

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Boekhorsterweg 10

2374 BL Oud Ade



Boekhorsterweg 10
2374 BL Oud Ade

Inleiding

Hét ultieme geluk voor liefhebbers van paarden en liefhebbers die graag landelijk willen wonen en toch dicht bij de stad!

Wie droomt er niet van: je eigen paarden in je eigen stal met voldoende weiland en een rijbak met de officiële wedstrijdafmeting van 20x40 meter. Zo'n beetje iedereen die belast is met het paardenvirus heeft ooit van zo iets dergelijks gedroomd. En laat deze droom nu werkelijkheid kunnen worden! Iets wat vanzelfsprekend is in andere delen van Nederland is voor de Randstad wel iets unieks, zo ook dit prachtige royale perceel van bijna 8500 m² gelegen in Oud Ade (Zevenhuizen). Dit gezellige, midden in het polderlandschap gelegen dorpje ligt slechts 5 minuten van de A4, 10 minuten van centrum van Leiden en 20 minuten van Schiphol. Hoe centraal wilt u het hebben? Naast dat u aan de achterzijde van de stallen volledig vrij uitzicht heeft over weilanden met in de verte een molen, heeft u aan de overzijde van de weg nog de beschikking over een eigen stukje water in directe verbinding met de Kagerplassen, waar u uw boot kunt aanleggen. Wanneer u niet met de dieren bezig bent kunt u dus ook heerlijk op uw boot stappen en in enkele minuten de Kagerplassen opvaren. Dubbel genieten dus!



Ligging

De Zevenhuizen is een buurtschap wat ligt rond de wegen Boekhorsterweg, Waterlooospolder en Sweilandpolder. De buurtschap ligt rond de Zevenhuizervaart en aan deelplas Zweiland van de Kagerplassen. Zevenhuizen is deels Oud Ade (gemeente Kaag en Braassem) en deels Warmond (gemeente Teylingen). In Oud Ade over de doorgaande weg rijdt op gezette tijden een bus met directe verbinding naar het centraal station van Leiden. Winkelvoorzieningen vindt u in de nabij gelegen dorpen Roelofarendsveen en Leiderdorp. Enkele dagen per week rijdt er een SRV wagen door de straat. Zo ziet u, een landelijke ligging midden in het bruisende leven van de Randstad. De rust heeft u thuis, de drukte kunt u opzoeken en hoe fijn is het als uw geliefde dieren direct achter uw woning staan. Mocht uw interesse zijn gewekt, twijfel niet maar komt kijken!







Begane grond

De voordeur zit in de zijgevel van de woning via een trapje bereikbaar. De ontvangthal is voorzien van tegelvloer en heeft naast het moderne toilet ook een zeer praktische vaste kast met dubbele deuren waarin uw wasmachine, droger kunnen staan en een vrij nieuwe cv-ketel in zit. Vervolgens loopt u de moderne in L-opstelling uitgevoerde keuken in welke is voorzien van een granieten aanrechtblad, gasfornuis met drie afzonderlijke ovens en afzuigkap, vaatwasser en koelvriescombinatie. De aangrenzende eetkamer aan de voorzijde van de woning heeft een deur naar de gezellige woonkamer welke ook aan de voorzijde is gesitueerd. Voor het gemak is ook hier een deur naar de hal, zodat alle ruimten op de begane grond gemakkelijk bereikbaar zijn. Behoudens de hal en het toilet is de rest van de begane grondvloer voorzien van een kurklaminaat met bamboemotief.

Foto's





1e etage

Op de verdieping komt u boven op de overloop welke is voorzien van veel bergruimte en een dakvenster. De voorzijde van de woning herbergt de hoofdslaapkamer met prachtig uitzicht over de polder. Aan de achterzijde van de woning ligt de tweede slaapkamer, deze heeft ook een prachtig uitzicht over de polder, momenteel in gebruik als kantoorruimte. Daarnaast ligt de gemoderniseerde badkamer voorzien van de dubbele wastafel in meubel, douchecabine en onder de schuine kant met dakvenster treft u een heerlijk ligbad. De verdieping heeft hier en daar de spanten nog in het zicht wat het de alom geprezen nostalgische sfeer geeft.

