

VRAAGPRIJS

€ 389.000 K.K.



DOMINICUSHOF 110, VIANEN



April makelaars

TEL. 0347 206 000

mail@aprilmakelaars.nl

www.aprilmakelaars.nl



Het Team van April makelaars







Woonoppervlakte	: 125 m ²
Perceeloppervlakte	: 173 m ²
Inhoud	: 432 m ³
Bouwjaar	: 1973
Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: hoekwoning
Aantal kamers	: 5
Aantal slaapkamers	: 4
Energie label	: C



Deze goed verzorgde en ruime hoekwoning is gelegen aan de rand van het park in de wijk Monnikenhof. De woning heeft vrij uitzicht aan de voorzijde over een waterpartij en is gelegen op een royaal hoekperceel van 173 m². De ruime woonkamer met grote open keuken voorzien van inbouwapparatuur springt direct in het oog. De woning heeft 4 ruime slaapkamers en een royale badkamer met inloopdouche. Aan de achterzijde ligt de woning vrij aan een pleintje met garageboxen en parkeergelegenheid. De woning is bijna geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Vianen heeft een uitstekende ontsluiting via A-2 en A-27 naar Utrecht, Amsterdam, 's-Hertogenbosch en Gorinchem. Openbaar vervoer is optimaal geregeld door het busstation aan de Lekbrug van waaruit NS station Utrecht met ca. 20 minuten bereikbaar is.

Indeling:

Begane grond:

Voorportaal met meterkast, ruime woonkamer met grote glaspartij van waaruit je heerlijk vrij weg kan kijken in het groen. De open keuken heeft een prettig contact met de achtertuin. De keuken heeft een U-vorm opstelling en is voorzien van koelkast,

separate vriezer, vaatwasser, magnetron, fornuis met 5-pits gaskookplaat en 2 ovens, afzuigschouw. De keuken is daarnaast voorzien van een hoogwaardig composiet werkblad. Middels de hal aan de achterzijde zijn de toiletruimte met wandcloset alsmede de trapopgang en de tuin bereikbaar.

Tuin:

Zonnig gelegen, diepe achtertuin met achterom en stenen schuur. De tuin is fraai aangelegd en voorzien van diverse terrassen om ieder moment van de dag van de zon te kunnen genieten. Daarnaast is er onderhoudsvrij groen gerealiseerd middels kunstgras, zodat er 12 maanden per jaar groen aanwezig is. Ook zijn er diverse verlichtingspunten gerealiseerd met energiezuinige LED solarverlichting. Daarnaast zorgt de zij-entree voor extra ruimte. Aan de achterzijde van de woning is een waterpunt geplaatst.

Eerste verdieping:

Overloop met aangrenzend drie ruime slaapkamers, vergrote badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel met 2 kranen en veel bergruimte alsmede een wandcloset. De betegeling in de badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling.



Tweede verdieping:

Riante voorzolder met groot Velux dakraam voor natuurlijk licht, wasruimte, de CV-ketel (HR combiketel 2019), mechanische ventilatie (Itho Daalderop met afstandsbediening en vochtsensor uit 2022) en bergruimte. Aangrenzend treft u een ruime vierde slaapkamer met drie ruime bergkasten, het zijraam zorgt voor een prettige lichtinval.

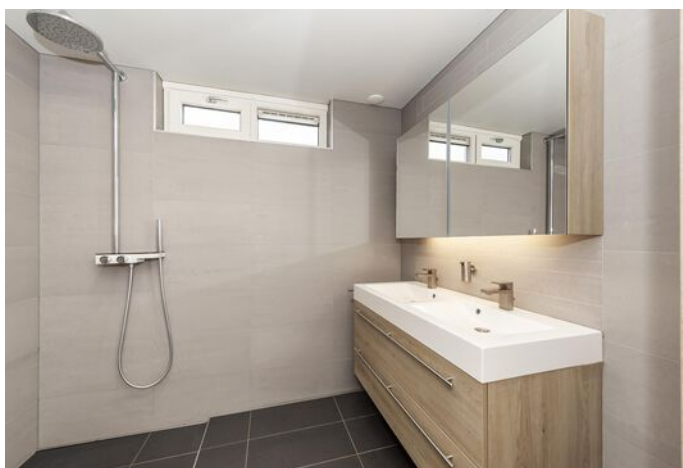
Bijzonderheden:

