

# Miedwei 6

## Lekku



Ydilisch wonen onder de rook van de stad op ca. 1800m2 eigen grond

058 760 0850  
info@franshettema.nl  
franshettema.nl

*Altijd goed bekeken*



# Welkom bij Frans Hettema Makelaardij

Wil jij je woning op een enthousiaste en toegankelijke manier onder de aandacht brengen? De beste positie op Funda en social media? Wij halen het beste in jouw woning naar boven.

Wij hebben alle kennis van de lokale woningmarkt in huis. Met de juiste aandacht en begeleiding zorgen wij op onze eigen manier voor het beste resultaat. Wij zijn transparant in onze aanpak en we houden van een open communicatie.

Wil jij ook weten welk effect onze aanpak heeft op de verkoop van jouw woning? Laat het ons direct weten! Ook voor verhuur en beheer, een taxatie of een waardebeoordeling van je woning ben je bij ons aan het juiste adres. Wil jij eens van gedachten wisselen over wat wij voor jou kunnen betekenen? Maak dan nu een vrijblijvende afspraak met een van onze NVM makelaars.

*Altijd goed bekeken*

**Kijk op onze website voor het actuele woningaanbod!**



**Jouw NVM makelaar  
voor Leeuwarden  
en omgeving!**



## Kenmerken

|                    |  |
|--------------------|--|
| Type               | vrijstaande woning                           |
| Bouwjaar           | 1900   |
| Woonoppervlakte    | 133 m <sup>2</sup>                           |
| Perceeloppervlakte | 1765 m <sup>2</sup>                          |
| Inhoud             | 569 m <sup>3</sup>                           |
| Aantal kamers      | 5  |
| Aantal slaapkamers | 3  |
| Verwarming         | c.v.-ketel, gaskachels, open<br>haard (2016) |
| Isolatie           | vloerisolatie, gedeeltelijk<br>dubbel glas   |

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Energielabel

F

# Omschrijving

## Miedwei 6 - Lekkum

Ydilisch wonen onder de rook van Leeuwarden!

Op een prachtige en vrije woonstand en aan een open vaarroute naar "De Bonke" bieden wij te koop aan een VRIJSTAAND WOONHUIS op totaal maar liefst 1765m2 EIGEN GROND. De woning combineert ruimte, vrijheid en een landelijke woonbeleving met de voorzieningen en de binnenstad van Leeuwarden onder handbereik. Vanuit de woning geniet u vanuit alle vertrekken van een weids en groen uitzicht.

De woning beschikt over een ruime woonkamer en een ruime serre/tuinkamer, een dichte keuken, bijkeuken, badkamer en in totaal 3 slaapkamers. De rondom gelegen tuin is fraai aangelegd en is voorzien van vrijstaande houten garage met carport, een houten berging met overkapping en een volière. Parkeren van de auto's kan op eigen terrein. Ook ligt de woning aan een openvaarroute met verbinding naar de Bonke.

Verwarming van de woning vindt plaats via een eigen CV installatie (bouwjaar 2016) en bijverwarming via een open haard in de woonkamer en houtkachel in de serre. De houten kozijnen zijn grotendeels voorzien van isolatieglas, de ramen op de slaapkamers zijn nog voorzien van enkel glas. Het energielabel van de woning is F en is geldig tot en met 29 mei 2036.

Bekijk de uitvoerige fotopresentatie voor een volledige indruk van deze prachtige woning. De plattegronden zijn beschikbaar in 2D en 3D en de maatvoeringen van alle vertrekken staan duidelijk vermeld. Interesse voor een bezichtiging? Maak een vrijblijvende afspraak via ons NVM makelaarskantoor.

### INDELINGSOMSCHRIJVING

Begane grond:

Entree via een ruime uitgebouwde entree/hal aan de voorzijde met trapopgang, deur naar de royale woonkamer met aangebouwde serre/tuinkamer met houtkachel en een fraai en weids uitzicht door de tuin en over de weilanden. Dichte, eenvoudige keuken met achterdeur. Bijkeuken incl. CV ruimte, separate toiletruimte en een badkamer met bad, wastafel en inloopdouche.

Te verdieping:

Overloop met 3 ruime slaapkamers, een walk-in-closet en een berging. Aan de voor- en achterkant bevindt zich een dakkapel waardoor extra ruimte is ontstaan op de overloop en slaapkamers.

### DISCLAIMER

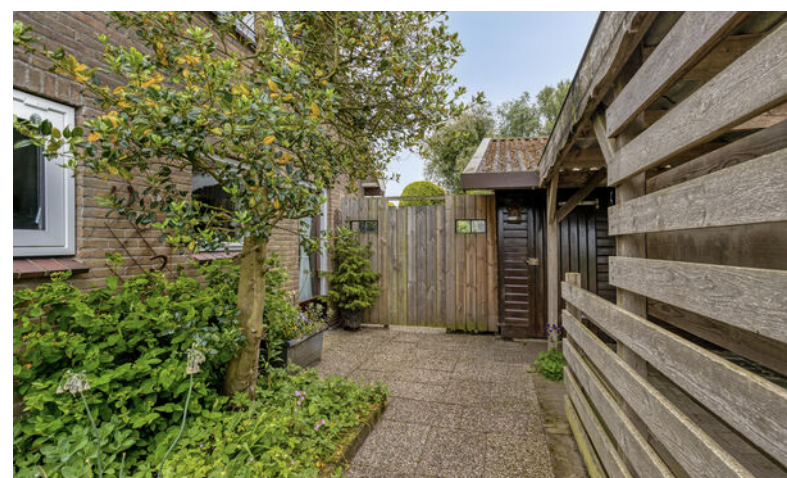
De verkoopinformatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Aan de informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

