



**ENSCHEDÉ**  
**Olink Es 1**

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



**Arjan Hollink**

arjan@extramakelaars.nl  
053-4304304

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Type woning        | vrijstaande woning  |
| Bouwjaar           | 2011                |
| Aantal slaapkamers | 3                   |
| Perceeloppervlakte | 948 m <sup>2</sup>  |
| Woonoppervlakte    | 173 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud woning      | 1129 m <sup>3</sup> |
| Energie label      | A+                  |
| Vraagprijs         | € 1.200.000 k.k.    |

Welkom in deze luxe vrijstaande villa in de geliefde wijk Diekman Es!

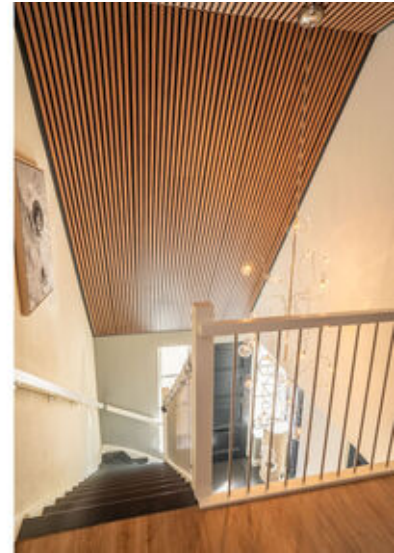
Stel je voor: een stijlvolle, ruime woning in Saksische bouwstijl waar modern comfort, luxe en rust samenkomen, omringd door groen en met alle voorzieningen binnen handbereik. Deze prachtige villa aan de Olink Es 1 in Enschede biedt een woonoppervlakte van circa 300 m<sup>2</sup> (inclusief souterrain) en een kavel van 948 m<sup>2</sup>. Gebouwd met oog voor detail, is dit huis ideaal voor gezinnen die houden van luxe, privacy en een groene leefomgeving.

Laten we een rondleiding maken!



## Begane grond: Hart van het huis

Betreed de entree en voel meteen de warmte en ruimte. De royale woonkamer baadt in natuurlijk licht dankzij grote ramen en biedt uitzicht op de prachtige groene leefomgeving die Diekman Es biedt. Aangrenzend maar gescheiden door een sfeervolle gashaard vind je de moderne eetkamer en de luxe keuken, uitgerust met een kookeiland, hoogglans witte kasten, granieten werkblad en hoogwaardige apparatuur – perfect voor culinaire avonturen. Verder is er een extra kamer op de begane grond, ideaal als gastenverblijf of thuish kantoor, plus een apart toilet.













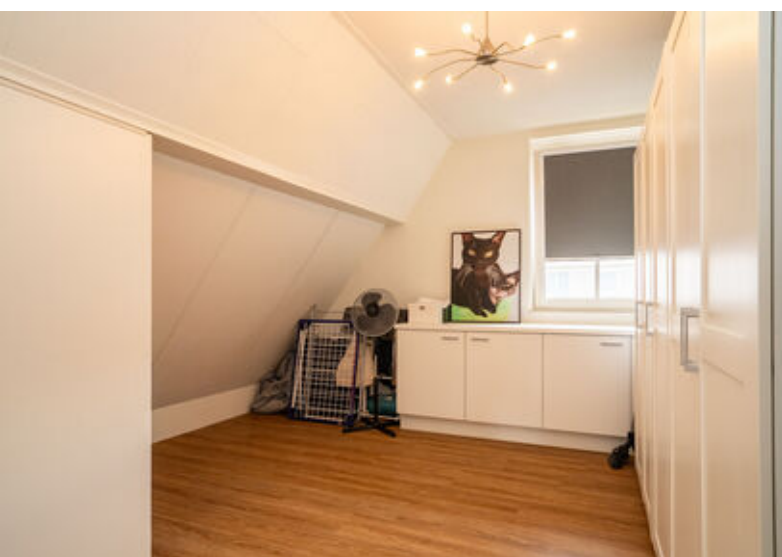






## 1e verdieping

Via de trap bereik je de overloop met vide, die een prachtig ruimtelijk effect creëert. Hier zijn drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde met uitzicht op de groene woonomgeving. De master bedroom is zo royaal dat deze eenvoudig kan worden opgedeeld waardoor er een 4e slaapkamer gecreëerd kan worden. De luxe badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en compleet met inloofdouche met rainshower, dubbele wastafel, toilet en hoogwaardige tegelwerk.



## Vliering

Vanaf de overloop is de vliering met behulp van een vlizotrap te bereiken. Deze vliering bevindt zich over de gehele diepte van de woning en is ideaal voor koffers en kerstballen...

