

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Herenweg 169

2465 AH Rijnsaterwoude



Herenweg 169

2465 AH Rijnsaterwoude

Inleiding

Bieden vanaf € 375.000,-- K.K. (exclusief de dubbele garage). Vraagprijs dubbele garage € 49.000,-- K.K.

Royale dijkwoning, welke thans ingedeeld is voor dubbele bewoning met een boven- en een benedenwoning. Het geheel is gelegen op een prachtige locatie in het Groene Hart van de Randstad op loopafstand van het Braassemermeer met een ruime, zonnige tuin op het zuidwesten, een dubbele garage (separaat te kopen), 2 badkamers en maar liefst 4 verdiepingen!

Deze woning biedt u een unieke mogelijkheid voor combinatie wonen/werken, dubbele bewoning, mantelzorg of gewoon een heerlijk ruime gezinswoning.



Ligging

De woning is gelegen in het landelijke dorp Rijnsaterwoude in een waterrijk gebied. Op loopafstand van het Braassemermeer, nabij de Langerse Plassen en de Westeinder Plassen. Een prachtige omgeving met diverse wandel- en fietsroutes. Het ligt landelijk en rustig maar verrassend dichtbij Alphen aan den Rijn, Leiden, Schiphol en Amsterdam. Een heerlijke plek voor wie houdt van rust, ruimte, watersport en een gezellige dorpsfeer maar niet te ver van de stad wil wonen.





Kenmerken

Overdracht

Koopsom	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Geheel perceel

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Lessenaarsdak
Isolatievormen	Dubbelglas Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	267 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	188 m ²
Inhoud	650 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	9 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	33 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	7 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

CV ketel

Warmtebron	Gas
------------	-----

Kenmerken

Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



Begane grond

STRAATNIVEAU:

Entree, hal met meterkast (9 groepen met aardlekschakelaar), toilet met fonteintje, toegang tot het souterrain en de keuken welke is v.v. eenvoudige keukenopstelling met o.a. 5-pits gaskookplaat, dubbele spoelbak, koelkast en vaatwasser. Royale woonkamer, met veel lichtinval door de grote raampartijen en openhaard. Grenzend aan de woonkamer een gedeeltelijk overdekt, zonnig gelegen balkon op het zuidwesten.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Souterrain

Het souterrain is rolstoel toegankelijk. Hier bevindt zich een complete benedenwoning met eigen entree, hal met o.a. deur naar de achtertuin, badkamer voorzien van douche, bad, toilet, wastafel, lage wasbak en trapkast. Keuken met 3-pits inductiekookplaat (geen krachtstroom), wastafel, koelkast en vriezer. Er bevinden zich 2 slaapkamers op deze verdieping, waarvan één slaapkamer met toegang tot de achtertuin. Multifunctionele ruimte met deur naar tuin, wasmachine aansluiting en wastafel.

Foto's



Foto's



Foto's







Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies









1e etage

Vanuit de hal vaste trap naar de eerste etage. Overloop, complete badkamer met inloopdouche, bad, toilet, dubbele wastafel, voorzien van mechanische ventilatie. Slaapkamer, 4e ruime slaapkamer met veel lichtinval (ouder)slaapkamer welke is voorzien van kunststof dakkapel.

Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via vaste trap bereikbare zolder met dakraam en C.V.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1971.
- Perceeloppervlakte: 267m².
- Inhoud: 650 m³.
- Woonoppervlakte: 188 m².
- Deels voorzien van isolerende beglazing.
- Maar liefst 4 verdiepingen.
- Unieke mogelijkheid voor combinatie wonen/werken, dubbele bewoning, mantelzorg of gewoon een heerlijk ruime gezinswoning.
- Mogelijkheid om dubbele garage aan te kopen direct achter de woning
Vraagprijs € 49.000,-k.k..
- Oplevering in overleg.

