

**Te koop**

Schoolmeesterwaard 23, Arnhem



Vraagprijs € 450.000 k.k.



Schoolmeesterwaard 23  
6846 EG  
Arnhem NL



**REBO Woningmakelaars - Arnhem**  
Delta Business Center, Delta 1F, 6825 ML Arnhem  
KVK: 09081744  
makelaardijarnhem@rebogroep.nl

# Aangenaam

## REBO Woningmakelaars



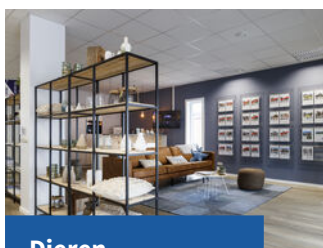
### **Wat leuk dat u met één van ons een bezichtiging heeft gedaan! Graag stellen we ons aan u voor.**

REBO Groep BV is een landelijk opererend en onafhankelijk familiebedrijf. Een betrokken vastgoedspecialist en onderscheidende partner voor haar opdrachtgevers. Wij leveren kwaliteit, zijn betrouwbaar, beschikken over een compleet dienstenpakket en zijn altijd dichtbij.

Onze makelaarskantoren zijn gevestigd in Arnhem, Dieren, Doetinchem, en Deventer en we beschikken daardoor over een breed netwerk. We bieden advies en assistentie bij de koop, verkoop, tijdelijke huur en verhuur van een

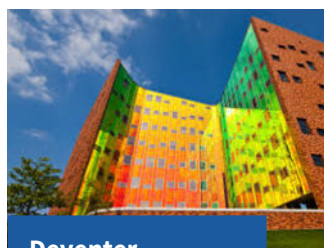
particulier huis, appartement, garage of kavel. Geven we advies bij nieuwbouwprojecten en verzorgen de verkoop. Daarnaast zijn we voor woningbeleggers een uitstekende partner voor de uitponding van woningen. We hebben een groot woningenbestand en veel kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Daardoor weten we niet alleen wat er te koop is, maar ook wat er te koop komt.

**Heeft u een (gevalideerd) taxatierapport nodig of u wilt u de waarde weten van uw eigen woning, middels een GRATIS WAARDEBEPALING? Dan kunt u hiervoor ook bij ons terecht. We komen graag bij u langs!**



### **Dieren**

Wilhelminaweg 27  
6951 BM Dieren  
T (0313) 42 73 21  
makelaardijdieren@rebogroep.nl



### **Deventer**

Zutphenseweg 29 C-3  
7418 AH Deventer  
T (0570) 626268  
makelaardijdeventer@rebogroep.nl



### **Arnhem**

Delta Business Center  
Delta 1F  
6825 ML Arnhem  
T 026-320 1800  
makelaardijarnhem@rebogroep.nl



### **Doetinchem**

Plantsoenstraat 77  
7001 AB Doetinchem  
T (0314) 36 92 92  
makelaardijdoetinchem@rebogroep.nl

[www.rebowoningmakelaars.nl](http://www.rebowoningmakelaars.nl)



## Uw contactpersonen



**Ninke Sloot RM**  
Woningmakelaar

M 06 10 27 01 19  
ninke.sloot@rebogroep.nl



**Martijn te Velthuis RM RT**  
Woningmakelaar/taxateur

M 06 20 60 09 06  
martijn.tevelthuis@rebogroep.nl



**Sjoerd Assink RM RT**  
Woningmakelaar/taxateur

M 06 19 21 46 41  
sjoerd.assink@rebogroep.nl



**Bjorn Zijlstra RM**  
(Bedrijfs)makelaar

M 06 826 930 63  
b.zijlstra@rebogroep.nl



**Jeannet Hagesteijn RM RT**  
Woningmakelaar/taxateur

M 06-30 33 11 88  
j.hagesteijn@rebogroep.nl



**Yolanda Willems**  
Commercieel medewerker  
binnendienst

yolanda.willems@rebogroep.nl



**Petra Jansen**  
Assistent-Makelaar Wonen/  
Commercieel medewerker  
binnendienst

M 06- 82 48 56 15



**Fleur van Soest**  
Commercieel medewerker  
binnendienst

fleur.vansoest@rebogroep.nl



**Anton Zuure K-RMT**  
Kandidaat-Makelaar/  
Commercieel medewerker  
binnendienst

M 06-22 37 72 91  
anton.zuure@rebogroep.nl

# Woninginformatie

Schoolmeesterwaard 23, Arnhem



Prachtig aan het water gelegen tussenwoning met aangebouwde serre in de wijk Schuytgraaf in Arnhem Zuid in de gewilde wijk "de Waarden". Aan de voorkant heb je vanuit de keuken vrij uitzicht over de waterpartij. De diepe achtertuin (zo'n 15 meter diep) is heerlijk zonnig gelegen op het westen, heeft een houten berging en een eigen achterom. De woning is gebouwd in 2008 dus volledig geïsoleerd en aangesloten op de stadsverwarming. De woning is voorzien van vloerverwarming, zonnepanelen en heeft energielabel A.

Vanuit de wijk is er een snelle verbinding naar de snelweg. In de wijk zijn diverse speeltuintjes en Schuytgraaf heeft een eigen winkelcentrum, basisscholen, kinderopvang en een eigen treinstation; NS Station Arnhem Zuid. Kortom een prachtige plek om te wonen!

