

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Dorpsstraat 41

2451 AP Leimuiden



































Dorpsstraat 41 2451 AP Leimuiden

Inleiding

Bieden vanaf € 445.000,-- K.K.

Bent u op zoek naar een woning met karakter maar ook behoefte aan aandacht. Bekijkt u deze unieke woning in Leimuiden dan eens. Hij moet volledig opgeknapt worden met volop mogelijkheden om deze woning tot een prachtig geheel te maken. Authentieke details, een statige gevel en een ruime kavel van maar liefst 690m² met een diepe tuin met water aan twee zijden. Vroeger waren de naastgelegen woningen een school en deed de woning dienst als directeurswoning van het schoolhoofd.



Ligging

Het geheel ligt in een klein en gezellig dorp met een actief verenigingsleven en volop watersport- en recreatiemogelijkheden, midden in het Groene Hart en tussen de grote meren het 'Braassemermeer' en de 'Westeinderplassen'. De woning ligt op loopafstand van het centrum met tal van winkels. Binnen 10 minuten zijn de A4 en de A44 bereikbaar met uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en luchthaven Schiphol.



Begane grond

Bij binnenkomst komt u in een statige entree die van de voorzijde tot aan de achtergevel loopt. Het geeft toegang tot onder meer twee voorkamers, een achterkamer, de kelder, toilet en keuken met achterliggende badkamer. In de voorkamers komt u nog diverse oude details als 'glas in lood' en inbouwkasten tegen. De aan de achterzijde gelegen keuken kijkt uit over de tuin. De achtergelegen ruimte is eerder gebruikt als badkamer maar kan ook een bijkeuken zijn. Hier vindt u toegang tot de naastgelegen berging. Vanuit de hal is er toegang tot de ruime kelder, boven de kelder bevindt zich, iets verheven boven de begane grond, de opkamer. Tussen hal en de opkamer is de trap naar de eerste verdieping.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Hier bevinden zich twee grote kamers en een ruime achterzolder met achterliggende kamer. Hier is eenvoudig een grote kamer van te maken. Er is hier ook nog toegang tot een vliering. De ramen aan de voorzijde van het pand zijn nog aan de binnenzijde af te sluiten met de oude luiken.

Foto's



Foto's



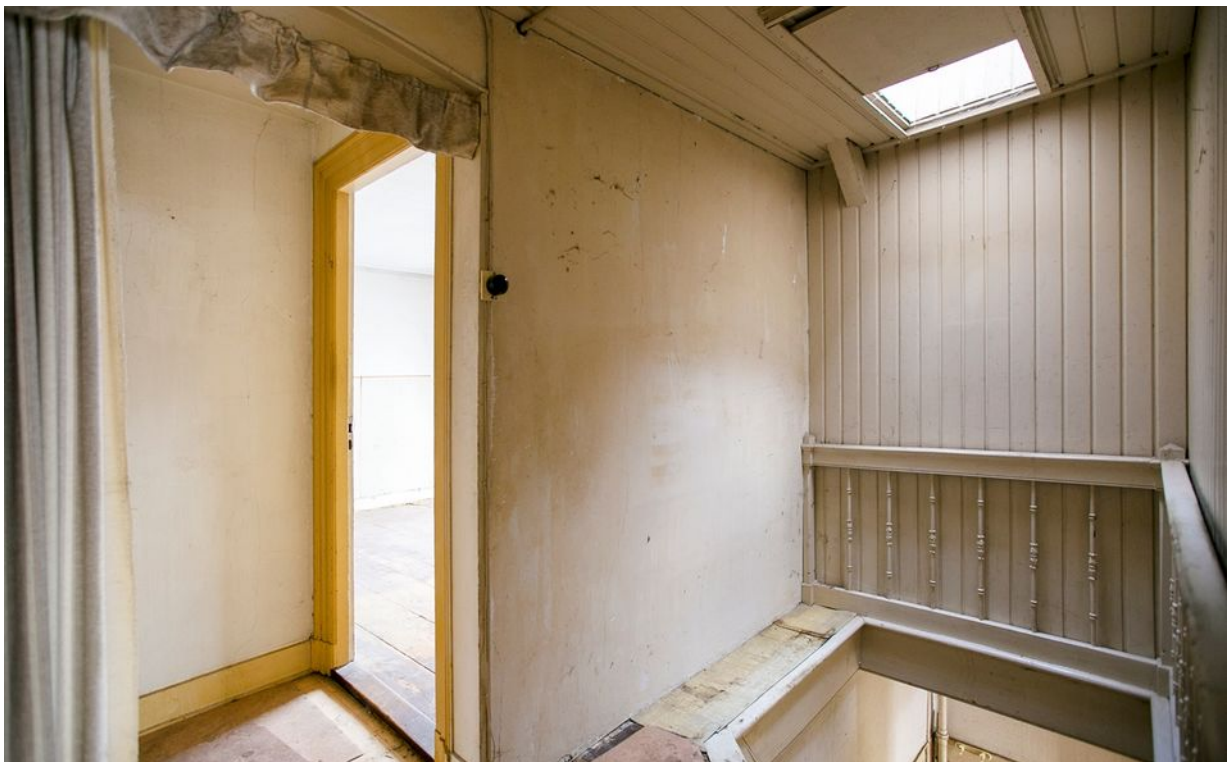
Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via deze etage met losse trap is het mogelijk de zolder te bereiken.