Foto's









Bijzonderheden

In 2012/2013 is de woning gemoderniseerd, de rijbak aangelegd en zijn de stallen nieuw opgetrokken. Overigens allemaal keurig met vergunning en passend in het bestemmingsplan.

- bouwjaar woning: 1918
- woonoppervlakte: 93 m²
- inhoud woning ca.: 329m³
- perceeloppervlakte: 8495 m²
- bestemmingsplan geeft aan wonen 1000 m² woonbestemming en bestemmingsplan biedt ruimte voor een huis van 650m³, weiland en bak.

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1918

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Gedeeltelijk dubbel glas
Muurisolatie
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 8.495 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 94 m²

Inhoud 329 m³

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 4 (waarvan 2 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering West

Staat Normaal

CV ketel

Warmtebron Gas

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 6

Warm water CV-ketel

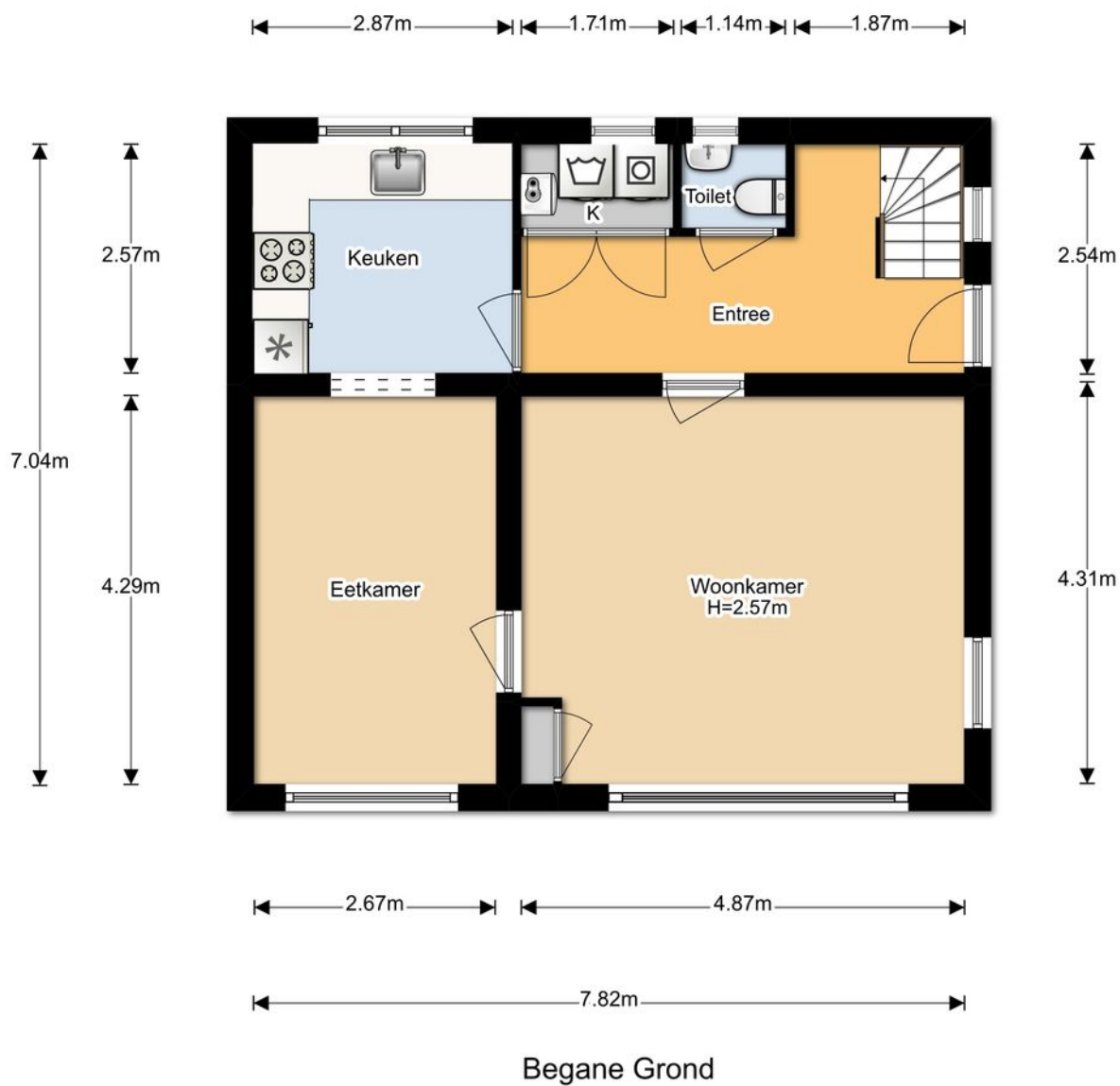
Kenmerken

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