## Begane grond

Entree, ruime hal, toilet, tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en voorzien van een splitairco-unit, open keuken in hoekopstelling (2019) met diverse inbouwapparatuur zoals Quooker, hetelucht-

stoomoven, koel-vries combinatie, afwasmachine en inductie kookplaat met afzuigkap. Aangebouwde serre met houten vlondervloer en glazen (schuif)wand en voorzien van een op afstand bedienbare zonwering. De begane grond (behalve het toilet) is voorzien van vloerverwarming;

## 1e verdieping

Overloop, 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 voorzien van splitairco-unit, badkamer met inloopdouche, vaste wastafel met wastafelmeubel, bad en tweede toilet, trap naar;

## 2e verdieping

Overloop met extra raam, 4e slaapkamer/hobbyruimte, wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting;

De woning is aan de achterzijde volledig voorzien van op afstand bedienbare elektrisch bedienbare rolluiken. Aan de voorzijde is de slaapkamer op de 1e verdieping voorzien van rolluiken.

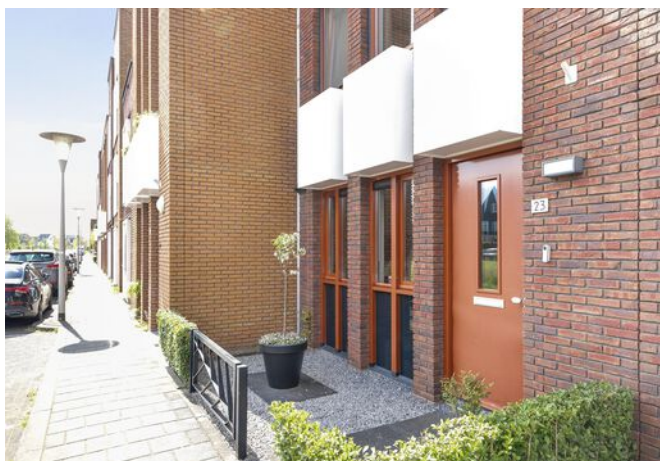
# Woninginformatie

Schoolmeesterwaard 23, Arnhem



## Bijzonderheden:

- Woonoppervlak 131m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlak 143m<sup>2</sup>;
- bouwjaar 2008;
- De woning is geheel geïsoleerd;
- Energielabel A;
- De woning wordt verwarmd via een gasloze centrale voorziening: stadsverwarming, hierdoor heeft u geen eigen c.v.- ketel en dus ook geen onderhoudskosten;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Zonnepanelen 9 stuks (eigendom);
- Prachtig gelegen, aan de voorzijde uitkijkend op het water;
- Opslaande deuren naar zonnige achtertuin;
- Aangebouwde serre;
- Glasvezel aanwezig;
- Rustige en kindvriendelijke woonwijk;

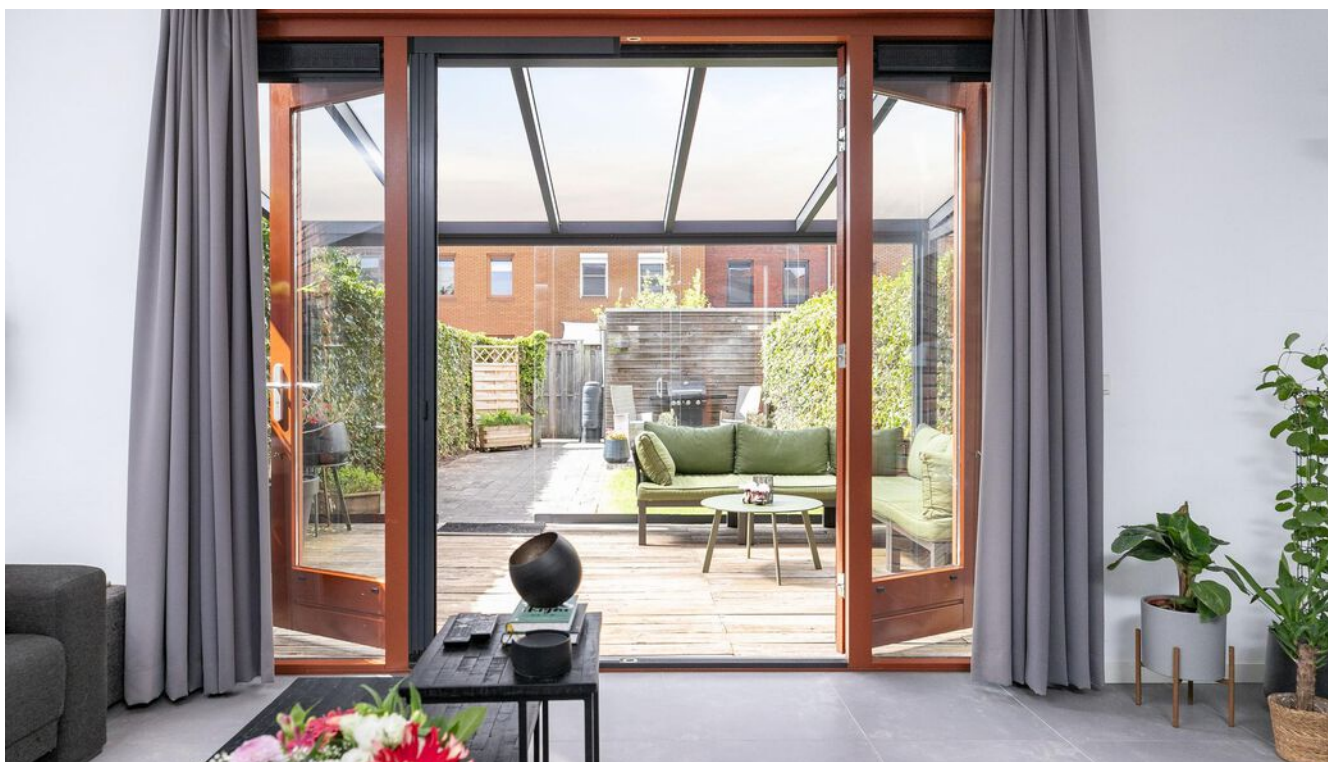


## Kenmerken

- Type woning tussenwoning
- Bouwjaar 2008
- Inhoud 480 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte 131 m<sup>2</sup>
- Gebouwsgebonden buitenruimte 14 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte 5 m<sup>2</sup>
- Energieklasse A
- Voorzieningen buitenzonwering, mech.ventilatie, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning

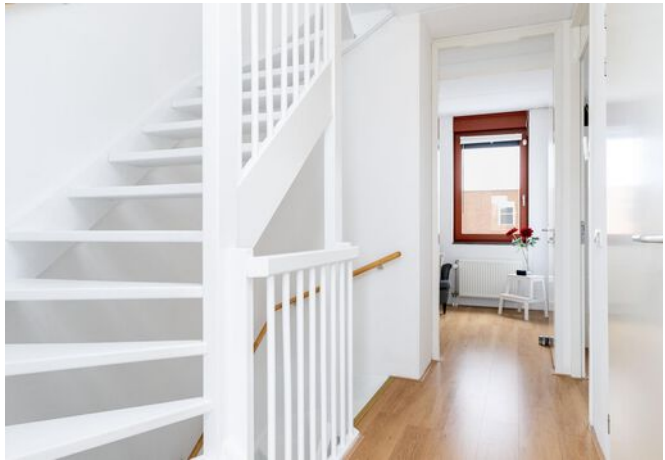
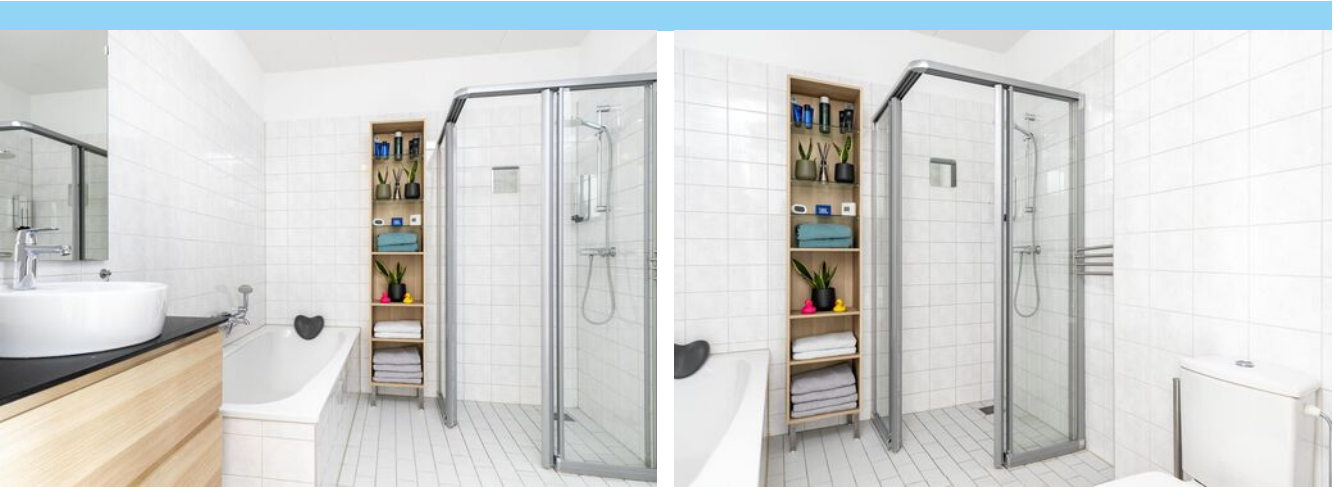
Hoewel deze wooninfo met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook geen koopovereenkomst tot stand komen. Aan vermelde afmetingen dan wel toegevoegde (bouw-)tekeningen kunnen door kopers geen rechten worden ontleend.

