

VRAAGPRIJS

€ 550.000 K.K.



MARCELIS KELDERMANSSTRAAT 3, HOEF EN



**April makelaars**

TEL. 0347 206 000

mail@aprilmakelaars.nl

www.aprilmakelaars.nl

# April

makelaars



*Aangenaam anders*



## Het Team van April makelaars



**Ted Bergholtz**

NVM Register Makelaar-Taxateur  
ted@aprilmakelaars.nl  
06-54724710



**Martijn Bogaard**

NVM Register Makelaar-Taxateur  
martijn@aprilmakelaars.nl  
06-54724711



**Larissa Bos**

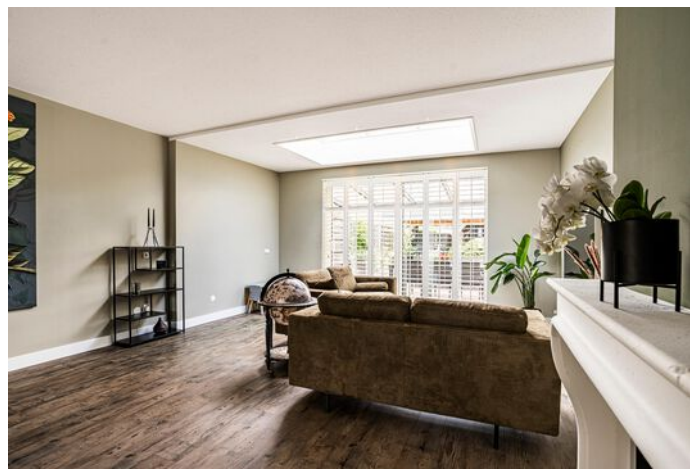
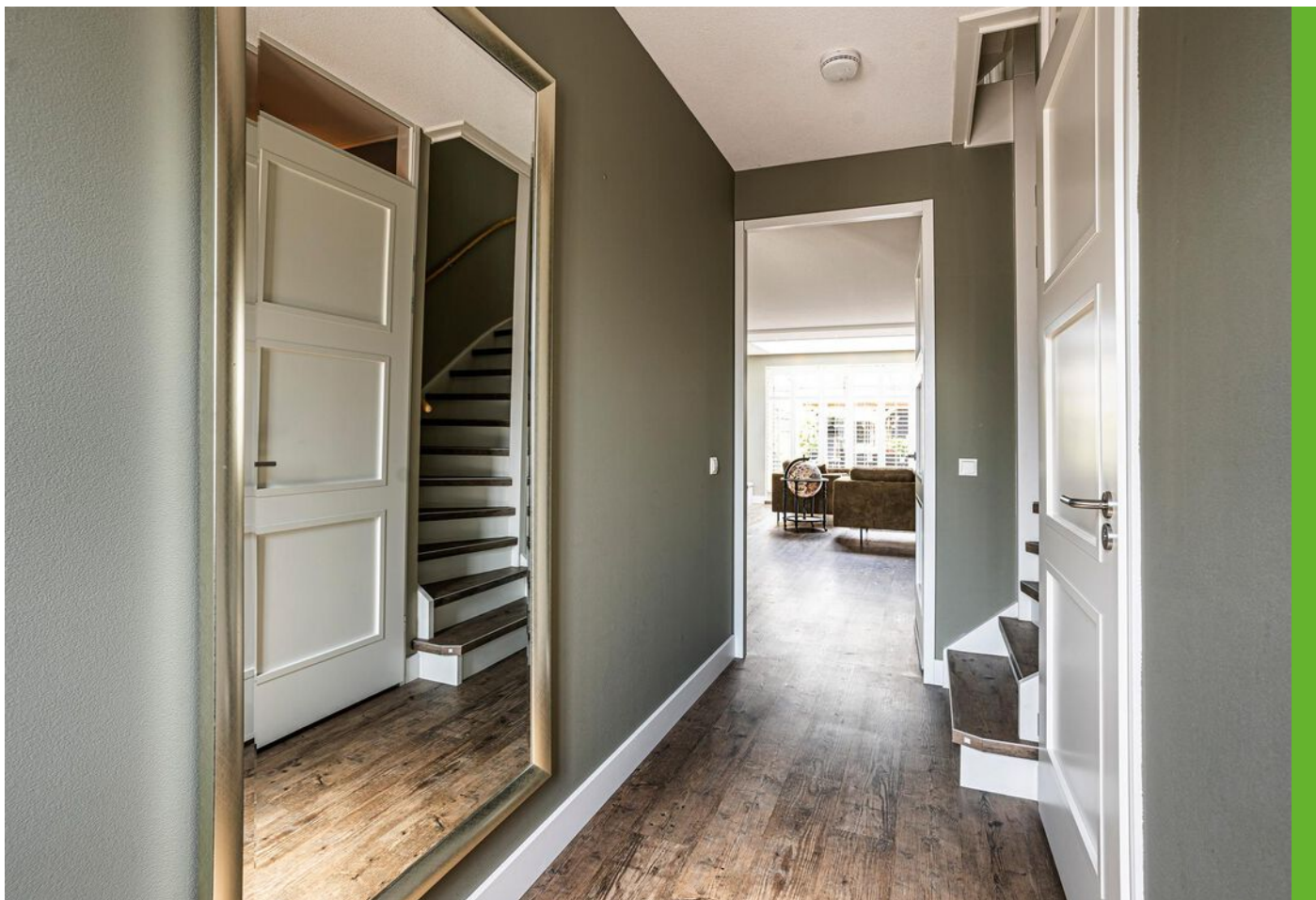
Assistent Makelaar (ARMT)  
mail@aprilmakelaars.nl