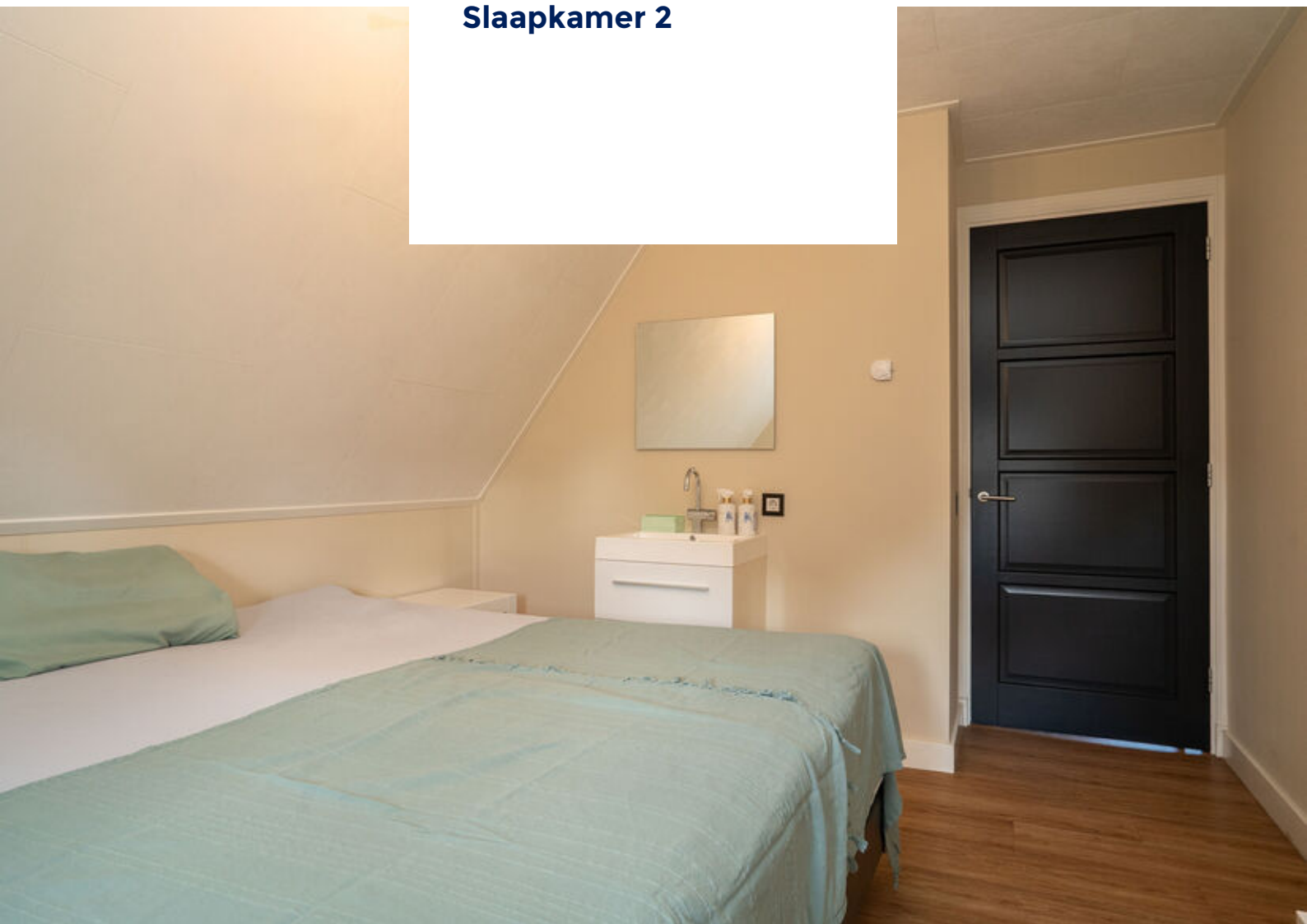


**Slaapkamer 1**



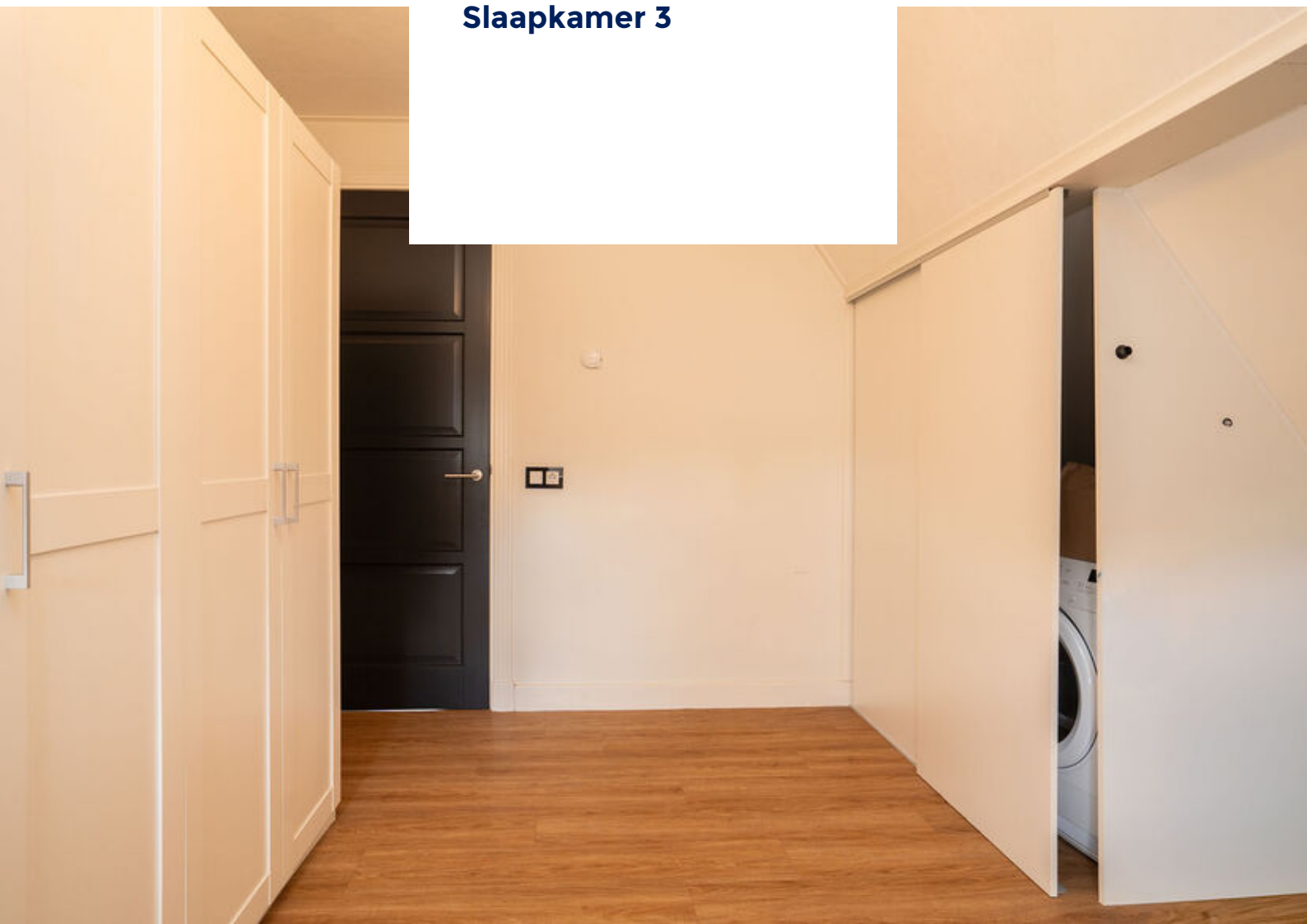


**Slaapkamer 2**





**Slaapkamer 3**



**Badkamer**





## Souterrain

Ruimte voor opslag en hobby's  
De kelderverdieping is een echte bonus, met twee ruime souterrainruimtes (ideaal als speel- of werkkamer), een wijnkelder en berging voor al je opslagbehoeften. De overloop met trap zorgt voor een makkelijke toegang.



## Buitenleven

De villa staat op een perceel met een zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin, omringd door heggen en bomen voor optimale privacy. In de tuin bevindt zich een tuinhuis wat thans wordt gebruikt als opslagruimte voor de tuingereedschap. De eyecatcher is de overkapping met originele pizza-oven, een plek waar je tot in de late uren kunt genieten van het groene leven midden in de stad. En als je na de pizza en prosecco toe bent aan nog meer ontspanning dan staat de verwarmde jacuzzi voor je klaar. Ultiem genieten!!