### KENMERKEN:

- Open vaarroute met verbinding naar "De Bonke"
- Ruim perceel van bijna 1800m2 eigen grond
- Weidse en landelijke uitzichten onder de rook van Leeuwarden
- Fraaie en beschutte tuin rondom
- 3 slaapkamers met dakkapel voor en achter
- Verwarming via eigen CV ketel
- Houtkachel in de serre
- Gedeeltelijk isolatieglas
- Parkeren op eigen terrein
- Houten garage met carport







"..Vanuit ieder vertrek in de woning heb je prachtig uitzicht over de tuin en de landerijen.."









"...Naast een ruime woonkamer is er ook nog een prachtige serre annex tuinkamer met vrij uitzicht.."







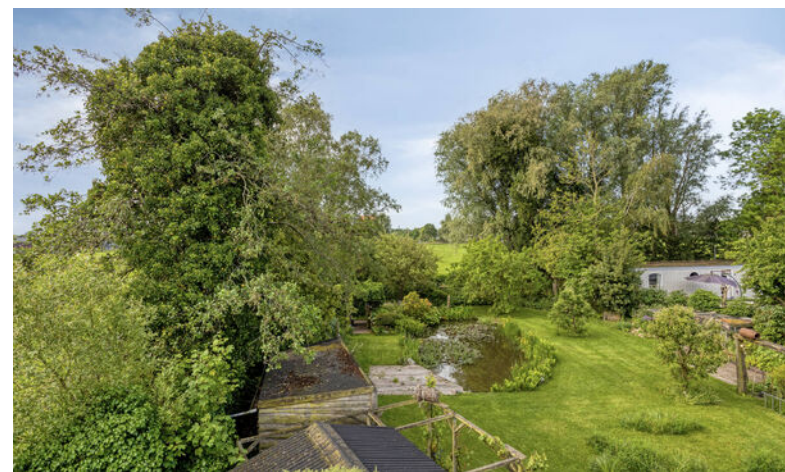


"...De tuin is voorzien van diverse zonneterrassen en een grote vijver..."



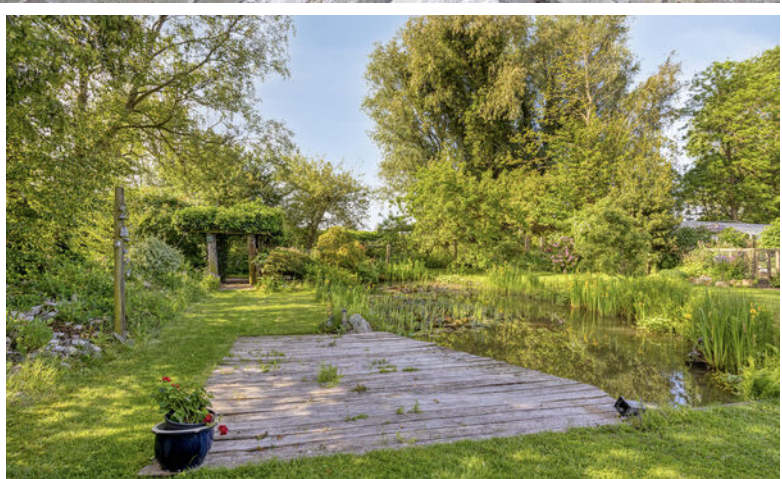


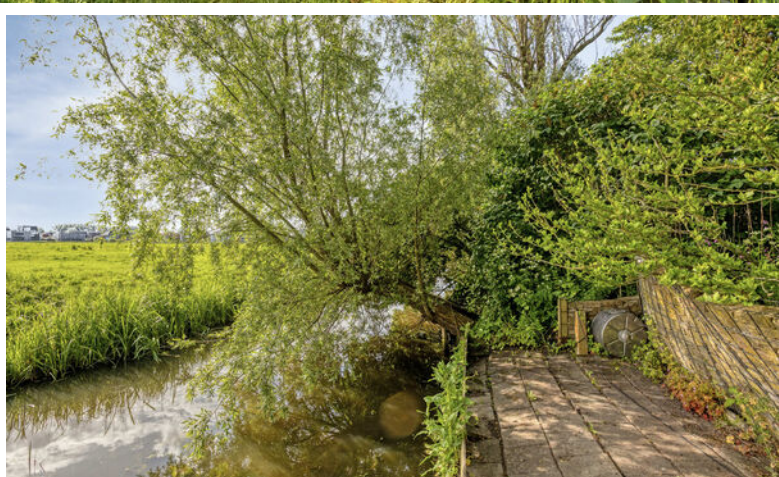




"...Naast de woning  
loopt een sloot waar je  
met een boot(je) naar  
de "Bonkevaart" kunt  
varen..."





