

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Dorpsstraat 28

2451 AR Leimuiden



Dorpsstraat 28 2451 AR Leimuiden

Inleiding

Deze voormalige winkel-/woonhuis, gebouwd als postkantoor/woonhuis dateert oorspronkelijk uit 1900, maar is vanaf 1992 volledig gemoderniseerd en gerenoveerd met oog voor authentieke details en met behoudt van het karakter van de woning.

Door de grote woonoppervlakte van maar liefst 236m² geeft deze woning u uitstekende mogelijkheden voor bewoning met een groot gezin, dubbele bewoning/mantelzorg of toch weer een combinatie van wonen en werken, al dan niet met winkelruimte.



Ligging

Leimuiden ligt super centraal ten opzicht van de uitvalswegen (A4 en A44) met Schiphol op praktisch 10 minuten bereikbaar. Daarnaast beschikt Leimuiden over voldoende voorzieningen zoals winkels, basisscholen, openbaar vervoer, diverse sport- en recreatiemogelijkheden, jachthavens en prachtige fiets- en wandelroutes.





Begane grond

Via de fraaie overdekte entree bij de voordeur stapt u de hoge hal binnen met meterkast, garderobe en toilet. Links van de hal ligt de meer dan knusse kamer en suite met glas-in-lood deuren tussen beide kamers. De huidige eigenaren hebben in de kamer aan de straatkant een eettafel geplaatst, deze ruimte heeft ook een waterpunt met warm en koud water en vaste bergruimte. Aan de andere zijde van de ensuite treft u een zithoek met gashaard en een grote raampartij. Aangrenzend aan deze ruimte treft u de woonkeuken in U-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat RVS afzuigkap, oven, vaatwasser en een close-in boiler. In de vaste kast hangt de CV-combiketel.

Wanneer u bij de entree naar rechts loopt komt u in een meer dan royale ruimte welke voorheen in gebruik was als winkelruimte. Deze ruimte is voor allerlei doeleinden te gebruiken. Denk daarbij als extra woonkamer, ruimte voor dubbele bewoning, speelkamer, kantoor aan huis, winkel etc. Al dan niet met wat aanpassingen kunt u uw ideeën hier vast tot uitvoering brengen. Aan de achterzijde van deze geweldige ruimte treft u nog een berging/annex werkruimte, die overigens ook via de centrale hal toegankelijk is.

Foto's



Foto's







Foto's



Foto's





Ligging

Tuin:

Vanuit de keuken en hal is de zonnige achtertuin te bereiken, maar ook vanaf de straat middels een poortdeur. De gehele tuin, voor- en achterzijde, is zeer netjes onderhouden, voorzien van sierbestrating, borders en diverse terrassen. Naast dat de tuin een zonnige ligging heeft, biedt het ook veel privacy. De berging is vanuit de tuin bereikbaar en is volledig geïsoleerd.









1e etage

Via een fraaie trap bereikt u de eerste verdieping van de woning met aan de linkerzijde een zeer royale slaapkamer. Naast dat de overloop ook ruimte heeft voor de opstelling van de wasmachine/droger aansluiting geeft het u toegang tot het dakterras voorzien van houten vlonderdelen. Vervolgens treft u de badkamer welke geheel is betegeld en is voorzien van douchecabine, toilet en een wastafel in meubel. De voorzijde van de woning geeft ruimte aan een tweetal slaapkamers waarvan één met dakkapel en één met dakvenster. Vervolgens treedt u middels een schuifdeur de meer dan royale slaapkamer binnen voorzien van dakkapellen, dakvenster, zijraam en een inloopkast. Indien gewenst, kan hier prima nog een extra slaapkamer gecreëerd worden.