Plattegronden

Herenweg 169 - Rijnsaterwoude Souterrain

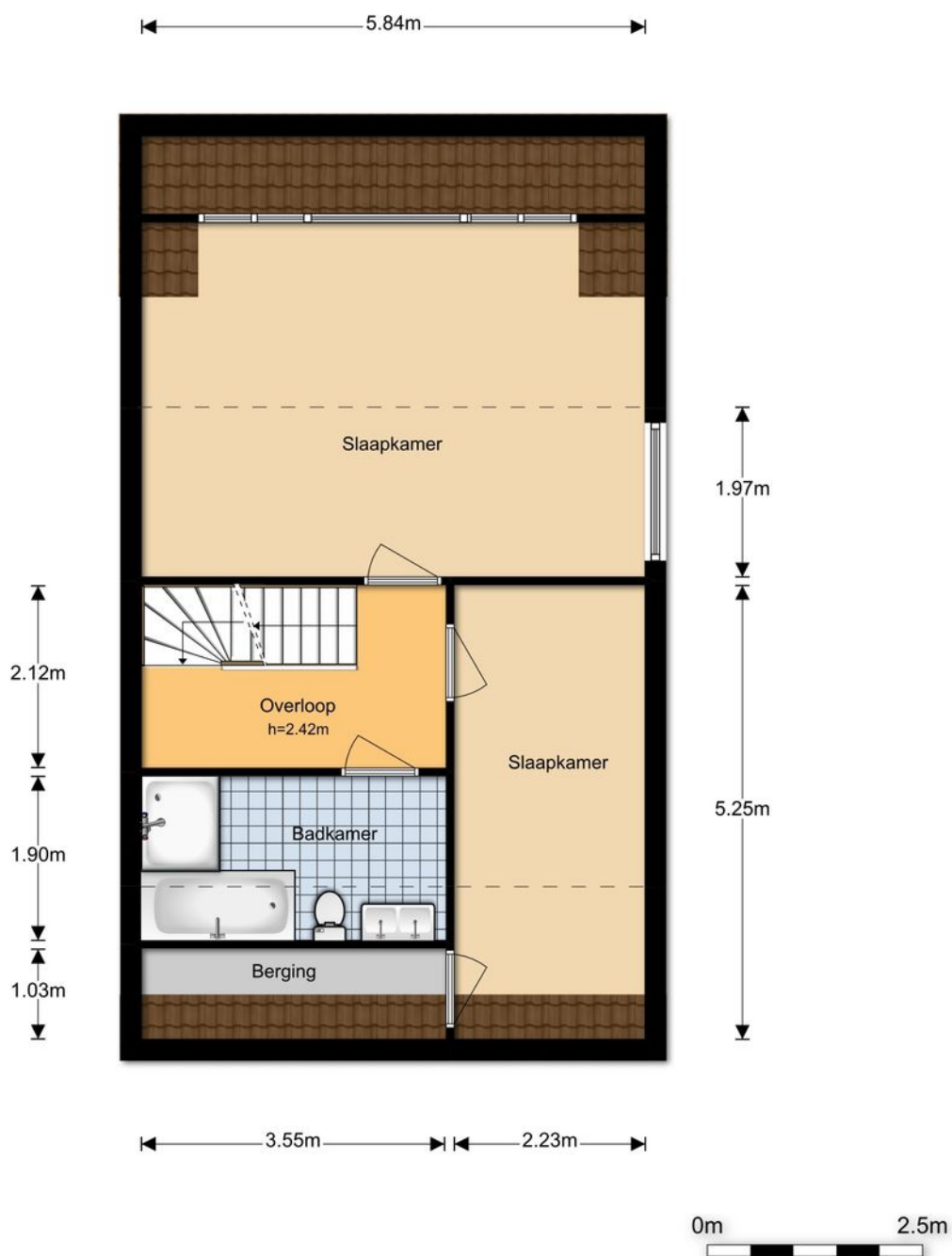


Herenweg 169 - Rijnsaterwoude Begane Grond

