

Dorpsstraat 19

Zwartewaal



Vraagprijs € 750.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	: herenhuis
Type	: tussenwoning
Kamers	: 7
Woonoppervlakte	: 233 m ²
Perceeloppervlakte	: 273 m ²
Inhoud	: 896 m ³
Bouwjaar	: 1850
Tuin	: achtertuin
Garage	: vrijstaand steen
Verwarming	: c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie	: dakisolatie, muurisolatie,

Lobs Makelaardij heeft deze brochure met zorg samengesteld. De informatie is echter van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

LET OP: BIEDEN VANAF PRIJS!

Dorpsstraat 19 Zwartewaal

Huize Hofkens is een authentiek herenhuis uit 1850 – waar karakter en comfort samenkomen. Stap binnen in dit prachtige, authentieke herenhuis uit 1850, waar historische charme en modern wooncomfort naadloos samenkomen. Deze bijzondere woning ademt sfeer dankzij de vele originele details, terwijl recente vernieuwingen zorgen voor het comfort van nu. De woning beschikt over maar liefst 5 slaapkamers, waarvan de 2 zolderkamers nog wel wat afwerking behoeven. Er is volop verduurzaamd, energielabel A, denk dus aan zonnepanelen (30 stuks), vloer-/ muur- en dakisolatie alsmede dubbel glas. Verder beschikt de woning over twee badkamers, een nieuwe keuken en heel veel ruimte.

Indeling begane grond:

Zodra u de entree betreedt, wordt u verwelkomd door een schitterende originele marmeren vloer en prachtig getegelde lambriserings die in ere is hersteld, de ontzettend hoge plafonds kenmerken tevens de grootsheid van het huis. De voorkamer is zeer ruim van opzet en is thans in gebruik als eet- / studeerkamer, de keuken gelegen in het hart van de woning is vernieuwd en van alle gemakken voorzien waaronder hoogwaardige inbouwapparatuur zoals: een vaatwasser, een 4 pits inductie kookplaat met Bora (afzuiging), Quooker, een Amerikaanse koelkast en een inbouw oven. Een echte woonkeuken! In de keuken is toegang tot de ruime kelder van 9,5m². Vanuit de keuken is zicht op de aanbouw alwaar de woonkamer is gesitueerd. De woonkamer heeft een prachtige eiken parketvloer in visgraat motief die warmte en elegantie toevoegt met tevens een heerlijke Janus houthaard. Ook de grote lichtkoepel zorgt voor extra lichtinval en heel veel sfeer. Door middel van openslaande deuren is de tuin te bereiken met een mooi vlonderterras. Aangrenzend bij de woonkamer is de eerste badkamer bereikbaar met een douche, toilet en wastafelmeubel. De hoge plafonds, sierlijsten en authentieke deuren herinneren aan een rijke geschiedenis – een huis met een verhaal.

Indeling 1e verdieping: Via een authentieke trap met loper, balustrade en spijlen komt u op de 1e verdieping. De overloop loopt rondom de trap wat uitermate groots en ruim aanvoelt. Deze verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en de vernieuwde badkamer. De badkamer heeft een zeer luxe Grohe toilet welke zelfreinigend is en automatisch doorspoelt door middel van een sensor. Tevens bij het toilet een losse fontein geplaatst, verder een mooie inlopdouche, ligbad, dubbele wastafel en de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Indeling 2e verdieping:

Aangekomen op de zolderverdieping zal men verrast zijn door de grote ruimte en vele lichtinval door de dakramen. Verder zijn de dakspanten verhoogd, zodat men hier prima onderdoor kan lopen. Er zijn rondom knieschotbergingen aangebracht en hier is de cv ketel opgesteld (Intergas HRE). Deze verdieping is nog niet volledig afgewerkt, maar er zijn thans twee slaapkamers gerealiseerd, hier kan men nog zelf geheel invulling geven aan de inrichting. Naast de vele esthetische verbeteringen is deze woning ook verduurzaamd, met zorg voor energiezuinigheid en toekomstbestendig wonen.

Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijk terras met overkapping, perfect voor lange zomeravonden, omringd door rust en privacy. Grenzend aan het terras is een berging met o.a. de opstelling van de boiler t.b.v. de badkamer gelegen aan de woonkamer. Vanaf het terras heeft u een trap naar beneden met toegang tot de grote garage, voor de garage is ook een overkapping gemaakt. De grote garage met elektrische deur biedt volop ruimte voor parkeren en opslag – een zeldzaamheid in een woning met deze historische allure. Verder is er een achterom.

Dit herenhuis is een unieke combinatie van authenticiteit, comfort en duurzaamheid – een woning waar verleden en heden elkaar omarmen.

Bijzonderheden:

Bouwjaar: 1850

Authentieke details: marmeren vloer, granito vloeren, glas-in-lood ramen, twee klassieke schouwen van Noir de Mazy,



Verduurzaamd, label A en gemoderniseerd.

Vrij uitzicht over de jachthaven, waar vroeger de zalmvissers aanmeerden.

Heerlijke plek voor de watersporter en de wandelaar.