**Raquel Bloem**

Office Manager  
mail@aprilmakelaars.nl







<b>Woonoppervlakte</b>	: 140 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 145 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	: 520 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 2017
<b>Soort woning</b>	: eengezinswoning
<b>Type woning</b>	: tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 5
<b>Aantal slaapkamers</b>	: 4
<b>Energie label</b>	: A



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gelegen in Hoef en Haag tref je deze hoogwaardig afgewerkte tussenwoning met een heerlijke tuin met 2 overkappingen, een ruime berging en een achterom. De woning is gelegen in "t Dorpshart" waar vooral de dorpsachtige sfeer duidelijk aanwezig is. Verder kenmerkt deze superleuke woning zich door een heerlijke sfeer door de inrichting en de gashaard. Ook beschik je hier direct over 6 zonnepanelen.

De woning beschikt over 3 slaapkamers op de eerste etage en een zeer riante tweede verdieping. De begane grond heeft een grote uitbouw met lichtstraat voor een heerlijke lichtinval in huis. Ook is de begane grond voorzien van vloerverwarming.

### Indeling

Begane grond: Entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping, toiletruimte met wandcloset en fontein en de meterkast.

Vanuit de hal bereik je de uitgebouwde woonkamer waar je geniet van een prachtige lichtinval. Deze wordt veroorzaakt door een grote glazen pui en een lichtstraat in de uitbouw. De toegangsdeur naar de woonkamer is voorzien van glas voor extra licht in de hal.

Aan de voorzijde een riante en luxe keuken, uitgevoerd in mooie neutrale kleuren en opgesteld in een dubbele lijn. Daarnaast is er gekozen deze keuken te voorzien van een 5 pits gaskookplaat met wok brander en afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasmachine, koelkast en een vriezer. Hiernaast beschikt de keuken over veel kast- en werkruimte.

De begane grond is voorzien van een mooie pvc-vloer welke zeer goed samengaat met de vloerverwarming.

De tuingerichte woonkamer is voorzien van een schuifpui naar de zonnige achtertuin en een trapkast. Hiernaast een mooie schouw met gashaard voor de extra sfeer en warmte. Ook de tuin is keurig aangelegd en beschikt over een overkapping aan de achtergevel en een tweede overkapping aan de schuur. Je kunt hier dus altijd kiezen voor zon of schaduw. Vanuit de tuin heb je toegang tot de berging met elektra en een achterom.

Eerste verdieping: Overloop met aangrenzend 3 slaapkamers, trapopgang naar de tweede verdieping en de badkamer. De badkamer is net als de rest van het huis uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en uitgerust met een ruime inloopdouche, wastafel en



een tweede wandcloset.

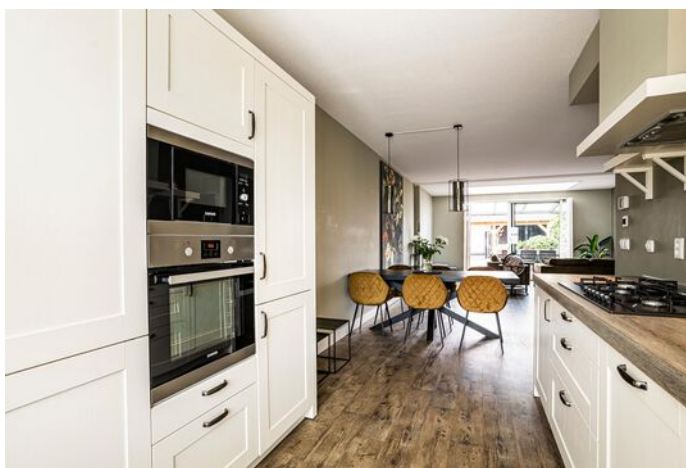
Tweede verdieping: Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De ruime en open zolder is voorzien van een groot raam aan de voorzijde, een dakraam aan de achterzijde en de aansluiting voor de wasmachine. De C.V.-ketel is geplaatst in een kleine berging en de grote berging beschikt over veel bergruimte en de aansluiting voor de droger.

Kortom een geweldig ruime en goed afgewerkte woning op een zeer fijne locatie!

