



Kervelhof 22, 2215 BE Voorhout

Vraagprijs € 985.000,- k.k.

**Max de Makelaar
Herenstraat 90
2215 KK, VOORHOUT
Tel: 0252-214243
E-mail: info@maxdemakelaar.nl
www.maxdemakelaar.nl**

Omschrijving

Royaal en rustig wonen in een vrijstaande villa – een unieke kans in een idyllisch hofje.

In een charmant en autoluw hofje, waar rust en privacy hand in hand gaan, staat deze ruime vrijstaande villa met een heerlijke tuin op het westen, direct grenzend aan een watertje. Deze woning combineert een zee aan ruimte met een warme, huiselijke sfeer – een plek waar je niet alleen fijn kunt wonen, maar ook uitstekend kunt werken. Met een royaal woonoppervlak van circa 180 m² en een perceel van 398 m² is dit een huis dat meegroeit met jouw wensen en levensstijl. Het huis is van een unieke architectuur en heeft diverse speelse hoekjes.

Bij aankomst valt direct de rustige ligging op, verscholen in een intiem hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer – veilig en bijzonder kindvriendelijk. De woning beschikt over een statige entree met een ruime hal, voorzien van een garderobekast en een modern afgewerkt toilet. Onder de trap bevindt zich een verdiepte kelderkast die momenteel dienstdoet als wijnopslag – een praktische én charmante toevoeging.

De royale L-vormige woonkamer, van circa 50 m², biedt dankzij de grote raampartijen en schuifpui naar de tuin een prachtige lichtinval gedurende de hele dag. De stijlvolle massief eiken vloer en de open haard zorgen voor een warme, uitnodigende sfeer waar het hele gezin zich thuis zal voelen. De woonkamer heeft eind 2024 een complete update gehad. Of het nu gaat om knusse winteravonden bij het haardvuur of zomerse dagen met de schuifpui open naar buiten – dit is een woonkamer die elk seizoen tot zijn recht komt.

Aansluitend bevindt zich een ruime, afgescheiden kamer, die uitermate geschikt is als thuiswerkplek, speelkamer, televisieruimte of een extra slaapkamer. Dankzij de ligging op de begane grond is deze ruimte ook ideaal voor wie een praktijk aan huis wil realiseren.

De ruime L-vormige keuken met apart middenblok is praktisch en functioneel ingedeeld, met veel werk- en bergruimte en zicht op en directe toegang tot de tuin. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, waar aansluitingen zijn voor wasmachine en droger. Hier is ook toegang tot de inpandige berging, die volop extra opbergruimte biedt.

De achtertuin is een oase van rust en privacy. Dankzij de gunstige ligging op het westen geniet je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon. Meerdere terrassen bieden heerlijke plekken om te loungen of te eten. De ruime houten berging in de tuin biedt plek voor tuingereedschap of tuinmeubilair. Een tweede houten berging direct aangrenzend aan het huis biedt plek voor fietsen of hobbyspullen.

De eerste verdieping verrast met een royale overloop met een speelse kijk op de entree. Hier bevinden zich maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk goed bemeten en voorzien van daglicht. Door de dakconstructie zijn de meeste kamers voorzien van een hoog plafond en veel bergruimte. De hoofdslaapkamer is voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten. Of je nu een groot gezin hebt, vaak logees ontvangt of extra werk- of hobbyruimtes wenst: hier kun je alle kanten op.

De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, een aparte douche, een dubbele wastafel, een badkamermeubel, een elektrisch te bedienen Velux dakraam dat zorgt voor een prettige lichtinval en natuurlijke ventilatie. Een separaat tweede toilet met fonteintje biedt extra comfort voor het hele gezin.

Bovendien is er vanaf de overloop toegang tot een praktische bergverlating, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen of andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Deze woning biedt niet alleen volop ruimte en comfort, maar ook een unieke ligging in een rustige en groene woonomgeving. Winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn binnen handbereik, terwijl je hier toch het gevoel hebt echt buiten te wonen. Een zeldzame combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid – klaar voor de volgende stap in je wooncarrière.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: ca. 1987;
- Gebruiksoppervlakte Wonen (woonoppervlakte): ca. 180 m²;
- Gebruiksoppervlakte Overig ruimte: ca. 11 m² (berging);
- Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte: ca. 6 m²;
- Inhoud: ca. 821 m³;
- Energielabel B;
- 14 zonnepanelen;
- Oplevering in overleg;

Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend!

