  | ✓           |                 |
| - koelkast                               |                  | ✓           |                 |
| - koffiezetapparaat                      |                  | ✓           |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren        |                  |             |                 |
| - toilet                                 | ✓                |             |                 |
| - toiletrolhouder                        | ✓                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                  | ✓                |             |                 |



# Lijst van Zaken

|                                                                    | blijft<br>achter | gaat<br>mee | ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Rookmelders                                                        | ✓                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | ✓                |             |                 |
| Airconditioning                                                    | ✓                |             |                 |
| Zonwering buiten                                                   | ✓                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ✓                |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                                              |                  | ✓           |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                   | ✓                |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                                             |                  |             |                 |
| - vlaggenmast(houder)                                              | ✓                |             |                 |



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                                                                                                        | antwoord |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 A.</b>                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?                                                                             | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                |          |
| <b>Bijzonderheden 1 B.</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 burens, toezeggingen, erfafscheidingen.) | Nee      |
| Zo ja, welke zijn dat?                                                                                                                                                                                                                       |          |
| <b>Bijzonderheden 1 C.</b>                                                                                                                                                                                                                   |          |
| 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 burens.)                            | Nee      |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?                                                                                                                                                                                                        |          |
| <b>Bijzonderheden 1 D.</b>                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?                                                                                                                                       | Nee      |
| Zo ja, graag nader toelichten:                                                                                                                                                                                                               |          |

# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | antwoord |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Heeft u grond van derden in gebruik?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nee      |
| Zo ja, welke grond?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| <b>Bijzonderheden 1 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                              | antwoord |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>                                                                                         |          |
| 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      |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>                                                                                         |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                        |          |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                              |          |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:                                                                           |          |
| Duur:                                                                                                              |          |
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>                                                                                         |          |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                      | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>                                                                                         |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract/<br>gebruiksovereenkomst?                                                            |          |

# Vragenlijst

vraag

antwoord

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.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:



# Vragenlijst

vraag

antwoord

## Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

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

Ja

Zo ja, waarom?

het is bedrijfsontroerendgoed en wordt verkocht als woning

# Vragenlijst

| vraag                                                                                 | antwoord                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                                       |                            |
| <b>Bijzonderheden 1 S.</b>                                                            |                            |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)          | als kapsalon               |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?                                        | Ja                         |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?            |                            |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?                         |                            |
|                                                                                       |                            |
| <b>Gevels 2 A.</b>                                                                    |                            |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee                        |
| Zo ja, waar?                                                                          |                            |
|                                                                                       |                            |
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                    |                            |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?            | Ja                         |
| Zo ja, waar?                                                                          | zijkant in het pad bovenin |
|                                                                                       |                            |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                    |                            |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                            | Ja                         |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                     |                            |



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                             | antwoord              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                      |                       |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            |                       |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              | Nee                   |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        | beneden is geïsoleerd |
|                                                                                                                                                   |                       |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                       |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Niet bekend           |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          |                       |
|                                                                                                                                                   |                       |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                       |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | 20 jaar               |
| Overige daken:                                                                                                                                    | geen idee             |
|                                                                                                                                                   |                       |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                       |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Ja                    |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      | platte stuk dakterras |
|                                                                                                                                                   |                       |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                       |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                   |

# Vragenlijst

| vraag                                                                          | antwoord       |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Zo ja, waar?                                                                   |                |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                            |                |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  | Ja             |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                  | platte stukken |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                                                            |                |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?<br>Platte daken:                        | Niet bekend    |
| Overige daken:                                                                 | Niet bekend    |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                            |                |
| Overige daken:                                                                 |                |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? |                |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                         | Nee            |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                             | Niet bekend    |
| Overige daken:                                                                 | Niet bekend    |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                   |                |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>                                                            |                |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?                                    | Nee            |



