



# Dorpsstraat 15 Lienden

---

Vraagprijs € 1.265.000,- k.k.

FAMILIEBEEKHUIZEN.NL



# Kenmerken van de woning

Dorpsstraat 15  
Lienden

<b>Plaats</b>	Lienden	<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Adres</b>	Dorpsstraat 15	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Postcode</b>	4033 EW	<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Vraagprijs</b>	€ 1.265.000	<b>Kadastrale gegevens</b>	Lienden, 528, 1970, L
<b>Soort woning</b>	woonboerderij	<b>Oppervlakte</b>	3120 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw	<b>Eigendomssituatie</b>	Volle eigendom
<b>Bouwjaar</b>	1880	<b>Tuintype</b>	tuin rondom
<b>Woonoppervlakte</b>	348 m <sup>2</sup>	<b>Ligging tuin</b>	tuin rondom
<b>Overige inpandige ruimte</b>	271 m <sup>2</sup>		
<b>Externe bergruimte</b>	83 m <sup>2</sup>		
<b>Perceeloppervlakte</b>	3120 m <sup>2</sup>		
<b>Inhoud</b>	2366 m <sup>3</sup>		
<b>Aantal kamers</b>	7		
<b>Aantal slaapkamers</b>	4		
<b>Aantal verdiepingen</b>	3		





# Wordt dit jouw woning?

---

Dorpsstraat 15  
Linden





# Omschrijving van de woning

Dorpsstraat 15  
Lienden

Na bijna dertig jaar genoten te hebben van deze beeldbepalende woonboerderij uit 1880 biedt de huidige eigenaar deze schitterende plek te koop aan.

Het is een woonboerderij met karakter. Door de respectvolle wijze van restaureren zijn stijkenmerken behouden gebleven. De woonoppervlakte van 348 m<sup>2</sup> en de overige inpandige ruimte van 271 m<sup>2</sup> zijn ongekend ruim. Dat biedt eindeloze mogelijkheden. De bijbehorende vier garages, het charmante tuinhuis en het zwembad in de parkachtige tuin zorgen voor ultiem woongenot.

Dit mooie bezit bereik je via een prachtige oprijlaan. Het perceel van 3.120 m<sup>2</sup> wordt door hagen en hoogopgaande begroeiing aan het oog van de buitenwereld onttrokken waardoor privacy is gewaarborgd. Ook met de bijgebouwen op het perceel kun je veel kanten op.

Indeling:

Begane grond:

Via de ruime ontvangsthall aan de voorzijde van de boerderij bereik je de stijlvolle werkkamer en de chique woonkamer met openslaande deuren en parketvloer. De geweldige (3,2 meter hoge) woonkeuken is het hart van de boerderij. Vanuit deze ruimte kom je in de functionele, grote kelder. De keuken grenst ook aan het oorspronkelijke deel

met bijkeuken. De schuur is binnendoor te bereiken. Die leent zich goed als tweede woning: hier kun je een fantastische schuurwoning realiseren. Er zijn dus diverse ruimtes op de begane grond om te wonen in een excentriek ensemble.

Verdieping:

Op de verdieping zijn vier ruime slaapkamers. De masterbedroom heeft een originele plafondbetimmering. Het tweede toilet is separaat. De lichte badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel met meubel en inlopdouche. Vanaf de overloop bereik je de verdieping van de schuur. Door de acht dakvensters kun je deze verdieping voor diverse doeleinden gebruiken.

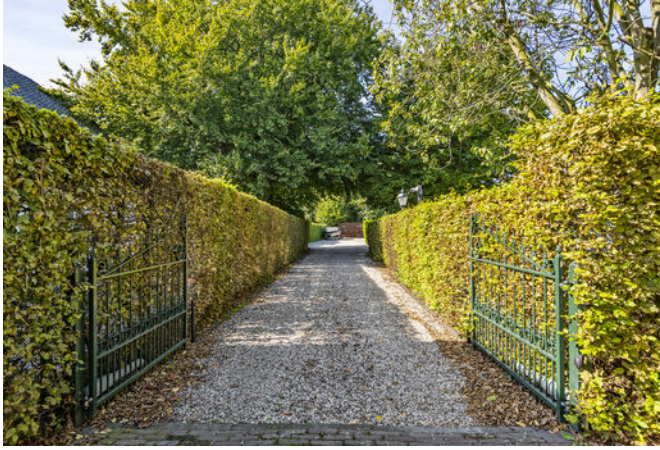
Bijzonderheden:

- Dubbele bewoning mogelijk;
- Karakteristiek object;
- Vier garages;
- Elektrisch toegangshek;
- Charmant tuinhuis;
- Besproeiinginstallatie in de tuin;
- Ongekende mogelijkheden;
- Nabij uitgebreid winkelcentrum;
- Buitengewone locatie.

Voor een goede indruk van dit exclusieve object kun je via ons kantoor de uitgebreide brochure aanvragen en desgewenst een afspraak maken voor een bezichtiging.