Gebruiksoppervlakte wonen:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 985.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	821 m ³
Perceel oppervlakte	398 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	180 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1987
Ligging	Aan water, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint, tuint rondom
Garage	Geen garage
Energie label	B
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Zonnepanelen

Locatie

Kervelhof 22
2215 BE VOORHOUT



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



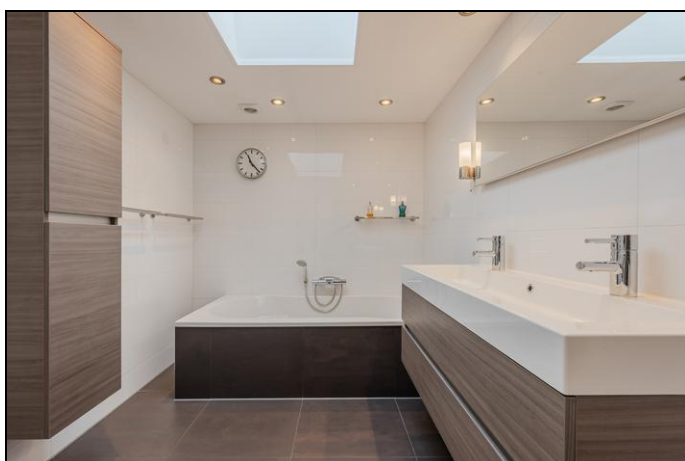
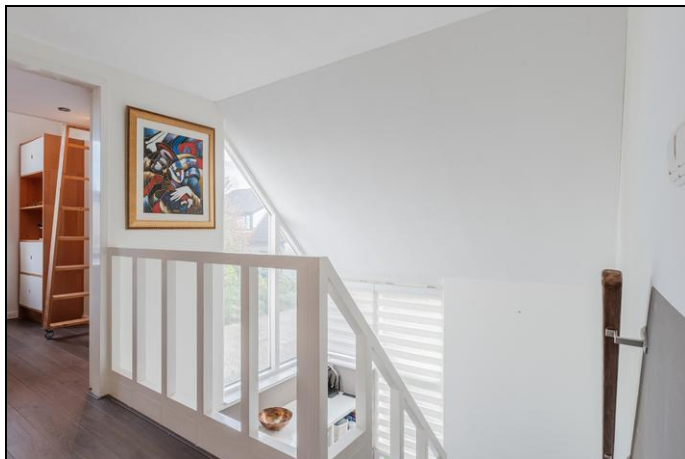
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