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

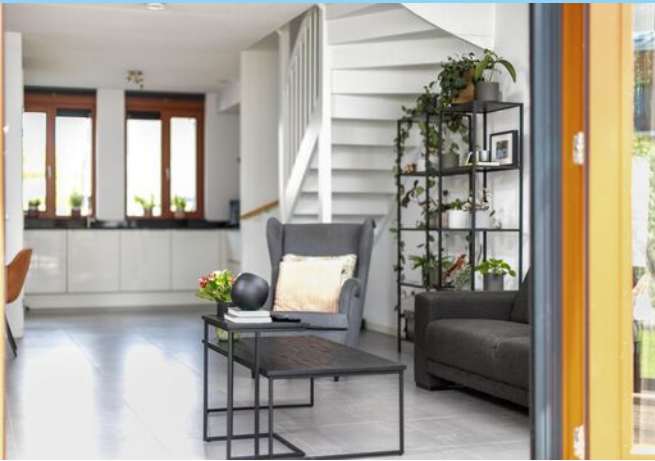






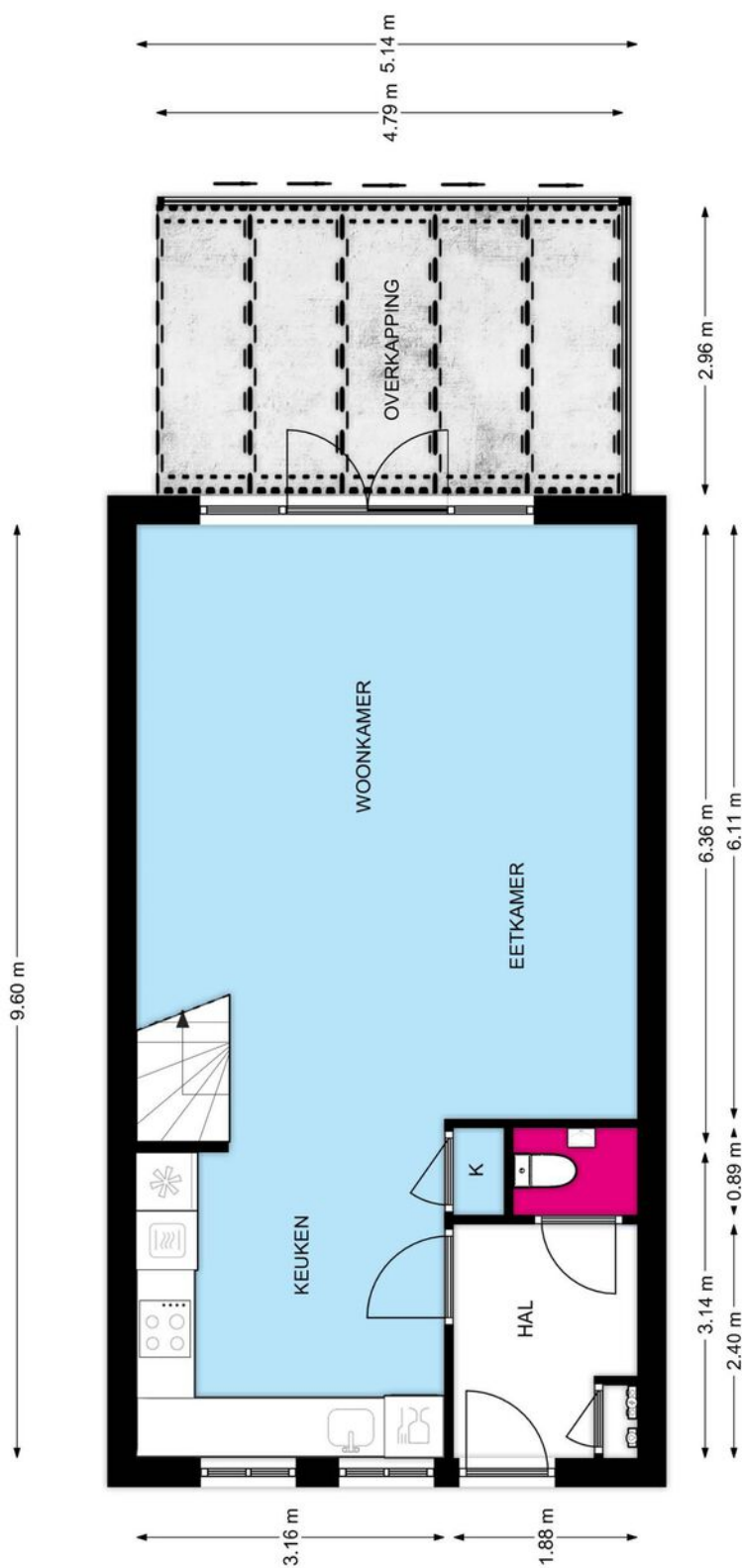






# Plattegronden

Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

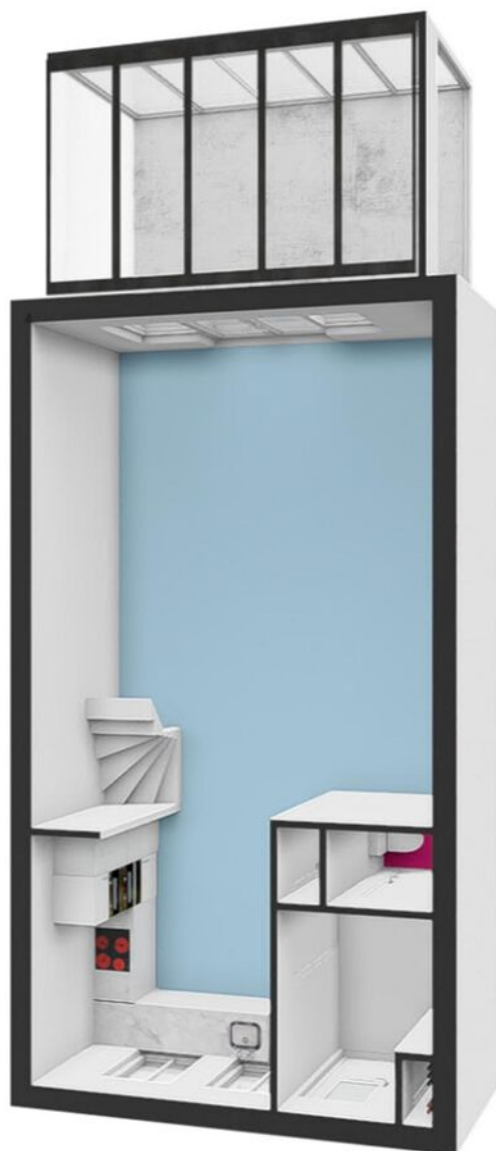


## Begane grond, Schoolmeesterwaard 23 te Arnhem

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

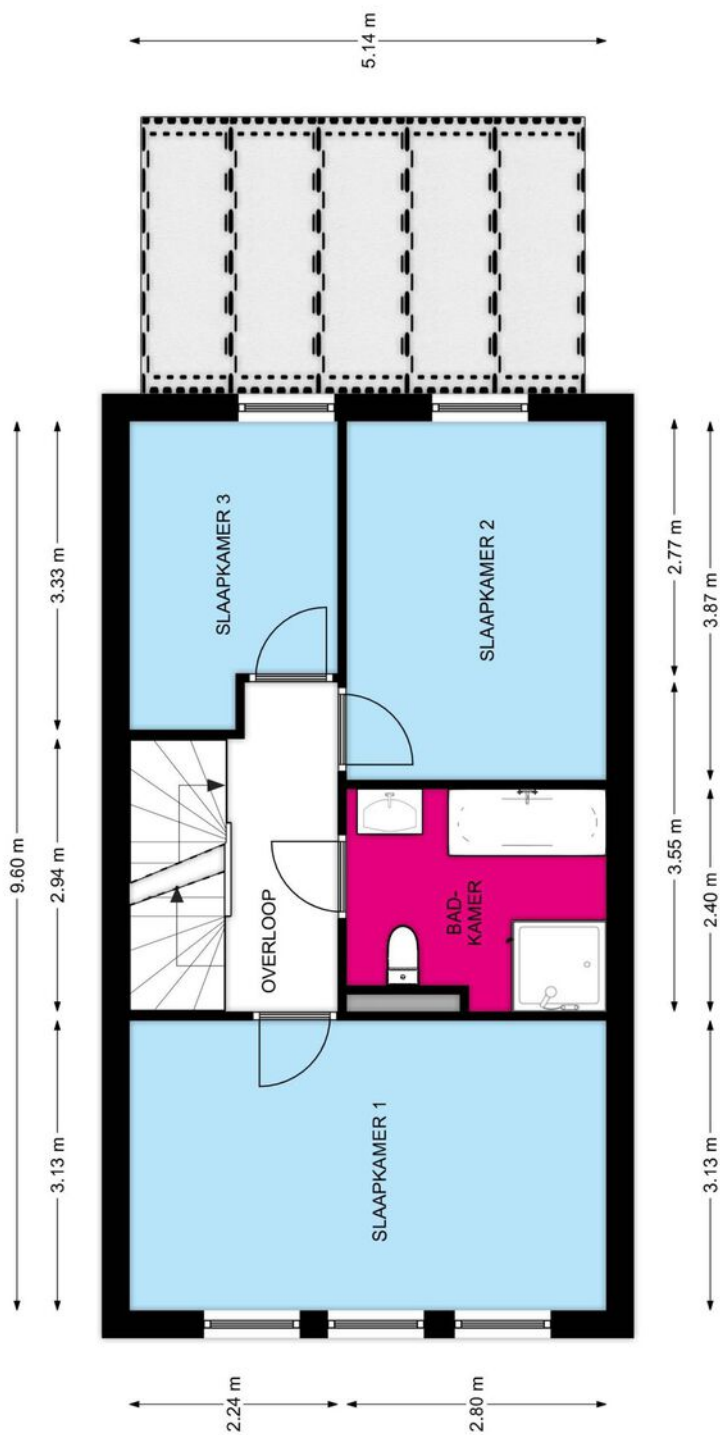


