

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Herenweg 17
2465 AA Rijnsaterwoude



Inleiding

Bieden vanaf € 545.000,-- (vraagprijs € 595.000,-- k.k.)

Aan de voet van het Braassemermeer op een prachtige locatie bieden wij u een zeer royale vrijstaande woning met inpandige dubbele garage, eigen diepe inrit voor meerdere auto's, een grote zonnige tuin met diverse terrassen en een royaal dakterras met een schitterend uitzicht op het Braassemermeer!

Deze karakteristieke woning uit 1919 is goed onderhouden, vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing en beschikt over maar liefst vier woonlagen.



Ligging

Rijnsaterwoude is zeer centraal gelegen in het Groene Hart van de Randstad aan de voet van het Braassemermeer. Op loopafstand van de woning kunt u beschikken over een jachthaven en een zwemsteiger. De watersporter kan zijn hart ophalen in deze groene woonomgeving. Tevens zijn er diverse prachtige fiets- en wandelroutes die u door deze heerlijke woonomgeving leiden.

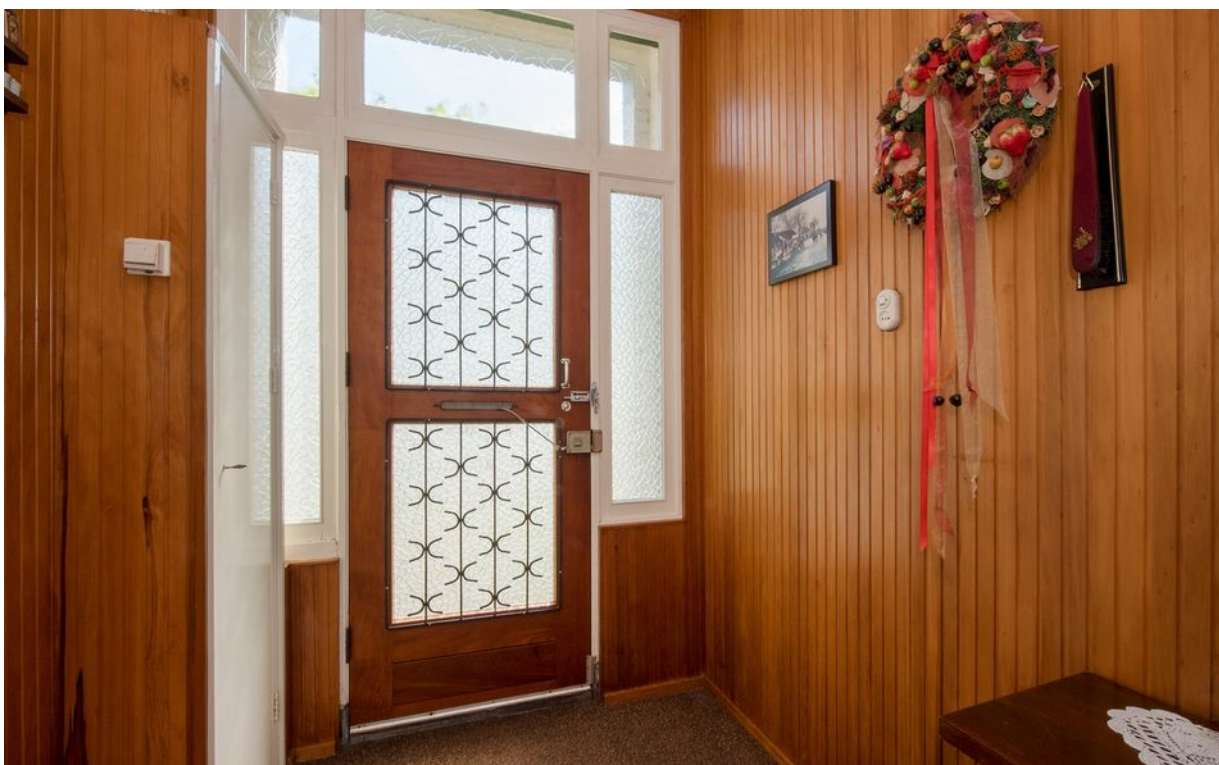
Door de centrale ligging en de goede uitvalswegen zijn de nabij gelegen steden Alphen aan den Rijn, Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag uitstekend bereikbaar.