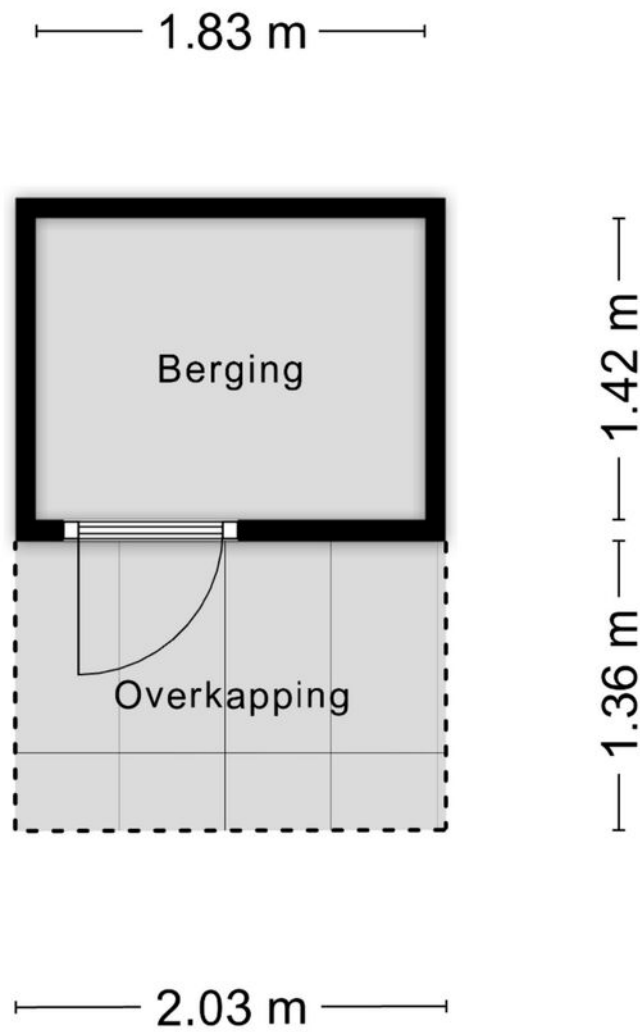


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



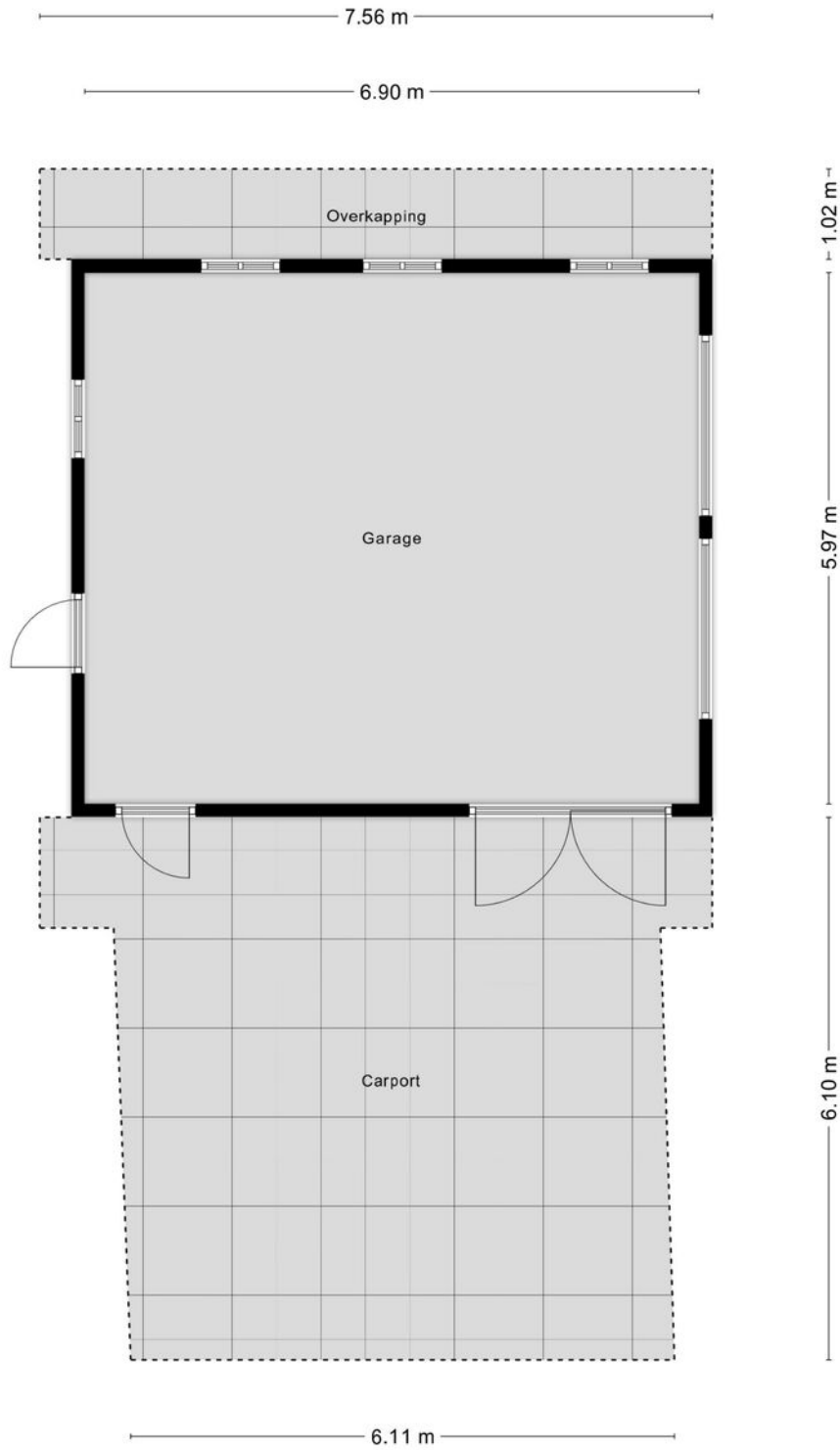
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