- Gelegen aan de rand van het park in de wijk Monnikenhof;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Vier riante slaapkamers;
- Verzorgde keuken met inbouwapparatuur;
- Grote zolderverdieping met bergkast;
- Fraai aangelegde zonnige tuin met een stenen berging;
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Cv-ketel 2019;
- Bouwkundige keuring aanwezig.





Dominicushof 110, Vianen



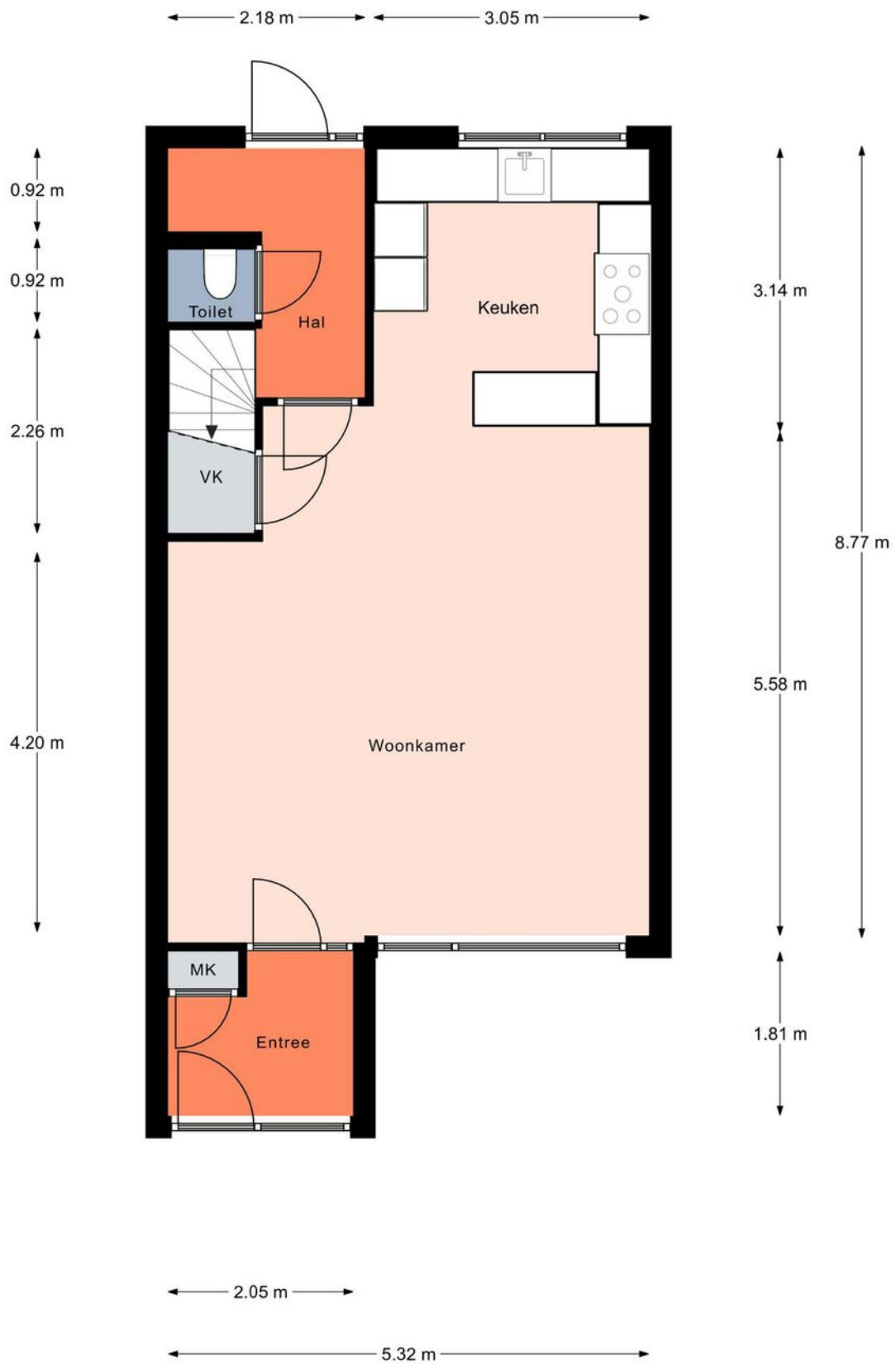


Dominicushof 110, Vianen





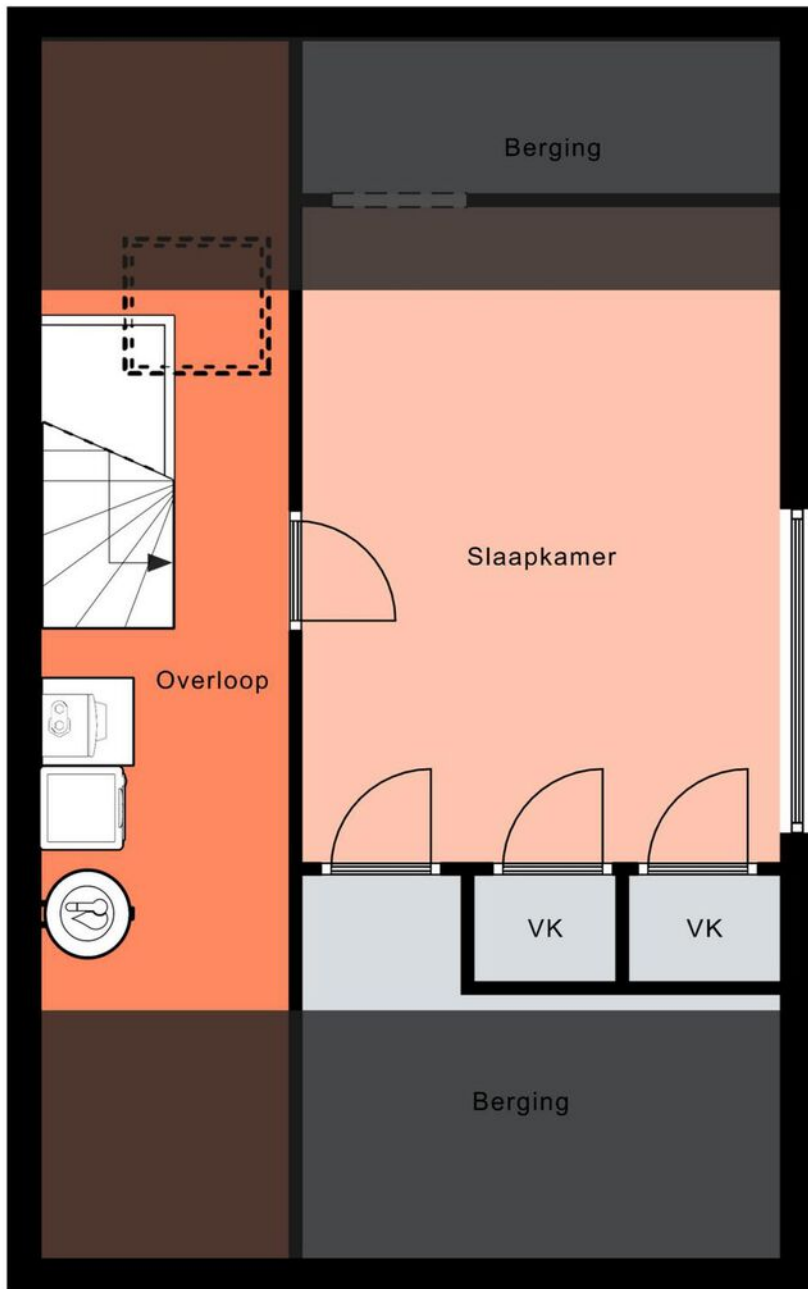
Dominicushof 110, Vianen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