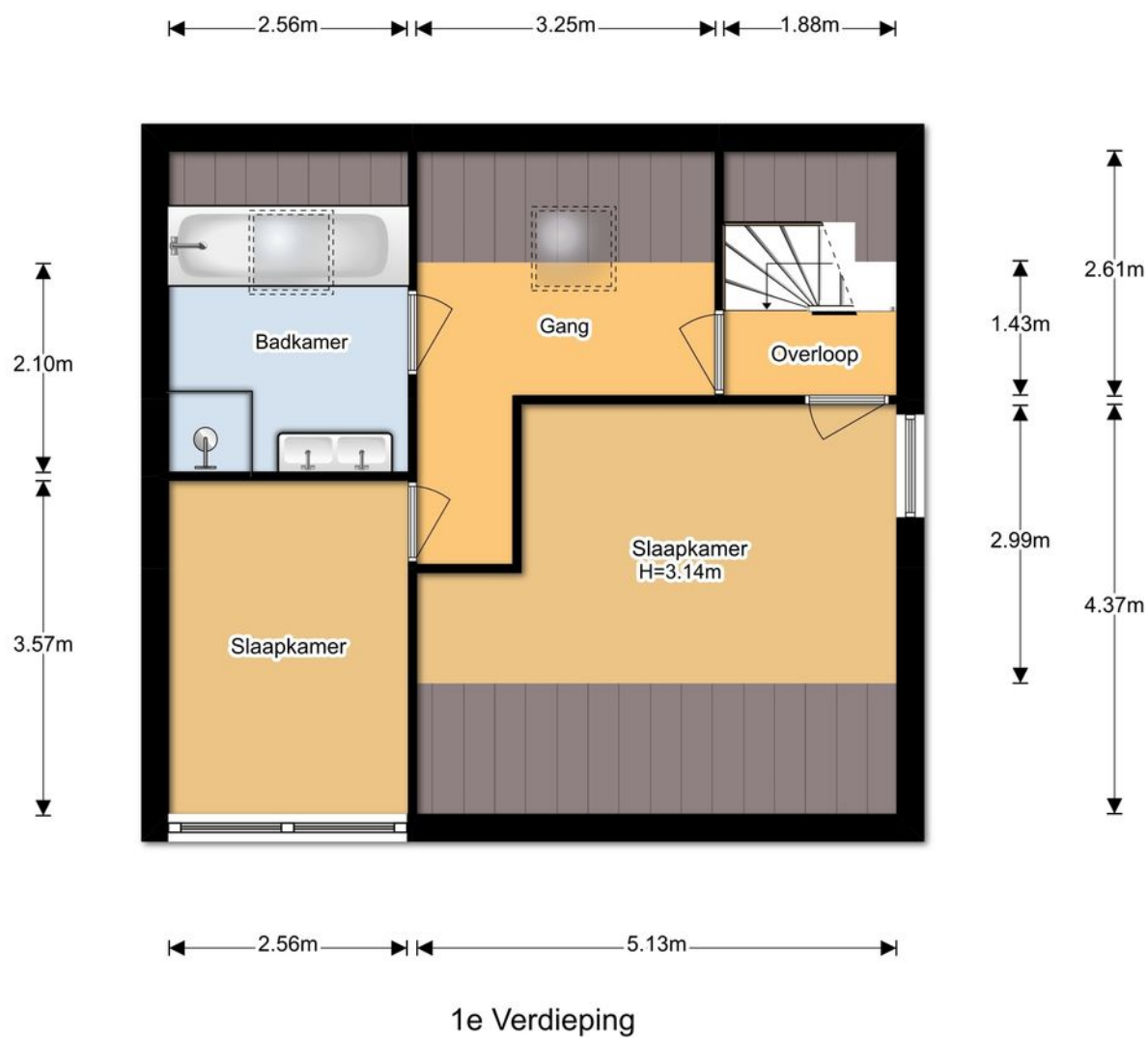


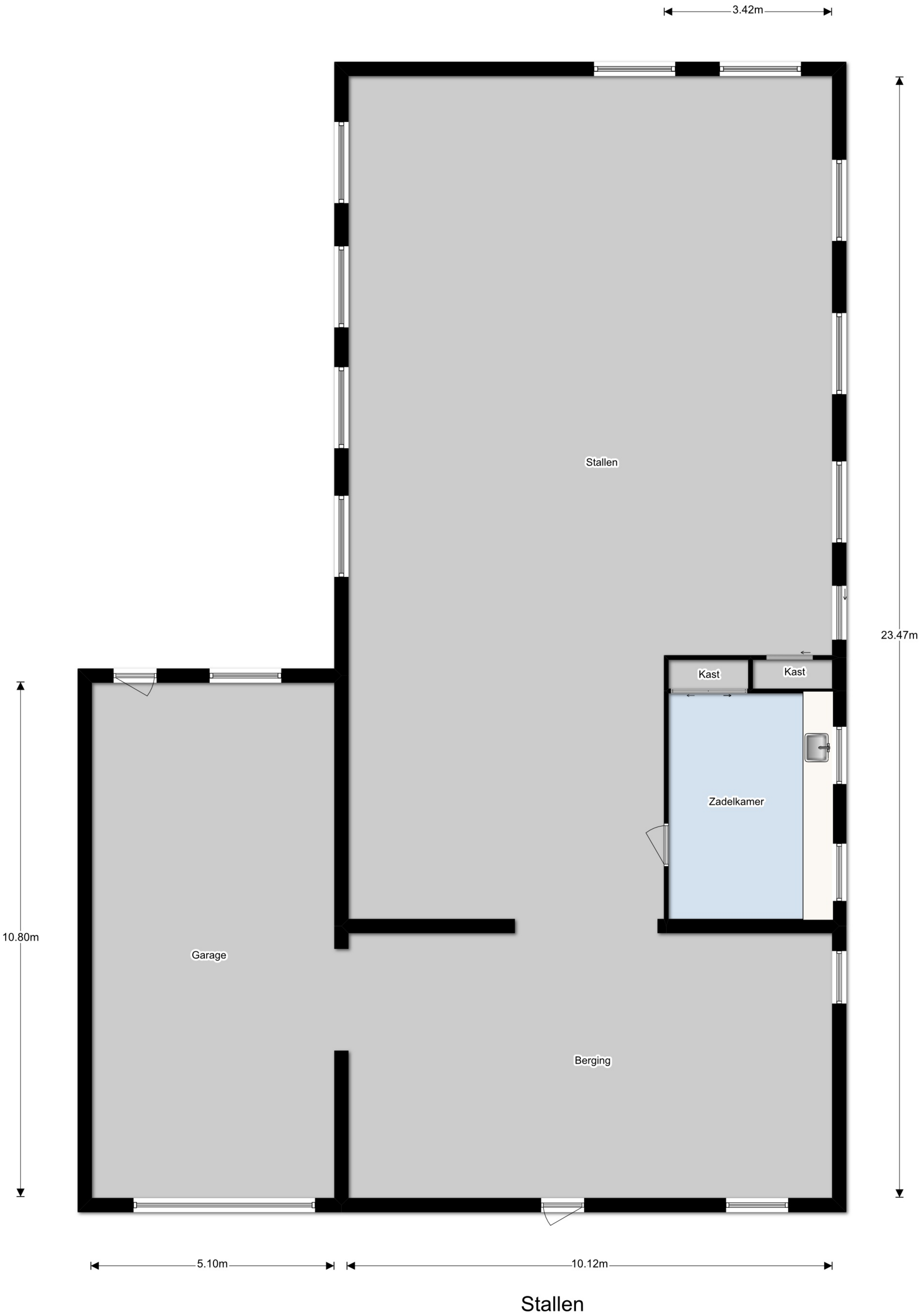


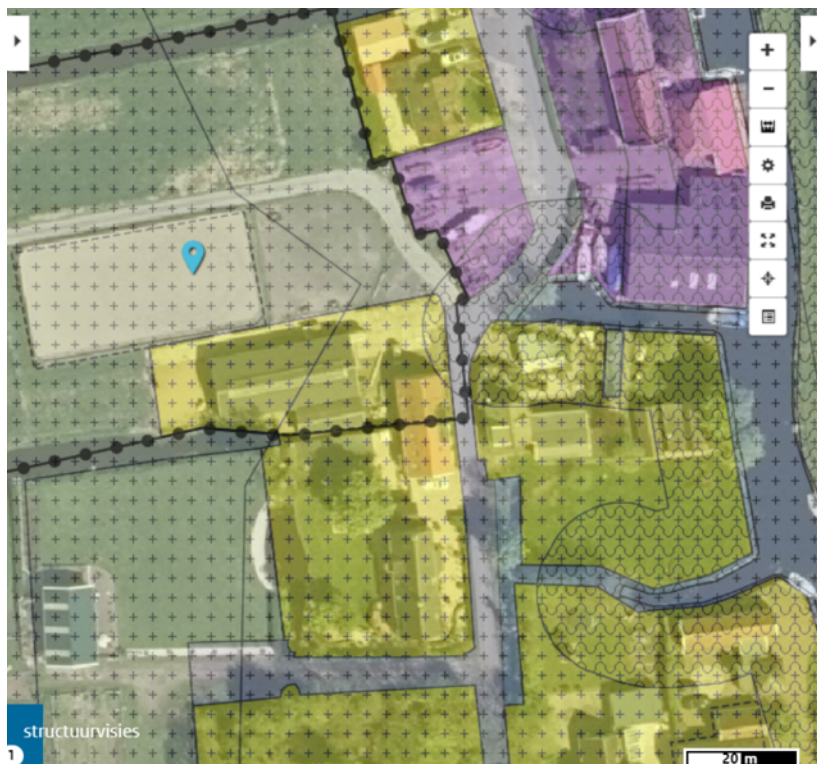
Plattegronden



Plattegronden







Buitengebied West

toelichting

bijlage bij de toelichting

bijlage bij de regels

Toon meer ▾

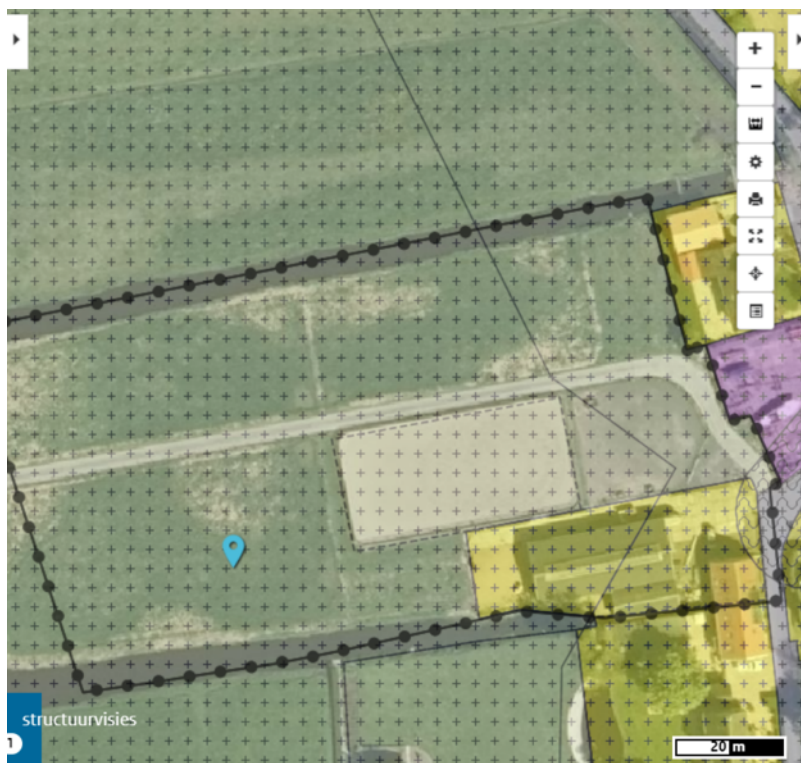
Gerelateerde plannen (1)