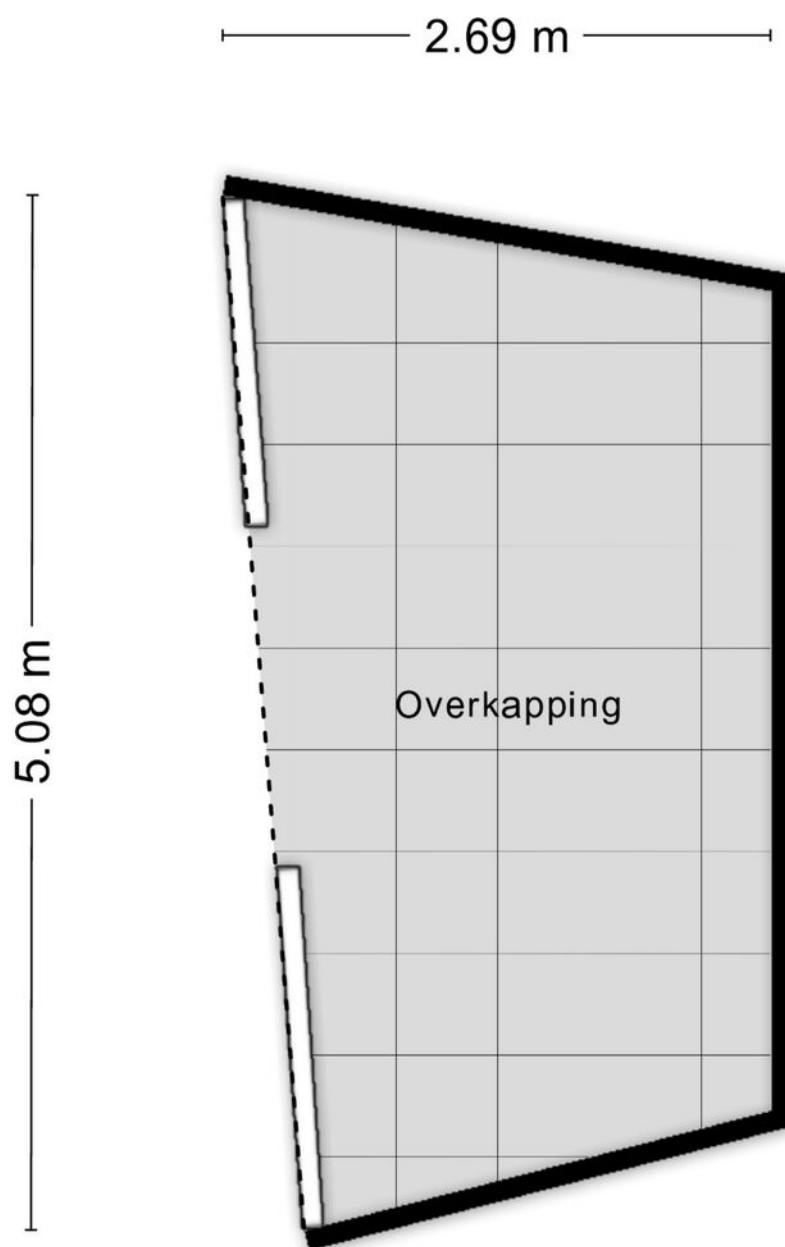
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



