

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



## Speulderbos 17

2134 JJ Hoofddorp



# Speulderbos 17 2134 JJ Hoofddorp

## Inleiding

---

In de geliefde en kindvriendelijke wijk aan de rand van "Overbos" in Hoofddorp bieden we u aan: deze uitgebouwde ruime hoek-eengezinswoning met 3 slaapkamers en een fraai aangelegde tuin rondom de woning waar de gehele dag van de zon kunt genieten.

Deze royale hoekwoning heeft een speelse indeling, ruime woonkamer en recent vernieuwde keuken in de aanbouw. Men beschikt over maar liefst 189 m<sup>2</sup> eigen grond.

(Basis-)scholen, het overdekte winkelcentrum "Paradijs", sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn op korte afstand aanwezig en de uitvalswegen naar de grote steden Amsterdam/Haarlem, Den Haag/Leiden en luchthaven Schiphol zijn goed bereikbaar.



## Ligging

---

(Basis-)scholen, het overdekte winkelcentrum “Paradijs”, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn op korte afstand aanwezig en de uitvalswegen naar de grote steden Amsterdam/Haarlem, Den Haag/Leiden en luchthaven Schiphol zijn goed bereikbaar.



## Begane grond

---

Entree met garderobe, meterkast en toegang tot de huiskamer met loopdeur naar de tuin aan de achterzijde.

Direct aan de huiskamer heeft men een aanbouw geplaatst met daarin toegang tot de fraaie keuken met diversen apparatuur, waaronder een 4 pits inductie kookplaat, combi-oven/magnetron, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en een bijkeuken. Middels een schuifpui heeft u toegang tot de grote zij-tuin welke ook vanaf de straatkant van de woning te bereiken is.

# Foto's

---







# Foto's

---



# Foto's

---











# Google maps

---







## 1e etage

---

Op de eerste verdieping vindt u drie ruime slaapkamers, met aan de achterzijde de master bedroom. De vernieuwde badkamer is het middelpunt van de eerste verdieping en is voorzien van inloopdouche met sunshower, wastafel in badkamermeubel, designradiator en vrij hangend toilet. In de nieuwe opbouw bevindt zich de ruime kinderkamer.

# Foto's

---







# Foto's

---



# Foto's

---









## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 1988.
- Perceeloppervlakte: 189m<sup>2</sup>.
- Woonoppervlakte: 106m<sup>2</sup>.
- Bruto inhoud: 395m<sup>2</sup>.
- Tuin rondom de woning.
- Uitgebouwd.
- Kindvriendelijke en rustige buurt.

# Foto's

---







# Kenmerken

---

## Overdracht

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Vraagprijs       | € 349.000,- k.k. |
| Aanvaarding      | In overleg       |
| Eigendomsrechten | Geheel perceel   |

## Bouw

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                        |
| Bouwperiode    | 1988                                  |
| Dakbedekking   | Dakpannen                             |
| Type dak       | Samengesteld                          |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies              |
| Isolatievormen | Dubbelglas                            |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte                    | 189 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen             | 106 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                | 395 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 6 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte externe bergruimte        | 7 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 4 (waarvan 3 slaapkamers) |

## Locatie

|             |                                                                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging     | Aan rustige weg<br>In woonwijk<br>Vrij uitzicht<br>Beschutte ligging<br>Nabij winkelcentrum<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school |
| Type        | Achtertuint                                                                                                                           |
| Hoofdtuin   | Ja                                                                                                                                    |
| Oriëntering | Zuidoost                                                                                                                              |
| Staat       | Prachtig aangelegd                                                                                                                    |

# Kenmerken

---

## CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| Warmtebron | Gas      |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

## Uitrusting

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Warm water         | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem | Centrale verwarming |
| Tuin aanwezig      | Ja                  |

## Kadastrale gegevens

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

# Lijst van zaken

|                                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X                |             |                           |     |
| Buitenverlichting                             | X                |             |                           |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | X                |             |                           |     |
| Tuinhuis/buitenberging                        | X                |             |                           |     |
| Vijver                                        |                  |             |                           | X   |
| Broeikas                                      |                  |             |                           | X   |
| Vlaggenmast                                   |                  |             |                           | X   |
| <b>Woning</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Alarminstallatie                              | X                |             |                           |     |
| Schotel/antenne                               |                  |             |                           | X   |
| Brievenbus                                    | X                |             |                           |     |
| (Voordeur)bel                                 | X                |             |                           |     |
| Rookmelders                                   | X                |             |                           |     |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X                |             |                           |     |
| Screens                                       | X                |             |                           |     |
| Rolluiken/zonwering buiten                    | X                |             |                           |     |
| Zonwering binnen                              | X                |             |                           |     |
| Vliegenhorren                                 |                  |             |                           | X   |
| Raamdecoratie, te weten                       |                  |             |                           |     |
| - gordijnrails                                | X                |             |                           |     |
| - Gordijnen                                   | X                |             |                           |     |
| - rolgordijnen                                | X                |             |                           |     |
| - Vitrages                                    |                  |             |                           | X   |
| - Jaloezieën / lamellen                       |                  |             |                           | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                      |                  |             |                           |     |
| - Vloerbedekking / linoleum                   |                  |             |                           | X   |
| - parketvloer/laminaat                        | X                |             |                           |     |
| Warmwatervoorziening / CV                     |                  |             |                           |     |
| - CV met toebehoren                           | X                |             |                           |     |
| - Close-in boiler                             |                  |             |                           | X   |
| - Geiser                                      |                  |             |                           | X   |
| - Thermostaat                                 | X                |             |                           |     |
| - Mechanische ventilatie/luchtbehandeling     | X                |             |                           |     |
| - Airconditioning                             |                  |             |                           | X   |

# Lijst van zaken

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

# Lijst van zaken

---

|                                                                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| - Isolatievoorzieningen                                                    |                  |             |                           | X   |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                                            |                  |             |                           |     |
| Schilderijophangstelsysteem                                                |                  |             |                           | X   |
| Alle meubels m.u.v. tweepersoonsbed, tv in woonkamer, kinderbed en commode |                  |             | X                         |     |

met uw VBO-makelaar.

**1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:**

Adres:

Postcode/woonplaats

Bouwjaar

Speulderbos 17  
2134 JS  
1988

**2. Aankoop en gebruik**

- a. Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning? ☒ ja ☒ nee
- b. Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen?  
(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen) ☒ ja ☒ nee
- c. Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? ☒ ja ☒ nee
- d. Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel? ☒ ja ☒ nee

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

Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten.  
Is een van de navolgende zaken u bekend:

- a. U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander. ☒ ja ☒ nee
- b. U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. ☒ ja ☒ nee
- c. U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden). ☒ ja ☒ nee
- d. U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond) ☒ ja ☒ nee
- e. Er is sprake van erfpacht ☒ ja ☒ nee  
Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.  
Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:
- De te betalen canon bedraagt: €
  - Per welke datum kan de canon worden aangepast:
  - Is deze eeuwigdurend? ☒ ja ☒ nee
  - Zo "nee", wat is de einddatum:
  - Is de erfpacht afgekocht? ☒ ja ☒ nee
  - Zo "ja", wat is de einddatum:
  - Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen? ☒ ja ☒ nee
  - Zo "ja", voor welk bedrag: €
- f. U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning) ☒ ja ☒ nee
- g. Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)? ☒ ja ☒ nee
- h. Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom? ☒ ja ☒ nee
- i. Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper? ☒ ja ☒ nee
- j. Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? ☒ ja ☒ nee  
Zo "ja", welk recht of welke verplichting?

#### 4. Huur / verhuur

Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? ☒ ja ☐ nee

Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan.

Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.

a. Verhuurd /gehuurd/ in gebruik gegeven is:

b. Is er een huurcontract? ☐ ja ☐ nee

c. Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? ☐ ja ☐ nee

Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:

d. Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)? ☐ ja ☐ nee

Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:

e. Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee

Zo "ja", welk bedrag: €

f. Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? ☐ ja ☐ nee

Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:

#### 5. Publieksrechtelijke beperkingen

Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? ☒ ja ☐ nee

Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is

de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)

ruilverkaveling (herindeling van het gebied)

onteigening

#### 6. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? ☒ ja ☐ nee

Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.

Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? ☒ ja ☐ nee

Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.

#### 7. btw-heffing

Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? ☒ ja ☐ nee

(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)

#### 8. Opstalverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

a. Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde? ☒ ja ☐ nee

b. Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd?

Graag het bedrag noteren: €

205.923,-

Graag een kopie van het polisblad toevoegen

## 9. Aanschrijvingen

Zijn er 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 schriftelijke documenten toevoegen.

## 10. 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? ☒ ja ☐ nee  
(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)

## 11. Appartementrecht (Vereniging van Eigenaren ) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

Is er sprake van een appartementrecht (Vereniging van Eigenaren (VvE)) of een lidmaatschapsrecht van een Coöperatieve Vereniging? ☒ ja ☐ nee  
Zo "nee", dan kunt u de rest van deze vraag overslaan.  
Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.

a. Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel:

b. Gegevens administrateur/bestuurder:

Naam:

Adres:

Postcode/woonplaats:

Telefoonnummer:

c. Kosten maandelijkse betalingen: €

d. In deze maandelijkse betalingen is begrepen:

- ☐ Opstalverzekering ☐ ja ☐ nee
- ☐ Glasverzekering ☐ ja ☐ nee
- ☐ Schoonmaakkosten ☐ ja ☐ nee
- ☐ Conciërge/huismeester ☐ ja ☐ nee
- ☐ Voorschot stookkosten ☐ ja ☐ nee
- ☐ Voorschot (groot) onderhoud ☐ ja ☐ nee
- ☐ Andere kosten, te weten:

e. MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig ☐ ja ☐ nee

f. Is er een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandsverzekering van de VvE aanwezig? ☐ ja ☐ nee

g. Aantal vergaderingen per jaar:

h. Andere gegevens die van belang zijn:

i. Indien u een "harde" vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, die door de VvE is gesteld? ☐ ja ☐ nee

j. Heeft u toestemming voor de "harde vloer" van de VvE? ☐ ja ☐ nee

k. Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer? ☐ ja ☐ nee

Graag toevoegen:

- ☐ Notulen laatste VvE vergadering
- ☐ Begroting en financiële jaarverslag van het laatste jaar
- ☐ MeerJarenOnderhoudsPlan
- ☐ Akte van splitsing
- ☐ Reglement van splitsing
- ☐ Huishoudelijk reglement

## 12. Onderhoudscontracten, garanties

Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen?

~~ja~~ nee

(zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)

- b. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler).

~~ja~~ nee

Zo "ja", welke?

- c. Bent u in het bezit van een GIW-certificaat

~~ja~~ nee

Zo "ja", dan graag het certificaat toevoegen

Zo "ja", staat het op uw naam?

~~ja~~ nee

### 13. Particuliere woningverbetering

- a. 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

(zo "ja", dan graag documenten toevoegen)

- b. Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?

~~ja~~ nee

- c. Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?

~~ja~~ nee

Zo "ja", bij welke bank:

- d. De werkzaamheden beginnen op:

### 14. Onbewoonbaar

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

~~ja~~ nee

### 15. 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

### 16. Verbouwingen

- a. Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?

~~ja~~ nee

Zo "ja", welke?

- b. Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven?

ja nee

Zo "nee", waarom niet?

### 17. Gebruik

- a. Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)?

woning

- b. Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?

ja nee

- c. Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust?

Samenstelling:

Leeftijden van linker buren (ook kinderen meenemen):

Buurman: jaar

Buurvrouw: jaar

Buurkind(eren): jaar *geen*  
(vermeld leeftijden van alle kinderen)

e. Informatie over de rechter buren (gezien met gezicht kijkend naar de straat)

Samenstelling:

Leeftijden van rechter buren (ook kinderen meenemen):

Buurman: 1 jaar *140 jaar*

Buurvrouw: jaar

Buurkind(eren): jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen)

f. Heeft u (over)last van uw buren

*ja* nee

### Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

### 18. Fundering, kruipruimte, kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? *ja* nee  
Zo "ja", welke?

b. Is de kruipruimte vochtig of met water? *ja* nee

c. Is er een toegang naar de kruipruimte? *ja* nee

d. Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water? *ja* nee

e. Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd? *ja* nee

### 19. Gevels

a. Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken? *ja* nee  
Zo "ja", namelijk:

b. Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? *ja* nee  
Zo "ja", namelijk:

c. Zijn de gevels geïsoleerd? *ja* ~~nee~~

d. 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.)

e. Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig. *ja* nee

f. Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? *ja* nee  
Zo "ja", volgens welke methode?  
droog (met grit)  
nat (chemisch met water nagespoeld)  
anders, nl.

g. Zijn de gevels in het verleden gereinigd? *ja* nee

### 20. Kozijnen, deuren en ramen

a. Zijn er ramen, deuren of sloten die niet functioneren?

*ja* ~~nee~~

b. Ontbreken er sleutels?

ja ~~nee~~

Zo "ja", welke:

Deur van de inpendige opberg ruimte (voormalig schuur) → maar de achtertuin gaat niet open

c. Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekke ruiten)? ~~ja~~ nee

Zo "ja", welke:

d. Zijn er kozijnen met houtrot?

~~ja~~ nee

Zo "ja", welke:

e. In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd?

## 21. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag?

~~ja~~ nee

Zo "ja", waar:

b. Is schimmelvorming aanwezig?

~~ja~~ nee

Zo "ja", waar:

c. Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?

~~ja~~ nee

Zo "ja", waar:

d. Lig er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer (bedekking)? ~~ja~~ nee

Zo "ja", welke en waar:

e. Is er sprake van isolatie?

ja ~~nee~~

Zo "ja", wat voor isolatie en waar:

Huis is geïsoleerd tijdens de bouw

f. De vloer op de begane grond is van:

beton

hout

~~andere, nl.:~~

g. De verdiepingsvloer(en) is/zijn van:

beton

hout

~~andere, nl.:~~

h. Kwaliteit:

## 22. Daken

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

~~ja~~ nee

Zo "ja", waar:

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

~~ja~~ nee

Zo "ja", waar en wanneer:

- d. Zijn er gebreken aan het dak bekend?  
Zo "ja", welke: ~~ja~~ nee
- e. Is er sprake van dakisolatie? ja ~~nee~~
- f. Is een probleem bekend met afvoer van regenwater? ~~ja~~ nee
- g. Is er een gebrek aan een van de dakgoten? ~~ja~~ nee

### 23. Installaties

- a. Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?  
(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)  
Zo "ja", welke: ~~ja~~ nee
- b. Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden?  
Zo "ja", welke: ~~ja~~ nee
- c. Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken?  
Zo "ja", welke: ~~ja~~ nee
- d. Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)?  
Zo "ja", wanneer en wat: ~~ja~~ nee

### 24. Afvoeren

- a. Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in:
- b. Is het pand aangesloten op de openbare riolering?  
Zo "nee", op welke wijze dan: ja ~~nee~~
- c. Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering.  
Is dit bij dit gebouw anders? ~~ja~~ nee  
Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? ~~ja~~ nee  
Is er nog een septictank of beerput aanwezig? ~~ja~~ nee
- d. Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc?  
Zo "ja", welke: ~~ja~~ nee
- e. Zijn er problemen met de afvoer van regenwater?  
Zo "ja", welke: ~~ja~~ nee
- f. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo "ja", waar: ~~ja~~ nee

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

### 25. Verontreinigingen

|                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging<br>Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                             |
| b. Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                             |
| c. Is of was er een olietank in de grond aanwezig?<br>Zo "ja", is deze geleegd / geschoond / verwijderd?<br>Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)                               | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee<br><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee |
| d. Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht?<br>(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.) | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                             |

## 26. Overige zaken / gebreken

|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| a. Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?<br>Zo "ja", aangetast door:                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee |
| b. Zijn er aan de woning andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?<br>(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)<br>Zo "ja", welke: | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee |
| c. Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee |

## 27. Bouwtechnische keuring

|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| a. Is er een bouwtechnisch rapport van de woning?<br>Zo "ja", graag een kopie toevoegen.                                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee |
| b. Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig?<br>Zo "ja", het Energielabel heeft nummer:<br>Zo "ja" het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen<br>Zo "nee", overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel. | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee |

## 28. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.

# Plattegronden

Begane grond Speulderbos 17



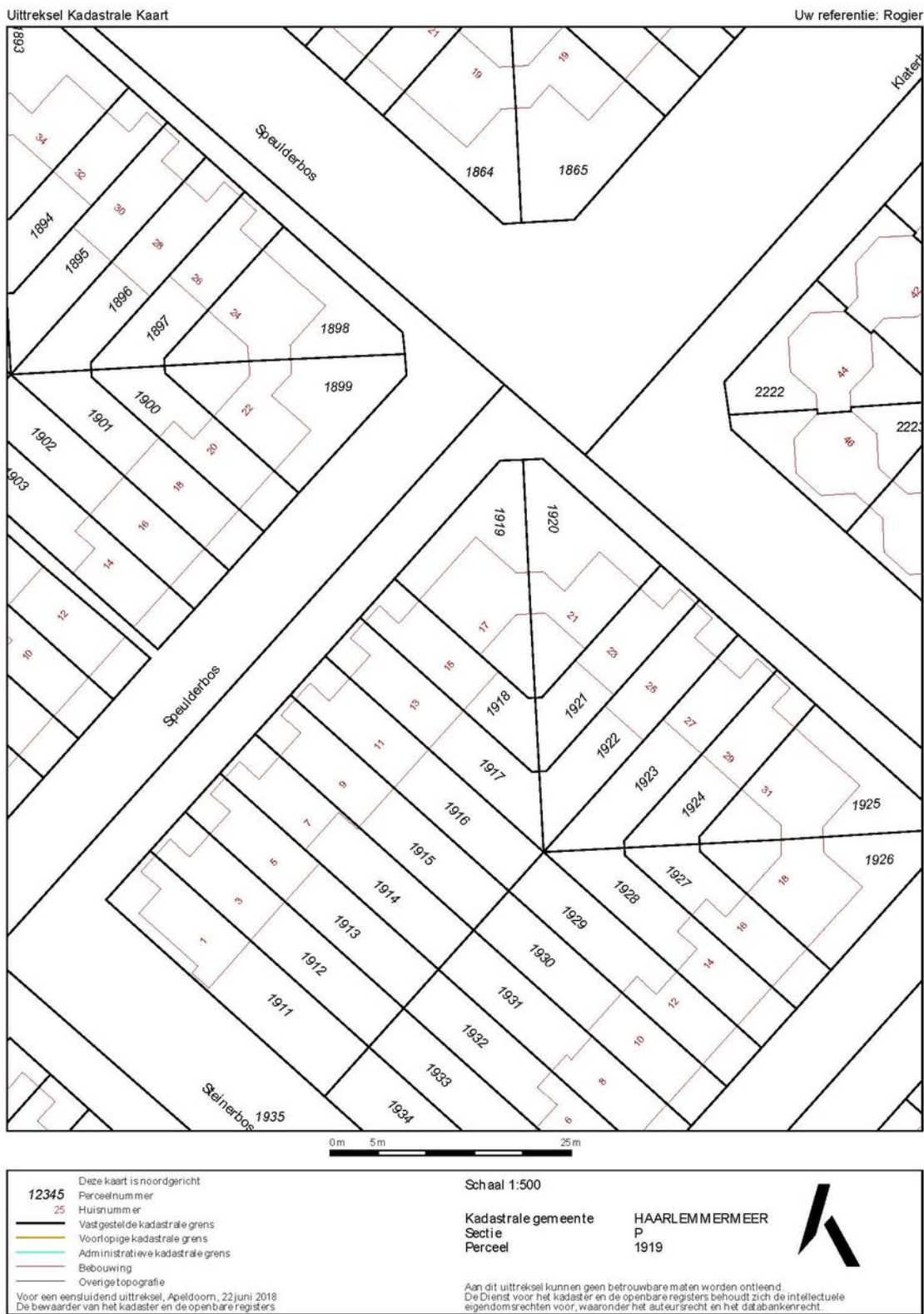
Deze plattegrond is met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © In2styling

# Plattegronden

1e verdieping Speulderbos 17

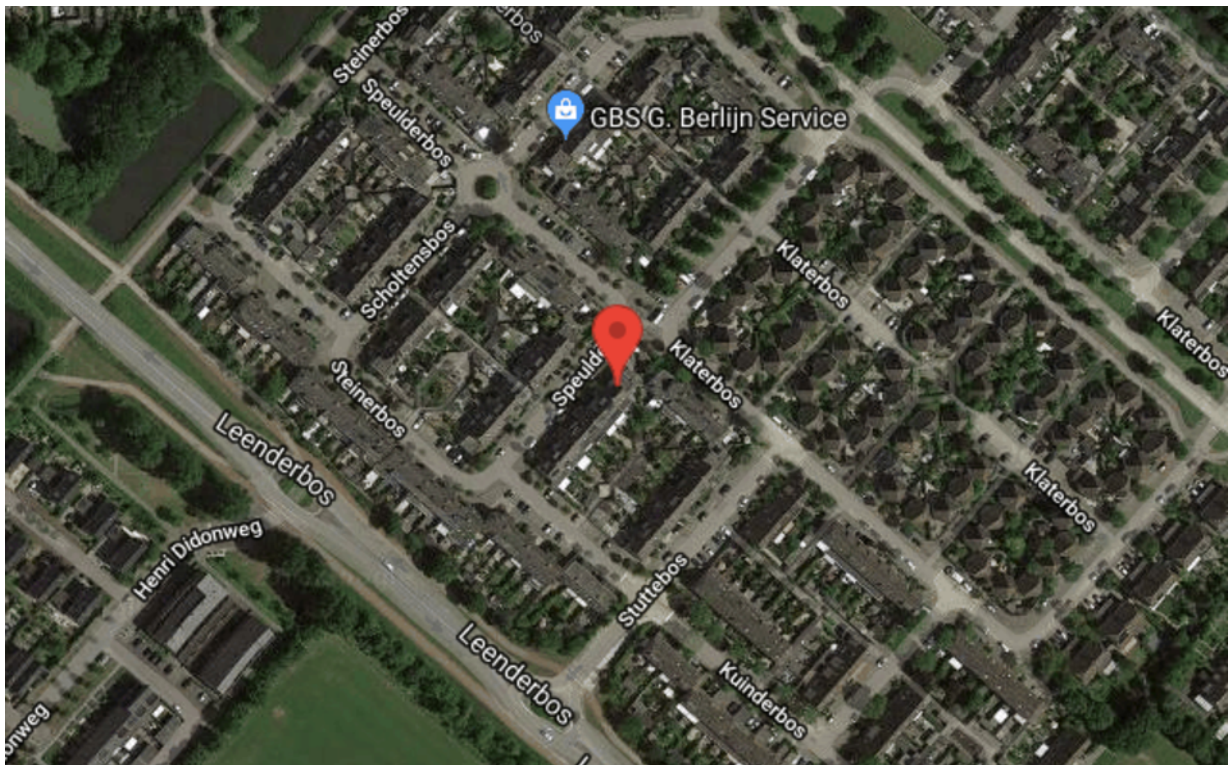


Deze plattegrond is met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © In2styling



# Google maps

---



# NEN 2580 MEETRAPPOR



|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Object type     | Woning            |
| Adres           | Speulderbos 17    |
| Postcode/Plaats | 2134 JJ Hoofddorp |

|                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| Datum Meetopname       | 19 juni 2018                          |
| Datum Meetrapport      | 22 juni 2018                          |
| Meetcertificaat Type A | Op locatie gecontroleerd en ingemeten |

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Opdrachtgever   | Goedhart Makelaars & Taxateurs |
| Adres           | Hoofdweg 667a                  |
| Postcode/Plaats | 2131 BB Hoofddorp              |

# NEN 2580 MEETRAPPORT

## Algemeen

In2styling heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

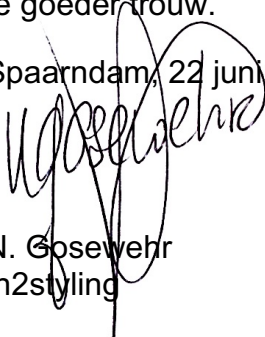
Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL.

## Verantwoording meetcertificaat NEN 2580

- De opname heeft plaatsgevonden op 19 juni 2018, waarbij de relevante 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 de binnenmaat van muur tot muur aangehouden.
- Op de (zolder)verdieping(en) is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.
- Er wordt een marge van maximaal 4% afwijking op de totale waarde van het meetcertificaat gehanteerd.

Het rapport is opgemaakt door N. Gosewehr, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Spaarndam, 22 juni 2018



N. Gosewehr  
In2styling

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 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 NEN 2580'.

Hieronder vindt u een beknopte uitleg van bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit certificaat. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiks-oppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

# NEN 2580 MEETRAPPORT

## Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimten gerekend als woonruimte. Gang, keuken, bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetcertificaat de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

# NEN 2580 MEETRAPPORT

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van 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 NEN2580 (dit geldt ook voor groep ruimten).

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 het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte is externe bergruimte indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten dit voor zover op locatie toegankelijk.

## Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit certificaat een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

# NEN 2580 MEETCERTIFICAAT



Datum meetopname 19 juni 2018  
 Datum meetcertificaat 22 juni 2018  
 Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten  
 Status Definitief

*In2styling stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"*

Object type Woning  
 Adres Speulderbos 17  
 Postcode/plaats 2134 JJ Hoofddorp

Meetbedrijf In2styling  
 Opsteller N. Gosewehr  
 Opnemer N. Gosewehr

| Bouwlaag                  | Gebruiksoppervlakte conform 2580:2017 |                                    |                             | Extern                      | Bruto inhoud          |
|---------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
|                           | Woonruimte                            | Overige inpandige ruimte (berging) | Gebouwgebonden buitenruimte | Externe Bergruimte (schuur) | Inhoud m <sup>3</sup> |
| Begane grond              | 61.97 m <sup>2</sup>                  | 5.92 m <sup>2</sup>                | -                           | *ca. 6.70 m <sup>2</sup>    | 248.83 m <sup>3</sup> |
| 1 <sup>e</sup> verdieping | 43.90 m <sup>2</sup>                  | -                                  | -                           | -                           | 145.93 m <sup>3</sup> |
| 2 <sup>e</sup> verdieping | -                                     | -                                  | -                           | -                           | -                     |
| -                         | -                                     | -                                  | -                           | -                           | -                     |

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Gebruiksoppervlakte wonen</b> | <b>105.87 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Totale Bruto inhoud</b>       | <b>394.76 m<sup>3</sup></b> |
| Hoogte begane grond              | 2.49 m / 2.45 m             |
| Hoogte 1 <sup>e</sup> verdieping | 2.44 m / 2.49 m / 2.50 m    |
| Hoogte berging                   | 2.49 m                      |
| Hoogte schuur                    | 2.02 m                      |

*\* circa maat; externe bergruimte is niet correct in te meten.*

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van In2styling.  
 Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.



### 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](mailto:info@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Oude Wetering

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



## Kantoor Leiden

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



## Kantoor Hoofddorp

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