# Impressie



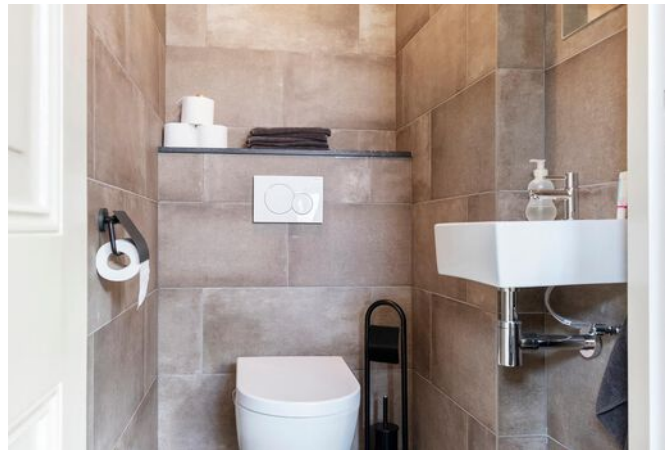
# Impressie



# Impressie



# Impressie





# Impressie



# Impressie



# Impressie



# Impressie



# Impressie



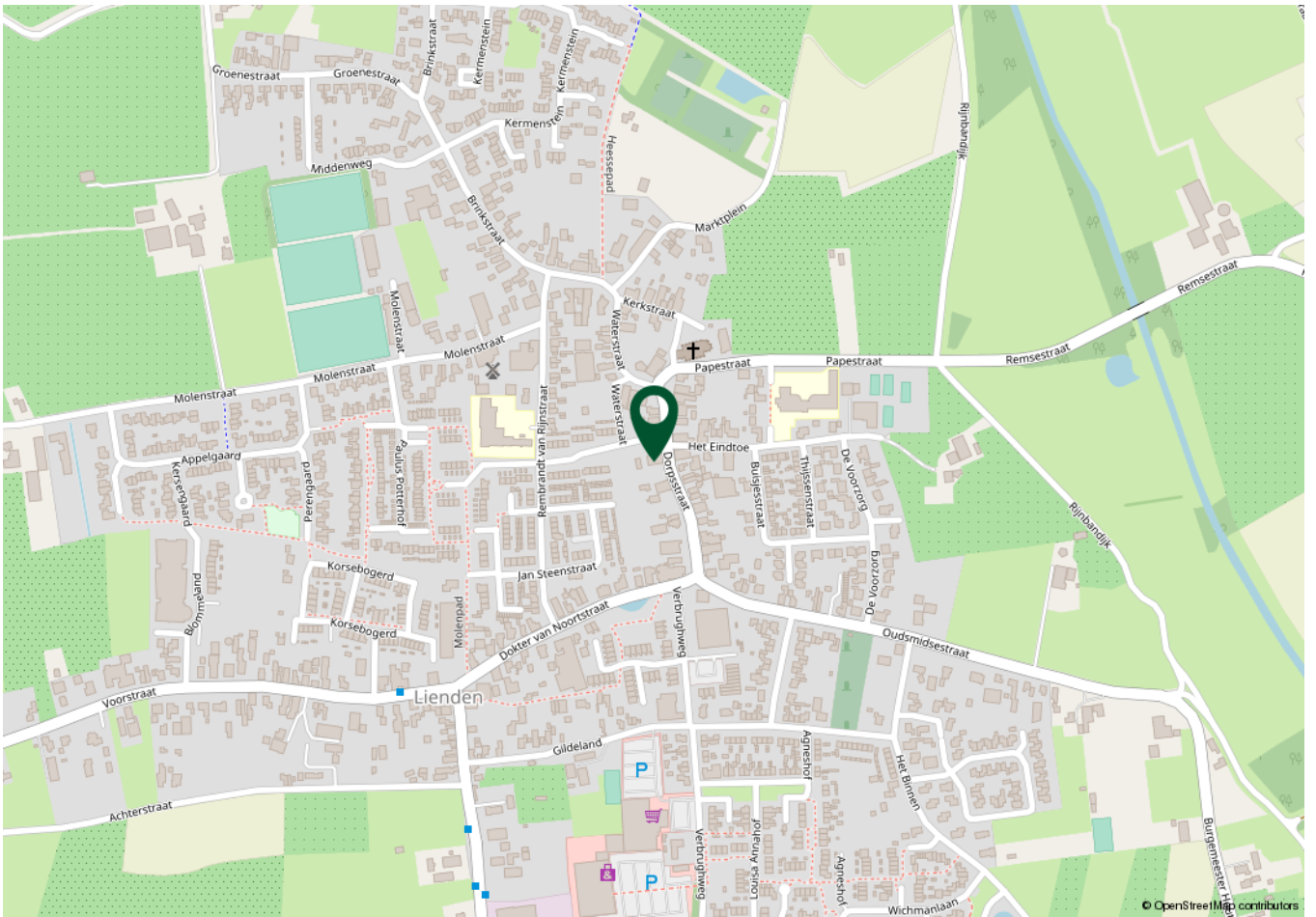
# Impressie



# Impressie

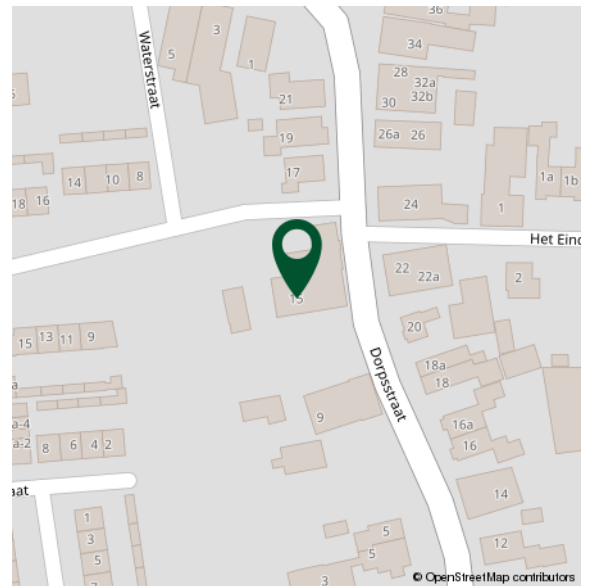


# Locatie op de kaart



Wordt  
dit jouw  
woning?