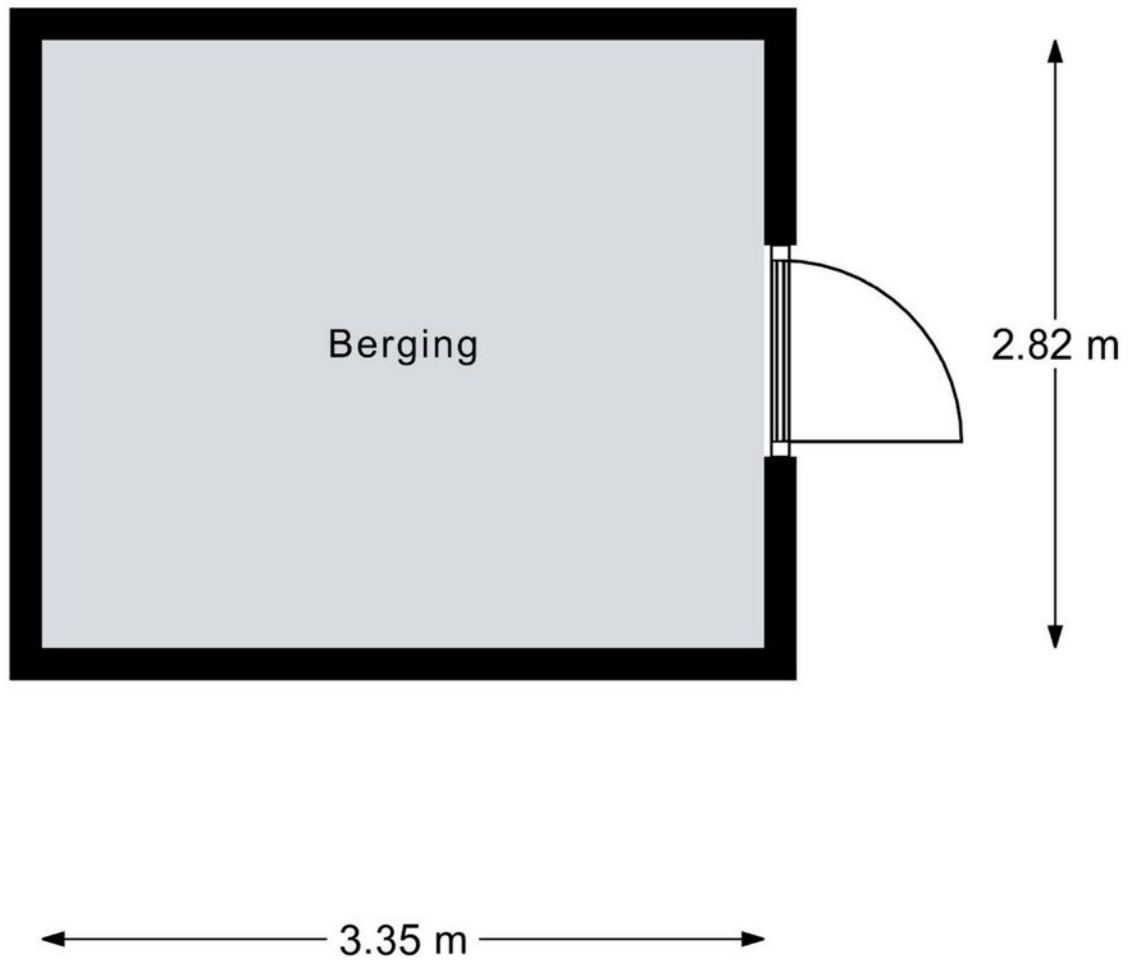
← 1.80 m → ← 3.44 m →

← 5.32 m →

5.18 m

8.77 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl



NEN 2580 Meetrapport



Meetcertificaat

Realax heeft dit NEN 2580 meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld.