Begane grond

Voortuin, entree woning, hal met garderobe en meterkast, toiletruimte, gesloten woonkeuken in L-opstelling voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en dubbele spoelbak. Vanuit de keuken is er toegang tot het royaal zonnige dakterras met prachtig vrij uitzicht over groen en het Braassemermeer en tot de slaapkamer op de begane grond aan de voorzijde van de woning. Vanuit de hal is de ruime woonkamer met aan drie zijdes uitzicht over polderlandschap en water.

Foto's









Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Overloop met vaste kastruimte, tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over vaste kastruimte, de (derde) ouderslaapkamer is voorzien van vaste kastruimte en heeft toegang tot de badkamer die voorzien is van ligbad/douche, toilet en wastafel, vierde slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt tevens over vaste kastruimte, vijfde slaapkamer met veel bergruimte, vanuit alle slaapkamers is er vrij uitzicht over water en groen!

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via vaste trap te bereiken zolder met goede stahoogte, veel bergruimte, zesde slaapkamer met Velux dakraam en bergruimte.

Foto's





Souterrain

Zowel bereikbaar vanuit keuken als vanaf de achterzijde via de garagedeur of de loopdeur vanuit de tuin. In het souterrain bevinden zich een royale garage voor zien van kanteldeur, loopdeur, water, tegelvloer, elektra en parkeergelegenheid voor twee auto's. Tevens kunt u beschikken over een ruime berging/bijkeuken voorzien van wasmachine- en droger aansluiting, opstelplaats van de cv combiketel, verwarming, veel bergruimte (tevens onder de voorzijde van de woning is veel bergruimte), een doucheruimte. Tevens is er een tussenhal die vanuit de keuken bereikbaar is en een ruime voorraad kelder.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1919.
- Woonopp.: 160.30 m² en overige inpandige ruimte: 402.94 m³.
- Inhoud: 576.10 m³.
- Perceel: 550 m² eigen grond.
- Woongedeelte voorzien van spouwmuurisolatie, vloerisolatie en vrijwel geheel van isolerende beglazing (m.u.v. de voordeur).
- Op de 1e verdieping zijn de slaapkamerramen in kunststof uitgevoerd.
- CV Hr combiketel bouwjaar 2013
- Dubbele garage in souterrain met parkeergelegenheid voor twee auto's.
- Prachtig uitzicht aan drie zijden van de woning over weiland en het Braassemermeer.
- Oplevering in overleg.

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Koopsom	€ 545.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuys, vrijstaande woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1919
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	550 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	160 m ²
Inhoud	981 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	114 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	60 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	F
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Hr combi-ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

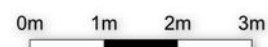
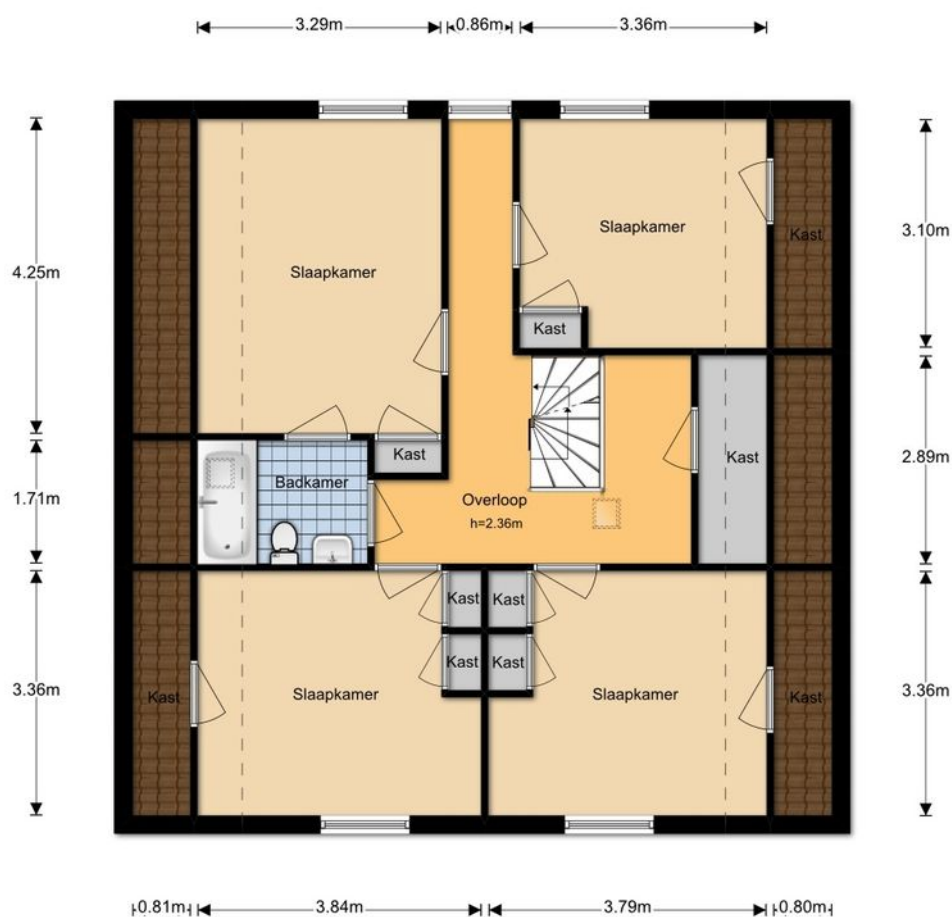
Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Plattegronden

