



**ZWARTEWEG 2 A**  
OUD ADE

VRAAGPRIJS € 700.000 K.K.

“ Meer Advies:  
Al uw woongemak, onder één dak!

”

Om dit fantastische huis op waarde te kunnen schatten, moet je het echt van binnen komen bekijken! Achter de prachtig aangelegde tuin schuilt namelijk een verrassend ruim (174 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) en goed onderhouden half vrijstaande woning wat ook uitermate geschikt is voor dubbele bewoning.

Aan het boezemwater, met verbinding naar bijvoorbeeld het Vennemeer en verder, ligt het originele woonhuis (2 onder 1 kapwoning) van meer dan 100 jaar oud met prachtige authentieke details wat door een corridor van glas verbonden wordt met het achtergelegen woonhuis, wat juist gekenmerkt wordt door moderne details en v.v. een grote serre die voor een fantastische lichtinval zorgt. Tussen de 2 panden is een overkapping gemaakt, zodat je tot 's avonds laat heerlijk buiten kunt genieten. Je zit hier, net als in de besloten achtertuin, heerlijk vrij door de prachtige struiken en bomen. Aan de voorkant, bij het water is een (vis)steiger. Hier kun je genieten van het uitzicht, de avondzon en alles wat voorbij komt aan de overkant.

Oud Ade is een dorp in de gemeente Kaag en Braassem. Het dorp is aan het begin van de 19e eeuw rond de Sint-Bavokerk ontstaan. Het dorp ligt in het westen van het Groene Hart, in een gebied waarin diverse poldermolens staan. De Vrouw Vennemolen, een wipmolen, bevindt zich ten westen van het dorp en een tweede wipmolen, de Rode Molen, ligt verderop. Ten oosten van het dorp bevindt zich de Akkerslootmolen. De vlakbij gelegen Kagerplassen zijn geliefd bij watersporters. Het dorp heeft tevens toeristische voorzieningen zoals een jachthaven en enkele campings.

Oud Ade is centraal gelegen tussen Leiderdorp en Roelofarendsveen. Leiden is op de fiets prima te doen! De bewoners van het dorp kenmerken het dorp als een fijne levendige plek voor jong en oud. De basisschool, sportvoorzieningen en de bushalte zijn op loop/fiets afstand van de woning.

#### Indeling van de woning:

Via de tuin kom je bij de voordeur. Achter de voordeur bevindt zich de hal met garderobe en luik naar een kleine vliering. Tevens biedt de hal toegang tot de meterkast, de CV-combiketel en het toilet v.v. licht (wand-)tegels, vrijdragend toilet en fonteintje. Vanuit de hal, stap je in de leefruimte, welke heerlijk ruim en licht is. Het fijnste plekje van het huis is misschien wel aan de grote eettafel in de serre, genietend van het zonnetje. De keuken is v.v. een Siematic hoekinrichting in lichte kleurstelling met veel opbergkasten, een vernieuwd composiet werkblad en inbouwapparatuur o.a. een vaatwasser, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel/vriescombinatie en een close-in boiler. Door de trap middenin de leefruimte wordt er een woon/leef-keuken gedeelte gecreëerd en een fijne ruime relax-/zithoek met een warme uitstraling, mede door de gashaard. Onder de trap bevindt zich een luik naar een kelderruimte, ideaal te gebruiken als wijnkelder of opslagruimte. De leefruimte is v.v. strakke wanden en plafonds en een Brruynzeel houten vloer.

De open trap brengt je naar de verdieping alwaar een ruime slaapkamer en een 2e prima slaapkamer met strakke (schuif) kastenwand en toegang tot een vlieringzolder. Een paar treden hoger vind je nog een ruime 3e slaapkamer met dakkapel en de moderne badkamer met luxe tegels en velux dakraam. De badkamer is v.v. een inloopdouche met sproeier en stortdouche, wasmeubel, handdoekradiator, en 2e toilet. Het uitzicht vanuit de slaapkamer over de landerijen is prachtig en verveelt nooit!

Terug beneden, vervolg je je weg vanuit de woonkamer door de glazen corridor. In de glazen corridor vind je een handige bergkast alwaar de CV-combiketel en toegang tot de begane grond en verdieping van het authentieke voorhuis. Tevens is er een deur naar buiten waar je terecht komt onder de veranda. Met een 2 treden, stap je het voorhuis in. Geweldig is de totaal andere sfeer en uitstraling van deze warme zitkamer met sfeervolle houtkachel, balklagen en originele houten vloerdelen. De kozijnen met roedeverdeling zijn evengoed passend bij het geheel. De verdieping in het voorhuis is verrassend ruim en voorzien van een dakkapel aan de voorzijde en een lichtkoepel. Deze ruimte kan prima gebruikt worden als woon-/slaapkamer of een werk of hobbyruimte. Aansluitend vind je een compacte badkamer met douche, wastafel en toilet.

Het voorhuis kan als geheel of gedeeltelijk goed gebruikt worden als aparte woonruimte, na het aanbrengen van een keukenblok. Denk aan een kangoeroe woning. Ook is het voorhuis een mooi pand voor een kantoor of praktijk aan huis.

De grote bijkeuken/berging is aan de achterzijde aangebouwd en bereikbaar via de keuken van het achterhuis en vanuit de tuin. Hier is de aansluiting wasapparatuur en er zijn 3 inbouwkasten. De fietsen etc. kunnen er prima bij.

De tuin is zowel aan de achter-, zij- als aan de voorkant met zorg aangelegd en worden netjes bij gehouden. Mooie bloeiende struiken en boompjes afgewisseld met straatwerk, gras, grindpaden en waterstroompjes. De achtertuin is zeer zonnig en volledig beschermd door de hoge heg wat zorgt voor veel privacy.

Bij de corridor, tussen het voor- en het achterhuis is een veranda gemaakt. Ook dit is zo'n plekje waar je niet meer weg wilt als je er eenmaal zit. De buitenkachel zorgt voor sfeer en warmte als het 's avonds wat killer wordt. Hoogzomer is het juist een heerlijke plek uit de zon. Wil je wat meer reuring dan zet je een stoel op de vlonder bij het water. Terwijl je geniet van alles in en om het water en het uitzicht op de kerk, zie je aan de overkant de wandelaars en fietsers passeren.

Door de jaren heen is de woning goed onderhouden en is er ook geïnvesteerd in verduurzaming. Hieronder treft u de bijzonderheden aan;

Geheel v.v. isolerend glas.

Begane grond is na geïsoleerd.

De slaapkamers zijn geïsoleerd met steenwol en voorzetwanden.

De serre v.v. houten kozijnen en HR++ glas is ca. 15 jaar geleden aangebouwd

CV combiketel (Nefit 1200 HRC 28 / 4) uit 2024,

Voorhuis CV combiketel (HR Vaillant) uit 2005

De keuken en bijkeuken zijn v.v. vloerverwarming

Zowel badkamer als toilet is ca. 6 jaar geleden vernieuwd

In 2013 zijn er 7 zonnepanelen geplaatst.

Er is een stofzuiginstallatie

Wellicht is het voorhuis te gebruiken als B&B (vergunning noodzakelijk)

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 700.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1976

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dubbel glas  
Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 297 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 174 m<sup>2</sup>

Inhoud 679 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 2,4 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 4,2 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 12,8 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Locatie

Ligging Aan water  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school

## Tuin

Type Achtertuin



# KENMERKEN

Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	HR Vaillant 2005, Nefit proline NxtHRC 24/cw4 2024
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

## Kadastrale gegevens


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



# KENMERKEN

Eigendom

Eigen grond































































































# KADASTER





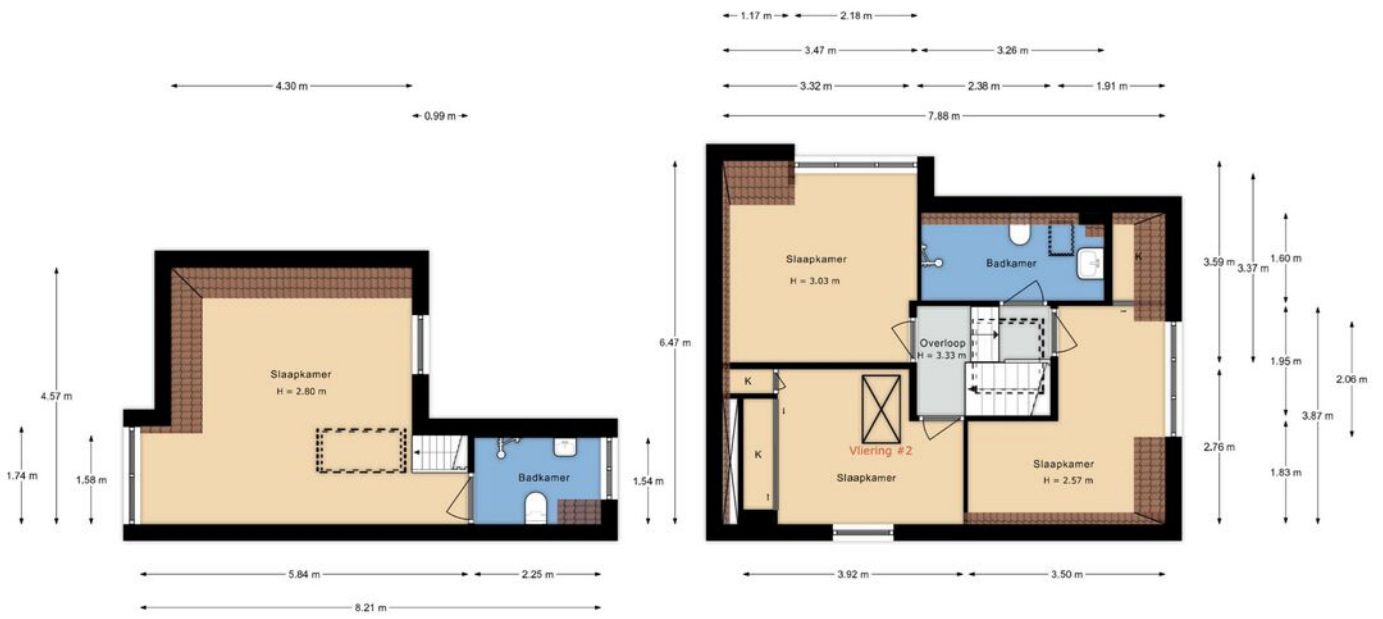
# PLATTEGROND



Zwarteweg 2A, Oud Ade | Begane grond H = 2.57 m - 3.40 m



# PLATTEGROND



Zwarteweg 2A, Oud Ade | 1e Verdieping H = 2.57 m - 3.33 m



# PLATTEGROND



Zwarteweg 2A, Oud Ade | Perceel (indicatief)



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver	X		
Broeikas			
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Woning</b>			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie			
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen	X		
Vliegenhorren	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Rolgordijnen	X		
Vitrages			X
Jaloezieën/lamellen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking/linoleum	X		
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Geiser</b>			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard	X		
Allesbrander	X		
Kachels			X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken			X
Werkbank in schuur/garage	X		
Vast bureau			
Spiegelwanden	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat	X		
Sauna			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoon toestellen			X
Telefooninstallatie			X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem			



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

## VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN ONROERENDE ZAAK

### DEEL I - VRAGEN MET BETREKKING TOT DE WONING

Als u een vraag met ja beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de "lijst met bijzonderheden/aanvullingen" die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-makelaar.

#### 1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres: ZWARTEWEG 2<sup>A</sup>  
 Postcode/woonplaats: 2374 BA OUD ADE  
 Soort woning: HALF VRIJSTAANDE WONING  
 Bouwjaar: 1976

#### 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?  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee | <input type="checkbox"/> niet bekend |
| b. | Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van één van de aangrenzende percelen?<br>(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, etc.) | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee            | <input type="checkbox"/> niet bekend |
| c. | Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?   | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee            | <input type="checkbox"/> niet bekend |
| d. | Staan uw gebouwen/bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel?  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee | <input type="checkbox"/> niet bekend |
| e. | Zijn er geschillen tussen u, en bijvoorbeeld uw burens, ten aanzien van de aangrenzende percelen?<br>(Denk hierbij o.a. aan: onenigheid over de erfafscheiding, perceelgrenzen etc.)  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee | <input type="checkbox"/> niet bekend |

#### 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.  | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee | <input type="checkbox"/> niet bekend |
| b. | U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel.   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee | <input type="checkbox"/> niet bekend |
| 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).            | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee | <input type="checkbox"/> niet bekend |
| 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) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee | <input type="checkbox"/> niet bekend |



- e. Er is sprake van erfpacht of opstalrecht (doorhalen wat van toepassing is)  
Zo nee, kunt u doorgaan met vraag f.  
Zo ja, graag de volgende vragen beantwoorden:
- De te betalen canon bedraagt: €  ja  nee  niet bekend
  - Per welke datum kan de canon worden aangepast:  ja  nee  niet bekend
  - Is deze eeuwigdurend?  ja  nee  niet bekend
  - Zo nee, wat is de einddatum:  ja  nee  niet bekend
  - Bestaat de mogelijkheid om de canon (eeuwigdurend) af te kopen?  ja  nee  niet bekend
  - Zo ja, voor welk bedrag:  ja  nee  niet bekend
  - Is de erfpacht afgekocht?  ja  nee  niet bekend
  - Zo ja, wat is de einddatum:  ja  nee  niet bekend
  - Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?  ja  nee  niet bekend
  - Zo ja, voor welk bedrag: €  ja  nee  niet bekend
- f. U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning)  ja  nee  niet bekend
- g. Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?  ja  nee  niet bekend
- h. Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?  ja  nee  niet bekend
- i. Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?  ja  nee  niet bekend
- j. Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? Zo ja, welk recht of welke verplichting?  ja  nee  niet bekend

#### 4. Huur / verhuur

- Is er reeds sprake van huur, verhuur of in gebruik geven aan anderen?  
Bij nee, kunt u doorgaan met vraag 5.  
Bij ja, graag de onderstaande vragen beantwoorden.
- a. Verhuurd/gehuurd/in gebruik gegeven:  ja  nee  niet bekend
- b. Is er een huurcontract?  ja  nee  niet bekend
- c. Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen?  
Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.  ja  nee  niet bekend



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

### 5. Publiekrechtelijke beperkingen

- Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties?  ja  nee  niet bekend  
 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  niet bekend  
 Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.
- Is er (in het verleden) bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking?  ja  nee  niet bekend  
 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  niet bekend  
 (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  niet bekend
- b. Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd?  
 Graag het bedrag noteren: € **HERBOUWWAARDE**
- c. Naam van de verzekeringsmaatschappij **CENTRAAL BEHEER** (kopie polisblad toevoegen)

### 9. Aansrijvingen

- 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  niet bekend  
 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  niet bekend  
 (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 Eigenaars) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

Is er sprake van een appartementsrecht (Vereniging van Eigenaars (VvE)) of een lidmaatschapsrecht van een Coöperatieve Vereniging?  ja  nee  niet bekend

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

Zo ja, dan de VvE-checklist invullen en vervolgens verdergaan met vraag 12.

### 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)  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, kan de koper dit contract overnemen?  ja  nee  niet bekend  
(zo ja, dan graag contractdocumenten toevoegen)

b. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler)  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, welke?

c. Bent u in het bezit van een GIW-certificaat  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, dan graag het certificaat toevoegen

Zo ja, staat het op uw naam?  ja  nee  niet bekend

### 13. Particuliere woningverbetering

a. Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering  ja  nee  niet bekend  
Zo nee, kunt u doorgaan met vraag 14.  
Zo ja, is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?  ja  nee  niet bekend  
(zo ja, dan graag documenten toevoegen)

b. Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?  ja  nee  niet bekend

c. Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?  ja  nee  niet bekend

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  niet bekend

### 15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

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



## 16. Verbouwingen

- a. Heeft u (een) verbouwing(en) uitgevoerd waarvoor een (omgevings)vergunning nodig was?  
Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden?
- (zo ja, dan graag kopie van de (omgevings)vergunning(en) en andere relevante documenten toevoegen)
- b. Heeft u (een) verbouwing(en) uitgevoerd waarvoor geen (omgevings)vergunning nodig was?  
Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden?
- (zo ja, dan graag kopie van relevante documenten toevoegen)
- c. Heeft de vorige eigenaar al dan niet vergunningsplichtige verbouwwerkzaamheden uitgevoerd?  
Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden?
- (zo ja, dan graag kopie van de omgevingsvergunning(en) en andere relevante documenten toevoegen)

ja  nee  niet bekend

ja  nee  niet bekend

ja  nee  niet bekend

## 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?
- c. Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust?
- d. Heeft u van een van uw burens geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburen)?  
Zo ja, wat voor overlast?
- e. Zijn er ontwikkelingen bekend die de woonsituatie zullen beïnvloeden?  
Zo ja, welke ontwikkelingen?

ja  nee  niet bekend

ja  nee  niet bekend

ja  nee  niet bekend



## 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. Op welke manier is de woning gefundeerd? (op staal, betonpalen, houten palen etc.)
- b. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  
Zo ja, welke en wanneer speel(t)de dit?  ja  nee  niet bekend
- c. Ligt uw woning in een gebied met funderingsproblemen?  ja  nee  niet bekend
- d. Zijn er indicaties van funderingsproblemen bij gelijksoortige panden in de directe nabijheid van de woning?  ja  nee  niet bekend
- e. Is de kruipruimte vochtig of met water?  ja  nee  niet bekend
- f. Is er een toegang naar de kruipruimte?  ja  nee  niet bekend
- g. Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?  ja  nee  niet bekend
- h. Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?  ja  nee  niet bekend

### 19. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of vochtige plekken?  
Zo ja, namelijk (en wanneer):  ja  nee  niet bekend
- b. Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is of die regelmatig terugkomt?  
Zo ja, namelijk (en wanneer):  ja  nee  niet bekend
- c. 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  niet bekend
- d. Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.  ja  nee  niet bekend
- e. Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd?  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?  
 droog (met grit)  
 nat (chemisch met water nagespoeld)  
 anders, nl.

GEVELS VOOR HUIS OP NIEUW GEVOEGD.





## 20. Kozijnen, deuren en ramen

- a. Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren?  
Zo ja, welke:  ja  nee  niet bekend
- b. Ontbreken er sleutels?  
Zo ja, welke:  ja  nee  niet bekend
- c. Is in de gehele woning dubbel glas aanwezig?  
Zo nee, welke ruimtes wel?  ja  nee  niet bekend
- d. Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekkende ruiten)?  
Zo ja, welke:  ja  nee  niet bekend
- e. Zijn er kozijnen met houtrot?  
Zo ja, welke:  ja  nee  niet bekend
- f. In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd?  
En is dit schilderwerk door een erkend schildersbedrijf uitgevoerd?  ja  nee  niet bekend

## 21. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag?  
Zo ja, waar:  ja  nee  niet bekend
- b. Is schimmelvorming aanwezig?  
Zo ja, waar:  ja  nee  niet bekend
- c. Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?  
Zo ja, waar:  ja  nee  niet bekend
- d. Licht er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer (bedekking)?  
Zo ja, welke en waar:  ja  nee  niet bekend
- e. Is er vloerverwarming aanwezig?  
Zo ja, welke ruimtes? **KEUKEN BIJKEUKEN/BERGING**  ja  nee  niet bekend
- e. De vloerafweking van de eerste woonlaag (begane grond) is van:  
 beton  
 hout  
 anders, nl.:  
De kwaliteit hiervan is:  
 slecht  
 goed



f. De verdiepingsvloer van de tweede woonlaag is van:

beton

hout

anders, nl.:

De kwaliteit hiervan is:

slecht

goed

g. De verdiepingsvloer van de derde woonlaag is van:

beton

hout

anders, nl.:

De kwaliteit hiervan is:

slecht

goed

## 22. Daken

a. Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?

Zo ja, waar en wanneer:

ja  nee  niet bekend

b. Is het u bekend dat de vorige eigenaar last van lekkages aan de daken had?

Zo ja, waar en wanneer:

ja  nee  niet bekend

c. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren?

Zo ja, waar en wanneer:

ja  nee  niet bekend

d. Is het u bekend dat vorige eigenaren de daken al eens (gedeeltelijk) heeft laten vernieuwen/repareren?

Zo ja, waar en wanneer:

ja  nee  niet bekend

e. Is er sprake van platte daken en zo ja, waar bevinden deze daken zich (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? **BIJ KEUKEN**

Zo ja, hoe oud is/zijn het dak/de daken: **BERGING SERRE**

ja  nee  niet bekend

f. Zijn er gebreken aan het dak bekend?

Zo ja, welke: **DEEL WOONHUIS**

ja  nee  niet bekend

g. Is er een gebrek aan een van de dakgoten?

ja  nee  niet bekend

## 23. Installaties

a. Zijn u gebreken of bezwaren bekend van/tegen 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  niet bekend

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

Zo ja, welke: **SLAAPKAMER**

ja  nee  niet bekend



- c. Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken?  
Zo ja, welke:  ja  nee  niet bekend
- d. Moet de cv-ketel meer dan één keer per jaar worden bijgevuld?  
Zo ja, hoe vaak en is de oorzaak bekend?  ja  nee  niet bekend
- f. Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)?  
Zo ja, wanneer en wat:  ja  nee  niet bekend
- g. Is de cv-ketel in eigendom of lease? Bouwjaar ketel: 2005/2009  
Naam leasemaatschappij

## 24. Afvoeren

- a. Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in:  
b. Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering.  
Is dit bij dit gebouw anders?  ja  nee  niet bekend
- Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput?  ja  nee  niet bekend
- Is er nog een septictank of beerput aanwezig?  ja  nee  niet bekend
- Zo ja, op welke wijze wordt het afvalwater dan afgevoerd?
- c. Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc?  
Zo ja, welke:  ja  nee  niet bekend
- d. Zijn er problemen met de afvoer van regenwater?  
Zo ja, welke:  ja  nee  niet bekend
- e. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo ja, waar:  ja  nee  niet bekend

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?  
Zo ja, waaruit bestaat de verontreiniging?  ja  nee  niet bekend
- b. Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  
Zo ja, dan graag toelichten bij bijzonderheden/aanvullingen  ja  nee  niet bekend
- c. Is of was er een olietank in de grond aanwezig?  
Zo ja, is deze gelegegd / geschoond / verwijderd?  
Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)  ja  nee  niet bekend



- d. Zijn er loden leidingen aanwezig?  ja  nee  niet bekend
- e. Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht?  ja  nee  niet bekend  
(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)

### 26. Overige zaken / gebreken

- a. Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, aangetast door:
- c. Zijn er problemen (geweest) met planten en/of ongedierte in/rondom het perceel of aangrenzend oppervlaktewater?  ja  nee  niet bekend  
(Denk hierbij aan invasieve exoten als de Japanse duizendknoop, reuzenberenklauw, ambrosia, grote waternavel, processierups, muskusrat, etc.)  
Zo ja, welke:
- d. Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?  ja  nee  niet bekend

### 27. Bouwtechnische keuring

- a. Is er een bouwtechnisch rapport van de woning?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, graag een kopie toevoegen.

### 28. Energiebesparende maatregelen

- a. Is er een energielabel aanwezig?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, het Energielabel heeft registratienummer:  
Zo ja het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen  
Zo nee, overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.
- b. Is er sprake van een Nul-op-de-Meter-woning of een energieneutrale woning?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, graag documenten toevoegen.  
Ga hierna verder met vraag 28 f
- c. Is er sprake van vloerisolatie?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, wat voor isolatie, welke ruimtes en wanneer is deze aangebracht:
- VLOER EN GEVEL**
- d. Is er sprake van dakisolatie?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, wat voor isolatie en wanneer is deze aangebracht:
- e. Zijn de gevels geïsoleerd?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, wat voor isolatie en wanneer is deze aangebracht:
- BIJ DE BOUW**
- f. Welke voorzieningen zijn er nog meer aangebracht voor energiebesparing en/of een gezond binnenklimaat?  
(Denk hierbij aan warmte-terugwin-voorzieningen, warmtepomp, zonnepanelen, vraaggestuurde ventilatie met CO2-sturing etc.)

### 29. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

- a. Onroerendzaakbelasting (bij een woning) Aanslagjaar: **2023** € **508000,-**
- b. Onroerendzaakbelasting bij een niet-woning Aanslagjaar: €  
     eigenaarsdeel €  
     gebruikersdeel €
- c. Waterschapslasten €
- d. Verontreinigingsheffing/rioolrecht Aanslagjaar: **2023** € **570,-**
- e. De WOZ-waarde van de woning Aanslagjaar: **2023** € **508000,-**
- f. Bent u bij in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?  ja  nee  niet bekend
- g. Bent u, indien van toepassing, bij in het betalen van de erfpachtcanon?  ja  nee  niet bekend

### 30. Energie, televisie en internet

- a. Bij welk energieleverancier neemt u energie af?
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks ? €
- c. Dit bedrag heeft betrekking op:  
 water  
 elektriciteit  
 gas  
 anders, nl.:
- d. Welke internet-/televisieaansluiting is er?  
 kabel  
 koper  
 glasvezel

### 31. 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.



**Lijst met bijzonderheden/aanvullingen (n.a.v. bovengestelde vragen deel I)**

Vraagnummer	Bijzonderheden/aanvullingen
	SOMMIGE GLASLATTEN LICHT AANGETAST



makelaardij   verzekeringen   hypotheken   bankzaken

**INTERESSE IN DEZE WONING?**

NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Noordeinde 33 | 2371 CM | Roelofarendsveen

071-3319019 | [makelaardij@meer-advies.nl](mailto:makelaardij@meer-advies.nl) | [meer-advies.nl](https://meer-advies.nl)