**Begane grond, Schoolmeesterwaard 23 te Arnhem**

De plattgronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

**REBO**  
Woningmakelaars

# Schoolmeesterwaard 23, Arnhem



## 1e Verdieping, Schoolmeesterwaard 23 te Arnhem

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

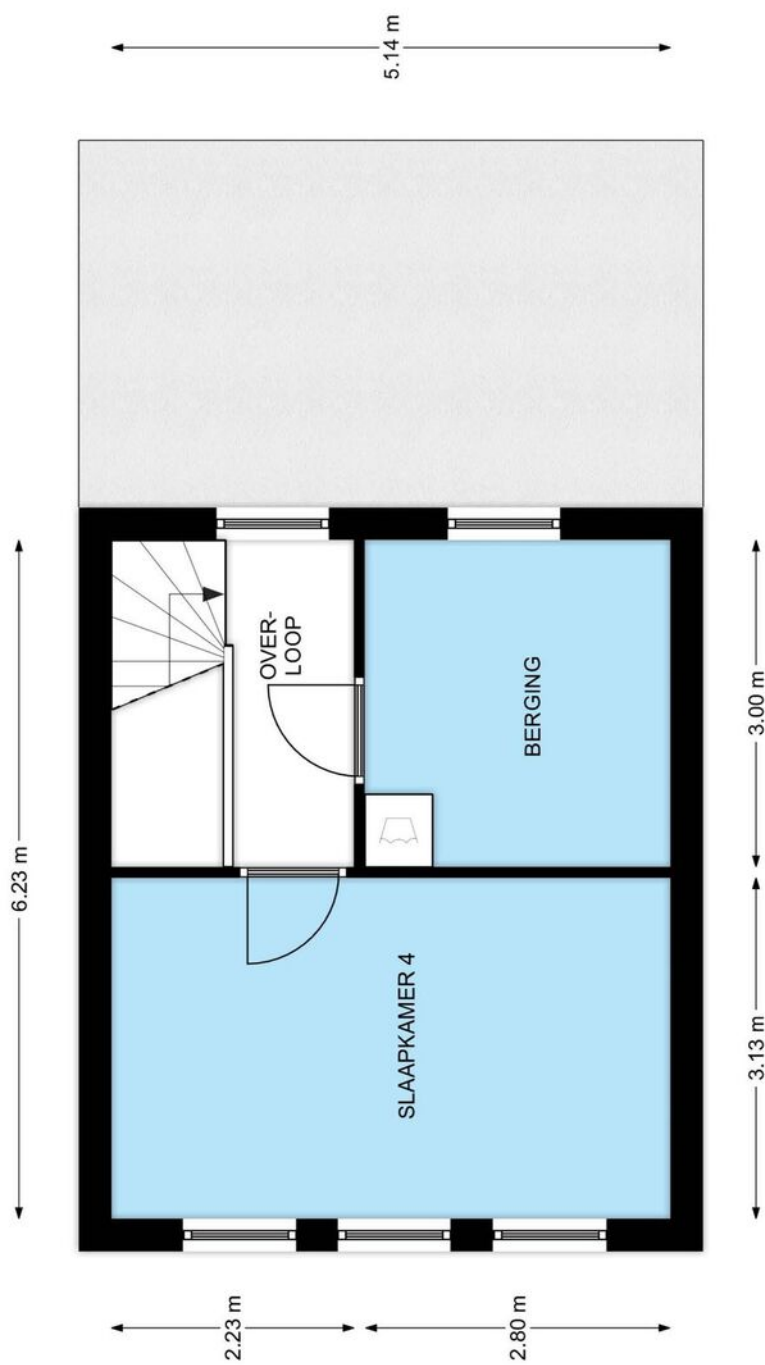
**REBO**  
Woningmakelaars



**1e Verdieping, Schoolmeesterwaard 23 te Arnhem**

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.





