

# Dunning

MAKELAARDIJ



**Bosch van Rosenthalstraat 2, 9721 CW Groningen**

## Omschrijving

### Bosch van Rosenthalstraat 2, 9721 CW Groningen

Deze comfortabele, uitgebouwde eengezins eindwoning heeft een diepe zonnige tuin een houten berging en een handige achterom. Het is bijtijds ingericht en gemoderniseerd en is gelegen in de gewilde wijk Helpman aan een rustige kindvriendelijk straat met een speeltuintje.

De uitbouw aan de achterzijde valt direct op zodra de lichte woonkamer binnenkomt, de moderne open keuken, het gemoderniseerde toilet en de luxe badkamer maken het tot een huis waar je zo in kunt. Voor wie onbezorgd wil wonen is dit een niet te missen kans!

Dankzij de prettige ligging in het groene Helpman, zijn de voorzieningen zoals winkels, restaurants en het Helperzwembad dichtbij. Met de fiets ben je zo in het bruisende centrum van de stad, Haren of recreatiegebied Hoornsemeer. Genieten van de natuur doe je in het Sterrebos of straks in het nieuw aangelegde Zuiderplantsoen. Moet je iets verder weg? Met de auto rij je binnen enkele minuten de A7 of A28 op.

Er is voldoende parkeergelegenheid voor de deur.

### De indeling van het huis is als volgt:

#### Begane grond:

Hal/entree, modern toilet met fonteintje, sfeervolle uitgebouwde woonkamer van maar liefst 46m<sup>2</sup> met een duurzame eiken houten vloer. Door de plaatsing van het "daklicht" in de uitbouw is de lichtinval top. Een vaste kast en aluminium schuifpui maken dit huis samen met de zonnig gelegen achtertuin (circa 14 meter diep) tot een heerlijk huis. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een koelkast, vriezer, combi oven/magnetron, inductie kookplaat, afzuigkap, een vaatwasser en een quooker. Vanuit de keuken kijk je uit over de gezellige straat.

#### 1e verdieping:

Overloop met toegang naar 3 slaapkamers waarvan 1 van circa 12 m<sup>2</sup> en de andere 2 zijn ongeveer van gelijke grootte namelijk circa 8 m<sup>2</sup>. Daarnaast is op deze verdieping de moderne badkamer te vinden. Deze is voorzien van een inloopdouche, 2e toilet, handdoekradiator, wastafelmeubel en vloerverwarming.

#### 2e verdieping:

Overloop met dakraam, bergruimte en een stook- en wasruimte (o.a. wasmachine aansluiting, opstelling cv-ketel en mechanische ventilatie-unit) en de 4e slaapkamer van circa 11m<sup>2</sup>.

#### Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 107 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 378 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 124 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1987

- Energielabel: A

**Bijzonderheden:**

- Volledig geïsoleerd en energiezuinig;
- 7 zonnepanelen;
- Uitgebouwd aan de achterzijde;
- Ingedeeld met 4 slaapkamers;
- CV ketel Remeha bj. 2017 (huur);
- Buitenom geschilderd in 2024;
- Glasvezel en kabel aansluiting;
- Toilet en badkamer volledig vernieuwd in 2023;
- Keuken vernieuwd in 2019;
- Tuinaanleg uitgevoerd in 2023;
- Aluminium schuifpui bj 2020;
- Dakraam op de 2e verdieping bj 2022;
- Bekijk alvast de woningvlog voor een eerste indruk van de binnenkant!