Foto's



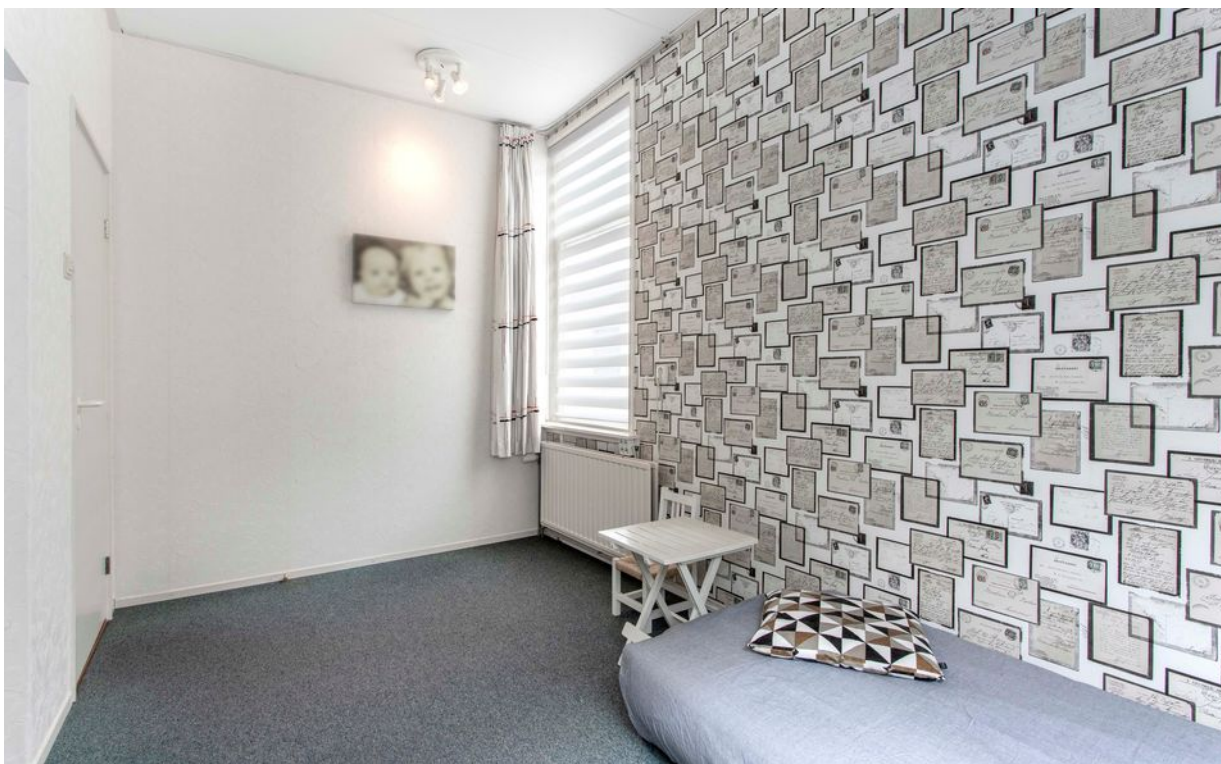
Sfeer impressies



Sfeer impressies



Foto's



Foto's









2e etage

Via een steektrap is de zolder bereikbaar.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1900, renovatie in de jaren na 1990.
- Woonoppervlakte: ca. 236m², Inhoud: ca. 910m³.
- Zeer royale, vrijstaande en goed onderhouden woning met alle voorzieningen in de directe nabijheid.
- Geheel voorzien van isolerende beglazing en deels voorzien van dakisolatie.
- Gehele begane grondvloer onderheid en voorzien van geïsoleerde betonvloer.
- Verdiepingsvloer geheel van hout.
- Authentieke details als knipvoegen, glas-in-lood deuren.
- Rustige ligging met alle voorzieningen in de directe nabijheid.