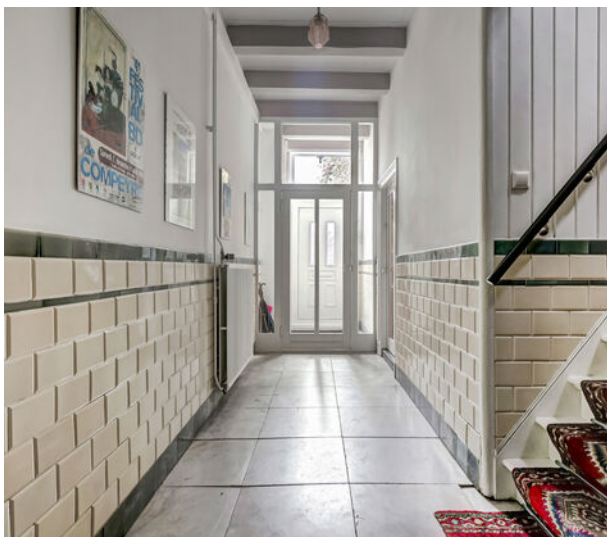
Permanent vakantiegevoel.

Veel ruimte en grote garage/hobbyruimte.

Gezien het bouwjaar wordt er in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Een karakteristiek herenhuis met de luxe van nu – klaar voor een nieuwe bewoner die oog heeft voor stijl en geschiedenis. Ook benieuwd naar deze prachtige woning? Bel ons voor een vrijblijvende bezichtiging.