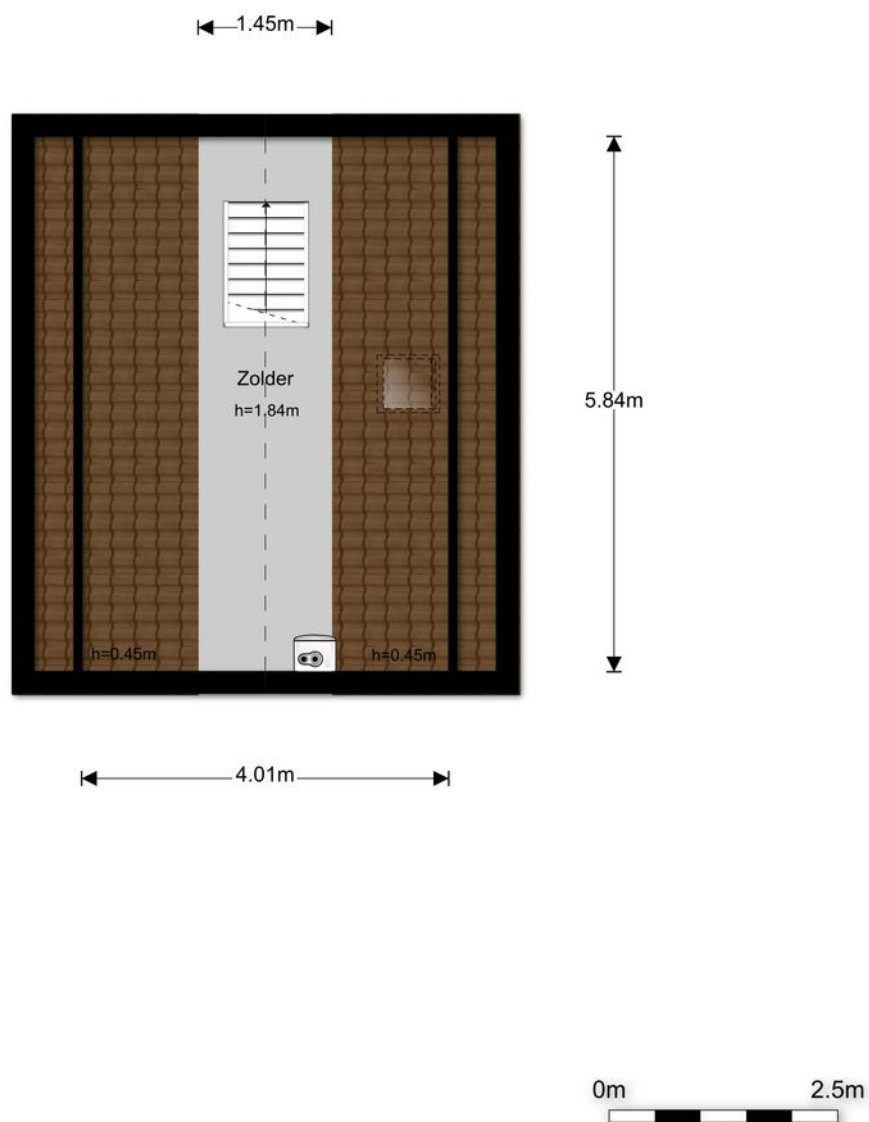


Plattegronden

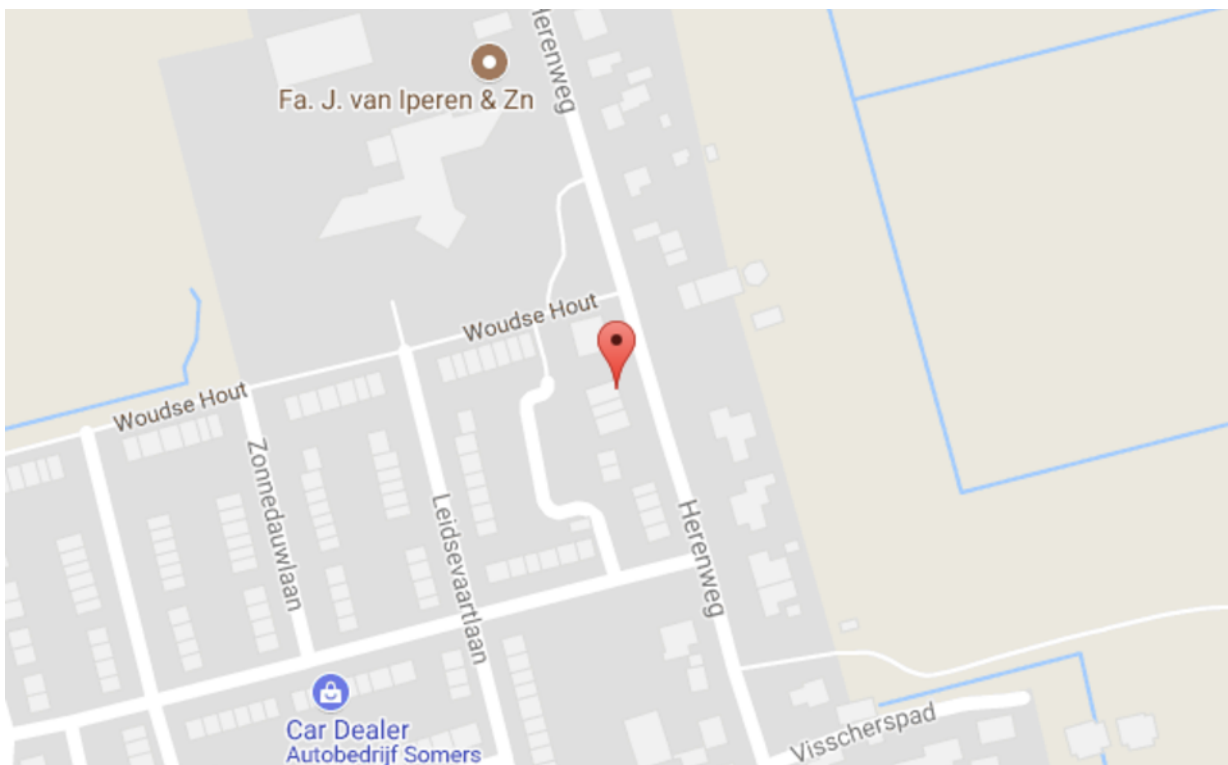
Herenweg 169 - Rijnsaterwoude 1e Verdieping

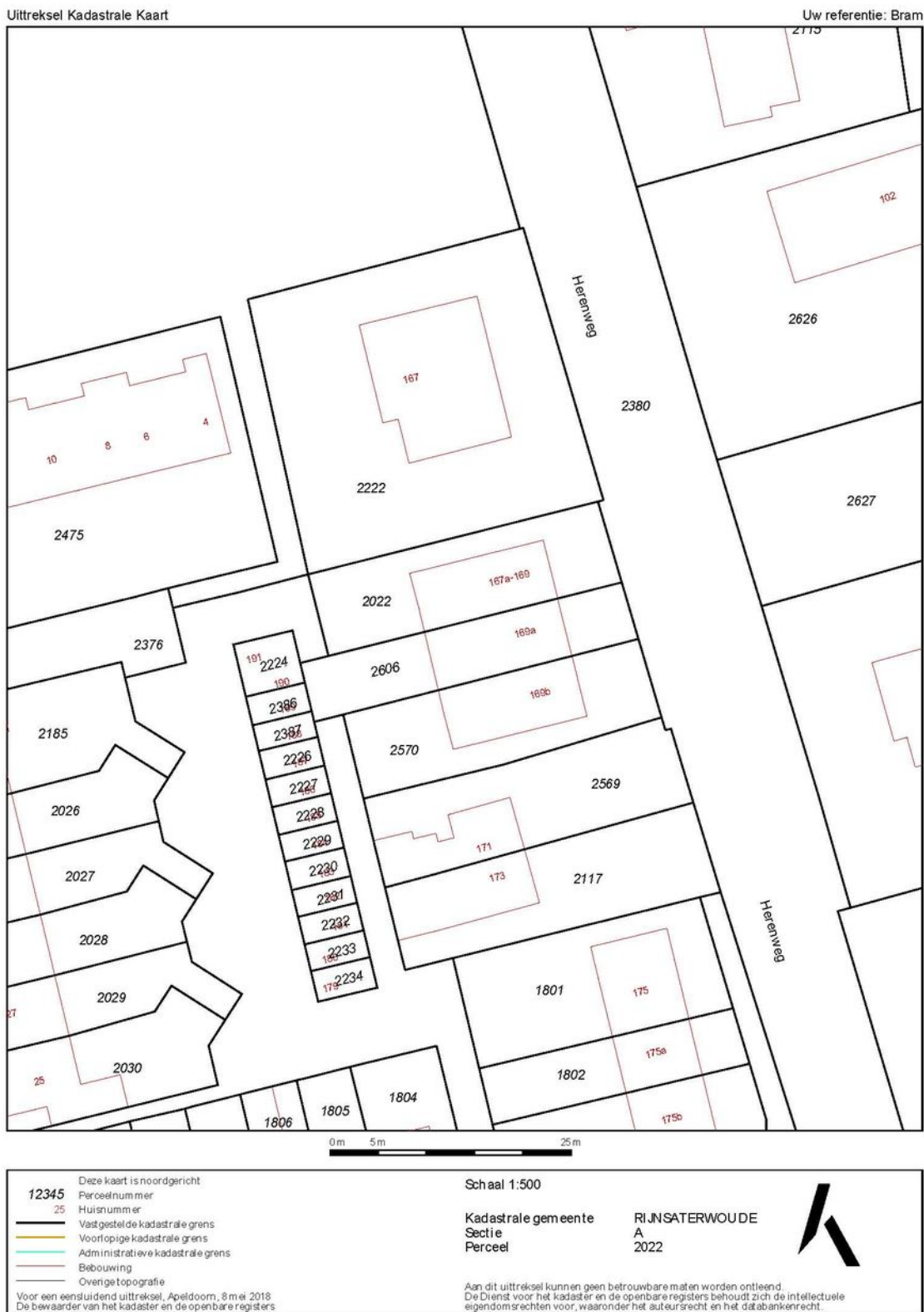


Herenweg 169 - Rijnsaterwoude 2e Verdieping



Google maps





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting/erf-afschieding	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Woning				
Alarminstallatie	X			
Schotel/antenne				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders				
Veiligheidsslots	X			
Screens				
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Losse horren, rolhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen				
- rolgordijnen				X
- Vitrages				
- Luxaflex / lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum	X			
- parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler				
- Geiser				
- Klokthermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				
- Airconditioning				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Quooker				
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard	X			
- Allesbrander				
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenblok met bovenkasten incl. verlichting	X			
- (Combi)magnetron				
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis				
- Oven				
- Vaatwasser				
- Afzuigkap / schouw				
- Koelkast / vrieskast				
- Wasmachine				
- Wasdroger				
- Keuken (inbouw)apparatuur	X			
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting woonkamer		X		
- Opbouwverlichting overig	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en) slaapkamer	X			
- Boeken/legplanken				
- Werkbank in schuur / garage				
- Vast bureau				
- Vaste kasten	X			
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				
- Sauna				X
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen		X		
- Telefooninstallatie				
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen				X

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

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: Hennepweg 16a Rijnschans

Postcode/Plaats:

Bouwjaar: 1972

2. Aankoop

Op welke datum heeft u het appartement/perceel in eigendom gekregen? 14-02-75

Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden (naam, adres, plaats en tel.nr.)?

..... Notaris Moussault

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.?

Zo ja, welke? Erfdienstbaarheid pand voor garage is vervallen door verkoop van Gemeente JA / ☒ NEE