## De wijk

Diekman Es, een oase van rust in Enschede

Diekman Es is een chique villawijk in het stadsdeel Oost van Enschede, bekend om haar groene, rustige karakter en ruime opzet. Hier woon je in een omgeving met veel privacy, omgeven door parken en wandelpaden, terwijl het centrum van Enschede op korte afstand ligt. Nabij voorzieningen zoals scholen, winkels en het voormalige stadion Diekman-terrein (nu nog steeds een sportief gebied), biedt Diekman Es het beste van beide werelden: groene sereniteit en connectie met de stad.

Deze villa is meer dan een huis; het is een thuis waar je jarenlang met plezier woont. Interesse? Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!





## **EXTRA Informatie**

- Fantastische ligging met park als achtertuin;
- Volledig onderkelderd;
- Badkamer vernieuwd in 2024;
- Begane grond volledig voorzien van vloerverwarming;
- Cv-ketel vernieuwd in 2023
- Vrijstaande garage met dubbele carport en plaats voor 2 auto's;
- Veranda met eigen pizza-oven;
- Verwarmde jacuzzi in de tuin;



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



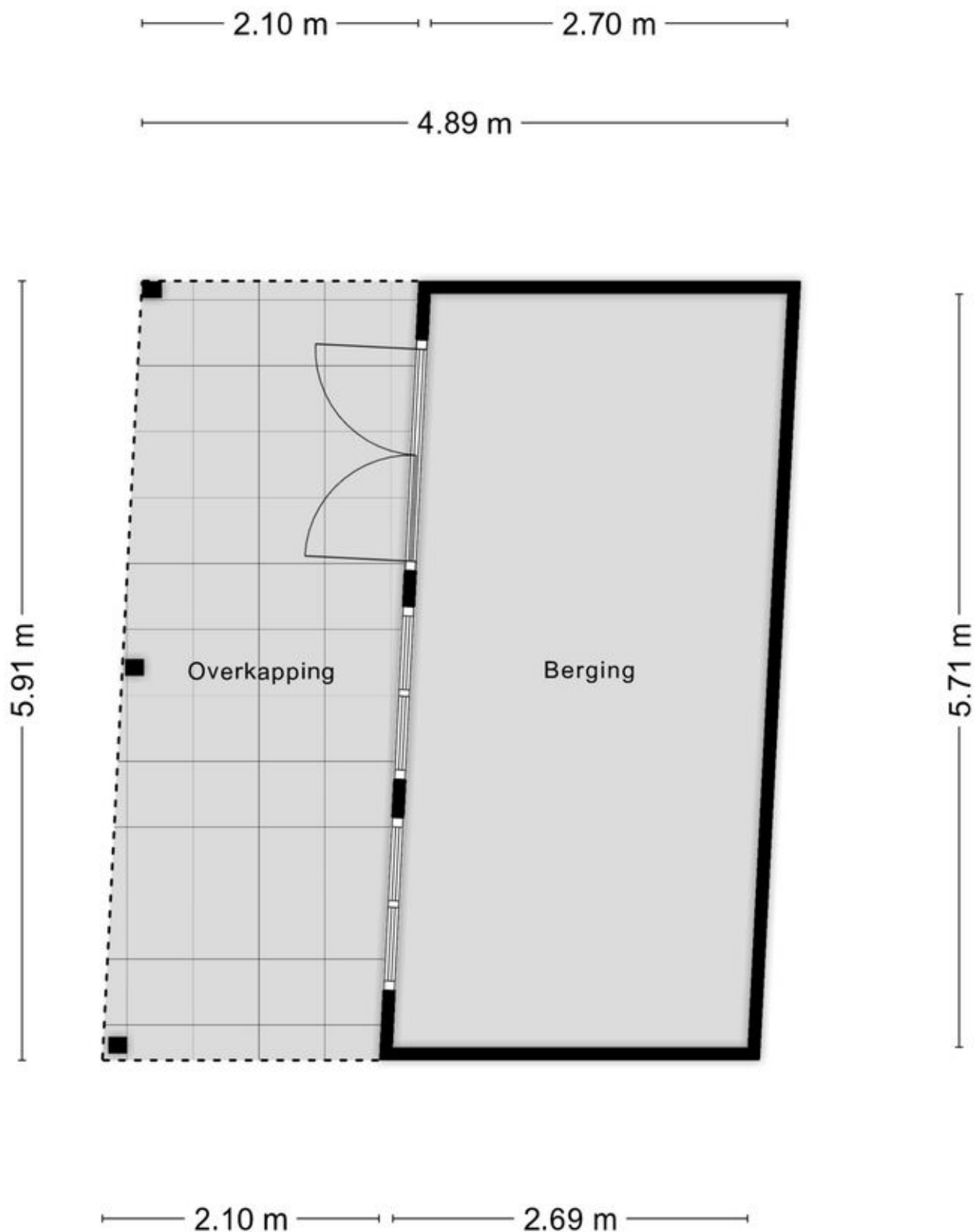
# PLATTEGRONDEN



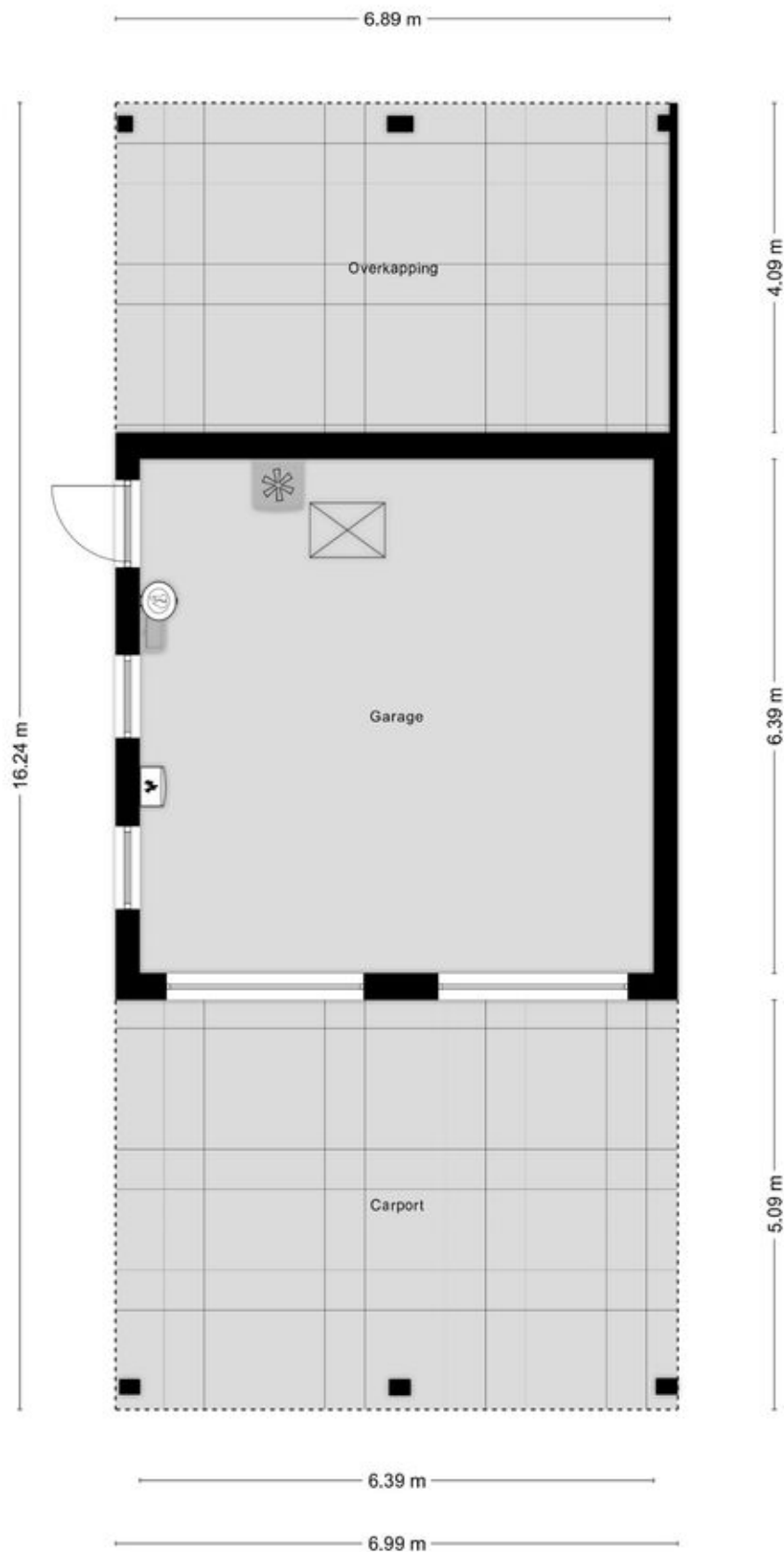
# PLATTEGRONDEN



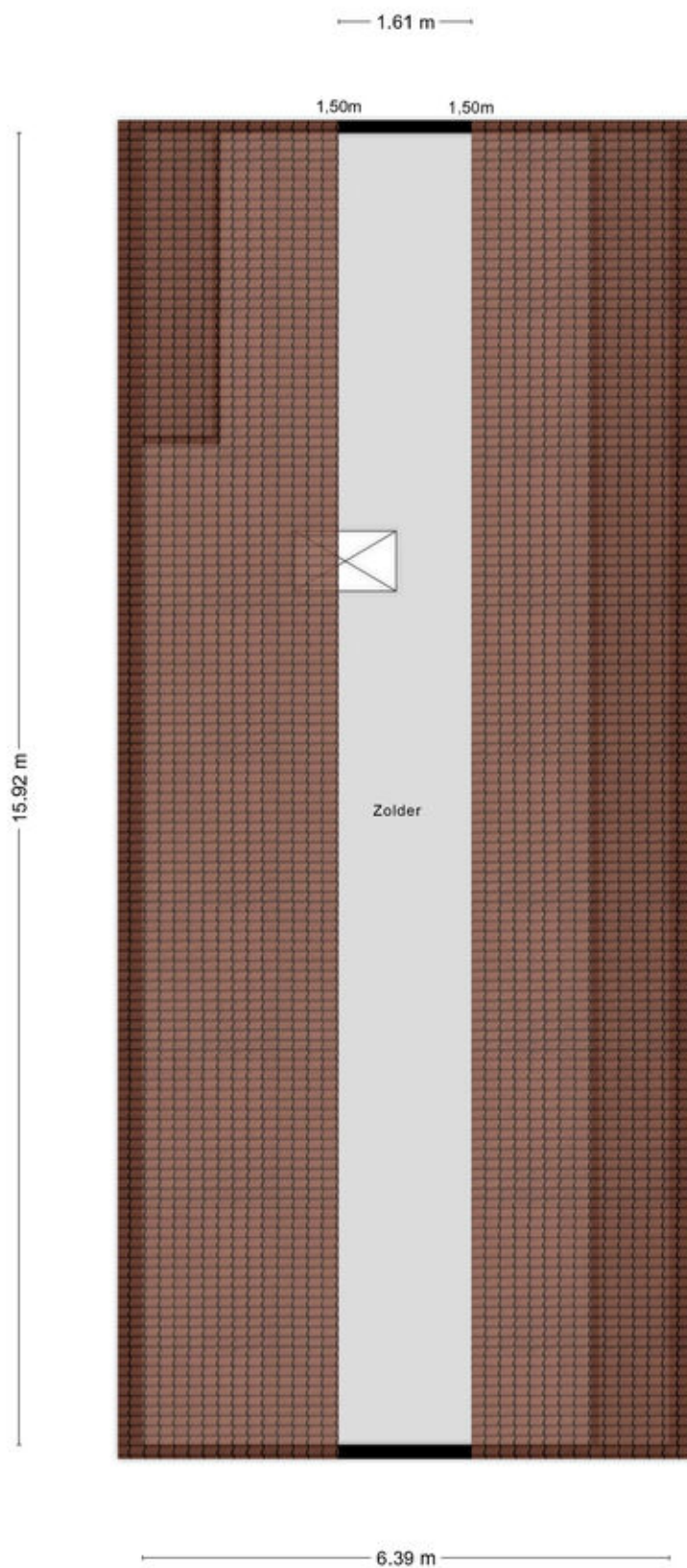
# PLATTEGRONDEN



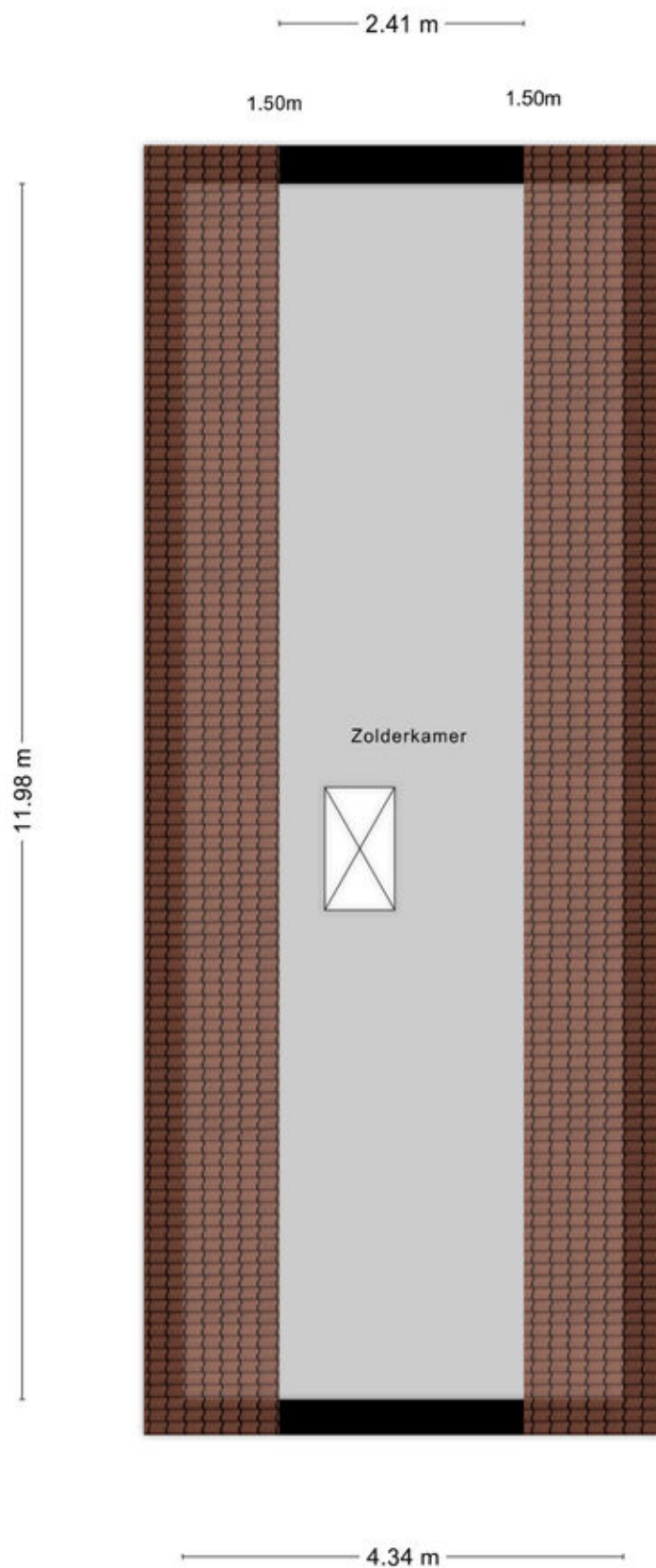
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