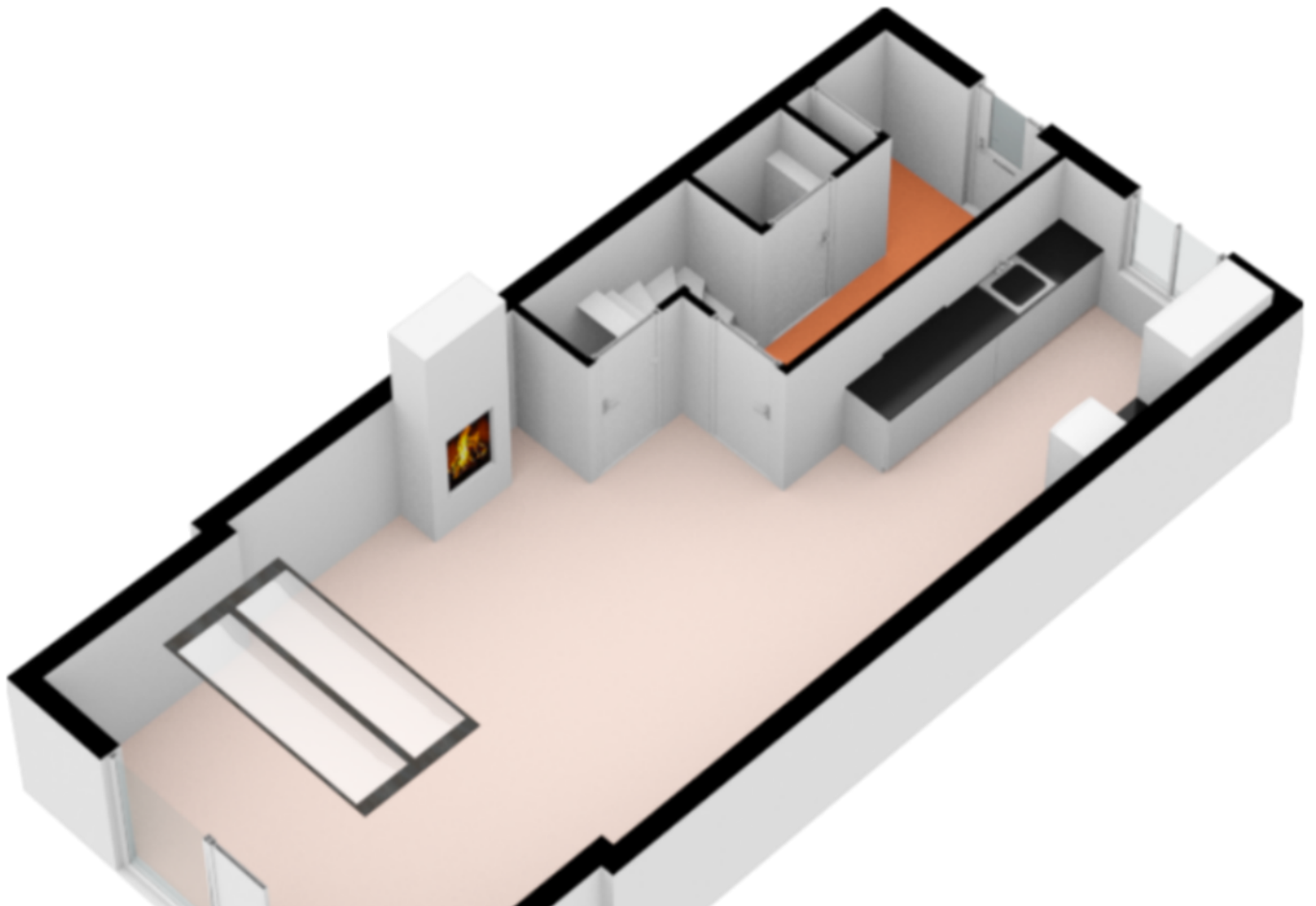
Bijzonderheden:

- Keurig afgewerkte woning op uitstekende locatie;
- Ligging in een zeer aangename en vooral dorpsachtige omgeving;
- Ruime en zonnige tuin met 2 overkappingen, een berging en achterom;
- Volledig geïsoleerd en een energielabel A;
- Begane grond met vloerverwarming;
- 6 zonnepanelen;
- 3 slaapkamers en een ruime zolder met berging;
- Gelegen in gezellige en groene woonwijk nabij het oude centrum van Hagestein en Vianen;
- Perfecte verbinding op de A27 en A2.