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 bureu, 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 bureu

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

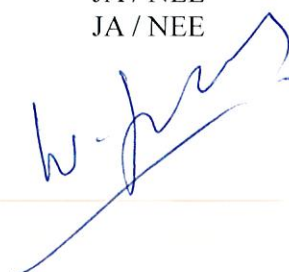
JA / ☒ NEE

Zo ja, welk?

W. H. J. [Signature]

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

NVT



11. **Gebouwenverzekering**
Voor welk bedrag is het appartement/de opstal verzekerd? € *herbouwwaarde*
Bij welke maatschappij/tussenpersoon?
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)?..... *Woning*
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*
.....

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? *gebruikt geen*

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)? *dubbel glas*
..... *gedeeltelijk* *spouwmuur isolatie*

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? *ca 2014*

Wanneer is/zijn voor het laatst het open haardkanaal/rookafvoeren geveegd? *2018*

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?
(Denk bijv. aan verzakkingen, lekkages, etc.) ☐ JA / ☐ NEE

Zo ja, welke? *Wel onderhouden maar*

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. *1e etage is hout*
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.

W. J. M.

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? *veel van het*

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? *Gebouwen aan de*

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

JA / ☒ NEE

Zo ja, welke? *Wel zetting na bouw, geen verzakkingen*

Is er een toegang naar de kruipruimte

JA / ☒ NEE

Zo ja, waar? *Soekruimte, geen kruipruimte*

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? *garage daken vernieuwd van onder*

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? *Zie 21. Inzake zettingen*

W. J. M.

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

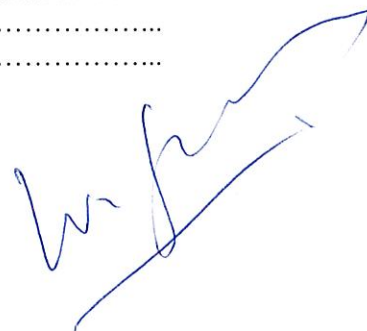
De vermoedelijke en/of door u gewenste opleverdatum zal zijn: in overleg

27. Buren aan de linkerkant van de woning: 0 man leeftijd ____ 0 vrouw leeftijd ____
0 kinderen aantal: ____ leeftijd ____ onbekend
Buren rechterkant woning bestaan uit: 0 man leeftijd ____ 0 vrouw leeftijd ____ pand staat thans leeg.
0 kinderen aantal: ____ leeftijd ____