Plattegronden

Dorpsstraat 28 - Leimuiden Begane Grond

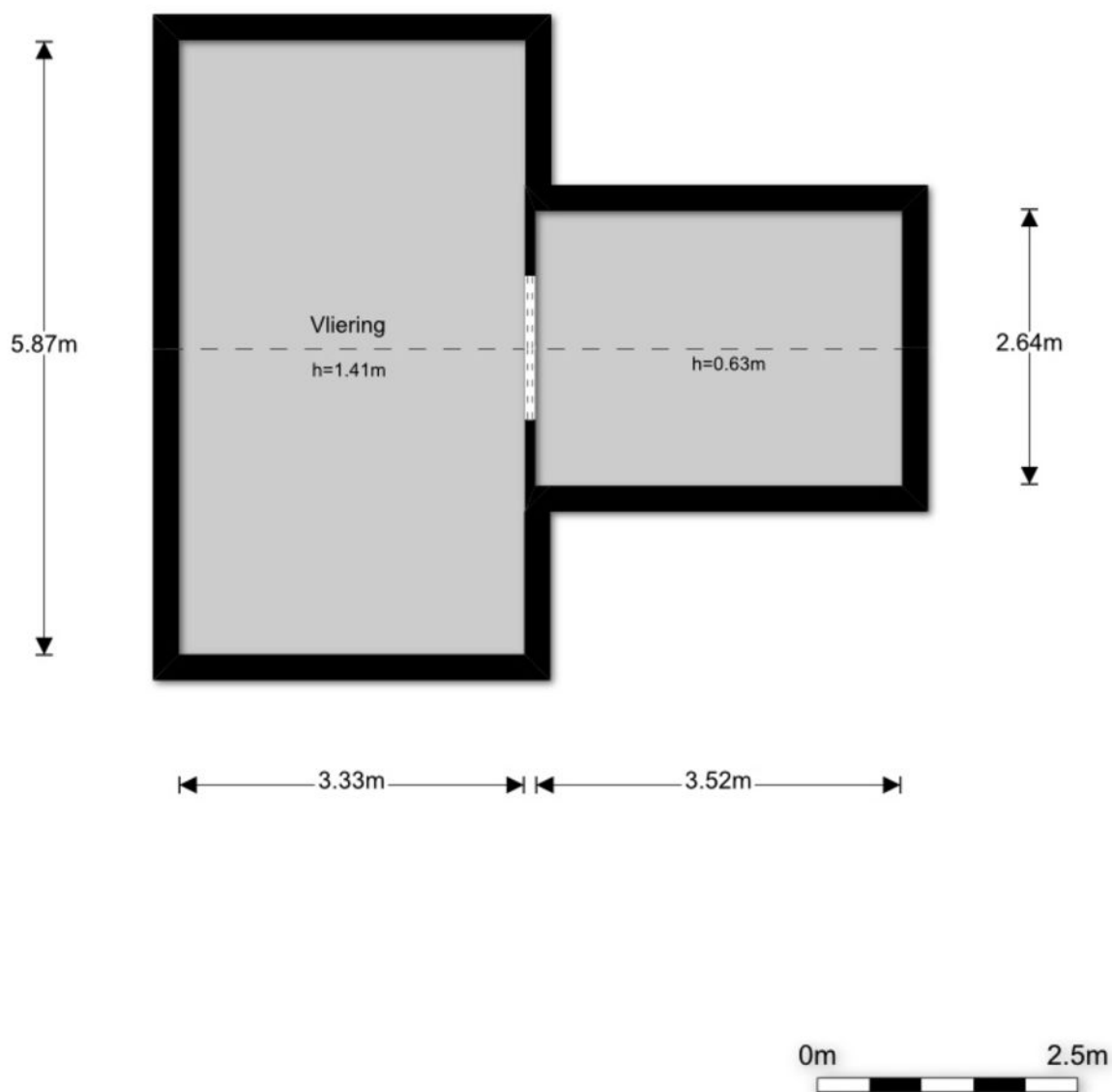


Plattegronden

Dorpsstraat 28 - Leimuiden 1e Verdieping



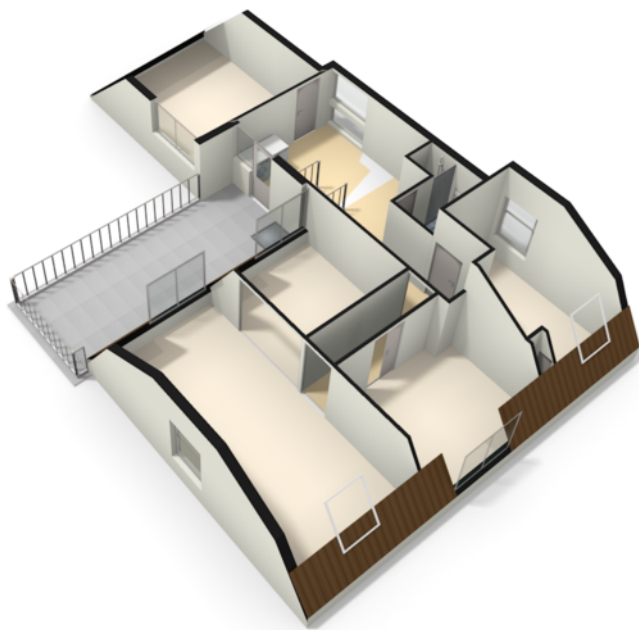
Dorpsstraat 28 - Leimuiden 2e Verdieping



