

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Westeinde 10 a

2451 VZ Leimuiden







Inleiding

Bieden vanaf € 399.000,-- (Vraagprijs € 445.000,-- k.k.)

Aan het water grenzende vrijstaande woning (1975) gelegen op 380m² eigen grond. Beschikt over een grote garage/schuur (2013) met veranda (voorzijde toegankelijk via recht van overpad) In de woning zijn 4 slaapkamers waarvan 1 op de begane grond en 3 op de 1e etage waarbij 1 slaapkamer thans in gebruik is als kleedkamer. Complete badkamer op de begane grond.

Gelijkvloers wonen behoort tot de mogelijkheden! Vanaf de veranda heeft u prachtig uitzicht over het water, er is echter geen mogelijkheid om een boot/sloep af te meren. Een prachtige locatie met alle rust en vrijheid.



Ligging

Leimuiden is zeer centraal gelegen in het groene hart van de Randstad met uitstekende uitvalswegen in de richting Amsterdam/Schiphol, Leiden/Den Haag en Alphen aan den Rijn. Op loopafstand met de woning bevinden zich scholen, winkels, openbaar vervoer en sport en recreatievoorzieningen.











Begane grond

Royaal entree met trap naar vide op de eerste verdieping. Gang met meterkast, toegang tot de woonkamer met veel lichtinval, toegang naar de moderne keuken met een opstelling welke is v.v. magnetron, oven, Amerikaanse koel-/vrieskast (deze ter overname), inductiekookplaat. Vanuit de keuken kunt u naar de bijkeuken met deur naar de tuin. Vanuit de centrale hal vindt u verder de geheel betegelde toiletruimte v.v. vrijhangend toilet, fonteintje en met inbouwverlichting. De geheel betegelde badkamer met o.a. douchecel, bad, wastafel welke is v.v. inbouwverlichting en de royale 1e slaapkamer.

Foto's













1e etage

Overloop, (2e) grote slaapkamer met ruime bergkast, (3e) slaapkamer thans in gebruik als kledkamer v.v. Velux dakraam, (4e) grote slaapkamer met aan 2 zijden bergkasten.

Foto's







Foto's



Foto's



Foto's



Foto's









Bijzonderheden

- Bouwjaar 1975.
- Perceeloppervlakte 380m².
- Woonoppervlakte: 131m².
- Inhoud: 393m².
- Gelijkvloerswonen is mogelijk, 1 slaapkamer en de badkamer op de begane grond;
- Grote garage v.v. garagedeur en normale deur.
- Gedeeltelijk v.v. kunststof kozijnen en dubbel glas.
- Net buiten Leimuiden aan het eind van doodlopende weg.

Alle biedingen vanaf € 399.000,-- worden serieus in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom	€ 399.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Geheel perceel

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbelglas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	380 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	127,3 m ²
Inhoud	382 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	26 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan water Aan rustige weg Vrij uitzicht
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