Objectgegevens:

Adres: Dominicushof 110
Postcode en plaats: 4133 AR, Vianen

Inspectiegegevens:

Datum meetopname: 9.1.2023
Naam bouwkundig inmeter:

Handtekening Bouwkundig inmeter:

Meetcertificaat	Totaal	Meters
Woonruimte	125	m ²
Overige in pandige ruimte	0	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m ²
Externe bergruimte	9.45	m ²
Bruto inhoud woning	432	m ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing.

Rapportnummer: 171991 Pagina 4/13

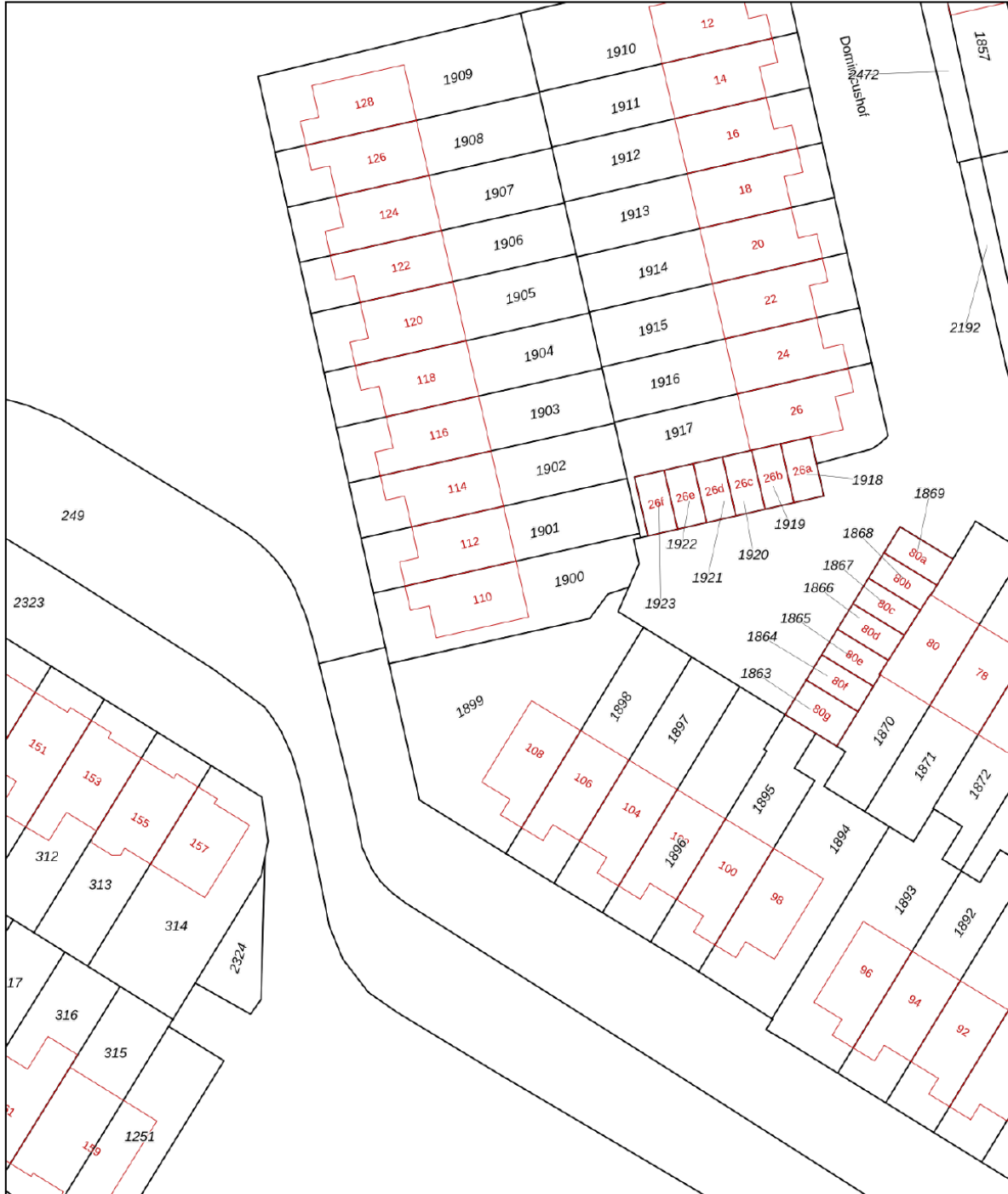
Over deze presentatie

Deze vrijblijvende objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen recht worden ontleend. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en (woon)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Aprilmakelaars aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.