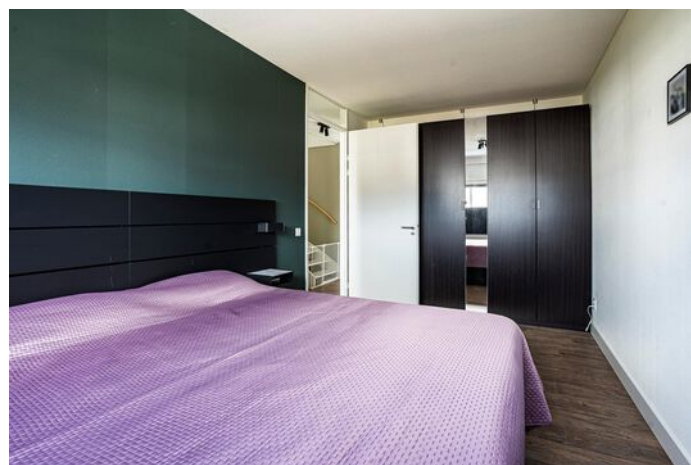
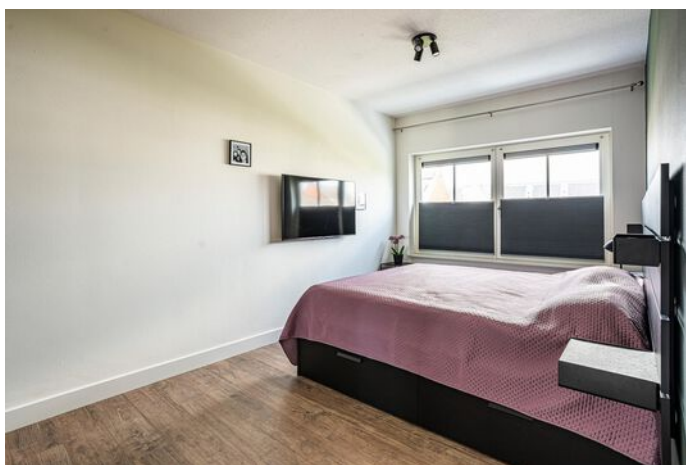
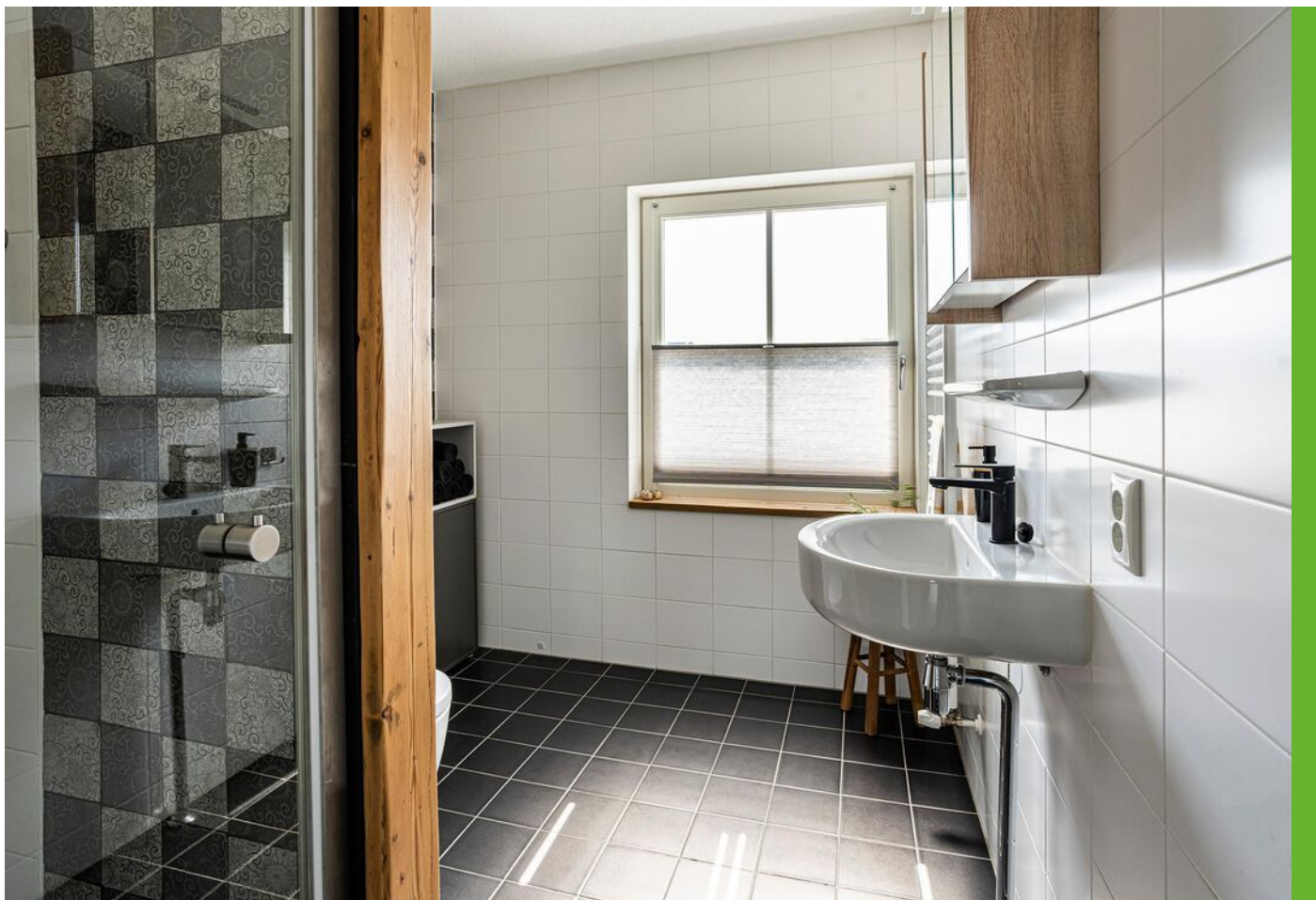