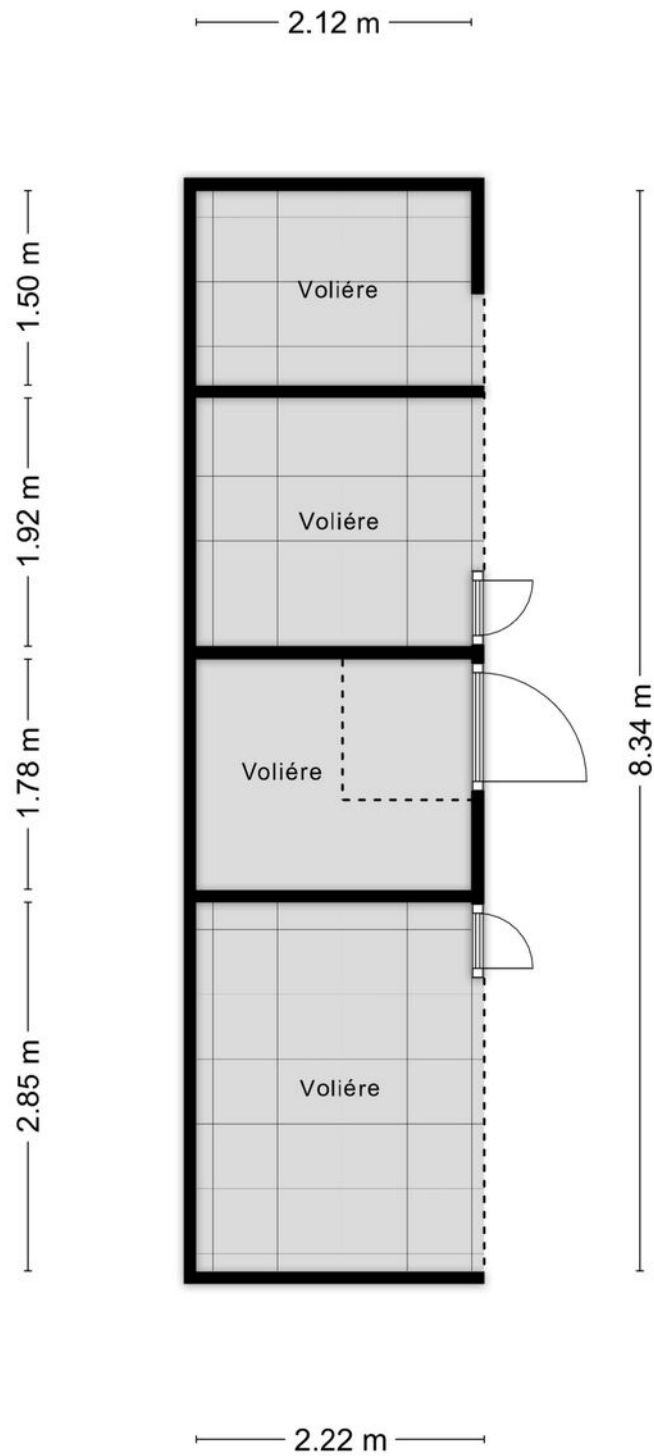
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

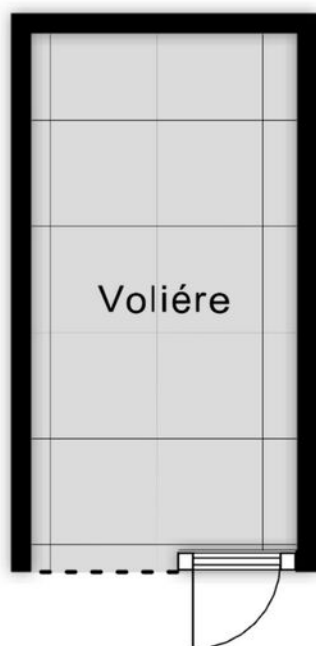
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

