

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

WONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIES | PLANADVISING



Diedenweg 119 -II

WAGENINGEN



# KENMERKEN

**VRAAGPRIJS:**

€ 197.500 k.k.

**SOORT:**

Portiekflat

**SOORT BOUW:**

Bestaande bouw

**BOUWJAAR:**

1954

**HUIDIG GEBRUIK:**

Wonen

**AANTAL KAMERS:**

3

**INHOUD:**

Ca. 187 m<sup>3</sup>

**NETTO WOONOPPERVLAKTE:**

Ca. 56 m<sup>2</sup>

**LIGGING:**

Vrij uitzicht op de Wageningse Eng, open ligging, landelijk gelegen, dichtbij bossen

**BIJZONDERHEDEN:**

Prachtig landelijk uitzicht

**ISOLATIE:**

Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

**VERWARMING & WARM WATER:**

C.V.-combiketel, Remeha Tzerra 2017

**GARAGE:**

Geen garage

**SCHUUR / BERGING:**

Een eigen berging en eigen lattenhok in de onderbouw

**BALKON:**

Balkon aan de voorzijde (oost) en balkon aan de achterzijde (west)

**ENERGIELABEL:**

Index E, geldig tot 22 juni 2030

**SERVICEKOSTEN:**

Bedragen thans € 111,16 per maand

## INTERESSE IN DEZE WONING?

**CONTACT:**

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



## OMSCHRIJVING

---

Diedenweg 119 -II, 6706 CM Wageningen

Een sfeerol drikamerappartement met weids uitzicht op de prachtige landelijke omgeving van de Wageningse Eng.

Het appartement is gelegen in zeer geliefd en kleinschalig complex en bevindt zicht op de derde, tevens bovenste, verdieping. Ook beschikt het appartement over een balkon aan de voorzijde (oosten) met prachtig zicht op de Wageningse Eng en een balkon aan de achterzijde van het complex (westen). Een eigen berging en een separate lattenhok is aanwezig in de onderbouw.

**Netto woonoppervlakte: ca. 56 m<sup>2</sup>, inhoud: ca. 187 m<sup>3</sup>, bouwjaar: 1954.**

**Indeling:** entree, hal, garderobe nis, toilet met fontein, woonkamer met eetkamer (samen ca. 28 m<sup>2</sup>) met het uitzicht op de prachtige landelijke omgeving. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het balkon aan de voorzijde. Ruime slaapkamer aan de achterzijde (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) met een wastafel en met toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en aansluiting voor wasapparatuur. Dichte keuken voorzien van een mooie keukenopstelling met hardstenen werkblad en inbouwapparatuur, te weten: oven, koelkast met vriesvak en een 4-pits gasfornuis. De keuken geeft toegang de het balkon die aan de achterzijde is gelegen. Verder beschikt de keuken over een praktische vaste provisiekast.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



**BIJZONDERHEDEN:**

- Dit appartement beschikt nog over de originele sfeervolle paneeldeuren;
- De woonkamer en de eetkamer zijn voorzien van praktische inbouwkasten;
- Balkon aan de voorzijde en aan de achterzijde van het complex;
- Prachtig weids en landelijk uitzicht op de Wageningse Eng;
- Op loopafstand van prachtig wandelgebied en de bossen;
- Aanvaarding: in overleg.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.







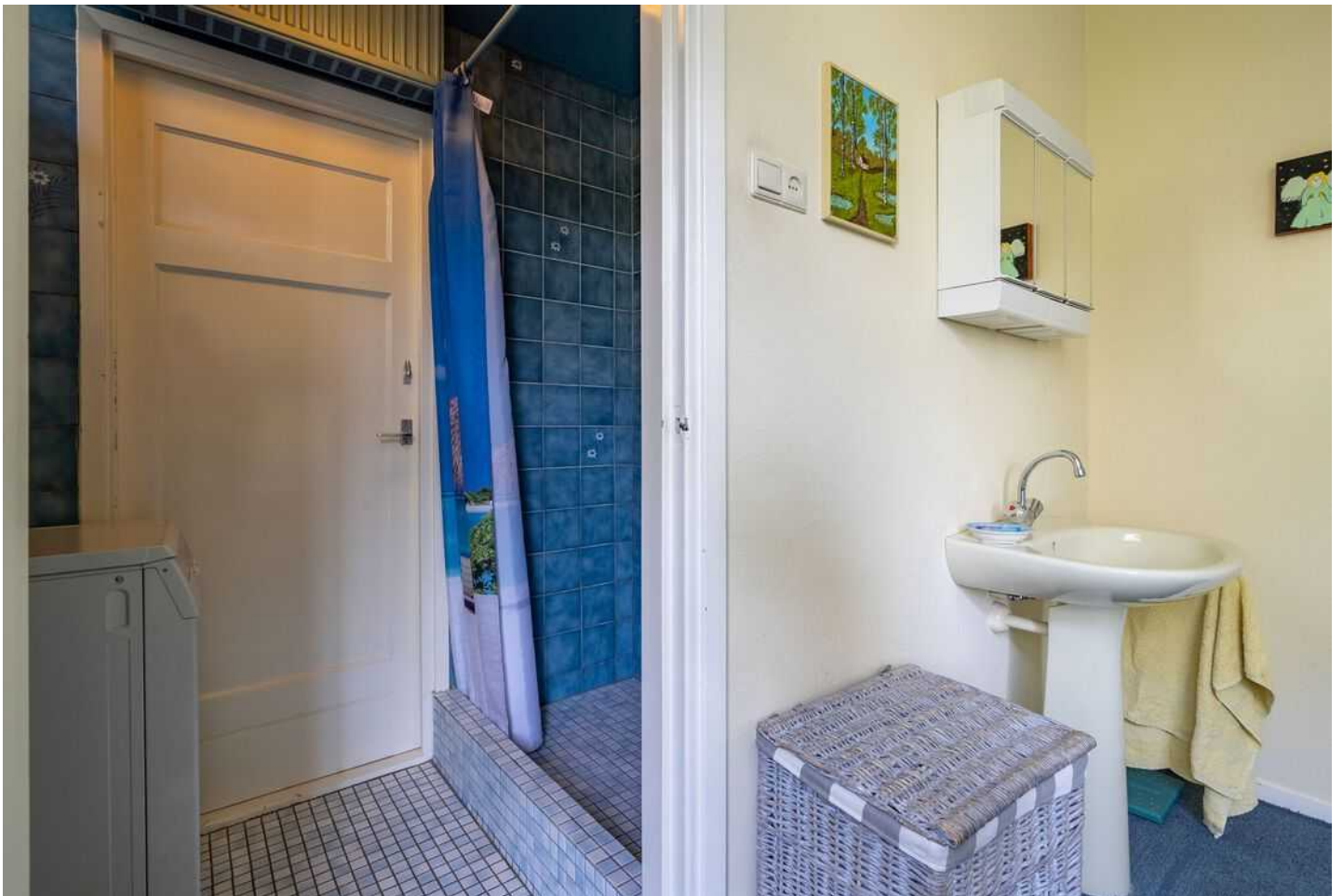












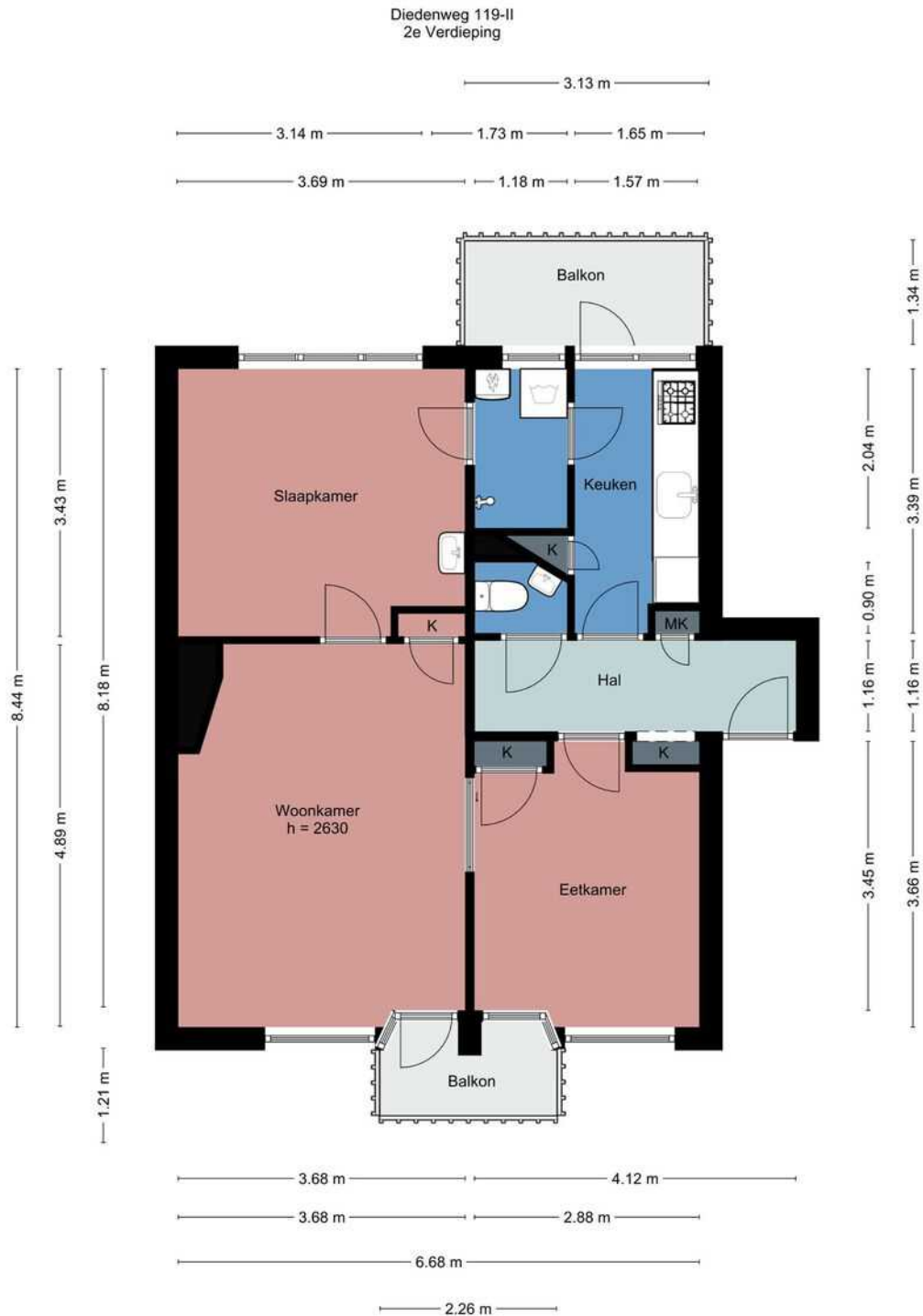








# PLATTEGROND

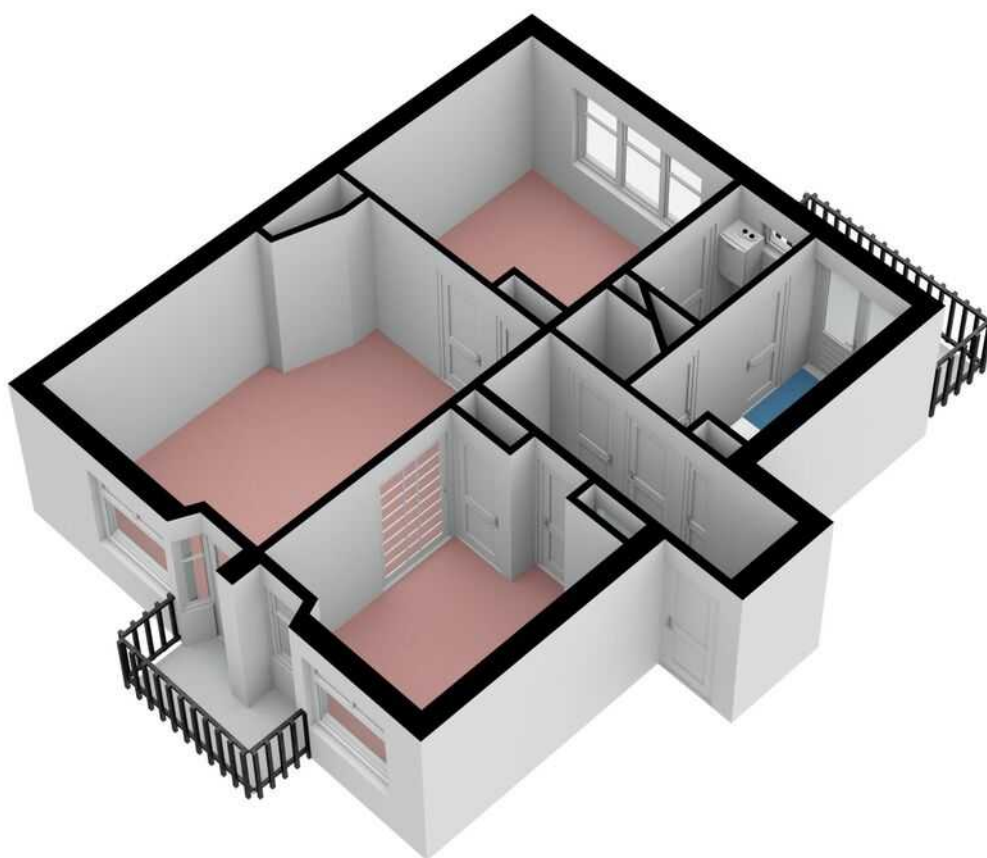


Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# PLATTEGROND

---

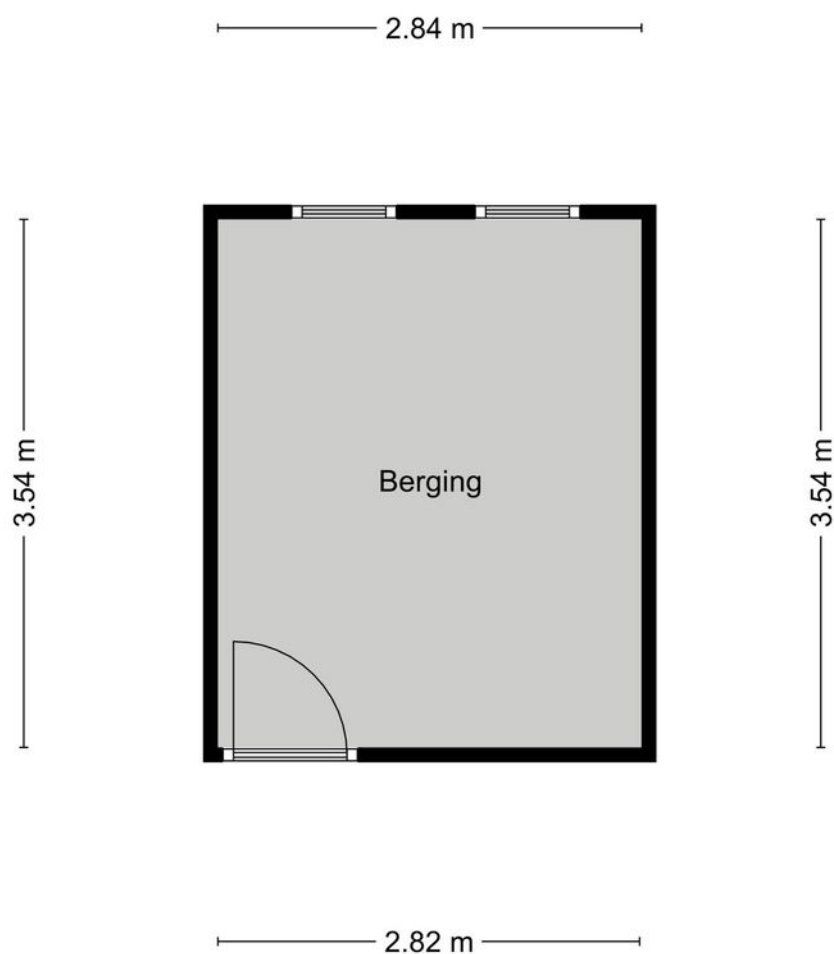


Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# PLATTEGROND

---

Diedenweg 119-II  
Berging 1

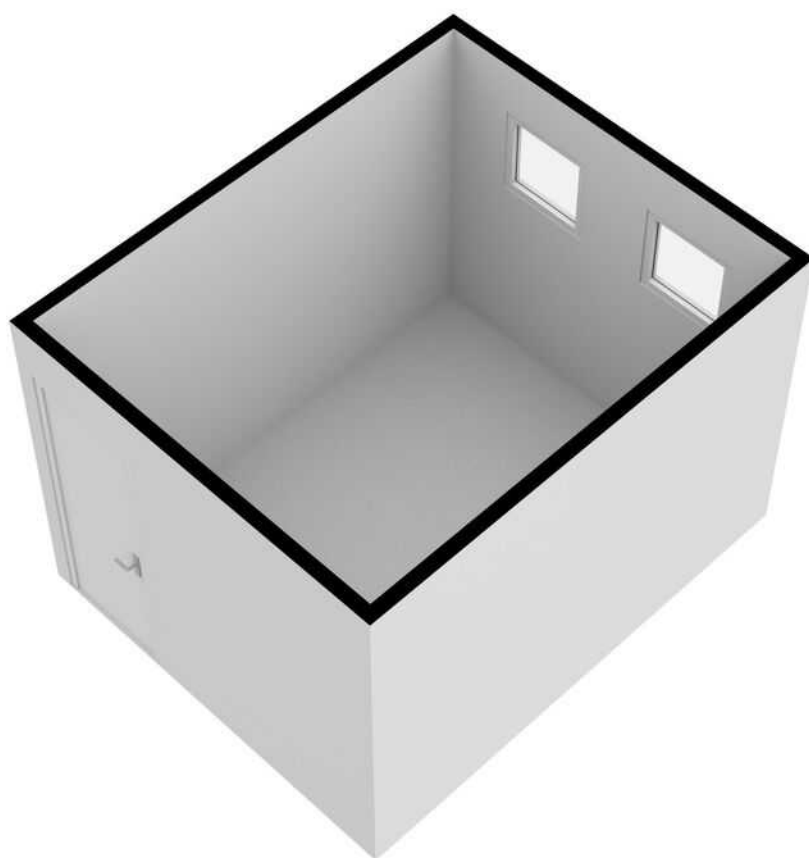


Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# PLATTEGROND

---

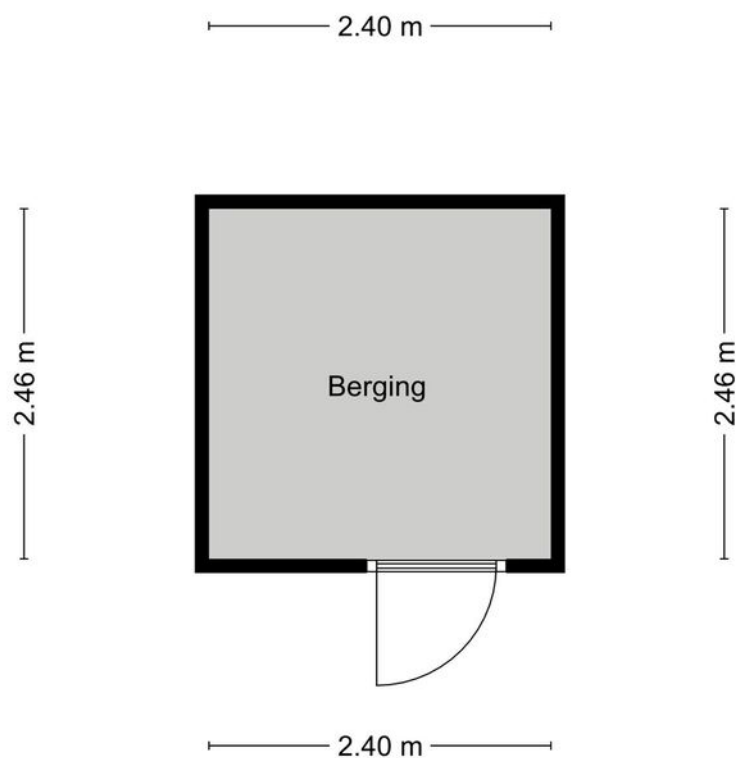


Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# PLATTEGROND

---

Diedenweg 119-II  
Berging 2

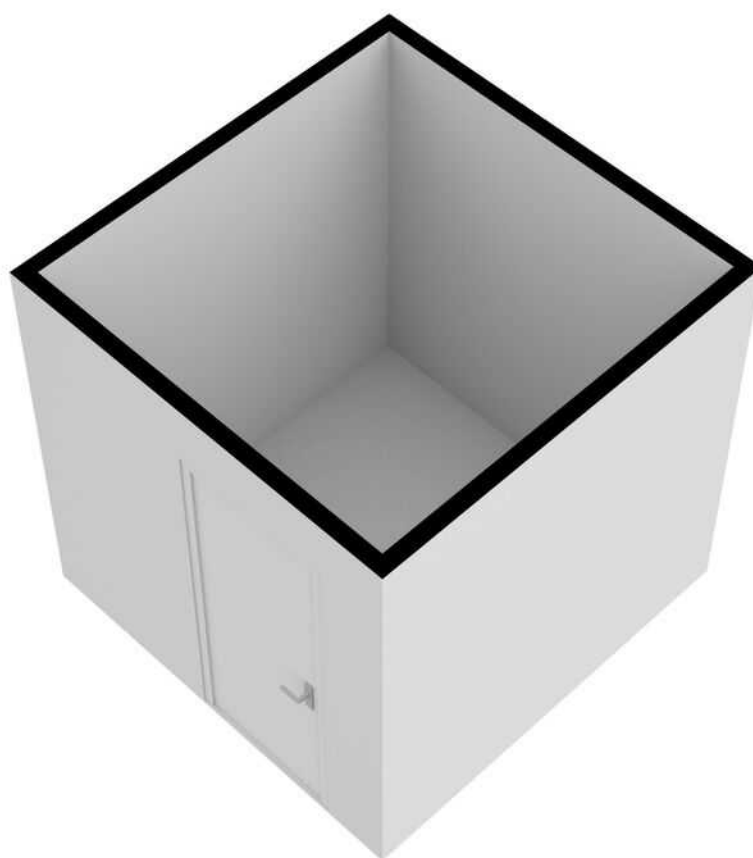


**Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend**

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

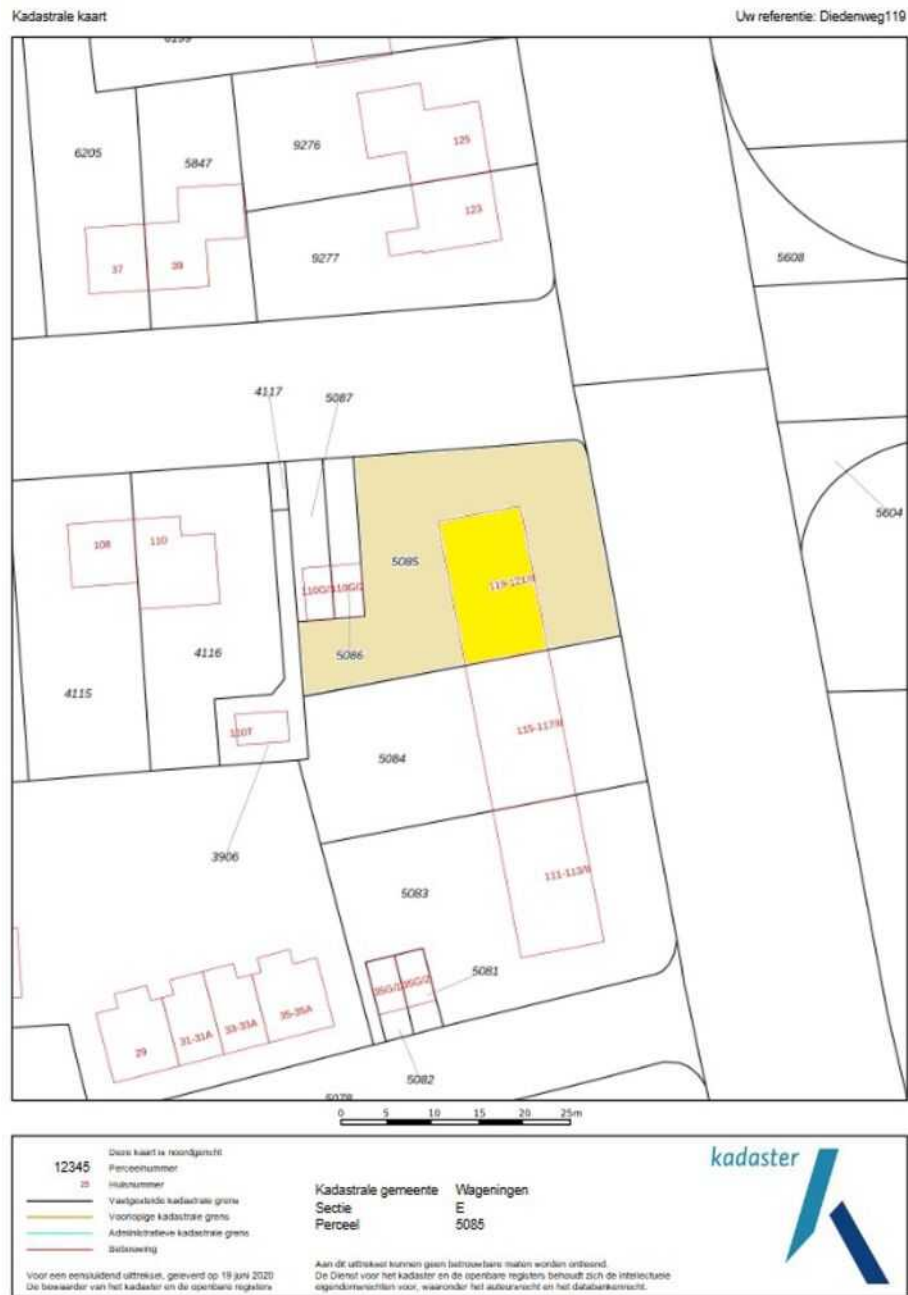
# PLATTEGROND

---



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# KADASTRALE KAART



**GEMEENTE:**  
**SECTIE:**  
**NUMMER:**  
**EIGENDOM:**

Wageningen  
E  
5105 A3  
Volle eigendom, appartementsrecht

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# MEETRAPPORT

---



## MEETRAPPORT

---

CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE OP BASIS VAN DE  
NEN2580 NORMERING

Diedenweg 119-II  
6706 CM  
Wageningen

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



# MEETRAPPORT



Partners in fotografie en 3d beleving

CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUTIE OP BASIS VAN DE NEN2580 NORMERING

## MEETRAPPORT

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Adres:    | <b>Diedenweg 119-II</b> |
| Postcode: | <b>6706 CM</b>          |
| Plaats:   | <b>Wageningen</b>       |

| VERDIEPING    | OPPERVLAKTE SPECIFICATIE                 | OPPERVLAKTE |
|---------------|--|-------------|
| BEGANE GROND  | Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)           | 0,0 m2      |
|               | GO Overig Inpandig (GOOI)                | 0,0 m2      |
|               | GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR) | 0,0 m2      |
|               | GO Externe Bergruimte (GOEB)             | 15,9 m2     |
|               | Bruto Inhoud (BI)                        | 0,0 m3      |
| 2E VERDIEPING | Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)           | 56,6 m2     |
|               | GO Overig Inpandig (GOOI)                | 0,0 m2      |
|               | GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR) | 6,8 m2      |
|               | GO Externe Bergruimte (GOEB)             | 0,0 m2      |
|               | Bruto Inhoud (BI)                        | 187,2 m3    |
| TOTAAL        | Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)           | 56,6 m2     |
|               | GO Overig Inpandig (GOOI)                | 0,0 m2      |
|               | GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR) | 6,8 m2      |
|               | GO Externe Bergruimte (GOEB)             | 15,9 m2     |
|               | Bruto Inhoud (BI)                        | 187,2 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.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# MEETRAPPORT

---

---

## 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 inpandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

### Stap 1. Meet de totale inpandige 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.  
  
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.
- b.

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 inpandige ruimte. In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.

---

# MEETRAPPORT

---

---

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

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige 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 inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige inpandige 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 oppervlakte 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).

---

# LIJST VAN ZAKEN



## Lijst van zaken

Betreffende het

perceel:

Diedenweg 119-II 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/beplanting              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Buitenverlichting                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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 type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Overige tuin, te weten:</b>                |                                     |                                     |                          |                                     |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input 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 type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Vloerdecoratie, te weten:</b>              |                                     |                                     |                          |                                     |
| - vloerbedekking                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - parketvloer/laminaat                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - plavuizen                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

Paraaf verkoper

Paraaf koper

1

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# LIJST VAN ZAKEN



## Lijst van zaken

| -   | Blijft achter                       | Gaat mee                               | Kan worden overgenomen   | NVT                                 |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>                        |                                     |  |                          |                                     |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input 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 type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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"/> |
| Kachels   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b>           |                                     |  |                          |                                     |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Radiatorafwerking   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Schilderijophangstelsysteem                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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"/>            |
| - koelkast met vriesvak                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - gasfornuis  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Keukenaccessoires</b>                                      |                                     |  |                          |                                     |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Verlichting, te weten:</b>                                 |                                     |  |                          |                                     |
| - opbouwverlichting   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - inbouwverlichting   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>                  |                                     |  |                          |                                     |
| - Losse kasten  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Vast bureau   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Spiegelwanden   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Wastafels met accessoires =><br><b>** toiletkast gaat mee</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> ** | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Toiletaccessoires</b>                                      |                                     |  |                          |                                     |
| - wastafel  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

Parsaf verkoper

Parsaf koper

2

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# LIJST VAN ZAKEN



## Lijst van zaken

|                                   | Blijft achter                       | Gaat mee                            | Kan worden overgenomen   | NVT                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| -                                 |                                     |                                     |                          |                                     |
| <b>Badkameraccessoires</b>        |                                     |                                     |                          |                                     |
| -                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Sauna met toebehoren              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Waterslot wasautomaat             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input 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>   |                          |                          |                          |                                     |
| -   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| <b>Opmerkingen</b> |
|--------------------|
|                    |

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# NVM VRAGENLIJST

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



## Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

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

Het te verkopen adres: **Diedenweg 119-II, 6703 CM Wageningen**

#### 1. Bijzonderheden

Zo ja, graag nader toelichten:

a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **nee**

e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**  
Zo ja, welke?

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

f. Rusten er voor zover u weet rechten op het appartement, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? **nee**  
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1<sup>o</sup> recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

Zo ja, welke zijn dat?

Zo ja, welke?

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? **nee**  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **nee**

d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **nee**

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement? **nee**  
Zo ja, hoe lang nog?

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# NVM VRAGENLIJST

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? nee/ja
- Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? nee/ja
- Is er sprake van een beeldbepalend object? nee/ja
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? nee/ja
- k. Is er sprake van onteigening? nee/ja
- l. Is het appartement 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?
- .....
- hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? nee/ja
- Zo ja, welke?
- .....
- m. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? nee/ja
- (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burea.)
- 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 het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? nee/ja
- q. Is het appartement 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 het appartement nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)
- ..... *woning* .....
- t. Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? nee/ja
- u. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? nee/ja
2. Gevels
- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? nee/ja
- Zo ja, waar?
- .....
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? nee/ja
- Zo ja, waar?
- .....
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? nee/ja
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? nee/ja
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? nee/ja
- Zo ja, volgens welke methode?
- .....

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



# NVM VRAGENLIJST

- Dak(en)
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex?  
Platte daken: 2016  
Overige daken: .....
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? nee/ja  
Zo ja, waar?  
.....
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? nee/ja  
Zo ja, waar?  
.....
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? nee/ja
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? nee/ja  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? gedeeltelijk/nee/ja
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement in orde? nee/ja  
Zo nee, toelichting:  
.....
- g. Zijn de dakgoten van het appartement in orde (bijv. lekkage)? nee/ja  
Zo nee, toelichting:  
.....
4. Kozijnen, ramen en deuren
- a. Wanneer zijn van het appartement de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
2017  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? nee/ja
- b. Functioneren in het appartement alle schamieren en sloten? nee/ja  
Zo nee, toelichting:  
.....
- c. Zijn alle sleutels aanwezig? nee/ja
- d. Is er in het appartement 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 in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? nee/ja  
Zo ja, waar?  
.....
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? nee/ja  
Zo ja, waar?  
.....
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? nee/ja  
Zo ja, waar?  
Gerepareerd in slaapkamer
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement 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 in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? nee/ja  
Zo ja, waar?  
.....
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? nee/ja

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# NVM VRAGENLIJST

6. Kelder, kruipruimte en fundering
- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? *nee/ja*  
 Zo ja, waar?  
 .....
- b. Is de kruipruimte van het appartement 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 in het appartement een CV-installatie aanwezig? *nee/ja*  
 Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?  
*Remeha Terra 2017*  
 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?  
*2020 februari*
- 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?  
 .....
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?  
*nvt*
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? *nee/ja*
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? *nee/ja*  
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  
 .....
- 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 in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? *nee/ja*  
 Zo ja, welke?  
*toilet, lekkage verholpen maar getapeld 15 afvoer*
- b. Lopen de afvoeren in het appartement van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? *nee/ja*  
 Zo nee, welke niet?  
 .....
- c. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? *nee/ja*
- d. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? *nee/ja*  
 Zo ja, welke?  
*stankleiding buren, gemaakt*
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? *nee/ja*

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# NVM VRAGENLIJST

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van het appartement?  
.....  
1954

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? *nee/ja*  
Zo ja, welke en waar? *nee/ja*  
..... *in dit huis*  
*standaard in de russenmuur met buren*

c. Blijft er in het appartement zell achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? *nee/ja*

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? *nee/ja*  
Zo ja, waar? *nee/ja*

e. Is de grond van het appartementencomplex 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*  
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? *nee/ja*

g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om het appartement (*Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? *nee/ja*

h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? *nee/ja*  
Is deze aantasting al eens behandeld? *nee/ja*  
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

i. Is er in het appartement voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? *nee/ja*  
(*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.*)

j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? *nee/ja*  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? *nee/ja*

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

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € *231,-*  
~~137,-~~  
Belastingjaar *2019*

b. Wat is de WOZ-waarde? € *156.000,-*  
Peiljaar? *2019*

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € *137,67*  
Belastingjaar? *2019*

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € *113,15*  
Belastingjaar? *2019*

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

|                |   |             |
|----------------|---|-------------|
| Gas            | € | .....       |
| Elektra        | € | <i>93,-</i> |
| Blokverwarming | € | <i>0,-</i>  |

f. Zijn er leasecontracten (*Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel, etc.*)? *nee/ja*  
Zo ja, welke?  
.....  
Hoe lang lopen de contracten nog?  
.....

g. Als er sprake is van erfacht 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?