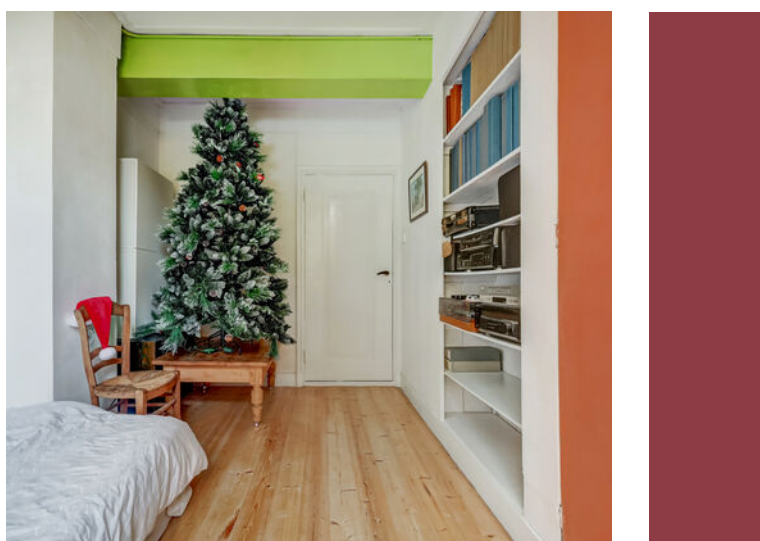








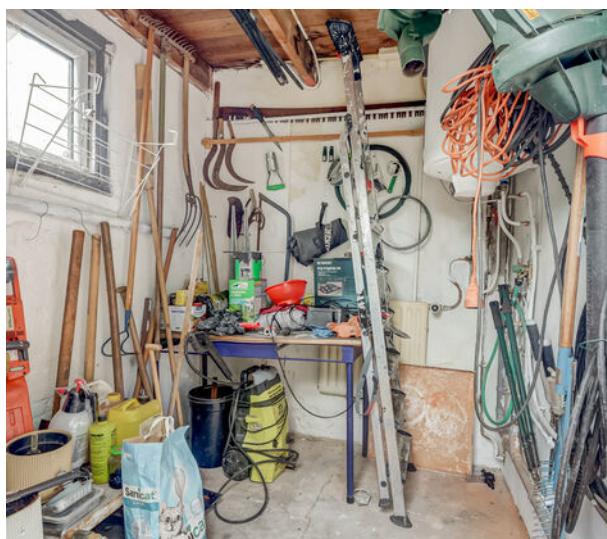


























Begane grond/tuin

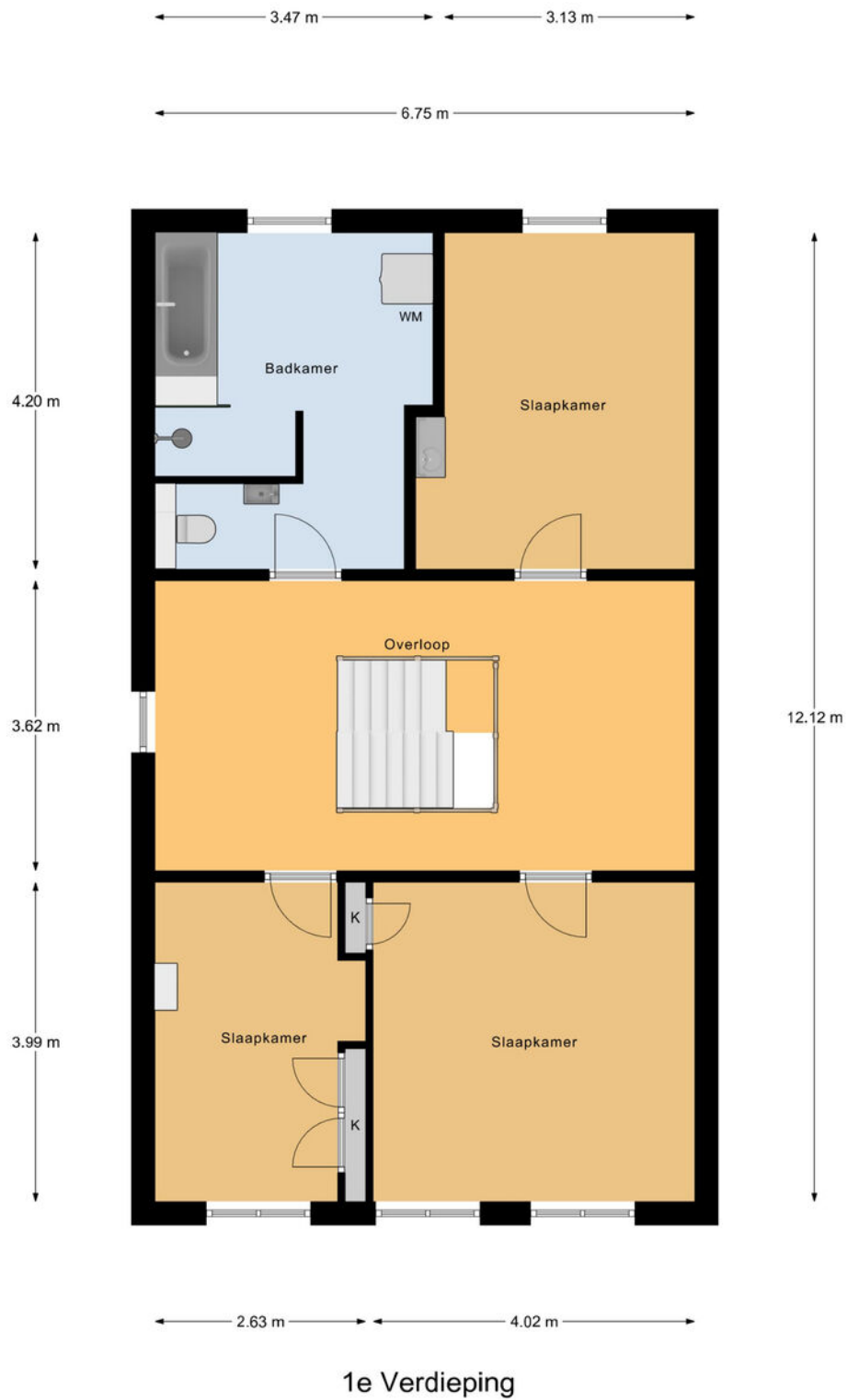


Begane grond

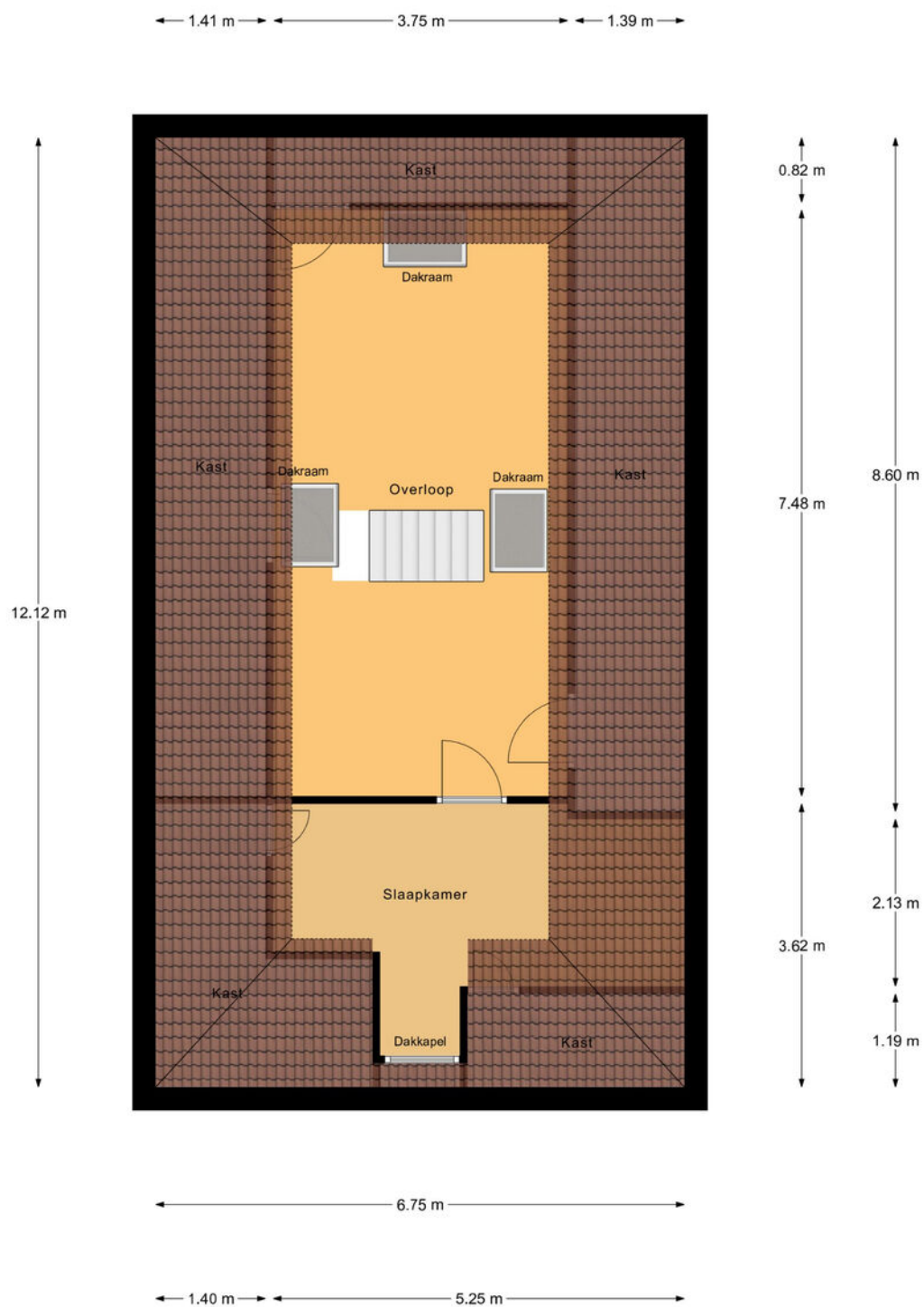


Begane Grond

Eerste verdieping

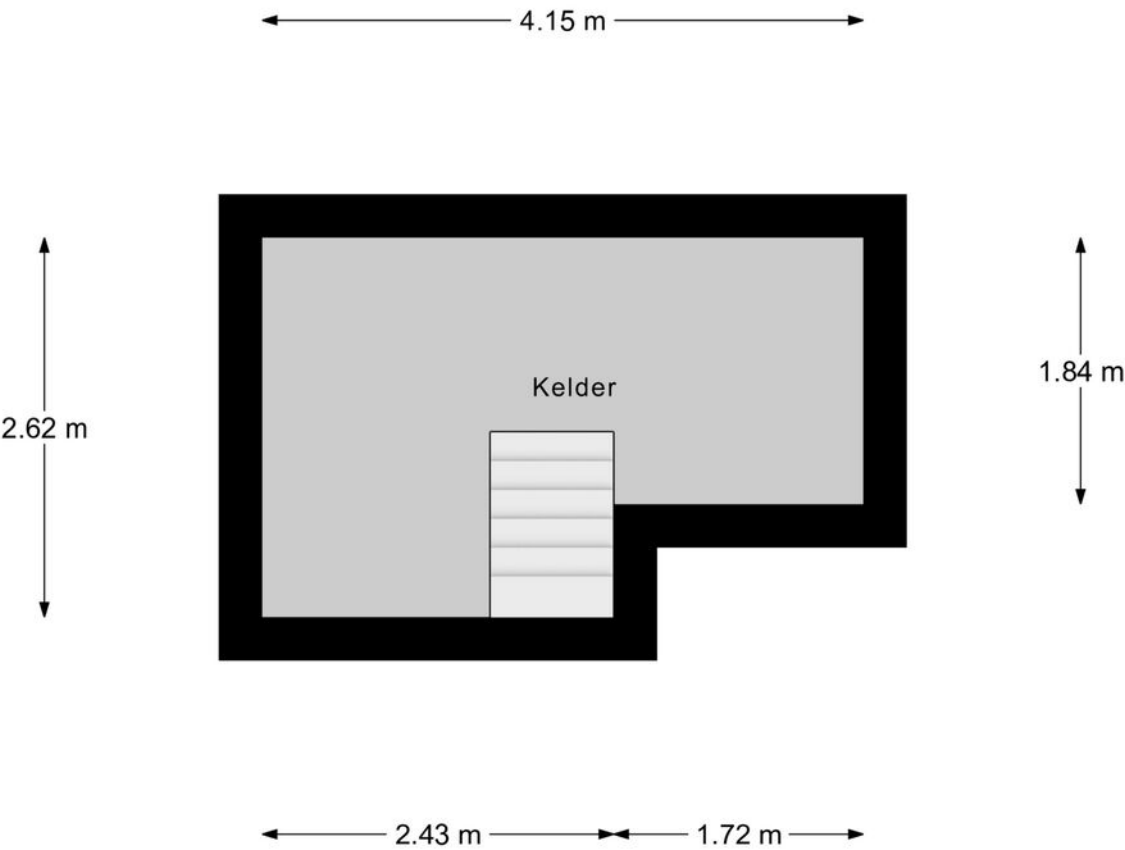


Tweede verdieping



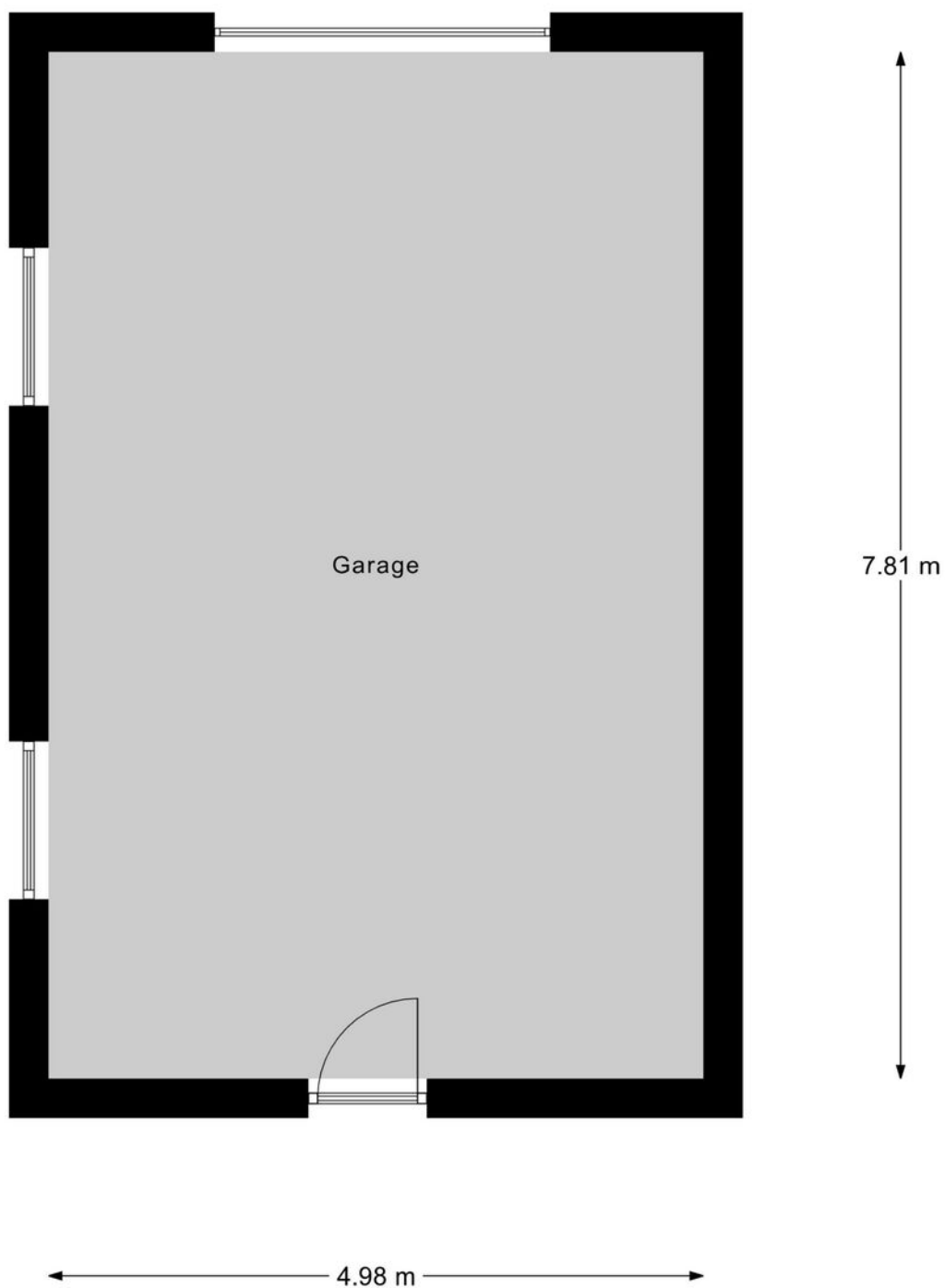