28. Nadere informatie

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

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



NEN2580 MEETRAPPOR



Adres: **Herenweg 169**
Postcode/Plaats: **2465 AH Rijnsaterwoude**

Rapport datum: 24 mei 2018
Opdrachtgever: Goedhart Makelaars&Taxateurs
Adres: Herenweg 97a
Postcode/Plaats: 2465 AD Rijnsaterwoude

Opgesteld door: **Teken-Visie** | *Van plattegrond naar beleving*

Informatie bij het rapport

Teken-Visie heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakte gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform NVM Branchebrede meetinstructie gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording meetrapport NEN2580

- De meting heeft plaatsgevonden op vrijdag 18 mei 2018, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.

Overzicht

Wij hebben de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Brutovloeroppervlakte - Woning	226,00 m²
- Overige inpandige ruimte	34,80 m ²
- Gebouwgebonden buitenruimte	13,60 m ²
- Externe buitenruimte	35,70 m ²
- Totale bebouwing	310,10 m ²
Gebruiksoppervlakte - Wonen	187,90 m²
- Overige inpandige ruimte	8,50 m ²
- Gebouwgebonden buitenruimte	12,80 m ²
- Externe buitenruimte	33,40 m ²
- Totale bebouwing	242,60 m ²
Bruto inhoud - Woning	648,16 m³
- Overig inpandige ruimte	42,46 m ³
- Gebouwgebonden buitenruimte	23,28 m ³
- Externe buitenruimte	109,24 m ³
- Totale bebouwing	823,14 m ³

Rapport is opgemaakt door M.A. Bos, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goedertrouw.

24 mei 2018

M.A. Bos

Teken-Visie

Antonie van Leeuwenhoekweg 38A10

2408 AN Alphen aan den Rijn



	vides	BVO	TO	h<1.50m	vv	GO	GOOI	GOGB	OEB	BI
Souterrain	0.00	85.60	10.10	0.00	0.00	75.50	0.00	0.00	0.00	291.04
Woon-/werkruimte	-	85.60	10.10	-	-	75.50	-	-	-	291.04
Begane Grond	0.00	85.60	8.80	2.70	0.00	61.30	0.00	12.80	0.00	227.00
Woon-/werkruimte	-	72.00	8.00	2.70	-	61.30	-	-	-	203.72
Balkon (Overdekt)	-	13.60	0.80	-	-	-	-	12.80	-	23.28
Eerste Verdieping	0.00	68.40	7.40	9.90	0.00	51.10	0.00	0.00	0.00	153.40
Woon-/werkruimte	-	68.40	7.40	9.90	-	51.10	-	-	-	153.40
Tweede Verdieping	0.00	34.80	5.50	20.80	0.00	0.00	8.50	0.00	0.00	42.46
Zolder	-	34.80	5.50	20.80	-	-	8.50	-	-	42.46
Totalen - Woning	0.00	274.40	31.80	33.40	0.00	187.90	8.50	12.80	0.00	713.89
Extra	0.00	35.70	2.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33.40	109.24
Garage (EXT)	-	35.70	2.30	-	-	-	-	-	33.40	109.24

Legenda

vides	Een vide is een open verdieping, met andere woorden een ruimte zonder etagevloer. Voorbeelden zijn een entresol, grote hallen die meerdere verdiepingen bestrijken.
BVO Bruto vloeroppervlakte	Bruto vloeroppervlakte: De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.
TO Tarra oppervlakte	De tarra oppervlakte van eenruimte, van eengroep van ruimten of van eengebouwisgelijkaanhetverschil van de BVO en de NVO van de desbetreffenderuimte, groep van ruimten of hetgebouw.
h<1.5	Hoogte is lager dan 1.50 meter
vv Vertical verkeer	voorziening voor verticaal verkeer > 4 m²
GO Gebruiksoppervlakte	De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
GOOI Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	is de oppervlakte binnen de woning (hoogte tot het plafond minimaal 1,5m) welke niet als "Gebruiksoppervlakte wonen" mag worden gerekend.
GOGB Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	is de oppervlakte van buitenruimten, zoals (dak-)terrassen en balkons, die constructief aan het gebouw gebonden zijn.
OEB Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	is de oppervlakte van ruimten (zonder woonfunctie) die geen gedeelde muur hebben met het hoofdgebouw en alleen buitenom bereikbaar zijn.
BI Brutoinhoud	Bruto inhoud van de woning conform meetinstructie NEN 2580



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