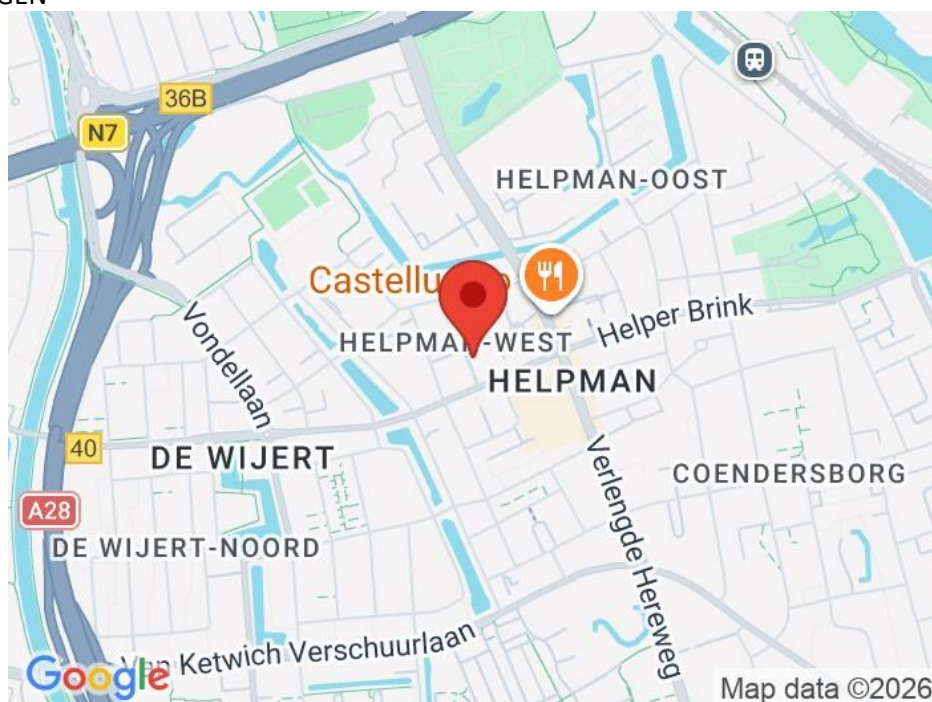
**Vraagprijs € 495.000,00 kosten koper**

## Kenmerken

|                                 |                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 495.000,00                                    |
| Soort                           | : Woonhuis                                        |
| Type woning                     | : Eindwoning                                      |
| Aantal kamers                   | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                |
| Inhoud woning                   | : 378 m <sup>3</sup>                              |
| Perceel oppervlakte             | : 124 m <sup>2</sup>                              |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 107 m <sup>2</sup>                              |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                 |
| Bouwjaar                        | : 1987                                            |
| Ligging                         | : Aan rustige weg, in woonwijk                    |
| Tuin                            | : Achtertuin 69 m <sup>2</sup>                    |
| Garage                          | : Geen garage                                     |
| Energielabel                    | : A                                               |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                      |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie        |
| C.V.-ketel                      | : Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2017, huur) |

