

BARTEN TIEMESSEN®

N V M M A K E L A A R S

WONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIES | PLANADVISING



TE  
KOOP

Diedenweg 64  
Wageningen

Barten Tiemessen NVM Makelaars  
Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen  
T: 0317 – 422 600 E: info@barten-tiemessen.nl

# Omschrijving

## Diedenweg 64, 6706 CR Wageningen

Een heerlijk riante VRIJSTAAND WOONHUIS met GROOT ATELIER en de achtertuin grenzend aan het prachtige natuurlandschap van de Wageningse Eng.

De vrije ligging aan de achterzijde biedt rust en veel privacy en geeft mooie uitzichten over het mooie buitengebied De Wageningse Eng. U wandelt door dit prachtige gebied, langs de bosrand, op de stuwwal, over zandwegen en akkers, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Het stadscentrum, supermarkten, uitvalswegen zijn binnen 5 minuten te bereiken.

Perceeloppervlakte: 4.530 m<sup>2</sup>, netto woonoppervlakte woonhuis: 133 m<sup>2</sup>, bijgebouw/atelier: 43 m<sup>2</sup>, bouwjaar: 1935.

Indeling:

Begane grond: entree, hal, kelder, een vergroot toilet met fontein, voorkamer (3.09 x 3.94 = ca. 12 m<sup>2</sup>) met doorloop naar de achterkamer (4.00 x 3.94 = ca. 16 m<sup>2</sup>). Deze twee kamers zijn voorzien van een houtenvloer. Via de tweede hal komt u in een prachtige grote woonkeuken met een modern, riant handgemaakte L-vormige keukenopstelling (ca. 30 m<sup>2</sup>) met een groot composiet werkblad en inbouwapparatuur, te weten: oven, stoomoven, kookplaat, vaatwasser, koelkast met vrieskast en een RVS afzuigschouw. De woonkeuken heeft een marmoleum vloer met daaronder vloerverwarming en beschikt ook over openslaande tuindeuren.

Via de woonkeuken kunt u de slaapkamer op de verdieping aan de achterzijde bereiken. Afmeting van deze ruime achterslaapkamer is 5.67 x 3.08 = circa 17.50 m<sup>2</sup> (gemeten vanaf de 1.50 hoogte lijn) en is voorzien van een moderne badkamer met een douchehoek en een vaste wastafel.

Verdieping: overloop, slaapkamer (2) aan de voorzijde 3.07 x 3.94 = ca. 12 m<sup>2</sup>, slaapkamer (3) aan de achterzijde 4.00 x 3.94 = ca. 16 m<sup>2</sup> met een vliering met bergruimte, 2e badkamer voorzien van een douchecabine met een toilet en een vaste wastafel.

Bijgebouw / atelier:

Eén grote volledig geïsoleerde ruimte (afmeting 7.72 x 5.66 = ca. 44 m<sup>2</sup>) met openslaande tuindeuren, toiletruimte en een trap die toegang biedt tot de zolderverdieping van het bijgebouw/atelier. Deze ruimte wordt verwarmd door een gaskachel en is ideaal om te gebruiken als hobby-/klusruimte en/of werkruimte.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Het is een ideale plek voor mensen die vrij willen wonen in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- Verwarming en warmwatervoorziening woonhuis via een C.V.-gas combiketel, bouwjaar: 2013, merk: Nefit.
- Bij het woonhuis behoren 20 stuks zonnepanelen op het dak met een omvormer voor elektriciteit. De zonnepanelen leveren circa 4.400 kw op;
- De meterkast is vernieuwd en voorzien van 10 groepen;
- Achter het woonhuis bevinden zich nog een tweetal schuren/bergingen van respectievelijk 3.44 x 3.84 en 4.05 x 3.84;
- De diepte van de achtertuin is enorm en grenst aan de De Wageningse Eng; een cultuurhistorisch landgebruik met fraaie zichtlijnen die een prachtige sfeer bepalen en wat u het gevoel geeft van landelijk wonen maar toch met de faciliteiten van het stadscentrum binnen handbereik;
- De grond achter de woning is voor vele doeleinden geschikt, hier mag u bijvoorbeeld hobbymatig dieren houden zoals paarden of schapen;
- Er is een grondwaterpomp aanwezig voor het aanleveren van water voor de besproeiing van de tuin;
- Deze sfeervolle woning biedt verrassend veel ruimte met een enorme woonkeuken, drie ruime slaapkamers en een twee badkamer.

**Vraagprijs € 675.000,= k.k.**



# Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	7 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	844 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	4.530 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Bijgebouw/atelier	43 m <sup>2</sup>

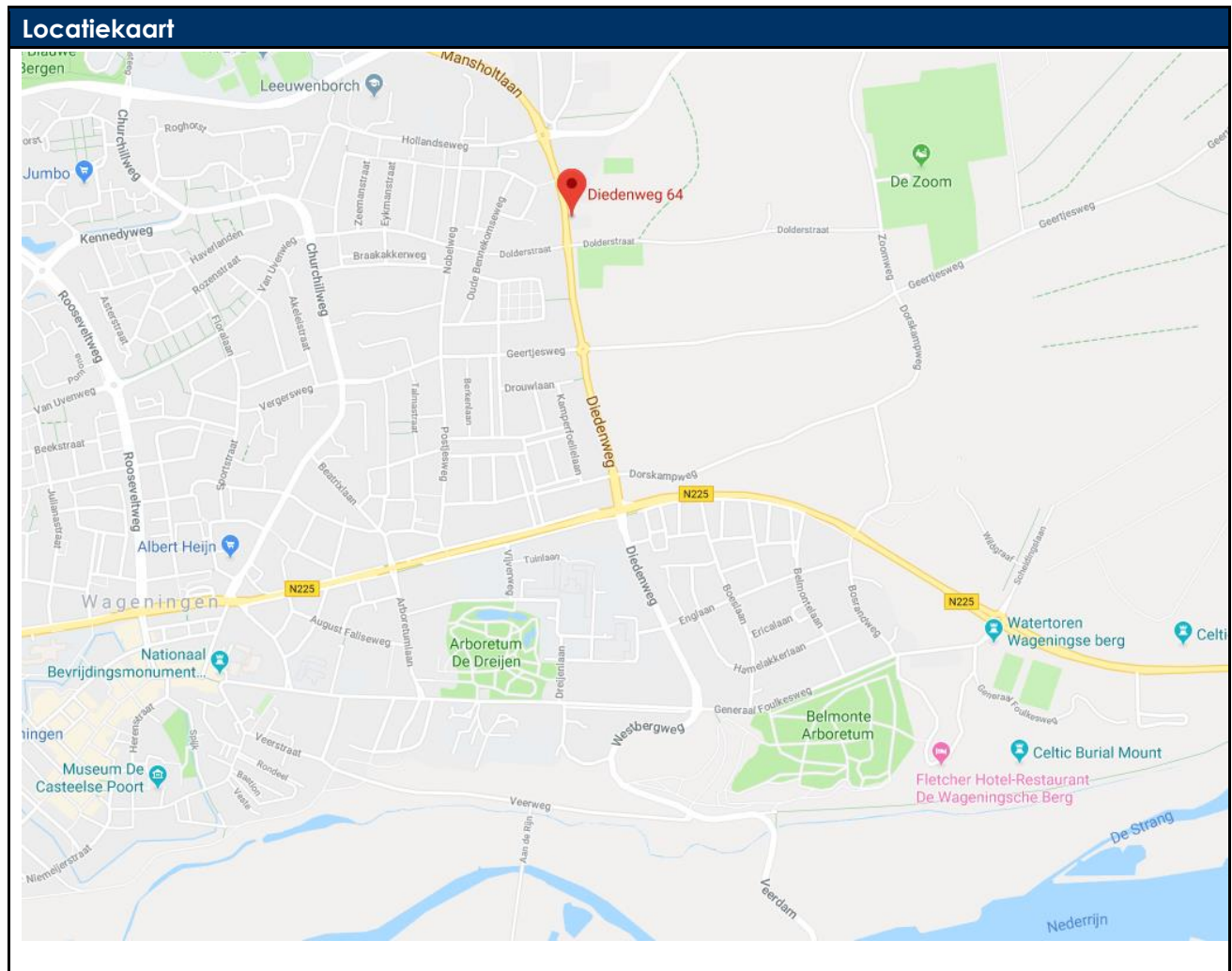
Details	
Ligging	Aan bosrand, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Bijzonderheden	Een grote geïsoleerde atelierruimte/bijgebouw aanwezig (circa 44 m <sup>2</sup> ). Bijzonder mooie ligging met de achtertuin grenzend aan de Wageningse Eng
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming & warmwater	C.V.-gas combiketel, Nefit , bouwjaar: 2013
Zonnepanelen	Er zijn 20 stuks zonnepanelen aanwezig met een omvormer voor het aanleveren van elektriciteit. De zonnepanelen leveren circa 4.400 kw op
Berging/schuur	Ja er zijn tweetal bergingen c.q. schuren aanwezig
Atelierruimte	Afmeting: 7.72 x 5.66, volledig geïsoleerd en voorzien van een toiletruimte en een verdieping. Er rust geen woonbestemming op deze ruimte.