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                           | antwoord                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Zo ja, toelichting:                                                                                                             |                              |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>                                                                                                             |                              |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?                                                                                               | Nee                          |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                             |                              |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>                                                                                           |                              |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | beneden kunststof boven hout |
|                                                                                                                                 |                              |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>                                                                                           |                              |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                    | 10 jaar geleden              |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                                | Nee                          |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                |                              |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>                                                                                           |                              |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                        | Ja                           |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                            |                              |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>                                                                                           |                              |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                                                | Ja                           |

# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                     | antwoord    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                                               |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>                                                                                                                     |             |
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                                                                                    | Ja          |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++,<br>zie de glassponning waarin doorgaans staat<br>vermeld welke type glas er is geplaatst) | dubbel glas |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de<br>gehele woning?                                                                                             | Ja          |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                                 |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>                                                                                                                     |             |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van<br>condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)                                            | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                              |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>                                                                                                                   |             |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of<br>optrekkend vocht op de vloeren, plafonds<br>en/of wanden?                                                  | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                              |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>                                                                                                                   |             |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming<br>op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                       | Nee         |



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                                                | antwoord    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>                                                                                                                                              |             |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?                                                                  | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>                                                                                                                                              |             |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?<br>(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>                                                                                                                                              |             |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                          | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>                                                                                                                                              |             |
| Is er sprake van vloerisolatie?                                                                                                                                                      | Niet bekend |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                                          |             |

# Vragenlijst

| vraag                                                                                                         | antwoord                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                        |                               |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                          | Niet bekend                   |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                  |                               |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>                                                                  |                               |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?                                                         | Nee                           |
| Zo ja, waar?                                                                                                  |                               |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>                                                                  |                               |
| Is de kruipruimte toegankelijk?                                                                               | Ja                            |
| Is de kruipruimte droog?                                                                                      | Meestal                       |
| Zo nee of meestal, toelichting:                                                                               | bij veel regen is het vochtig |
|                                                                                                               |                               |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>                                                                  |                               |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?                                                            | Nee                           |
| Zo ja of soms, toelichting:                                                                                   |                               |
|                                                                                                               |                               |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>                                                                  |                               |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | Nee                           |



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                                                                                                            | antwoord                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 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?                                                                                                                                                                                          |                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |
| <b>Installaties 7 A.</b>                                                                                                                                                                                                                         |                               |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?<br>(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | cv-installatie en airco       |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                                                                                                                                              | Ja                            |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)                                                                                                                        |                               |
| Merk van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                              |                               |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                          |                               |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                                                          | cv is in november 2025 gedaan |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                                                                                                                                             | Ja                            |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                                                                                                                 | smit mirotec                  |
| <b>Installaties 7 B.</b>                                                                                                                                                                                                                         |                               |

# Vragenlijst

## vraag

## antwoord

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd 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.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

warm water:



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                       | antwoord |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| overig, namelijk                                                                                                                                            |          |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                                                                           |          |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                                                                        |          |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                                                                                               |          |
|                                                                                                                                                             |          |
| <b>Installaties 7 G.</b>                                                                                                                                    |          |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?                                                                                                             | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               |          |
|                                                                                                                                                             |          |
| <b>Installaties 7 H.</b>                                                                                                                                    |          |
| Heeft 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?<br>Aantal:                                                                                                           |          |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                      |          |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. |          |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                             |          |

# Vragenlijst

| vraag                                                                                                 | antwoord |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                            |          |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                          |          |
| Zo ja, welke?                                                                                         |          |
| 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?                                                          |          |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                          |          |
|                                                                                                       |          |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                              |          |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? |          |
|                                                                                                       |          |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                              |          |



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                                            | antwoord            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        |                     |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                | Niet bekend         |
|                                                                                                                                                                                  |                     |
| <b>Installaties 7 K.</b>                                                                                                                                                         |                     |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja                  |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                              | nieuwe stoppen kast |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee                 |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                     |
|                                                                                                                                                                                  |                     |
| <b>Installaties 7 L.</b>                                                                                                                                                         |                     |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                           | Nee                 |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                   |                     |
| Blijft deze achter?                                                                                                                                                              |                     |
| <b>Installaties 7 M.</b>                                                                                                                                                         |                     |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?                                                                                                                | Nee                 |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                                                                                                                                    |                     |

# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                                   | antwoord |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                                    |          |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?                                                                                                                     |          |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                                                                                        |          |
| <b>Installaties 7 N.</b>                                                                                                                                                |          |
| 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?                                                                                                                                        |          |
| <b>Installaties 7 O.</b>                                                                                                                                                |          |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?                                                                                                                      | Ja       |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?                                                                                                                            | 2 jaar   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>                                                                                                                               |          |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?                                                                                     | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                           |          |



# Vragenlijst

| vraag                                                                                      | antwoord      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>                                                  |               |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                           | niet aanwezig |
|                                                                                            |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>                                                  |               |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja            |
| Zo nee, welke niet?                                                                        |               |
|                                                                                            |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>                                                  |               |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja            |
|                                                                                            |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>                                                  |               |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee           |
| Zo ja, welke?                                                                              |               |
|                                                                                            |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>                                                  |               |
| 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?                          |               |
|                                                                                            |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>                                                  |               |

# Vragenlijst

## vraag

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

## antwoord

is keukentje voor alleen de afwas

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Nee

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

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

### 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.)

Niet bekend



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                                                                                                                                            | antwoord    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Zo ja, welke en waar?                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| <b>Diversen 9 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?                                                                                                                                                                             | Niet bekend |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| <b>Diversen 9 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                                                                                                                                                                                                   | Niet bekend |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| <b>Diversen 9 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| 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         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| <b>Diversen 9 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?                                                                                                                                                                                                                            | Niet bekend |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| <b>Diversen 9 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)                                                                                                                                                                                                        | Ja          |

# Vragenlijst

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



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                         | antwoord |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
| Zo ja, wanneer?                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| Zo ja, door welk bedrijf?                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |
| <b>Diversen 9 L.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?<br>(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
| <b>Diversen 9 M.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
| Hebben er verbouwingen en/of<br>bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om<br>de woning?                                                                                                                                                                                                         | Nee      |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze<br>uitgevoerd?                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen<br>uitgevoerd zonder omgevingsvergunning<br>(voorheen bouwvergunning)?                                                                                                                                                                                  | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |

# Vragenlijst

| vraag                                                                            | antwoord |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                             |          |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                             | Ja       |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                             |          |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? | Nee      |
| Zo ja, welke label?                                                              |          |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                        |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?              |          |
| Belastingjaar?                                                                   |          |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                        |          |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                            |          |
| Peiljaar?                                                                        |          |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                        |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                    |          |
| Belastingjaar?                                                                   |          |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                        |          |



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                  | antwoord |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) |          |
| Belastingjaar?                                                                                                         |          |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                              |          |
| 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 <sup>3</sup> ):                                        |          |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              |          |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              |          |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                            |          |
| Water (m <sup>3</sup> ):                                                                                               |          |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                  |          |
| Anders:                                                                                                                |          |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                     |          |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                              |          |

# Vragenlijst

## vraag

## antwoord

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel,  
etc.)

Nee

Zo ja, welke?

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:

### 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?



# Vragenlijst

| vraag                                                                                                                                                      | antwoord |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>                                                                                                                                  |          |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?                                                                                         | Nee      |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?                                                                                         |          |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?                                                                                               |          |
|                                                                                                                                                            |          |
| <b>Garanties 11 A.</b>                                                                                                                                     |          |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                              |          |
|                                                                                                                                                            |          |
| <b>Nadere informatie 12 A.</b>                                                                                                                             |          |
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)                                                                                        |          |

# 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 eersteieder 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 bidders 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 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.

## **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 bedenktijd 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 notariuskantoor 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!**

# Clauses

## **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.

# Vlielandstraat 45, Pernis



## 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!**

**SynchroWonen**   
ALTIJD samen

### Bezoeken

Middenbaan Noord 124  
3191 EK Hoogvliet-Rt

### Post

Postbus 370  
3190 AH Hoogvliet-Rt



**Like ons en  
mis niets!**