## Locatie

Bosch van Rosenthalstraat 2  
9721 CW GRONINGEN













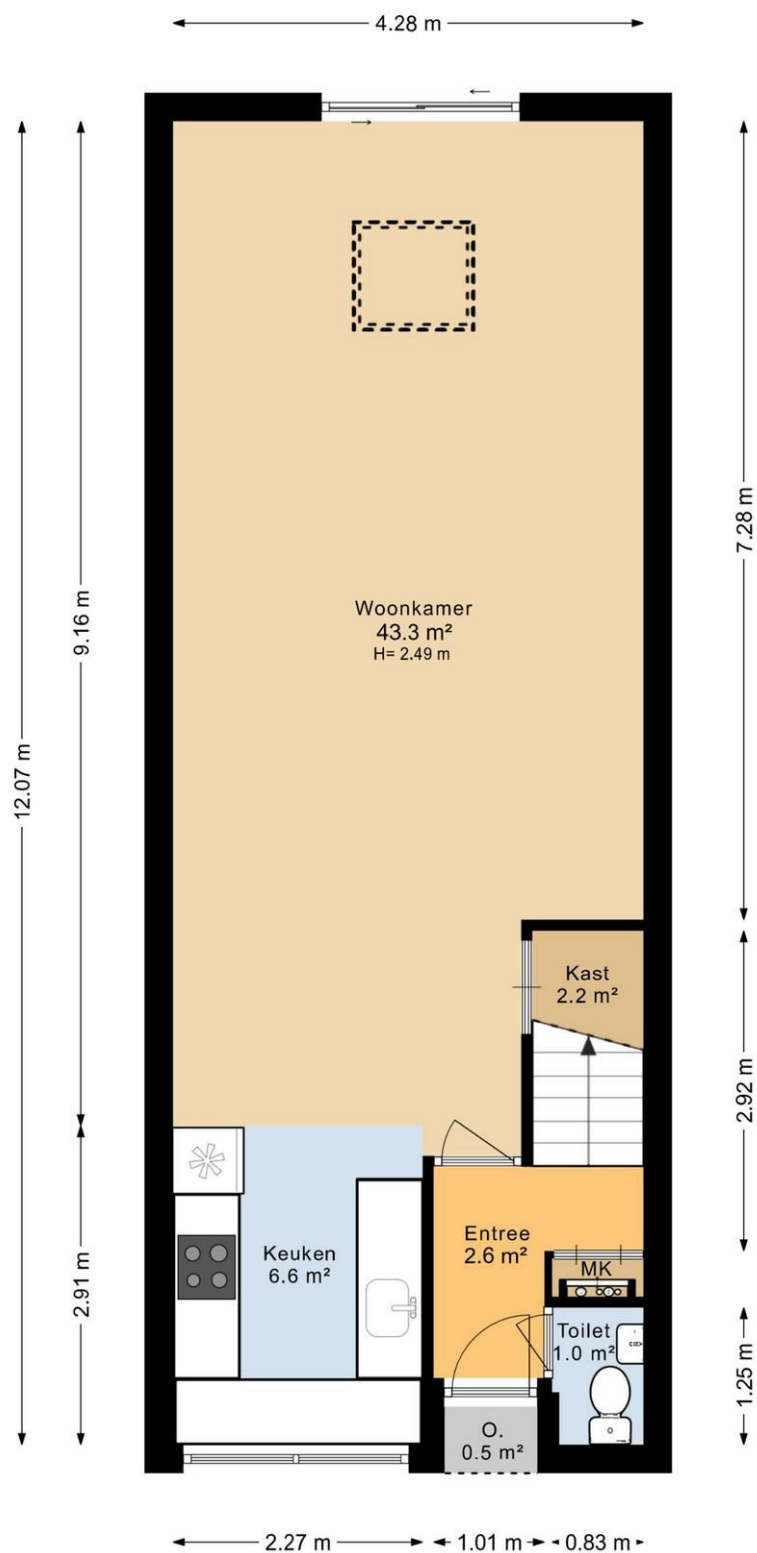




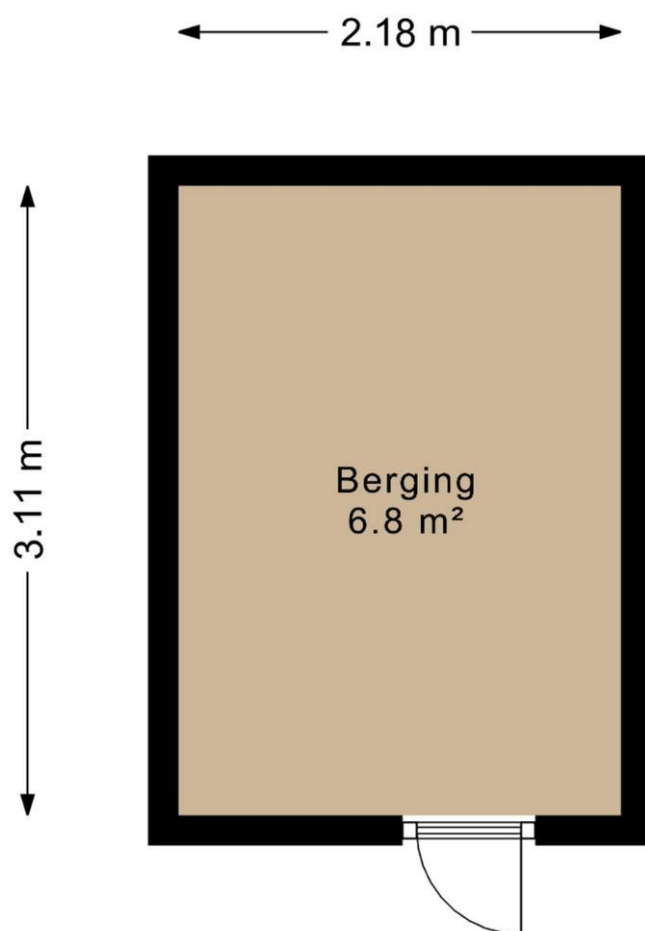


## Kadaster

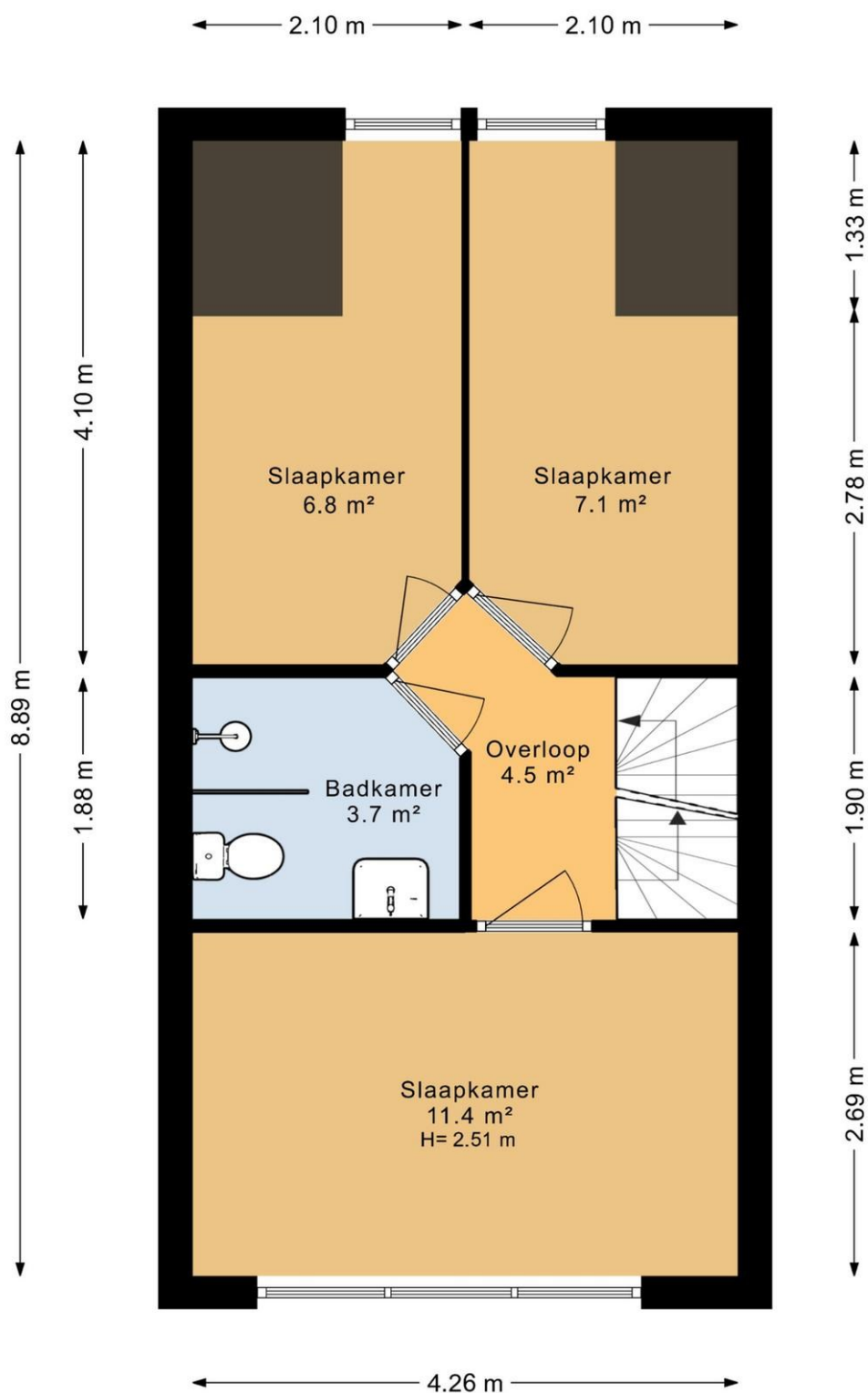
| Kadastrale gegevens |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Adres               | Bosch van Rosenthalstraat 2 |
| Postcode / Plaats   | 9721 CW Groningen           |
| Gemeente            | Helpman                     |
| Sectie / Perceel    | M / 8636                    |
| Oppervlakte         | 124 m <sup>2</sup>          |
| Soort               | Volle eigendom              |