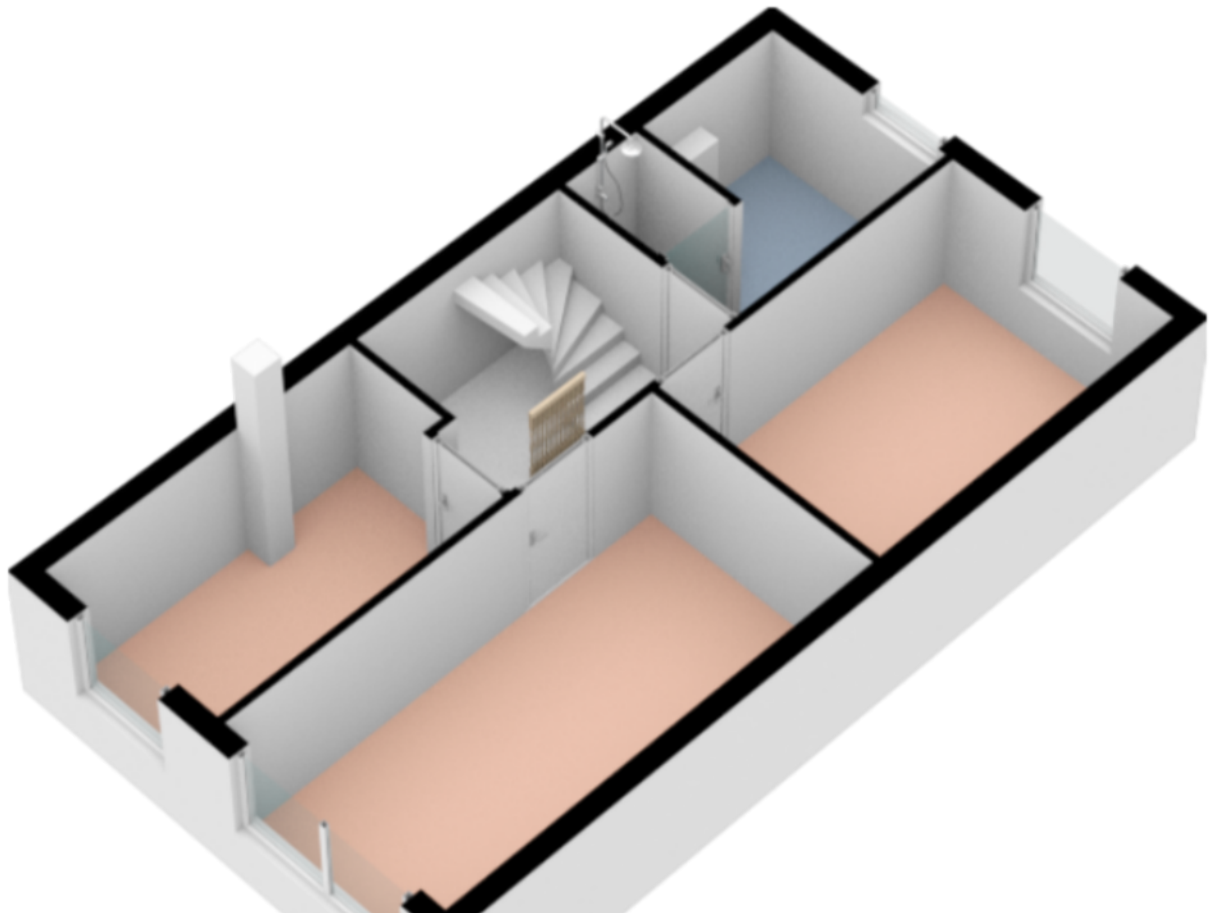


Marcelis Keldermansstraat 3, Hoef En Haag



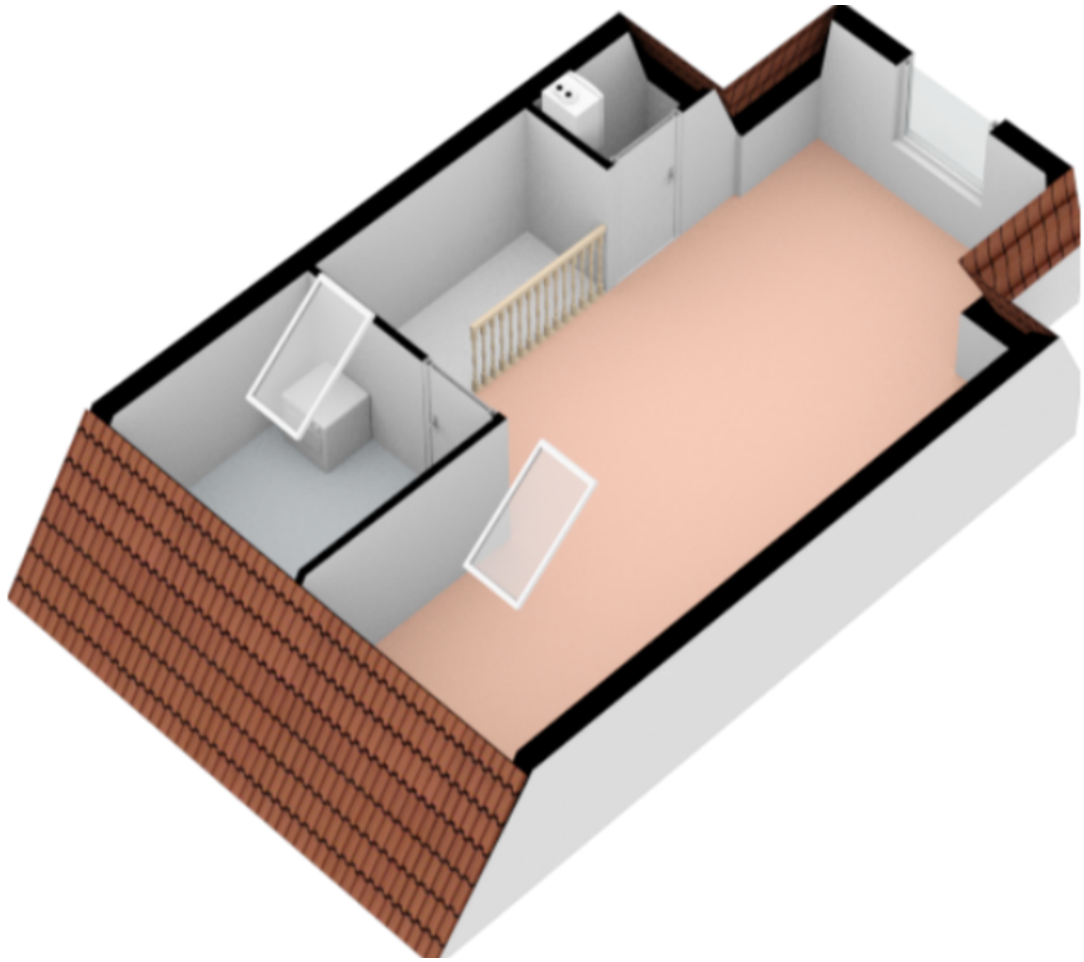


