



## **Tsjerkeloane 22, 9113 PJ Walterswald**

**Vraagprijs € 385.000,00 kosten koper**



**Frieswijk Makelaar**  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

## Omschrijving

Mooie kans! Vrijstaand wonen, ruim perceel en in de rust van een dorp en toch alle voorzieningen nabij. Deze keurig onderhouden vrijstaande woning met aangebouwde stenen garage is gelegen op een perceel van 577 m<sup>2</sup>. De woning is gelegen op korte afstand van de Centrale As, dit biedt een uitstekende verbinding met zowel de regio als de provincie.

### INDELING

#### BEGANE GROND

Aan de zijkant is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met de trapopgang en meterkast. Vanuit de hal is er toegang naar de woonkamer, dankzij de ligging ten opzichte van de straat is de privacy geborgd. Vanuit de woonkamer is de woonkeuken bereikbaar, deze ruimte is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt geweldig zicht over de tuin. De bijkeuken is vanuit de keuken bereikbaar. Deze ruimte is ingericht met de witgoed- en CV-opstelling, vanuit hier zijn het toilet, de garage en de tuin bereikbaar. De garage is voorzien van een op afstand te bedienen sectionaaldeur.

#### EERSTE VERDIEPING

Centraal is de overloop die toegang biedt tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een royale kastenwand. De badkamer is voorzien van een douchehoek, toilet en wastafel in meubel.

#### ZOLDERVERDIEPING

Met een vlizotrap is deze verdieping bereikbaar die is ingericht als royale bergruimte.

#### TUIN - GARAGE - BERGING

De tuin aan zowel de voor-, zij- als achterzijde is onderhoudsvriendelijk ingericht. Het terras aan de achterzijde van de woning is georiënteerd op het oosten en biedt een geweldig beschut plekje waar de privacy eveneens gegarandeerd is. Tevens is er een vrijstaande houten berging aanwezig, deze is voorzien van elektra.

#### ALGEMEEN

- Bouwjaar 1989
- Volledig geïsoleerd
- CV-combiketel merk Intergas, bouwjaar 2023
- Glasvezelkabel
- Totaal 3 slaapkamers op de verdieping
- Stenen garage v.v. op afstand te bedienen deur en elektra
- Houten tuinberging (v.v. elektra)
- Energielabel C (geldig tot 11-11-2034)

Interesse gewekt? Wij denken van wel. Bel ons voor een bezichtiging! Denk ook aan de NVM Aankoopmakelaar.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1989

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	505 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	577 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	108 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	30 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen 30 m <sup>2</sup> (680 bij 480 cm)
<b>Kabel</b>	Nee
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	C
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	1.850
<b>Tuin breedte (cm)</b>	1.475
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Oost
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd



## Foto's



Tsjerkeloane 22 - 9113 PJ Walterswald

Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)