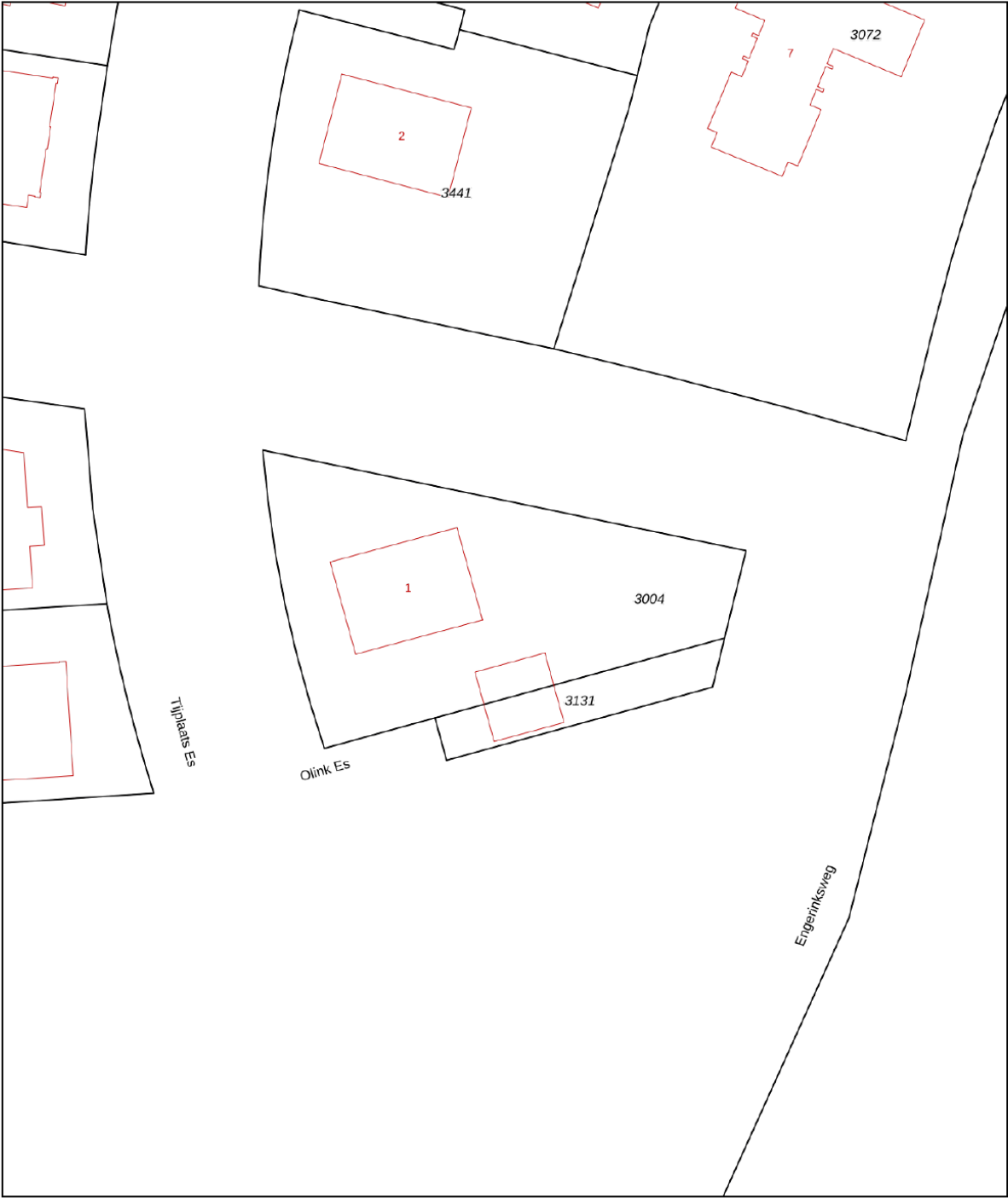
# PLATTEGRONDEN



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

**12345**

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie P

Perceel 3004

kadaster

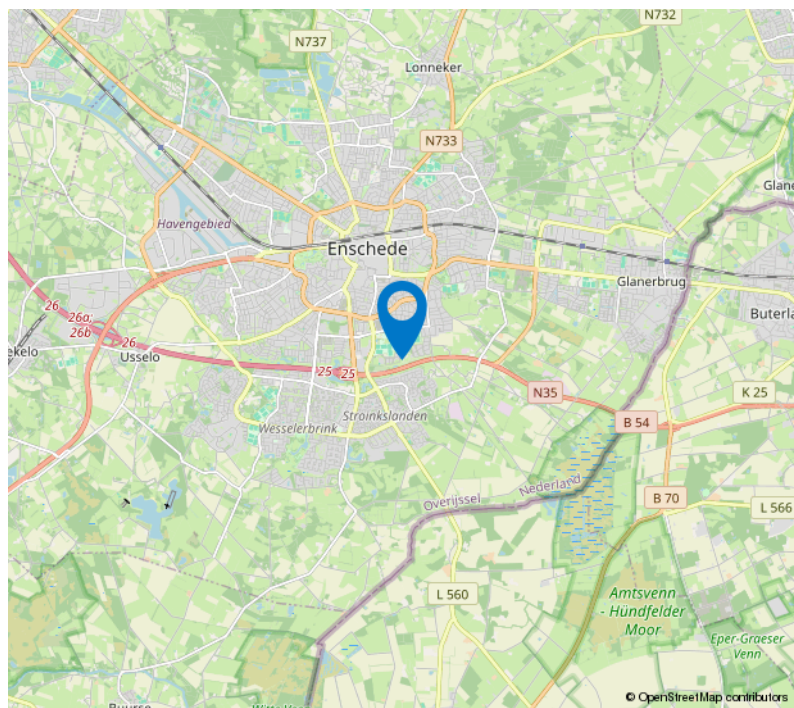
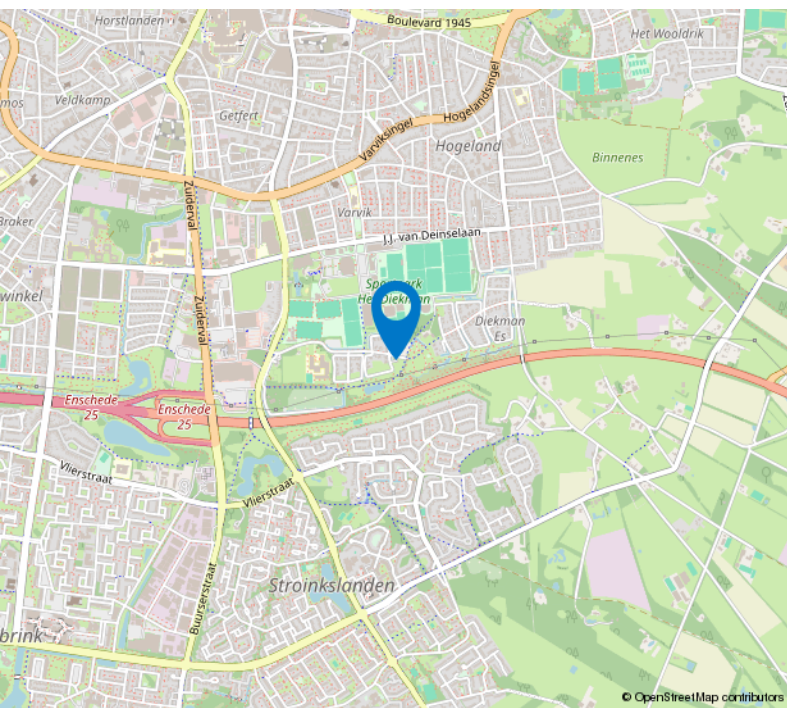
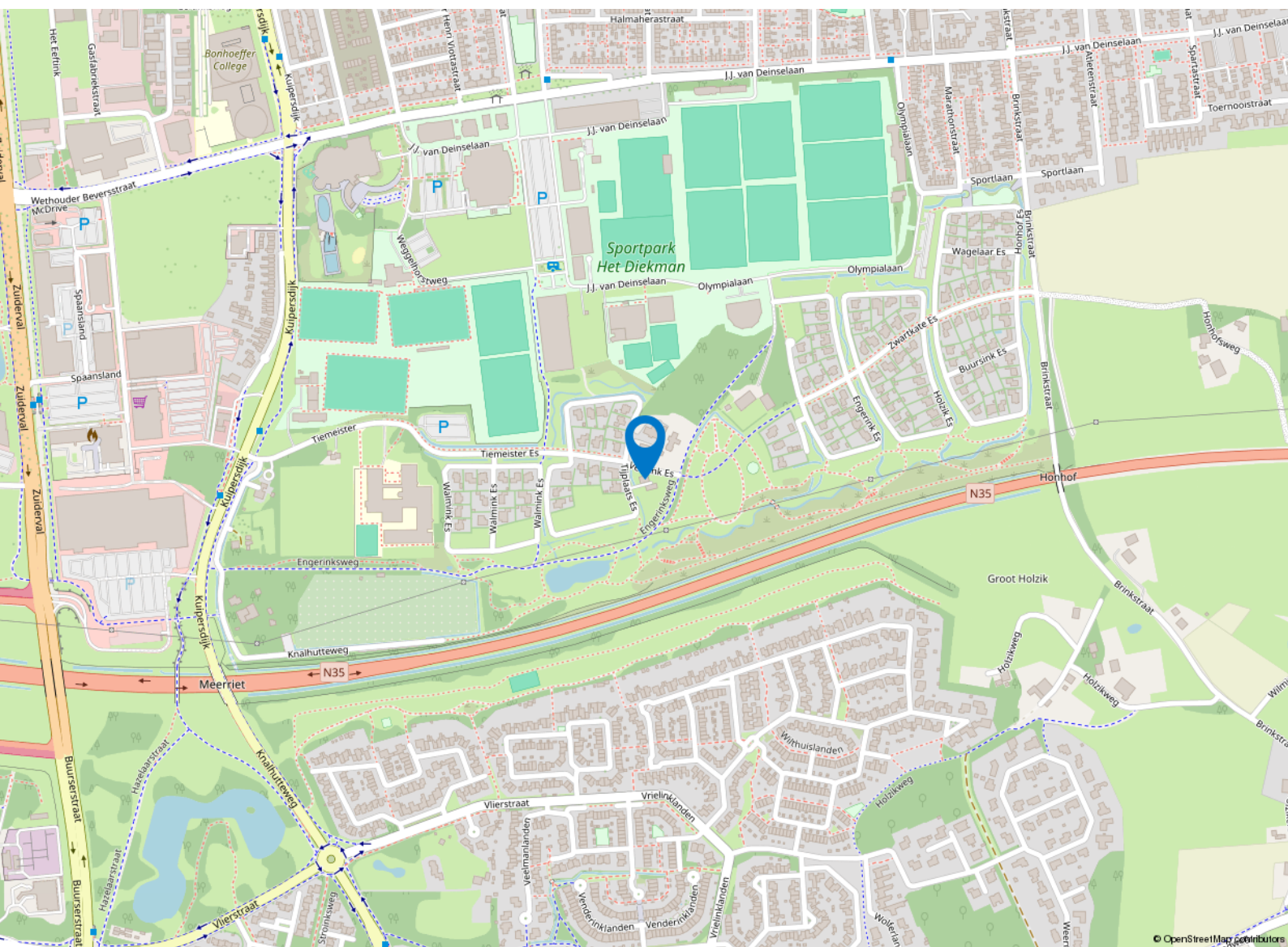
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |               |          |              |
| - jacuzzi/whirlpool                                             | X             |          |              |
| - wastafel                                                      | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                | X             |          |              |
| - toiletkast                                                    | X             |          |              |
| - toilet                                                        | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                               | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                         | X             |          |              |
| - losse kast en accessoiretrapje gaat mee                       |               | X        |              |
| Woning - Extérieur/installaties/<br>veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                      | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                   | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                                | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie              | X             |          |              |
| Rookmelders                                                     | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                               | X             |          |              |
| Airconditioning                                                 | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                |               | X        |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                         | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                               |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                           |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                    | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                  |               |          |              |
| - CV-installatie                                                | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                           | X             |          |              |
| Beplanting                                                      | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                                 |               |          |              |
| Buitenverlichting                                               | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                  | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |               | X        |              |
| pizzaoven en whirlpool              | X             |          |              |
|                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |
| - (sier)hek                         | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)               | X             |          |              |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### 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?  
(Denk hierbij ook aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