CV ketel

Warmtebron	Elektriciteit
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

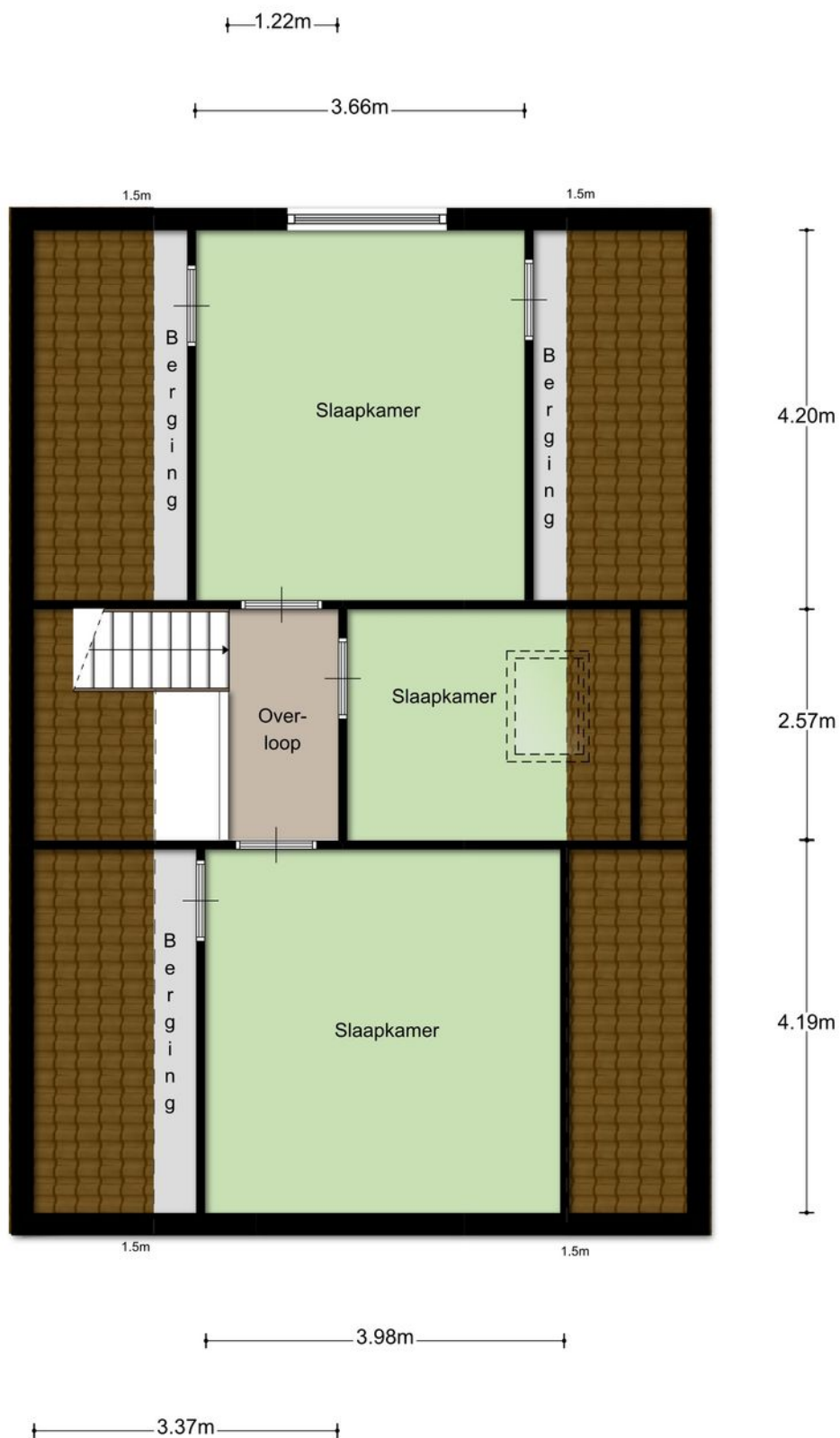
Google maps



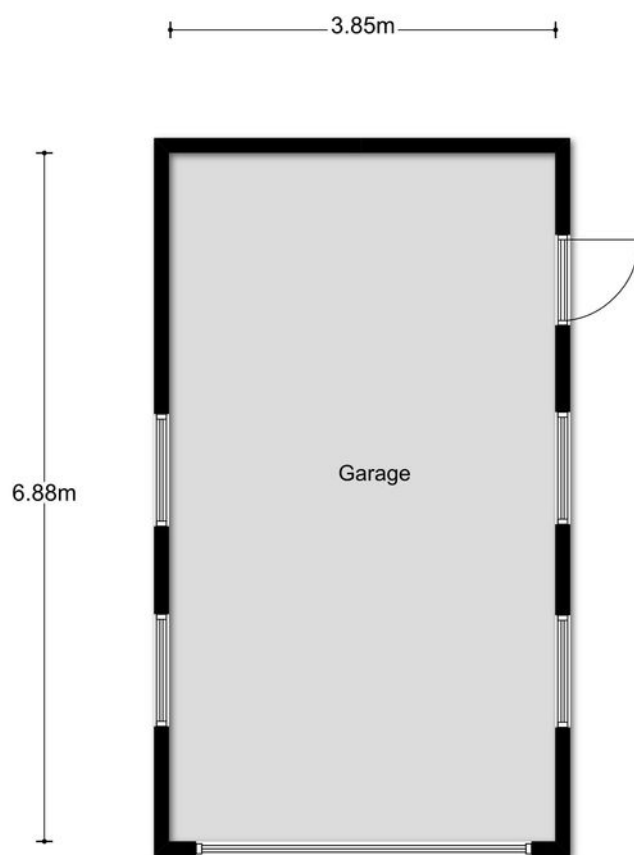
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden





LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Betreffende het registergoed adres: Westeinde 10^A Leimuiden

Van de in de kolom "blijft achter" aangekruiste zaken is de prijs in de koopsom inbegrepen.

Zaken	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
tuinaanleg, sier, bestrating,		☒		
beplanting, erf- afscheiding		☒		
buitenverlichting		☒		
tuinhuisje, buitenberging		☒		
tuinbank				☒
broeikas				☒
vlaggenmast		☒		
voet droogmolen				☒
antenne				☒
brievenbus				☒
(voor deur)bel		☒		
veiligheidssloten				☒
alarminstallatie				☒
Rolluiken, zonwering buiten	☒			
zonwering binnen				☒
gordijnrails		☒		
gordijnen begane grond		☒		
* 1e etage		☒		
* 2e etage				☒
losse horren, rolhorren		☒		
rolgordijnen				
Vloerbedekking, linoleum				
parketvloer, laminaat		☒		
luxaflex, lamellen				☒
* keuken		☒		☒
* begane grond				☒
* 1e etage				☒
* 2e etage				☒
warmwatervoorziening,				
te weten:				
*				
*		☒		
c.v. met toebehoren				
klokthermostaat				☒
*				
(voorzet) openhaard met				☒
toebehoren, te weten:				
*				
*				
kachels				☒
isolatievoorzieningen				☒
(voorzetramen, radiatorfolie,				
etc.), te weten:				☒
*				☒

Zaken	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
keukenblok met bovenkasten		/		
incl. verlichting				
keuken (inbouw)apparatuur,		/		
te weten:				
* Afwas		/		
* Oven		/		
* magnetron		/		
inbouwverlichting, dimmers, te weten:		/		
* Hal		/		
* Badkamer		/		
*				
opbouwverlichting, te weten:				
*				
*				
vaste kasten, spiegelwanden				/
losse kasten, boeken en legplanken				/
wastafels met accessoires		/		
toiletaccessoires (toiletrolhouder,		/		
toiletbril, spiegel)		/		
badkameraccessoires (planchet,				
spiegel, kranen, douchescherm)		/		
sauna met toebehoren, te weten:				/
*				
veiligheidsschakelaar wasautomaat				/
(huis)telefoon toestellen				/
*				
*				
zaken, die geen eigendom van de				/
verkoper zijn, maar waarvan				
eventuele leasecontracten, huur				
koopcontracten of huurcontracten				
zijn over te nemen (keukens,				
openhaarden, C.V. ketels, boilers,				
geisers), te weten:				
*				
*				
*				

Bijzondere opmerkingen:

Voor akkoord:
De verkoper(s):
Echtgeno(o)t(e), Partner:

De koper(s):
Echtgeno(o)t(e), Partner:

plaats: _____ plaats: _____

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS

SINDS 1975

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-Makelaar.