Dorpsstraat 15  
Lienden

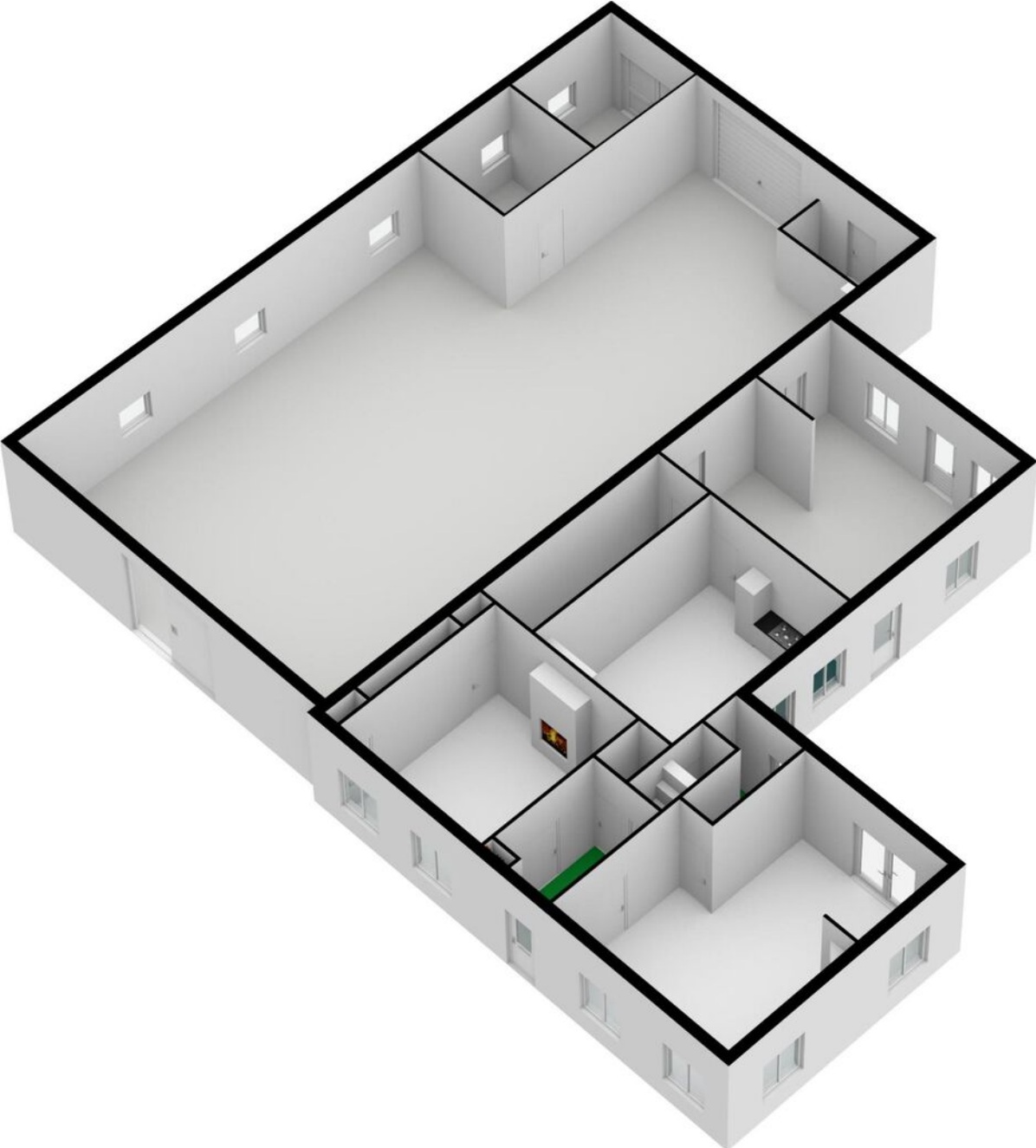




# Plattegrond



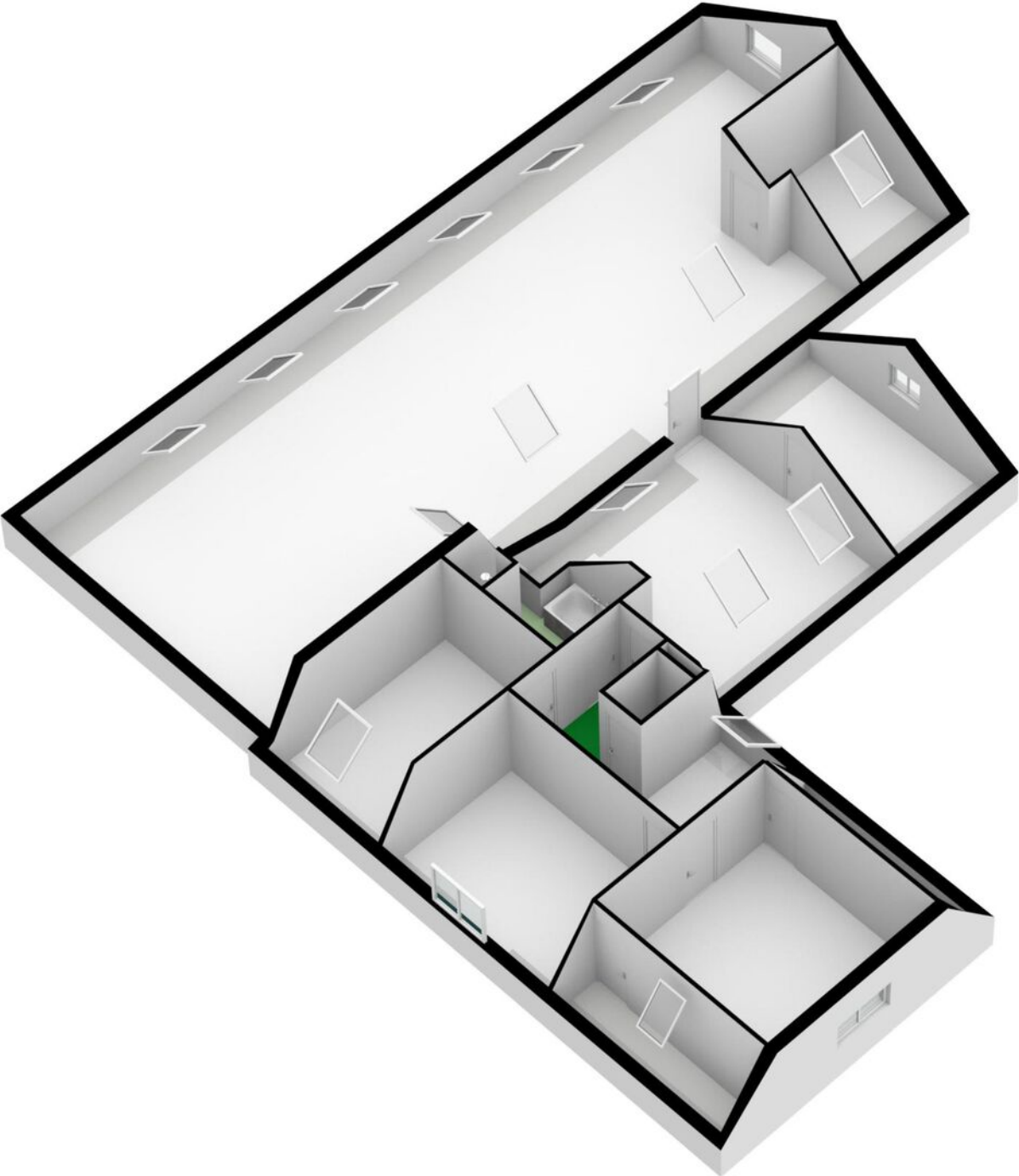
