🔐 Deel A: De Officiële Machtiging & Algemene Voorwaarden (Verplicht)

- **Gegevens van de koper (opdrachtgever):**
  - Volledige naam: [.....]
  - Telefoonnummer: [.....]
  - E-mailadres: [.....]
- **Gegevens van de te bezichtigen woning:**
  - Straatnaam en huisnummer: [.....]
  - Postcode en plaatsnaam: [.....]
  - Datum & tijdstip van de bezichtiging: [.....]
- **Gegevens van de verkopend makelaar:**
  - Naam makelaarskantoor: [.....]
  - Naam van de makelaar (indien bekend): [.....]
  - Telefoonnummer van de makelaar/het kantoor: [.....]
- **Juridische verklaring & Disclaimer:**
  - ☐ *Ik machtig hierbij **DeBezichtigingsExpert.nl** om de bovengenoemde woning namens mij te bezichtigen, bouwkundig te inspecteren en de verkoopmakelaar kritische vragen te stellen. **DeBezichtigingsExpert.nl** treedt tijdens deze afspraak op als mijn onafhankelijke vertegenwoordiger op locatie ter vervulling van mijn wettelijke onderzoeksplicht .*
  - ☐ ***Ik verklaar akkoord te gaan met de volgende voorwaarden:**
    1. Ik heb de verkoopmakelaar er vooraf schriftelijk of telefonisch van op de hoogte gesteld dat **DeBezichtigingsExpert.nl** namens mij naar de bezichtiging komt.
    2. De uiteindelijke beslissing om wel of niet te bieden, evenals de hoogte en de voorwaarden van het bod, blijft te allen tijde mijn eigen verantwoordelijkheid.
    3. **DeBezichtigingsExpert.nl** levert een onafhankelijk, visueel en mondeling verslag op basis van een momentopname op locatie. **DeBezichtigingsExpert.nl** is op geen enkele wijze aansprakelijk voor biedingen die worden afgewezen, misgelopen woningen, of eventuele beslissingen die ik op basis van het verslag neem.*

📋 Deel B: De Vragenlijst & Leidraad

📋 Hoe werkt deze lijst? (Jouw leidraad & ons gezamenlijke plan)

Zie deze vragenlijst niet als een simpele afvinklijst, maar als **jouw persoonlijke handleiding** om over de woning na te denken. Het dwingt je om vooraf al kritisch naar de Funda-foto's en de beschikbare documenten te kijken. Wat heb je al gezien? Wat heb je zelf al uitgezocht?

Door deze lijst door te nemen, bereid je je optimaal voor. Vervolgens pik je er de belangrijkste punten uit voor mijn inspectie op locatie.

⚠️ Belangrijke spelregels & verwachtingen:

- **Kies je prioriteiten (Maximaal 12 punten):** Vink **maximaal 12 specifieke punten** aan die voor jou het allerbelangrijkst zijn. Dit worden de harde focuspunten voor mijn technische ronde en mijn gesprek met de makelaar.
- **Zoek vooraf zelf uit wat al bekend is:** Veel administratieve zaken (zoals de hoogte van de VvE-pot of de erfpachtvoorwaarden) staan simpelweg al in de verkoopdocumenten of het Move-account. Het is zonde van onze tijd als ik op locatie naar de bekende weg ga vragen. Pluis deze documenten dus eerst zelf uit!
- **Geen garanties op elk antwoord (De harde realiteit):** Wees realistisch in je verwachtingspatroon. Het kan zomaar zijn dat ik een kritische vraag stel en de verkoopmakelaar simpelweg zegt: *"Geen idee, dat moet je maar in de documenten opzoeken."* Dat is helaas ook een antwoord. Ik dwing de makelaar op locatie met de billen bloot te gaan, maar ik kan antwoorden niet toveren.

Samen vormen we een team: Jij doet het voorwerk in de documenten, ik ben jouw scherpe ogen en kritische stem op locatie. Samen zorgen we voor een waterdicht plan!