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op het appartement/perceel

Adres: Westerinde 10A
Postcode/Plaats: 2451 VZ Leimuiden
Bouwjaar: 1975

2. Aankoop

Op welke datum heeft u het appartement/perceel in eigendom gekregen? 3-12-2007
Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden (naam, adres, plaats en tel.nr.)?
De Boer en Labordus
Kruisweg 1025-1026 2131 CR Hoofddorp

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Rusten er zover u weet rechten op het pand, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, etc.?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar? €

Per welke datum kan de canon worden aangepast?

Is deze eeuwigdurend of is er een einddatum bekend? Einddatum:

Is de erfpacht afgekocht?

JA / NEE

Zo ja, tot welke datum?

Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?

JA / NEE

Zo ja, voor welk bedrag? €

4. Andere overeenkomsten

Zijn er nog andere eventueel aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld van het pand nadat u het in eigendom heeft gekregen?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Of is dat eventueel het geval met één van de aangrenzende percelen?

~~JA~~ / NEE

(Hierbij kunt u denken aan afspraken/regelingen m.b.t. het gebruik en/of onderhoud van een poort, tuin, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

5. Publiekrechtelijke beperkingen

Is er sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waarvan?

6. Grens met uw burens

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

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welk?

7. **Kadastrale grenzen**
 Zijn er volgens u afwijkingen v.w.b. de huidige terreinafscheidingen t.o.v. de kadastrale eigendomsgrenzen? JA / NEE
 Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
8. **Verhuur**
 Is het appartement/perceel/de grond geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd? JA / NEE
 Zo ja:
 - Is er een huurcontract? JA / NEE
 - Welk gedeelte is verhuurd?
 - Indien er delen zijn die onder gezamenlijk gebruik vallen, welke zijn dit?
 - Welke zaken zijn van de huurder en mag/moet hij verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken, etc.)?.....
 - Heeft de huurder een waarborgsom gestort? JA / NEE
 - Zo ja, hoeveel? €
 - Heeft u nog andere afspraken met de huurder(s) gemaakt? JA / NEE
 - Zo ja, welke?
9. **Procedures**
 Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? JA / NEE
 Zo ja, welke?
10. **Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren of Coöperatieve Vereniging**
 (Indien uw pand geen appartement is, kunt u deze vraag overslaan.)
- Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:
 Naam van de administrateur/bestuurder (naam, adres en tel.nr.):

 Kosten maandelijkse betalingen: €.....
 Wat is hierin inbegrepen:
 - opstalverzekering JA / NEE
 - glasverzekering JA / NEE
 - schoonmaakkosten JA / NEE
 - conciërge/huismeester JA / NEE
 - voorschot stookkosten JA / NEE
 - voorschot (groot) onderhoud JA / NEE
 - andere kosten:
 -
 Saldo onderhoudsreserve VvE: €.....
 MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig JA / NEE
 Aantal vergaderingen per jaar:
 Andere gegevens die van belang zijn:
 -
 -
 -
- Indien u een 'harde' vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm die door de V.v.E. is gesteld? JA / NEE
 Heeft u toestemming voor de 'harde' vloer van de V.v.E.? JA / NEE
 Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer? JA / NEE

- 11. Gebouwenverzekering**
 Voor welk bedrag is het appartement/de opstal verzekerd? €
 Bij welke maatschappij/tussenpersoon? *S.N.S. Verzekering*
 Gaarne kopie van het polisblad bijvoegen.
 Indien het een appartement betreft, is dit via de V.v.E./Coöperatieve Vereniging geregeld? JA / NEE
- 12. Onderhoudscontracten, garanties**
 Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, etc.)? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, welke?
 Bent u in het bezit van een GIW-certificaat en staat het op uw naam? JA / NEE
 Zo ja, certificaat graag bijvoegen.
- 13. Terug te vorderen subsidies**
 Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?
 (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning e.d. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bijv. de particuliere woningbouwverbetering.) ~~JA~~ / NEE
- 14. Particuliere Woningverbetering**
 Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies? ~~JA~~ / NEE
 Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden? ~~JA~~ / NEE
 Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, bij welke bank?
 Wanneer beginnen de werkzaamheden?
- 15. Aanschrijvingen**
 Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, graag de aanschrijving/voorgeschreven herstellingen in kopie bijvoegen.
- 16. Onbewoonbaarverklaring**
 Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest? ~~JA~~ / NEE
- 17. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht**
 Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument/beschermd stads- of dorpsgezicht/gemeentelijk monument/beeldbepalend pand? ~~JA~~ / NEE
- 18. Verbouwingen**
 Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, welke?
 Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven? ~~JA~~ / NEE
 Zo nee, waarom niet?
- 19. Gebruik**
 Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)?.....
 Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? JA / ~~NEE~~
 Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, de bestemming van het appartement/perceel?
 *Woning*