# Plattegrond



# Plattegrond

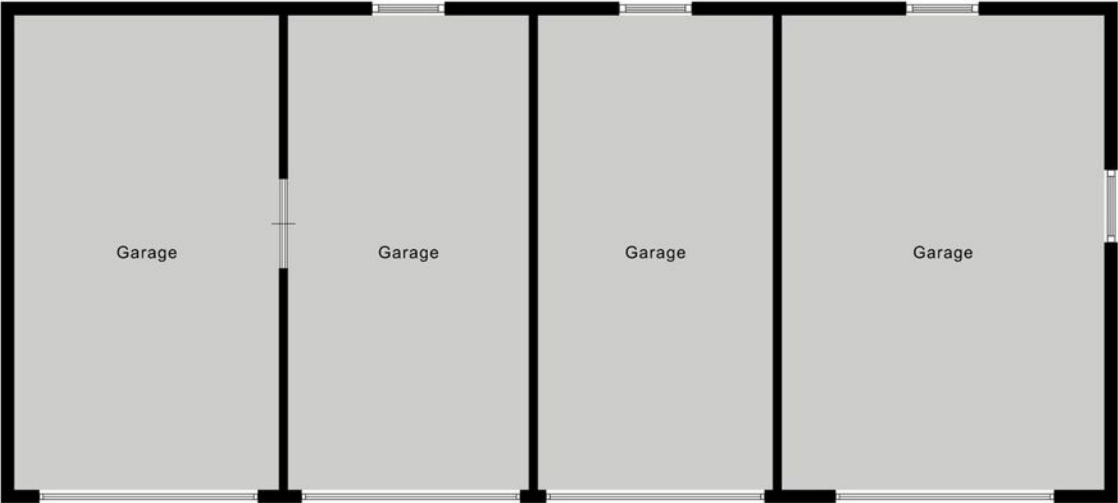


# Plattegrond

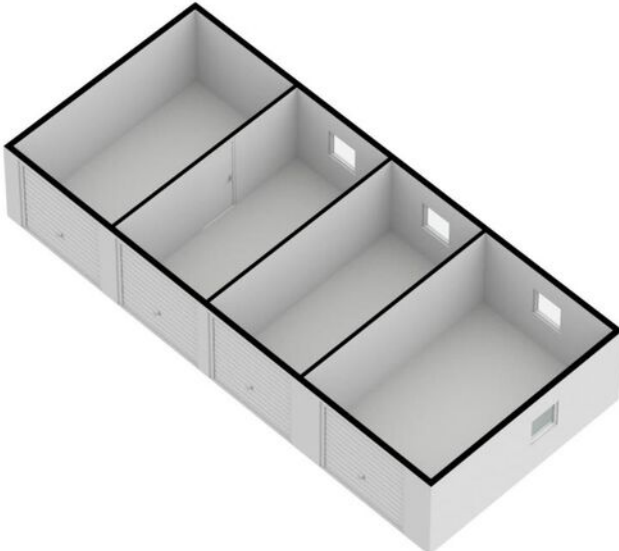