2e Verdieping

Kelder



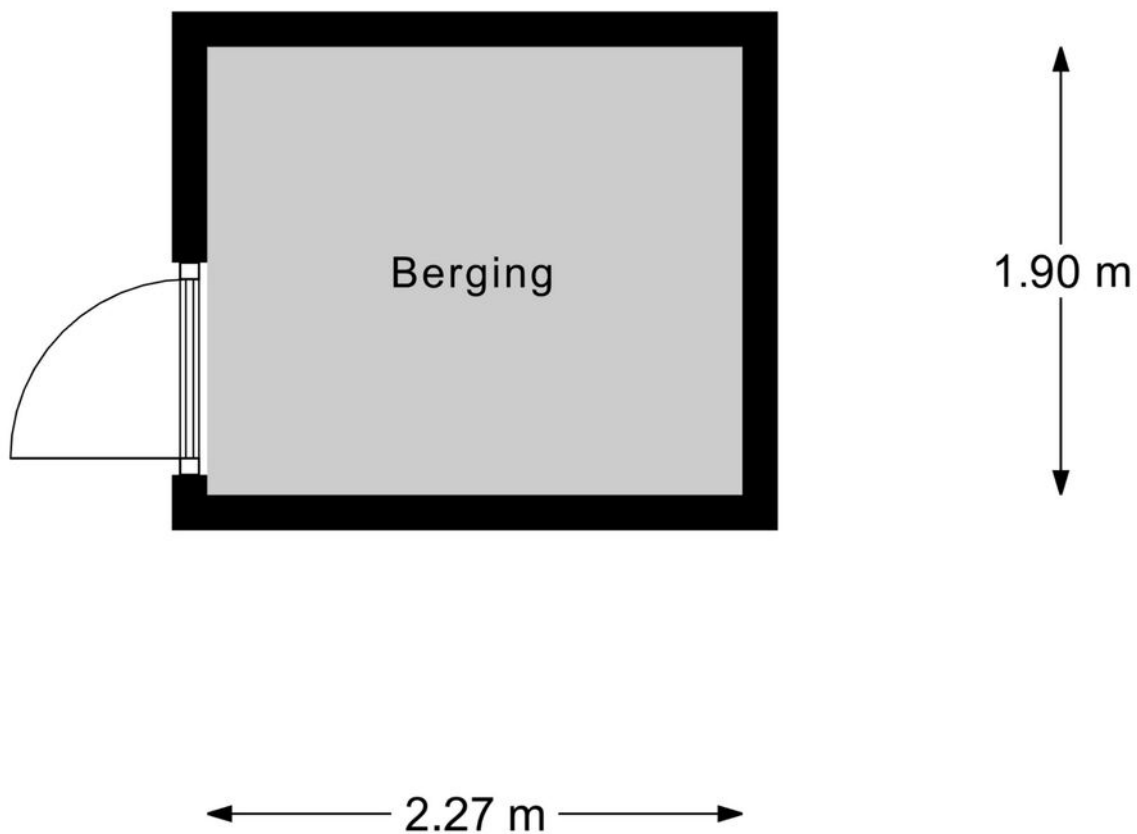
Kelder

Garage



Garage

Berging



Berging

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Archiefkasten en inbouwkasten garage	X			
- Overige inbouw- en knieschotkasten	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast		X		
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Grohe Japans douchetoilet	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

NVM vragenlijst

Bijzonderheden 1 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?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Ja

Zo ja, graag nader toelichten:

De scheidingsmuur van burens nr 21 is deels op mijn muur gebouwd. Hun muur is mandelig en staat op mijn kavel.