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Geleverd op 3 juni 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Leimuiden

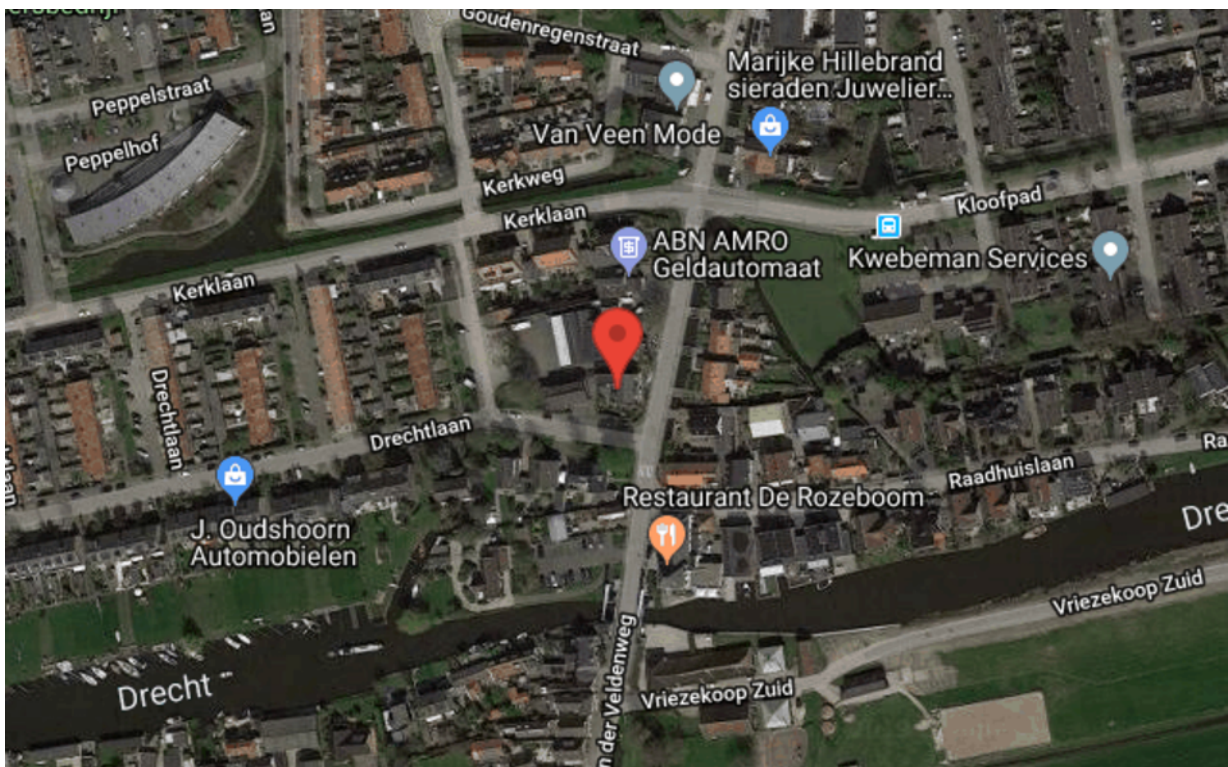
A

1507

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.