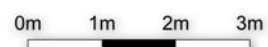
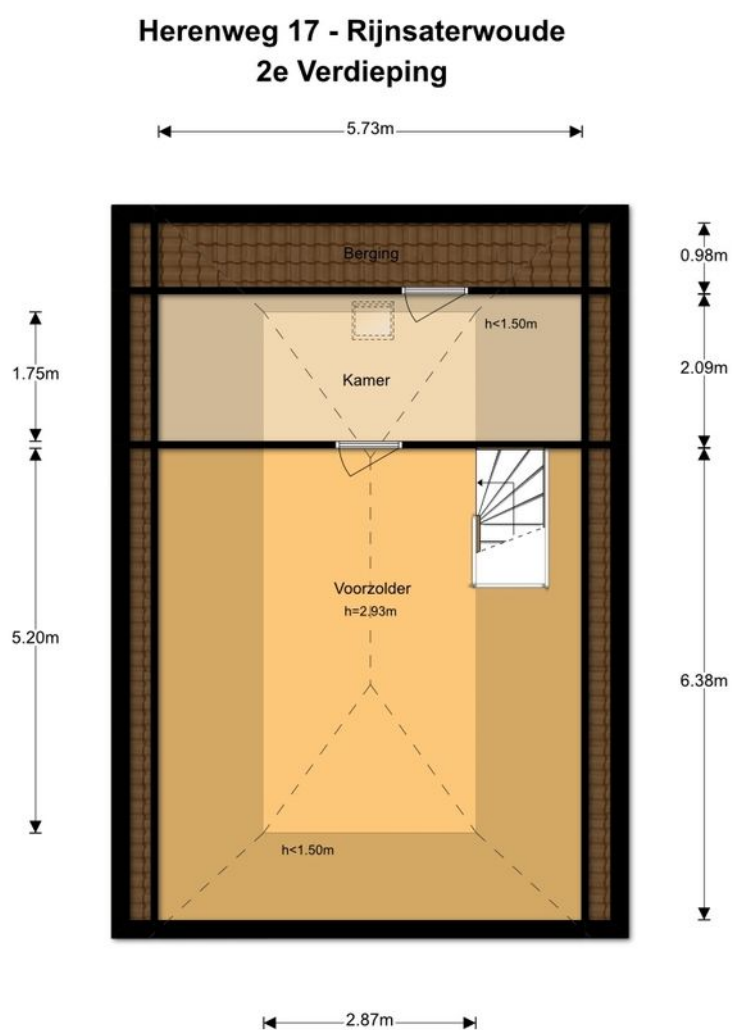
Herenweg 17 - Rijnsaterwoude Begane Grond