**2e Verdieping, Schoolmeesterwaard 23 te Arnhem**

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



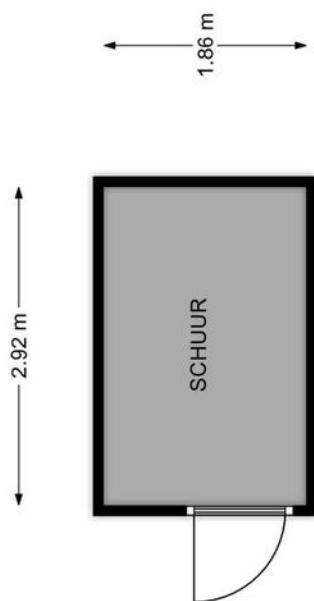




**2e Verdieping, Schoolmeesterwaard 23 te Arnhem**

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.







**Begane grond, Schoolmeesterwaard 23 te Arnhem**

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.


# Kadastrale kaart

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie AF	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1919	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Administratieve kadastrale grens	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
—	Bebouwing		

# Lijst roerende zaken

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast slaapkamer met schuifdeuren en kast zolderkamer	X			
- Schappen waskamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- schilderij ophangstelsel	X			
- kast op 2e verdieping rechts	X			
- kapstokkast hal	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			

# Lijst roerende zaken

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- afzuigkap	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- Stoomoven	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			

# Lijst roerende zaken

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
Veranda	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X		
Verlichting op huis en schuur	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Schappen in schuur			X	
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
<b>Overig - Contracten</b>				
Warmtebox stadsverwarming (deze is van Vattenfall)		Moet worden overgenomen		

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

### Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

Zijn er 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.)

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Niet bekend

(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?

De heg staat deels op dit perceel en deels op de erfgrans. Dit betreft een minimaal verschil. Is zichtbaar aan de achtergevel.

### Bijzonderheden 1 D.

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

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.



# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Zo ja, welke?

In de tuin liggen leidingen van de stadsverwarming (zie eigenaarsinformatie Kadaster), het tuinhek in de voortuin mag niet verwijderd worden, de kleuren van het huis liggen vast (kan worden gewijzigd iom bureu). Een aantal schuren hebben in de brandgang de plicht de verlichting werkend te houden. De lamp op de schuur bij nr. 23 hoort hier niet bij.

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

### Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.

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

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	2008 (woning en schuur)
Overige daken:	net

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	- Schuur: deze is hersteld, maar blijft vochtig. Vochtvlak wordt niet groter - Woning: bij het plaatsen van de zonnepanelen is een ontlufter iets ontzet, waardoor het ging lekken in de waskamer. Dit is hersteld.

### Dak(en) 3 C.

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

### Dak(en) 3 D.

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Ja

Overige daken:

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

Overige daken:

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Ja

Overige daken:

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? Hout  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2016/2017

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Van der Roest

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Nee

Zo nee, toelichting:

driepuntsluiting van de achterdeur sluit in de zomer niet optimaal (even goed aantrekken).

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?

HR++

(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Plafond op overloop

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Tijdens de bouw en met piepschuim
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	Er ligt een brede sloot voor de deur en bij aanhoudende regenval en hoog water is de kruipruimte vochtig.

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

### Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) Airconditioning (woonkamer en slaapkamer op eerste etage) warmtebox stadsverwarming

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Nee

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden) Warmtebox is onderdeel van stadsverwarmingn (Vattenfall)

Merk van de installatie(s): LG en onbekend

Type(nummer) van de installatie(s): Airco: onbekend

Installatiedatum van de installatie(s): Airco: 2018/2019

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? niet van toepassing

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

### Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee



# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Zo ja, welke?

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

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

warm water: Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Gehele benedenetage muv toilet

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 9

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	280wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	JA 280
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	SolarEdge
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2017
Installateur:	HB Solar Works uit Doetinchem (failliet)
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	Jaarnota 2022-2023
Aantal kWh:	1912
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	3 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
<b>Installaties 7 I.</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	nvt
<b>Installaties 7 J.</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	
<b>Installaties 7 K.</b>	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? 2023

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 2008

### Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 2021 allemaal vernieuwd

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2008

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

### Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

### Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

### Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2019

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2019

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? ja, 2019

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 2008

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

### Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

### Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

### Diversen 9 G.

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

Nee

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Nee

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

Nee

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	N.v.t
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t

### Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	

### Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	N.v.t
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	

### Diversen 9 L.

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

### Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?	Veranda
Zo ja, in welk jaartal?	2023
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Zelf gedaan, veranda komt van Fonteyn uit Uddel

### Diversen 9 N.

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

### Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja

Zo ja, welke label? A

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 461

Belastingjaar? 2024

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 419000

Peiljaar? 2023

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 344

Belastingjaar? 2023

### Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 461

Belastingjaar? 2024

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming: 170

# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Anders:	Vattenfall specificeert niet welk deel er voor elektra is en welk deel voor stadsverwarming.
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	0
Elektriciteit hoog (kWh):	795 (zonder aftrek opwekking)
Elektriciteit laag (kWh):	1307 (zonder aftrek opwekking)
Elektriciteit totaal (kWh):	190 (na aftrek opwekking door panelen)
Water (m3):	56
Stadsverwarming (GJ):	21,11
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1,5
<b>Vaste lasten 10 F.</b>	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
<b>Vaste lasten 10 G.</b>	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
<b>Vaste lasten 10 H.</b>	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja



# Vragenlijst

## Schoolmeesterwaard 23, Arnhem

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

### Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

### Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.