Kadastrale gegevens	
Adres	Diedenweg 64, 6706 CR Wageningen
Gemeente	Wageningen
Sectie	C
Nummers	259 en 1635
Oppervlaktes	Respectievelijk 3.090 m <sup>2</sup> en 1.440 m <sup>2</sup> , tezamen groot 4.530 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



# Locatie

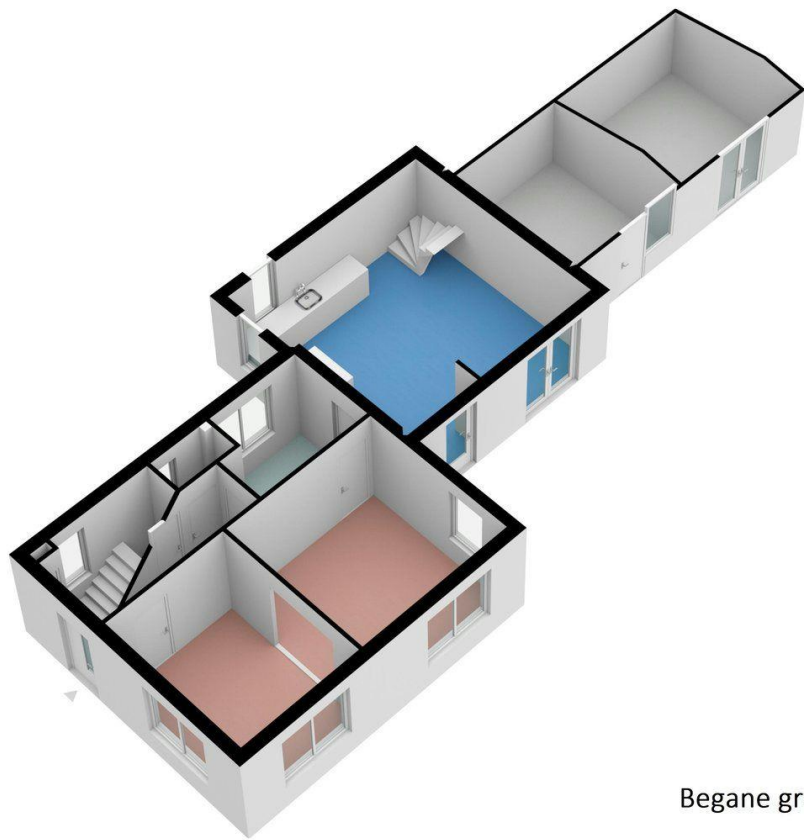
Adres gegevens	
Adres	Diedenweg 64
Postcode / plaats	6706 CR Wageningen
Provincie	Gelderland