## Foto's



## Foto's





## Foto's





## Foto's



Tsjerkeloane 22 - 9113 PJ Walterswald

**Frieswijk Makelaar**  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)



## Foto's



**Tsjerkeloane 22 - 9113 PJ Walterswald**

**Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**

## Plattegrond

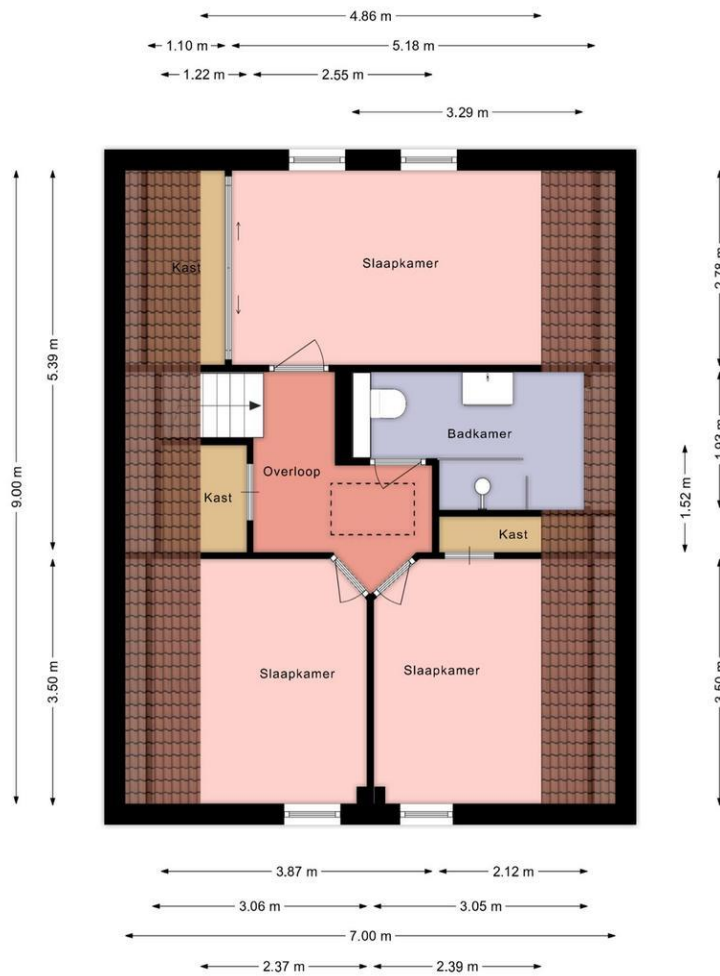


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

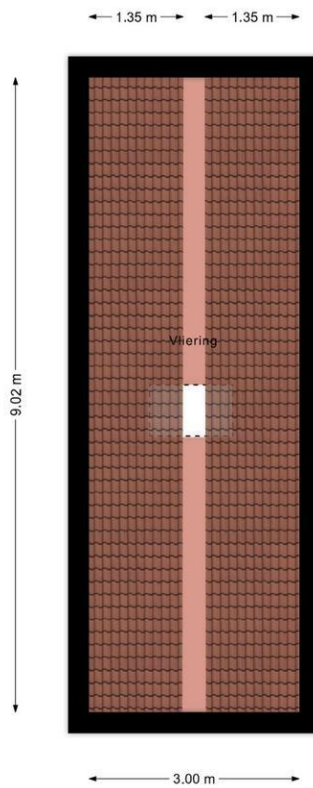
## Eerste verdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond

Vliering

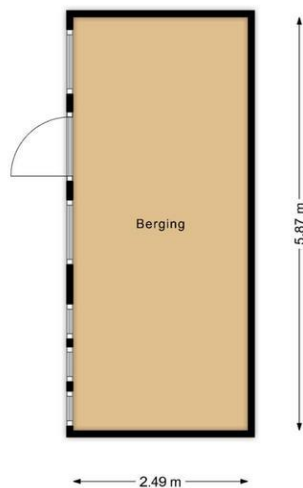


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Plattegrond

Berging



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Kadaster



## Kadastrale gegevens

Adres  
Postcode / Plaats  
Gemeente  
Sectie / Perceel  
Oppervlakte  
Soort

Tsjerkeloane 22  
9113 PJ Walterswald  
Akkerwoude  
L / 2201  
577 m<sup>2</sup>  
Volle eigendom

Tsjerkeloane 22 - 9113 PJ Walterswald

**Frieswijk Makelaar**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Tsjerkeloane 22
Postcode / plaats	9113 PJ Walterswald
Provincie	Friesland



Tsjerkeloane 22 - 9113 PJ Walterswald

Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Verlichting, te weten:			
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:			
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren:			
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:			
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Exterieur/installaties/veiligheid</b>			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>			
<b>Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

## 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 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**
- 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**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
- 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**
- j. Is er sprake (geweest) 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**
- 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 erfdiensbaaheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- 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 de woning 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 woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) **Nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? **: woning**  
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)  
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**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**  
Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

## 3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? **: garage 1989 2018 nieuw dakbedekking**  
Platte daken:  
  
Overige daken: **: woning 1989**

**Tsjerkeloane 22 - 9113 PJ Walterswald**

**Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl  
www.frieswijkmakelaar.nl**

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
- Overige daken: **Ja**
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**
- Overige daken: **Ja**
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **: de garage**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

#### 4 Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen : **hout** gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen : **2018** en deuren voor het laatst geschilderd?
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
- Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
- e. Zo ja, welk type glas? **HR++**  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Ja**

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

### 5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **bouw 1989**

Is er sprake van volledige isolatie?

**Ja**

### 6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
- Is de kruipruimte droog? **Ja**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

### 7 Installaties

- 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**



Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**  
Merk van de installatie(s): **: Intergas c.v. ketel**  
Type(nummer) van de installatie(s): **: onbekend**  
Installatiedatum van de installatie(s): **: december 2023**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) : **onderhoud een keer in de twee jaar,**  
voor het laatst onderhouden? **volgende onderhoud 2025**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**  
Zo ja, door wie? **: Installatiebedrijf Koster De Westereen**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden  
of de installatie functioneert niet goed)
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de  
elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars  
stopcontacten, meterkast e.d.) **Nee**
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Nee**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een  
domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio,  
ventilatie e.d. automatisch) **Nee**
- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Nee**

## **8 Sanitair, riolering en keuken**

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en  
kranen? **Nee**

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **onbekend**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling: **bouw 1989** ongeveer?
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **september 2021**
- Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**

## 9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1989**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Nee**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Niet bekend**
- 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**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Nee**

- |  |            |
|--|------------|
| i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?  | <b>Nee</b> |
| j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  | <b>Nee</b> |
| k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?   | <b>Nee</b> |
| 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) | <b>Nee</b> |
| m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?   | <b>Nee</b> |
| n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  | <b>Nee</b> |
| o. Is er sprake van glasvezel internet?  | <b>Ja</b>  |
| p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?<br>Zo ja, welke label? : <b>C</b>  | <b>Ja</b>  |

## 10 Vaste lasten

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?<br>Belastingjaar? : <b>2024</b>  | <b>€ 487</b>             |
| b. Wat is de WOZ-waarde?<br>Peiljaar? : <b>1 januari 2023</b>   | <b>€ 345000</b>          |
| c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?<br>Belastingjaar? : <b>2024</b>  | <b>€ 433</b>             |
| d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)<br>Belastingjaar? : <b>2024</b> | <b>€ 393</b>             |
| e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:   | <b>€ 150</b>             |
| Elektra:  | <b>€ 50</b>              |
| Water:  | <b>€ 16</b>              |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):   | <b>1400m<sup>3</sup></b> |
| Elektriciteit totaal (kWh):   | <b>1800</b>              |
| Water (m <sup>3</sup> ):  | <b>85m<sup>3</sup></b>   |

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **1**

**Tsjerkeloane 22 - 9113 PJ Walterswald**

**Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**



- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) **Nee**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Nee**
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

### **11 Garanties**

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

## De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Frieswijk Makelaar NVM kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

De meest voorkomende vragen alvast voor jou op een rij.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

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

### 5. 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 je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je 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 clause. De koop komt pas tot stand op het moment dat de

koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. 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 9). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **6. Mag een NVM-makelaar 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.

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

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- 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.
- 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 kun je 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. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave 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.

#### **10. Wat is de NVM No-Risk clausule?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule 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 clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

#### **11. 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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

#### **Meer informatie?**

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [frieswijkmakelaar.nl](http://frieswijkmakelaar.nl) of kom langs bij ons op kantoor.

*Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.*



**Frieswijk Makelaar NVM**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
**Tel: 0512 236111**

**E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)**