Plekinfo

enkelbestemming:
Agrarisch met waarden -
Natuur- en
landschapswaarden

dubbelbestemming:
Waarde - Archeologie - 1

functieaanduiding:
specifieke vorm van
agrarisch - paardenbak



Buitengebied West

Plandocumenten

regels

toelichting

bijlage bij de toelichting

bijlage bij de regels

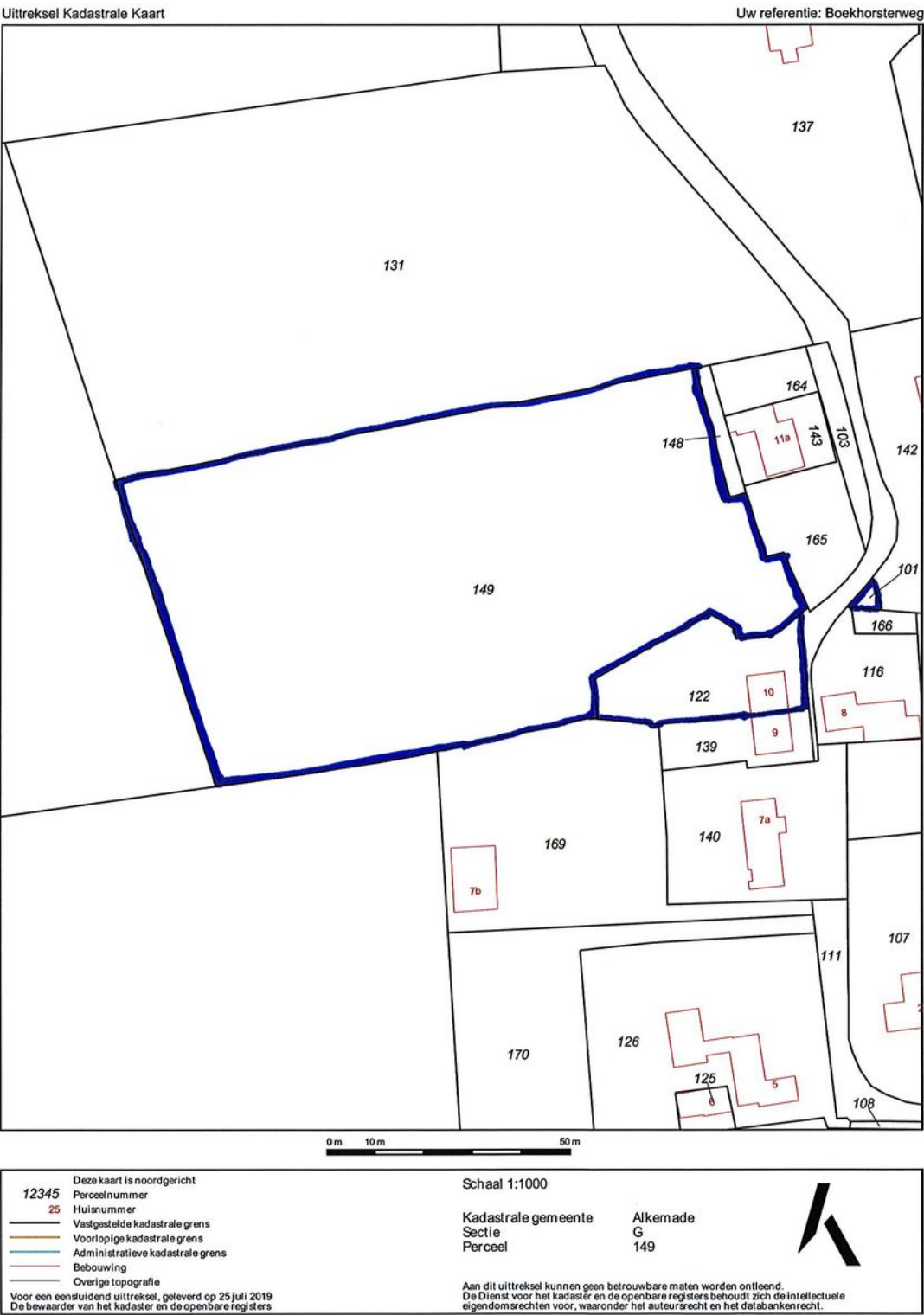
Toon meer ▾

Gerelateerde plannen (1)