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 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

NVM vragenlijst

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 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

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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.)

NVM vragenlijst

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 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?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 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?

Bijzonderheden 1 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?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

NVM vragenlijst

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Als woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
Zo ja, waar?	Ca 4 jaar geleden kwamen er vochtige plekken bovenin de rechtermuur. De zinken dakgoot bleek te lekken. De goot is gerepareerd en de vochtdoorslag is verdwenen.
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Tussen 2016 en 2012 zijn de muren geïsoleerd met glaswol en steenwol
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?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	

NVM vragenlijst

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Dak tuinkamer onbekend, meer dan 10 jaar Dak uitbouw aan tuinkamer ca. 7 jaar Dak garage ca. 2 jaar
Overige daken:	Leeftijd pannendak onbekend. Ca 4 jaar terug is het helemaal nagelopen en waar nodig gerepareerd.
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Naast 1 van de Veluxramen ontstond lekkage, Dit is gerepareerd
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Omdat het dakbeschot enigszins leek aangetast door boktor heb ik al het houtwerk op zolder professioneel laten behandelen.
Dak(en) 3 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. Daarnaast zijn de nokvorsten opnieuw gevoegd.
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Pannendak is tussen 2016 en 2018 geïsoleerd met 16 cm dik glaswol. Plafond tuinkamer is in die jaren belegd met een glaswollaag van ca 30 cm Platte dak uitbouw tuinkamer is door de loodgieter in ca 2017 vernieuwd en onder de bitumen zijn isolatieplaten gelegd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Het platte dak van de garage.
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hardhout en kunststof.
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2024
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Nee
Zo nee, toelichting:	Het sluitwerk van de houten ramen boven en de tuindeuren moeten worden afgesteld.
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	

NVM vragenlijst

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Overwegend HR++, muv het glas in de wc deur dat HR is.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Zie daken. Bij heel heftige regenval kan er water komen te staan op de keldervloer. Dit is eenvoudig met de aanwezige pomp te verwijderen.
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/ aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Meerdere wanden vertoonden scheuren en scheurtjes toen ik het huis kocht. Die zijn gerepareerd.
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	

NVM vragenlijst

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	De oude metrotegels in de keuken heb ik verwijderd omdat ze lelijk werden en deels kapot waren. De betegelde lambrizing in de gang was deels losgekomen. Die is volledig gerestaureerd.
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Ja
Zo ja, waar?	In de tuinkamer zijn deels nieuwe balken en is een volledig nieuwe vloer gekomen
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	De vloer van de tuinkamer en van de voorkamer is geïsoleerd door in de holle ruimte daaronder een ca. 30 cm dikke laag kunststof schelpen aan te brengen. De overige vloeren op de bgg hebben geen holle ruimte die geïsoleerd kan worden.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	De gang en de keukenvloer
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	

NVM vragenlijst

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Zo ja of soms, toelichting:	Bij langdurige zware regenval. Geen last van grondwater.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 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?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV installatie. Janus Houtkachel. Quooker elektrische boiler, elektrische boiler voor doucheruimte bgg. Een infraroodpaneel en diverse elektrische kachels.
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):	CV: Intergas Kokendwaterkraan: Quooker Electrische boiler: Masterwatt
Type(nummer) van de installatie(s):	CV: Kombi Kompakt HRE 36/30 A Quooker: alleen kokend water CPW468333 Masterwatt Styleboiler MOD VFX 80 SMART
Installatiedatum van de installatie(s):	CV: 23-09-2019 QBoiler:uooker: 23 12 2019 Boiler: 21 10 2019
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	CV: 05 08 2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Energiewacht West
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	

NVM vragenlijst

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

Radiator in de hal.

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 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.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

30

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

NVM vragenlijst

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	12 x 280 Wp 18 x 400 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Solar Edge en Enphase
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Solar Edge, Enphase Enlighten en Energy
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Solar NRG plaatste 12 panelen in 12 10 2017 MR Group Nederland BV plaatste 18 panelen 16 maart 2023
Installateur:	Solar NRG plaatste 12 panelen in 12 10 2017 BTW teruggevraagd, MR Group Nederland BV plaatste 18 panelen in maart 2023. Geen BTW teruggevraagd, omdat ze vrijgesteld waren van BTW.
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	In 2024 is 8,6 MWh geproduceerd
Aantal kWh:	8600 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Op de 12 Solar Edge: zat 2 jaar garantie Op de 18 Enphase zit 25 jaar Full Omnium Garantie van MR Solar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	17 09 2024
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	september 2025
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	

NVM vragenlijst

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?	Meterkast gemoderniseerd. Uitgebreid naar 3 x 25. Diverse oude leidingen zijn nieuw bedraad en er zijn de nodige nieuwe stopcontacten geïnstalleerd.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Ja
Zo ja, welke?	Groep 7 is uitgeschakeld omdat de oude bedrading daar kortsluiting veroorzaakt.
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 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?	5 tot 8 jaar, betreft verlichting en Grohe douchetoilet
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	ca 2 jaar
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	

NVM vragenlijst

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Beide badkamers zijn ca. 5 jaar oud
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 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?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Eind december 2019
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Eind december 2019
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	ca 6 jaar
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1850
Diversen 9 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?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Diversen 9 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)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	

NVM vragenlijst

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Ja

Zo ja, waar? Er zaten op zolder wat gaatjes toen ik het huis bijna tien jaar geleden kocht. Die heb ik door een Rotterdams bedrijf laten behandelen.

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja

Zo ja, wanneer? 9 juni 2016

Zo ja, door welk bedrijf? Ongedierteservice
3067KC
188

Diversen 9 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) Ja

Zo ja, waar? De betonnen panelen tussen de tuinen van Dorpsstraat 19 en 17 zijn op diverse plaatsen aangetast.

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Er is een terrasoverkapping en een overkapping bij de garage gerealiseerd waarvoor in beide gevallen geen omgevingsvergunning vereist was.
Zo ja, in welk jaartal?	2014 en 2013
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	De overkapping bij de garage is gerealiseerd Door A&S Harteveld uit Hellevoetsluis. De terrasoverkapping heb ik gemaakt.
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Ja
Zo ja, welke?	Zie boven
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Nee
Zo ja, welke label?	
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	393
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	419000
Peiljaar?	01 01 2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	264
Belastingjaar?	2015
Vaste lasten 10 D.	

NVM vragenlijst

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	1344
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	
Elektra:	0
Water:	12
Stadsverwarming:	
Anders:	Ik heb een dynamisch contract voor gas en elektriciteit. Het maandbedrag is variabel,
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	gas 258 m ³
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	- 6896
Water (m ³):	22
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? 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:	
Vaste lasten 10 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

NVM vragenlijst

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 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?

Vaste lasten 10 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?

Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke? CV: Energiewacht West
Dubbel glas: Belisol
Enphase zonnepanelen: MR Group
NL BV

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) Het huis is 175 jaar oud. Het heeft zich fantastisch door al die jaren heengeslagen. Dat komt zeker ook door de robuuste wijze waarop het is gebouwd, Dat neemt niet weg dat je toch voor verrassingen kan komen te staan. Meestal goed op te lossen. Dat is mij gelukkig altijd gelukt.

Uw sleutel tot een succesvolle transactie

Lobs Makelaardij o.g.

Een woning of bedrijfspand kopen of verkopen is spannend, complex en ook iets om naar uit te kijken. Hierbij laat u toch zeker niets aan het toeval over? In dat geval is Lobs Makelaardij uw juiste partner: al meer dan dertig jaar begeleiden wij opdrachtgevers bij (ver)koop, (ver)huur en taxaties voor zowel particulier als commercieel vastgoed. Wij gaan nauwkeurig te werk en hebben verstand van zaken. Dat is uw zekerheid voor een succesvolle transactie.

Betrouwbaar en vakkundig NVM makelaarskantoor sinds 1985

Lobs Makelaardij is een bekende en vertrouwde naam in de regio en van oudsher aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Een aantal jaar na onze oprichting in 1985 hebben wij ons gevestigd in het markante en historische gemeentehuis 'De Klomp'. Wij bieden onze opdrachtgevers vanuit deze mooie werkplek een stabiel baken in de hectische vastgoedmarkt. Wij weten wat er speelt in de markt én bij onze opdrachtgevers. Vakkennis en persoonlijke aandacht resulteren in een helder en oprecht advies, waarbij wij niet schromen om buiten de gebaande paden te treden. Met gedrevenheid, creativiteit en een vakkundige aanpak maken wij voor u het verschil.

Onze diensten:

Verkoop – Van kijkers kopers maken

Bij Lobs Makelaardij halen wij alles uit de kast voor een succesvolle woningverkoop. Wij zijn pas tevreden als wij de juiste kandidaat voor uw woning hebben gevonden. Van verkoopopname en waardebepaling tot (online) woningpresentatie en de uiteindelijke verkoop, wij doorlopen het hele verkoopproces met uiterste precisie. Onze NVM makelaars nemen uitgebreid de tijd voor de verkoopopname en tijdens de bezichtiging vertellen wij de potentiële koper(s) met enthousiasme alle ins en outs van de woning én de omgeving: kijkers worden graag kopers.

Verhuur – Full service vastgoed verhuur

Wij begeleiden u graag bij de verhuur van uw woning of bedrijfsruimte. Dankzij onze jarenlange ervaring en kennis van de lokale (ver)huurmarkt brengen we vraag en aanbod op de juiste manier bij elkaar. Met Lobs Makelaardij bent u verzekerd van een totaalpartner op het gebied van vastgoed verhuur. Van het screenen van de huurder, het bepalen van de huurprijs en het opstellen van de huurovereenkomst tot financieel en administratief beheer en calamiteitenservice. Wij nemen u veel werk én zorgen uit handen.

Taxaties – Een gevalideerd taxatierapport

Met Lobs Makelaardij bent u verzekerd van een juiste waardebepaling. Onze ervaren register-taxateurs kennen de (lokale) markt als geen ander en staan bekend om hun minutieuze aanpak. Zij zijn aangesloten bij de NVM en geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) verzorgt daarnaast onze gevalideerde taxaties en in het geval u een taxatie onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) nodig heeft, dan wordt deze uitgevoerd conform de richtlijnen van het Waarborgfonds Eigen woningen (WEW).