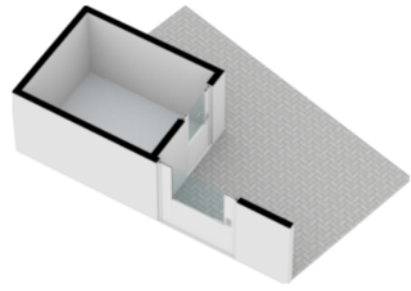




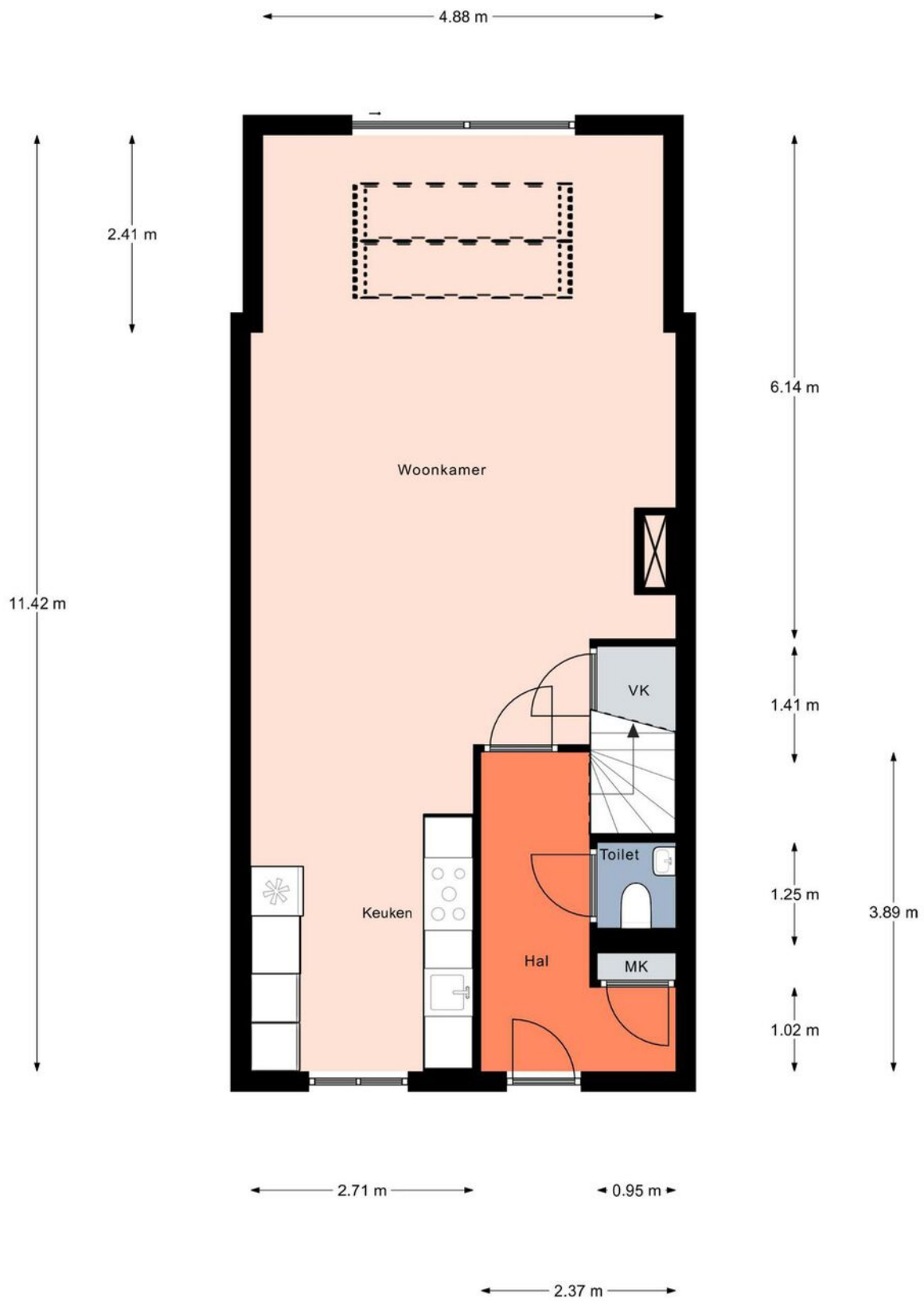
Marcelis Keldermansstraat 3, Hoef En Haag