Begane grond

















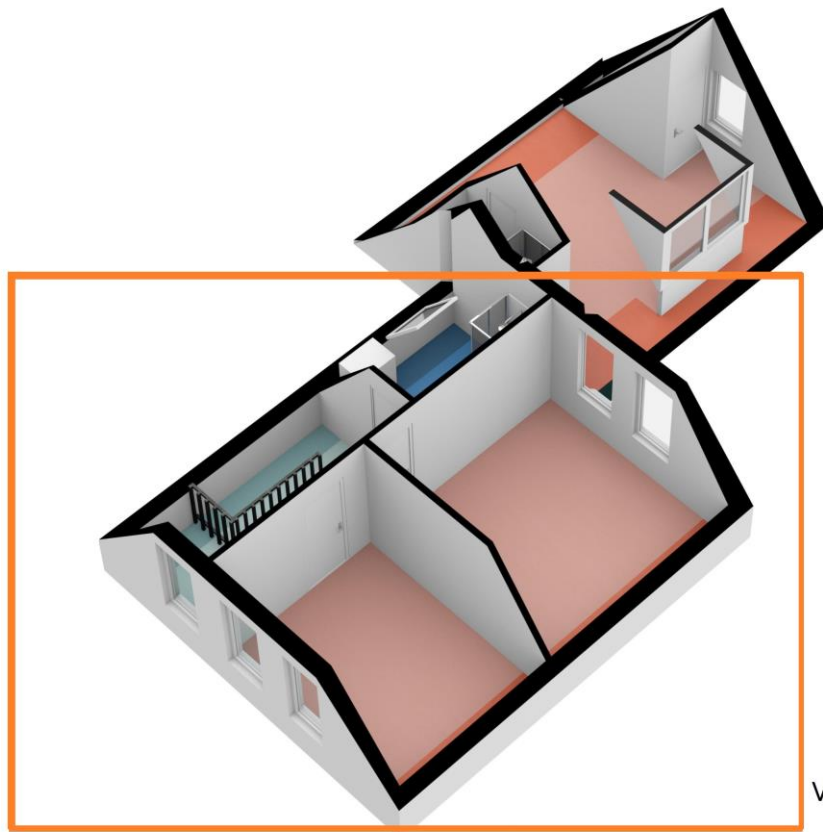










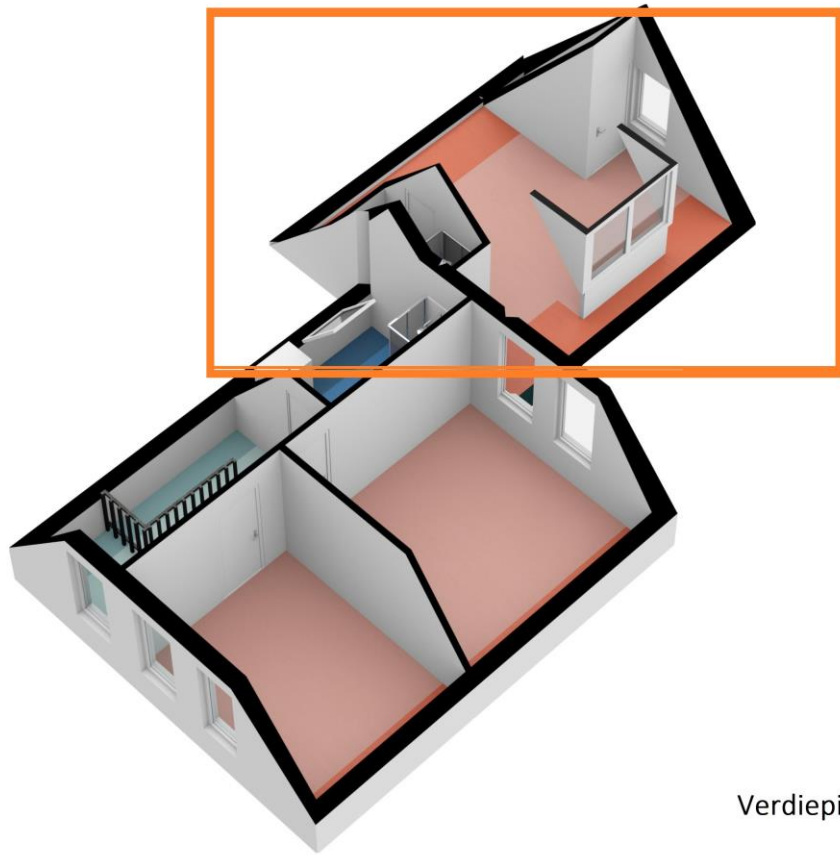


Verdieping









Verdieping



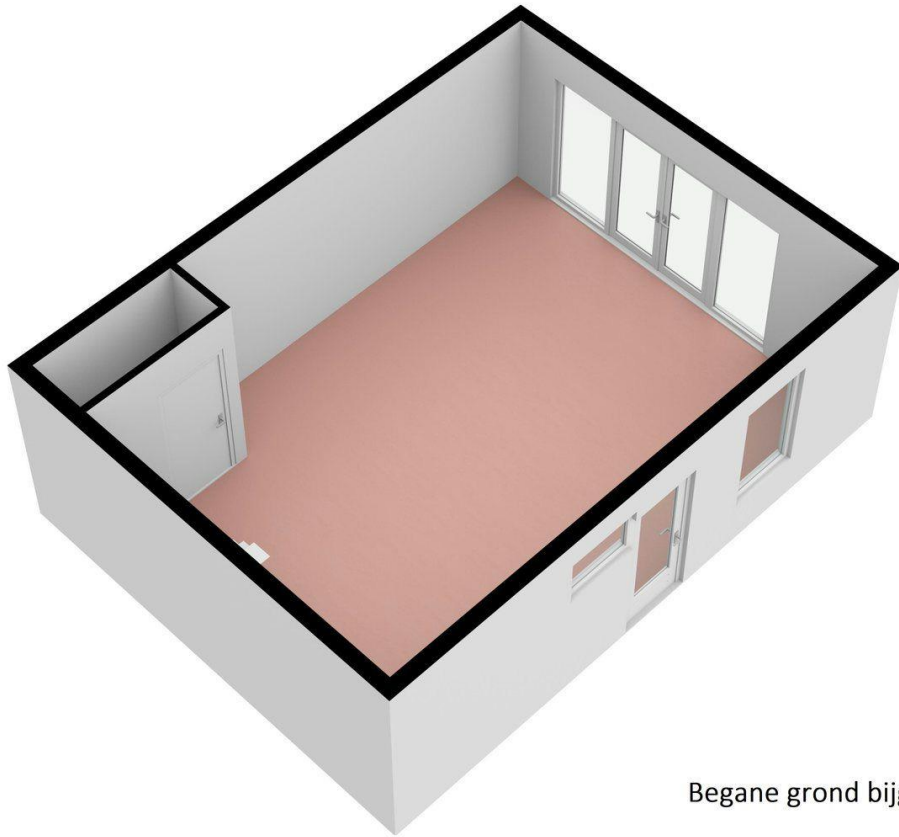




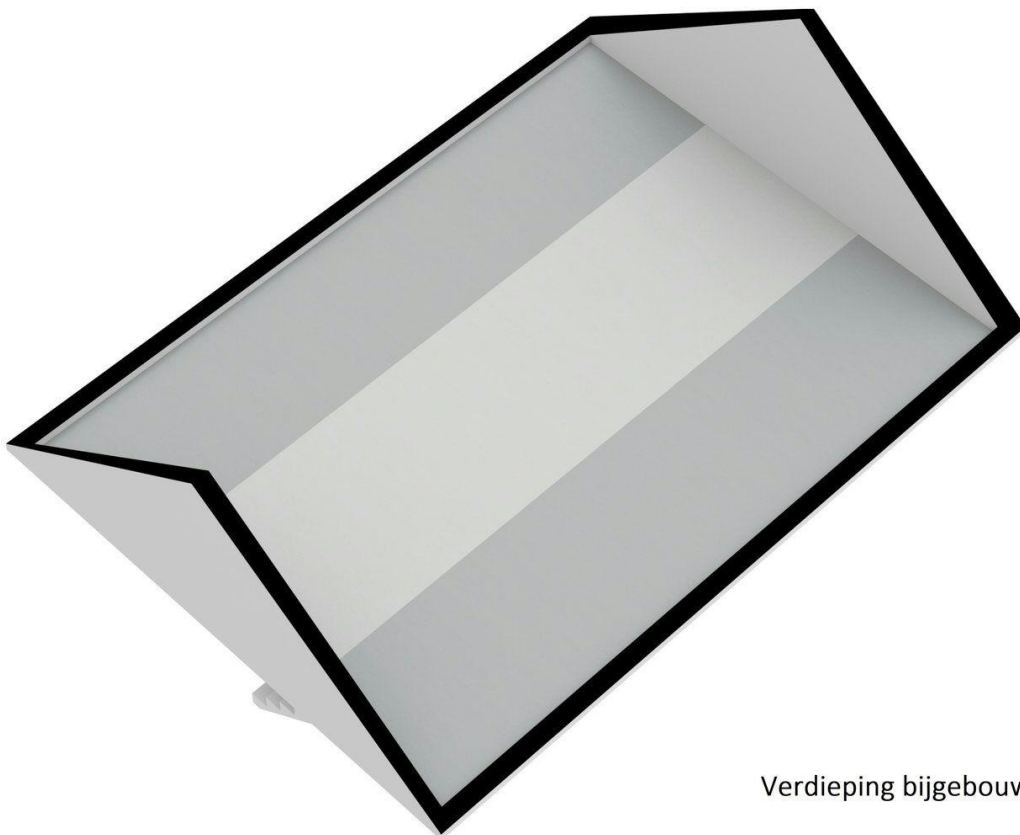








Begane grond bijgebouw



Verdieping bijgebouw

















