

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Windrust 25

2351 EV Leiderdorp



Windrust 25 2351 EV Leiderdorp

Inleiding

UNIEK! VRIJHEID! WATER! POLDER! PARK!

Alleen al bij het zien van dit appartementencomplex zeg je WAUW! Wat een prachtige locatie om een appartement te hebben. Niet alleen het complex ligt geweldig, het 3-kamer appartement binnen dit complex is ook absoluut fantastisch. Een woonoppervlakte van ca. 125 m², een plafondhoogte in de woonkamer van ca. 5 meter, hoge raampartijen, prachtig vrij uitzicht over de jachthaven en het park, een balkon op het zuidwesten en zo kunnen we nog wel even doorgaan.



Ligging

Grenzend aan dit complex ligt het park "De Groene Schans". Naast dat er in dit park natuurlijk gewandeld kan worden is er ook een voetbalveld, basketbalveld en een kinderspeeltuin. Het is prachtig aangelegd en wordt keurig onderhouden. Rondom het park ligt de mooie wijk "Het Heerlijk Recht". De jachthaven is gelegen aan de Doeshaven, welke weer in verbinding staat met de Does. Vanaf de Does kunt u ofwel richting Leiden via de Oude Rijn, ofwel richting het plassengebied Wijde Aa, Braasserm meer en overige meren. Naast de Doeshaven ligt het natuurgebied Vadedoplas, hier zitten onder andere de kanovereniging en de scouting. Hoewel het complex redelijk dicht op de A4 is gelegen heb je hier geen geluidsoverlast van maar juist heel veel profijt. Binnen notime op de snelweg zitten is erg prettig en daarmee zijn de grote steden binnen de Randstad alsmede Schiphol zeer goed bereikbaar.



Begane grond

Dit appartementencomplex is direct gelegen tussen jachthaven "de Doeshaven" en park "Het Heerlijk Recht " en bestaat over een tweetal torens , een gezamenlijke kelder met bergingen en parkeerplaatsen alsmede buitenparkeerplaatsen direct voor de deur. Beide torens hebben een centrale entree met brievenbussen, bellentableaus, videofooninstallatie en een liftinstallatie. De gebouwen kenmerken zich door de strakke lijnen en hoeveelheid glas. Dit top-appartement ligt op de vierde etage van Toren I en heeft daarom ook geweldig uitzicht over zowel het park als de jachthaven.



1e etage

Appartement op vierde etage:

Hoewel er nog wel meer etages in dit appartementencomplex zijn, is dit toch een TOP-appartement. U heeft dus geen bovenburen!

Indeling: hal met toilet. Moderne badkamer met royale inloopdouche, toilet en wastafel in meubel. Aan de westzijde van het appartement bevinden zich de slaapkamers waarbij er direct bij de bouw twee zijn samengevoegd tot één. Naast de zeer royale hoofdslaapkamer is er nog een tweede ruime slaapkamer, beiden hebben een heerlijk uitzicht over het park. Verderop in de hal treft u nog een bijkeuken/berging met aansluitingen voor de wasmachine/droger, opstelling cv-combiketel, mechanisch ventilatie-unit en bergruimte.







2e etage

Bij het betreden van de woonkamer krijg je werkelijk direct het WAUW-gevoel! Wat een ruimte! Aan de glaszijde heeft de woonkamer een hoogte van maar liefst 5 meter met volledig glas. U kunt zich vast bedenken wat een geweldig uitzicht dit geeft maar daarnaast geeft het ook een heerlijk vrij gevoel in huis. De inrichting helpt hier zeker aan mee. De stenenvloer met de meubels en overige inrichting hebben een mediterrane uitstraling, dit in combinatie met het vele glas geven u een licht en zonnig huis. In deze prachtige ruimte staat aan de dichte wand de open keuken in hoekopstelling met RVS-afzuigkap, combi oven/magnetron met stoomfunctie, 6-pits gasfornuis, vaatwasser en natuurstenen aanrechtblad. In de hoek van de keuken zit ook de deur naar het fijne balkon. Ook vanaf hier weer heerlijk vrij uitzicht.

Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

In de kelder van het complex ligt uw eigen parkeerplaats en berging. Daarnaast beschikt het complex nog over een gezamenlijke fietsenstalling. De kelder is natuurlijk afgesloten middels een op afstand bedienbaar hek.

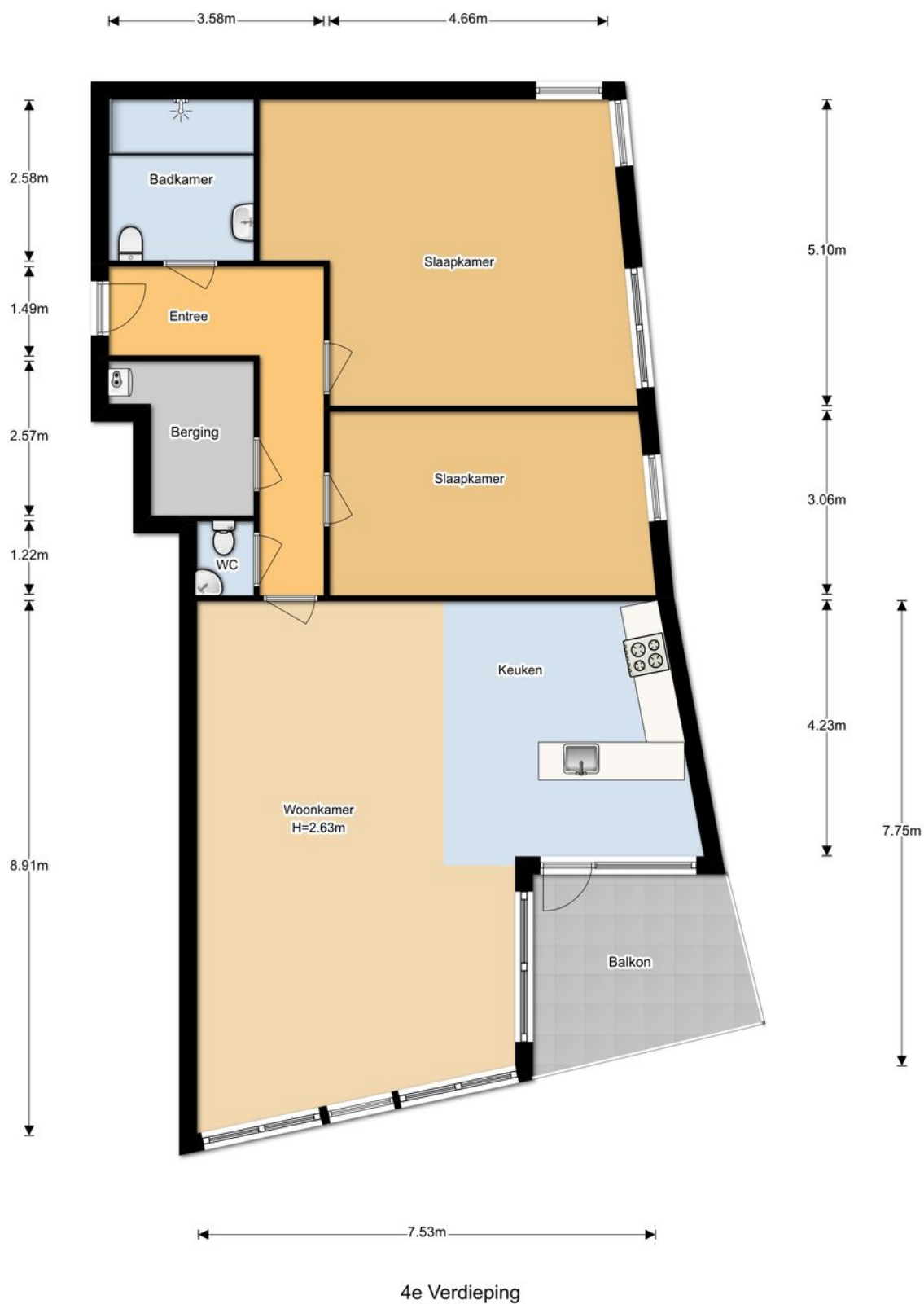
Kenmerken:

- bouwjaar 2008
- woonoppervlakte ca. 125 m²
- balkon ca. 14 m² op het zuidwesten
- inhoud ca. 415 m³
- servicekosten ca. € 167,- p/mnd

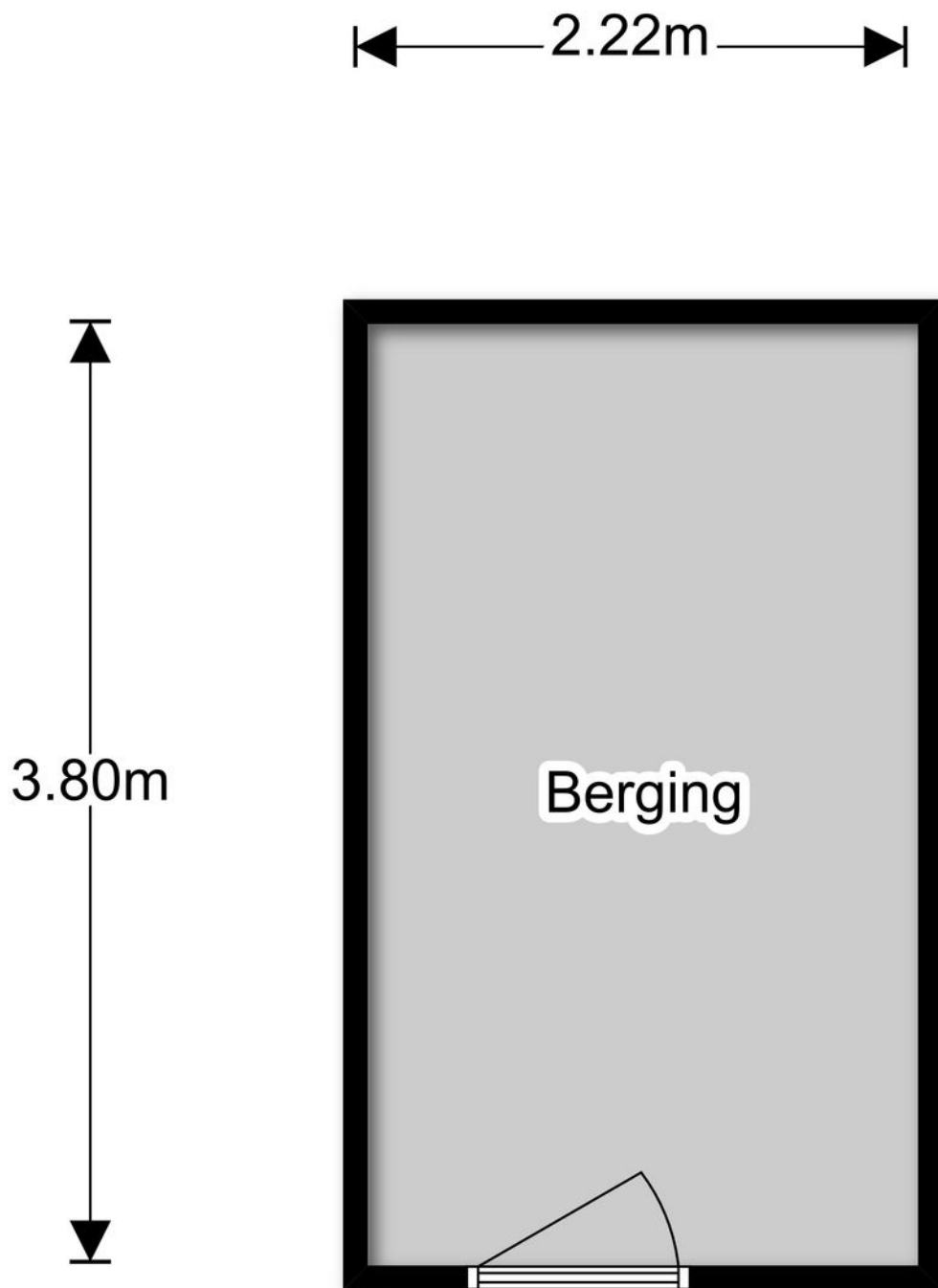
Sfeer impressies



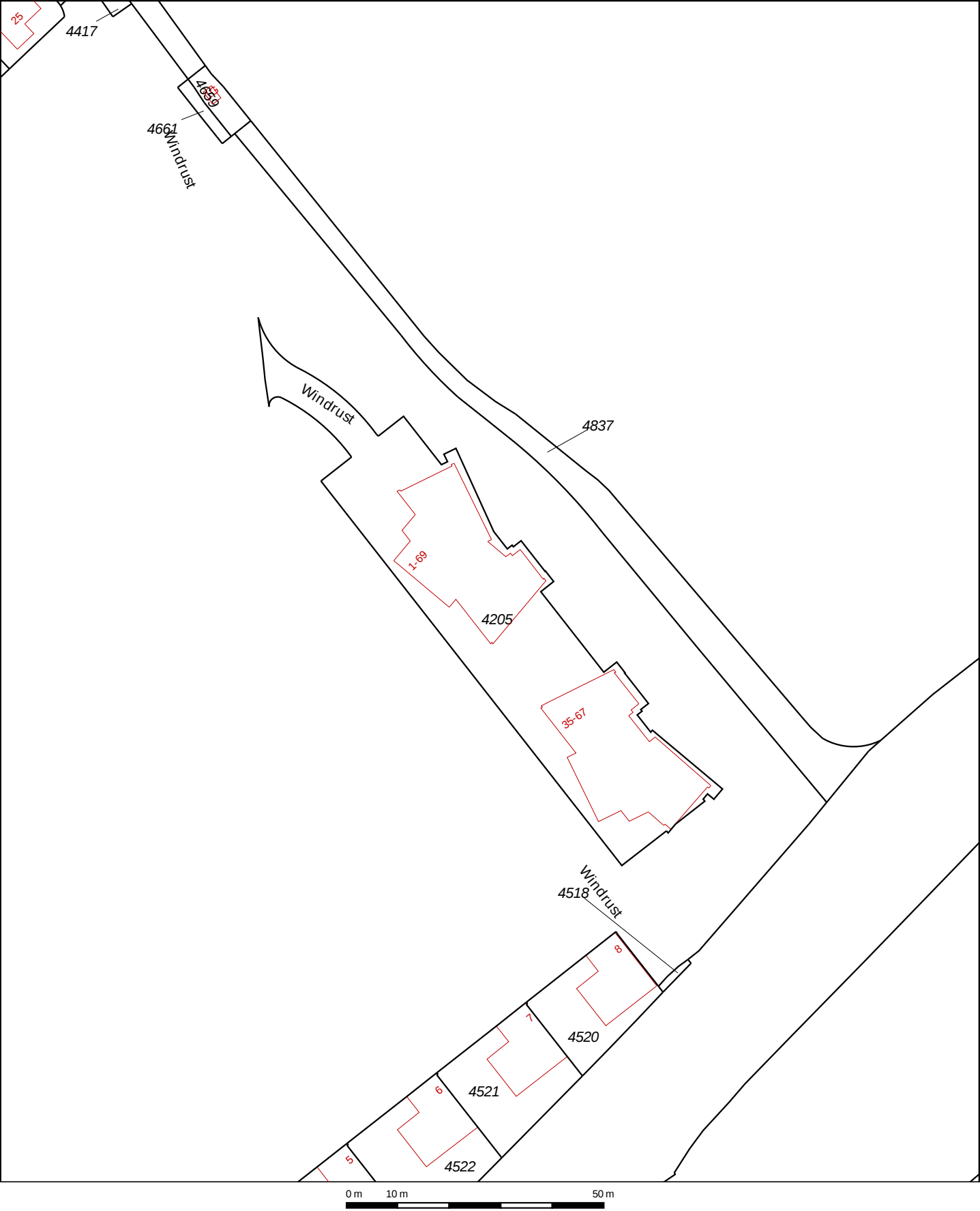
Plattegronden



Plattegronden

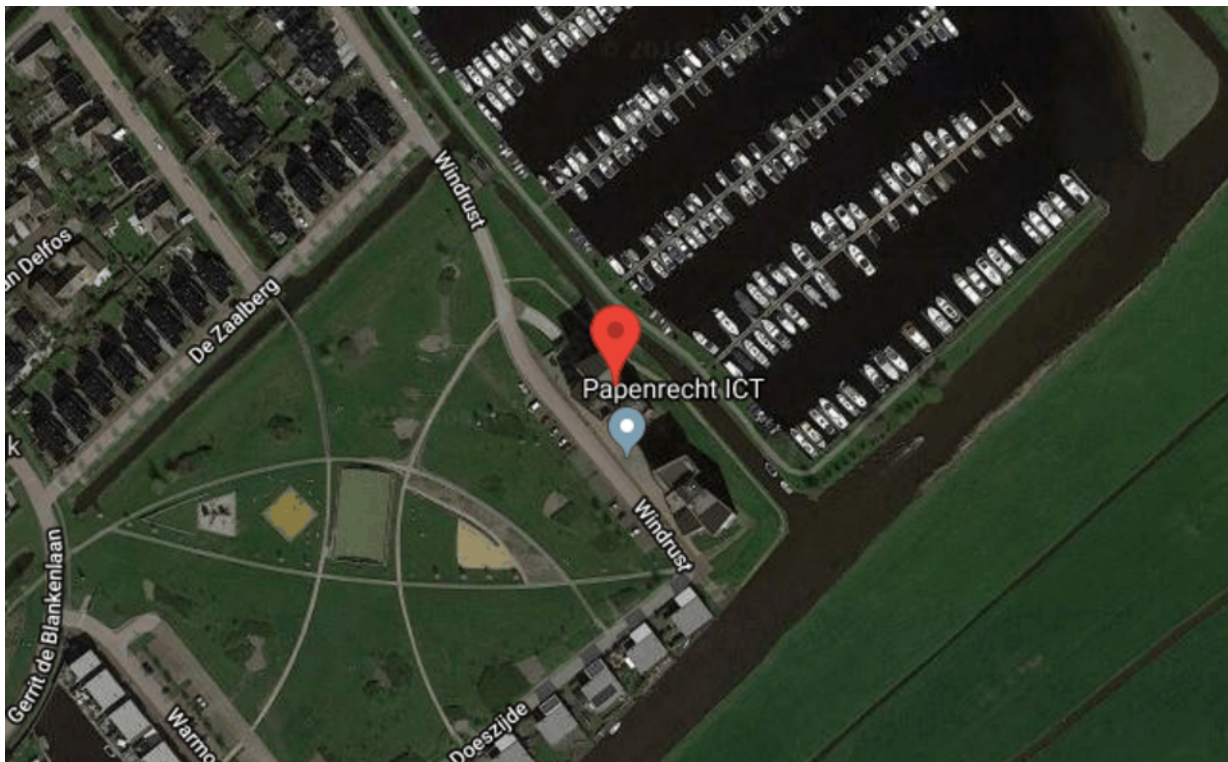
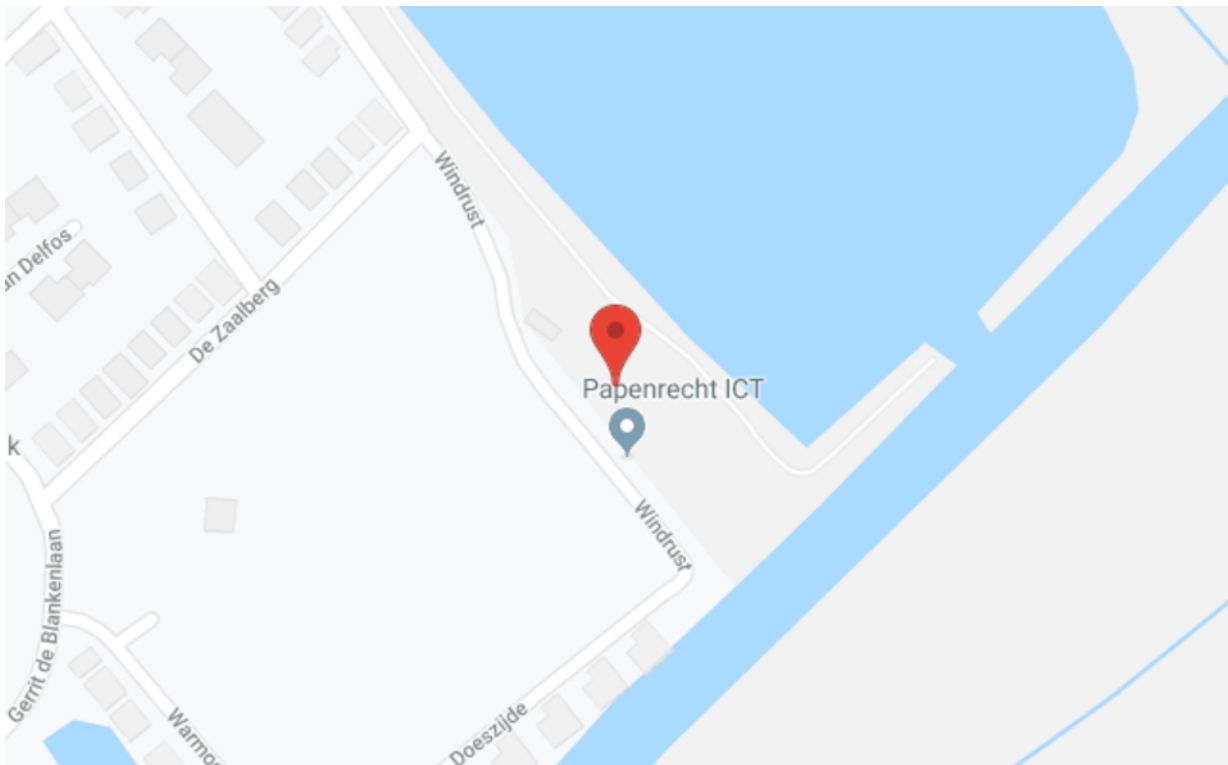


Berging



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie	Schaal 1:1000	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Leiderdorp B 4205	
Geleverd op 26 juni 2019	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	€ 550.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	4e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2008
Type dak	Lessenaarsdak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	125 m ²
Inhoud	415 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan park Aan rustige weg Aan water Vrij uitzicht
---------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2008
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Parkeerkelder
Heeft een balkon	Ja
Heeft een lift	Ja
Heeft een frans balkon	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het perceel : **Windrust 25, 2351 EV LEIDERDORP**

Datum : **19 augustus 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				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens zijkant	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
gordijnrails begane grond, 1e verdieping	☐	☐	☒	☐
Gordijnen begane grond, 1e verdieping	☐	☐	☒	☐
rolgordijnen begane grond, 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Vitrages begane grond, 1e verdieping	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën / lamellen begane grond, 1e verdieping	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten				
Vloer begane grond, 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐

Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard *met/zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
(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	☐	☐	☐	☒
Steigerhouten wand versiering met louverdeuren	☐	☐	☒	☐
Linnenkast slaapkamer	☐	☐	☒	☐

Voor akkoord:

De verkoper(s)

De koper(s)

Naam:

Plaats:

Datum: ---

Plaats: ---

Datum: ---

Naam:

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:	Windrust 25
Postcode/woonplaats	2351EV Leiderdorp
Bouwjaar	2008

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	x nee
b.	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? (Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen)	☐ ja	X nee
c.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?	X ja	
d.	Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel ?	X ja	

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	X nee
b.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel.	☐ ja	X 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	X 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	X 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	X 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	X nee
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?	☐ ja	X nee
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?	☐ ja	X nee
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?	☐ ja	X 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	X 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	X 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	X 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	X 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	X nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.</i>	☐ ja	X 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	X 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?	X ja	☐ nee
b.	Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? Graag het bedrag noteren: € 217.990,- voor inboedel en brand, gebouw via VVE		
	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	X 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	X 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.	X ja	☐ nee
a. Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel:		
b. Gegevens administrateur/bestuurder: Naam: Adres: Postcode/woonplaats: Telefoonnummer:		
c. Kosten maandelijkse betalingen: € 167,-		
d. In deze maandelijkse betalingen is begrepen:		
• Opstalverzekering	X ja	☐ nee
• Glasverzekering	X ja	☐ nee
• Schoonmaakkosten	X ja	☐ nee
• Conciërge/huismeester	X ja	☐ nee
• Voorschot stookkosten	X ja	Algemene ruimte
• Voorschot (groot) onderhoud	X 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: 2 ledenvergaderingen		
h.	Andere gegevens die van belang zijn: 4 bestuursvergadering		
i.	Indien u een "harde" vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, die door de VvE is gesteld?	☒ ja	☐ nee
j.	Heeft u toestemming voor de "harde vloer" van de VvE?	☒ ja	☐ nee
k.	Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer?	☐ ja	☒ nee
Graag toevoegen:			
• Notulen laatste VvE vergadering • Begroting en financiële jaarverslag van het laatste jaar • MeerJarenOnderhoudsPlan • Akte van splitsing • Reglement van splitsing • Huishoudelijk reglement			

12. Onderhoudscontracten, garanties

a.	Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel) Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen? (zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)	☐ ja	☒ nee
		☐ ja	☐ nvt
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	☐ nvt
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	X 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	X nee
--	-----------------------------	-------

16. Verbouwingen

a.	Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? <i>Zo "ja", welke?</i>	☐ ja	X 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	X 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?	X ja	☐ nee
c.	Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust? Woonbestemming		
d.	Informatie over de linker buren (gezien met gezicht kijkend naar de straat) Samenstelling: Leeftijden van linker buren (ook kinderen meenemen): Buurman: 65 jaar Buurvrouw: 58 jaar Buurkind(eren): 0 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: 50 jaar Buurvrouw: 30 jaar Buurkind(eren): 3 , 6, 8 jaar verblijven max. 10 weken in nederland verdeeld over het jaar.		
f.	Heeft u (over)last van uw buren	☐ ja	X 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	X nee
b.	Is de kruipruimte vochtig of met water?	☐ ja	X nee
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte? Zo ja, waar?.....	☐ ja	☐ nvt
d.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?	☐ ja	☐ nvt
e.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?	☐ ja	☐ nvt

19. Gevels

a.	Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken? <i>Zo "ja", namelijk:</i>	☐ ja	X nee
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? <i>Zo "ja", namelijk:</i> In de slaapkamer muurtje naast de deur door dichtslaan tocht	X ja	☐ nee
c.	Zijn de gevels geïsoleerd?	X 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	X nee
e.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	☐ ja	X nee
f.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? <i>Zo "ja", volgens welke methode?</i> ☐ droog (met grit) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☐ anders, nl.	☐ ja	X nee
g.	Zijn de gevels in het verleden gereinigd?	☐ ja	X nee

20. Kozijnen, deuren en ramen

a.	Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	X nee
b.	Ontbreken er sleutels? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	X nee
c.	Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekkе ruiten)? <i>Zo "ja", welke:</i> 1 raam in huiskamer (barst) word hersteld.	X ja	☐ nee
d.	Zijn er kozijnen met houtrot? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	X nee
e.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd?		

21. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	X nee
b.	Is schimmelvorming aanwezig? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	X nee
c.	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	X nee
d.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? <i>Zo "ja", welke en waar:</i>	☐ ja	X nee
e.	Is er sprake van isolatie? <i>Zo "ja", wat voor isolatie en waar:</i> Vloerisolatie : 820 eurocol dim floor systeem	X ja	☐ nee

f.	De vloer op de begane grond is van: X beton ☐ hout ☐ anders, nl.:
g.	De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: ☐ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:
h.	Kwaliteit: Goed

22. Daken

a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo "ja", waar:	☐ ja	X nee
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo "ja", waar en wanneer:	☐ ja	X nee
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:	☐ ja	X nee
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo "ja", welke:	☐ ja	X nee
e.	Is er sprake van dakisolatie?	X ja	☐ nee
f.	Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?	☐ ja	X nee
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten?	☐ ja	X 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	X nee
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? Zo "ja", welke:	☐ ja	X nee
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken?	☐ ja	X nee

	Zo "ja", welke:		
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? Zo "ja", wanneer en wat:	☐ ja	X nee
e.	Wat is het bouwjaar van uw CV-ketel:		2008

24. Afvoeren

a.	Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in:		
b.	Is het pand aangesloten op de openbare riolering? Zo "nee", op welke wijze dan:	X 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	X nee ☐ nvt ☐ nvt
d.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc? Zo "ja", welke:	☐ ja	X nee
e.	Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? Zo "ja", welke:	☐ ja	X nee
f.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo "ja", waar:	☐ ja	X nee
Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.			

25. Verontreinigingen

a.	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?	☐ ja ☐ ja	X nee ☐ nvt
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐ ja	☐ nvt
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig?	☐ ja	☐ nvt

	Zo "ja", is deze geleegd / geschoond / verwijderd? Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)	☐ ja	☐ nvt
d.	Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)	☐ ja	☐ nvt
e.	Is er nog een septictank in de grond aanwezig?	☐ ja	☐ nvt

26. Overige zaken / gebreken

a.	Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? Zo "ja", aangetast door:	☐ ja	X nee
b.	Zijn er aan de woning andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? (Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.) Zo "ja", welke:	☐ ja	X nee
c.	Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?	☐ ja	X nee

27. Bouwtechnische keuring

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

28. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.



Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor 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