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# NVM VRAGENLIJST

- 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?

## 12. VRAGEN VVE CHECKLIST

- a. Is er een actieve vereniging van eigenaars?  nee/ja

b. Naam Vereniging van Eigenaars (VvE):  
VvE Diensten Nederland  
Arnhem B.V.

- c. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van Koophandel)?  nee/ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:  
09000621

- d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

- e. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?  nee/ja

## 13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een bestuurder?  ja  nee/ja  
Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:

Naam bestuurder: VvE Diensten Nedl

Adres: Wijkensstraat 9, Huisson

Telefoonnummer: 026-3260066

- b. Is de bestuurder lid van de VvE?  nee/ja

Toelichting: *Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering*

## 13. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?  nee/ja

- b. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid?  nee/ja  
Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:

- c. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar?  nee/ja  
Zo ja, bijvoegen.

- d. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?  nee/ja

Zo ja, om welke besluiten gaat het:

## 15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering?  nee/ja

- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?  nee/ja

Toelichting: *Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.*

- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?  nee/ja

# NVM VRAGENLIJST

## 16. De jaarrekening

- a. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? *nee/ja*
- b. Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? *nee/ja*

### Toelichting:

16a: Een exploitatierekening (ook wel resultatenrekening of winst- en verliesrekening genoemd) geeft een overzicht van de omzet, de kosten en de winst met betrekking tot een bepaalde periode (meestal een jaar).

16d: Een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds.

## 17. De begroting

- a. Is er een begroting voor het lopende boekjaar? *nee/ja*
- b. Wordt er gereserveerd? *nee/ja*
- c. Is er een post 'klein onderhoud'? *nee/ja*
- d. Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie? *nee/ja*

### Toelichting:

17a. Het lopende boekjaar is de -aangebroken- periode waarvan aan het eind de boekhouding wordt afgesloten en per die datum de balans- en de winst- en verliesrekening (exploitatierekening) wordt opgemaakt.

17c. Klein onderhoud is het totaal aan kosten, of activiteiten die gericht zijn op het herstel van onvoorzien, opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het appartementencomplex, met als doel die storing of schade op te heffen en het kwaliteitsverlies te herstellen. Ook wel genoemd: calamiteitenonderhoud, (ongepland) correctief onderhoud.

17d. Groot onderhoud is een verzamelwoord voor ingrijpende werkzaamheden om het appartementencomplex in stand te houden. Voor deze werkzaamheden wordt bij een goed functionerende VVE van tevoren een meerjarenplan opgesteld. Groot onderhoud is te onderscheiden van renovatie, waarmee het gehele presentatieniveau van het complex stijgt.

## 18. De onderhoudsplanning

- a. Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud waarin de bouwkundige staat van het appartementencomplex wordt beschreven? *nee/ja*

Dit rapport is opgemaakt door:

.....  
en is gedateerd op: .....

- b. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren? *nee/ja*

Dit rapport is opgemaakt door:

*VVE Dinsdijk Nederland Arnhem BV*

.....  
en is gedateerd op: .....

## 19. Servicekosten

- a. Te betalen maandelijkse bijdrage is  
Totaal € *111,16*
- b. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? *nee/ja*

## 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:

# NVM VRAGENLIJST

---

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

*In de NVM-vragenlijst worden bijzonderheden en kenmerken vermeld van de woning. Verkoper geeft met de NVM-vragenlijst vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat hem bekend is omtrent de woning. Alle gegeven antwoorden zijn naar beste eer en geweten ingevuld echter dienen niet gezien te worden als garantie voor de juistheid van het gegeven antwoord. Deze informatielijst alsmede de gegeven antwoorden ontslaan koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

*Uw NVM-makelaar*

**BARTEN TIEMESSEN<sup>®</sup>**  
NVM MAKELAARS

WOONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAKAHTIJS | PLANNINGSERING

Generaal Foulkesweg 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)



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# NADERE INFORMATIE

---

## & CLAUSULES IN DE OVEREENKOMST

### Plattegronden

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de (BBMI) Meetinstructie. Deze meetinstructie is een afgeleide van de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning en het perceel na te meten.

### 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.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

### 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 hypotheekgarantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.**

### 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 hembetreffende 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 één (1) schriftelijke afwijzing van een grote geldverstreckende instellingen.

### Bekendheid overschrijving nutsvoorzieningen

Koper en verkoper zijn het navolgende overeengekomen en/of bekend:

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

# NADERE INFORMATIE

---

## & CLAUSULES IN DE OVEREENKOMST

### **De aanwezigheid van asbest:**

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, namelijk in de standleiding van het complex. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

### **Ouderdomsclausule:**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak oorspronkelijk gebouwd is omstreeks 1954, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.



# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

---

## *Huishoudelijk Reglement VvE's Diedenweg te Wageningen*

Alle onderstaande artikelen zijn aanvullingen c.q. uitbreidingen op het Modelreglement bij Splitsing in appartementsrechten zoals opgesteld op 1 april 1982.

De regelgeving van de vereniging is vastgelegd in de Akte van Splitsing. De Akte van Splitsing verwijst naar het geldende Modelreglement.

Bij twisten over het Huishoudelijk Reglement wordt terug verwezen naar het Modelreglement, danwel de Akte van Splitsing.

Het Huishoudelijk Reglement is daarom bedoeld als aanvulling op bovengenoemde regels en niet als vervanging daarvan.

### Artikel 1

De gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons door personeel belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puien en ruiten toe te staan.

### Artikel 2

Aan de voorzijde van het gebouw mag wasgoed niet van buitenaf zichtbaar worden gedroogd en beddengoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gelucht.

### Artikel 3

Aan de voorzijde van het gebouw moet sprake zijn van uniformiteit. Veranderingen, waaronder het aanbrengen van luchtafvoeren van verwarmingsinstallaties en wasdrogers, is niet toegestaan tenzij hier uitdrukkelijke goedkeuring van de vergadering voor is.

### Artikel 4

Het aanbrengen van zonneschermen en rolluiken is toegestaan indien kleur en constructie overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn. Voor de kleur van de zonneschermen is de kleur oranje, voor de rolluiken gebroken wit (RAL9001) bepaald.

LET OP! Aangebrachte zonneschermen, windschermen en/of rolluiken vallen NIET onder de verzekeringen van welke aard dan ook, ten name van de gezamenlijke eigenaars danwel van de Vereniging van Eigenaars.

### Artikel 5

De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij het bestuur, de eerste aanvraag wordt door de vereniging betaald.

### Artikel 6

- a. De gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van het appartementengebouw en het perceel wordt hieronder mede verstaan.
- b. In de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mogen niet in de trappenhuizen of hal worden gedeponerd.
- c. Gebruikers dienen het huisvuil, het groenafval en papier in de daarvoor bestemde containers te deponeren.