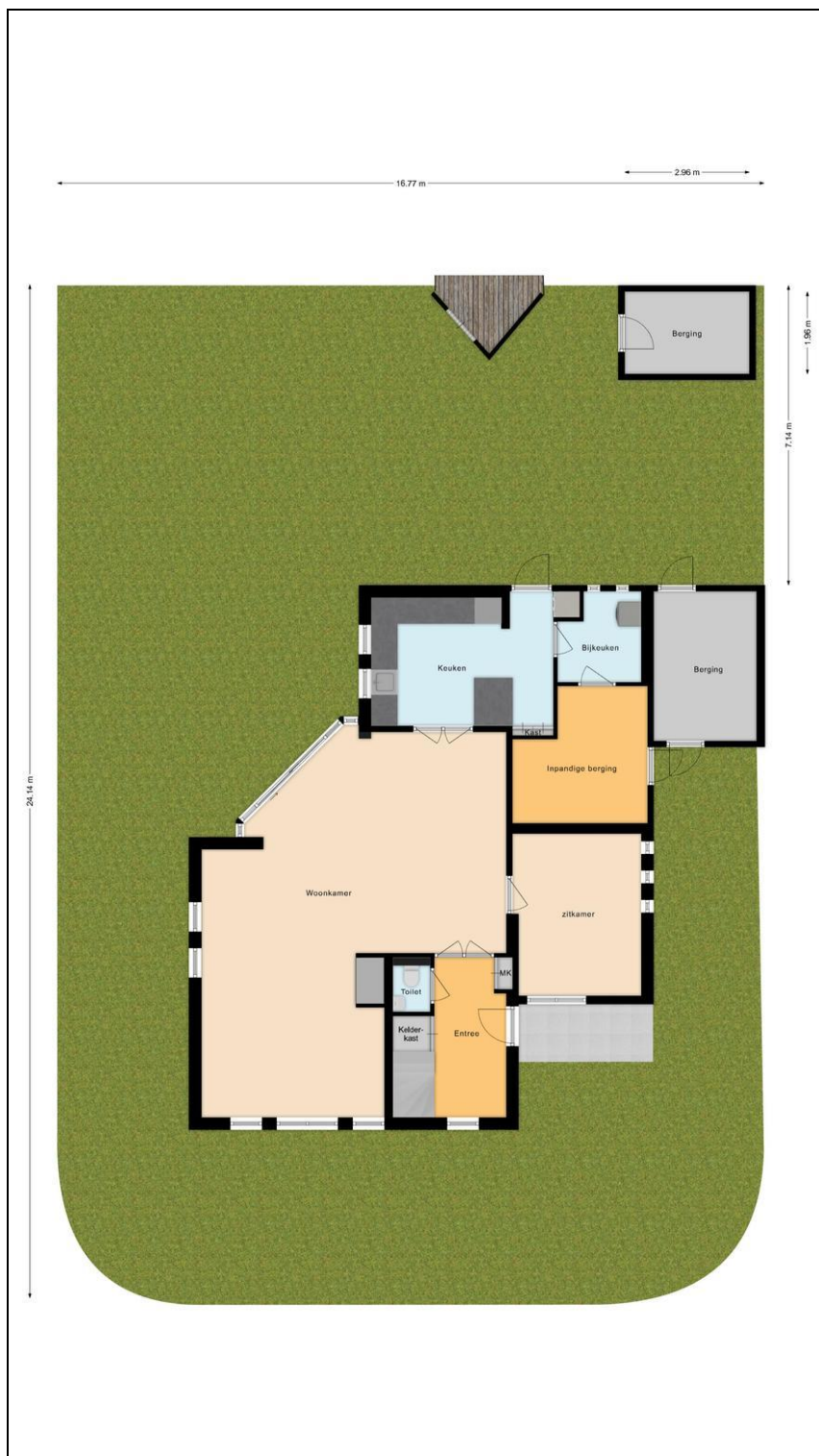
Foto's



Foto's



Plattegrond



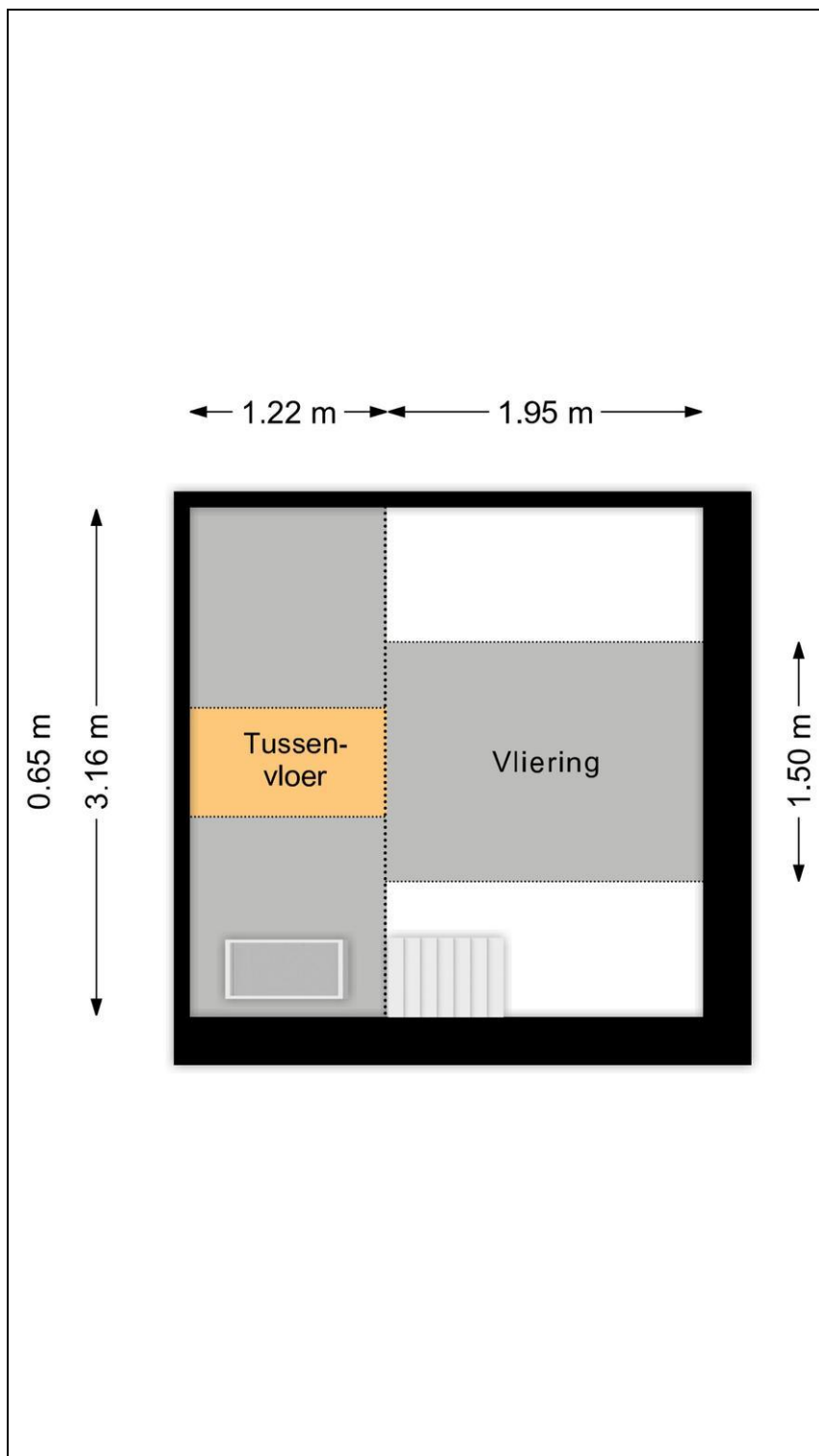
Plattegrond



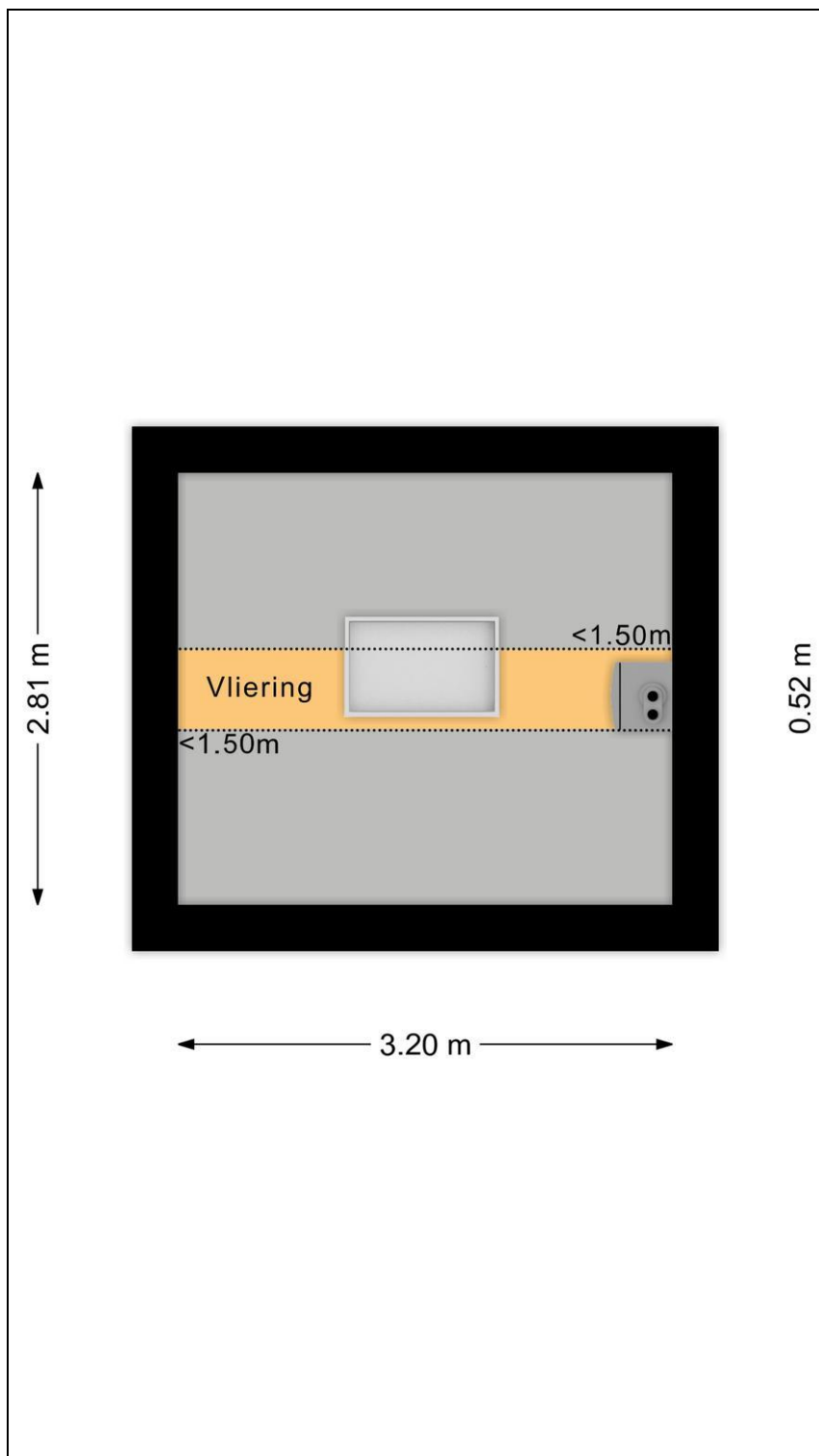
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kervelhof 22
Postcode / Plaats	2215 BE Voorhout
Gemeente	Voorhout
Sectie / Perceel	B / 4511
Oppervlakte	398 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- LED spots met inbouwdimmer in TV kamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kasten in Woonkamer en TV kamer	☐	☒	☐	☐
- Hal garderobekast en kasten/planken in kelder	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
- Bordenwarmer	☒	☐	☐	☐
- Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Eilandblok met kasten en granieten blad	☒	☐	☐	☐
- Bijkeuken en berging - wasmachine, droger, losse koelkast, bovenkasten en losse kasten	☐	☒	☐	☐
- Koffiezetapparaten - espressomachine, nespresso en koffiemaler	☐	☒	☐	☐
- Berging, schuifwandkast ingebouwd	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Dit geldt voor beide toiletten op BG en 1e verdieping	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
Paar planten/hortensia's en losstaande potten met planten	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
In aangebouwde schuur, werkbank gaat mee, planken blijven achter	☐	☐	☐	☒
In los tuinhuis, alle kasten	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Tuinslanghouder en verticaal uittrekbaar windscherm	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