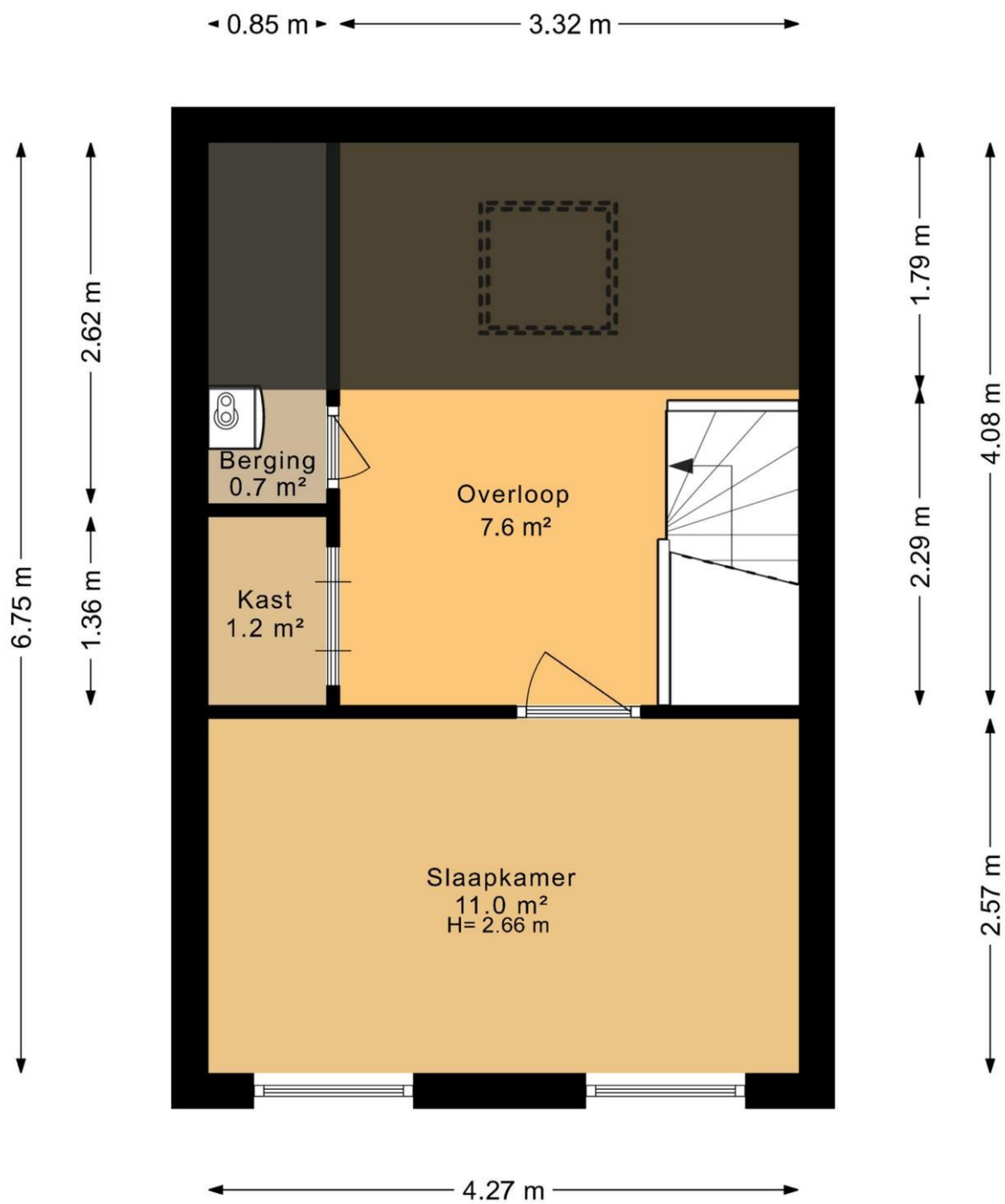
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