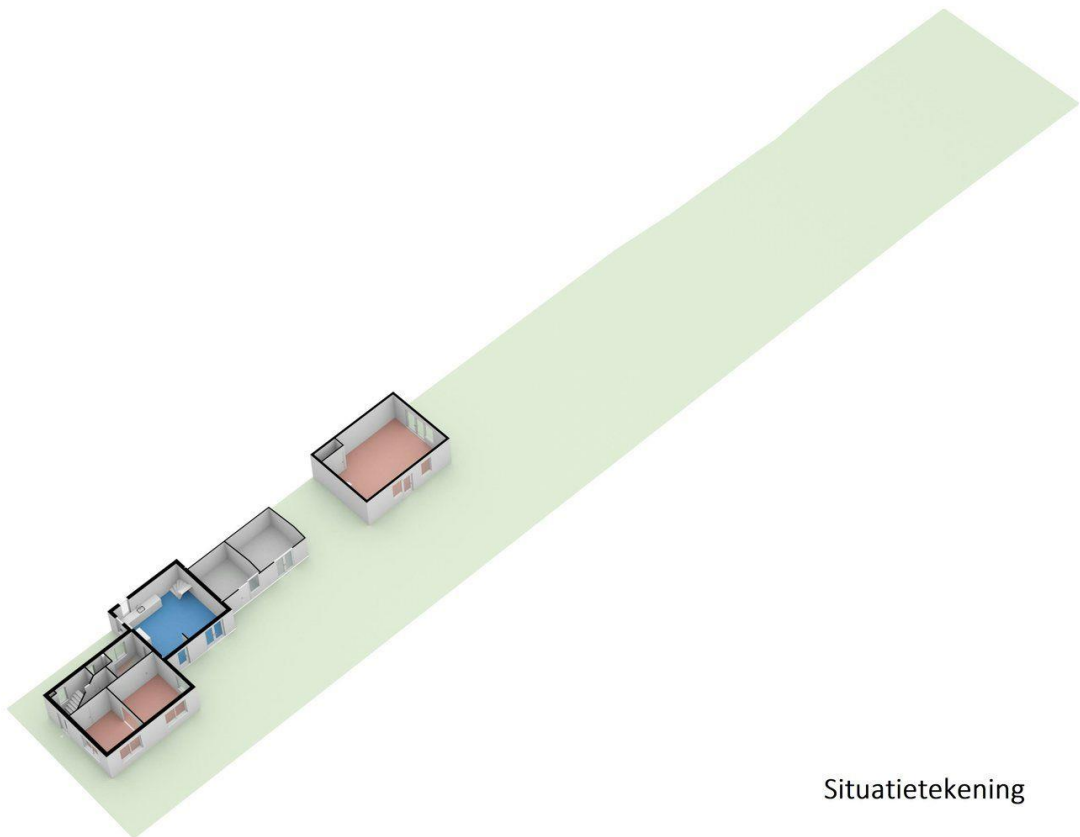












Situatietekening



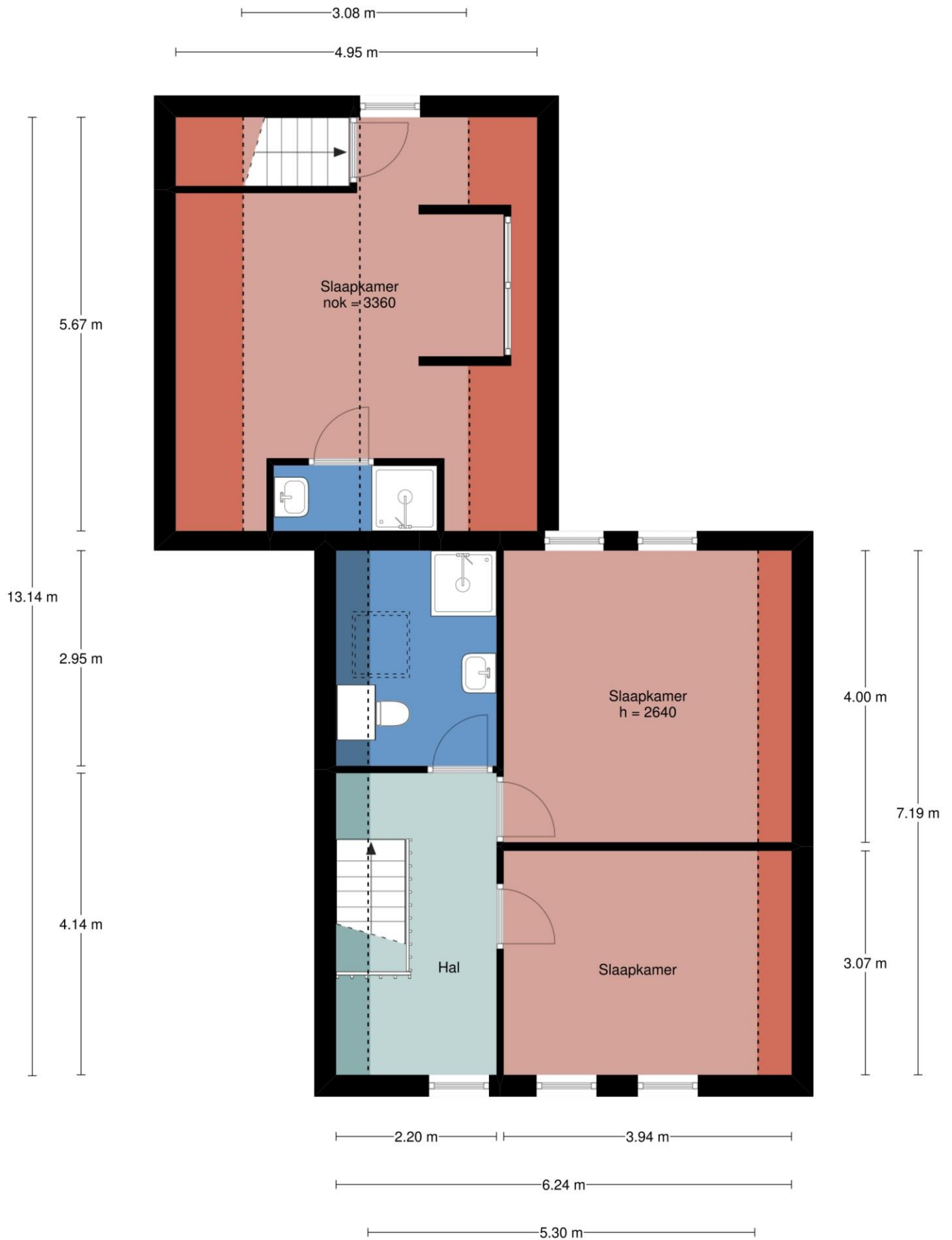






Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend.

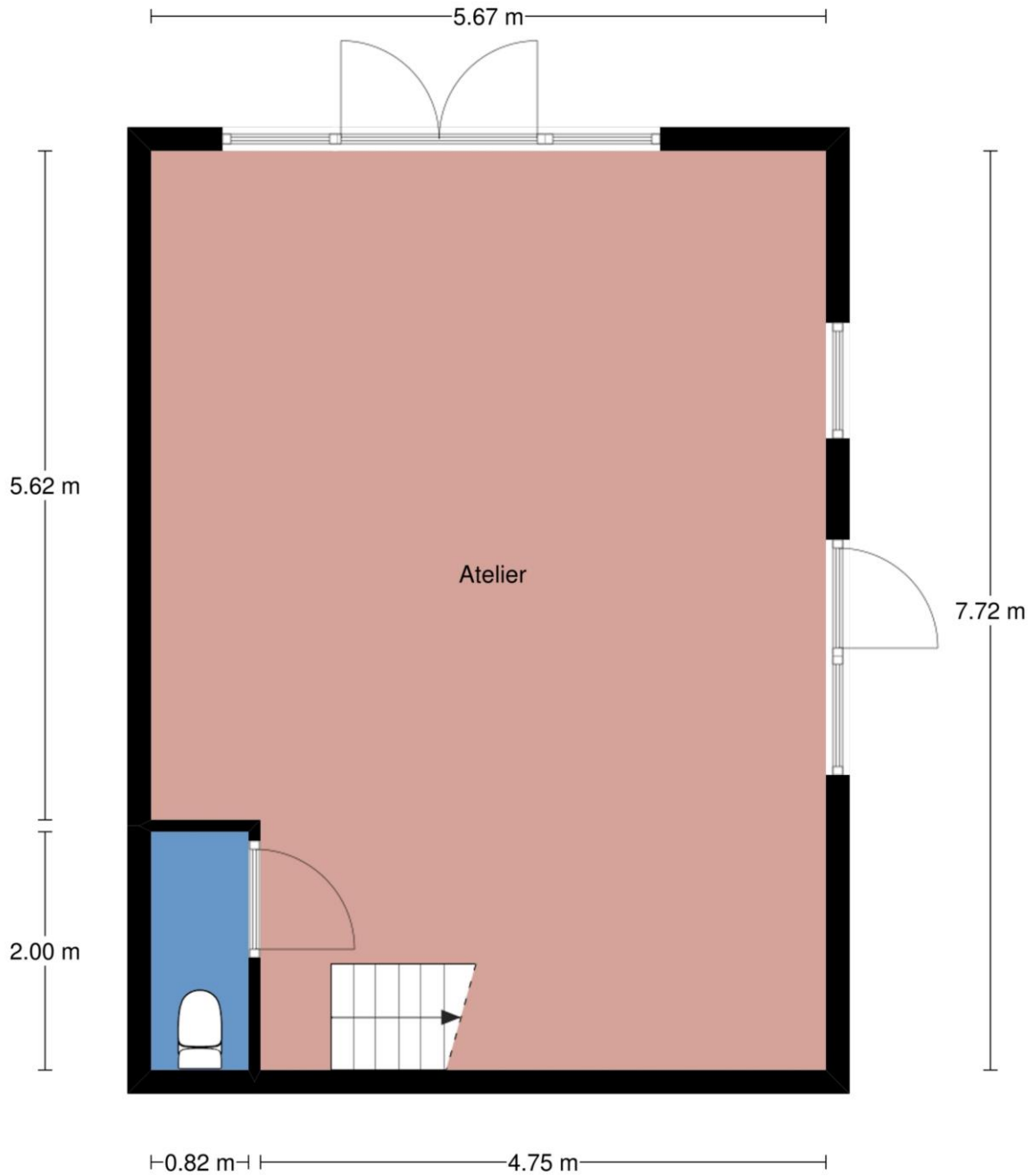




Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend.