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:				
-				
-				

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? **Nee**
(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? : _____
- 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? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- 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) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- 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 een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

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 aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

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) : **Als woonhuis en thuiswerkruimte**

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? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels : _____
 plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? _____
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / 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: : **Platte dak tussen de 2 puntdaken in op de 1e verdieping : - Bitumenlaag is ivm een beperkte lekkage badkamer in 2022 als 2e laag aangebracht, gebrand op ondergrond rondom deel badkamer en los gelegd met punt/zijkant bevestiging/branden. - In 2024 bij sterke wind/regen veroorzaakt dit lekkage via spouwmuur in de woonkamer bij de schuifpui. Dit deel bitumen dak is in april 2024 opnieuw aangelegd door firma Stuij te Katwijk, losse laag is verwijderd en bovenlaag is op ondergrond gebrand, zinken dakranden en afvoerroosters zijn opnieuw aangebracht. Plat dak boven de uitbouw op de Begane grond bij de schuifpui - dit is ca. 2013/2014 vervangen door een vinyl laag bovenop de bestaande bitumen-laag. De afwatering van het dak op de 1e verdieping is in mei 2024 doorgezet naar afwatering richting riool om dubbele afwatering te voorkomen. Een laag rubber tegels is los op dit dak gelegd voor bescherming**
- Overige daken: : **2 puntdaken - geen bijzonderheden. Wel zijn er verspreid over beide daken aan de voorzijde per dak in totaal 14 zonnepanelen geplaatst in feb/maart 2021. De dakkapel aan de voorzijde van zink heeft een kleine reparatie aan de linkerzijde**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Zie boven, op het platte dak op de 1e verdieping tussen de beide puntdaken in bij zowel badkamer deel (rechts) in ca. 2022 en bij het deel links richting woonkamer in 2024.**
- 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? **Nee**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**
 Overige daken: **Ja**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend
 Overige daken: Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden: **Tijdens de bouw in 1986/1987 en bij herstel van lekkage aan de binnenzijde van de schuifpui in 2024. Isolatie geconstateerd door inspecteur bij afgifte energielabel oktober 2025.**
en met welk isolatiemateriaal?