Kadastrale kaart

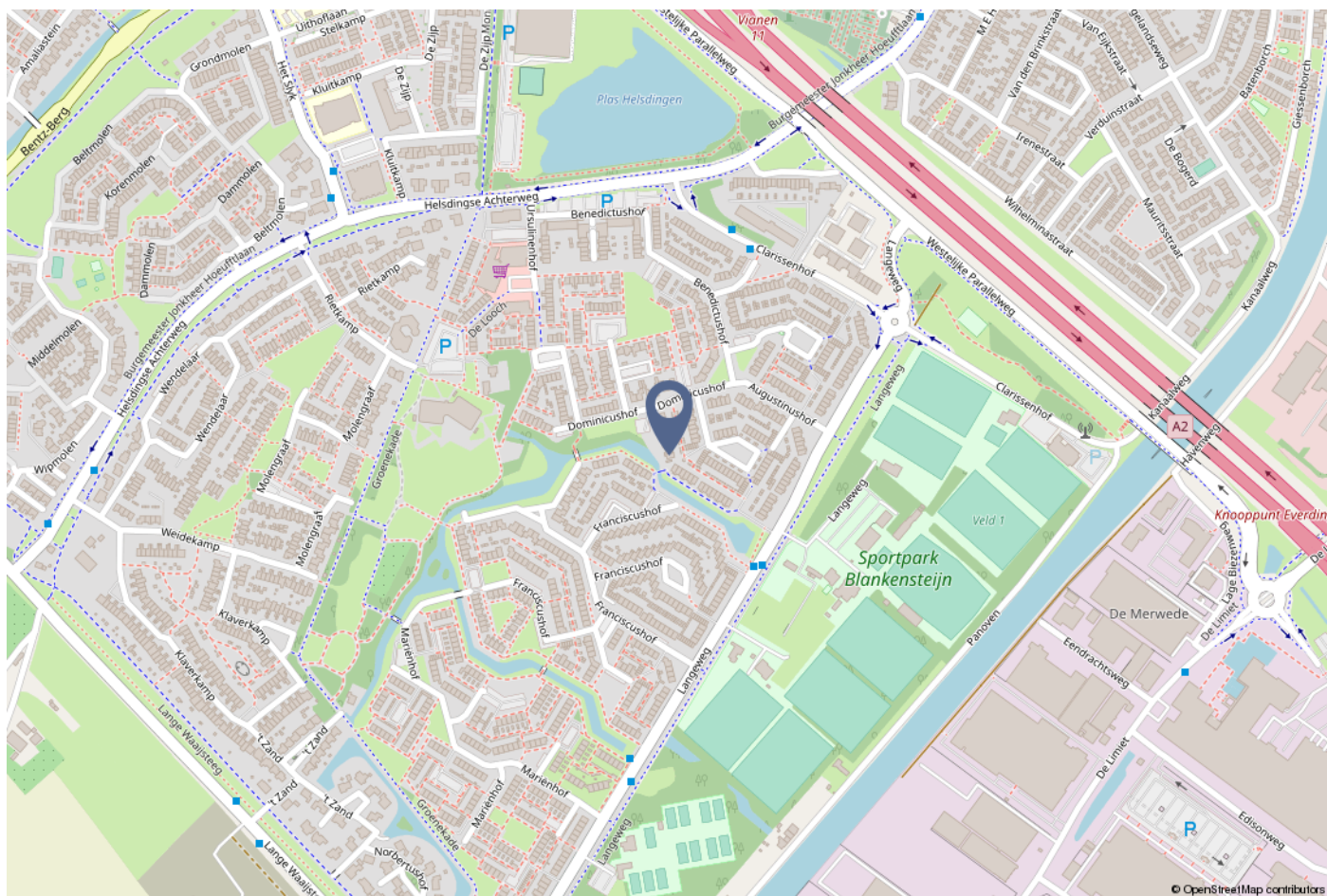
Uw referentie: Dominicushof 110



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1900</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--

