



Rijnbandijk 95, 4021 AG Maurik

Vraagprijs € 1.225.000,00 kosten koper

Omschrijving

Rijnbandijk 95, 4021 AG Maurik

#Vrijstaande woonboerderij
#Prachtig perceel van 8.220 m²
#15m Verwarmd zwembad (hydrolyse)

Uitzonderlijk aanbod geeft je het gevoel van vakantie in de Mediterraan.

De video, foto's en plattegronden vertellen veel, maar voor de Rijnbandijk 95 in Maurik is het speciale, warme gevoel van rust en ruimte onmogelijk om goed te beschrijven.

Woonboerderij met diverse bijgebouwen als buitenkeuken, garages, dierenverblijven, zwembad en 8.220 m² grond in groene en waterrijke omgeving.

Aan de voet van de dijk, midden in het Betuws landschap, ligt deze vrijstaande woonboerderij met in pandig gastenverblijf, luxe buitenkeuken, diverse garages en schuren, (verwarmde) dierenverblijven, tuinkassen en een 15 meter lang verwarmd hydrolyse zwembad met beweegbare overkapping op een perceel van 8.220 m² met weiland, fruitbomen, moestuin en een prachtige siertuin. Het combineert landelijk wonen met optimaal comfort, luxe en volop ruimte voor liefhebbers van het buitenleven en ontspanning thuis. Of je nu droomt van het houden van paarden, genieten van vergezichten, kweken van eigen groente en fruit of een plek zoekt waar rust, ruimte en natuur samenkomen, deze lokatie biedt het allemaal.

Met een semi-professionele keuken binnen én buiten, een verdiepte woonkamer, 4 slaapkamers, 2 badkamers, een royale bijkeuken en dit alles onder een rieten kap (2017) is deze woonboerderij een plaatje om te zien. Energielabel A geeft al aan dat de huidige eigenaren veel aan verduurzaming hebben gedaan.

Wat zij nog meer hebben gerealiseerd? Zoveel diversiteit aan gebruiksmogelijkheden, opstallen (buitenkeuken, tuinkassen, zwembad, garages, dierenverblijven e.d), prachtige siertuin met unieke planten en een perfecte lokatie gecreëerd voor allerlei dieren zoals pony's, schapen, en vogels.

Het erf betreed je via de automatisch bedienbare toegangspoort. Je rijdt jouw auto via de oprijlaan de dijkhelling af en parkeren kan volop voor en naast de woning. We bezichtigen de woning, gaan naar buiten en vervolgens omarmen we het buitenleven. Als makelaar zien we veel, maar zo'n buitenkeuken was een nieuwe ervaring. Via de paden door de kleurrijke tuin lopen we naar achteren, via het zwembad en de dierenverblijven komen we bij het weiland.

Het verwarmde en overdekte zwembad van 15 meter met het zachts mogelijke zwemwater dankzij hydrolyse geeft uniek de mogelijkheid ieder moment van de dag te zwemmen. De 2 teakhouten ligbedden met parasol blijven achter en zijn ter beschikking aan de nieuwe zwemmers. De buitenverlichting (zie avondfoto's) rondom het zwembad en in de tuin blijft grotendeels achter (spotjes, witte pijlen; niet de ronde bollen), zodat de nieuwe eigenaren kunnen blijven genieten van het sfeervolle geheel.



Rianne de Wit Makelaardij B.V.
Prinses Marijkelaan 25
4021 EB, MAURIK
Tel: 0344-219024
E-mail: rianne@riannedewit.nl
www.riannedewit.nl

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte 186 m²;
- Op de Lijst van Zaken staat extra overname vermeld;
- 36 Zonnepanelen (11.8 kW) sinds 2021;
- Wifi overal, zelfs tot achter in het weiland;
- Vloerverwarming en elektriciteit in 1 dierenverblijf aanwezig;
- Overdracht zal worden begeleid door notaris Hoogenboom te Eck en Wiel.

Over het dorp Maurik:

Maurik is een groeiend dorp en telt circa 4.700 inwoners. Er zijn 2 basisscholen, BSO, kinderfysio e.d. Verder tref je in Maurik o.a. een supermarkt, dokterspraktijk met apotheek, tandartspraktijk, sportverenigingen, de weekmarkt op het Dorpsplein en diverse watersportmogelijkheden. De autosnelweg A15 is bereikbaar binnen 10 minuten, de A2 binnen 15 minuten

Let op: wij wijzen je erop dat als je komt kijken, je verk(n)ocht zal zijn. Welkom aan de Rijnbandijk 95!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.225.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 659 m ³
Perceel oppervlakte	: 8.220 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 186 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1906
Ligging	: Vrij uitzicht, buiten bebouwde kom
Tuin	: Tuin rondom 8.220 m ²
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Stoomcabine, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Domotica, Zonnepanelen

Locatie

Rijnbandijk 95
4021 AG MAURIK



Foto's



Foto's



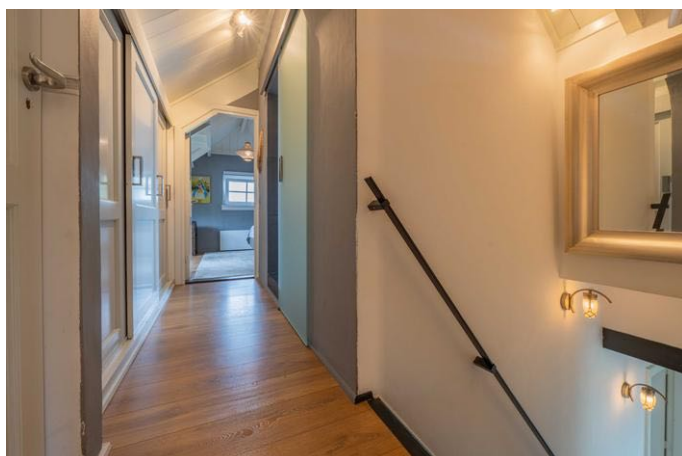
Foto's



Foto's



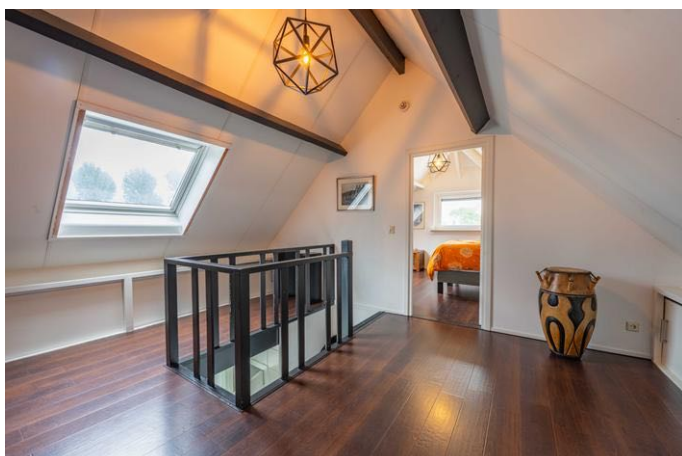
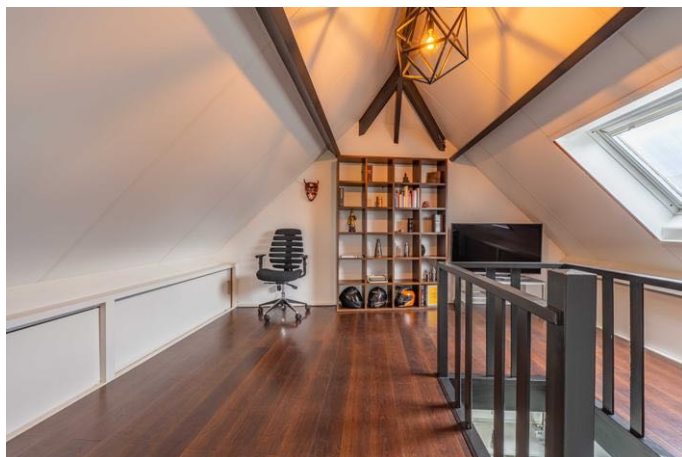
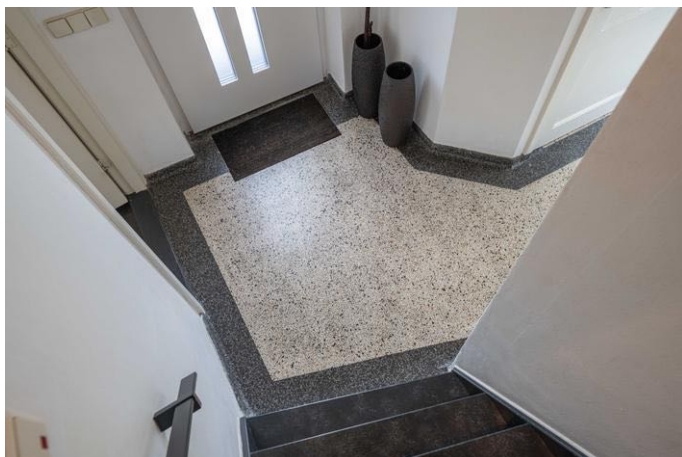
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



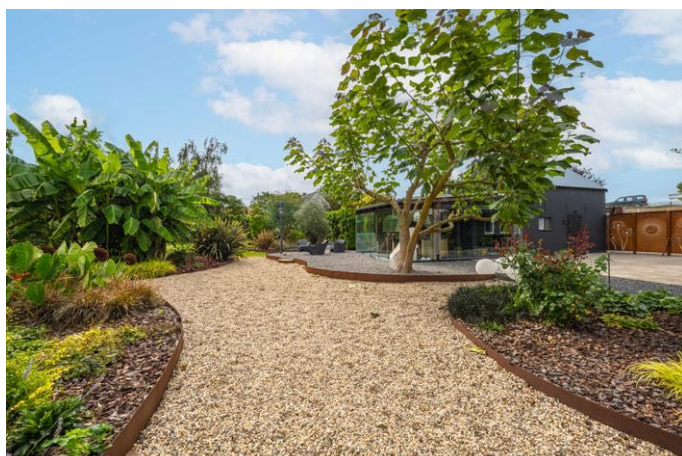
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



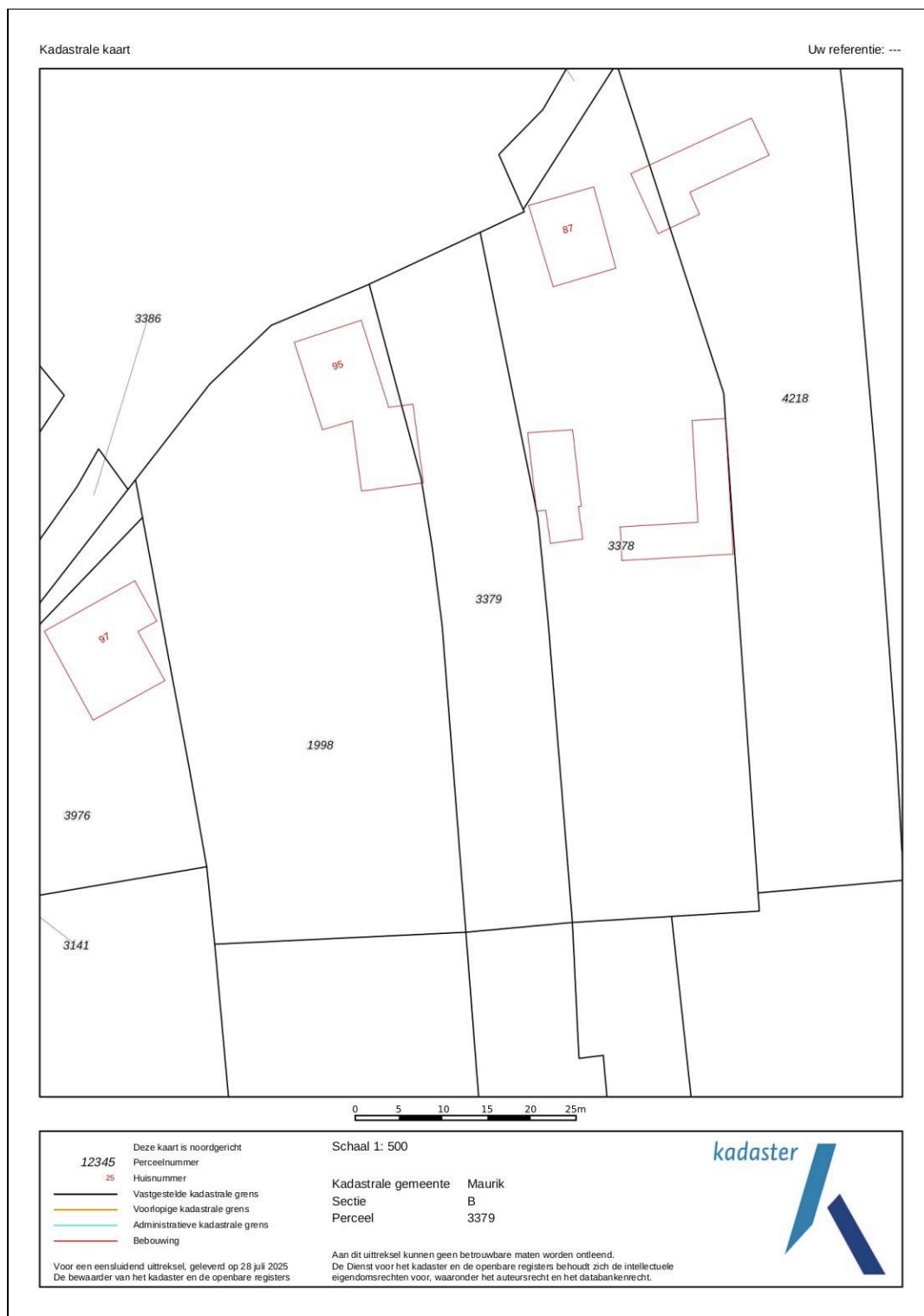
Foto's



Foto's



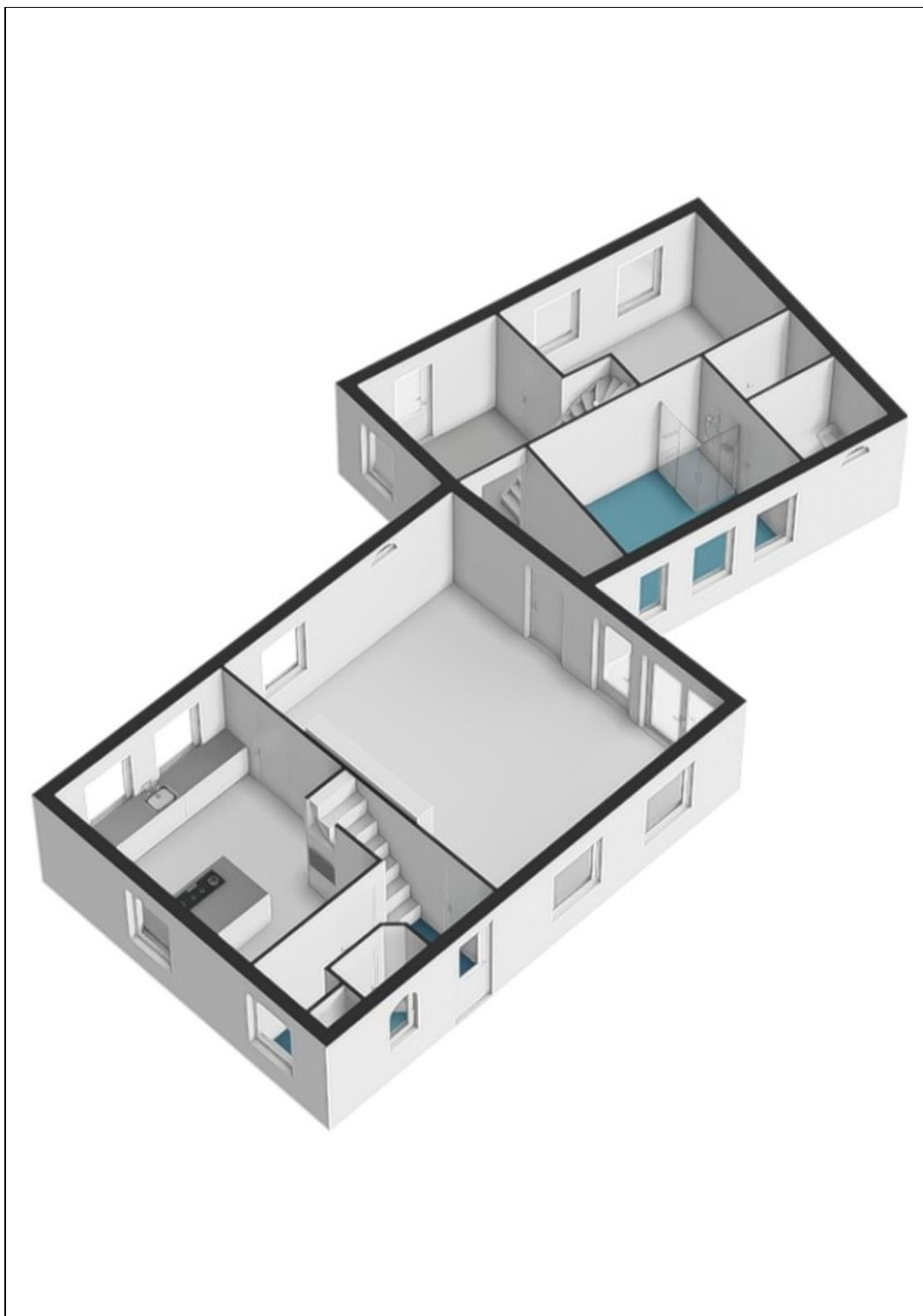
Kaart van het Kadaster



Begane grond



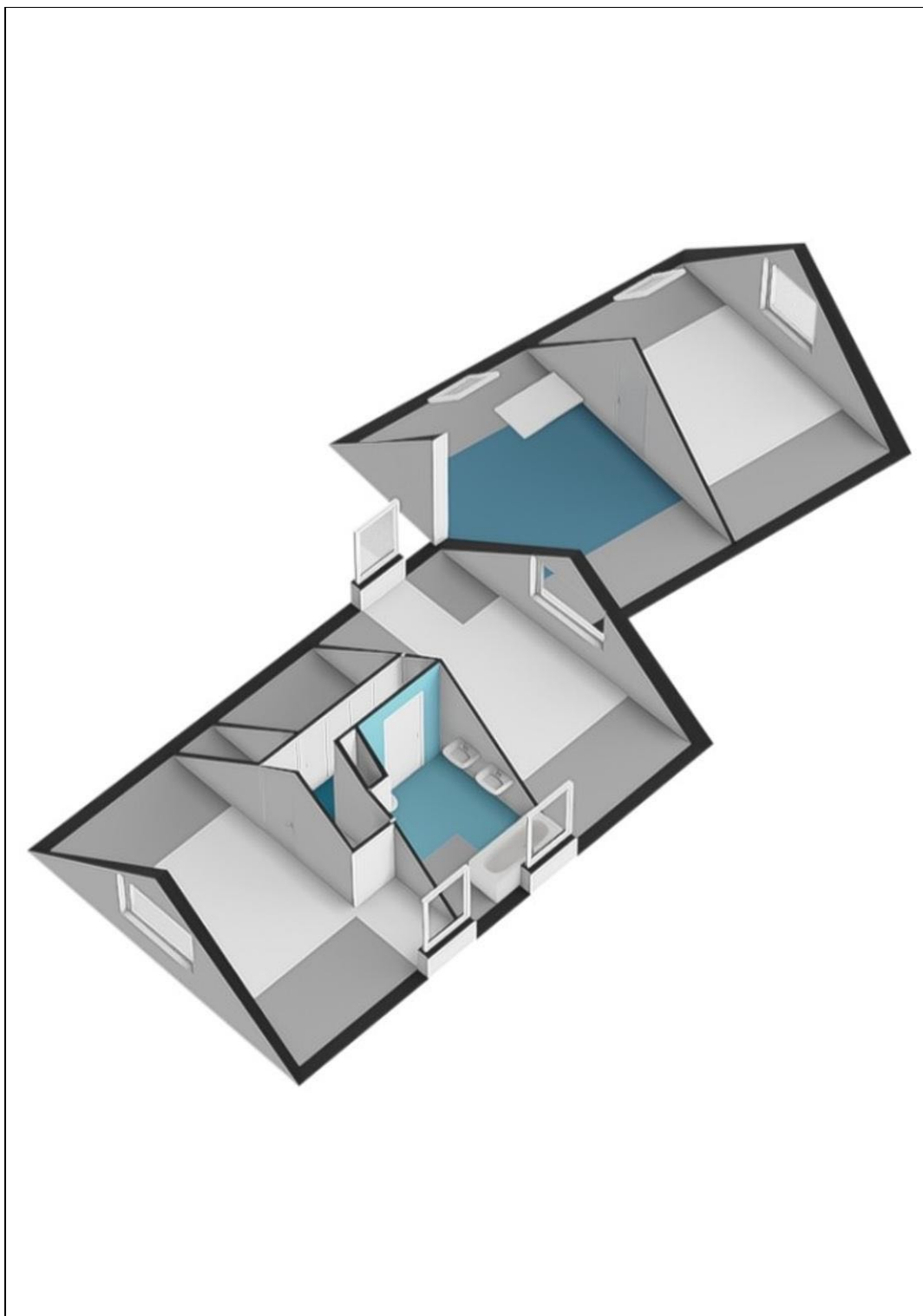
Plattegrond



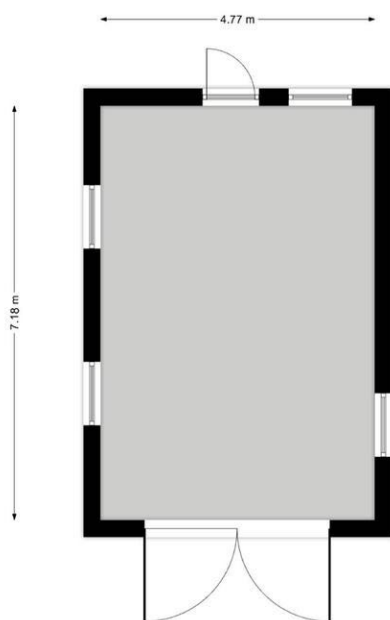
1e Verdieping



Plattegrond



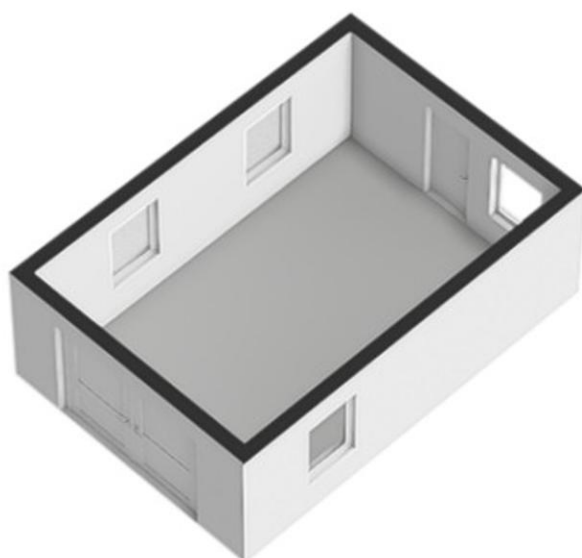
Garage



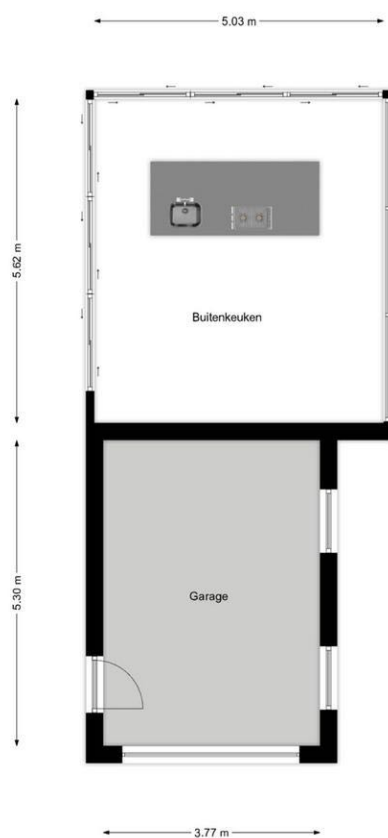
Garage

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Garage en buitenkeuken



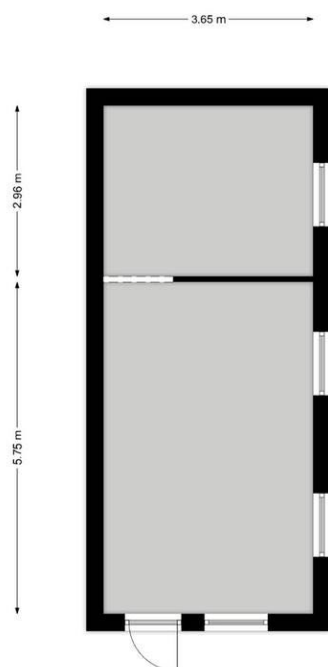
Garage en buitenkeuken

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



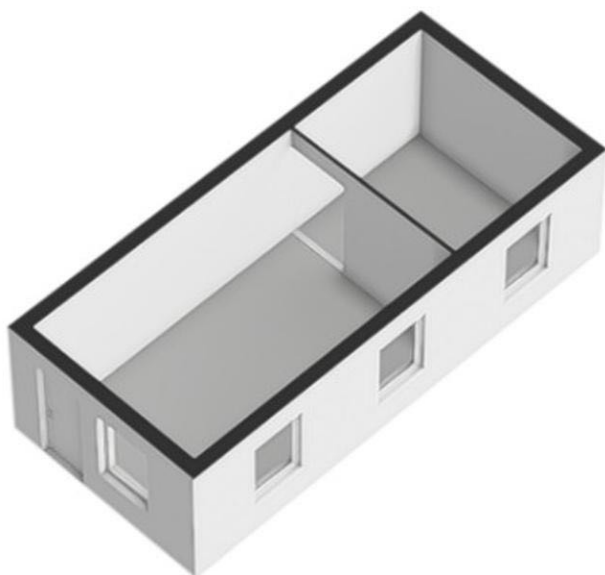
Schuur



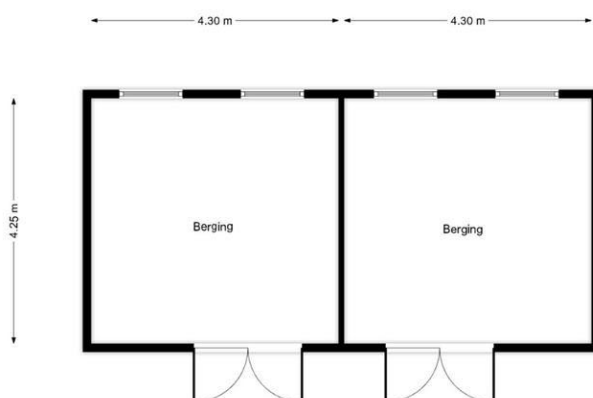
Schuur

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



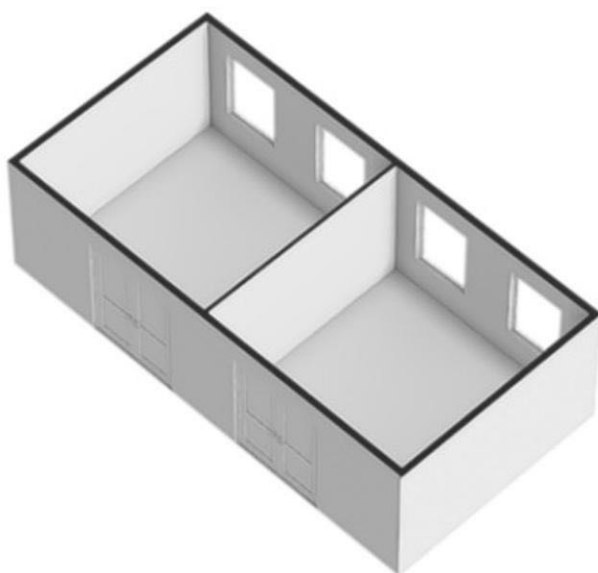
Bergingen



Bergingen

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Specificatie inzake verlichting (wat blijft) wordt apart verstrekt	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Witte schuifdeuren kast beneden, Chinese kledingkast boven, boekenkast boven + trapvormkast/meubel + boekenkast in kantoor	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Twee grote hangspiegels, 1 in badkamer beneden en 1 boven trap voorhuis gaan mee	☐	☒	☐	☐
- Zwart leren bankstel en witte suede fauteuil	☒	☐	☐	☐
- Diepvrieskist garage, koelkast garage,	☒	☐	☐	☐
- Wasmachine en wasdroger in bijkeuken, vrieskast en koelkast in woning zelf	☐	☐	☒	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☒	☐
- Vriezer	☐	☐	☒	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
- Alle andere losse apparaten in keuken gaan mee	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Vergrootspiegel naast spiegel in wc bij badkamer beneden	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Voor beide badkamers en wc's geldt dat meeste meubels en meeste accessoires achterblijven, behalve grote hangspiegel, teak kledingkast en zilverkleurige kruk in badkamer beneden	☒	☐	☐	☐
- Teak kledingkast, grote spiegel en zilverkleurige kruk in badkamer beneden gaan mee	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- Alle inzethorren, radiatorbalkleding, radiatorfolie blijven	☒	☐	☐	☐
- Twee teakhouten ligbedden met parasol bij zwembad, noppenfolie en beschermingshoezen planten	☒	☐	☐	☐

-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Witte pijllampen, lantaarnpalen, lampen buiten aan woning en verlichting spotjes zwembad	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Losse verlichting tuin (ronde bollen)	☐	☒	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Werkbanken in de schuur in weiland blijven	☐	☐	☐	☒
Buitenkeuken blijft, met alle kookmogelijkheden behalve de bbq-rooster-spit installatie bij open vuur	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Eettafel met stoelen op terras blijven; zitmeubels bij olijfboom blijven; diverse planten in potten rondom huis blijven	☒	☐	☐	☐
- In de kassen blijven grote langwerpige plantenbakken achter en diverse andere bakken/potten	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Nvt				
- Nvt				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Ja**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : **Gebruik van (dijk)grond voorkant woning Overeenkomst met Waterschap (beweiding door schapen)**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Ja**
Zo ja, welke grond? : **dijk voorkant woning, zie hierboven**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Ja**
Zo ja, welke? : **A) beperking verkoop weiland (perceel 3189) aan familieleden Drost, zie koopakte B) scheidingsmuur stal op perceel 2263 moet blijven staan C) geen recht van overpad meer (sinds aankoop in 2006 niet gebruikt en zie ook koopaktes)**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
Duur: : _____
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee
Indien er geen contract of overeenkomst is, : _____
beschrijf hieronder wat (mondeling) met de _____
huurder/ gebruiker is afgesproken:
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij : _____
verwijderen bij ontruiming? _____
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)
Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel? € _____
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
Zo ja, welke? : _____
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of **Nee**
een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden,
recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
Zo ja, toelichting: : _____
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of **Nee**
aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
Zo ja, welke? : _____
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel **Nee**
kunnen worden teruggevorderd?
Zo ja, welke? : _____
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
Zo ja, waarom? : _____
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met

praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) : **Woning als hoofdverblijf**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **Ja / Nee**

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2 Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Ja**

Zo ja, waar? : **Sinds aankoop in 2006 zelden en van korte duur aan voorkant huis en muur keuken, vele jaren geleden, tijdelijk bij zeer veel regen op de plek waar een scheur is. droogde daarna weer op.**

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **zie hierboven - aan voorkant huis en muur keuken**

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **oorspronkelijke woning: in jaren tachtig dubbele muur geplaatst met steenwol en aangevuld in 2024 tijdens vervanging kozijnen. aanbouw huis: in jaren negentig is gebouwd met dubbele muren en isolatie muren en vloer**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : _____

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **buitenkeuken dak niet geïsoleerd, gebouwd 2014 rieten dak van december 2017 schuren: 2 garages vooraan en een schuur vooraan nieuwe daken 2025 schuur in weiland dak rond 2016/2017, zonnepanelen erop in 2021 technische ruimte zwembad 2021**

Overige daken: : **Zie hierboven**

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **zie hierboven, rieten dak woonhuis in 2017 - extra isolatie aangebracht bovenop bestaande isolatie andere daken buitenkeuken, schuren en garages zie hierboven - niet geïsoleerd dak technische ruimte zwembad is geïsoleerd**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**
Overige daken: **Nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend
Overige daken: **Ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **zie hierboven voor gedetailleerde info over daken en isolatie voor de duidelijkheid: woonhuis dak is volledig geïsoleerd!**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Niet bekend**
Overige daken: **Nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **woonhuis dak is volledig geïsoleerd, zie ook rapport inzake energielabel andere bijgebouwen niet, behalve technische ruimte zwembad.**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting: : _____

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting: : _____

4 Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Hoge kwaliteit kunststof kozijnen, nieuw geplaatst in 2024 met 3-voudig glas, merk Finstral**
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **nvt**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
Zo ja, door wie? : _____

- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
Zo nee, toelichting: : _____

- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

- e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
Zo ja, welk type glas? : **3-voudig glas 4m-14-4F-4u, 40 mm, Ug 0,6 W/m2K, en in veel gevallen mediterranean glas met zon-/warmte-werende**
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de

glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) **laag Alleen 2 velux dakramen hebben "oud" dubbel glas, plus 1 buitendeur in badkamer beneden**

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Ja**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Zo ja, waar? : **ja, vele jaren geleden bij verdeelblok vloerverwarming, geheel gerepareerd. geen probleem meer.**

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Enkele scheur in ieder van de twee bogen, 1 in voorhuis boven en 1 in achterhuis (aanbouw jaren negentig) beneden plus 1 scheur boven een deur beneden in de aanbouw van jaren negentig. De scheuren waren er al toen we het huis kochten in 2006 en zijn onveranderd.**

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Aanbouw van jaren negentig heeft vloerisolatie. Vorige eigenaar heeft op vragenlijst aangegeven dat er vloerisolatie is, zonder verdere duiding waar. Wij verwachten dat de oude bouw van 1903/1906 geen vloerisolatie heeft, wel vloerverwarming aangelegd door vorige eigenaar.**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Niet bekend**
Zo ja, waar? : _____
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**
Is de kruipruimte droog? **Ja**
Zo nee of meestal, toelichting: : _____
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
Zo ja of soms, toelichting: : _____
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Ja**
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **n.v.t.**
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : **woning staat aan de dijk, dus bij zeer hoog water beweegt grondwater mee geen problemen mee gehad**

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? **CV, gasketel voor propaantank CV ketel, verdeler vloerverwarming en radiatorknoppen plus thermostaat allemaal vernieuwd in 2023 Atag i36ECZ**
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
Zo nee, toelichting: : _____
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)
Merk van de installatie(s): : **Atag i36ECZ**
Type(nummer) van de installatie(s): : **Atag i36ECZ**
Installatiedatum van de installatie(s): : **November - december 2023**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **nieuwe cv ketel, dus normaal onderhoud vindt plaats 16 september 2025**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
Zo ja, door wie? : **M vd Vecht Installatietechniek BV, Doejenburg 8, 4024 HE Eck en Wiel**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)
Zo ja, wat is u opgevallen? : _____
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
Zo ja, waar en welke? : _____

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Ja**
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Nee**
Elektrisch:
warm water: **Ja**
overig, namelijk : **Nvt**
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : **gehele woning beneden en badkamer boven**
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : **Nvt**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. **Ja / Nee / Niet bekend**
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **36 panelen van ieder 330 Wp vermogen, samen 11,8 kW**
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : **330 Wp, samen 11,8 kW**
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : **Enphase Micro omvormers en A-kwaliteit 330 Wp Tier 1 DMGC full black zonnepanelen**
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **Ja**
Zo ja, welke? : **Enphase Solar App**
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: **2021 door Slim Solar Systems**
Installateur: : **Slim Solar Systems**
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : **afrekening Engie: teruglevering normaal 2906 kWh en dal 1242 kWh over periode nov 2023-2024 productie zoals per Enphase app: 2024 9,6 MWh, 2023 10,5 MWh**
Aantal kWh: : **zie hierboven**
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de : **Nieuw in 2021 met - we schatten - 20 jaar garantie op**

zonnepanelen?

zonnepanelen

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Ja

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

€ _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

: **2025, 6 maart**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

2024 let wel: de motor in de schoorsteen creëert uitstekende trek, terwijl de kap op de schoorsteen het wegtrekken van de rook enigszins belemmert en als de ventilatie in de badkamer boven niet aangezet wordt er rook te ruiken is boven in de badkamer.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

: 2021 nieuwe stoppenkast/groepenkast in huis en 1 garage en extra in schuur in weiland Vorige eigenaar heeft in 1981 elektrische installatie vernieuwd en krachtstroom in 2 schuren geïnstalleerd. In 2021 in technische ruimte krachtstroom geïnstalleerd In 2021 internet en wifi doorgetrokken naar technische ruimte en schuur achter in weiland

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

: _____

Blijft deze achter?

Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja / Nee

Zo nee, toelichting:

: _____

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

: _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

: _____

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

: _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

: Met huidige techniek werkt veel via wifi en applicaties, zoals de thermostaat voor verwarming huis, met klik-aan-

**uit bediening lampen in de woning en verlichting buiten.
Verlichting zwembad via een andere applicatie. Dit alles
blijft bij de woning bij verkoop. Ter overname beschikbaar:
de diverse camera's die rondom huis en terrein hangen.
Behalve 2 Eufy camera's en 1 bijbehorende home base
gaan mee (niet te koop). Deze camera-systemen (Bascom,
Eufy, Blink) zijn via ook apps bedienbaar. Dus niet 1
domoticasysteem, maar meerdere systemen.**

- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **2 stuks 18 jaar ongeveer en 2 stuks 3 jaar ongeveer**
(rookmelders zijn in huis en in garage)

8 Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **boven ongeveer 12 jaar, beneden ongeveer 10 jaar**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Ja**
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : **Ongebruikte gierput in de stal. Oorspronkelijk een
onderhouden? varkensstal. Geen onderhoud nodig.**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **Sep-okt 2006 nieuwe keuken geplaatst**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **1 oven (Smeg) van 2006, andere combi-oven magnetron
ongeveer 6 jaar oud, afwasmachine ongeveer 7 jaar oud,
koelkast Liebherr van maart 2017**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____
- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Ja**
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : **functioneert prima, vervangen in 2024**
oud is deze kraan ongeveer?

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1903 of 1906**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest
zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal
om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Nee**
Zo ja, welke en waar? : _____

- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Niet bekend**
Zo ja, waar? : _____
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Niet bekend**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Niet bekend**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Niet bekend**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
Zo ja, waar? : _____
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, wanneer? : _____
Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **buitenkeuken en zwembad met technische ruimte**
Zo ja, in welk jaartal? : **buitenkeuken 2014-2015 zwembad 2021**
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Buitenkeuken geheel zelfbouw Zwembad zelfbouw en zwembadkuip plus technische installatie door Poolfun**

Zwembaden, Doejenburg 202E, 4021 HR Maurik

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Niet bekend**

Zo ja, welke? : _____

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**

- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **A**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 1170**

Belastingjaar? : **2025**

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 760000**

Peiljaar? : **2024**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 1043**

Belastingjaar? : **2025, betreft watersysteemheffingen (2), afvalstoffenheffing, zuiveringsheffing (BSR = Belastingsamenwerking Rivierenland)**

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € _____

Belastingjaar? : **zie hierboven**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 205**

Elektra: **€ 45**

Water: **€ 30**

Stadsverwarming: € _____

Anders: : **Nvt**

Te weten: € _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):
**elektriciteit
Euro 512,82 +
water Euro
293,52 +
propaangas
ongeveer €
2000**

Elektriciteit hoog (kWh): **3588 kWh
verbruikt, 2906
kWh terug
geleverd**

Elektriciteit laag (kWh): **3109 kWh
verbruikt, 1242
kWh terug
geleverd**

Elektriciteit totaal (kWh): **kosten nov
2023-nov 2024
euro 512,82**

**voor verbruik
6697 kWh en
teruglevering
4148 kWh in
genoemde
periode van 12
maanden**

Water (m3):

**162 m3 (in
2024, kosten
Euro 293,52)**

Stadsverwarming (GJ):

nvt

Anders:

**propaangastan
k - jaarlijks
huurbedrag**

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

2

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

: _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Ja / Nee

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

€ _____

Duur:

: _____

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

€ _____

Heeft u alle canons betaald?

n.v.t.

Is de canon afgekocht?

n.v.t.

Zo ja, tot wanneer?

: _____

- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Ja

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

: **Overeenkomst met Waterschap voor gebruik dijkgrond.
Deels huur, deels begrazing door schapen.**

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal :
worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€ _____

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

: **Onderhoudscontract cv installatie voor onderhoud iedere 2
jaar, opzegbaar met 1 maand opzegtermijn. Na de eerste
geplande onderhoudsbeurt 16 september 2025 zullen we
het contract opzeggen, zodat er geen verdere verplichting**



Rianne de Wit Makelaardij B.V.
Prinses Marijkelaan 25
4021 EB, MAURIK
Tel: 0344-219024
E-mail: rianne@riannedewit.nl
www.riannedewit.nl

zal zijn.

12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : **Poort aan de dijk heeft een automatische opener. Zo ook voor de roldeur van 1 garage en de openslaande deuren van de andere garage. Schoorsteen van open vuur / open haard in de buitenkeuken heeft een motor voor uitstekende trek rookkanaal. Er is een Aquacel installatie voor waterontharding. Wifi overal Puls voor grondwater met slangen voor het gehele terrein Drinkwaterleidingen naar technische ruimte en schuur in eiland Vloerverwarming en electriciteit in 1 dierenverblijf**



Rianne de Wit Makelaardij B.V.
Prinses Marijkelaan 25
4021 EB, MAURIK
Tel: 0344-219024
E-mail: rianne@riannedewit.nl
www.riannedewit.nl

Rianne de Wit Makelaardij

Op en top dienstverlening is wat je mag verwachten van jouw makelaar.

De koop of verkoop van een huis is de aankondiging van een nieuw begin. Het sluit een periode af. Van geluk, van verdriet. Een nieuwe baan, een nieuw dorp. Kinderen, relatie, groter of juist kleiner wonen.

Dan zoek je een makelaar die zo efficiënt mogelijk je doel bereikt. Een makelaar die het anders doet dan de doorsnee makelaar. Die liever vol vertrouwen samen met jou nog een kop koffie (of glas champagne) drinkt om te vieren dat het doel is bereikt.

Wil je ook dat gevoel? Neem dan vrijblijvend contact op met Rianne de Wit Makelaardij.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Rianne de Wit Makelaardij B.V.
Prinses Marijkelaan 25
4021 EB, MAURIK
Tel: 0344-219024

E-mail: rianne@riannedewit.nl