📐 Deel 1: Het Casco & De Bouwkundige Constructie

- ☐ **Scheuren in de buitenmuren:** Zijn er grote, doorlopende scheuren zichtbaar in het metselwerk of voegwerk (zoals rondom erkers of raamhoeken)?
- ☐ **Fundering & Buurtomgeving:** Zijn er in de directe omgeving of buurt bekende funderingsproblemen (zoals paalrot of verzakkingen) waar ik extra alert op moet zijn tijdens de inspectie?
- ☐ **Kozijn- & Lateiproblemen:** Is de latei (de draagbalk boven het raam) doorgezakt of staat deze in een boogvorm? Zijn er scheuren zichtbaar rondom de kozijnen?
- ☐ **Gebarsten waterslagen:** Zijn de betonnen of stenen vensterbanken aan de buitenzijde gebarsten, met risico op lekkage of doorslaand vocht?
- ☐ **Kwaliteit & Montage van kozijnen:** Functioneert het hang- en sluitwerk goed? En als er recent nieuwe kozijnen zijn geplaatst, is de bouwkundige afwerking (kitwerk, pur, isolatie, aansluiting op de gevel) wel correct uitgevoerd?

- ☐ **Staat van houten kozijnen & Dakrand:** Is er sprake van achterstallig schilderwerk, zachte plekken in het hout of houtrot aan de kozijnen en de boeiboorden (dakranden)?
- ☐ **Daken & Dakafwatering:**
    - *Bij platte daken:* Blijft er extreem veel water op staan, sluiten de daktrimmen goed aan, of is er risico op lekkage door verstopte of slecht geplaatste dakafvoeren?
    - *Bij schuine daken:* Liggen de dakpannen recht, zijn er kapotte of poreuze pannen zichtbaar, en hoe is de staat van de nokvorsten en dakgoten?
- ☐ **Balkons, Afwatering & Zinkwerk:** Is er sprake van betonrot of roest? Blijft er water op het balkon staan omdat de afvoer te hoog zit, veert de constructie mee als je erop loopt, of sluit het zinkwerk slecht aan?
- ☐ **Houten vloeren & Kruipruimte:** Rust de woning op een houten balkenlaag op de begane grond, is de kruipruimte vochtig en moet ik de balken extra controleren op schimmel of houtrot? Is er voldoende kruipruimte ventilatie?
- ☐ **Verzakking of scheefstand:** Klemmen de binnendeuren, of lopen de vloeren in de woning merkbaar schuin?
- ☐ **Constructieve wijzigingen binnen:** Vermoed je dat er in het verleden binnenmuren zijn doorgebroken om kamers samen te voegen? Ik controleer extra scherp of dit van invloed kan zijn op de dragende constructie en of er een deugdelijke opvang (draagbalk) aanwezig is.

🌱 Deel 2: Isolatie & Verduurzaming

- ☐ **Muurconstructie & Spouwisolatie:** Wil je dat ik controleer hoe de buitenmuren zijn opgebouwd? Is het een massieve, ongeïsoleerde steensmuur of is er een spouw aanwezig die (achteraf) geïsoleerd kan worden?
- ☐ **Dakisolatie:** Moet ik onderzoeken of het dak van binnenuit of buitenaf is geïsoleerd, of dat er sprake is van een koud, ongeïsoleerd dak?
- ☐ **Vloer- & Kruipruimteisolatie:** Is de vloer aan de onderzijde geïsoleerd, ligt er bodemisolatie in de kruipruimte, of is de vloerconstructie nog volledig kaal?
- ☐ **Beglazing:** Wat is het exacte type glas in de kozijnen (enkel glas, oud dubbel glas, of modern HR++/HR+++ glas)?
- ☐ **Zonnepanelen & Dakcapaciteit:** Liggen er al zonnepanelen op het dak (en functioneren deze optisch)? Mocht je ze zelf willen plaatsen: is het dakvlak hier geschikt voor en is er voldoende ruimte?

🏠 Deel 3: Binnenzijde & Afwerking

- ☐ **Vloertype & Staat:** Wat voor soort vloerafwerking ligt er in de woning (laminaat, parket, pvc of plavuizen) en verkeert deze nog in een nette, herbruikbare staat?

