

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

WONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIES | PLANADVISING



Bernhardstraat 35

WAGENINGEN







# KENMERKEN



**VRAAGPRIJS:**

€ 205.000,= k.k.

**SOORT:**

Portiekflat

**TYPE:**

Appartement

**SOORT BOUW:**

Bestaande bouw

**BOUWJAAR:**

1957

**HUIDIG GEBRUIK:**

Wonen

**AANTAL KAMERS:**

4 (waarvan 3 slaapkamers)

**INHOUD:**

Circa 222 m<sup>3</sup>

**NETTO WOONOPPERVLAKTE:**

Circa 69 m<sup>2</sup>

**LIGGING:**

Gelegen op loopafstand van het centrum van Wageningen met haar uitgaansgelegenheden, het busstation en openbare voorzieningen

**ISOLATIE:**

Gedeeltelijk dubbel glas

**VERWARMING & WARM WATER:**

c.v.-ketel, merk: Remeha Avanta uit 2019

**GARAGE:**

Geen garage

**SCHUUR / BERGING:**

Berging in de onderbouw

**TUIN:**

Geen tuin

**BALKON:**

2 stuks

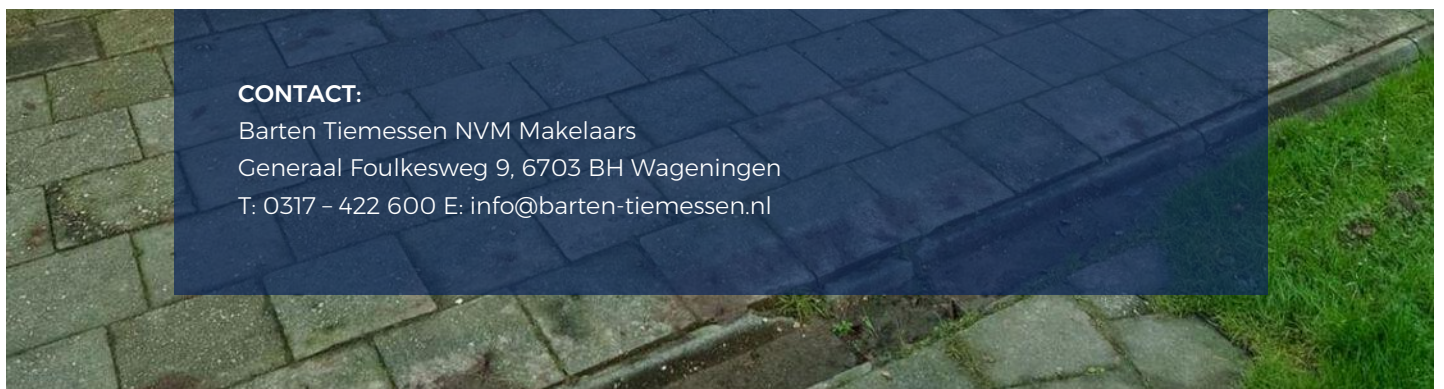
**ENERGIELABEL:**

Het energielabel volgt z.s.m.

**SERVICEKOSTEN VVE:**

€ 153,51 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

---

Op de eerste woonlaag gelegen VIERKAMERAPPARTEMENT met inpandige berging in de onderbouw en twee balkons. Het appartement heeft een uitzicht over een groenstrook en is gesitueerd op loopafstand van het centrum van Wageningen met haar uitgaansgelegenheden, het busstation en openbare voorzieningen. Het appartement maakt deel uit van een verzorgd appartementencomplex met een actieve Vereniging van Eigenaars.

Woonoppervlakte circa: 69 m<sup>2</sup>, inhoud circa: 222 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1959.

### Indeling:

Entree, hal met meterkast en vaste inbouwkast, toilet, drie slaapkamers, waarvan één met vaste kast en één met toegang tot het balkon. Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de

woonkamer. Vanuit de woonkamer kunt u het balkon bereiken. In de woonkamer en op het balkon heeft u een ruim uitzicht over het plantsoen, open keuken met eenvoudig keukenblok, vaste kast en toegang tot een balkon aan de achterzijde. De aansluitingen voor wasapparatuur zijn aanwezig in de keuken. De badkamer met douchegelegenheid is bereikbaar vanuit de slaapkamer.