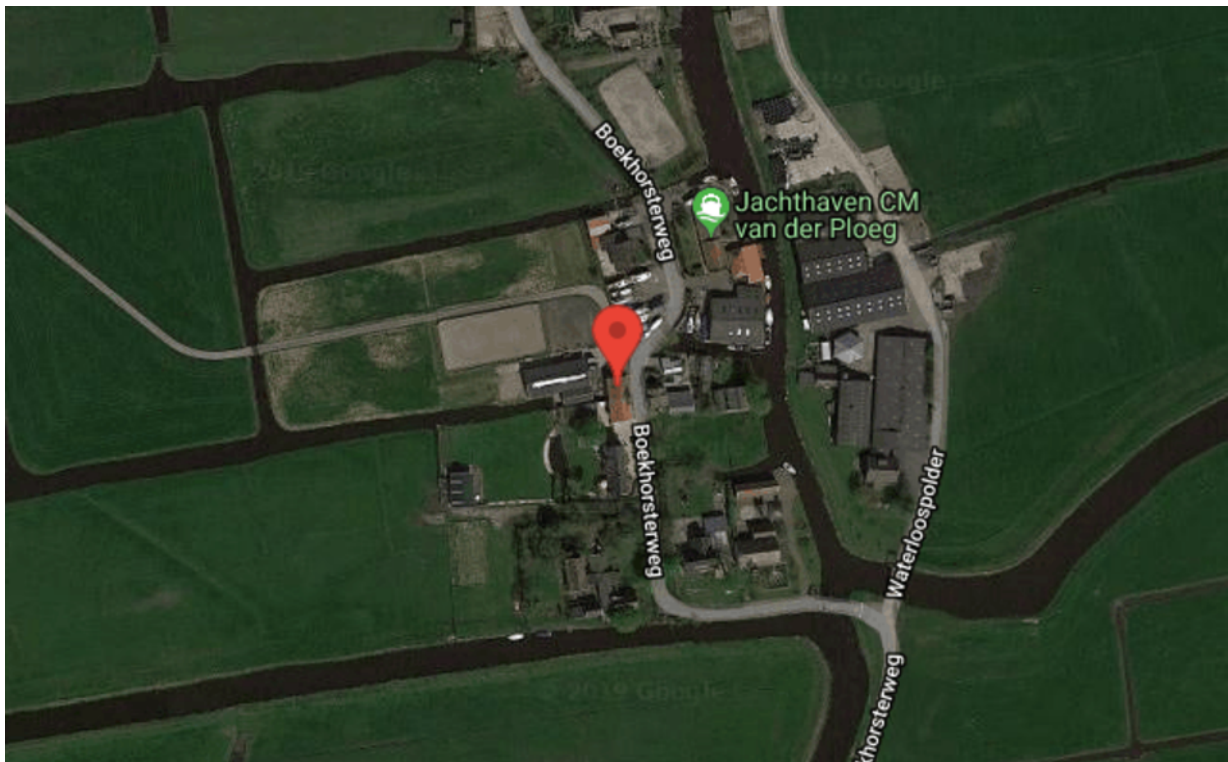
Plekinfo

enkelbestemming:
Agrarisch met waarden -
Natuur- en
landschapswaarden

dubbelbestemming:
Waarde - Archeologie - 1



Google maps



LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : *Boechorsterweg 10, Ond. Ade.*
Datum : *16/7/19*

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	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor achter	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor achter	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor achter	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails begane grond	☒	☐	☐	☐
1° verdieping	☒	☐	☐	☐
Gordijnen begane grond	☒	☐	☐	☐
1° verdieping	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen begane grond	☐	☐	☐	☒
1° verdieping	☒	☐	☐	☐
Vitrages begane grond	☐	☐	☐	☒
1° verdieping	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën / lamellen begane grond	☒	☐	☐	☐
1° verdieping	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overig:	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten				
Vloer begane grond	☒	☐	☒	☐
1 ^e verdieping	☒	☐	☒	☐
2 ^e verdieping	☒	☐	☒	☐
Overig:	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard *met/zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒

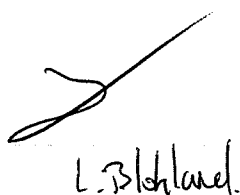


	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☒
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna *met/zonder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

Voor akkoord:
De verkoper(s)



Naam: S. Lens
Plaats: 16/7/19
Datum: Oud sede



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 2018.