# Plattegrond

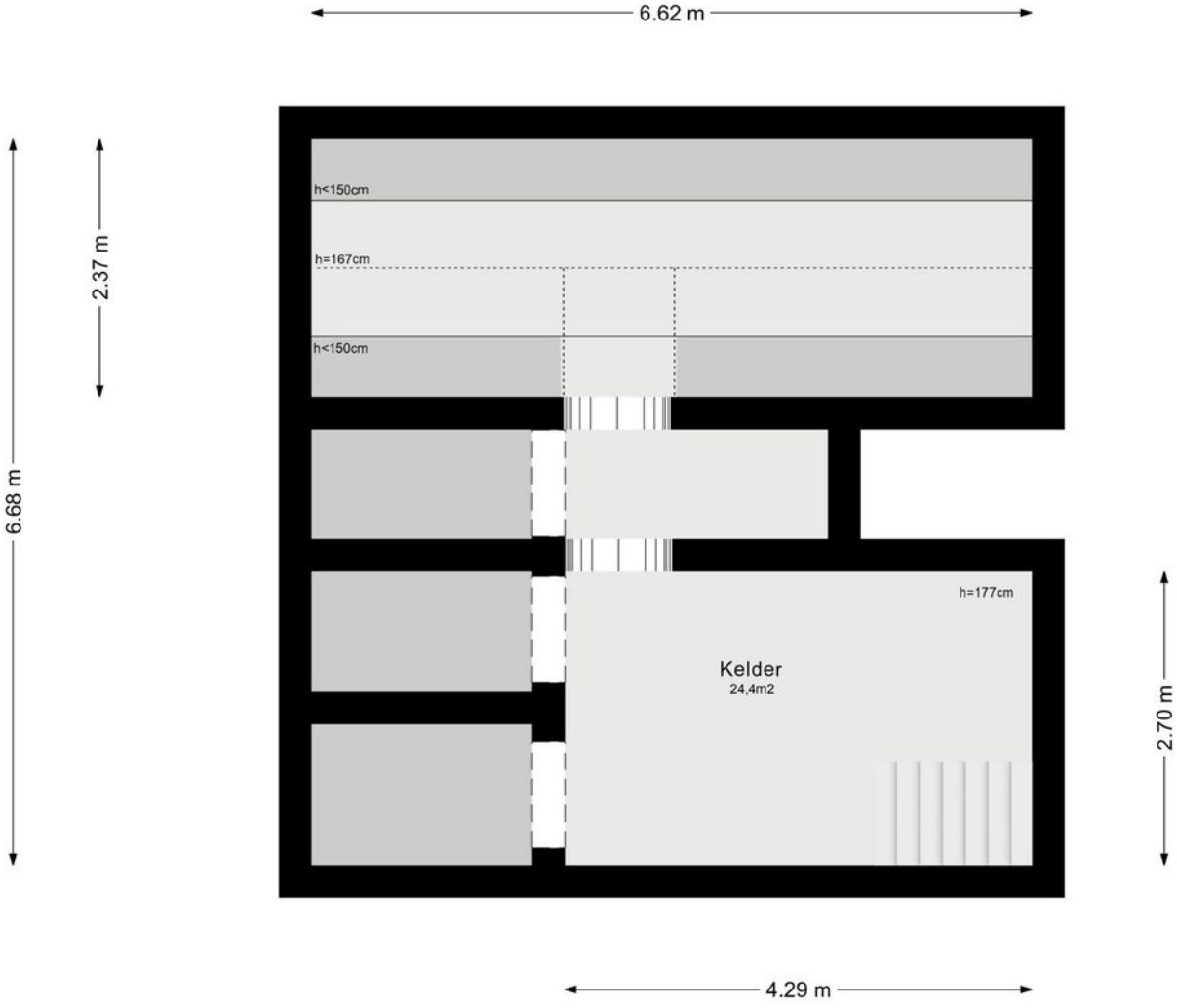
← 2.91 m →   ← 2.65 m →   ← 2.58 m →   ← 3.55 m →

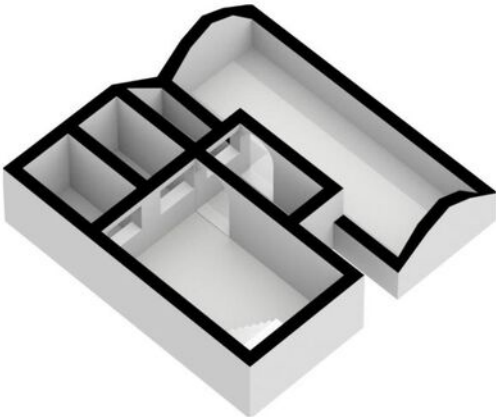


# Plattegrond



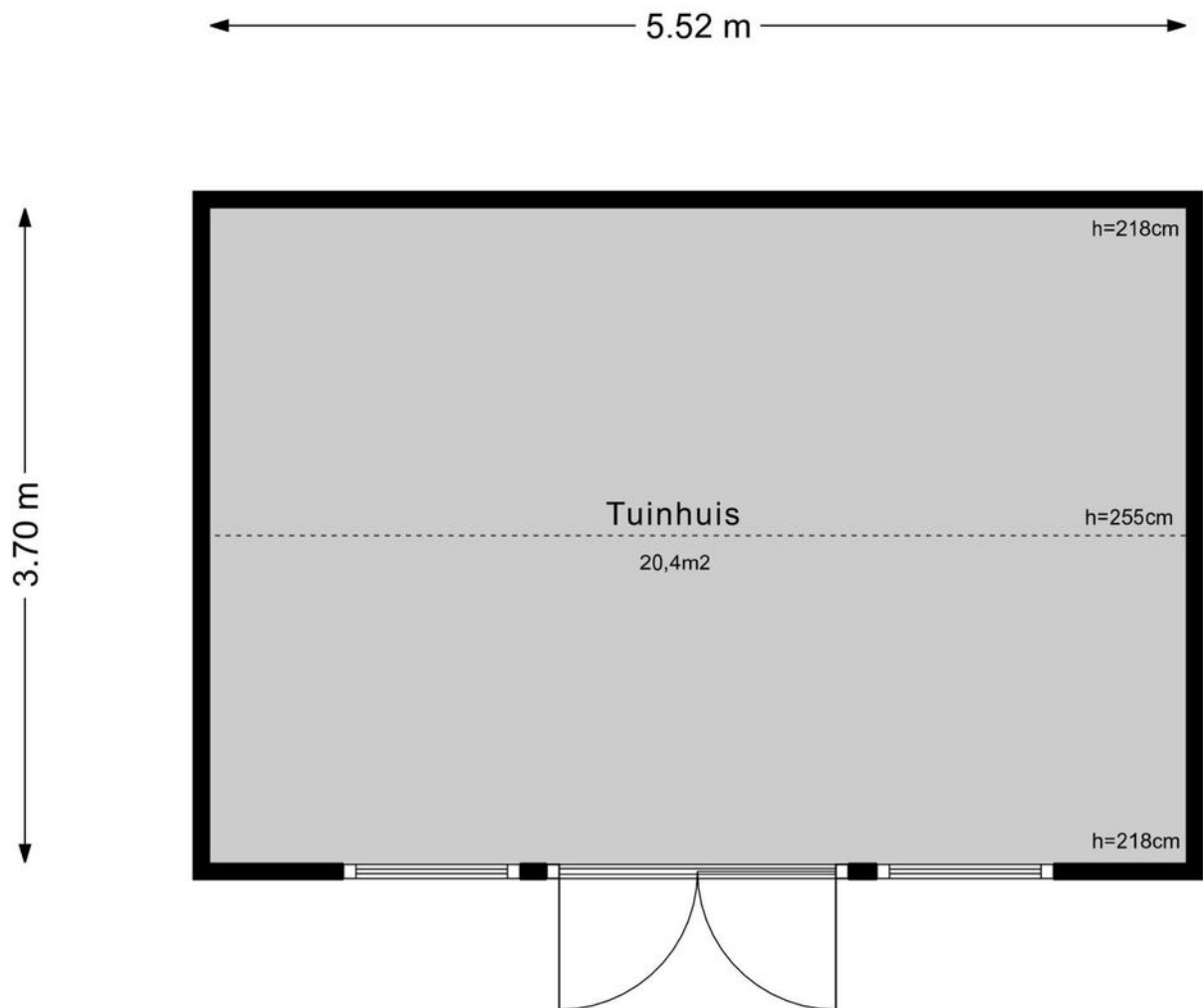
# Plattegrond



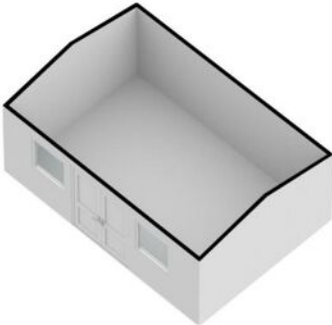




# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Lienen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 528</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Gaat deels mee				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Gaan mee		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X	
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
Camerasysteem ter overname				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- blijft allemaal achter				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
2 robotmaaiers, zitmaaier, beregeningspomp slangen en losse sproeiers ter overname, ingegraven sectorberegening inclusief sproeiers blijft achter				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Bewegingsmelder	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Bij Tuinhuis en aan gevel	X			
- Vlaggenmast en vlag bij tuinhuis	X			
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# NVM Vragenlijst

## 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? Ja

Zo ja, welke? Kadastraal deel tot het voetpad is eigendom geworden

## 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?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, 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.



# NVM Vragenlijst

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Nee  
(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)

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding 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? Ja

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee



# NVM Vragenlijst

## 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? Nee

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, 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.

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?



# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand 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? Nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

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?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? vloer kantoor hal en kelder



# NVM Vragenlijst

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	afgespoten, 2004

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:	2004
Overige daken:	2004 en 1880?

## 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?	

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Schuur en garages volledig vernieuwd en gemoderniseerd (geïsoleerd)

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	

## Dak(en) 3 F.



# NVM Vragenlijst

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.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2020

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? MAJA

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

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

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

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? een paar ramen in de schuur en ramen garages

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

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

Zo ja, waar?



# NVM Vragenlijst

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar? schuur, rondom schrijversysteem gemonteerd

## 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?

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Zo ja, waar? Buitengevel schuur

## 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

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? kantoor, hal kelder schuren en garages





# NVM Vragenlijst

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Kelder, kruipruimte en fundering 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? Nee

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

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? cv  
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk: Nefit

Leeftijd: minder dan 1 jaar

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? nog niet te jong

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

## Installaties 7 B.



# NVM Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

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, waar?

keuken en badkamer

## 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?

Nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

N.v.t

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?

Nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?

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



# NVM Vragenlijst

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

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?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren  
geveegd/gereinigd? 2021

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2022

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

## Installaties 7 K.

Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja

Zo ja, wanneer? 1994 - 2010

Zo ja, welke onderdelen? alles

## Installaties 7 L.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 A.

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

Zo ja, welke?



# NVM Vragenlijst

## Sanitair en riolering 8 B.

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

Zo nee, welke niet?

## Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair en riolering 8 D.

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

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 E.

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?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1880?

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? 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?



# NVM Vragenlijst

## Diversen 9 E.

Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee

## Diversen 9 F.

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

## Diversen 9 G.

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 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	Ja
Zo ja, wanneer?	1994
Zo ja, door welk bedrijf?	uit brabant ,,,

## Diversen 9 I.

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?	



# NVM Vragenlijst

## Diversen 9 J.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

volledige renovatie isolatie woning, schuur vernieuwd garages nieuwe zolder en dak, veranda aangebouwd, tuinhuis (volledig geïsoleerd gebouwd, opslag gebouwd

Zo ja, in welk jaartal?

1994 - 2004

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Divers

## Diversen 9 K.

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

Ja

Zo ja, welke?

Bouwvergunningsvrij bijgebouw (tuinhuis) 2004 met de gemeente afgekaart dat dit binnen de regeling bouwvergunningsvrije bijgebouwen valt

## Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

D, is onzin wordt alleen bepaald aan de hand van de nog aanwezige facturen en niet naar de aanwezige isolatie waar de facturen niet van aanwezig zijn.

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1428

Belastingjaar?

2022



# NVM Vragenlijst

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	900000
Peiljaar?	2021

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	479
Belastingjaar?	2022

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	178
Belastingjaar?	2022

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 128

Elektra: 128

Blokverwarming:

Anders:

Te weten:

## Vaste lasten 10 F.

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

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?



# NVM Vragenlijst

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

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

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)





# Belangrijke informatie

## VERANTWOORDING

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien je na het lezen van deze documentatie nog vragen hebt, dan verzoeken wij je contact op te nemen met een van onze medewerkers.

## ONDERZOEKSPLICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er 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 willen maken.

## VOORWAARDEN BIJ AANKOOP VAN DEZE WONING

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Familie Beekhuizen Makelaardij volgens de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## BOUWKUNDIGE RISICO'S

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) 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.

## VLOEREN

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia-of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

## ASBEST

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

## BODEMVERONTREINIGING/ONDERGRONDSE TANKS

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



# Veel voorkomende vragen

## **WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?**

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

## **MAG HET BEZICHTIGEN DOORGAAN TIJDENS EEN ONDERHANDELING?**

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 bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

## **MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING EEN ANDERE VERKOOPPROCEDURE GAAN HANTEREN C.Q. EEN BIEDING VAN EEN ANDERE PARTIJ AANNEMEN?**

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen 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 in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

## **MOET DE MAKELAAR, INDIEN ER MEERDERE BIEDINGEN ZIJN, DE VERSCHILLENDE BIEDINGEN IN EEN BEPAALDE VOLGORDE AFWERKEN?**

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen

worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

## **WANNEER KOMT EEN KOOP TOT STAND?**

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

## **WANNEER BEGINT/EINDIGT DE BEDENKIJD?**

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. Eén dag in het weekend telt mee, feestdagen tellen nooit mee.

## **WAT ZIJN ONTBINDENDE VOORWAARDEN?**

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.





# Dit is Jeroen van Vessem

Makelaar, taxateur  
broer, oom, betrokken



Jeroen drinkt zijn  
koffie zwart



Jeroen is punctueel  
en resultaatgericht



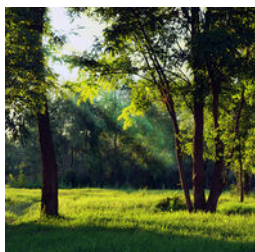
Jeroen is een  
wandeland archief

Jeroen van Vessem staat in zijn kracht als hij alles mag doen: van de eerste kennismaking tot de afronding bij de notaris. Jeroen is iemand die er geen doekjes omheen windt: hij is direct en eerlijk. Je weet precies wat je aan hem hebt. Resultaat staat voorop. Bovendien werkt hij razendsnel en is hij altijd enthousiast.

In 1996 begon Jeroen bij de Familie Beekhuizen, de makelaardij die zijn moeder Heleen ooit begon. Inmiddels heeft hij samen met zijn zus Henriëtte de makelaardij overgenomen. Er is in de Betuwe geen makelaar te vinden die meer woningen verkocht dan Jeroen. Hij kent vrijwel alle families in de regio, bedient vaak generatie op generatie. Jeroen is een wandelend archief. Hij kan zelfs huizenprijzen van 25 jaar geleden nog opnoemen. Hoe hij dat doet? Dat gaat vanzelf. Dat komt voort uit betrokkenheid.



**Tip van Jeroen** “Goed onderhouden woningen verkopen we voor een hogere prijs. Dus laat een stukadoor komen en bespaar ook niet op een (buiten)schilder. Twijfel je over de kleur?





# Dit is Henriëtte van Vessem

Makelaar, taxateur  
moeder, zus, verbinder en creatief



Henriëtte drinkt  
graag cappuccino



Makelen zit in  
haar DNA



Henriëtte houdt van  
vernieuwing

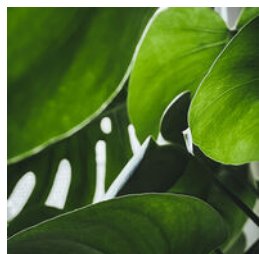
Henriëtte van Vessem is - in willekeurige volgorde - makelaar, taxateur, marketingmanager, moeder van Roos en Iris, zus van makelaar en taxateur Jeroen en hobbykok. Voor de Familie Beekhuizen doet ze de overall bedrijfsvoering. Henriëtte houdt van vernieuwing en richt zich in haar aanpak waar mogelijk op innovatie.

Makelen zit in haar DNA. Als dochter van oprichter Heleen Beekhuizen deed Henriëtte vanaf haar veertiende allerlei kleine klusjes voor de makelaardij, die Henriëtte op 29-jarige leeftijd samen met haar broer Jeroen overnam. Man Ap van Dolderen is nieuwbouwspecialist. Het gaat in Henriëtte's wereld 24 uur per dag over het vak.