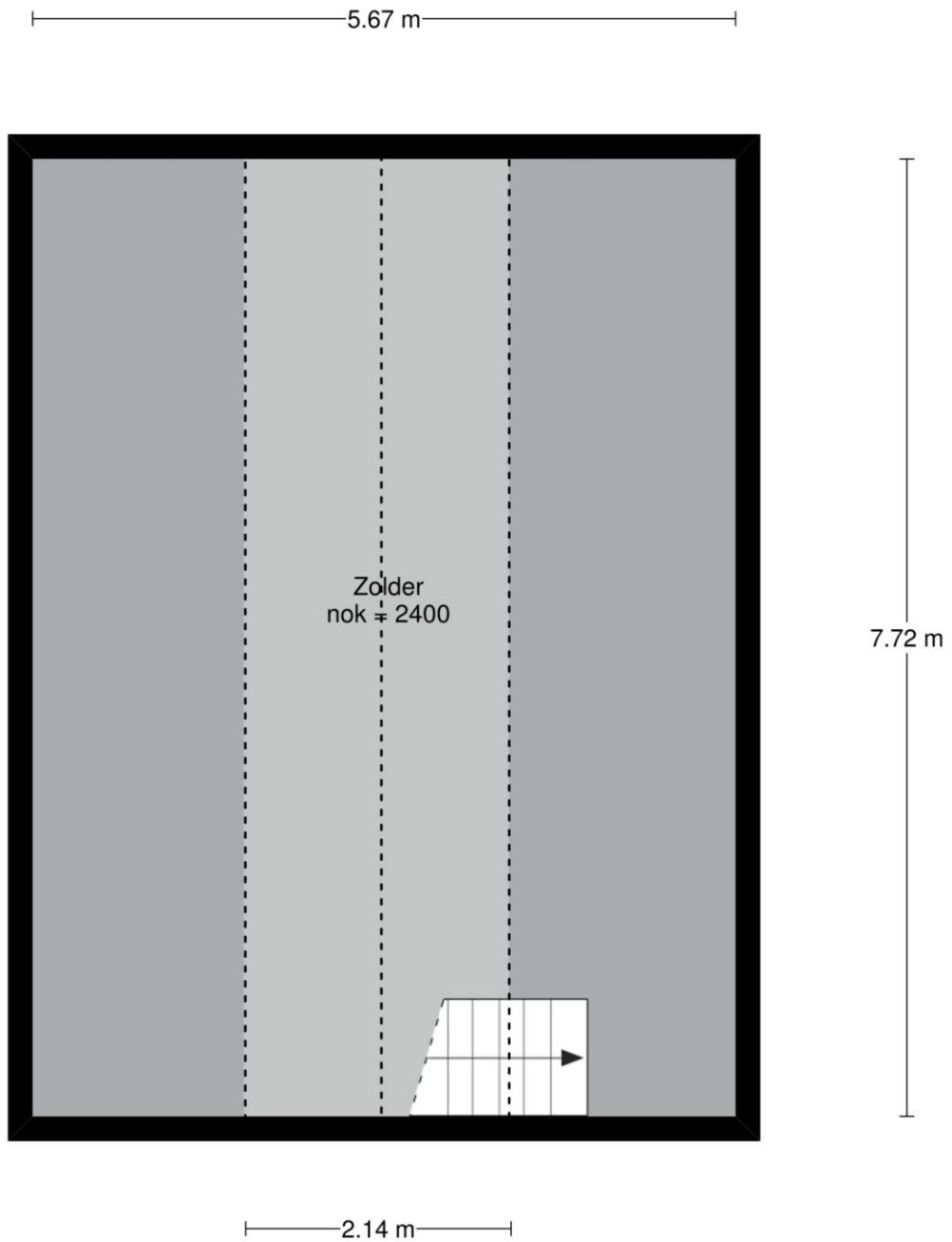
Diedenweg 64  
Bijgebouw Begane Grond



Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend.



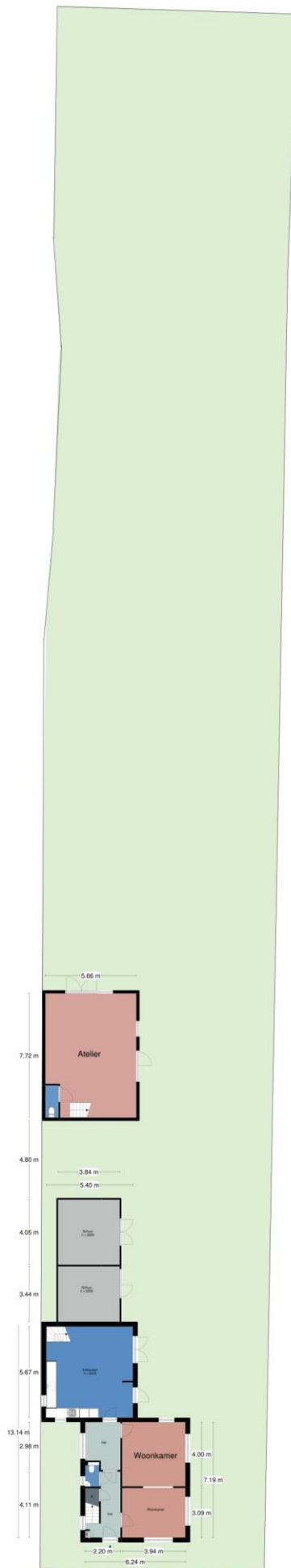
Diedenweg 64  
Bijgebouw 1e verdieping



Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend.



Diedenweg 64  
Situatie



Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend.





## MEETRAPPOR

CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUTIE OP BASIS VAN DE NEN2580 NORMERING

Adres:	<b>Diedenweg 64</b>	Opdrachtgever:	<b>Barten Tiemessen</b>
Postcode:	<b>6706 CR</b>	Datum Opname:	<b>15-10-2018</b>
Plaats:	<b>Wageningen</b>	Datum Meetrapport:	<b>17-10-2018</b>

VERDIEPING	OPPERVLAKTE SPECIFICATIE		OPPERVLAKTE
BEGANE GROND	Gebruiksoppervlakte Wonen	(GO)	76,3 m2
	GO Overig Inpandig	(GOOI)	29,2 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte	(GOGBBR)	0,0 m2
	GO Externe Bergruimte	(GOEB)	0,0 m2
	Bruto Inhoud	(BI)	370,2 m3
1E VERDIEPING	Gebruiksoppervlakte Wonen	(GO)	56,8 m2
	GO Overig Inpandig	(GOOI)	0,0 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte	(GOGBBR)	0,0 m2
	GO Externe Bergruimte	(GOEB)	0,0 m2
	Bruto Inhoud	(BI)	270,8 m3
BIJGEBOUW BG	Gebruiksoppervlakte Wonen	(GO)	43,7 m2
	GO Overig Inpandig	(GOOI)	0,0 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte	(GOGBBR)	0,0 m2
	GO Externe Bergruimte	(GOEB)	0,0 m2
	Bruto Inhoud	(BI)	133,1 m3
BIJGEBOUW 1E	Gebruiksoppervlakte Wonen	(GO)	0,0 m2
	GO Overig Inpandig	(GOOI)	16,5 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte	(GOGBBR)	0,0 m2
	GO Externe Bergruimte	(GOEB)	0,0 m2
	Bruto Inhoud	(BI)	70,3 m3
TOTAAL	Gebruiksoppervlakte Wonen	(GO)	176,8 m2
	GO Overig Inpandig	(GOOI)	45,7 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte	(GOGBBR)	0,0 m2
	GO Externe Bergruimte	(GOEB)	0,0 m2
	Bruto Inhoud	(BI)	844,3 m3

Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit document met uiterste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en de plattegronden geen rechten worden ontleend.