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Ja**

Overige daken: **Ja**

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

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? : **Hardhout**

(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **Merendeel is in 2019/2020 geschilderd. Liggende delen kozijnen zijn in 2022/2023 nagelopen. Delen van de schuifpui, zijramen in woonkamer alsmede zijraam hoofdslaapkamer zijn grotendeels in 2025 i.v.m. een paar slechte plekken aan de onderzijde bijgewerkt en geschilderd.**

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? : **Oorspronkelijk is bij de bouw in 1986/1987 dubbelglas aangebracht, behalve in de voordeur en zijdeur (daar is inbraakwerend enkel glas aangebracht. In 2010 zijn na aankoop en verbouwing - de garagedeur vervangen door een wand met 2 ramen met HR++ glas - een keukendeur aangebracht met HR++ glas een grote/dubbele dakkapel aangebracht voor beide slaapkamers achter met in totaal 6 ramen met HR++ glas - Is de slaapkamer achter aan de zijkant in zijn geheel vervangen door een hardhouten kozijn met ramen en 4 x HR++ glasramen Is de berging aan de achterzijde achter de hoofdslaapkamer uitgebouwd met een opbouw/dakkapel met een hardhouten kozijn met met ramen met in totaal 5 x HR++ glasramen - zijn er in elke kamer van diverse ramen dubbelglasramen vervangen voor HR++ ramen met een ventilatierooster**

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? **Ja**
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? : **Er zijn 5 ramen met een barst of condensvorming : - BG, schuifpui hoge raam links, onderin - gelijmd, (nog) geen condens gevolgen - BG, zijraam, barst in het glas - Hoofdslaapkamer, voorraam lek raam met condens - Hoofdslaapkamer, zijraam linksonder met barst - Hoofdslaapkamer, zijraam rechtsboven, lek/condens - Berging op BG met deur naar buiten met veiligheidsglas heeft een barst, wordt eind oktober vervangen Vervanging van kapotte ramen vergt diverse maanden. Of alle ramen voor HR++ of triple glas worden vervangen is keuze nieuw bewoner.**

5 Vloeren, plafonds en wanden

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

Zo ja, waar? : _____

- 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? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- 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? : **Tijdens de bouw in 1986/1987. Isolatie geconstateerd door inspecteur bij afgifte energielabel oktober 2025.**

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

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

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

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

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? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? _____

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **Combi CV HR-ketel, inclusief thermostaatbediening en app via de smartphone, geïnstalleerd door M. van Dam in maart 2017 en sindsdien elke 1-2 jaar onderhouden door M. van Dam**
(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): **Remeha Calenta-40c**
Type(nummer) van de installatie(s): **Remeha Calenta-40c, Art.765322604. Documentatie beschikbaar.**

Installatiedatum van de installatie(s): **Maart 2017**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **Oktober 2024**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? **M. van Dam, Sassenheim**

- 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 bijgevuld 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? **Nee**
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Ja / Nee
Elektrisch:

warm water: Ja / Nee

overig, namelijk _____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? _____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? _____

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Ja**
 Zo ja, welke? : **Hal wordt iets minder warm (reden compacte radiator maat versus hoge ruimte en doorloop naar de hal op de 1e verdieping in een hal met deur naar buiten)**
- 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: **14 panelen, verspreid over 2 puntdaken, beide aan de voorzijde woning op het zuiden gericht**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. : **325Wp per paneel, totaal ca. max. 4500Wp. In de zomer komt bij veel zon er een vermogen van ruim 400Wp meetbaar Info van de installatie op smartphone.**
 Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : **Type DMEGC, volledig zwart**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **Ja**
 Zo ja, welke? : **Van de installatie van zonneplan met omvormer Solar edge SE4000 HD Wave, mySolaredge**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : **Febr./maart 2021**
 Installateur: : **Zonneplan**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : **2021: 3.38 MWh, vanaf april 2022: 5.30 MWh 2023: 4.58 MWh 2024: 4.30 MWh 2025: 4.57 MWh, tot heden**
 Aantal kWh: : **Zie hierboven**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **In totaal 10 jaar garantie Zonneplan service plan, dus tot maart 2031 Documentatie beschikbaar bij overdracht**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Ja**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **n.v.t.**
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? **€**
-
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Ca 2021. Er is een open haard met verticaal schuifbare glasplaat, kantelbaar voor reiniging ervan met een gescheiden verwarmingskanaal aan de achterzijde van de haard in de woning aangebracht in 2010, maar er wordt sindsdien niet meer met hout gestookt. Er is een tijdelijk gashaard op propaangas in de haard aangebracht in 2023, deze wordt verwijderd voor overdracht en wordt als de standaard houthaard opgeleverd.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **2025 als gashaard**
 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? : **De meterkast is opnieuw ingericht mede door uitbreiding van een aantal groepen, waaronder aparte groepen voor oven, combimagnetron, vaatwasser, droger, 3-fase inductie kookplaat en de aansluiting van de zonnepanelen (enkele fase tot 20A), alsmede de extra 3-fsen autolader**
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Ja**
 Zo ja, waar bevindt deze zich? : **Er zijn 2 autolaad plaatsen. Beide bevinden zich aan de stenen zuil bij de voorzijde opstelplaats, voordeur. De 1-fase oplader is een aparte groep met schakelaar in de meterkast en een stopcontact voor 16A op de stenen zuil De 3-fase installatie blijft als bedrading achter, maar de lader en de aansluiting in de meterkast (aparte groepenkast) gaat mee.**
- Blijft deze achter? **Nee**
- 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 domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja / Nee**
 Zo nee, toelichting: : _____

 Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **Recent vervangen, 2024-2025**

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? : **Compleet opnieuw aangelegd najaar 2010**
- 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? **Nee**
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **Februari 2011 voor de L-vormige keuken van Bruijnzeel, een topklasse hoogglans-wit met zwart granieten blad en de aparte kolom met oven, bordenwarmer en combi-magnetron naast de keukendeur. Ca. 2022 voor het eiland met zwart granieten blad met IKEA onderkasten met lades in zwart met walnoot-front voor de koffiecormer en 2 bar-zitplaatsen**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Alle apparatuur is met de nieuwe keuken geleverd en geïnstalleerd door Bruijnzeel in februari 2011, behalve de oven (ca. 2007), de inductie kookplaat (ca. 2017. met een zeer lichte niet-functionele beschadiging aan de linkeronderzijde) en de vaatwasser die in 2024 is vervangen**
- 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) **Nee**
- Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en : _____
hoe oud is deze kraan ongeveer? _____

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1986 bouw, oplevering 1987**
- 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.) **Niet bekend**
- 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? **Nee**
- 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? **Nee**
- 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? **Nee**
- 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? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**
- 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? : **In najaar 2010, middels bouwvergunning: -**
vervanging garagedeur door vaste wand met
ramen, splitsing garage in een werkkamer/TV-
kamer en een berging - Plaatsing dubbele
dakkappel voor de beide slaapkamers achter -
Plaatsing dakopbouw in de voormalige berging
achter de hoofdslaapkamer voor gebruik als
hobby/werkruimte of kleine slaapkamer In 2011: -
plaatsing van een aparte houten berging met
rubberen daklaag in de tuin rechtsachter. De
berging staat op grondpalen in de de bodem. In
2025 is de berging aangepast met een nieuwe
houten buitenlaag aan voor en linkerzijde en
bovenranden ivm aantal slechter wordende plekken
in het hout bij de hoeken. In ca. 2017: - plaatsing
van een extra berging tegen de woning aan aan de
rechterzijde met een doorloopfunctie met 2 deuren,
voor plaatsing van fietsen en
gereedschap/werkruimte voor klussen. Berging is
op glondpalen bevestigd en dubbelwandig
uitgevoerd met aan de buitenzijde trespapanelen
aan de zijde van klimop heg en met hardhouten
planken aan voor en achterzijde, en aan de
binnenzijde met behandelde vuren/grenen
rabatdelen.
- Zo ja, in welk jaartal? : **Zie boven**
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Werkzaamheden in 2010 : ontwerp voor**
gemeentelijke bouwvergunning door PBM BV,
uitvoering door aannemer P. Zijerveld. Overige
werkzaamheden door eigenaar uitgevoerd.
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
 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? : **B**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 1347,00**