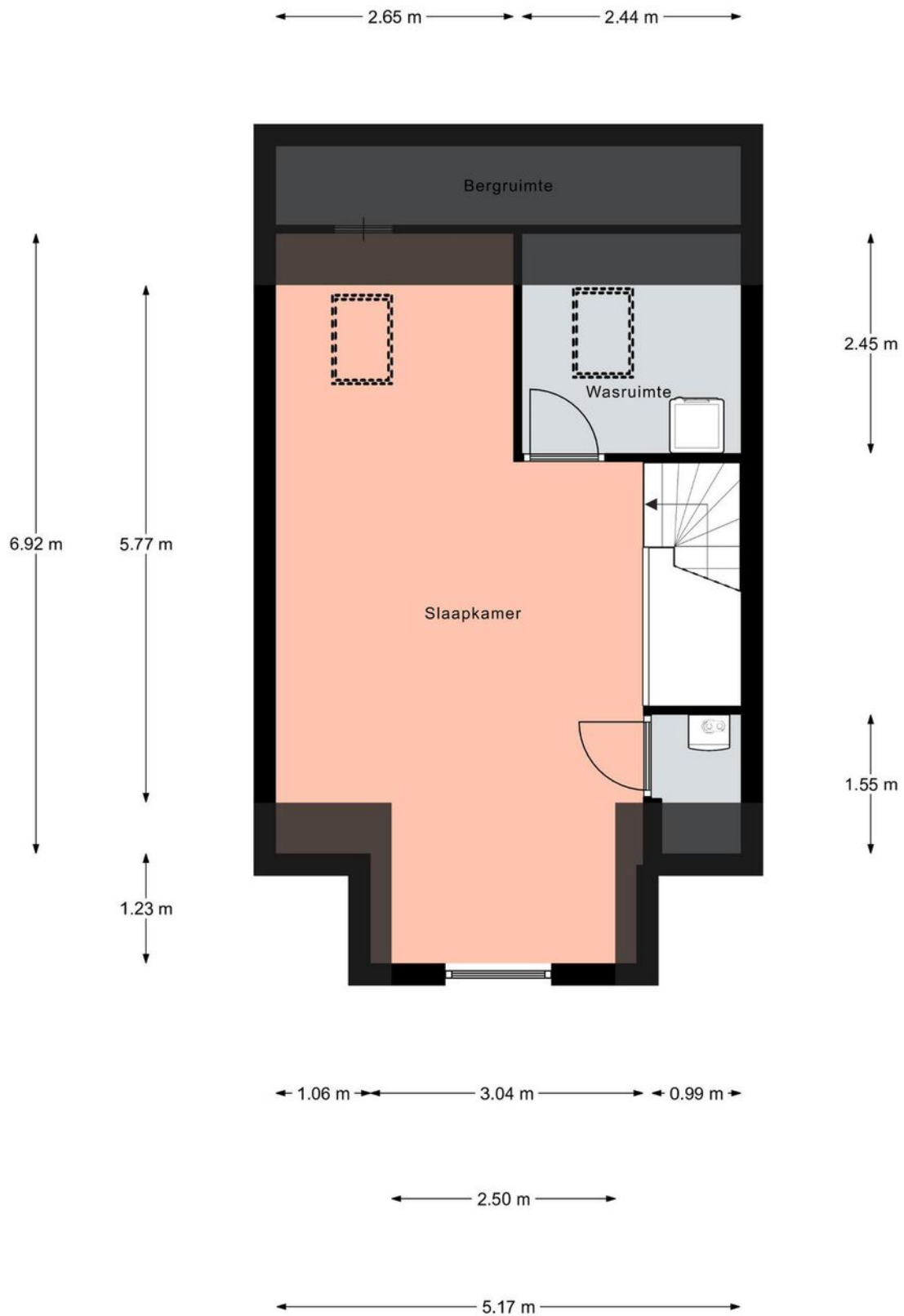


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

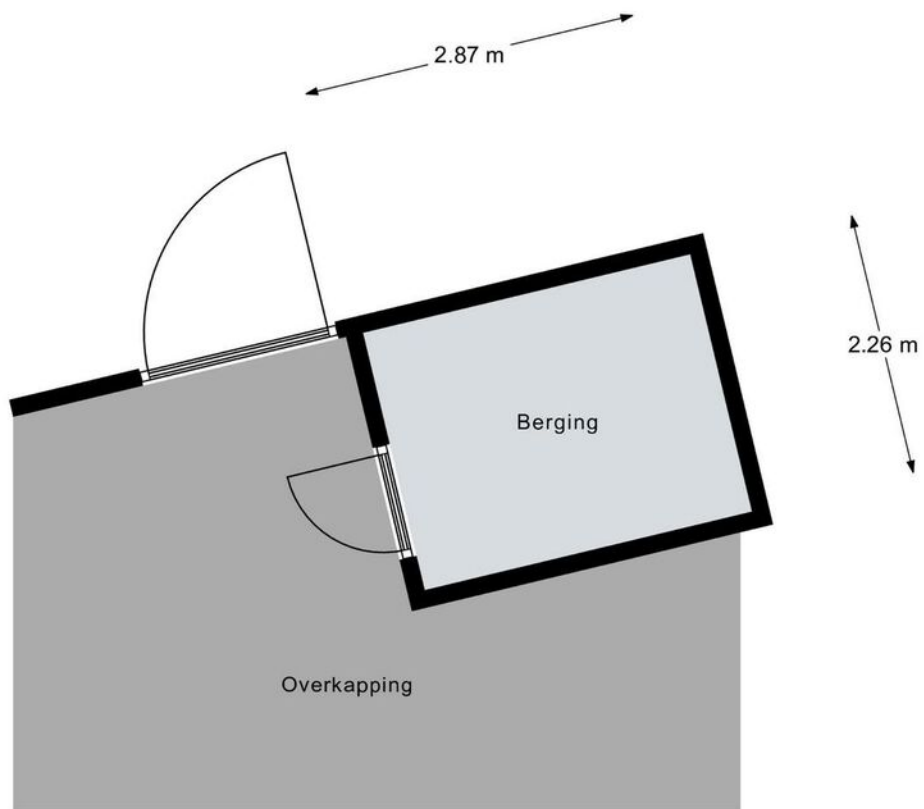


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)





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



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





NEN 2580 Meetrapport



## Meetcertificaat

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

### Objectgegevens:

Adres: Marcelis Keldermanstraat 3  
Postcode en plaats: 4125TL, Hoef en Haag

### Inspectiegegevens:

Datum meetopname: 2.6.2022  
Naam bouwkundig inmeter:

Handtekening Bouwkundig inmeter:

Meetcertificaat	Totaal	Meters
Woonruimte	140	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0.97	m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6.49	m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	520	m <sup>3</sup>

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: 161015 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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcelis Kelderma3