### Artikel 7

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw.

Zij dienen derhalve onder meer:

1. ongewenste personen te signaleren;
2. ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren;
3. te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn;
4. geen toegang aan onbekenden te verlenen, met andere woorden niet op het eerste signaal, zonder informatie, de haldeur te openen;

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

---

## *Huishoudelijk Reglement VvE's Diedenweg te Wageningen*

5. geen toegang te verlenen aan colporteurs;
6. beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden bij de beheerder.

Gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de beruimten.

### Artikel 8

Het is niet toegestaan, anders dan met toestemming van de vergadering:

- a. In de gemeenschappelijke ruimten en op het perceel, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, rijwielen -met of zonder hulpmotor-, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.
- b. Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van de trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten.
- c. Werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur, bijvoorbeeld het vervangen van een kapotte lamp.
- d. In de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, centrale entree en de gehele kelderverdieping) te roken.

### Artikel 9

De trappenhuisen dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

### Artikel 10

In de gangen en trappenhuisen mogen geen schilderijen, planten en/of andere decoraties worden aangebracht, noch meubilair worden geplaatst, anders dan met toestemming van de medegebruikers en dan alleen zo dat deze de directe doorgang niet belemmeren.

### Artikel 11

Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht. Daarnaast mogen geen aansluitingen op de hemelwaterafvoer worden aangebracht. Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.

### Artikel 12

- a. Iedere gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw.
- b. Het boren, timmeren, muziek maken en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan tussen 21.00 uur en 07.30 uur.
- c. Het is niet toegestaan om op de balkons te barbecueën.
- d. Het is verboden om op de balkons of aan de gevel antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen.
- e. Het is verboden voor privégebruik elektriciteit te betrekken van de gemeenschappelijke elektriciteitsvoorzieningen.

### Artikel 13

Het is toegestaan huisdieren te houden, mits dit niet tot overlast voor de overige eigenaren en/of gebruikers leidt. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken en moeten vervuiling of schaden in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf opruimen c.q. herstellen. Het houden van huisdieren op de balkons is niet toegestaan. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwcomplex en op het perceel aangelijnd zijn.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

---

## *Huishoudelijk Reglement VvE's Diedenweg te Wageningen*

### Artikel 14

Het uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor in welke vorm ook, is zonder toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan. Evenmin is het zonder toestemming van de ledenvergadering toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in of aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.

### Artikel 15

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om parket of stenen vloeren aan te brengen anders dan in de keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten, tenzij dit gebeurt met toestemming van de Algemene Ledenvergadering ofwel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen:

- a. De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht.
- b. De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid te hebben van  $I_{co} + 10$  dB.  
Een en ander op basis van de norm NEN-EN-ISO 717-2.
- c. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking, tenzij vanuit het onderzoek blijkt dat de vloer voldoet aan de in punt B gestelde eisen. Indien aan de gestelde eisen wordt voldaan, zullen de kosten voor rekening van de klager dienen te komen.

Met andere woorden: de eigenaar is en blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van de harde vloerbedekking. Indien er toch klachten optreden dan dient de eigenaar van de harde vloer zelf aan te tonen dat de gestelde grenswaarde voor contactgeluid niet wordt overschreden.

### Artikel 16

De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de vereniging te voldoen. De eigenaars worden verzocht om voor de betaling een machtiging voor periodieke overboeking aan hun bankrelatie te verstrekken danwel voor zover mogelijk een incassomachtiging aan de Vereniging c.q. de beheerder te verstrekken.

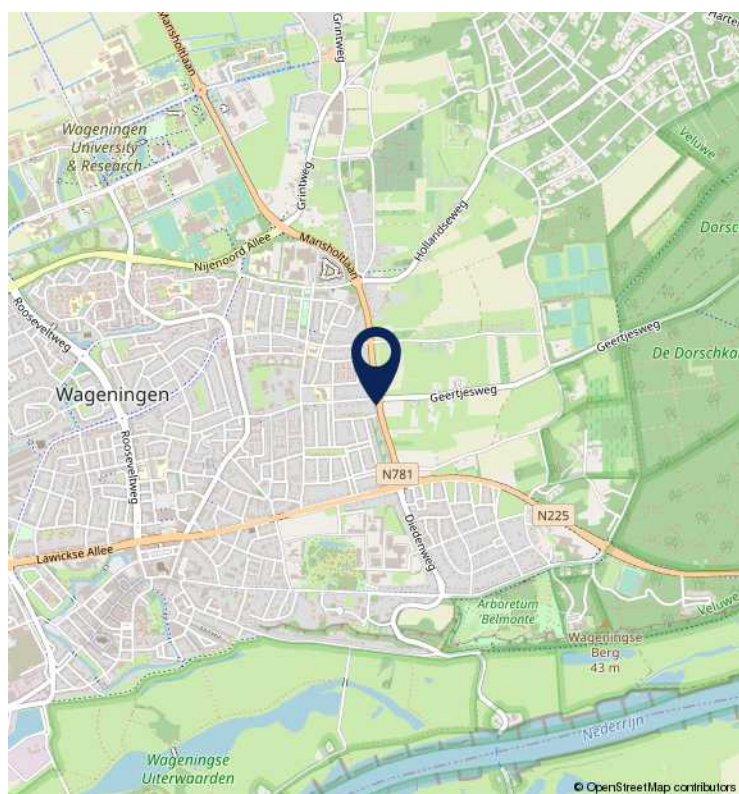
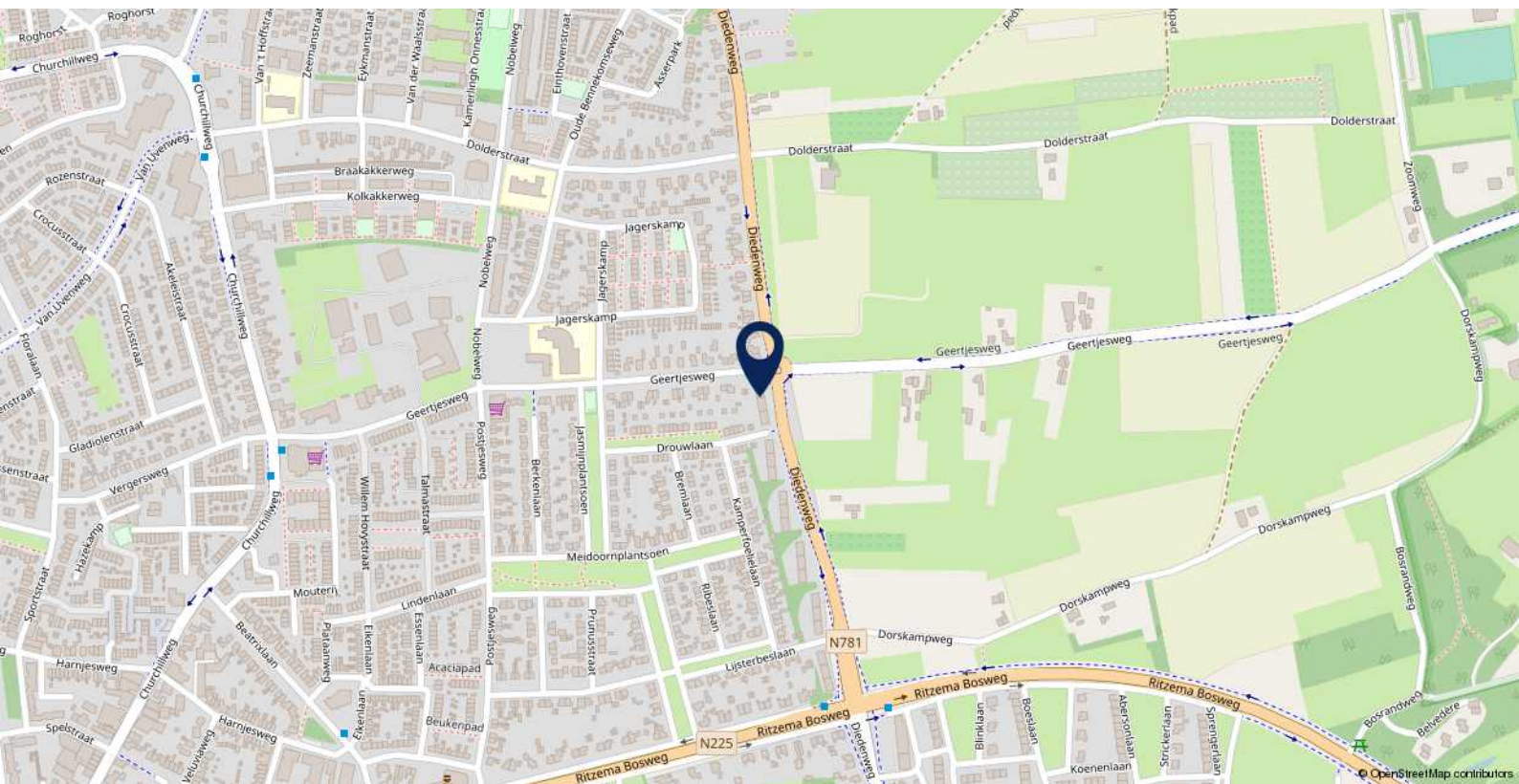
### Artikel 17