Aankoopmakelaar – Koop geen kat in de zak

Het kopen van een woning is een emotioneel proces en één van de belangrijkste beslissingen in uw leven. Met Lobs als aankoopmakelaar staat u als koper een stuk sterker. Wij kennen de markt en 'de kleine lettertjes', zodat u geen kat in de zak koopt. Wij weten wat er bij komt kijken als het op de onderhandelingen aankomt. Wij zorgen dat u de juiste prijs betaalt. Met een aankoopmakelaar kunt u veel geld en tijd besparen en komt u achteraf niet voor onaangename verrassingen te staan. Bent u op zoek naar een betrokken en vakkundig makelaarskantoor? Neem vrijblijvend contact met ons op.

VERHUISCHECKLIST

EEN GOEDE VOORBEREIDING IS HET HALVE WERK

1-6 maanden voor de verhuizing:

- ☐ Indien nodig: huur opzeggen nieuw adres
- ☐ Bepalen of ruimtes wel/ niet verbouwd gaan worden
- ☐ Indien nodig: schilders en/ of aannemers benaderen
- ☐ Indien nodig: keuken en badkamer uitzoeken
- ☐ Plattegrond maken van het nieuwe huis
- ☐ Maten van het nieuwe huis opmeten
- ☐ Bepalen welke meubels en spullen wel/ niet meegaan naar het nieuwe adres
- ☐ Nieuwe adres doorgeven aan gemeente, huisarts, verzekeringen, werk en school

- ☐ Vloeren en gordijnen uitzoeken
- ☐ Energieleverancier uitzoeken voor het nieuwe adres
- ☐ Internet, televisie en telefoon aansluiting regelen
- ☐ Kinderen eventueel inschrijven bij nieuwe school
- ☐ Inschrijven bij nieuwe huisarts, tandarts
- ☐ Adreslijst maken voor verhuisbericht
- ☐ Op werkverlof aanvragen voor verhuizing
- ☐ Oriënteren op nieuwe scholen
- ☐ (sport)abonnementen opzeggen

2 tot 4 weken voor de verhuizing:

- ☐ Afspraak maken voor sleuteloverdracht
- ☐ Verhuisbedrijf/ verhuishwagen regelen
- ☐ Verhuisdozen aanschaffen
- ☐ Starten met verven en/ of behangen nieuwe huis
- ☐ Meubels bestellen en indien nodig opslaan

- ☐ Hulp vragen aan familie en vrienden voor de verhuizing
- ☐ Starten met spullen inpakken
- ☐ Overbodige meubels en spullen weggooien, weggeven of naar kringloop/ stort brengen
- ☐ Belangrijke papieren en informatie apart houden

Inpaktips:

- ☐ Indien van toepassing: Overleg goed met verhuisbedrijf
- ☐ Begin zo snel mogelijk met inpakken
- ☐ Nummer elke kamer in het nieuwe huis
- ☐ Noteer op elke doos wat erin zit
- ☐ Noteer op elke doos op welke kamer deze thuishoort
- ☐ Zware spullen zoals boeken verdelen over dozen
- ☐ Doe kastjes e.d. op slot

- ☐ Zet de trommel van de wasmachine vast
- ☐ Pak schilderijen en spiegels niet in
- ☐ Voorzie alles wat niet in dozen kan van labels
- ☐ Stop geen scherpe dingen bij kwetsbare spullen
- ☐ Zet flessen rechtop in de dozen
- ☐ Houd brandbare en gevaarlijke spullen apart
- ☐ Hang de nummers van de kamers op de deuren

1 week voor de verhuizing:

- ☐ Adreswijziging versturen aan opgestelde lijst
- ☐ Vrienden en familie vragen voor hulp op de verhuisdag zelf
- ☐ Indien nodig oppas regelen voor kinderen en huisdieren
- ☐ Demonteren van meubels
- ☐ Koelkast leegmaken en vriezer ontdooien

- ☐ Laatste spullen inpakken
- ☐ Pakket voor de eerst nacht klaarmaken
- ☐ Starten met schoonmaken oude huis
- ☐ Alarmsystemen aansluiten en eventueel rookmelders
- ☐ Internet, televisie en telefoon aansluiten

De dag van de verhuizing:

- ☐ Zorg voor voldoende drinken en eten voor de hulptroepen
- ☐ Zorg voor opgeladen telefoon en voldoende cash
- ☐ Hulptroepen uitleggen wat ze mogen doen
- ☐ Laatste dingen opruimen en schoonmaken ouderlijk huis
- ☐ Meterstanden gas, water en licht opnemen en doorgeven
- ☐ Controleren van alle kamers oude huis

- ☐ Thermostaat laag instellen oude huis
- ☐ Ramen en deuren sluiten van oude huis
- ☐ Aansluiten van verlichting
- ☐ Uitpakken eerste verhuisdozen met belangrijke spullen
- ☐ Plaatsen en monteren van nieuw en bestaand meubilair
- ☐ Starten met keuken en kasten inruimen
- ☐ Toasten op het nieuwe huis

Checklist aan wie de adreswijziging door te geven:

- ☐ Gemeente
- ☐ Verzekeringsmaatschappijen
- ☐ Huisarts, tandarts
- ☐ Energie- en waterbedrijf
- ☐ Familieleden, vrienden en kennissen
- ☐ Werkgever en zakenrelatie

- ☐ School
- ☐ Banken en bedrijven
- ☐ Internet, tv en telefoon
- ☐ Verenigingen en sportclubs
- ☐ Dag- en weekbladen, tijdschriften