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

# Algemene informatie

## Meer informatie?

Mede namens de verkopers danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u getoond heeft voor deze woning. Wij hopen u door middel van deze verkoopbrochure een goed beeld te hebben gegeven.

### Hoe nu verder?

- Indien u verdere interesse heeft in deze woning, kunt u contact opnemen met ons kantoor. Heeft u een aankopend makelaar ingeschakeld dan wordt dit namens u gedaan.
- Als deze woning niet past bij uw woonwensen en u besluit verder te zoeken, stellen wij het evenwel op prijs uw reactie op de bezichtiging te vernemen.
- Indien u wenst kunnen wij voor u op zoek gaan naar een nieuwe woning, passend bij uw zoekwensen.

## Een woning kopen

### Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### Meldingsplicht verkoper

Op grond van de wettelijke meldingsplicht vragen wij verkoper ons datgene te melden wat voor u als koper van belang zou kunnen zijn. Helaas kunnen verkoper en wij als makelaar u niet meer melden

dan ons bekend of zichtbaar is. Er wordt door ons geen opdracht gegeven tot nader onderzoek naar zaken als vervuiling, tanks, toegepaste materialen en de samenstelling ervan en eventuele schadelijkheid van deze zaken voor milieu of gezondheid. Ook naar verbouw- en bestemmingsplan mogelijkheden wordt geen onderzoek gedaan. In dit kader wijzen wij u op uw eigen onderzoekplicht.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### Het uitbrengen van een bieding en gunning

Als u een bieding wilt uitbrengen op een pand, is het verstandig om vooraf met ons kantoor of uw eigen makelaar contact op te nemen om “ongelukken” te voorkomen. De (uw) makelaar kan u precies vertellen hoe u het beste in onderhandeling kunt gaan.

Zie ook de informatie bij “veelgestelde vragen”.

### Ontbindende voorwaarde financiering

Vaak wordt bij de koop door de koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door de koper in de onderhandeling vermeld te zijn. Indien hierover geen speciale afspraken zijn gemaakt, wordt er uitgegaan van een financiering tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven, en indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Doet de koper een beroep op de ontbindende voorwaarde, dan dient hij aan te tonen dat hij zich wel heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Koper dient hierbij de gegevens die aan de bank verstrekt zijn te overleggen en minimaal 2 afwijzingen van geldverstrekkers te overleggen.

## Meer informatie?

### **De koopovereenkomst**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis. Zolang deze koopakte niet is ondertekend door koper en verkoper, kunnen aan een mondelinge akkoord door zowel koper als verkoper géén rechten worden ontleend. Alleen een schriftelijke en door partijen ondertekende NVM-koopakte is dus rechtsgeldig. Als zekerheidsstelling van koper aan verkoper zal in de koopakte een waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom, te voldoen aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alléén vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure bijzondere bepalingen zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### **Drie dagen bedenktijd**

De koop komt tot stand op het moment dat beide partijen de schriftelijk overeenkomst getekend hebben. Vanaf het moment dat de koper een kopie van deze akte heeft ontvangen, heeft de koper 3 dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper, zonder opgaaft van redenen, van de koop afzien. Deze bedenktijd is alleen van toepassing op particuliere kopers. Minimaal 2 van de 3 dagen mogen niet in een weekend of op feestdagen vallen. Is dit wel het geval dan wordt de bedenktijd verlengd tot de eerst volgende werkdag.

### **Schriftelijkheidsvereiste Identificatieplicht**

De makelaar is wettelijk verplicht een kopie van een legitimatiebewijs van de verkopers en de kopers in het dossier te houden. Ook rust op de makelaar de plicht de geldigheid van dit document te controleren. Wij rekenen op uw medewerking hieraan.

### **Schriftelijkheidsvereiste**

Een koop is pas écht gesloten als koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend, dit heet het 'schriftelijkheidsvereiste'. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. 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'. Heeft u vragen hierover? We geven graag uitleg over het schriftelijkheidsvereiste en over de positie van partijen.

## Veelgestelde vragen

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

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar, aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet 'onder bod' is.

Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

### ▶ 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'word ik koper als ik de vraagprijs bied'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toe komen' in het bieding-proces, kan verkoper opeens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### ▶ 4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleverdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord zijn bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop.

Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud van financiering is.

### ▶ 5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

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

## Veelgestelde vragen

### ▶ 7. De makelaar vraagt een hoge vraagprijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De makelaar kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

### ▶ 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koop-overeenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is zo 'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip optie gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo 'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### ▶ 9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij onderhandelen?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u veel belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstellingen voorkomen.

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

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de akte van levering en het inschrijven daarvan in de registers. Als verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn om een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen of wilt u een toelichting? Neem dan gerust contact met ons op.

# De makelaar als poortwachter

## Wettelijke verplichting voor ons als makelaar.

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

### **Waarom vragen wij wat we vragen?**

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren, dus ook die van u. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar u woont en leggen dit vast.

### **Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?**

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

### **MOT**

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

# Waarom REBO Woningmakelaars?

## De 10 unieke plussen van REBO Makelaars

### 1 Meer gemak

Wij bieden u aanzienlijk **meer gemak**. Van de presentatie van uw huis, de eerste bezichtiging tot na de overdracht bij de notaris; REBO Woningmakelaars regelt het snel en vooral goed.

### 2 Tijd besparen

Wij beschikken over een groot netwerk en hebben een sterke organisatie waar uw belangen centraal staan. Dat **bespaart u tijd**, waardoor u zich op de aanstaande verhuizing kunt richten.