— 1.25 m —



— 2.43 m —

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



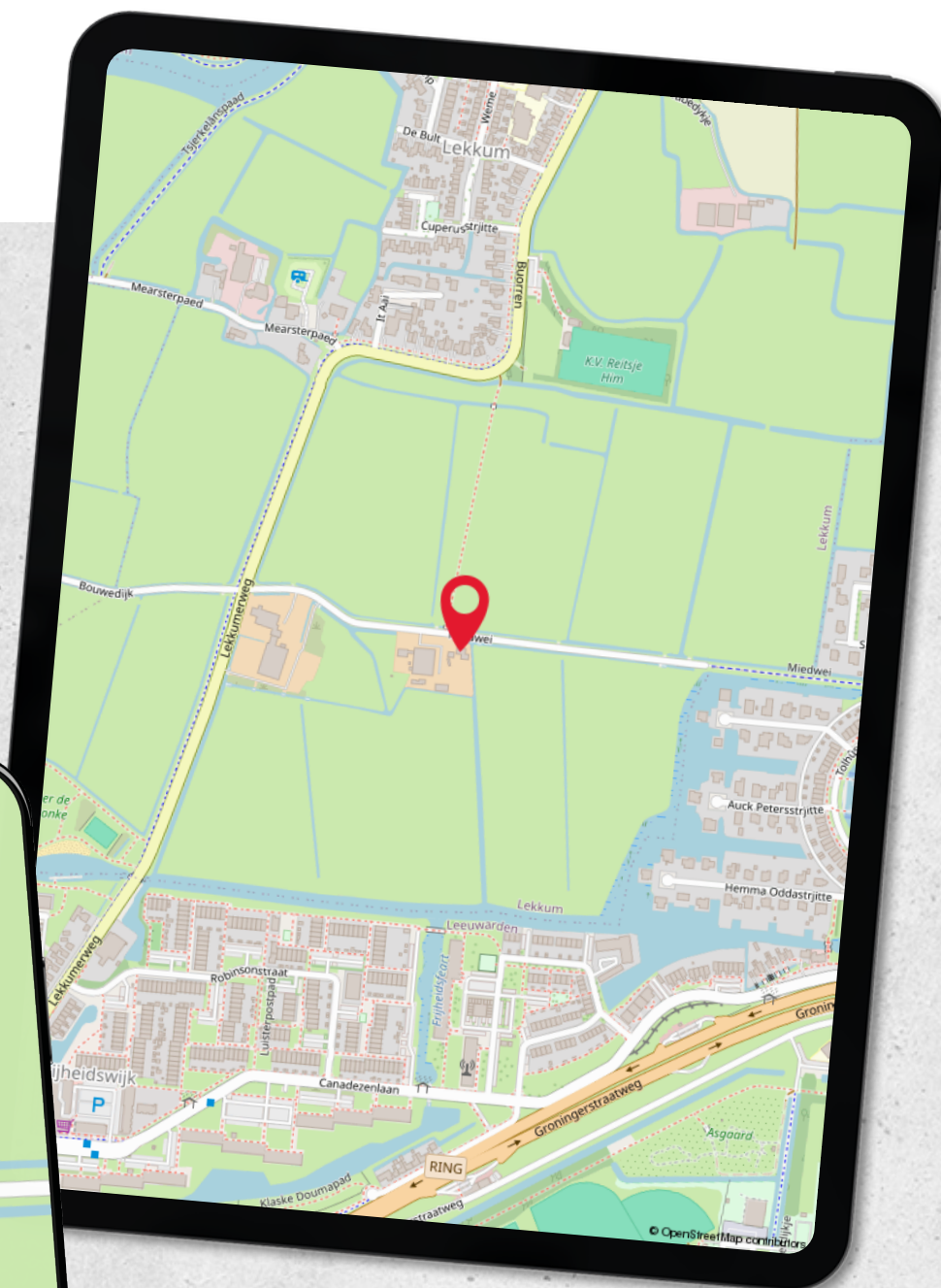
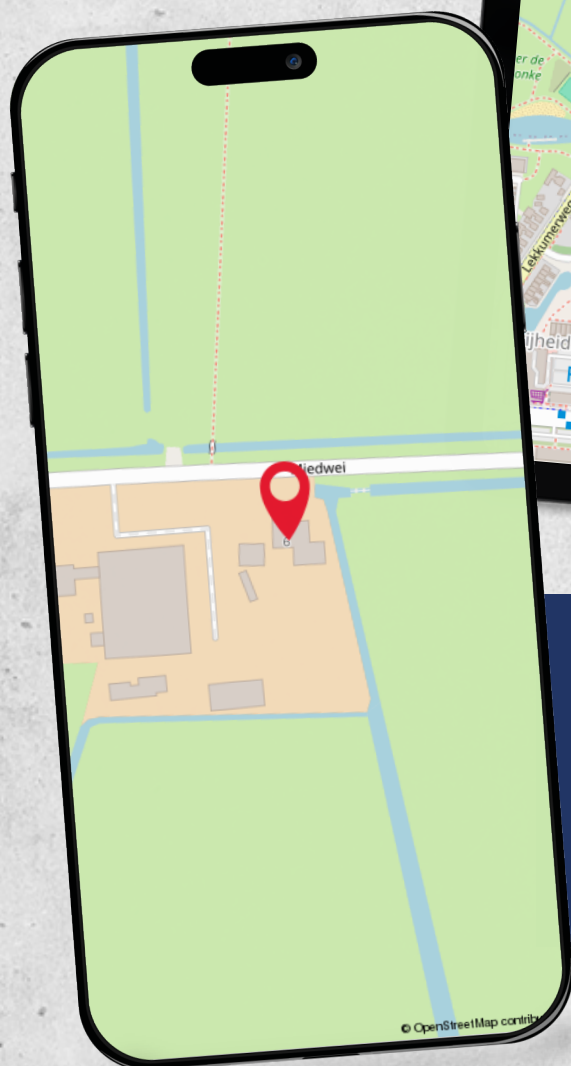
0 5 10 15 20 25m

|              |                                  |                                |   |
|--------------|----------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>12345</b> | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                  |  |
| <b>25</b>    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Leeuwarden |   |
| —            | Huisnummer                       | Sectie M                       |   |
| —            | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1                      |   |
| —            | Voorlopige kadastrale grens      |                                |   |
| —            | Administratieve kadastrale grens |                                |   |
| —            | Bebouwing                        |                                |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

## Locatie op de kaart



## Kadastrale gegevens

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Kadastrale gemeente         | Leeuwarden          |
| Kadastraal perceel (nummer) | 1                   |
| Kadastraal sectie           | M                   |
| Perceeloppervlakte          | 1765 m <sup>2</sup> |
| Kadastraal eigendom         | Volle eigendom      |

# Lijst van zaken

| Beschrijving  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>   |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                  | X             |          |              |
| Allesbrander  | X             |          |              |
| Houtkachel  | X             |          |              |
| Verlichting, te weten   |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers   | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten  |               |          |              |
| - vloerbedekking  | X             |          |              |
| - parketvloer   | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)   | X             |          |              |
| - plavuizen   | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)  | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                 |               |          |              |
| - (gas)fornuis  | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |
| - ligbad  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| Kluis   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders                             | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                       | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten          |               |          |              |
| - CV-installatie                        | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                   | X             |          |              |
| Beplanting                              | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>  |               |          |              |
| Buitenverlichting                       | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                 |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                    |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                  |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                   | X             |          |              |

# Vragenlijst

## Deel B

### 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?

Ja

Zo ja, welke?

Er is rond 1976 een stuk tuin bij gekocht wat nu bij de totale grond oppervlakte hoort.

#### Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
(Denk hierbij 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.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

#### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

#### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

#### Bijzonderheden 1 F.

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

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?

### 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?

Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

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?

### Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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?

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

#### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

#### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

#### Bijzonderheden 1 S.

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

Woning voor eigen gebruik.

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?

Niet bekend

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?

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

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:

1965

Overige daken:

dak aanbouw 1977  
dak serre 1991

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

In de aansluiting van de aanbouw  
in éénmalig lekkage geweest wat  
in 2025 is gerepareerd.

### 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?

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

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

Overige daken:

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

nvt

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Hout

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2024

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

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

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

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

Thermobil 03907

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Slaapkamer ramen.