- Belastingjaar? : **Jaar 2025, in 7 termijnen van 192,45**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 810000,00**
- Peiljaar? : **2023 of 2024 (onbekend, laatst opgegeven waarde in april 2025 heeft geen vermelding van jaartal peildatum WOZ)**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 607**
- Belastingjaar? : **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€**
- Belastingjaar? : **Dit is in de Belastingen Bollenstreek van 1,347.15 opgenomen: - Eigenaar woning = 699,03 - Afvalstoffenheffing = 456,84 - Rioolheffing = 191,28 Totaal = 1,347.15**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 220**
- Elektra: **€ 64**
- Water: **€ 315**
- Stadsverwarming: **€**
- Anders: : **We hebben een vast 2 jaars-contract bij Greenchoice inclusief elektra en gas en teruglevering zonne-energie. Geschat jaarverbruik elektra = 3923 KWh, dat is inclusief teruglevering zonne-energie, mede ivm 1 elektrische auto en 1 hybride auto met oplaadfunctie aan huis. Geschat jaarverbruik gas = 1623 m3**
- Te weten: **€**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **1623**
- Elektriciteit hoog (kWh): **incl.**
- Elektriciteit laag (kWh): **incl.**
- Elektriciteit totaal (kWh): **3923**
- Water (m³): **200**
- Stadsverwarming (GJ): **N.V.T.**
- Anders: **N.V>T.**
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **2 en om het weekend een thuis logerende studerende dochter**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
- (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
- 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? **Nee**

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

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? **Ja**

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : **Zonnepanelen van Zonneplan**

12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar: **N.V.T.**
uw mening moet weten)

Heeft u interesse? En nu?

Informatie:

Voor, tijdens en na de bezichtiging kunt u bij ons terecht voor al uw vragen en krijgt u van ons alle bekende en relevante informatie over de woning. U mag er vanuit gaan dat wij ons werk correct doen. Als mogelijke koper heeft u ook een eigen 'onderzoeksplicht'. Dat wil zeggen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft. Het meenemen van uw eigen deskundige wordt door ons op prijs gesteld.

Meetinstructie:

Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Max de Makelaar noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Notariskeuze:

Indien er een transactie tot stand komt op basis van kosten koper zal koper de notaris bepalen. Indien de kosten die door de notaris in rekening gebracht worden en die ten laste van verkoper komen hoger zijn dan die algemeen en redelijk door notarissen worden berekend, dan zijn de meerkosten voor rekening van de koper. Als de overdracht plaatsvindt bij een notaris verder dan 25km van de plaats waar het verkochte object is gelegen en de verkoper gebruik maakt van een volmacht, zal de notaris hiervoor geen kosten berekenen aan verkoper. Berekent notaris wel kosten door, dan zijn de kosten voor rekening van koper.

Bouwregelgeving:

Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn de gevolgen expliciet voor rekening van koper.

Biedingen:

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van 'gunning' gemaakt. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert u graag over de verkoopprocedure die voor dit object gehanteerd wordt. Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en niet tegen elkaar uitgespeeld.

Schriftelijkheidsvereiste:

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Schriftelijk betekent een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per email, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen. De koop van een woning door particulier (die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) is pas rechtsgeldig indien beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Daarna heeft de particuliere koper nog drie dagen (waarvan 2 werkdagen) bedenktijd.

Bij oudere woningen worden dient u er rekening mee te houden dat de volgende clausules waarschijnlijk van toepassing zullen zijn:

Ouderdomsclausule, meestal bij woningen ouder dan 15 jaar:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ca. 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

Asbestclausule, bij woningen gebouwd vóór 1993:

Het is algemeen bekend dat in onroerende zaken gebouwd voor 1993 asbesthoudende materialen gebruikt kunnen zijn. Het is dan ook niet uitgesloten dat dit ook het geval is bij het in deze verkochte. Indien deze

worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte en vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.

Hoe gaat het met de hypotheek?

Uiteraard kunt u uw hypotheek afsluiten bij de instelling van uw keuze. Sinds kort zijn wij een samenwerking aangegaan met Ancora Adviesgroep. De erkend hypotheekadviseurs van Ancora Adviesgroep bemiddelen bij het afsluiten van uw hypotheek. Ons doel is om te bereiken dat u geen financiële zorgen hebt bij de realisatie van uw woonwensen. Zij maken samen met u een keuze uit de vele hypotheekvormen en -mogelijkheden. Objectief en onafhankelijk. Daarbij kijken zij naar uw woonwensen, maar ook naar uw financiële mogelijkheden. U kunt onze collega's bereiken op telefoonnummer 0252-214243 of 071-4013244. Deze onafhankelijke instelling heeft gespecialiseerde hypotheekadviseurs die in een eerste gesprek kosteloos van advies voorzien. De makelaar kan desgewenst de afspraak voor u inplannen.

Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend!

Heeft u nog vragen?

U koopt niet iedere dag een huis. Wij kunnen ons best voorstellen dat er bij u heel wat vragen opkomen. Aarzel dan niet, maar bel ons of kom even langs. Wij helpen u graag!

Wij zijn Max de Makelaar!