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door minimaal drie eigenaars.

Vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de Verenigingen van Eigenaars Diedenweg te Wageningen d.d. 15 juni 2011.

# LOCATIE VAN...

Diedenweg 119 -II



WOONT U BINNENKORT IN  
DEZE OMGEVING?



# WONEN IN WAGENINGEN

**Wageningen stad van de wetenschap, gelegen tussen Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug.**

Wageningen heeft zich in de loop der eeuwen en vooral de laatste jaren ontwikkeld tot een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. Wageningen is een stad met ruimte, met goede uitvalswegen die aansluiten op het snelwegennet (A50 Renkum-Wageningen en A12 Ede-Wageningen) en er voor zorgen dat grotere steden als Utrecht en Arnhem binnen een half uur bereikbaar zijn. Maar Wageningens is nadrukkelijk ook een groene stad, met veel natuurschoon.

Precies daar waar de Veluwerand, Gelderse Vallei en de Rijn elkaar grenzen, ligt Wageningen. In de directe omgeving vind je dan ook één en al natuur. Een gevarieerd natuurlandschap, van heidevelden en bossen tot uiterwaarden. Zo heeft u op de Wageningse Berg vanaf het Arboretumpark Belmonte een prachtig panoramisch uitzicht op de slingerende rivier de Rijn en kunt u genieten van het mooi Betuws landschap. Via het Wageningse pontje vaart u eenvoudig de Rijn over naar de Betuwe. Wageningen, een stad, midden in de veelzijdige natuur, met een rijke historie. Waaronder Hotel de Wereld die bekend staat als de plaats waar de capitulatie van de Duitse bezetter een feit werd. Op 5 mei 1945 trof Generaal Foulkes de Duitse kolonel-generaal





Blaskowitz in de huidige Grote Capitulatiezaal om te onderhandelen over de overgave, waarbij ook Prins Bernhard als bevelhebber van de Binnenlandse Strijdkrachten aanwezig was. De Duitsers bleken bereid te capituleren en daarmee werd Hotel de Wereld Wageningen in 1945 een monument van vrede en vrijheid. Elk jaar op 5 mei vindt in Wageningen de herdenking van de capitulaties plaats en vieren wij de vrijheid.

Wageningen is een levendige universiteitsstad met een hoogwaardig voorzieningenniveau. De stad is onder andere bekend door Wageningen University, één van 's werelds meest gerenommeerde onderwijs en onderzoeksinstituten op het gebied van life sciences. De stad wordt niet voor niets de "City of Life Sciences" genoemd. Mede dankzij de vele internationale studenten bruist Wageningen van de energie en kent de stad een bloeiend sport- en verenigingsleven. Ook het aanbod in shopping, cultuur en uitgaan is veelzijdig. In Wageningen heeft men een frequente doorgaande verbinding met het streekvervoer. U hoeft niet grote afstanden te fietsen want er zijn bushaltes om de hoek. Het openbaar vervoer is hier zeer goed met vele verbindingen naar alle richtingen. Wageningen beschikt over een centraal busstation. Ook bent u op de fiets in 15 minuten op het intercity station Ede - Wageningen.

U kunt meer informatie vinden over deze mooie en bruisende stad op [www.wageningen.nl](http://www.wageningen.nl)

# DE MEEST GESTELDE VRAGEN

## OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

**Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegen-aan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.**

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

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### **5. 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedings-procedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvings-procedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **7. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

**8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

**9. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koop-overeenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de

notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

**10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

**11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Lees meer over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.





## BARTEN TIEMESSEN® NVM MAKELAARS

In 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgegeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is sinds januari 2015 verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken en uiterlijk ten tijde van de eigendomsoverdracht te overhandigen aan koper. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. Zodra verkoper het definitieve energielabel niet op tijd zal aanleveren zal voor verkoper een boete volgen. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. De kosten voor het verkrijgen van een definitief energielabel zijn voor rekening van verkoper.

### Nutsbedrijven

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

### 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.

### Oudheidsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan \* jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

### 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, vòòr 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.

# BARTEN TIEMESSEN MAKELAARS B.V.

## 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 woning-makelaardij, commercieel vastgoed, planadvisering 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.



## BARTEN TIEMESSEN® NVM MAKELAARS

### 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, bedrijfspacelen 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**

# 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.shugard.nl](http://www.shugard.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



### CONTACT:

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

### OPENINGSTIJDEN:

Maandag t/m vrijdag 09:00 - 17:30. Zaterdag op afspraak.

### 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).

### Onze gecertificeerde NVM Makelaars:

Theo (M.J.M.) Tiemessen, makelaar - taxateur o/g en  
bouwkundige  
Alexander (A.E.J.) van Voorst, makelaar - taxateur o/g

Ons kantoor is tevens actief op social media:



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 B.V. hiervoor niet aansprakelijk.