---

## Toelichting NEN2580 Meetrapport

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen. Met deze meetinstructie kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten.

De meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.

### **Stap 1. Meet de totale in pandige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:**

Voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

- a. Meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte altijd binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.
- b. Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m<sup>2</sup>.

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van een woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.

---



---

**Stap 2. Verdeel de totale in pandige gebruiksoppervlakte in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.**

Een oppervlakte wordt tot de overige in pandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte "onder de wand" die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.

**Stap 3. Meting van de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)**

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd.

**Stap 4. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)**

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning (stap 1).

---





## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(\* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

### DEEL B

#### Persoonlijke gegevens

Naam : .....

Adres te verkopen woning: DIEDENWEG 64, 6706 CR WAGENINGEN.

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1. Bijzonderheden</b></p> <p>a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? <span style="float: right;">nee/ja</span></p> <p>b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? <span style="float: right;">nee/ja</span><br/>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere bureu, toezeggingen, erfafscheidingen.)</p> <p>Zo ja, welke zijn dat?<br/>.....</p> <p>c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? <span style="float: right;">nee/ja</span><br/>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureu.)</p> <p>Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?<br/>.....</p> <p>d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureu of andersom? <span style="float: right;">nee/ja</span></p> <p>Zo ja, graag nader toelichten:<br/>.....</p> | <p>e. Heeft u grond van derden in gebruik? <span style="float: right;">nee/ja</span><br/>Zo ja, welke?<br/>.....</p> <p>f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? <span style="float: right;">nee/ja</span><br/>(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1<sup>e</sup> recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)</p> <p>Zo ja, welke?<br/>.....</p> <p>g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? <span style="float: right;">nee/ja</span></p> <p>h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? <span style="float: right;">nee/ja</span><br/>Zo ja, hoe lang nog?<br/>.....</p> <p>i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? <span style="float: right;">nee/ja</span></p> <p>Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? <span style="float: right;">nee/ja</span></p> <p>Is er sprake van een beeldbepalend object? <span style="float: right;">nee/ja</span></p> |
|---|--|

- j. Is er sprake van ruilverkaveling? nee/ja
- k. Is er sprake van onteigening? nee/ja
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? nee/ja

Zo ja:  
 - is er een huurcontract? nee/ja  
 - welk gedeelte is verhuurd?

.....  
 - 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? nee/ja  
 Zo ja, hoeveel? NUT.

.....  
 - hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? nee/ja  
 Zo ja, welke?

- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? nee/ja  
 (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu.)  
 Zo ja, welke is/zijn dat?

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? nee/ja  
 Zo ja, toelichting:

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? nee/ja

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning

voor een deel kunnen worden teruggevorderd? nee/ja

- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? nee/ja

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? nee/ja  
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

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

.....  
 woning met atelier

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? nee/ja

**2. Gevels**

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? nee/ja  
 Zo ja, waar?

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? nee/ja  
 Zo ja, waar?

.....  
 rijkant woonhuis

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? nee/ja  
 Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? nee/ja

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? nee/ja  
 Zo ja, volgens welke methode?

.....  
 rof zandstralen

**3. Dak(en)**

- a. Hoe oud zijn de daken?  
 Platte daken: ..... NUT

Overige daken: ..... 2003

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? nee/ja  
 Zo ja, waar?

.....  
 i.v.m. plaatsing zonnepanelen  
 1 kapotte dakpan



c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  nee/ ja  
Zo ja, waar?  
.....

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

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  nee/ ja

f. Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  nee/ ja/ gedeeltelijk

g. Zijn de regenwaterafvoeren in orde?  nee/ ja  
Zo nee, toelichting:  
.....

h. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)?  nee/ ja  
Zo nee, toelichting:  
.....

#### 4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
2016  
.....

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  nee/ ja

b. Functioneren alle schamieren en sloten?  nee/ ja  
Zo nee, toelichting:  
.....

c. Zijn alle sleutels aanwezig?  nee/ ja

d. Is er sprake van isolerende beglazing?  ja/ nee/ gedeeltelijk

e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  nee/ ja

Zo ja, waar?  
.....

#### 5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?  nee/ ja  
Zo ja, waar?  
.....

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  nee/ ja  
Zo ja, waar?  
.....

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  nee/ ja  
Zo ja, waar?  
.....

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

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  nee/ ja  
Zo ja, waar?  
.....

f. Is er sprake van vloerisolatie?  nee/ ja

#### 6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  nee/ ja  
Zo ja, waar?  
.....

b. Is de kruipruimte toegankelijk?  nee/ ja

c. Is de kruipruimte droog?  ja/ nee/ meestal

d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  ja/ nee/ soms

e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  nee/ ja  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?  nee/ ja

#### 7. Installaties

a. Is er een CV-installatie aanwezig?  nee/ ja  
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?

2013

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

21-02-2014

- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?  nee/ja  
Zo ja, hoe vaak?
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?  nee/ja  
Zo ja, welke?
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  nee/ja  
Zo ja, waar?
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  nee/ja  
Zo ja, waar?
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  nee/ja  
Zo ja, welke?  
toilet
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?  
2014
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  nee/ja
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd?  nee/ja  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  
alles
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?  nee/ja  
Zo ja, welke?
- k. Zijn er andere installaties met gebreken?  nee/ja  
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  nee/ja  
Zo ja, welke?
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  nee/ja  
Zo nee, welke niet?
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  nee/ja
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  nee/ja  
Zo ja, welke?
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  nee/ja

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning?  
1935
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?  nee/ja  
Zo ja, welke en waar?
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  nee/ja
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?  nee/ja  
Zo ja, waar? afvoer HR-betel
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd?  nee/ja  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  nee/ja  
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  nee/ja
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?  nee/ja  
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  nee/ja NVJ



Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? nee/ja

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? nee/ja

g. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Is deze aantasting al eens behandeld? Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? nee/ja nee/ja

h. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.) nee/ja

i. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? nee/ja

1e en 2e verdieping woonruimten  
keuken en afvalruimte  
verdieping achterhuis + douches  
binnen  
2007

j. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? nee/ja

k. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label? nee/ja

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € 7,12,- Belastingjaar 2017

b. Wat is de WOZ-waarde? € 489.000,- Peiljaar? 2014

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschaplasten? € 309,- afvalstoffenheffing 257,85

Belastingjaar? .....

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 176,14

Belastingjaar? .....

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas € ..... } 100,-

Elektra € .....

Blokverwarming € .....

f. Zijn er leasecontracten (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel, etc.)? Zo ja, welke? nee/ja

Hoe lang lopen de contracten nog? .....

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht? Hoe hoog is dan de canon per jaar? € ..... Heeft u alle canons betaald? nee/ja Is de canon afgekocht? nee/ja Zo ja, tot wanneer? .....

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? nee/ja Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? nee/ja

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? € .....

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? nee/ja Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € .....

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, etc.? nee/ja

Zo ja, welke?

.....

**ONDERTEKENING**

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

.....

**Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

*Uw NVM-makelaar*

**BARTEN TIEMESSEN®**  
N V M M A K E L A A R S

WONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIES | PLANADVISING

Generaal Fouikesweg 9, 6703 BH Wageningen,  
Postbus 334, 6700 AH Wageningen

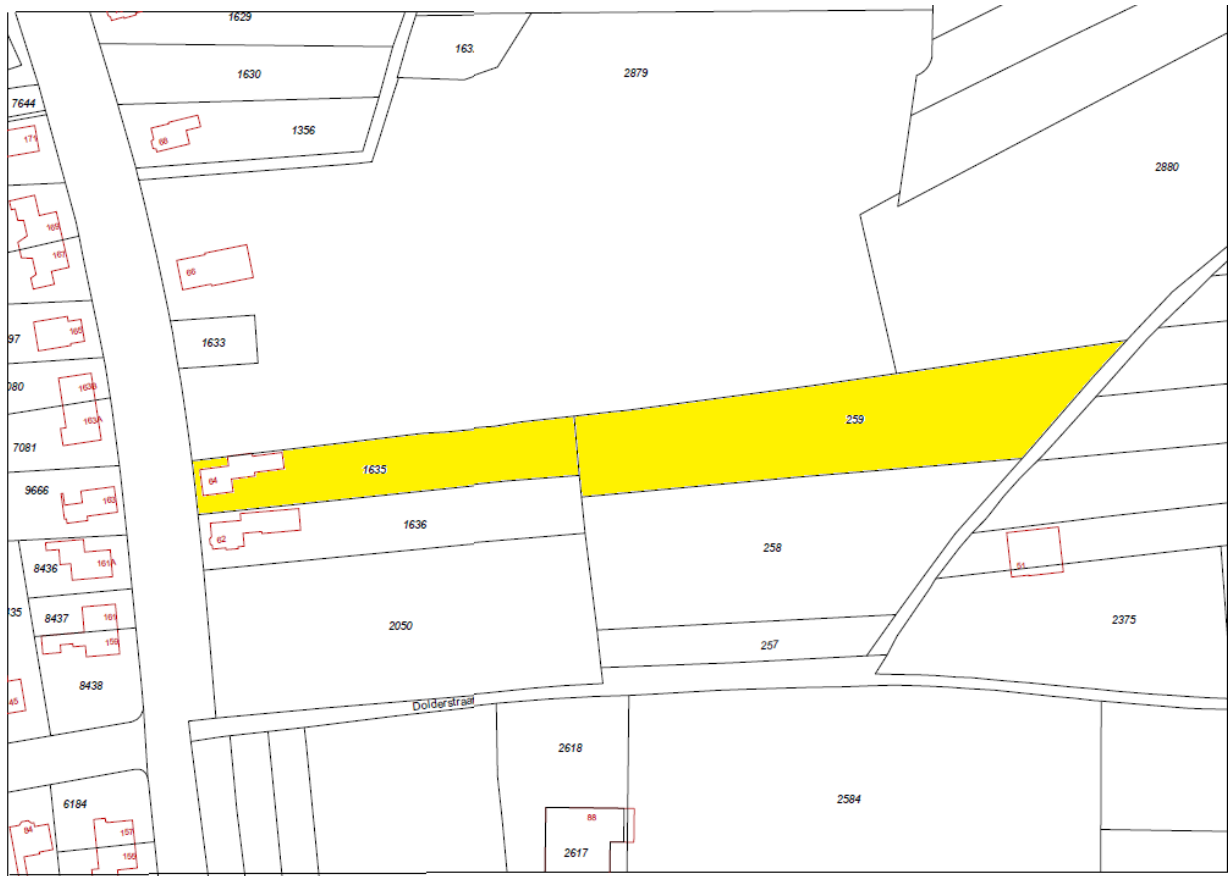
TELEFOON 0317 422 600 FAX 0317 410 493

E-MAIL [info@barten-tiemessen.nl](mailto:info@barten-tiemessen.nl) INTERNET [www.barten-tiemessen.nl](http://www.barten-tiemessen.nl)





# Kadastrale indicatie



12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	WAGENINGEN
25	Perceelnummer	Sectie	C
100	Huisnummer	Perceel	1635
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een aansluitend uittreksel: Apeldoorn, 27 september 2018  
 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het

perceel:

Diedenweg 64, 6706 CR Wageningen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige tuin, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Woning</b>				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen/vitrages	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
-				
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
- via C.V.-combiketel, Nefit bouwjaar 2013	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachel: houtkachel in de achterkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- stoomoven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
- opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- inbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
--	------------------	-------------	---------------------------	-----

<b>Toiletaccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Badkameraccessoires</b>				
- spiegelkasten boven wasbak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Overig</b>				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
- 20 zonnepanelen op het dak met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



# NADERE INFORMATIE & CLAUSULES KOOPVEREENKOMST

## **Plattegronden:**

De eventueel in deze brochure aanwezige plattegronden zijn veelal door een computer gegenereerd op basis van bouwtekeningen of schetsen en kunnen daarom afwijken van de realiteit. Deze plattegronden dienen als een indicatie gezien te worden.

## **Koopovereenkomst**

Bij verkoop wordt hetgeen wat overeengekomen is, door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Mogelijke artikelen die worden opgenomen in de koopovereenkomst zijn:

## **Waarborgsom:**

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

## **Ouderdomsclausule:**

Koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de onroerende zaak, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan schriftelijk gegarandeerd heeft staat hij niet in voor onder andere de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele aanwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

## **Asbestclausule**

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

## **Verontreinigingclausule**

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt.

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem? en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem? en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

### **Ontbindingsclausule**

Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat in de koopakte een clausule opgenomen wordt dat op grond van het niet verkrijgen van een financiering de overeenkomst ontbonden kan worden. Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen één (1) werkdag na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van twee (2) schriftelijke afwijzingen van grote geldverstrekkende instellingen.

### **Woonvergunning**

Niet van toepassing.

### **Vestigen overbruggingskrediet:**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk — tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering — te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

### **Energieprestatiecertificaat**

Verkoper is op grond van het Besluit Energieprestaties Gebouwen verplicht een energieprestatiecertificaat voor de woning aan koper te verstrekken. Het originele certificaat zal bij de eigendomsoverdracht aan koper worden overhandigd.

### **Nutsbedrijven**

Koper en verkoper zijn beiden zelf verantwoordelijk voor het zorgdragen van het aansluiten en het overschrijven van nutsvoorzieningen.

### **Kamersgewijze verhuurd**

**Wij willen u erop attenderen dat u zich hiervoor goed moet laten informeren bij gemeente Wageningen. Mogelijk moet u een omgevingsvergunning hiervoor aanvragen.**

W: [www.wageningen.nl](http://www.wageningen.nl)

T : 0317- 492911

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

op eventueel aan koper verstrekte informatie zoals tekeningen, afmetingen en (inhoud/oppervlakte). 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. Afwijkingen in tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de tekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.