LOCATIE OP DE KAART



VERKOPEN ZONDER ZORGEN MET APRIL MAKELAARS

April makelaars combineert bij het verkopen van uw huis het persoonlijke aspect van de traditionele makelaar met alle voordelen van het nieuwe makelen en speelt zo op geheel eigen wijze in op deze recente ontwikkeling. Wij werken alleen op persoonlijke basis, regelen bij voorkeur het gehele verkooptraject en zijn regionaal bekend. Eerst maakt u kennis met uw eigen NVM makelaar, daarna pas bepaalt u of u gebruik wenst te maken van onze diensten.

Graag verzorgen wij voor u het gehele verkooptraject waarbij u kiest voor gemak, comfort en de zekerheid dat alles professioneel geregeld wordt. In overleg met u komen wij tot de beste verkoopstrategie op maat voor uw woning, rekening houdend met uw situatie. Daarbij zullen onder andere de volgende zaken met u worden besproken:

- Onze kennis en ervaring;
- Marketing;
- Relevante websites;
- Social media;
- Professionele fotografie;
- Video;
- Virtuele tour;
- Woningstyling;
- Een optimale vraagprijsstelling;
- De strategie.

Bel of mail ons voor een afspraak!
Onze adressen en telefoonnummers staan op de laatste pagina van deze brochure.



Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 24%

45 - 64: 28%

65+: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 67%

Huur: 33%



49%



51%



1,1 per huishouden

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast(enwand) grote slaapkamer			X
- Zolderkamer (lage)ladenkast / Schoenenkastje en koof gang			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Up/down plicé gordijnen (woonkamer en keuken)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl vloerbedekking overloop zolder	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenrolhouder	X		
- Zeepdispenser	X		
- Wijnflessenrek RVS (aan de muur)	X		
- Handdoekenrekje RVS	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Zeepdispenser	X		
- Handdoekenrek	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			X
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



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? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke?



Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? 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.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract? Nee

Welk gedeelte is verhuurd? nvt

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? nvt

NVM VRAGENLIJST



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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

Zo ja, welke? nvt

Bijzonderheden 1 M.

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

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen
voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de
woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar
verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.



Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

N.v.t

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?

Ja

Zo ja, waar?

Zie bouwtechnische keuring

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen 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? Platte daken: onbekend, zie conclusie bouwkundige keuring

Overige daken: onbekend

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

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

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Wij hebben het dak niet verder 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.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2022 - houten kozijnen en voordeur. Deur en kozijn schuur.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Maurits Timmer schilderwerken

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Voordeur en ramen zijn niet vervangen, wel dubbelglas aanwezig de rest Kunststof met Hr++

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

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

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op 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?

Ja

Zo ja, waar?

In knieschot bleek een vogelnest te zitten, hersteld en dicht gemaakt.

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.



Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

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

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

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

Installaties 7 A.

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

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk: Vaillant EcoTEC Plus VHR 30-34/5-5

Leeftijd: installatie 2019

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2022 - jaarlijkse onderhoud

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Gasservice

Installaties 7 B.

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

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee



Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

Zo ja, waar? Keuken en badkamer zit rechtstreeks op de cv-ketel.

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? N.v.t

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?

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

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? nvt

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Installaties 7 K.

Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja

Zo ja, wanneer? in 2012 is de groepenkast
vervangen en uitgebreid

Zo ja, welke onderdelen? groepenkast en oude
bekabeling vervangen en
uitgebreid

Installaties 7 L.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 A.

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

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 B.

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

Zo nee, welke niet?



Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair en riolering 8 D.

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

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 E.