Bijzonderheden

- Betreft een kluswoning met authentieke details.
- Bouwjaar 1905.
- Woonoppervlakte 171 m².
- Perceeloppervlakte 690 m².
- Inhoud 665,65m³.
- Statige woning tegen kern van Leimuiden!
- Voorzieningen op loopafstand.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 31 oktober 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Leimuiden

A

2803

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.













Kenmerken

Overdracht

Koopsom € 445.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, herenhuis, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1905

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 690 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 171,2 m²

Inhoud 666 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 21,5 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 9 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 8 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging In centrum
Nabij openbaar vervoer

CV ketel

Combiketel Ja

NEN2580 MEETRAPPOR



Adres: **Dorpsstraat 41**
Postcode/Plaats: **2451 AP Leimuiden**

Rapport datum: 23 november 2018
Opdrachtgever: Goedhart Makelaars & Taxateurs
Adres: Herenweg 97a
Postcode/Plaats: 2465 AD Rijnsaterwoude

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

Plattegronden

Dorpsstraat 41 - Leimuiden Begane Grond

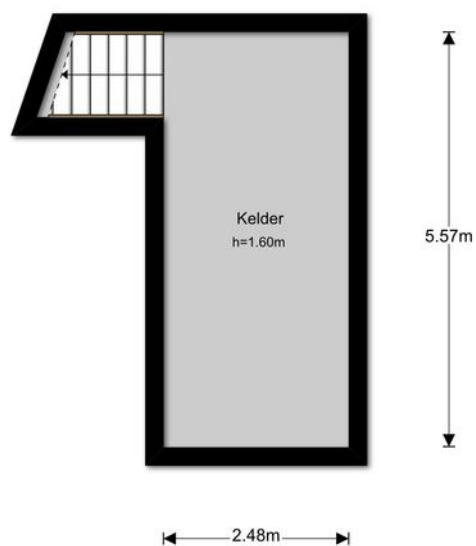


Dorpsstraat 41 - Leimuiden 1e Verdieping

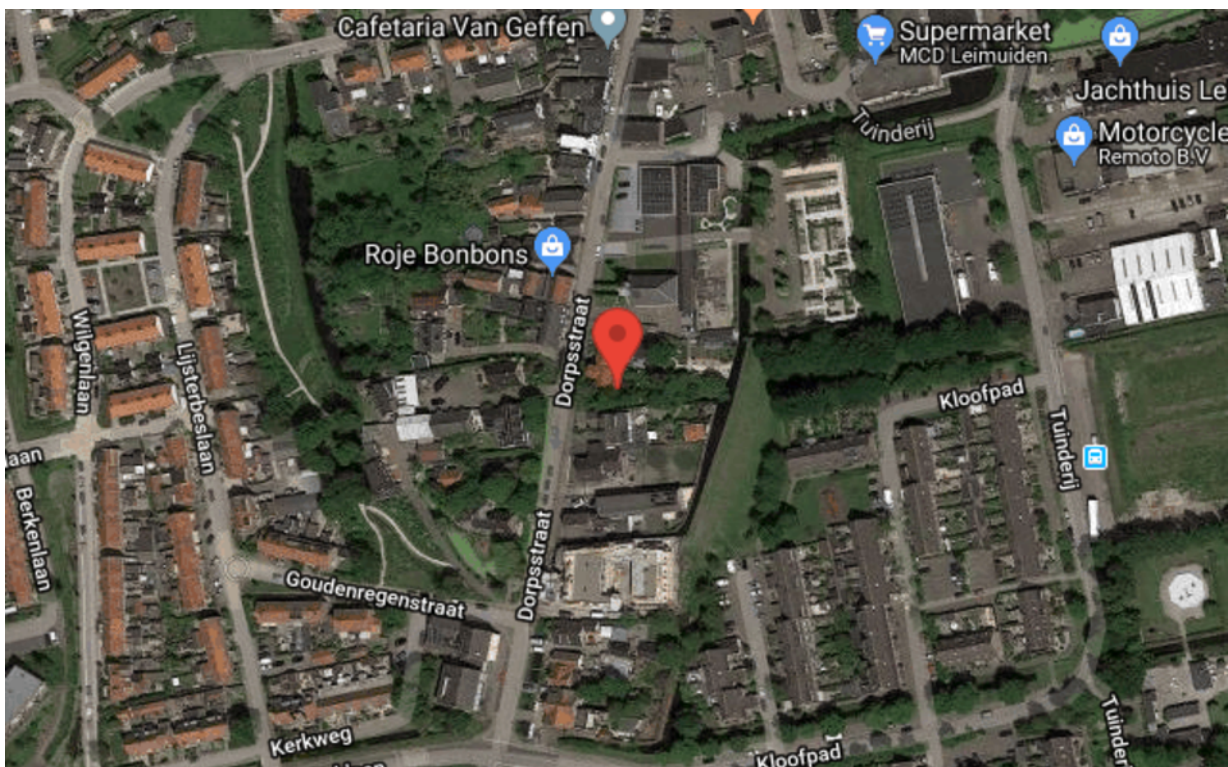


Plattegronden

Dorpsstraat 41 - Leimuiden Kelder



Google maps



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 woensdag 21 november 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:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	195,40 m²
- Overige in pandige ruimte	26,70 m ²
- Gebouwgebonden buitenruimte	9,20 m ²
- Externe buitenruimte	0,00 m ²
- Totale bebouwing	231,30 m ²
Gebruiksoppervlakte - Wonen	171,20 m²
- Overige in pandige ruimte	21,50 m ²
- Gebouwgebonden buitenruimte	9,00 m ²
- Externe buitenruimte	0,00 m ²
- Totale bebouwing	201,70 m ²
Bruto inhoud - Woning	665,65 m³
- Overig in pandige ruimte	65,32 m ³
- Gebouwgebonden buitenruimte	36,66 m ³
- Externe buitenruimte	0,00 m ³
- Totale bebouwing	767,63 m ³