Herenweg 17 - Rijnsaterwoude 1e Verdieping



Plattegronden

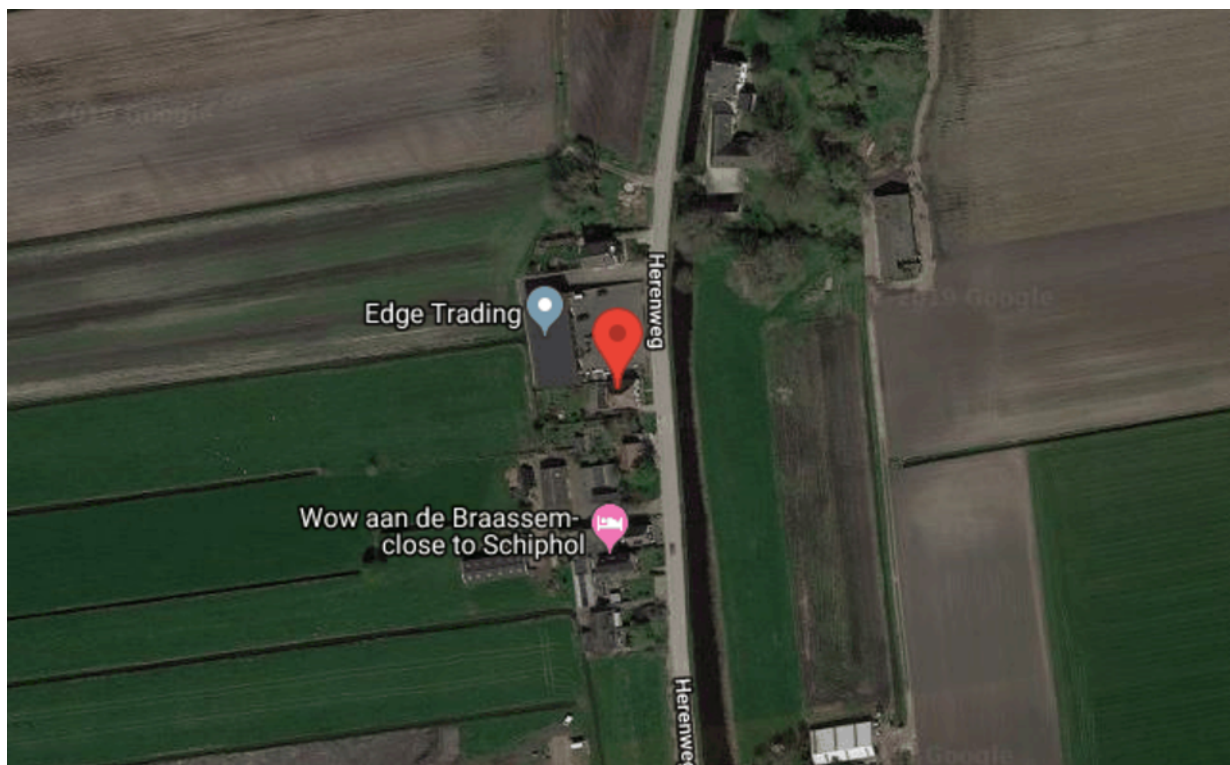


Plattegronden

Herenweg 17 - Rijnsaterwoude Souterrain



Google maps





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Geleverd op 29 mei 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rijnsaterwoude

A

1798

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.

LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het perceel : **Herenweg 17, 2465 AA RIJNSATERWOUDE**

Datum : **12 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	☐	☐	☐	☒
Woning				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voorkant en achterkant	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten zijkant en achterkant	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen zijkant en achterkant	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
gordijnrails begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Gordijnen begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Vitrages begane grond	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën / lamellen begane grond	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloer begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping	☒	☐	☐	☐
parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler 2 stuks	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒

Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel met tafel en stoelen	☒	☐	☐	☐
magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☐	☒	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Aansluiting vaatwasser is wel aanwezig	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur / garage	☐	☒	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒

Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Plattenbakken terras	☒	☐	☐	☐

Voor akkoord:

De verkoper(s)

De koper(s)

Naam: **mevrouw G van Dorp**

Plaats:

Datum: ---

Plaats: ---

Datum: ---

Naam: **de heer C.F.M. van Eekeres**

Plaats:

Datum: ---

Voor akkoord:

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

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

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres:	Herenweg 17
Postcode/woonplaats	2465 AA Rijsaterwoude
Bouwjaar	1919

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? - Erfafscheiding staat aan zuidzijde deels op grond van de burenen. Burenen hebben aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben.	☒ ja	☐ nee
c.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?	☐ ja	☒ nee
d.	Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burenen helemaal op het eigen perceel? M.u.v. tuinmuur en overstek dak aan Noordzijde.	☒ 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

- ★ **2b:** Erfafscheiding staat aan zuidzijde deels op grond burenen. Partijen zijn hiervan op de hoogte en hebben aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben.