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

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1975

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is de grond verontreinigd? Nee



Zo ja, is er een onderzoeksrapport? N.v.t

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? N.v.t

Diversen 9 F.

Is er een olietank aanwezig? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? N.v.t

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

Diversen 9 G.

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

Zo ja, waar?

Diversen 9 H.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? N.v.t

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 I.

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

Zo ja, waar? Zie ook bouwtechnisch keuringsrapport 2023

Diversen 9 J.

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



Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Badkamer vergroot en vloerverwarming aangelegd, vloerverwarming in keuken ingefreest, alle ramen en achterdeur vervangen
Zo ja, in welk jaartal?	2012
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	S.A. Multiservice

Diversen 9 K.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	nvt

Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	C

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	315
Belastingjaar?	2022 Zie bijlage - aanslag-2022216037

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	315000
Peiljaar?	2021 Zie bijlage - aanslag-2022216037

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	163
Belastingjaar?	2022 Zie bijlagen BSR- 1 en 2



Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	606
Belastingjaar?	2022 Rioolheffing: € 194 Afvalstofheffing: € 412

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Anders:	Totaal voorschot gas en elektra per 1-01-2023 inclusief prijsplafond. Verbruik 2022: Gas: 1115 Elektra: 3655 Kwh
---------	---

Te weten:	346
-----------	-----

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
------------------------------	-------

Is de canon afgekocht?	N.v.t
------------------------	-------

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.



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?	

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.)	Ja
Zo ja, welke?	CV ketel garantie tot 2024 (garantie vanaf installatiedatum: 23 april 2019) Mechanische ventilatiesysteem vervangen 2022 - garantie 2 jaar

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Mechanische ventilatie Itho Daalderop vervangen in oktober 2022. Unit is voorzien van RC afstandsbediening en automatische aan-/uitschakeling met vochtsensor
---	---



Uw reactie op de bezichtiging

Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie n.a.v. de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

Uitbrengen van een bod op een woning

Wanneer u interesse heeft voor deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring). Alles begint met het door u uitbrengen van een bod waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktijd

Tot 3 dagen na ontvangst van de door beide partijen ondertekende akte kan de koper nog afzien van de koop. Hiervoor gelden wel bepaalde regels. Onze makelaars vertellen u er graag meer over.

Kosten koper

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris-kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de

koopsom krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie / kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

Koopakte

April makelaars maakt gebruik van een standaardkoopovereenkomst welke is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, vereniging eigen huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM.

Notaris

Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

Bovendien geldt in alle gevallen de volgende clausule:

"Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen overige kosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven het genoemde bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht."

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte van hiervan is 10% van de koopsom.



Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

Boeteclausule

In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

Voorbehoud financiering

Een van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken. Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat de bank(en) u de lening niet willen verstrekken. De meest gebruikte termijn die wij voor het financieringsvoorbehoud aanhouden is ca. 6 weken na het mondeling sluiten van de koop. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

Hypotheekadvies

Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

Bouwtechnische keuring

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de

bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elk huis wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan.

Asbest

Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen.

Ouderdomsclausule / verborgen gebreken

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper / nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort



te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten"

Indien u na het lezen van bovengenoemde informatie nog vragen heeft, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Wij zijn u graag van dienst!

April

makelaars



Aangenaam anders



INTERESSE?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

Graag laten wij u persoonlijk en geheel vrijblijvend de woning zien.
Bel of mail gewoon even voor een afspraak. We maken graag kennis met u.

Vestiging Leiden

Haagweg 55
2321 AC Leiden
071-5790121
leiden@aprilmakelaars.nl

Vestiging Woerden

Jaap Bijzerweg 19
3446 CR WOERDEN
0348 207 000
woerden@aprilmakelaars.nl

Vestiging Vleuten

Dorpsstraat 8 A
3451 BK VLEUTEN
030 2600 926
mail@aprilmakelaars.nl

Vestiging Vianen

Franciscushof 240
4133 BL VIANEN
0347 206000
mail@aprilmakelaars.nl