- ☐ 🔊 **Geluidsisolatie vloeren (Appartementen):** Ligt er onder de harde vloer een gecertificeerde geluidsisolerende ondervloer om te voldoen aan de strenge eisen van de VvE?
- ☐ 🍳 **Functionele staat van de keuken:** Hoe is de algemene staat van de keuken? Werken de inbouwapparaten nog en is de keuken direct bruikbaar, of moet deze als totale renovatiepost worden gezien?
- ☐ 🚽 **Functionele staat van de badkamer & toilet:** Hoe is de staat van het sanitair en het tegelwerk? Zijn er direct zichtbare gebreken of lekkagesporen bij de kitnaden en afvoeren?
- ☐ **Stucwerk & Schilderwerk muren/plafonds:** Wat is de algehele staat van de wanden en plafonds? Is het stucwerk strak of zijn er scheuren, gaten of loslatende delen zichtbaar?
- ☐ 🚿 **Vocht, Schimmel & Lekkagesporen:** Zijn er (actieve) vochtplekken, schimmel of oude lekkagesporen zichtbaar op muren, plafonds of bij leidingaansluitingen?
- ☐ **Inpandig trappenhuis & Slijtage:** Mocht de woning een inpandige trap hebben: hoe is de staat van de traptreden, de leuningen en de wandafwerking rondom de trap (zoals loslatend behang of stucwerk)?
- ☐ 🚪 **Binnendeuren & Kozijnen:** Sluiten alle binnendeuren en kastdeuren goed, of klemmen ze door werking van het huis?

🔌 Deel 4: De Technische Installaties

- ☐ **Elektra & Meterkast:** Hoeveel groepen heeft de meterkast, bevindt de kast zich binnen de woning of buiten in het portiek, zijn de stopcontacten geaard of ongeaard?
- ☐ **Verwarming & Warm water:** Wordt het huis gestookt via een CV-ketel, een oude moederhaard of losse gaskachels? En hoe wordt het warme water geregeld (geiser, boiler of combiketel)?
- ☐ 🌞 **Toekomstige Warmtepomp-mogelijkheden:** Wil je dat ik specifiek onderzoek of de woning en de meterkast technisch klaar zijn voor een warmtepomp, of dat de complete elektrische installatie hiervoor eerst op de schop moet?
- ☐ 📐 **Bereikbaarheid van leidingen (Cruciaal):** Lopen de leidingen (water, gas, CV) kriskras als storende opbouwleidingen in het zicht door de kamers en badkamer? En zijn ze bij renovatie of lekkage goed bereikbaar via een kruipruimte, schacht of verlaagd plafond?
- ☐ **Riolering & Afvoeren:** Hoe is de staat van de zichtbare afvoeren en standleidingen? Is de riolering nog van oud gietijzer of reeds vernieuwd naar modern pvc, en zijn er lekkagesporen zichtbaar bij leidingaansluitingen?

- ☐ **Wateraansluiting & Hoofdkraan:** Waar bevindt zich de watermeter en de hoofdkraan, en lopen er eventueel opbouwleidingen door naar de buren die een verbouwing kunnen hinderen?
- ☐ 🌬️ **Ventilatie:** Hoe is de ventilatie in de woning geregeld? Is er sprake van natuurlijke ventilatie (roosters/ramen), of is er mechanische afzuiging aanwezig in de badkamer, het toilet en de keuken.

🌳 Deel 5: Omgeving, Tuin & Leefbaarheid

- ☐ **De Berging:** Is de berging ruim en makkelijk toegankelijk voor e-bikes, scooters of kinderwagens?
- ☐ **De Tuin & Achterom:** Hoe is de ligging van de tuin, is er voldoende privacy en is de tuin voorzien van een brede achterom (zonder trappetjes) zodat je er moeiteloos met een fiets of kruiwagen achterom in kunt?
- ☐ 🚙 **Parkeren voor bewoners:** Hoe is de parkeersituatie voor jou als bewoner? Is het overdag of 's avonds erg druk met parkeren, is er sprake van betaald parkeren en moet er een parkeervergunning worden aangevraagd?
- ☐ 🏫 **Voorzieningen & Scholen:** Wil je dat ik de directe omgeving check op de aanwezigheid van (basis)scholen, kinderopvang, speelplekken of supermarkten?
- ☐ 📢 **Geluidsoverlast & Omgevingsgeluid:** Ligt het pand aan een drukke weg of hoek, is er hoorbare geluidsoverlast van buiten (verkeer/vliegtuigen), of is het gebouw zelf erg gehorig via de buren?
- ☐ **Bereikbaarheid & Snelweg:** Wat is de praktische reistijd vanaf de snelweg? Is het een flink stuk binnendoor rijden of ben je er zo?
- ☐ **De Buurt & Eerste indruk:** Hoe oogt de directe straat, de algemene buurt en de centrale entree/het portiek van het gebouw (schoon, veilig en goed onderhouden)?

🔨 Deel 6: Verbouwingspotentie & Bouwlogistiek

- ☐ **Leidingwerk in de vloeren & VvE-beperkingen**: Wil je dat ik controleer of de standleidingen of verwarmingsbuizen centraal doorlopen naar de buren (zoals vaak bij portiekflats)? Ik zoek uit of de vloerconstructie en het leidingwerk jouw verbouwingsplannen (zoals het verplaatsen of vergroten van de badkamer/keuken) technisch en juridisch toelaten vanuit de VvE-regels.
- ☐ **Logistiek & Bereikbaarheid:** Is er een brede achterom of een makkelijk bereikbare tuin waar aannemers bouwmaterialen, gereedschap en afval (puincontainers) kwijt kunnen, of moet alles via een krappe portiektrap over de etages worden gesjouwd?

- ☐ 📦 **Parkeren & Laden/Lossen:** Is er voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor de deur voor werkbussen van installateurs en aannemers, of is het een drukke straat met uitsluitend betaald parkeren?
- ☐ 📐 **Aanpasbaarheid plattegrond (Extra kamer):** Laat de huidige raamindeling en de positie van de dragende muren het toe om in de toekomst eenvoudig een extra (slaap)kamer of thuiswerkplek te creëren?
- ☐ 🧱 **Sloopwerk & Draagconstructie:** Wil je dat ik specifiek kijk welke (niet-dragende) muren er eventueel makkelijk uitgebroken kunnen worden voor een open keuken of grotere woonkamer?

📖 Deel 7: Vereniging van Eigenaren (VvE)

⚠️ N.B.: *De meeste algemene VvE-informatie (zoals de hoogte van de reservepot of de splitsingsakte) staat al in het Move-account of kan vooraf telefonisch door jou bij de verkoopmakelaar worden opgevraagd. Vink deze punten alleen aan als er ter plaatse op locatie specifieke, kritische vragen aan de makelaar gesteld moeten worden naar aanleiding van zichtbare gebreken.*

- ☐ 📊 **VvE-Kostenverhouding (Administratie vs. Sparen**): Ik vraag de makelaar naar de jaarlijkse begroting: welk deel van de ledenbijdrage gaat op aan vaste verenigingskosten (beheer, administratie, verzekeringen) en welk reëel aandeel wordt er daadwerkelijk gespaard voor toekomstig onderhoud?
- ☐ 💬 **De VvE-Pot & Jouw Aandeel**: Ik stel ter plaatse kritische vragen over de actuele hoogte van de gezamenlijke reservepot in relatie tot de zichtbare gebreken buiten en het breukdeel van dit appartement.
- ☐ 📜 **MJOP- & Offertecheck:** Ik controleer of dringende buitenreparaties (zoals balkons/gevels) in het Meerjarenonderhoudsplan staan én vraag de makelaar specifiek of de begrote bedragen zijn onderbouwd met actuele offertes van aannemers, of dat het slechts theoretische schattingen zijn.
- ☐ 📑 **Toestemmingen & Verbouwingsregels**: Zijn er vanuit de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement strenge VvE-regels of verboden bekend waar ik de makelaar naar moet vragen (bijvoorbeeld over het type ondervloer of het aanpassen van de indeling).

📈 Deel 8: Administratieve & Verkooptechnische zaken

⚠️ N.B.: *De algemene verkoopgegevens (zoals de Lijst van Zaken of Erfpachtvoorwaarden) kun je vooraf al telefonisch of per mail bij de verkoopmakelaar opvragen, of zelf inzien in het move-account. Vink deze opties alleen aan als er op locatie een specifieke aanleiding is om hier tijdens de bezichtiging strategisch op door te vragen.*

- ☐ 📝 **Biedingsprocedure & Biedingsformulier:** Ik vraag de makelaar exact na hoe het biedproces verloopt. Is er een specifiek (digitaal) biedingsformulier, werken ze met een

online platform (zoals Move of Eerlijk Bieden) en wat is de exacte deadline (sluitingstijd) voor het bod?

- ☐ 📋 **Bijzonderheden Vragenlijst B:** Heb je in de Vragenlijst B van de verkoopmakelaar opvallende zaken gezien (zoals een 'Ja' bij gebreken of een 'Nee' bij het functioneren van installaties)? Ik zaag de makelaar hier ter plaatse direct over door en controleer de fysieke plek extra goed.
- ☐ 💼 **Huur-, lease- of koopcontracten (Cruciaal):** Zijn er installaties in de woning aanwezig die niet in eigendom zijn, maar worden gehuurd of geleased (zoals de CV-ketel, geiser, warmtepomp, airco of zonnepanelen)? Ik zoek voor je uit wat de maandelijkse kosten zijn en of het contract moet worden overgenomen of afgekocht.
- ☐ ⏱️ **Looptijd & Animo:** Hoe lang staat de woning al daadwerkelijk te koop en hoeveel actieve bezichtigingen en biedingen zijn er tot nu toe al geweest?
- ☐ 🔑 **Gewenste oplevering:** Wat is de gewenste oplevertermijn van de verkopers (snelle overdracht of juist pas over vele maanden)?
- ☐ 📦 **Lijst van Zaken & Roerende goederen:** Wat blijft er achter in de woning (zoals de vloer, gordijnen of keukenapparatuur) en wat gaat er mee met de verkoper?
- ☐ 🏠 **Reden van verkoop:** Wat is de achterliggende reden dat de huidige eigenaren weggaan?
- ☐ 📑 **Grond & Erfpacht**: Is de woning gelegen op eigen grond, of is er sprake van erfpacht? Indien erfpacht: is de canon eeuwigdurend afgekocht, of moet er periodiek een bedrag worden betaald en wanneer loopt het tijdvak af?
- ☐ 🏞️ **Erfdienstbaarheden & Grondverwerving:** Zijn er bijzondere erfdienstbaarheden of kettingbedingen van toepassing op het perceel (zoals een recht van overpad voor de buren, of afspraken over grondverwerving met de gemeente)?
- ☐ 🛢️ **Ondergrondse olietank:** Is er op het perceel (met name bij oudere woningen met een tuin) in het verleden een ondergrondse olietank aanwezig geweest? Zo ja, is deze destijds gesaneerd (KIWA-certificaat aanwezig) of onklaar gemaakt?
- ☐ 🔥 **Asbest & Brandgevaarlijke materialen (Vraag aan makelaar):** Is het pand gebouwd vóór 1994? Ik vraag de verkoopmakelaar ter plaatse expliciet of er asbestbekendheid is in het pand (bijvoorbeeld in gaskanalen, dakbeschot of kruipluiken), of er een asbestclausule in de koopakte komt en of er brandgevaarlijke materialen bekend zijn. *Let op: ik voer zelf geen visueel of gecertificeerd asbestonderzoek uit.*
- ☐ 🗺️ **Kadastrale Erfgrens & Doorgang (Visuele check):** Geeft het kadastraal rapport aanleiding tot twijfel? Ik doe zover mogelijk ter plaatse een visuele controle in de tuin en stel kritische vragen aan de makelaar. ***Let op: ik voer geen exacte landmetingen of grensmetingen uit.***

✍️ Deel C: Ruimte voor eigen vragen

Heb je zelf nog specifieke vragen, twijfels of unieke focuspunten voor deze woning die niet in de bovenstaande lijst staan? Typ of schrijf ze hieronder op:

- .....
  .....
  .....
- .....
  .....
  .....
- .....
  .....
  .....
- .....
  .....
  .....
- .....
  .....
  .....
- .....
  .....
  .....
- .....
  .....
  .....