**Algemeen voorbehoud:**

Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

## Praktische websites op een rijtje:

### Bestemmingsplan:

**[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)**

*Op Ruimtelijkeplannen.nl vindt u bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.*

### Bodemonderzoek:

**[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)**

*Door zowel overheid als bedrijfsleven is de afgelopen jaren veel gedaan om de bodemkwaliteit van uw omgeving in kaart te brengen of te verbeteren. Via het Bodemloket krijgt u inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet u waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben.*

### Kadaster:

**[www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)**

*Veel van wat is vastgelegd over een woning of perceel staat in de openbare registers van het Kadaster. Deze informatie kunt u opvragen.*

### Gemeente Wageningen:

**[www.wageningen.nl](http://www.wageningen.nl)**

### Gemeente Ede:

**[www.ede.nl](http://www.ede.nl)**

### Gemeente Renkum:

**[www.renkum.nl](http://www.renkum.nl)**

### Opslagruimte:

**[www.shurgard.nl](http://www.shurgard.nl)**

*Shurgard Self Storage Ede voorziet in opslagruimte voor de regio Hoge Veluwe, Bennekom, Veendendaal, Wageningen, Renkum, Heelsum, Lunteren, Scherpenzeel, Renswoude, Ederveen en Barneveld. Shurgard Ede biedt ruime, schone en veilige opslag voor uw meubels, huisraad of bedrijfsvoorraad. Tijdens kantooruren kunt u bij uw lokale vestiging terecht met al uw vragen over opslag en opslagruimte huren in Ede en omgeving. U heeft 24 uur per dag toegang tot uw opslagruimte. Opslag bij Shurgard Ede is een prima alternatief voor uw garagebox of zolder!*

**[www.citybox.nl](http://www.citybox.nl)**

### Makelaardij:

**[www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)**

*informatie over kopen, verkopen, huren, verhuren en overige zaken gerelateerd aan de makelaardij.*





## Barten Tiemessen NVM Makelaars



Telefoon  
E-mail  
Adres

0317 – 422 600  
info@barten-tiemessen.nl  
Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen



Openingstijden kantoor:  
Maandag t/m vrijdag 09.00 – 17.30 uur, zaterdag op afspraak

### **Geregistreeerde en gecertificeerde NVM Makelaars**

Theo Tiemessen, makelaar – taxateur o/g en bouwkundige  
Alexander van Voorst, makelaar – taxateur o/g

### **Gratis parkeerplaatsen voor onze bezoekers:**

Ons kantoor beschikt over een gratis parkeerterrein achter ons kantoor.  
Te bereiken via de Otto van Gelreweg (inrit naast kantoor Smit & Moormann notariaat)

Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her publicatie van gegevens daaruit is verboden. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen rechten worden ontleend en is Barten Tiemessen NVM Makelaars bv hiervoor niet aansprakelijk.



## WONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIES | PLANADVISERING

### Even voorstellen

Barten Tiemessen NVM Makelaars is in 1972 opgericht. Van het begin af aan heeft ons makelaarskantoor een duidelijke visie op hoe wij de zaken wensen aan te pakken. Deskundigheid en kwaliteit lopen als een rode draad door onze organisatie. In de decennia die volgden op de start van ons kantoor is van dat uitgangspunt nimmer afgeweken.

Sinds 1972 is ons kantoor lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (kortweg de NVM), een makelaarsorganisatie welke de kwaliteit en marketingmogelijkheden van haar leden in het algemeen op een hoger niveau brengt.

### Missie

Barten Tiemessen NVM Makelaars is een solide en integere dienstverlener en werkgever op het gebied van woningmakelaardij, commercieel vastgoed, planadviesing en taxaties. Dit doen wij op een klantgerichte en vooruitstrevende wijze waarbij we streven naar duurzame relaties met onze klanten en relaties. Wij zien vakmanschap en het leveren van kwaliteit als een persoonlijke overtuiging.

### De NVM makelaars:

M.J.M. (Theo) Tiemessen, RMT: Sinds 1988 werkzaam in de makelaardij en sinds 1992 beëdigd NVM makelaar – taxateur o/g. (lid NVM Wonen & B.O.G.), register makelaar - taxateur o/g (RMT) en bouwkundige.

A.E.J. (Alexander) van Voorst, RMT: Sinds 1997 werkzaam in de makelaardij en sinds 1998 NVM makelaar – taxateur o/g (lid NVM Wonen & B.O.G.), register makelaar - taxateur o/g (RMT).

### Wat betekent RMT?

Sinds 2001 is de wettelijke beëdiging en titelbescherming van makelaars in onroerende goederen afgeschaft. Makelaars - taxateurs o/g hebben nu de mogelijkheid om de titel 'RMT', van Register makelaar - taxateur onroerende goederen (o/g) te voeren. De (aspirant)koper weet met die titel dat hij te maken heeft met een 'vakbekwaam' makelaar - taxateur o/g.

### NVM-makelaar betekent kwaliteit

NVM staat voor Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM. De NVM is de grootste branchevereniging in de makelaardij en bestaat al meer dan 110 jaar. Als je je woning verkoopt, wil je er zeker van zijn dat alles goed geregeld wordt.

Als je kiest voor een NVM-makelaar kies je voor deskundigheid en kwaliteit. Een NVM-makelaar word je namelijk niet zomaar:

- Iedere NVM-makelaar heeft een afgeronde makelaarsopleiding. Jaarlijks dient hij te voldoen aan de vastgestelde educatieverplichting om zijn kennis up-to-date te houden.
- De NVM-makelaar kent de lokale markt goed en is op de hoogte van alle aspecten van aan- en verkoop en juridische haken en ogen.
- Hij weet precies welke marketing- en communicatiemiddelen hij moet en kan inzetten voor de verkoop van je woning. Van het maken van advertentieteksten tot de inzet van sociale media.
- Hij heeft bouwkundig inzicht, kan de waarde van je woning bepalen en houdt zich aan de NVM Erecode. De NVM Erecode bevat gedragsregels waar iedere NVM-makelaar zich aan dient te houden.

### Vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning

Barten Tiemessen NVM Makelaars kan u eveneens een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling van uw huidige woning aanbieden. Dat is makkelijk als u zich aan het oriënteren bent op een andere woning en u graag wilt weten wat uw bestedingsruimte is. U weet dan precies waar u aan toe bent.

### Taxatie

Een beëdigd NVM makelaar / RMT makelaar is tevens erkend taxateur in onroerende zaken. Barten Tiemessen NVM Makelaars beschikt over aantoonbare kennis, vakmanschap en ruime ervaring in het taxeren van onroerend goed. Voor zowel zakelijke als particuliere objecten.

Taxaties kunnen gewenst zijn bij een aan- of verkoopbeslissing of aangewend worden om inzicht te krijgen in de waarde van het onroerend goed. Een taxatierapport is in veel gevallen ook nodig bij de financiering van woonhuis of bedrijfsobject. Dit rapport wordt verlangd door de financiële instellingen bij hypotheek- of kredietverstrekking. Maar waardebeoordelingen van een onroerende zaak zijn in meer gevallen nodig. Denk aan situaties van een sterfgeval, echtscheiding of bijvoorbeeld bedrijfsbeëindiging.

Barten Tiemessen NVM Makelaars richt zich tevens op de waardering van de onroerend goed portefeuille bij beleggingsvennootschappen, taxaties van de huurwaarde van winkels, kantoor of bedrijfspanden of stelt een onafhankelijk rapport op bij bijvoorbeeld drie partijen taxaties indien er een geschil bestaat over de huurprijs van winkels, kantoren, bedrijfspanden etc. Taxaties voor de Belastingdienst komen ook voor. Zoals waarderingen voor minnelijke waardering, aangifte Inkomstenbelasting, inbreng van onroerend goed in een Besloten Vennootschap, omzetting, WOZ- waardebeoordeling etc. Taxaties ten behoeve van de aanvraag van een splitsingsvergunning voor het juridisch splitsen van het perceel in appartementsrechten. Taxeren betekent heel intensief met de waarde van het vastgoed bezig zijn in combinatie met toekomstige factoren en aspecten als emoties en sentiment waar de markt op reageert.

Taxatie volgens NVM, RMT ten behoeve van financiering en taxaties ten behoeve van boedelscheiding, successie, splitsing en rechtbank worden bij Barten Tiemessen NVM Makelaars door gecertificeerde/ beëdigde makelaars uitgevoerd. Vooraf brengt Barten Tiemessen NVM Makelaars een offerte uit.

Wie wil gaan verhuizen of een vraag heeft op het gebied van de makelaardij, is bij ons kantoor op het juiste adres en meer dan welkom.

Uiteraard staan wij u ook graag persoonlijk te woord.  
Met vriendelijke groeten,

Het team van  
Barten Tiemessen NVM Makelaars  
Wageningen



## De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

**Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.**

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele De 10 meest gestelde vragen Over het kopen en verkopen van een huis andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **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 wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



#### **Meer informatie?**

Kijk eens op onze site [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.

---