Ze is een verbinder en verliest daarbij de resultaten nooit uit het oog. Henriëtte is een rots in de branding voor kopers, verkopers én voor familieleden.



**Tip van Henriëtte** "Een woning met een frisse plant erin trekt de aandacht. Een gezonde plant is een eyecatcher voor je interieur, de boel leeft er letterlijk van op. Geen groene vingers? Zet dan tijdens de presentatie een vers boeket bloemen neer."





# Dit is Twan van Mourik

Vastgoedadviseur  
gezelligheidsdier, sportief en ondernemend



Twan drinkt zijn  
koffie zwart



Twan is een  
ervaringsdeskundige  
op de woningmarkt

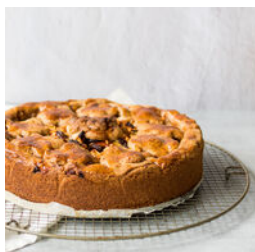


Twan heeft oog  
voor iedereen

Twan van Mourik is de jongste telg van de Familie Beekhuizen. Enthousiasme kenmerkt hem. In de zomer van 2020 werd hij lid van de familie, nadat hij zijn diploma voor gymleraar in ontvangst nam. Door de verkoop van zijn (ouderlijk) huis en de zoektocht naar een nieuwe woning, kwam Twan in aanraking met de makelaardij. Na een dagje meelopen met de Familie Beekhuizen, realiseerde Twan zich dat hij het verkeerde vak had gekozen en startte hij met omscholing. Momenteel combineert Twan het werk als vastgoedadviseur met de makelaarsopleiding. Sport vormt nog steeds de rode draad in zijn leven. Hij kan niet zonder een potje tennis, zijn voetbalteam en ski-uitjes in het winterseizoen.



**Tip van Twan** “Woningzoekenden houden naast een huiselijke minimalistische stijl ook van fijne geuren. Ga daarom niet koken vlak voor een bezichtiging, maar bak bij voorkeur wél een appeltaart!”





# Dit is Frederique Kronenberg

Vastgoedadviseur  
nieuwsgierig, buitenmens en ondernemend



Frederique drinkt  
graag koffie met melk



Frederique behartigt  
jouw belangen

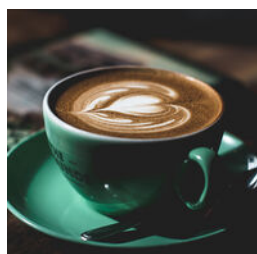
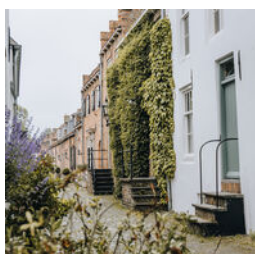


Frederique is  
integer

Frederique Kronenberg is een allrounder op de vastgoedmarkt. Ze is naast een zeer ervaren makelaar ook jurist, mediator en vertrouwenspersoon. In deze functies draait het om het begeleiden van processen, het samenbrengen van partijen en ervoor zorgen dat individuen de juiste beslissingen nemen. Makelen dus! Verwacht geen glatte praatjes van Frederique. Ze luistert oprecht naar jouw verhaal, gaat de mogelijkheden af en adviseert als dat gewent is. Ze geeft inzichten zodat je tot de beste beslissing komt. Leuk weetje: Frederique startte bij de Familie Beekhuizen nadat collega Jeroen van Vessem de woning van haar ouders verkocht. Waarom ze dat zelf niet deed? Het verkopen van een woning is een grote zakelijke transactie, dat moet je niet zelf willen doen. Doordat Jeroen nuchter naar het proces keek, kon hij de belangen beter behartigen van Frederique en haar familie. Zij werden zo ontzorgd en voorzien van het scherpste advies. En dit is precies hoe Frederique zelf ook te werk gaat!



**Tip van Frederique** “Laat je niet gek maken op de hectische woningmarkt. Weeg voor jezelf af: is dit écht het huis dat ik zoek? Of: wil ik mijn huis nu verkopen? Wees geduldig en





# Neem contact met ons op

---

Wij, Janine en Céline,  
nemen de telefoon op

FAMILIE BEEKHUIZEN

## Geboren en deskundig in de Betuwe

We horen graag wat je van ons verwacht. Wat vind je belangrijk en hoe kunnen wij daar het beste in voorzien? Neem contact op en kom gerust eens langs bij ons op kantoor. De koffie staat klaar.

MAKELAARS & TAXATEURS

### Telefonisch bereikbaar

Maandag t/m vrijdag:

8.30 – 17.00 uur

T (0344) 69 15 69

### Bezoek- en postadres

Familie Beekhuizen Makelaardij

Koopsestraat 1

4011 LS Zoelen

### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag:

8.30 – 17.00 uur

Afspraken of bezichtigingen zijn mogelijk buiten deze openingstijden.

### Online

[info@familiebeekhuizen.nl](mailto:info@familiebeekhuizen.nl)

[familiebeekhuizen.nl](https://familiebeekhuizen.nl)



FAMILIE BEEKHUIZEN

# Geboren en deskundig in de Betuwe

MAKELAARS & TAXATEURS

**Bezoek- en postadres**

Familie Beekhuizen Makelaardij

Koopsestraat 1

4011 LS Zoelen

T (0344) 69 15 69

E [info@familiebeekhuizen.nl](mailto:info@familiebeekhuizen.nl)