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
	• 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? <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? 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 ☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden) ☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied) ☐ onteigening	☐ ja	☒ nee
---	-----------------------------	---

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: <i>herbouwwaarde € 332.400,00</i>		

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 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 buren 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?	☐ ja	☐ nee
	Zo "ja", bij welke bank: _____		
d.	De werkzaamheden beginnen op: _____		

14. Onbewoonbaar

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?	☐ ja	☒ nee
---	-----------------------------	---

15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument / beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand?	☐ ja	☒ nee
--	-----------------------------	---

16. Verbouwingen

a.	Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? <i>Zo "ja", welke?</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...)?	<i>Woning</i>	
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>Wonen</i>	
d.	Informatie over de linker burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat) Samenstelling:	<i>De Enk Groen en Golf Hoveniersbedrijf</i>	
	Informatie over de rechter burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat) Samenstelling: Leeftijden van rechter burens (ook kinderen meenemen): Buurman: 45 jaar Buurvrouw: 45 jaar Buurkind(eren): 13 en 15 jaar (2 dochters)		
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> _____	☐ ja	☒ nee
b.	Is de kruipruimte vochtig of met water? <i>Voorzijde is aardvochtig</i>	☒ ja	☐ nee
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte? Zo ja, waar? <i>Kelder/souterain</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?	☐ ja	☒ nee
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is?	☐ ja	☒ nee
c.	Zijn de gevels geïsoleerd?	☒ 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) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☒ anders, <i>gevels elke 10 jaar gereinigd en met acrylverf geschilderd.</i>	☒ ja	☐ nee
g.	Zijn de gevels in het verleden gereinigd? <i>Voor het schilderen.</i>	☒ 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 (lekkе ruiten)? Zo "ja", welke: Woonkamerraam westzijde	☒ ja	☐ nee
d.	Zijn er kozijnen met houtrot? Zo "ja", welke: _____	☐ ja	☒ nee
e.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? 2017, overstekken moeten nog gedaan worden van oost-en westgevel.		

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: In de keuken zit nog zeil van vorige eigenaar.	☒ ja	☐ nee
e.	Is er sprake van isolatie? Zo "ja", wat voor isolatie en waar: Vloer begane grond m.u.v. keukenvloer, plafonds op oostelijk gelegen slaapkamers 1 ^e verdieping.	☒ 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: <i>Goed</i>

22. Daken

a.	Heeft u last van lekkages aan de daken? Zo "ja", waar: _____	☐ ja	☒ nee
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo "ja", waar en wanneer: <i>Dak is niet vernieuwd, wel goed onderhouden.</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: <i>Garage, in 2017 vernieuwd met EPDM-folie (m.u.v. de dakranden).</i>	☒ ja	☐ nee
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo "ja", welke: <i>Zie bouwkundig rapport.</i>	☐ ja	☒ nee
e.	Is er sprake van dakisolatie? (<i>uitsluitend gedeelte dak 1^e verdieping</i>)	☐ 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: Zolderkamer. Thermostaatkraan defect in badkamer (radiator functioneert wel, echter niet te regelen met thermostaatkraan).	☒ ja	☐ nee
c.	Zijn er radiatoren en/of waterleidingen die lekken?	☐ ja	☒ nee
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? Zo "ja", wanneer en wat: 1987 installatie vernieuwd, m.u.v. het buiswerk (krachtstroom aanwezig)	☒ ja	☐ nee
e.	Wat is het bouwjaar van uw CV-ketel:	2013	

24. Afvoeren

a.	Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in: <i>Niet in gebruik.</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: _____	☐ 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? <i>Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging</i> <i>Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?</i> _____	☐ 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? <i>Gesaneerd met KIWA-certificaat</i> <i>Zo "ja", is deze geleegd en geschoond.</i>	☒ ja ☒ ja	☐ nee ☐ nee
d.	Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? <i>Onbekend.</i> <i>(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)</i>		Onbekend
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: Onbekend zie bouwkundige rapport.</i>		Onbekend
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>Alle aanwezige gebreken staan in de bouwkundige rapportage.</i>		Onbekend
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>Ja, afschrift is beschikbaar.</i>	☒ ja	☐ nee
b.	Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig? <i>Energielabel F.</i>	☒ ja	☐ nee

28. Nadere informatie

- Buitenlamp zuidgevel is uitgeschakeld/buiten werking.
- Kap zonnewering zuidzijde moet stof wellicht van vervangen worden.
- Sanibroyeur badkamer/toilet blijft achter.
- Glasvezel wordt in september/oktober aangelegd. Verkoper neemt deze kosten voor zijn rekening.
- In woonkamer onder de kast is geen parket aanwezig.



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