|                                                              |                                                                                                                                                              |  |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Deze kaart is noordgericht                                   | Schaal 1: 500                                                                                                                                                |  |
| 12345 Perceelnummer                                          | Kadastrale gemeente Helpman                                                                                                                                  |  |
| 25 Huisnummer                                                | Sectie M                                                                                                                                                     |  |
| Vastgestelde kadastrale grens                                | Perceel 8636                                                                                                                                                 |  |
| Voorlopige kadastrale grens                                  |                                                                                                                                                              |  |
| Administratieve kadastrale grens                             |                                                                                                                                                              |  |
| Bebouwing                                                    |                                                                                                                                                              |  |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2025 | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.                                                                                            |  |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers       | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |  |



## Lijst van zaken

Betreffende het perceel  
Bosch van Rosenthalstraat 2  
9721 CW Groningen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

|                                               | Blijft achter            | Gaat mee                 | Overname<br>(mogelijk)   | n.v.t                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tuin</b>                                   |                          |                          |                          |                          |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Buitenverlichting                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tuinhuis/buitenberging                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Broei)kas                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Voet droogmolen                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Overige tuin, te weten:</b>                |                          |                          |                          |                          |
| -                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Woning</b>                                 |                          |                          |                          |                          |
| Vlaggenmast                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Schotel/antenne                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Alarminstallatie                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rookmelders                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rolluiken/zonwering buiten                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zonwering binnen                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vliegenhorren                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Raamdecoratie, te weten:</b>               |                          |                          |                          |                          |
| - gordijnrails                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - gordijnen/vitrages                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - rolgordijnen                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - - losse horren/rolhorren                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|                                                     | Blijft achter            | Gaat mee                 | Overname<br>(mogelijk)   | n.v.t                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vloerdecoratie, te weten:</b>                    |                          |                          |                          |                          |
| - vloerbedekking                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - parketvloer/laminaat                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - plavuizen                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Warmtevoorziening, te weten:</b>                 |                          |                          |                          |                          |
| -                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| CV met toebehoren                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Thermostaat                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Airconditioning                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Voorzet) open haard met toebehoren                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Allesbrander                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kachels                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b> |                          |                          |                          |                          |
| -                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Radiatorafwerking                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Schilderijophangstelsysteem                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Keukenblok met bovenkasten                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>         |                          |                          |                          |                          |
| -                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Keukenaccessoires</b>                            |                          |                          |                          |                          |
| -                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Verlichting, te weten:</b>                       |                          |                          |                          |                          |
| -                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>        |                          |                          |                          |                          |
| -                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vast bureau                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Spiegelwanden                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wastafels met accessoires                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Toiletaccessoires</b>                            |                          |                          |                          |                          |
| -                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Badkameraccessoires</b>                          |                          |                          |                          |                          |
| -                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sauna met toebehoren                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|                                                                                                                                               | Blijft achter            | Gaat mee                 | Overname<br>(mogelijk)   | n.v.t                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Overige</b>                                                                                                                                |                          |                          |                          |                          |
| Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen: |                          |                          |                          |                          |
| -                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                                                                                                               |                          |                          |                          |                          |
| -                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                                                                               |                          |                          |                          |                          |
| <b>Opmerkingen</b>                                                                                                                            |                          |                          |                          |                          |
|                                                                                                                                               |                          |                          |                          |                          |

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(\* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

## DEEL B

### 1. Bijzonderheden

- 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**
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)  
Zo ja, welke zijn dat : \_\_\_\_\_
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : \_\_\_\_\_
- 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 : \_\_\_\_\_
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? **Nee**  
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**  
Zo ja, hoe lang nog? : \_\_\_\_\_
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? **Nee**  
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? **Nee**  
Is er sprake van een beeldbepalend object? **Nee**
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? **Nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**  
Zo ja:

- is er een huurcontract? Ja / 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? Ja / Nee
- Zo ja, hoeveel? € \_\_\_\_\_
- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
- Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- 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 burenen.) **Nee**
- Zo ja, welke is/zijn dat? : \_\_\_\_\_
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- Zo ja, toelichting : \_\_\_\_\_
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) **Nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? : **Woonhuis**  
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)
- t. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
- Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**
- Zo ja, volgens welke methode? : \_\_\_\_\_

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
- Platte daken : **Bij de aanbouw (onbekend datum)**
- Overige daken : **1987**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**

Zo ja, waar? : **Overgang huis en aanbouw - gerepareerd in 2025**

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Gedeeltelijk

- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? **Nee**

Zo nee, toelichting : \_\_\_\_\_

- g. Zijn de dakgoten in orde? (*Bijvoorbeeld lekkage.*) **Nee**

Zo nee, toelichting : \_\_\_\_\_

#### 4. Kozijnen, ramen, en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2024**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**

- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting : \_\_\_\_\_

- c. Zijn alle sleutels aanwezig? **Ja**

- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**

Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_

#### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_

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

Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

#### 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
- c. Is de kruipruimte droog? **Ja**
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
- e. 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? Ja / Nee  
 Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? : **CV-Combi inst. REMEHA Tzerra M Plus 28C**  
 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **augustus 2025**
- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? **Nee**  
 Zo ja, hoe vaak? : \_\_\_\_\_
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**  
 Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**  
 Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**  
 Zo ja, wanneer? : **Meterkast 2023**
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **Nee**  
 Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
- c. Is de kruipruimte droog? **Ja**
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
- e. 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? Ja / Nee  
 Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? : **CV-Combi inst. REMEHA Tzerra M Plus 28C**  
 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **augustus 2025**
- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? **Nee**  
 Zo ja, hoe vaak? : \_\_\_\_\_

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren  
geveegd/gereinigd?
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**  
Zo ja, wanneer? : **Meterkast 2023**
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_

## Veel gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen

is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

#### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## **Aanvullende informatie**

### **Documentatie**

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbende. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld, zijn fouten en vergissingen mogelijk en is eigen onderzoek raadzaam. Aan deze gegevens kunnen geen garanties c.q. rechten worden ontleend.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Waarborgsom**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een bepaalde tijd een bankgarantie te overleggen, dan wel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Voor eventuele vragen over een waarborgsom of bankgarantie kunt u vanzelfsprekend contact met ons opnemen.

### **Ouderdomsclausule**

In de koopovereenkomst betreffend woning en appartement welke ouder zijn dan 20, 40 of 60 jaar nemen wij een zogenaamde 'ouderdomsclausule' op die als volgt luidt:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20, 40 of 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

### **Biedingprocedure**

Als uitgangspunt wordt het standaard NVM-systeem gehanteerd. Concreet betekent dit dat biedingen van geïnteresseerden op volgorde van binnenkomst worden afgehandeld. Mocht de situatie zich echter voordoen dat meerdere biedingen op het pand worden uitgebracht, dan behoudt de verkoper zich het recht voor om op een schriftelijke dan wel mondelinge inschrijvingsprocedure over te gaan.

### **Opschortende voorwaarde**

Bij de mondelinge koopovereenkomst geldt de opschortende voorwaarde dat de koopovereenkomst pas definitief is als: de koopakte door beide partijen is ondertekend en de bijbehorende ontvangstbevestiging door de koper(s) is ondertekend en de getekende koopakte met ontvangstbevestiging op ons kantoor weer aanwezig is. Koper kan aan een mondeling akkoord derhalve geen rechten ontleen.

**Reactie na een bezichtiging**

Onze opdrachtgevers stellen het altijd zeer op prijs om een reactie van uw kant te vernemen na een bezichtiging. Hiervoor kunt u ons bellen (050-5346699) of mailen ([info@dunning.nl](mailto:info@dunning.nl)).