in de voortuin is een strook van de gemeente wat wij in gebruik hebben/onderhouden.

### 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.

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

Nee

Zo ja, welke?

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### 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

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?

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?

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                    | Antwoord |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 M.</b>                                                                                                                                                                                                               |          |
| 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?                                                                                                                                                                                                                |          |
| <b>Bijzonderheden 1 N.</b>                                                                                                                                                                                                               |          |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?                                                                                                                                                                                    | Nee      |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                                                                                                                      |          |
| <b>Bijzonderheden 1 O.</b>                                                                                                                                                                                                               |          |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?                                                                                       | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                            |          |
| <b>Bijzonderheden 1 P.</b>                                                                                                                                                                                                               |          |
| 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?                                                                                                                                                                                                                            |          |
| <b>Bijzonderheden 1 Q.</b>                                                                                                                                                                                                               |          |
| Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?                                                                                                                                              | Nee      |
| Zo ja, waarom?                                                                                                                                                                                                                           |          |
| <b>Bijzonderheden 1 R.</b>                                                                                                                                                                                                               |          |
| 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?                                                                                                                                                                                                                           |          |
| <b>Bijzonderheden 1 S.</b>                                                                                                                                                                                                               |          |
| 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?                                                                                                                                                               |          |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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?

Ja

Zo ja, waar?

1 keer waterschede in de kelder.

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

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:

nvt

Overige daken:

vanaf de bouw

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### 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?

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                        | Antwoord                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                          |                          |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                | Nee                      |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                |                          |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                                                                                                          |                          |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                                                                         | Ja                       |
| Overige daken:                                                                                                               | Ja                       |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                                                                          |                          |
| Overige daken:                                                                                                               |                          |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                               | tijdens de bouw          |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                       | Nee                      |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                                                                           | Ja                       |
| Overige daken:                                                                                                               | Ja                       |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                 |                          |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>                                                                                                          |                          |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?                                                                                  | Nee                      |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                          |                          |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>                                                                                                          |                          |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?                                                                                            | Nee                      |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                          |                          |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>                                                                                        |                          |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | hardhout                 |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>                                                                                        |                          |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                 | 4 jaar geleden           |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                             | Ja                       |
| Zo ja, door wie?                                                                                                             | Schippers schilderwerken |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>                                                                                        |                          |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                     | Ja                       |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo nee, toelichting:

### 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?

(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.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

### 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?

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                        | Antwoord                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>                                                                                                                                                                                                      |                                 |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                                                                                  | Nee                             |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>                                                                                                                                                                                                      |                                 |
| Is er sprake van vloerisolatie?                                                                                                                                                                                                              | Ja                              |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                                                                                                  | tijdens bouw                    |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                                                                                                                       | Nee                             |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                                                                                                                         | Ja                              |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                                                                                                                 |                                 |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>                                                                                                                                                                                                 |                                 |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?                                                                                                                                                                                        | Nee                             |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>                                                                                                                                                                                                 |                                 |
| Is de kruipruimte toegankelijk?                                                                                                                                                                                                              | Ja                              |
| Is de kruipruimte droog?                                                                                                                                                                                                                     | Ja                              |
| Zo nee of meestal, toelichting:                                                                                                                                                                                                              |                                 |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>                                                                                                                                                                                                 |                                 |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?                                                                                                                                                                                           | Nee                             |
| Zo ja of soms, toelichting:                                                                                                                                                                                                                  |                                 |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>                                                                                                                                                                                                 |                                 |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?                                                                                                                                | Nee                             |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?                                                                                                                                                    |                                 |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?                                                                                                                                                                                      |                                 |
| <b>Installaties 7 A.</b>                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | cv installatie, airconditioning |