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

23 november 2018

M.A. Bos

Teken-Visie

Antonie van Leeuwenhoekweg 38A10

2408 AN Alphen aan den Rijn

Deze vragenlijst kunt u zowel digitaal als met de pen invullen. Als u dit digitaal doet, klikt u dan met de muis op het grijze vlakje achter 'adres' bij vraag 1. Daarna springt u via de tab-toets 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:

Postcode/woonplaats

Bouwjaar

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 Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan. Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:	☐ ja	☒ nee
	• 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? Zo "ja", welk recht of welke verplichting?	☐ ja	☒ nee

4. Huur / verhuur

	Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan. Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.	☐ ja	☒ nee
a.	Verhuurd /gehuurd/ in gebruik gegeven is:		
b.	Is er een huurcontract?	☐ ja	☐ nee
c.	Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐ ja	☐ nee

d.	Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)? Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐ ja	☒ nee
e.	Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Zo "ja", welk bedrag: €	☐ ja	☒ nee
f.	Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:	☐ ja	☒ nee

5. Publieksrechtelijke beperkingen

Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is	☐ ja	☒ nee
☐ 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)? Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.	☐ ja	☒ nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.	☐ ja	☒ nee

7. btw-heffing

Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? (Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)	☐ ja	☒ nee
---	-----------------------------	---

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: € 46,- per maand
- 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? ☐ 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 maandelijksse betalingen: €
- d. In deze maandelijksse 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)?
Zo "ja", welke?

☐ ja ☒ nee

b. Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven?
Zo "nee", waarom niet?

☐ ja ☒ nee

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 ± 60

Buurvrouw: jaar ± 60

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: jaar ± 60

Buurvrouw: jaar ± 60

Buurkind(eren): jaar *geen* (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 |
| | <i>geen idee</i> | | |
| 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?
Zo "ja", namelijk: | ☒ ja | ☐ nee |
| | <i>in keukens en badkamer</i> | | |
| b. | Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is?
Zo "ja", namelijk: | ☒ ja | ☐ nee |
| | <i>achter bij veranda, dit is geen steun muur. Buurman wil hem vervangen</i> | | |
| 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 |
| | VOORRAMEN | | |
| b. | Ontbreken er sleutels?
Zo "ja", welke: | ☐ ja | ☒ nee |
| c. | Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekke ruiten)?
Zo "ja", welke: | ☐ ja | ☐ nee |
| | NUT | | |
| d. | Zijn er kozijnen met houtrot?
Zo "ja", welke: | ☒ ja | ☐ nee |
| | Onderdrempels van voorramen | | |
| e. | In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? | | |

2000 geen idee

21. Vloeren, plafonds en wanden

- | | | | |
|----|---|--|---|
| a. | Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag?
Zo "ja", waar: | ☒ ja | ☐ nee |
| | keuken en badkamer | | |
| b. | Is schimmelvorming aanwezig?
Zo "ja", waar: | ☒ ja | ☐ nee |
| | badkamer | | |
| c. | Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?
Zo "ja", waar: | ☒ ja | ☐ nee |
| | voor toilet | | |
| 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 |

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:

22. Daken

a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo "ja", waar: <i>boven voordeur</i>	☒ ja	☐ nee
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo "ja", waar en wanneer: <i>30 jaar geleden</i>	☒ ja	☐ nee
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:	☐ ja	☒ nee
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo "ja", welke: <i>alleen boven voordeur</i>	☐ 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

vol met vuil verder geen idee

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: <i>badkamer en keuken</i>	☒ ja	☐ nee
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken?	☐ ja	☒ nee

geen idee

Zo "ja", welke:			
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: <i>geen idee</i>		
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? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig?	☐ ja ☐ ja ☐ ja	☒ nee ☒ nee ☒ nee
d.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc? Zo "ja", welke: <i>geen idee</i>	☐ 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: <i>alle</i>	☒ 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? Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?	☐ ja ☐ ja	☒ nee ☐ nee
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 ☐ ja	☒ nee ☐ nee

Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)			
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.	geen idee 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.



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 4 % 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