0 5 10 15 20 25m

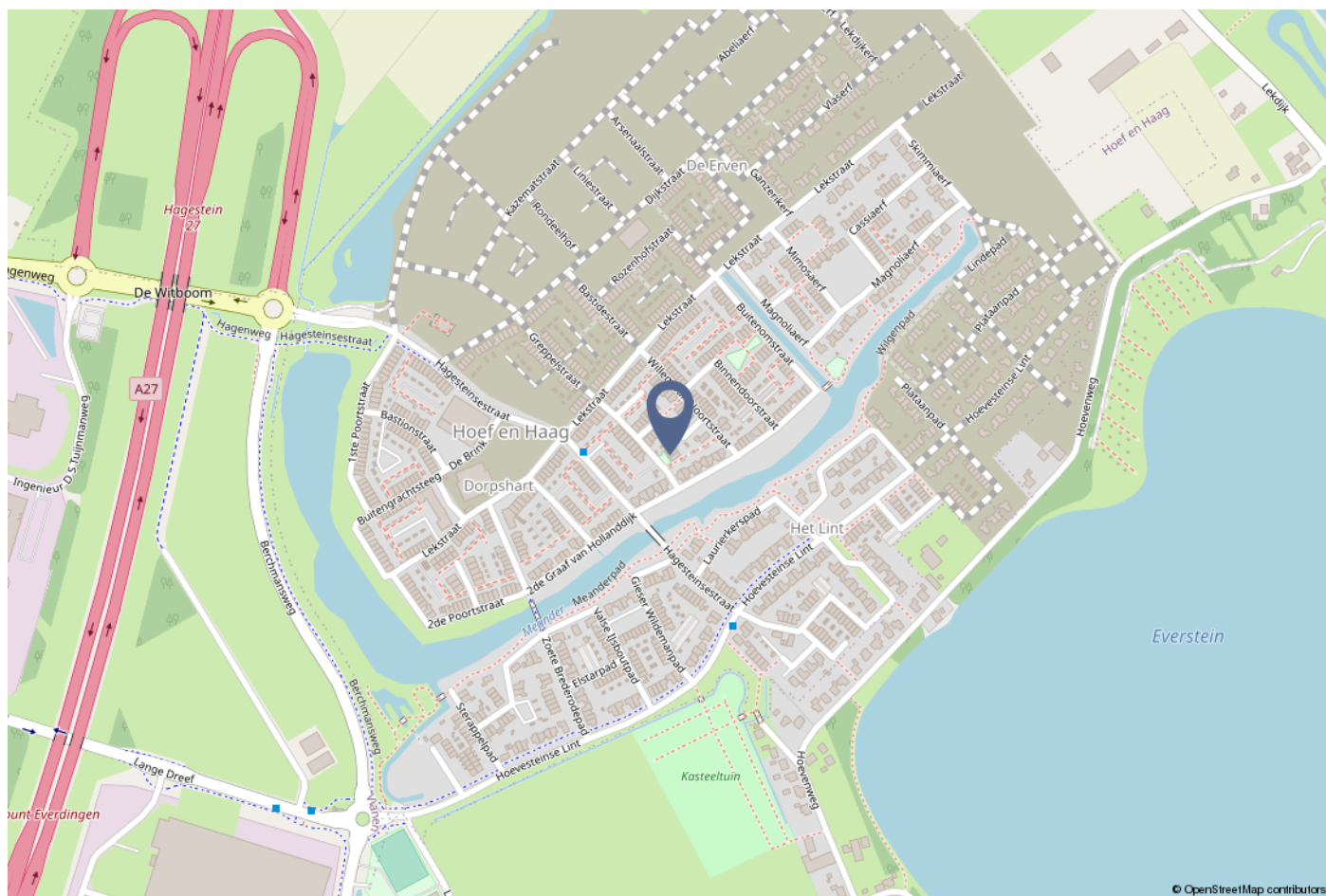
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Vianen	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie F	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 840	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2022  
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



## 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: 17%

15 - 24: 13%

25 - 44: 19%

45 - 64: 32%

65+: 18%

Huishoudens



Eenpersoons: 19%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 44%

Koop / huur



Koop: 77%

Huur: 23%



49%



51%



1,6 per huishouden



# LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garderobe slaapkamer			X
- Overige kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
- Plinten	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

# LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamer kastje		X	
- Medicijnkast met spiegel	X		

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		



# LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kliko ombouw	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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?

## 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?

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

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?

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 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.)

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?

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?      Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Is er sprake van volledige isolatie?      Ja

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: Sinds de bouw in 2017

Overige daken:

## 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? Ja

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.

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

Sinds de oplevering niet geschilderd

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zo ja, door wie?

## 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?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## 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?

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? Gaatjes i.v.m. ophangen schilderijen/ hoofdboard bed en spiegels.

## 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? Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

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?

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

## Installaties 7 A.

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

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk: Intergas

Leeftijd: 5 jaar

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2021

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Eneco

## Installaties 7 B.

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

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?

## **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? Ja

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Nee

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? Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? N.v.t

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?



## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

## 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?

Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, welke onderdelen?

## Installaties 7 L.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Niet bekend

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?

2017

## 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?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

## Diversen 9 F.

Is er een olietank aanwezig?

Nee





Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

## 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?

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?

## Diversen 9 J.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/aankouwingen?

Uitbouw,  
tuinoverkappingen

Zo ja, in welk jaartal?

2017

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## Diversen 9 K.

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



Zo ja, welke?

## Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja

Zo ja, welke label? De woning 4125tl, 3 heeft een energielabel A en een energie index 0.64 Dit label is geldig tot 11-11-2026.

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 878

Belastingjaar?

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 466001

Peiljaar? 2021

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 242

Belastingjaar? 2022

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 194

Belastingjaar? 2022

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Anders: Gas en elektriciteit €202

Te weten:



## 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?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

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.)

Nee

Zo ja, welke?



## **Nadere informatie 12 A.**

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





## **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