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Ja

Zo ja, waar?

Bij 1 ruit in de woning is het ruit lek. Dit is het grote raam in de woonkamer die over de tuin uitkijkt.

### 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?

Ja

Zo ja, waar?

In de serre zijn een aantal vloerbedekking tegels geknapt. Dit is ontstaan door de wortels van de boom die ervoor stond. Daarvoor is deze boom een aantal jaar geleden gekapt om dit verder te voorkomen.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Tijdens de bouw van de aanbouw in 1976 en tijdens de aanbouw van de serre in 1991.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

Bij hoog water in de sloot naast huis wil het voorkomen dat er een laag water in de kelder komt te staan.

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

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

Nee

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

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

### Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Cv installatie, gaskachel, open haard en alles brander.

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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

Merk van de installatie(s):

Nevit trendline

Type(nummer) van de installatie(s):

HRC30 cw5

Installatiedatum van de installatie(s):

12-2-2016

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

contract met energie wacht, opzegbaar.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Katje en van der Meer installaties

### Installaties 7 B.

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

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?

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

#### 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? Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

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? Nee

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:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

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

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?

Zo ja, welke?

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

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

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? Oktober 2025, 2 rookkanalen.

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Recent.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

### 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.) Nee

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? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### 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?

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

1996

### Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Nee

### Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Nee

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

Zo ja, welke?

#### Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Ja

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

Beerput, wordt ongeveer 1x per 20 jaar geleegd. Laatste keer is 7 jaar geleden.

#### Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

1977

#### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Nvt

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

#### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Nee

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

#### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

Begin 1900

#### Diversen 9 B.

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

Ja

Zo ja, welke en waar?

Boeg delen in het dak en een wand in de woonkamer en een wand de keuken. Voor de rest onbekend.

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

#### Diversen 9 C.

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

Nee

#### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

#### Diversen 9 E.

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

Nee

#### Diversen 9 F.

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

Nee

#### Diversen 9 G.

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

Nee

#### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

#### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Ja

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Ja

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Deze is in 1977 verwijderd, stond tussen het huis en de vaart.

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

#### Diversen 9 J.

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Woonkamer aanbouw.  
Garage  
Serre  
Hal

Zo ja, in welk jaartal?

1977  
1984  
1991  
2006

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Dekinga bouwbedrijf  
Houtbouw Hiemstra  
Rodenhuis bouwbedrijf  
Jager bouwbedrijf

### Diversen 9 N.

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

Nee

# Vragenlijst

## Deel B

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| Zo ja, welke?   |  |
| <b>Diversen 9 O.</b>  |  |
| Is er sprake van glasvezel internet?  | Ja   |
| <b>Diversen 9 P.</b>  |  |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/<br>energielabel?                                      | Ja   |
| Zo ja, welke label?   | Energielabel Friesland, opgesteld<br>door D. van de Rol. |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>   |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag<br>onroerendezaakbelasting?  | 361  |
| Belastingjaar?  | 2026   |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>   |  |
| Wat is de WOZ-waarde?   | 336000   |
| Peiljaar?   | 2025   |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>   |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?   | 567  |
| Belastingjaar?  | 2025   |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>   |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke<br>belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 362  |
| Belastingjaar?  | 2026   |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>   |  |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de<br>nutsbedrijven? Gas:   | 279  |
| Elektra:  | 36   |
| Water:  | 11   |
| Stadsverwarming:  | 0  |

# Vragenlijst

## Deel B

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| Anders:  | nvt      |
| Te weten:  | 0        |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):  | 2183     |
| Elektriciteit hoog (kWh):  | 1023     |
| Elektriciteit laag (kWh):  | 746      |
| Elektriciteit totaal (kWh):  | 1769     |
| Water (m <sup>3</sup> ):   | 40       |
| Stadsverwarming (GJ):  | 0        |
| Anders:  | nvt      |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:   | 2        |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>  |          |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)  | Nee      |
| Zo ja, welke?  |          |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. |          |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:  |          |
| Duur:  |          |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>  |          |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?  | 0        |
| Heeft u alle canons betaald?   | N.v.t    |
| Is de canon afgekocht?   | N.v.t    |
| Zo ja, tot wanneer?  |          |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>  |          |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?   | Ja       |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?   | Nee      |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor?   |          |

# Vragenlijst

## Deel B

### Vraag

### Antwoord

#### 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.)

Nee

Zo ja, welke?