Google maps



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 595.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1900
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	389 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	236,4 m ²
Inhoud	827 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	11,8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	21,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Type	Tuin rondom
Staat	Prachtig aangelegd

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2005
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Kenmerken

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres:	Dorpstraat 28
Postcode/woonplaats	2451 AR Leimuiden
Bouwjaar	1 ^e steen 23-2-1900

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? <i>Een mondelinge overeenkomst met burens voor het bijhouden/snoeien van heg aan hun zichtkant.</i>	☒ 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 ? <i>Op twee percelen.</i>	☒ 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 <i>Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan. Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:</i>	☐ ja	☒ nee
	• De te betalen canon bedraagt: €		
	• Per welke datum kan de canon worden aangepast:		
	• Is deze eeuwigdurend?	☐ ja	☐ nee
	• <i>Zo "nee", wat is de einddatum:</i>		
	• Is de erfpacht afgekocht?	☐ ja	☐ nee
	• <i>Zo "ja", wat is de einddatum:</i>		
	• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	☐ ja	☐ nee
	• <i>Zo "ja", voor welk bedrag: €</i>		
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? <i>Zo "ja", welk recht of welke verplichting?</i>	☐ ja	☐ nee

4. Huur / verhuur

	Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? <i>Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan. Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.</i>	☐ 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? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐ ja	☐ nee

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

5. Publieksrechtelijke beperkingen

Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? <i>Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is</i>	☐ 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)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.</i>	☐ ja	☒ nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren. De woning is nooit echt door de gemeente getaxeerd.</i>	☐ ja	☒ nee

7. btw-heffing

Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? <i>(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)</i>	☐ 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? Tegen herbouwwaarde. 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? Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.	☐ ja	☒ nee
---	-----------------------------	---

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

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 geleasete 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?	☐ 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?

☐ ia☒ nee

16. Verbouwingen

- | | | | |
|----|---|--|------------------------------|
| a. | Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?
<i>Zo "ja", welke?</i>
<i>In 1990 de aanbouw van keuken, hal, schuur, werkplaats, hal boven enz.</i> | ☒ ja | ☐ nee |
| b. | Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven?
<i>Zo "nee", waarom niet?</i> | ☒ ja | ☐ nee |

17. Gebruik

- | | | | |
|----|--|--|---|
| a. | Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)?
Als woning, het heeft de bestemming Woonhuis winkel. | | |
| 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?
<i>Woonhuis winkel.</i> | | |
| d. | Informatie over de linker burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)
Samenstelling:
Leeftijden van linker burens (ook kinderen meenemen):
Buurman: jaar
Buurvrouw: jaar
Buurkind(eren): jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen) | <i>Bedrijfspan</i> | |
| e. | Informatie over de rechter burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)
Samenstelling:
Leeftijden van rechter burens (ook kinderen meenemen):
Buurman: jaar
Buurvrouw: jaar
Buurkind(eren): jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen) | <i>Zit een straat tussen.</i> | |
| f. | Heeft u (over)last van uw burens | ☐ 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? <i>Zo "ja", welke?</i> <i>Inpandig onderheid en aangepast. Ingekast en betonvloer gestort en geïsoleerd.</i>	☒ ja	☐ nee
b.	Is de kruipruimte vochtig of met water?	☐ ja	☒ nee
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte? Zo ja, waar? <i>4 luiken, waarvan 2 zichtbaar.</i>	☒ 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? <i>Zo "ja", namelijk:</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? <i>Zo "ja", namelijk:</i> <i>Zijgevel.</i>	☒ ja	☐ nee
c.	Zijn de gevels geïsoleerd? <i>Deels. Van de begane grond zijn alle wanden geïsoleerd en van de 1^e verdieping, de voorwand van de ouderslaapkamer.</i>	☒ ja	☐ nee
d.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? <i>(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.)</i>	☐ 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? <i>Zo "ja", volgens welke methode?</i> ☒ droog (met grit) Geïmpregneerd en knipvoeg (voorgevel) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☐ anders, nl.	☒ ja	☐ nee
g.	Zijn de gevels in het verleden gereinigd? <i>Alleen de voorgevel.</i>	☒ ja	☐ nee

20. Kozijnen, deuren en ramen

a.	Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Ontbreken er sleutels? <i>Zo "ja", welke:</i> <i>Onbekend, voor de zekerheid cilinders vervangen.</i>	☒ ja	☐ nee
c.	Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekkе ruiten)? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
d.	Zijn er kozijnen met houtrot? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
e.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? <i>Regelmatig, elk jaar een gedeelte.</i>		

21. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Is schimmelvorming aanwezig? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	☒ nee
c.	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	☒ nee
d.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? <i>Zo "ja", welke en waar:</i>	☐ ja	☒ nee
e.	Is er sprake van isolatie? <i>Zo "ja", wat voor isolatie en waar:</i> <i>Alle benedenvloeren en diverse wanden in het oude pand. Nieuwbouw (1990) geïsoleerd.</i>	☒ 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: 1900, houten vloeren, oude pand. Nieuwe deel vloerplaten. Beton nu kwaliteit.