### Bijzonderheden:

- een vierkamerappartement gelegen op de tweede woonlaag;
- Het appartement is deels voorzien van dubbel glas;
- Gelegen op loopafstand van het centrum van Wageningen met haar uitgaansgelegenheden, het busstation en openbare voorzieningen;
- De maandelijkse servicekosten bedragen thans € 153,51 per maand

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

De woning maakt deel uit van het verkoopprogramma van de Woningstichting te Wageningen;

- De koopovereenkomst zal worden opgemaakt conform het model van de NVM (2021);
- In de koopovereenkomst wordt een zelfbewoningsartikel, een niet- bewonersclausule, een asbestclausule, een toelichtingsclausule NEN2580, en een ouderdomsclausule opgenomen;
- Maatvoeringen en getoonde plattegronden zijn indicatief;
- De eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij projectnotaris: Smit & Moormann notariaat te Wageningen;
- Aanvaarding: uiterlijk 10 weken na mondelinge overeenstemming;

### **\*artikel Zelfbewoningsplicht**

Koper verklaart jegens verkoper t.w.; de Woningstichting te Wageningen, middels ondertekening van onderhavige koopovereenkomst het door verkoper t.w.; de Woningstichting te Wageningen, aan koper verkochte registergoed voor eigen bewoning en eigen gebruik aan te kopen en te gebruiken en voor eigen bewoning te blijven gebruiken / in eigen gebruik te houden zolang koper eigenaar is van het hierbij door verkoper t.w.; de Woningstichting te Wageningen, aan koper verkochte registergoed. Deze zelfbewoningsplicht geldt voor een maximale periode van 5 jaar na het ondertekenen van het koopcontract. Koper is bekend met het feit dat de zelfbewoningsplicht door verkoper t.w.; de Woningstichting te Wageningen aan koper wordt opgelegd om niet- en oneigenlijk gebruik van het hierbij verkochte registergoed tegen te gaan. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Onder een eerstegraads familielid wordt verstaan: zowel bloedverwantschap in de eerste graad namelijk de (adoptie)ouder(s) en (adoptie)kinderen, als aanverwantschap in de eerste graad, zoals de (adoptie)ouder(s) van de partner, de (adoptie)kind(eren) van de partner en de partner van de (adoptie)kinderen (schoonzoon of schoondochter).

### **artikel Niet zelf-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf

feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

### **artikel Asbest**

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

### **artikel Toelichtingsclausule NEN 2580**

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.

### **artikel Ouderdomsclausule:**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak oorspronkelijk gebouwd is in 1959, 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.



































# PLATTEGROND



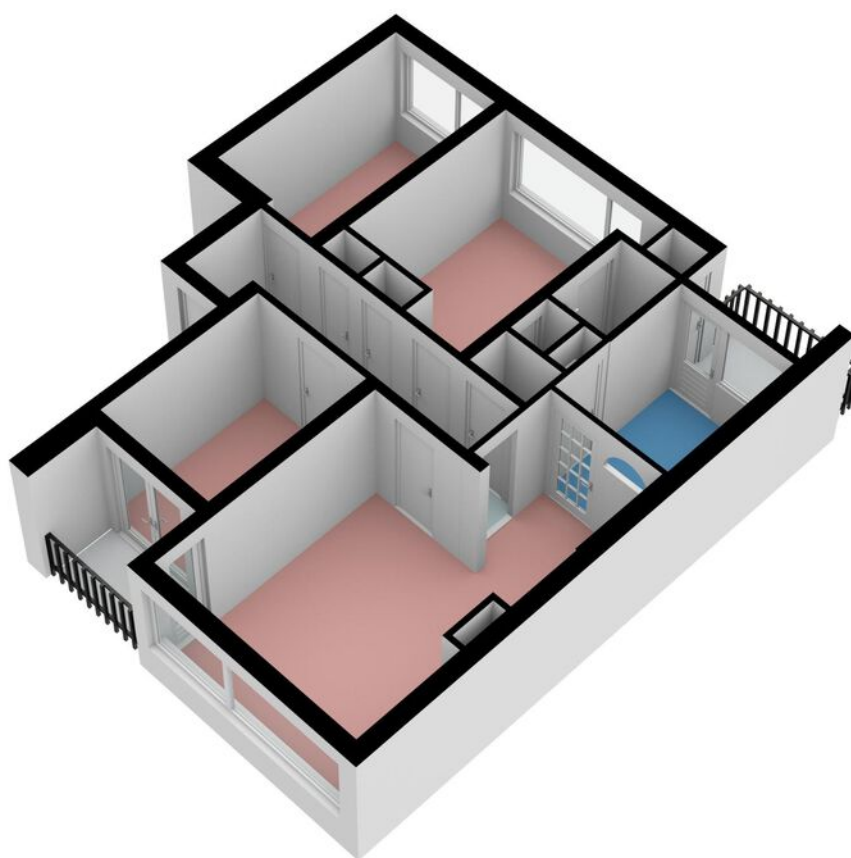
Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend

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

---



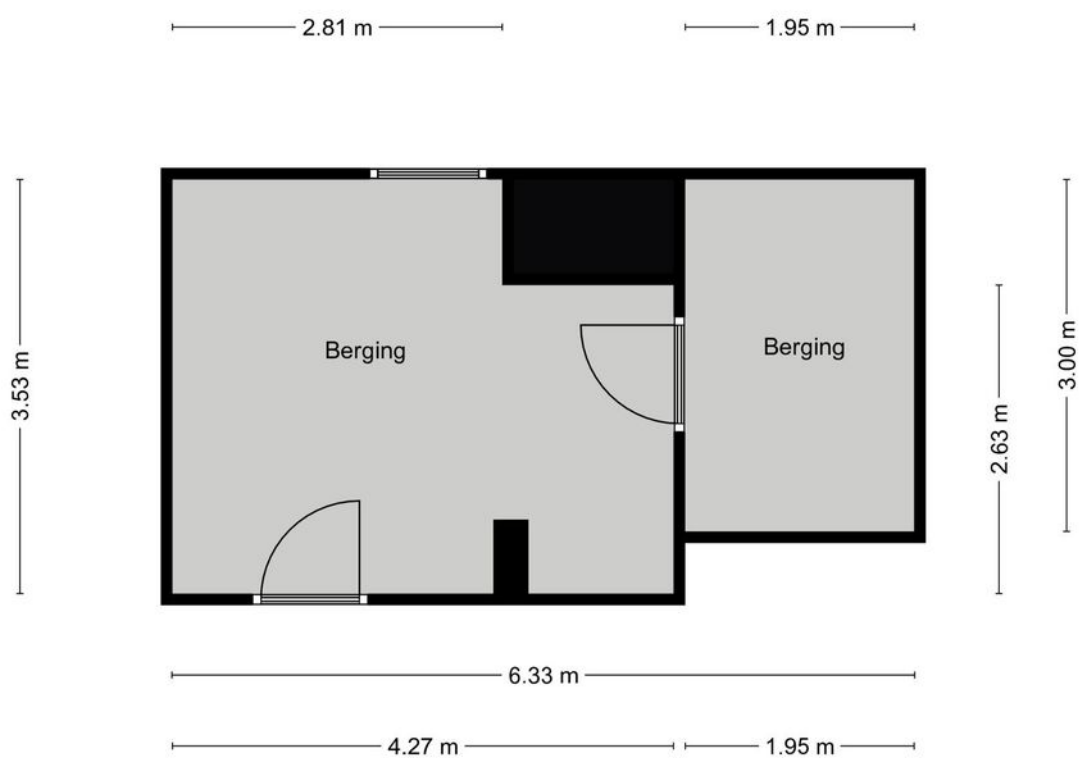
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



# PLATTEGROND

---

Bernhardstraat 35  
Berging



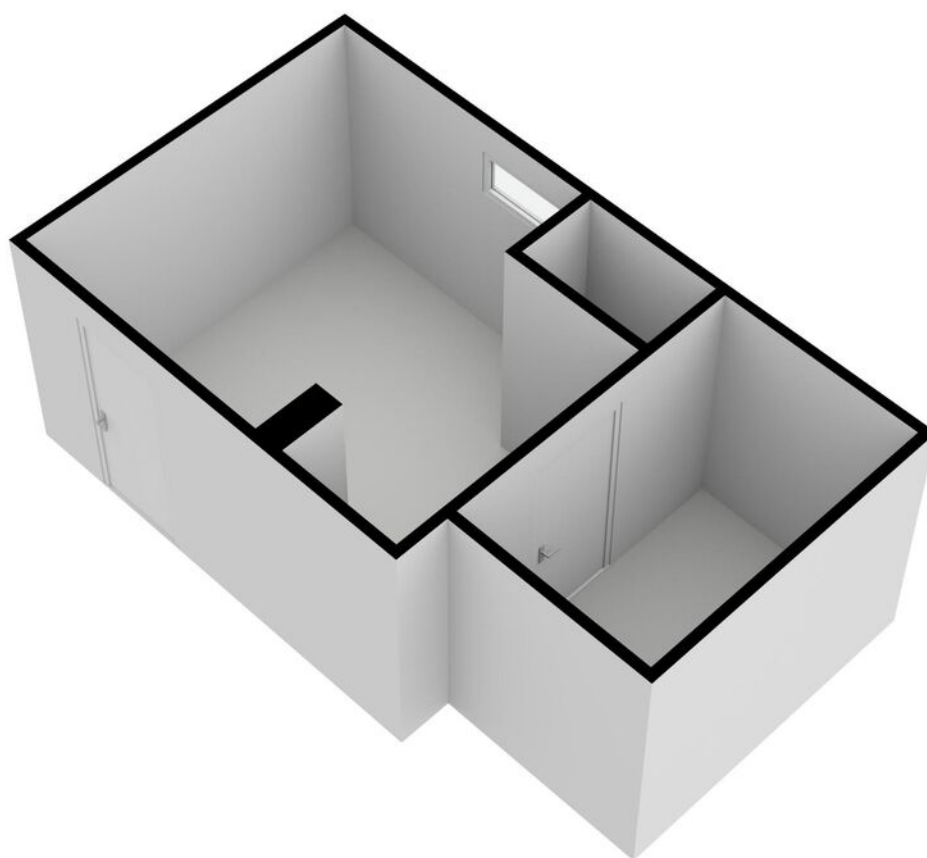
Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend

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

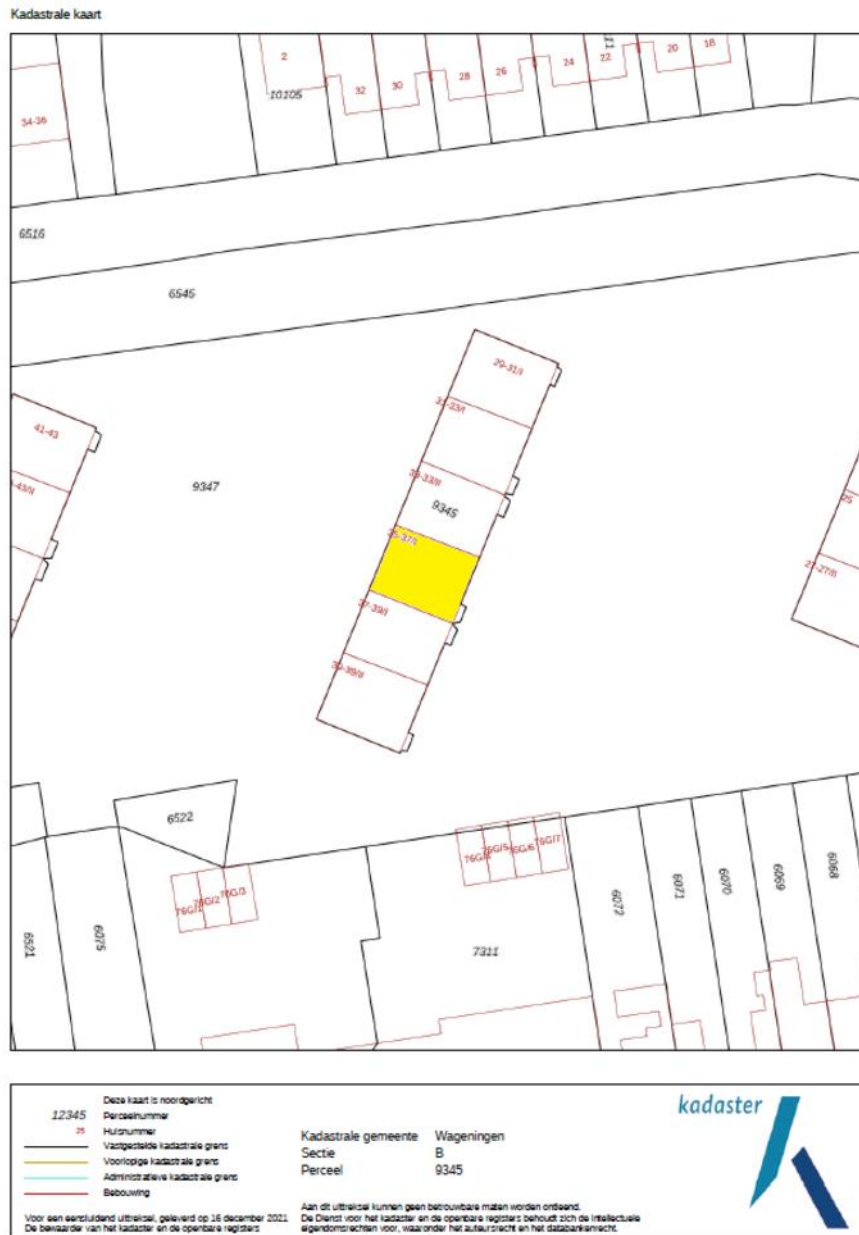
---



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  
B  
10524  
Volle eigendom

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



4D Vision

Realisatie in fotografie en 3D rendering

## MEETRAPPORT

CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUTIE OP BASIS VAN DE NEN2580 NORMERING