#### Nadere informatie 12 A.

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

## Over ons team

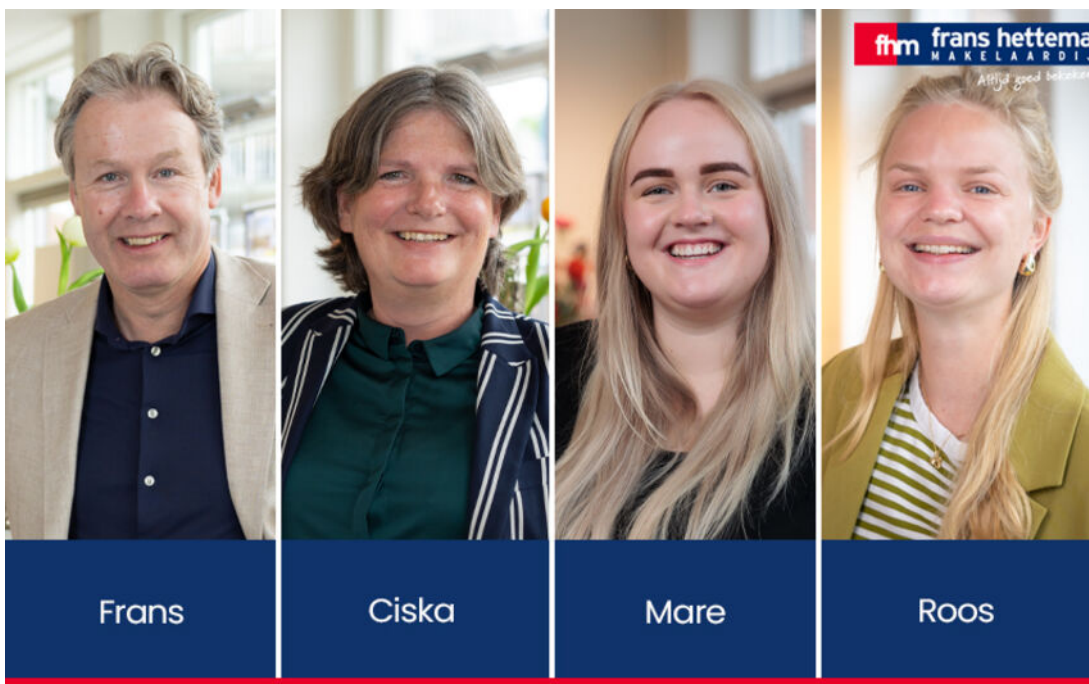
Al sinds de 50'er jaren is ons makelaarskantoor gevestigd in Leeuwarden, op een fraaie zicht locatie aan de Groningerstraatweg. Toen onder de naam Makelaardij Van Der Made (voor de oud Leeuwarders onder ons een begrip).

Onze historie gaat dus ver. En onze marktkennis en ons netwerk dus ook. Wij zijn een traditioneel makelaarskantoor en gebruiken de moderne tools die beschikbaar zijn om jouw woning zo goed mogelijk te verkopen. En dat tegen een fair en scherp tarief.

Wij zijn lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen). Daarmee blijft kwaliteit en vakkennis gewaarborgd en stellen wij die volledig ten dienste van jou.

Onze klanten beoordelen ons op Funda gemiddeld met een:

9,2



Scan de code en  
bekijk ons kantoor  
op Funda



Contactgegevens:

-  058-7600850
-  info@franshettema.nl
-  franshettema.nl

Volg ons op:



# Verhuisplannen?

Wij begrijpen dat een huis kopen een grote stap is. Er kunnen talloze vragen door je hoofd spelen. "Hoeveel kan ik lenen. Wat zijn de kosten? Kan ik mijn huis ook nog verduurzamen?"

Geen zorgen! Bij RAP beantwoorden we al je vragen. We begeleiden je bij het gehele hypotheekproces, zodat je straks de sleutels van je nieuwe droomhuis kunt krijgen.



## Doe de hypotheekcheck

- ➔ Ruim 22 jaar ervaring
- ➔ Ook advies over verduurzaming en/of verbouwing
- ➔ Eerste afspraak is altijd vrijblijvend
- ➔ Afspraak bij je thuis of op kantoor

**Wij werken met vrijwel alle geldverstrekkers. Heb je al een lage rente? We helpen je deze mee te nemen.**

Wil je een afspraak maken? Bel ons op 0513-610401 of stuur een mail naar [contact@rapverzekeringen.nl](mailto:contact@rapverzekeringen.nl). Kijk voor meer informatie op [rapverzekeringen.nl](http://rapverzekeringen.nl)



Carolinalaan 7 8453 VJ Oranjewoud  
[rapverzekeringen.nl](http://rapverzekeringen.nl) [contact@rapverzekeringen.nl](mailto:contact@rapverzekeringen.nl)



# Meest gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt. Alle biedingen worden vastgelegd in het biedlogboek. Dit biedlogboek wordt vervolgens voor iedere partij die geboden heeft vrijgegeven.

## 6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

**a)** In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

**b)** Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopakte is getekend door alle partijen. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## 10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

# Meest gestelde vragen

## 11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken of om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

## 12. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via de brochure pagina, op te vragen via het contactformulier of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## 13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

## 15. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

## 16. 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 notariskosten 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.

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

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwegebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Lees meer over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

## 18. 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. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid.

## 19. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

**Heeft u nog vragen, dan bent u bij ons van harte welkom. Wij zijn altijd bereikbaar via [info@franshette.nl](mailto:info@franshette.nl) en op werkdagen telefonisch op 0587600850.**





## HUIS VERKOPEN? NEEM CONTACT OP.

Als je je huis wilt gaan verkopen in Leeuwarden en omgeving dan wil je natuurlijk graag eerst weten wat je huis precies waard is. Om de waarde precies te kunnen bepalen komen wij graag bij je langs voor een gratis waardebeoordeling. Wij zijn deskundig in jouw buurt en kennen de woningmarkt in Leeuwarden en omgeving als geen ander!

*Altijd goed bekeken*



Groningerstraatweg 1-A,  
8922 AP Leeuwarden  
058 760 0850 | info@franshettema.nl  
[franshettema.nl](http://franshettema.nl)