22. Daken

a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? <i>Zo "ja", waar en wanneer:</i> <i>Aanbouw 1990.</i>	☒ ja	☐ nee
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? <i>Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:</i> <i>1990.</i>	☒ ja	☐ nee
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? <i>Zo "ja", welke:</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

23. Installaties

a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? <i>(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)</i> <i>Zo "ja", welke:</i> <i>Sierhaard, werkt alleen op handbediening.</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? <i>Zo "ja", welke:</i> <i>WC beneden heeft geen radiator.</i>	☐ ja	☒ nee
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken?	☐ ja	☒ nee

	Zo "ja", welke:		
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? Zo "ja", wanneer en wat: In 1990, 3 fasen voor oven/keramische of inductieplaat.	☒ ja	☐ nee
e.	Wat is het bouwjaar van uw CV-ketel: 2005.		

24. Afvoeren

a.	Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in: CV onderhoud in 2018. (Open haard kanaal niet geveegd)		
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:	☐ 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. - Regenwaterafvoer schuur naar deur, is opgelost.			

25. Verontreinigingen

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

26. Overige zaken / gebreken

a.	Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? <i>Zo "ja", aangetast door:</i> <i>Aangetast geweest door boktor. Is 35 jaar geleden vernietigd op zolderdak.</i>	☐ 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? <i>(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)</i> <i>Zo "ja", welke:</i> <i>Sommige delen onder de vloer moeilijk/niet te bereiken, weinig ruimte.</i>	☐ 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? <i>Zo "ja", graag een kopie toevoegen.</i>	☒ ja	☐ nee
b.	Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig? <i>Zo "ja", het Energielabel heeft nummer:</i> <i>Zo "ja" het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen</i> <i>Zo "nee", overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.</i>	☒ ja	☐ nee

LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het perceel : **Dorpsstraat 28, 2451 AR LEIMUIDEN**

Datum : **18 juni 2019**

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Buitenspiegel	☐	☐	☒	☐
Waterornament met pomp	☒	☐	☐	☐
Buitenkast	☒	☐	☐	☐
Losse bloempotten en bloempot op voet naast portiek	☐	☒	☐	☐
Tuin vaas	☒	☐	☐	☐
Alle ingegraven bloembakken en bloembakken balkon	☒	☐	☐	☐
Druppelslang onder beukenhaag	☒	☐	☐	☐
Gardena waterslang op rolbaar	☒	☐	☐	☐
Erfafscheiding van Lavastenen	☒	☐	☐	☐
Deel van kast tegen de Oostmuur	☒	☐	☐	☐
1 houten bloembak bij pergola	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie, alleen de bekabeling	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie, inclusief raam rekken	☒	☐	☐	☐
Screens voor en achter	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor bij portiek, losse knoopscreens op dakkapellen	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor en achter	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
gordijnrails begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐

Gordijnen begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Vitrages 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Plis��e begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloer begane grond, 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Losse vloerkleden	☐	☒	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler, 2 stuks keuken en badkamer	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
Siergashaard (afstandsbediening defect)	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Plafond verlichting 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Staanden lampen, hanglampen, spotje in winkel	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
2 stuks Werkbank in schuur	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒

Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Losse stelling metaal achterwand voor gereedschap in oude werkplaatst	☐	☒	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie/wifi	☐	☒	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
ladder in schuur	☐	☐	☒	☐

Voor akkoord:

De verkoper(s)

De koper(s)

Naam: **de heer Nicolaas Willem Kalf**

Plaats:

Datum: ---

Plaats: ---

Datum: ---

Voor akkoord:

Echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner verkoper

Echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner koper



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 Oude Wetering

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



Kantoor Rijnsaterwoude

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