### 3 Grondige aanpak

Dankzij ons grote netwerk weten we vaak al van te voren wat er te koop komt en wie een ander huis zoekt. De vruchten van die **grondige aanpak** plukt u.

### 4 Meer aandacht

Een huis aan- of verkopen is een grote beslissing. Wij hebben **meer aandacht** voor de financiële en emotionele impact en begeleiden u gericht tijdens het gehele aan- of verkoopproces.

### 5 Toegewijde professionals

Bij REBO Woningmakelaars werken uitsluitend **toegewijde professionals**, die de hele dag niets anders doen dan huizen verkopen of kopen. Wij hebben passie voor ons vak.

### 6 Perfecte presentatie

Een **perfecte presentatie** vergroot de kans op een snelle en succesvolle verkoop. Wij hebben alle (digitale) mogelijkheden in huis om uw te koop staande woning onder de aandacht te brengen.

### 7 Hoogste verkoopprijs

Bij de verkoop van uw woning gaan we voor de **hoogste verkoopprijs**. Daarvoor zetten we een unieke mix van marketingmiddelen in die zich in de praktijk hebben bewezen.

### 8 Voortdurend trainingen

Ook als ervaren makelaar moet je bij de tijd blijven. Daarom volgen we **voortdurend trainingen** op het gebied van persoonlijke effectiviteit en dienstverlening.

### 9 Vestigingen

REBOgroep heeft 11 vestigingen verdeeld over het land. Hierdoor kunnen wij je ook in een groot deel van het land tot dienst kunnen zijn via onze diverse Business Units.

### 10 Trots

Als makelaar van REBO Woningmakelaars zijn we er **trots** op u te mogen helpen bij de koop of verkoop van uw huis.

# REBO Groep: betrokken, onderscheidend en dichtbij

REBO Groep BV is een landelijk opererend en onafhankelijk familiebedrijf. Een betrokken vastgoedspecialist en onderscheidende partner voor haar opdrachtgevers. Wij leveren kwaliteit, zijn betrouwbaar, beschikken over een compleet dienstenpakket:

- Vastgoed Management;
- VVE Management;
- Huurwoning;
- Makelaardij;
- Bedrijfsmakelaardij;
- Valuation & Research;
- Beleggingsmakelaardij.

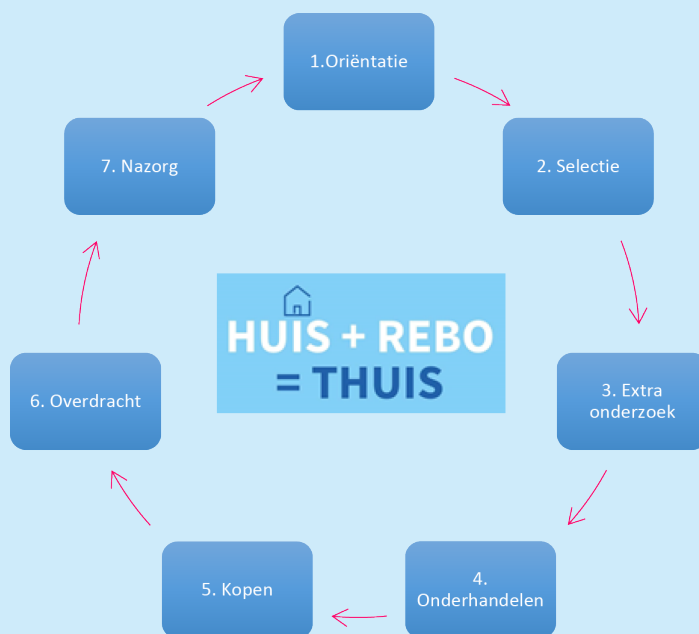




# Uw droomhuis nog niet gevonden...

Een REBO aankoopmakelaar kan u daar optimaal bij helpen. Dat bespaart u tijd, geld en zorgen.

Dit doen wij op basis van **no cure, no pay**. Dus mocht er geen aankoop plaatsvinden, dan zijn er geen kosten voor u.



## Wat doet REBO Woningmakelaars voor u als aankoopmakelaar:

- het inventariseren uw woonwensen
- zoeken naar geschikte woningen binnen onze systemen/netwerken/collegae
- nader marktonderzoek en bepalen de juiste marktwaarde van de woning
- samen met u bezichtigen
- extra onderzoek (bestemmingsplannen, bodem, milieu, bouwkundig, asbest)
- nader onderzoek (kadaster, erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, juridische rechten en plichten, gemeentelijke bepalingen)
- het geven advies over de bouwkundige staat (is een bouwtechnische keuring noodzakelijk?)
- inmeten van de woning conform NEN 2580
- het voeren op professionele wijze van de onderhandelingen
- controleren van het energielabel van de woning
- controleren koopovereenkomst (zijn alle gemaakte afspraken/ clausules goed vermeld)
- samen met de koopovereenkomst doornemen en ondertekenen
- bewaken van de termijnen (ontbindende voorwaarden, waarborgsom, transportdatum)
- houden van een korte lijn met uw financieel adviseur
- adviseren inzake een deskundige taxatie voor financiering
- controleren van de akte van levering en de nota van afrekening van de notaris
- samen met u de woning inspecteren voorafgaand aan de overdracht
- we begeleiden u tijdens het transport bij de notaris.

**Vraag naar onze uitgebreide aankoop-brochure en scherpe tarieven!**

En..... wij blijven ook uw aanspreekpunt ná uw aankoop!

Bel of stuur ons een e-mail [makelaardij@rebogroep.nl](mailto:makelaardij@rebogroep.nl) zodat wij u vrijblijvend kunnen informeren over de mogelijkheden.