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| Adres:    | <b>Bernhardstraat 35</b> |
| Postcode: | <b>6707 CJ</b>           |
| Plaats:   | <b>Wageningen</b>        |

| VERDIEPING   | OPPERVLAKTE SPECIFICATIE        |          | OPPERVLAKTE |
|--------------|---------------------------------|----------|-------------|
| BERGING      | 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)   | 19,8 m2     |
|              | Bruto Inhoud                    | (BI)     | 0,0 m3      |
| BEGANE GROND | Gebruiksoppervlakte Wonen       | (GO)     | 69,0 m2     |
|              | GO Overig Inpandig              | (GOOI)   | 0,0 m2      |
|              | GO Gebouw Gebonden Buitenruimte | (GOGBBR) | 5,6 m2      |
|              | GO Externe Bergruimte           | (GOEB)   | 0,0 m2      |
|              | Bruto Inhoud                    | (BI)     | 222,1 m3    |
| TOTAAL       | Gebruiksoppervlakte Wonen       | (GO)     | 69,0 m2     |
|              | GO Overig Inpandig              | (GOOI)   | 0,0 m2      |
|              | GO Gebouw Gebonden Buitenruimte | (GOGBBR) | 5,6 m2      |
|              | GO Externe Bergruimte           | (GOEB)   | 19,8 m2     |
|              | Bruto Inhoud                    | (BI)     | 222,1 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.



# MEETRAPPOR

---

---

## 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.  
  
Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan  $0,5 \text{ m}^2$ ), 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  $1,50 \text{ m}$ , 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  $4,0 \text{ m}^2$  of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze  $0,50 \text{ m}^2$  of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan  $0,5 \text{ m}^2$
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van  $0,5 \text{ m}^2$ .

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.

---



# 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, fietsstalling 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).

---



# HUISHOUELIJK REGLEMENT

---

## Vereniging van Eigenaars Prins Bernhard II Bernhardstraat 29 t/m 39 II (oneven nummers) te Wageningen

### HUISHOUELIJK REGLEMENT

#### **Artikel 1.**

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.  
De vergadering van eigenaars beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

#### **Artikel 2.**

Eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

#### **Artikel 3.**

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Toestemming door de vergadering kan slechts worden verleend onder voorbehoud dat de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager met vrijwaring tegen gevolgschade voor de leden van de vereniging.  
De toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken.

#### **Artikel 4.**

Eigenaars en gebruikers zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van gevels, ramen en ruiten toe te staan.

#### **Artikel 5.**

Eigenaars en gebruikers moeten er gezamenlijk en ieder afzonderlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.

#### **Artikel 6.**

Het is niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur:

- a. Voor eigenaars en gebruikers zich op de daken te begeven anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteit; dit verbod geldt niet voor gedeelten die zijn aangewezen om te worden gebruikt als terras;
- b. Reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten te verrichten.

#### **Artikel 7.**

**Behoudens goedkeuring van de vergadering is het de eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan:**

- a. Zich luidruchtig te gedragen en zich onnodig op te houden in de gemeenschappelijke en openbare ruimten;
- b. In de gemeenschappelijke en openbare ruimten te roken;
- c. De wanden en/of plafonds van de hallen, trappenhuis en galerijen te gebruiken voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen;



# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

---

- d. In de gemeenschappelijke ruimten incl. trappenhuizen en hallen rijwielen (met of zonder hulpmotor), motorrijwielen, kinderwagens, meubilair of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen; mochten niettemin rijwielen en dergelijke worden aangetroffen, dan kunnen deze worden verwijderd in opdracht van het bestuur;
- e. Bloembakken buiten de balkons te hangen en bloembakken, wasgoed, beddengoed of kleding in de openbare ruimten te hangen;
- f. Kleden, dekens en dergelijke uit te kloppen;
- g. Aan de buitenzijde voor zichzelf of derden doorvoeren te maken en naamborden, letters, reclame-aanduidingen, uithangborden, (schotel-)antennes, spandoeken, drooglijnen, schijnwerpers en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen;
- h. Een zonnenscherm en/of windscherm aan te brengen m.u.v. ;
  - Uitvalzonneschermen en zgn. screens zijn toegestaan indien de kleurstelling van het doek voldoet aan kleurnummer RAL 2000. De geleide stangen van de screens dienen het kleurnummer RAL 9001 te hebben;
- i. In de appartementen/bergingen motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door geluid, trilling of stankoverlast kunnen veroorzaken, te gebruiken, te repareren of op te slaan;  
ontpofbare stoffen als benzine, olie, munitie, vuurwerk, enzovoorts mogen vanwege explosiegevaar niet in de appartementen of in de bergingen worden opgeslagen of in bezit gehouden;
- j. Kasten, hokken en dergelijke op de balkons of terrassen te plaatsen en/of afscheidingen of andere zaken aan te brengen die de lichtinval of het uitzicht van de appartementen kan belemmeren;
- k. Kasten of kastjes en dergelijke op de balkons of terrassen te plaatsen die hoger zijn dan de balustrade.
- l. De maximale lijnlast van de balkons mag niet meer zijn dan 200 kilogram per strekkende meter. Dit houdt in dat het niet toegestaan is om zware attributen zoals grote plantenbakken en dergelijke op het balkon te plaatsen. Ook mogen er geen verhuisliften tegen de balkons worden geplaatst.

## **Artikel 8.**

Het is niet toegestaan elektrische energie te betrekken in de bergingen vanuit de gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van koelkasten, vriezers, elektrische verwarming of andere grootstroom verbruikende apparaten. De stopcontacten in de gemeenschappelijke ruimten zijn bestemd voor gebruik van elektrisch gereedschap en kleine huishoudelijke apparaten zoals stofzuigers.

## **Artikel 9.**

- a. Hoewel het is toegestaan in de privé-gedeelten huisdieren te houden, dienen deze geen overlast of ongerief te veroorzaken. Een eventueel plaats gehad hebbende bevuiling binnen de gemeenschappelijke ruimten of op de buitenpaden, dient door de eigenaar onmiddellijk te worden opgeruimd.
- b. Honden, katten of andere huisdieren mogen zich slechts aangeliind en onder begeleiding in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- c. Huisdieren, die door geluid en/of gedrag hinder opleveren voor medebewoners van het gebouw, moeten, nadat een schriftelijke waarschuwing door het bestuur aan de eigenaar van het dier c.q. de dieren geen resultaat oplevert, binnen een maand na een desbetreffend besluit van de vergadering van eigenaars, genomen niet eerder dan drie maanden na de datum van genoemde waarschuwing zijn verwijderd.
- d. Alle afspraken en waarschuwingen, die uit het bedoelde overleg tussen eigenaar of gebruiker en het bestuur worden gemaakt en gegeven, worden schriftelijk vastgelegd.



# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

---

## **Artikel 10.**

In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken, enzovoorts, mogen niet in de trappenhuizen of in de hal worden gedeponeerd.

## **Artikel 11.**

Tussen 22.00 uur en 08.00 uur zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit geen hinder voor burens ontstaat. Het bespelen van muziekinstrumenten is uitsluitend toegestaan tussen 12.00 en 14.00 uur en tussen 18.00 en 20.00 uur. Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij gebruik van radio, televisie, bandrecorder, video, muziekinstrumenten en dergelijke daarvan geen hinder door burens wordt ondervonden.

## **Artikel 12.**

Het is niet toegestaan vloerbedekking aan te brengen van harde materialen zoals parket, tegels of laminaat in andere vertrekken dan in de badkamer en/of douche, keuken, gang en toilet tenzij door middel van een certificaat wordt aangetoond dat de betreffende vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met 10 dB of meer verbetert ten opzichte van de kale vloer.

## **Artikel 13.**

Ter voorkoming van bevulling van gevels, vensterruiten en dergelijke mag geen voedsel aan de vogels en andere dieren gegeven worden.

Het is verboden afval en dergelijke over de balkons of uit de ramen naar beneden te werpen en kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons schoon te maken.

## **Artikel 14.**

Huisvuil dient in goed afgesloten vuilniszakken in de daarvoor bestemde container(s) te worden geplaatst.

Het deponeren en opslaan van huisvuil op de balkons of terrassen is niet toegestaan.

## **Artikel 15.**

Indien een appartement, met goedkeuring van de vergadering, gebruikt wordt voor de uitoefening van een bedrijf gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebruiker zal moeten zorgen voor het verkrijgen van eventuele voor de uitoefening van zijn bedrijf vereiste vergunningen en/of ontheffingen.
- b. Leidt de aard van het bedrijf van gebruiker tot een hogere dan normale premie van brandverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar.
- c. Naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden aan de gevel mogen geen andere tekst bevatten dan die welke direct betrekking heeft op het in het appartementsrecht uitgeoefend bedrijf of beroep.  
Intermitterende verlichting is niet toegestaan, de achterzijde en de zijkanten mogen geen verlichting doorlaten.
- d. In de privé-gedeelten is het niet toegestaan, naar oordeel van het bestuur, storende verlichting te hebben

## **Artikel 16.**

Iedere eigenaar die zijn appartement in gebruik geeft aan derden dient hiervan mededeling te doen aan het bestuur. De gebruiker van het appartement dient zich als borg te stellen, alsmede een schriftelijke verklaring te overleggen zich aan de reglementen te zullen conformeren.

## **Artikel 17.**

Het verdient aanbeveling om ingeval van langere afwezigheid aan het bestuur mededeling te doen van het tijdelijk adres en daarbij tevens op te geven wie is aangewezen, indien zulks

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

---

noodzakelijk zal zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (brand, lekkage, gas, bevrozing, enzovoorts).  
Iedere eigenaar wordt geadviseerd een noodtelefoonnummer bij de bestuurder van de VVE af te geven.

## **Artikel 18.**

Storingen of noodzakelijke herstellingen van de gemeenschappelijke voorzieningen of openbare ruimten dienen bij één van de technische commissieleden gemeld (lieft schriftelijk) te worden.  
Reparaties binnen de appartementsgedeelten zijn voor risico en rekening van de betreffende appartementseigenaar.

## **Artikel 19.**

Mochten de bepalingen van een eventuele huurovereenkomst ten aanzien van een woning, gesloten met de stichting: De Woningstichting, gevestigd te Wageningen, in strijd zijn met de bepalingen van dit huishoudelijk reglement, dan prevaleren de huurbepalingen. Dit artikel kan niet door de vergadering van eigenaars worden gewijzigd.

## **Artikel 20.**

De boeteclausule is van toepassing (bijlage).

## **Artikel 21.**

In gevallen waarin het huishoudelijk reglement niet voorziet kan het bestuur maatregelen van orde treffen.

## **ANNEX**

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de vergadering van eigenaars d.d. 2 april 2007. Naast dit huishoudelijk reglement zijn van toepassing de artikelen 106 tot en met 147 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (wet op de appartementsrechten), de regels en de bepalingen van het Reglement en van de Statuten zoals opgenomen in de Akte van Splitsing vastgesteld op 12 november 2004 bij Smit & Moormann notarissen gevestigd te Wageningen.

Dit huishoudelijk reglement is uitgebreid n.a.v. de vergadering van eigenaars d.d. 7 februari 2019 (artikel 7 sub 'l').

Dit huishoudelijk reglement is uitgebreid n.a.v. de vergadering van eigenaars d.d. 6 februari 2020 (artikel 20 toegevoegd).

De artikelen van dit Huishoudelijk Reglement kunnen niet in strijd zijn met de van toepassing zijnde bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.



# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

---

## Bijlage artikel 20 ALV 06-02-2020 Boeteclausule

*"Gezien artikel 41 van het Splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet nakoming op te leggen:*

*€ 100,00 in geval van onredelijke hinder of geluidshinder, als bedoeld in artikel 16 MR 1992.*

*€ 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR 1992.*

*€ 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR 1992.*

*€ 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR 1992.*

*€ 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.*

*€ 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR 1992.*

*€ 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privégedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR 1992.*

*€ 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR 1992.*

*€ 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR 1992.*

*€ 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 1992.*

*€ 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR 1992.*

*€ 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR 1992.*

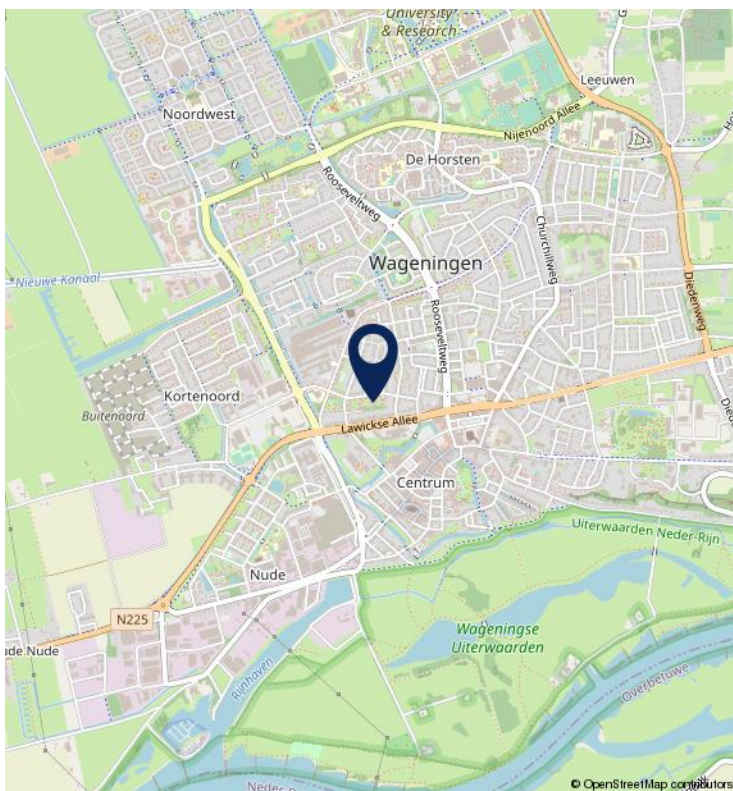
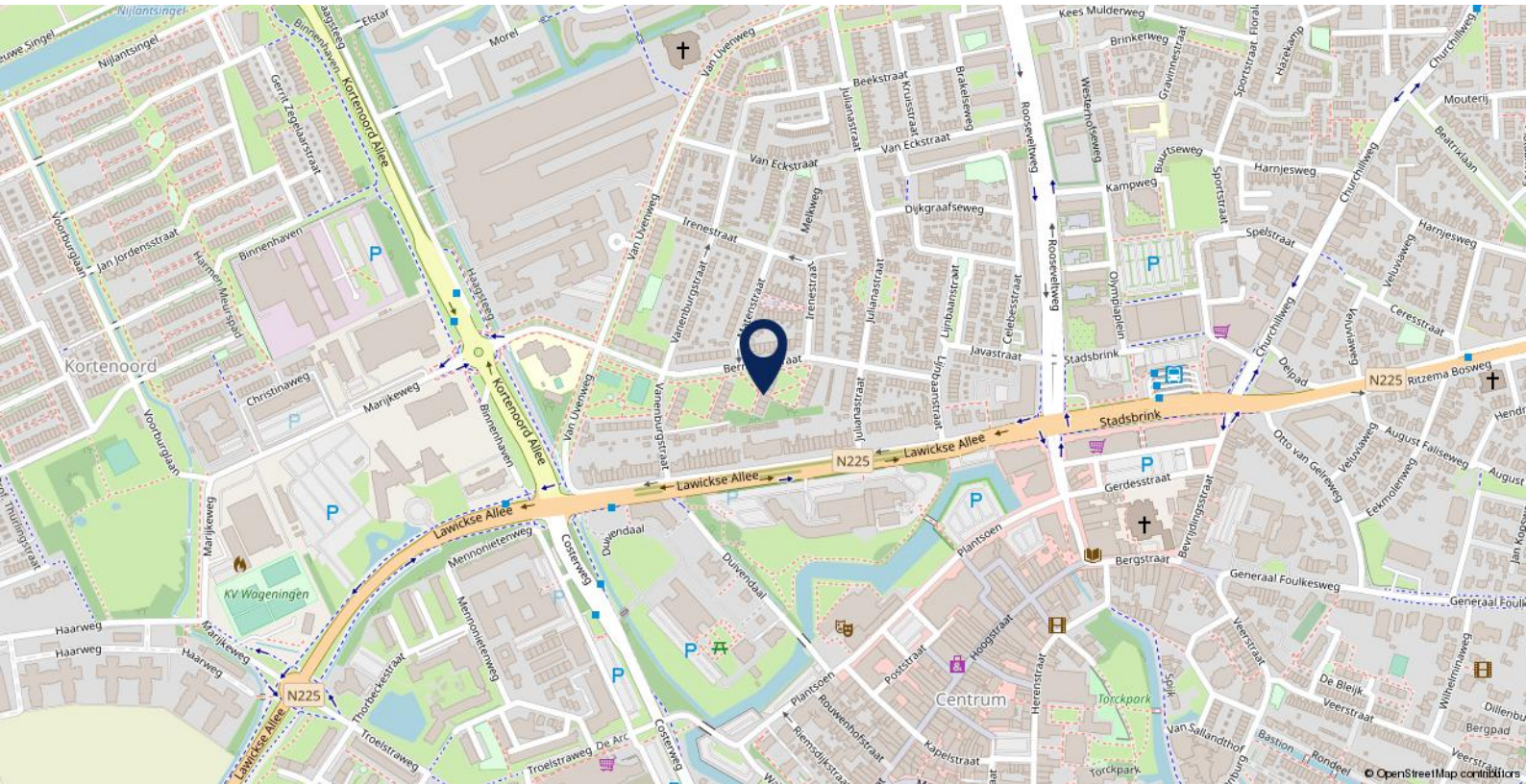
*€ 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 16 MR 1992.*

*De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden van tweemaal een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene kunnen worden opgelegd. Beroep ten aanzien van de oplegging van boetes staat open bij de Vergadering van Eigenaars."*



# LOCATIE VAN...

Bernhardstraat 35



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 capitulatie 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.



# 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 bieders 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 hypotheek garantie 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.

### Indien asbest aanwezig is: **Asbest**

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. 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 alsgevolg 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.



## 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 vóór 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, 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.



# 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 herpublicatie 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.