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres: Boekhorstweg 10
Postcode/woonplaats: 2374 BL Oud Ade.
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 (mondelijke) 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?

(Antwoord: ja & glas?)

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?

☐ ja ☒ nee

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

Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.

a. Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel:

b. Gegevens administrateur/bestuurder:

Naam:

Adres:

Postcode/woonplaats:

Telefoonnummer:

c. Kosten maandelijkse betalingen: €

d. In deze maandelijkse betalingen is begrepen:

• Opstalverzekering

☐ ja ☐ nee

• Glasverzekering

☐ ja ☐ nee

• Schoonmaakkosten

☐ ja ☐ nee

• Conciërge/huismeester

☐ ja ☐ nee

• Voorschot stookkosten

☐ ja ☐ nee

• Voorschot (groot) onderhoud

☐ ja ☐ nee

• Andere kosten, te weten:

- e. MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig ☐ ja ☐ nee
- f. Is er een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandsverzekering van de VvE aanwezig? ☐ ja ☐ nee
- g. Aantal vergaderingen per jaar:
- h. Andere gegevens die van belang zijn:
- i. Indien u een "harde" vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, die door de VvE is gesteld? ☐ ja ☐ nee
- j. Heeft u toestemming voor de "harde vloer" van de VvE? ☐ ja ☐ nee
- k. Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer? ☐ ja ☐ nee

Graag toevoegen:

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

12. Onderhoudscontracten, garanties

- 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?
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: 62 jaar

Buurvrouw: 62 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: 48 jaar

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

f. Heeft u (over)last van uw buren

☐ ja ☒ nee

Staat van het gebouw

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

18. Fundering, kruipruimte, kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?
Zo "ja", welke? ☐ ja ☒ nee
- b. Is de kruipruimte vochtig of met water? ☐ ja ☒ nee
- c. Is er een toegang naar de kruipruimte? Zo ja, waar?..... ☐ 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: *Niet onderheid* ☒ 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. *met impregneren* ☒ ja ☐ nee
- g. Zijn de gevels in het verleden gereinigd? ☐ ja ☐ nee
onbekend

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: ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er kozijnen met houtrot?
Zo "ja", welke: ☒ ja ☐ nee
Wolvenruim
- e. In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? *2018*

21. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag?
Zo "ja", waar: *achter vensterbank* ☒ ja ☐ nee
- b. Is schimmelvorming aanwezig?
Zo "ja", waar: *1* ☒ ja ☐ nee
- c. Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?
Zo "ja", waar: ☐ ja ☒ nee
- d. Licht 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
*tegen vocht, binnenmuur
eetkamer vloer chips
Woning dubbel
dak*

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: *prima*

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:

dakhyel, onbekend

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?

☐ ja ☒ nee

(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)

Zo "ja", welke:

b. Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden?

☐ ja ☒ nee

Zo "ja", welke:

c. Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

System

Zo "ja", welke:

- d. Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? ☒ ja ☐ nee

Zo "ja", wanneer en wat:

2012 - verhuur
- uitbreiden

- e. Wat is het bouwjaar van uw CV-ketel:

2015

24. Afvoeren

- a. Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in:

NVT

- b. Is het pand aangesloten op de openbare riolering?

☒ ja ☐ nee

Zo "nee", op welke wijze dan:

- 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?

☐ ja ☒ nee

Zo "ja", welke:

- e. Zijn er problemen met de afvoer van regenwater?

☐ ja ☒ nee

Zo "ja", welke:

- 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

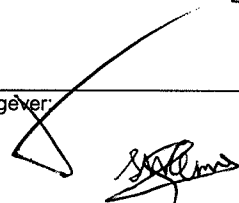
Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?

- 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?

☐ ja ☒ nee



- Zo "ja", is deze geleegd / geschoond / verwijderd? ☐ ja ☐ 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? ☐ ja ☒ nee
(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)
- 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? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", aangetast door:
- 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? ☒ ja ☐ nee
(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)
Zo "ja", welke: *verzakking*
- 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? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", graag een kopie toevoegen.
- b. Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig? ☐ ja ☒ nee
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.

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.

Schuren, afvoer?



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