20. Omzetbelasting

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is of een woonhuis met praktijkgedeelte of, omdat u pas ingrijpend hebt verbouwd)?

~~JA~~ / NEE

21. Gebreken, bezwaren/Staat van de woning

Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?

~~JA~~ / NEE

(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, geiser, cv, mechanische ventilatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)

Zo ja, welke?

Is er bij dubbele beglazing sprake van 'lekkende' ruiten (let op condensvorming tussen het glas)?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar?

Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Zijn er radiatoren of (water-)leidingen die lekken of hebben gelekt?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)?

~~JA~~ / NEE

(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)

Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, door

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar?

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

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Is er een toegang naar de kruipruimte

JA / ~~NEE~~

Zo ja, waar?.....in de Hal.....onder mat en in slaapkamer

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

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke en waar?

Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar?

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar en wanneer?

Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garage, bergingen, etc.), hoe oud is/zijn het dak/de daken?.....

Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar?.....

Is er sprake van scheurvormig die niet herstel is

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar?.....

Ligt er onder de huidige vloerbedekking/laminaatvloer/tegelvloer/parketvloer een andere vloer? JA / NEE
 Zo ja, waar en wat voor vloer?

Functioneren alle scharnieren en sloten naar behoren? JA / ~~NEE~~
 Zo nee, welke niet?

Zijn van alle sloten sleutels aanwezig? JA / ~~NEE~~
 Zo nee, van welke niet?

Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht? JA / ~~NEE~~
 Zo ja, welke (bijv. dubbel glas, dak-, spouwmuur- of vloerisolatie)?.....

Is de elektrische installatie door u of de vorige eigenaar vernieuwd? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, wanneer en waar?
 Geheel/gedeeltelijk/alle groepen/bedrading
 Wanneer is de buitenzijde voor het laatst geschilderd?

Wat is het bouwjaar van uw cv-ketel? + 2010

Wanneer is/zijn voor het laatst het open haardkanaal/rookafvoeren geveegd?

Is uw woning aangesloten op het gemeenteriool? JA / ~~NEE~~
 Zo nee, welk systeem is dan van toepassing?
 Lopen de afvoeren goed door van de wastafels, douche, bad, toilet(ten), etc.? JA / ~~NEE~~
 Zo nee, welke niet?

Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, is deze nog in gebruik? JA / NEE

Zijn er aan uw huis andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? ~~JA~~ / NEE
 (Denk bijv. aan verzakkingen, lekkages, etc.)
 Zo ja, welke?

Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en evt. (garantie-)bewijzen bijvoegen.

22. Vloeren

De vloer op de begane grond is van: ~~beton~~/hout/~~anders~~, nl.
 De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: ~~beton~~/hout/~~anders~~, nl.
 Kwaliteit: goed

23. Verontreinigingen

Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, waarom en kent u de evt. veroorzaker van de verontreiniging? JA / NEE

Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ~~JA~~ / NEE

Is of was er een olietank in de grond aanwezig? JA / ~~NEE~~
 Zo ja, is deze geleegd/geschoond/~~verwijderd~~? JA / NEE
 Graag stukken bijvoegen waar e.e.a. uit blijkt (KIWA-certificaat).

Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, volgens welke methode? Droog (met grit)/nat (chemisch met water nagespoeld)/anders, nl.

Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? ~~JA~~ / NEE
(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)
Blijft er in het pand 'zeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982? JA / ~~NEE~~

24. Bouwtechnische keuring

Is er een bouwtechnisch rapport van uw huis? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, graag een kopie bijvoegen.

Is er een Energie Prestatie Certificaat of een Energie Prestatie Advies aanwezig? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, welke?
.....
Zo nee, zorgt u voor de aanwezigheid ervan? JA / NEE

25. Huur, lease

Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleased (bijv. boiler/geiser/Cv-ketel/keuken/kunststof kozijnen)? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, welke?
Kan dit contract evt. door de koper(s) overgenomen worden? JA / NEE

26. Oplevering

De vermoedelijke en/of door u gewenste opleverdatum zal zijn:

27. Buren aan de linkerkant van de woning: 0 man leeftijd ____ 0 vrouw leeftijd ____
0 kinderen aantal: ____ leeftijd ____

Buren rechterkant woning bestaan uit: 0 man leeftijd ____ 0 vrouw leeftijd ____
0 kinderen aantal: ____ leeftijd ____

28. Nadere informatie

(Bijv. overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



NEN 2580 Meetrapport

Object	Woning
Adres	Westeinde 10,
Postcode, plaats	2451 VZ Leimuiden
Opdrachtgever	Goedhart Makelaars & Taxateurs Rijnsaterwoude
Datum Meetrapport	13-02-2018
Certificaatnummer	101549



Inhoud

MEETCERTIFICAAT	3
TOELICHTING BIJ RAPPORT	4
Informatie over het rapport	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader	4
Bruto vloeroppervlak	4
Bruto inhoud	5
Totaal gebruiksoppervlakte	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5
Gebruiksoppervlakte wonen	6
Gebouwgebonden buitenruimte	6
Externe bergruimte	6
Voorbehouden & Aannames	6
VLAKKENTEKENING	7
MEETSTAAT	8
PLATTEGRONDEN	9

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Makelaardij Zibber dit NEN2580 meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Westeinde 10,
Postcode/plaats	2451 VZ Leimuiden
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	101549
Status	Definitief
Datum meetopname	08-02-2018
Datum meetrapport	13-02-2018

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	127,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	26,48	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	177,32	M ²
Bruto inhoud woning	448,33	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 inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door B. van Beers, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 13-02-2018

Bas van Beers

Zibber B.V.

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer.

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580" in de Januari 2018 versies vastgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer.

Bruto vloeroppervlak

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan $\geq 4 \text{ m}^2$ (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gerekend tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een Gebouwgebonden Buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Bruto inhoud

De berekening voor de inhoud is gebaseerd op Meetinstructie Bruto inhoud woningen Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en de Waarderingskamer. Deze instructie is gebaseerd op de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. De afwijking van de meetinstructie t.o.v. de NEN 2580 is dat er vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de begane grond vloer en of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft), deze wordt aangenomen als 40cm. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totaal gebruiksoppervlakte

In dit meetrapport wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld volgens de meetinstructie in vier oppervlakten. De NEN 2580 kent deze onderverdeling niet. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte
- Gebouwgebonden buitenruimte
- Externe bergruimte

In beginsel dient gebruiksoppervlakte 1,50 m of hoger te zijn met uitzondering van ruimte onder trappen. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen. De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat of combinatie van beiden waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is Overig Inpandige Ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage; -
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare of opvouwbare en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²)

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen volgt door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Indien er meerdere externe bergruimten zijn worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld.

Voorbehouden & Aannames

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5 %, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25 % afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m² BVO geldt: Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².

Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt het gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden tevens vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren gedaan. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Westeinde 10, 2451 VZ Leimuiden en meetcertificaat 101549 met datum: 13-02-2018





Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 10 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 99 73
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: oudewetering@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Korevaarstraat 19
2311 JT Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 554 07 32
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl