

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Van Fenemalaan 5

2355 AK Hoogmade







Inleiding

Luxe en royaal wonen in een unieke vrijstaande villa, direct aan vaarwater met vrij uitzicht over polderlandschap!

Deze zeer ruime (351 m2 woonoppervlakte) en hoogwaardig afgewerkte woning is absoluut uniek in zijn soort. Bij de bouw is er veel aandacht besteed aan de afwerking en het gebruik van materialen. Met onder andere een zeer groot souterrain onder de gehele woning met diverse gebruiksmogelijkheden, een royale watergerichte woonkamer, een échte woonkeuken met eetkamer, een praktische bijkeuken, een ruime garage, 6 slaapkamers en 2 badkamers heeft deze woning zeer veel te bieden. Dit maakt de combinatie van een fantastische woning op een prachtige locatie tot een uniek geheel.

De zonnige tuin is op het zuiden gelegen en voorzien van een onderheid betonnen terras met houten afdekking direct aan het open vaarwater 'de Does' met verbinding naar o.a. het Braassemermeer, de Kagerplassen, het Vennemeer, de Westeinderplassen en de Wijde Aa. Het weidse uitzicht over de weilanden met op de achtergrond het water is werkelijk schitterend!



Ligging

Dit object biedt u heerlijk vrij wonen op een zeer centrale locatie in de Randstad. De uitvalswegen in de richting Leiden, Amsterdam (20 minuten) Schiphol en Den Haag (20 minuten) zijn binnen enkele ogenblikken te bereiken.

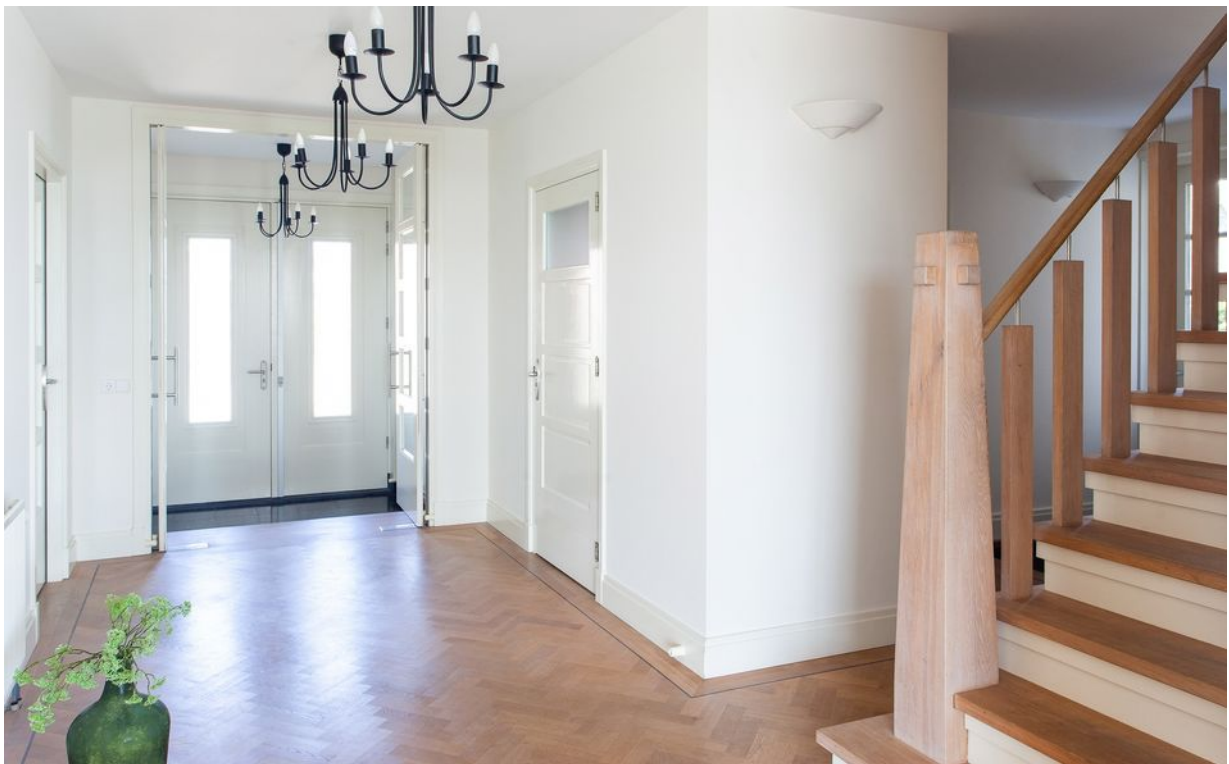
Het dorp Hoogmade maakt onderdeel uit van de Gemeente Kaag en Braassem, in de provincie Zuid-Holland en is centraal gelegen tussen de plaatsen Leiden en Alphen aan den Rijn. Voor de eerste levensbehoeften (supermarkt Coop), basisschool e.d. kunt u goed terecht in de kern van Hoogmade. Voor een uitgebreider winkelaanbod kunt u terecht in Leiderdorp (4 km.) of richting het steeds groter wordende Roelofarendsveen. Het openbaar vervoer bereikbaar; bushalte vlakbij, een NS-station treft u in Leiden of Alphen aan den Rijn.



Begane grond

Ruime hal met vestibule met garderobe en meterkast, toiletruimte met vrijhangend toilet en urinoir. De L-vormige keuken is voorzien van een 5-pits kookplaat, oven, magnetron en koel- en vrieskast. Via de keuken is de eethoek/kamer te bereiken. Aan de achterzijde van de woning is de ruime woonkamer gelegen. Voorzien van grote ramen biedt de woonkamer schitterend uitzicht over polder en water. De aan het water gelegen tuin is vanuit de woonkamer bereikbaar via een deur tussen de eetkamer en de woonkamer gelegen. Op de begane grond is verder een zij-entree waar onder meer direct toegang is tot de bijkeuken voorzien van aanrechtblad en bergruimte. Hier kunt u ook rechtstreeks naar de garage/berging waartoe u ook vanaf zowel de voor- als achterzijde van de woning toegang toe heeft.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Via de grote overloop zijn op de 1e etage de 4 slaapkamers, badkamer en trap naar de 2e etage te bereiken. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en zijn voorzien van een gedeeld balkon dat zich uitstrekt over de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de andere twee slaapkamers. De badkamer is voorzien van een doucheruimte, bad en dubbele wastafels. De toiletruimte beschikt over een vrijhangend toilet. Tevens is er op deze verdieping een aparte tweede doucheruimte.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via de van nachtverlichting voorziene trap bereikt u de tweede etage. Aan de voorzijde van de woning vindt u de vijfde slaapkamer van de woning, aan de achterzijde de grote zesde. Ook deze kamer geeft u weer uitzicht over de weilanden en het water. Op deze etage is ook de tweede badkamer te vinden. Deze is voorzien van inloopdouche, vrijhangend toilet, urinoir en 2 wastafels. Tevens zijn er op deze verdieping twee grote kasten.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Souterrain

Het souterrain bestaat uit twee grote ruimten voorzien van koekoeks met daglichttoetreding. De eerste ruimte betreft een grote hobby/speel/bioscoop-ruimte. De achterliggende ruimte is in gebruik als berging.



Berging / Garage

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2004.
- Woonoppervlakte: 351 m².
- Inhoud: 1337 m³.
- Vrij gelegen aan doorgaand vaarwater.
- Vrij uitzicht over weilanden.
- Luxe afwerking.
- Alarm.
- Veel sanitaire ruimtes.
- Fraaie houten vloer begane grond.
- Veel bergruimte.
- Goede bereikbaarheid Den Haag/Leiden/Amsterdam/Schiphol.
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.245.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Geheel perceel

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning, waterwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2004
Dakbedekking	Dakpannen
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	426 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	351 m ²
Inhoud	1.337 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	29 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	8 (waarvan 6 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan vaarwater Nabij openbaar vervoer Nabij school
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja

Kenmerken

Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



Van Fenemalaan 5- Hoogmade
Begane Grond



Van Fenemalaan 5- Hoogmade

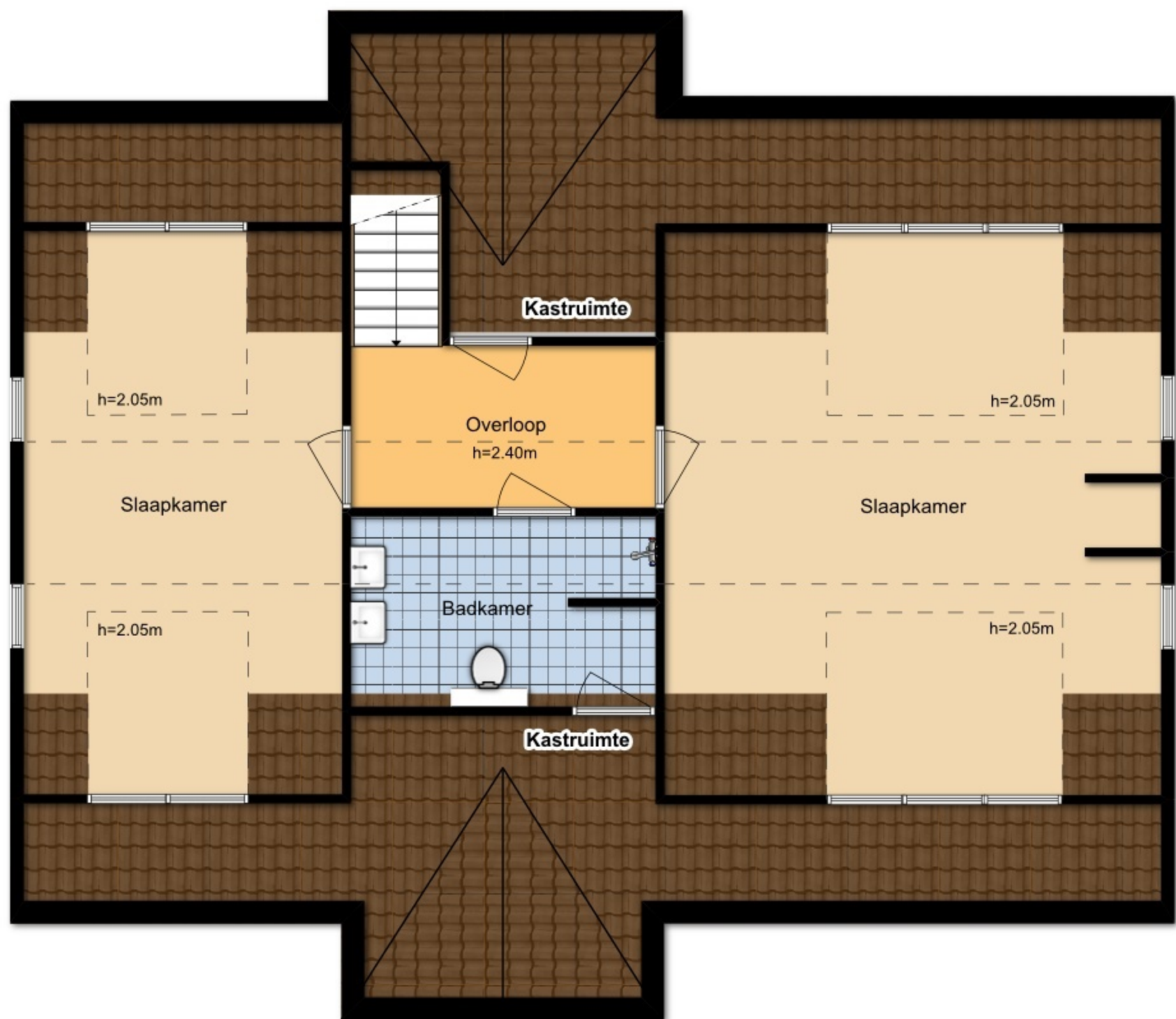
1e Verdieping



Van Fenemalaan 5- Hoogmade

2e Verdieping

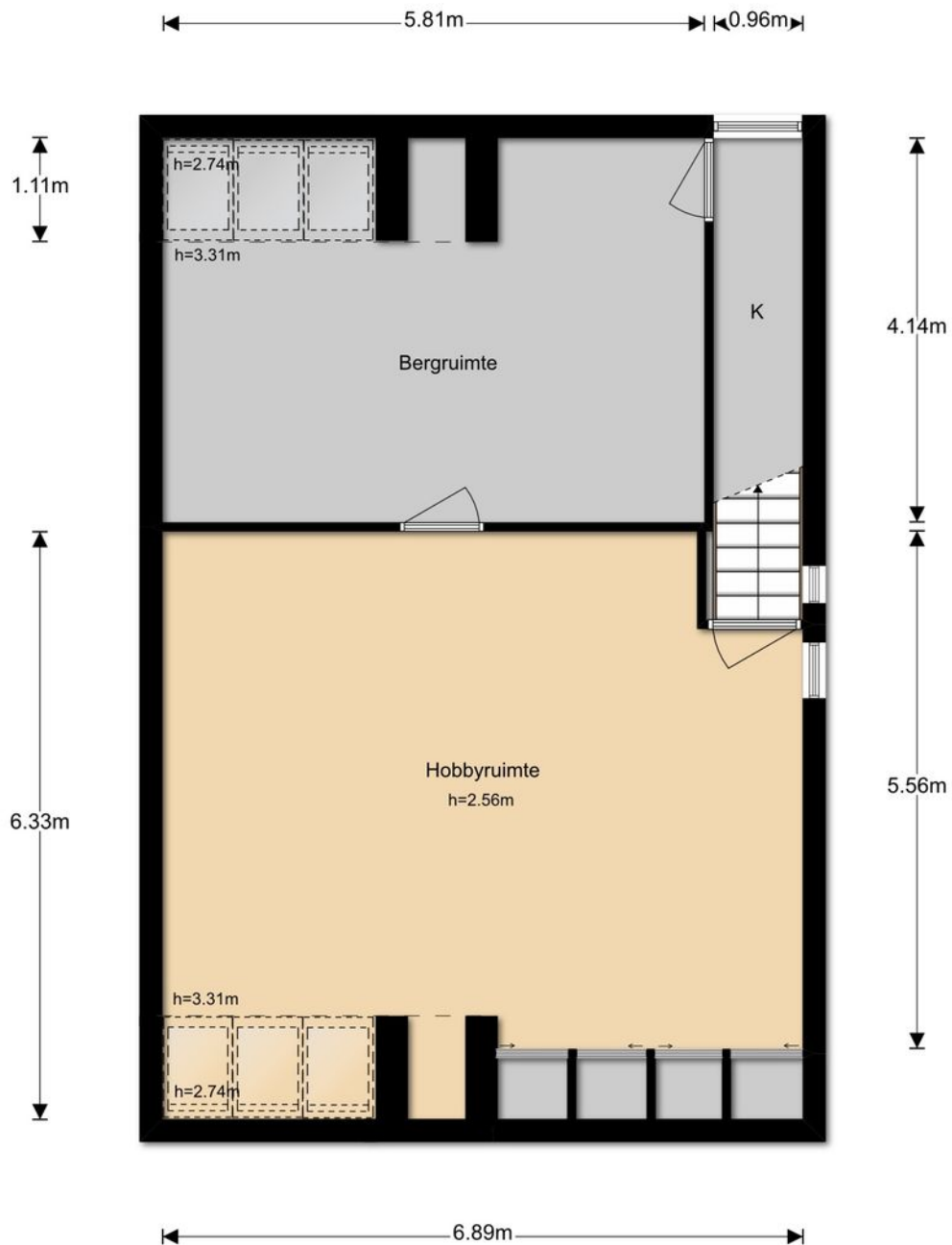
3.50m 3.35m 5.53m



0.70m 1.75m 1.01m 2.36m 1.94m 2.59m 1.06m

0m 1m 2m 3m

Van Fenemalaan 5- Hoogmade Kelder



Foto's



LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object :

Datum :

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver <i>→ RIVIER</i>	☒	☐	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☒	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor: achter:	☐	☐	☐	☒
etages:				
Rolluiken/zonwering buiten voor: achter:	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor: achter:	☐	☐	☐	☒
etages:				
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Rolgordijnen				
Etages:				
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Jaloezieën / lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overig:	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overig:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler 2X	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard *met/zonder toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander GAS HAARD	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
*Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
*Koelkast / vrieskast / koel-/vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
*Werkbank in schuur / garage	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☒	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna *met/zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☒	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam:
Plaats:
Datum:

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO Makelaar.
Copyright VBO Makelaar 2011

Foto's



Deze vragenlijst kunt u zowel digitaal als met de pen invullen. Als u dit digitaal doet, klikte u dan met de muis op het grijs veldje achter "antw." bij vraag 1. Daarna antwoordt u op de tien punten naar de volgende vragen.

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de "lijst met bijzonderheden/aanvullingen", die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. 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 de volgende woning:

Adres: **V. FENEHMAAN 5**
Postcode/woonplaats **2355 AK HOOCHADE**
Bouwjaar **2004**

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: €
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. Appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

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

☐ ja ☒ nee

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

- a. Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel)
Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen?
(zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)
- ☐ ja ☒ nee
☐ ja ☐ nee
- b. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler).
Zo "ja", welke?
- ☐ ja ☒ nee
- c. Bent u in het bezit van een GIW-certificaat
Zo "ja", dan graag het certificaat toevoegen
Zo "ja", staat het op uw naam?
- ☐ ja ☒ nee
☐ 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?
Zo "ja", is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?
(zo "ja", dan graag documenten toevoegen)
- ☐ ja ☒ nee
☐ ja ☐ nee
- 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?
Zo "ja", bij welke bank?
- ☐ ja ☒ nee
- 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? *Woning*
- d. Informatie over de linker buren (gezien met gezicht kijkend naar de straat)
Samenstelling:
Leeftijden van linker buren (ook kinderen meenemen):
Buurman: *—* jaar
Buurvrouw: *82* jaar
Buurkind(eren): *—* jaar (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: *—* jaar
Buurvrouw: *55* jaar
Buurkind(eren): *18* jaar *2* *Tweeling* (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?
Zo "ja", welke? ☐ ja ☒ nee
- b. Is de kruipruimte vochtig of met water? ☐ ja ☒ nee
- c. Is er een toegang naar de kruipruimte? *3x vanuit de kelder* ☒ 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?
Zo "ja", namelijk: ☐ ja ☒ nee
- b. Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is?
Zo "ja", namelijk: ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn de gevels geïsoleerd? ☒ ja ☐ nee
- d. Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)?
(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.) ☐ ja ☒ nee
- 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?
Zo "ja", volgens welke methode?
☐ droog (met grit)
☐ nat (chemisch met water nagespoeld)
☐ anders, nl. ☐ ja ☒ nee
- 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?
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee
- b. Ontbreken er sleutels?
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee
- c. Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekkende ruiten)?
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er kozijnen met houtrot?
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee
- e. In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? 2012

21. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag?
Zo "ja", waar: ☐ ja ☒ nee
- b. Is schimmelvorming aanwezig?
Zo "ja", waar: ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?
Zo "ja", waar: ☐ ja ☒ nee
- d. Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)?
Zo "ja", welke en waar: ☐ ja ☒ nee
- e. Is er sprake van isolatie?
Zo "ja", wat voor isolatie en waar: ☒ ja ☐ nee
Gehule woning geïsoleerd

- f. De vloer op de begane grond is van:
☒ beton
☐ hout
☐ anders, nl.:
- g. De verdiepingsvloer(en) is/zijn van:
☒ beton
☐ hout
☐ anders, nl.:
- h. Kwaliteit: *BREDE PLANK VLOEREN, GOEDE 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:
- c. Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? ☒ ja ☐ nee
 Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:
EPDM VAN 2004 EPDM GANT HUSL LANGHEE 30-40 jaar
- d. Zijn er gebreken aan het dak bekend? ☐ ja ☒ nee
 Zo "ja", welke:
- 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:
GAS KACHEL (GAS HAARD) = Worm Noot gekregen
- 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

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

26. Overige zaken / gebreken

- a. Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?
Zo "ja", aangetast door: ☐ ja ☒ 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?
(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee
- c. Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

27. Bouwtechnische keuring

- a. Is er een bouwtechnisch rapport van de woning?
Zo "ja", graag een kopie toevoegen. ☐ ja ☒ nee
- b. Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig?
Zo "ja", het Energielabel heeft nummer:
Zo "ja" het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen
Zo "nee", overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel. ☒ ja ☐ 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.

Onderstaande informatie wordt niet opgenomen in de brochures maar is wel noodzakelijk voor het woningdossier.

29. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

- V a. Onroerend zaakbelasting (bij een woning) Aanslagjaar: 2018 € 996,-
- b. Onroerend zaak belasting bij een niet-woning Aanslagjaar: / € /
- eigenaarsdeel /
- gebruikersdeel /
- c. Waterschapslasten AFH Waterschap: € 502,05
- d. Verontreinigingsheffing/rioolrecht 273,- / 264,- Aanslagjaar: 2018 € 537,-
- e. De WOZ-waarde van de woning Belastingjaar: 2018 in 2017 € 844.000,-
- f. Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen? ☐ ja ☒ nee
- g. Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon? ☐ ja ☒ nee

30. Energienota

- a. Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? **NUON**
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf € 251,- / mnd
- c. Dit bedrag heeft betrekking op:
- ☐ water
 - ☒ elektriciteit
 - ☒ gas
 - ☐ kabelantenne
 - ☐ anders, nl.:

31. Boedel bij overlijden

- a. Is een van de eigenaren, nadat het pand destijds is gekocht, overleden?
Zo "ja", zijn er minderjarige kinderen? ☐ ja ☒ nee



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.

NEN2580 MEETRAPPOR



Adres: **Van Fenenmalaan 5**
Postcode/Plaats: **2355 AK Hoogmade**

Rapport datum: 26 juni 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 donderdag 21 juni 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	440,90 m²
	- Overige inpandige ruimte	33,00 m ²
	- Gebouwgebonden buitenruimte	16,80 m ²
	- Externe buitenruimte	0,00 m ²
	- Totale bebouwing	490,70 m ²
Gebruiksoppervlakte	- Wonen	350,60 m²
	- Overige inpandige ruimte	29,00 m ²
	- Gebouwgebonden buitenruimte	16,00 m ²
	- Externe buitenruimte	0,00 m ²
	- Totale bebouwing	395,60 m ²
Bruto inhoud	- Woning	1196,04 m³
	- Overig inpandige ruimte	112,53 m ³
	- Gebouwgebonden buitenruimte	28,31 m ³
	- Externe buitenruimte	0,00 m ³
	- Totale bebouwing	1336,88 m ³

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

26 juni 2018

M.A. Bos

Teken-Visie

Antonie van Leeuwenhoekweg 38A10

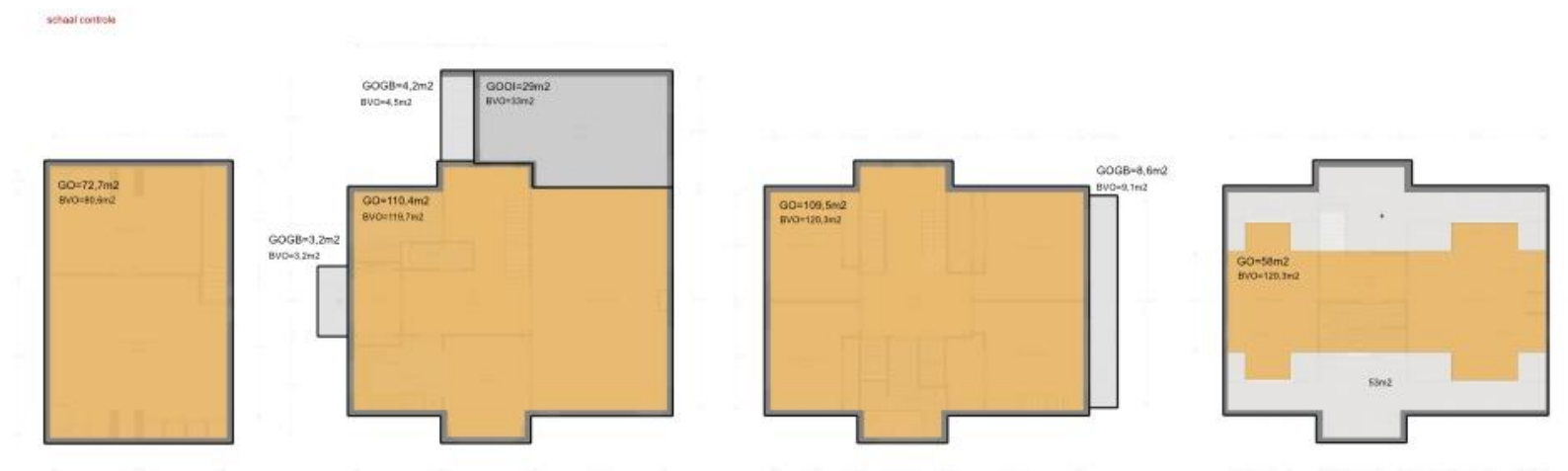
2408 AN Alphen aan den Rijn



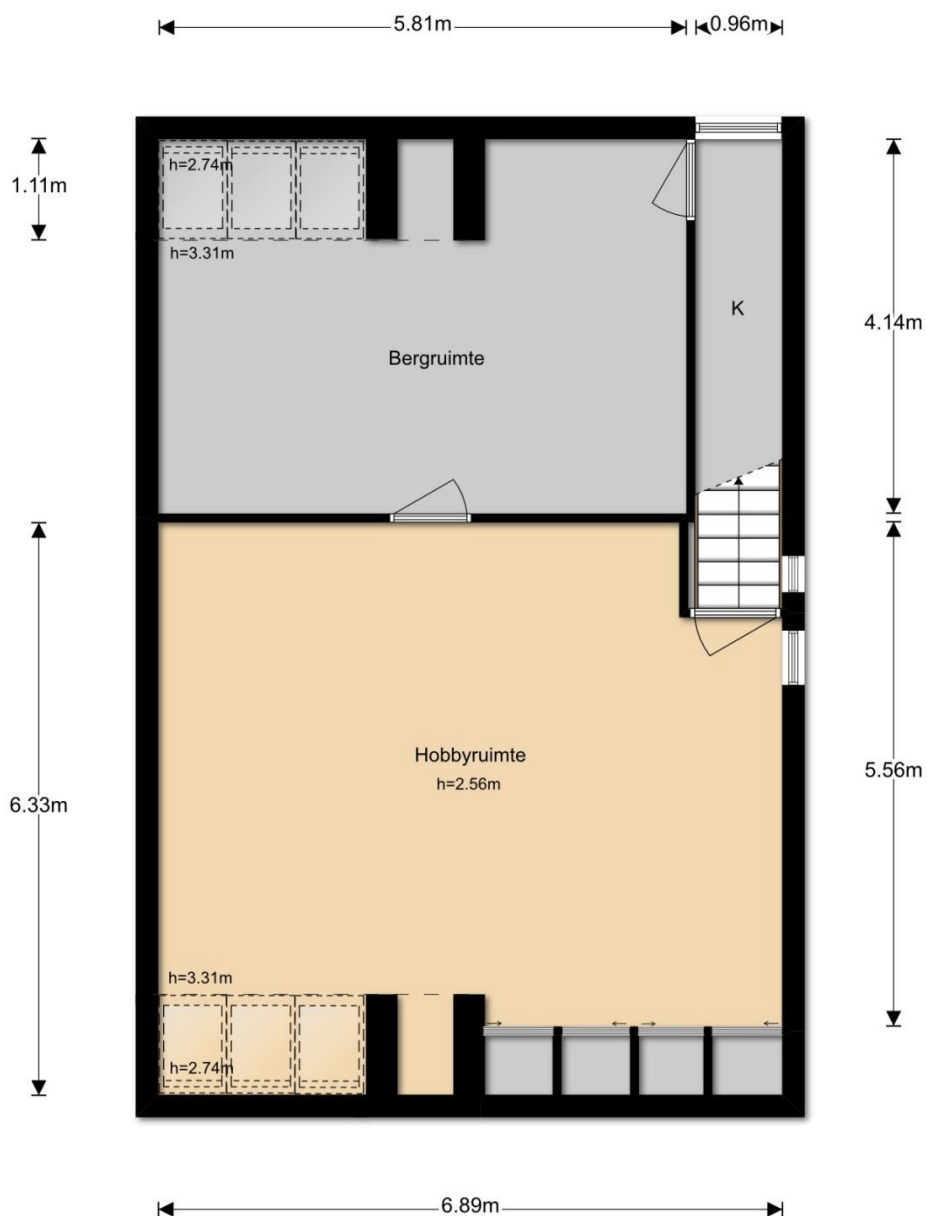
	vides	BVO	TO	h<1.50m	vv	GO	GOOI	GOGB	OEB	BI
Kelder	0.00	80.60	7.90	0.00	0.00	72.70	0.00	0.00	0.00	265.27
Woon-/werkruimte	-	80.60	7.90	-	-	72.70	-	-	-	265.27
Begane Grond	0.00	160.40	13.60	0.00	0.00	110.40	29.00	7.40	0.00	510.79
Woon-/werkruimte	-	119.70	9.30	-	-	110.40	-	-	-	369.95
Garage (OIR)	-	33.00	4.00	-	-	-	29.00	-	-	112.53
Terras (Overdekt)	-	7.70	0.30	-	-	-	-	7.40	-	28.31
Eerste Verdieping	0.00	129.40	11.30	0.00	0.00	109.50	0.00	8.60	0.00	339.25
Woon-/werkruimte	-	120.30	10.80	-	-	109.50	-	-	-	339.25
Balkon (Niet overdekt)	-	9.10	0.50	-	-	-	-	8.60	-	-
Tweede Verdieping	0.00	120.30	9.30	53.00	0.00	58.00	0.00	0.00	0.00	221.58
Woon-/werkruimte	-	120.30	9.30	53.00	-	58.00	-	-	-	221.58
Totalen - Woning	0.00	490.70	42.10	53.00	0.00	350.60	29.00	16.00	0.00	1336.88

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 ruimten omhullen.
TO	Tarra oppervlakte	De tarra oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een eengebouwisgelijkaansverschil van de BVO en de NVO van de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.
h<1.5	Hoogte is lager dan 1.50 meter	
vv	Vertical verkeer	voorziening voor verticaal verkeer > 4 m ²
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	Bruto inhoud	Bruto inhoud van de woning conform meetinstructie NEN 2580



Van Fenemalaan 5- Hoogmade Kelder



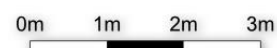
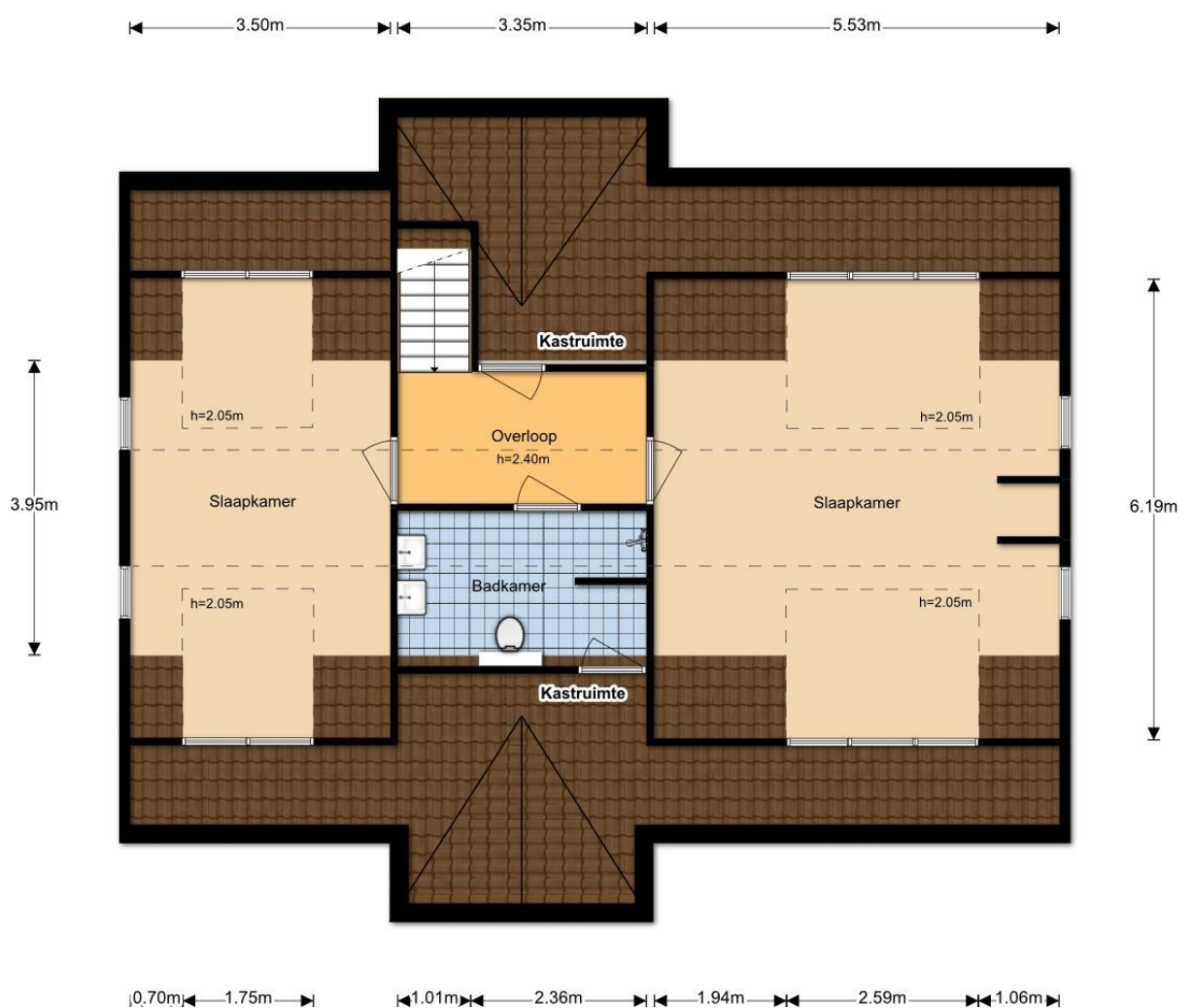
Van Fenemalaan 5- Hoogmade Begane Grond



Van Fenemalaan 5- Hoogmade 1e Verdieping



Van Fenemalaan 5- Hoogmade 2e Verdieping



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