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                                     | Antwoord                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                                                                                                       | Ja                                          |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)                                                                                  |                                             |
| Merk van de installatie(s):                                                                                                                                                                               | intergas                                    |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                                                                                                       | moeten we nakijken                          |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                                                                                                   | Jan. 2023                                   |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                   | juli 2025                                   |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                                                                                                      | Ja                                          |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                                                                          | energiewacht                                |
|                                                                                                                                                                                                           |                                             |
| <b>Installaties 7 B.</b>                                                                                                                                                                                  |                                             |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee                                         |
| Zo ja, wat is u opgevallen?                                                                                                                                                                               |                                             |
|                                                                                                                                                                                                           |                                             |
| <b>Installaties 7 C.</b>                                                                                                                                                                                  |                                             |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?                                                                                                                                                                  | Nee                                         |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                             |                                             |
|                                                                                                                                                                                                           |                                             |
| <b>Installaties 7 D.</b>                                                                                                                                                                                  |                                             |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?                                                                                                                                                        | Nee                                         |
| Zo ja, waar en welke?                                                                                                                                                                                     |                                             |
|                                                                                                                                                                                                           |                                             |
| <b>Installaties 7 E.</b>                                                                                                                                                                                  |                                             |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?                                                                                                                                            | Nee                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                              |                                             |
|                                                                                                                                                                                                           |                                             |
| <b>Installaties 7 F.</b>                                                                                                                                                                                  |                                             |
| 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                                                                                                                                                                                          |                                             |
| <b>Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?</b>                                                                                                                                                  |                                             |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                                                                                                                      | woonetage, en boven. kelder zijn radiatoren |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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:

27

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).  
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

? moeten we nakijken.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Ja

Zo ja, welke?

Energy

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

+/- 2019

Installateur:

Solargroep twente

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

?

Aantal kWh:

?

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Ja

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

N.v.t

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

### Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

jan. 2025 schoongemaakt  
( Gaskachel is het enige )

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

nvt

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

### Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Niet bekend

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### 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?

in 2020 vernieuwd

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

5 jaar

### 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?

+/- 3 jaar

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                      | Antwoord                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>                                                  |                                                            |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                           | 1,5 jaar                                                   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>                                                  |                                                            |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja                                                         |
| Zo nee, welke niet?                                                                        |                                                            |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>                                                  |                                                            |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja                                                         |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>                                                  |                                                            |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee                                                        |
| Zo ja, welke?                                                                              |                                                            |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>                                                  |                                                            |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?         | Nee                                                        |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?                          |                                                            |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>                                                  |                                                            |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                        | vanaf de bouw                                              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>                                                  |                                                            |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                        | ongeveer 5 jaar oud<br>( vaatwasser, koelkast en vriezer ) |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                        | Ja                                                         |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                             |                                                            |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>                                                  |                                                            |
| 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?             | ongeveer 12 jaar                                           |
| <b>Diversen 9 A.</b>                                                                       |                                                            |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                         | december 2011                                              |

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Diversen 9 B.</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?                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| <b>Diversen 9 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?                                                                                                                                                                                                    | Nee      |
| <b>Diversen 9 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                                                                                                                                                                                                                          | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
| <b>Diversen 9 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)                        | Nee      |
| <b>Diversen 9 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                                   | Nee      |
| <b>Diversen 9 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)                                                                                                                                                                                                                               | Nee      |
| <b>Diversen 9 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Is de grond verontreinigd?                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nee      |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                                                                                                                                                                                                                          |          |
| <b>Diversen 9 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?                                                                                                                                                                                                                                                        | Nee      |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                                                    | N.v.t    |

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Antwoord |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Diversen 9 J.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)                                                                                                                                                                       | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| <b>Diversen 9 K.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?                                                                                                                                                                                                                    | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| Zo ja, wanneer?                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
| Zo ja, door welk bedrijf?                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
| <b>Diversen 9 L.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| <b>Diversen 9 M.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?                                                                                                                                                                                                            | Nee      |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?                                                                                                                                                                                     | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                                                                                                                                                                                       | Nee      |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?                                                                                                                                                                                                          | Nee      |

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke label?

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1159

Belastingjaar?

2024

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

1072000

Peiljaar?

2024

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

380

Belastingjaar?

2024

### Vaste lasten 10 D.

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

550

Belastingjaar?

2024

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas:

Elektra:

0

Water:

31

Stadsverwarming:

Anders:

313 euro gas en elektra per maand

Te weten:

4200

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

2500

Elektriciteit hoog (kWh):

2326

Elektriciteit laag (kWh):

2931

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m<sup>3</sup>):

?

Stadsverwarming (GJ):

nvt

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

2

### Vaste lasten 10 F.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom:

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## 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?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

cv

## Nadere informatie 12 A.

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

# OVER ONS

**EXTRA Makelaars** is op de Twentse markt een uniek en actief makelaars-kantoor, gevestigd in Enschede met een frisse, vernieuwende werkwijze. Onze unieke en actieve werkwijze hebben wij samengevat in onze naam en logo:

**EXTRA** Ondernemende Makelaars. Onze naam is een uitdaging! Wie het woord EXTRA in zijn naam op neemt moet ook meer bieden. Zo hanteren wij het "no cure, no pay" principe. Wij zijn ondernemend omdat alle makelaars zelfstandig ondernemer zijn. Bezichtigingen en afspraken

We hebben geen 9.00-tot-17.00u mentaliteit. Wijkspecialisme, persoonlijke aanpak, direct contact met de makelaar zijn andere speerpunten. Ook voor advies en hulp bij uw aankoopbeslissing bent u bij ons in goede handen. Wij komen graag langs voor een gratis waardebeoordeling en uitleg over onze werkwijze!

**EXTRA Makelaars** doet meer voor u!



# DE MEEST GESTELDE CONSUMENTENVRAGEN

## 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 belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van 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 dan ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt die eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens 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 verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend waarin is vastgelegd wat de partijen onderling zijn overeengekomen, met als belangrijke elementen: de prijs, de opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden. Vervolgens Vtreedt de wettelijke bedenktijd in. De koop komt pas definitief tot stand nadat deze periode is verstreken (ontbindende voorwaarden buiten beschouwing gelaten).

De verkopende makelaar stelt doorgaans de koopovereenkomst op. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt nog een aantal extra afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór tekening van de koopovereenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende

voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

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

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

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

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

## 7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

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

## 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning 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.

# DE MEEST GESTELDE CONSUMENTENVRAGEN

Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel 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 een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en eventueel de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de 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 een eigen makelaar in te schakelen.

## **11. 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 VBO-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## **12. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notaris-kosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

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

VBO-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 m2 worden genegeerd.

## **14. Heeft mijn woning een energielabel nodig?**

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 410,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst.

# INTERESSE?



## MAKELAARS



Kuipersdijk 412  
7541 WK Enschede  
053-4304304  
[info@extramakelaars.nl](mailto:info@extramakelaars.nl)  
[www.extramakelaars.nl](http://www.extramakelaars.nl)

