



Rietbroek
makelaardij



Voormalige, halfvrijstaande boerderijwoning

Achterweg 2 | NIEUWE WETERING | Vraagprijs € 648.500,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Soort woning:	woonboerderij
Type woning:	halfvrijstaande woning
Bouwjaar:	1784
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label:	C
Aantal slaapkamers:	4
Inhoud:	700 m ³
Kamers:	6
Perceeloppervlakte:	623 m ²
Woonoppervlakte:	166 m ²
Ligging:	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging
Parkeergelegenheid:	op eigen terrein

Voormalige, halfvrijstaande boerderijwoning

Nieuw in ons aanbod: deze voormalige, halfvrijstaande boerderijwoning met eigen parkeerplaats, gelegen aan de rand van Nieuwe Wetering. Deze karakteristieke woning is een beeldbepalend pand en staat opgenomen in het erfgoedregister van de gemeente Kaag en Braassem. Hier geniet je van de charme van een boerderijwoning, maar dan wel één die netjes onderhouden en gemoderniseerd is. Met onder andere vier slaapkamers, een ruime leefkeuken, aparte eetkamer, diverse bergingen, parkeergelegenheid op eigen terrein én een heerlijke tuin is dit echt een bijzonder thuis. Een pareltje dat je absoluut zelf moet komen ervaren!

Begint jouw hart al sneller te kloppen? Lees dan snel verder.

Indeling

Begane grond

Entree met hal, meterkast, trapopgang, toilet en toegang tot de woonkamer. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is ruim en licht. Hier heb je genoeg plek voor een comfortabele zithoek en geniet je van vloerverwarming.

Loop je door, dan kom je in de royale leefkeuken. Deze is uitgevoerd in landelijke stijl met lichte fronten, sierlijke details, een granieten werkblad en een fraaie tegelvloer. Uiteraard voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, kookplaat (2024), afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Een barretje met plek voor twee stoelen maakt het compleet. Vanuit de keuken heb je prachtig vrij uitzicht over de weilanden. De keuken staat in verbinding met de eetkamer: een ruime, sfeervolle plek voor een grote eethoek. Daarnaast zijn er in deze ruimte nog twee inpandige bergingen, netjes verborgen achter een deur. Vanuit de hal heb je toegang tot een extra berging én een keldertje.

Het toilet op de begane grond is uitgevoerd in een klassieke stijl met glanzende crème- en warmoranje tegels en voorzien van fonteintje en raam. Leuk detail: onder de trap bevindt zich een luikje, ideaal als schoenenkast.

De begane grond is voorzien van diverse vloeren: parket in de hal, PVC in de woonkamer en plavuizen in de keuken, eetkamer en het toilet.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, de badkamer, een apart toilet en een was-/bergruimte. De slaapkamers (ca. 5, 9, 13 & 17 m²) hebben stuk voor stuk een stoere uitstraling dankzij de houten draagbalken. De slaapkamer van 13 m² beschikt over een vaste kastenwand, waarvan een deel zelfs doorloopt tot een inloopgedeelte. Het aparte toilet op deze verdieping is verrassend ruim en uitgevoerd in dezelfde klassieke stijl als beneden, met crème- en warmoranje tegels. De badkamer sluit hier mooi bij aan en biedt een douche, wastafel met meubel, spiegelkast, extra wandkast en vloerverwarming. De was-/bergruimte (7 m²) is apart gesitueerd en praktisch ingericht met plaats voor de wasmachine en droger. Deze apparaten staan opgesteld in een stenen lekbak met afvoerputje, ideaal voor het eenvoudig afvoeren van water en het netjes scheiden van je wasactiviteiten van de rest van de woning.

De eerste verdieping is voorzien van een nette parketvloer in de hal, de rest van de ruimtes is voorzien van een nette laminaatvloer (m.u.v. de badkamer en het toilet).

Voormalige, halfvrijstaande boerderijwoning

Zolder

Via een vlizotrap bereik je de royale bergzolder (ca. 52 m²), die zich uitstrekt over de volledige lengte van de woning. Hier kun je moeiteloos al je seizoensspullen, meubels of andere items kwijt. De huidige bewoners hebben hier slimme stellingskasten geplaatst, waardoor de ruimte optimaal wordt benut. Ook de CV-installatie is hier gesitueerd.

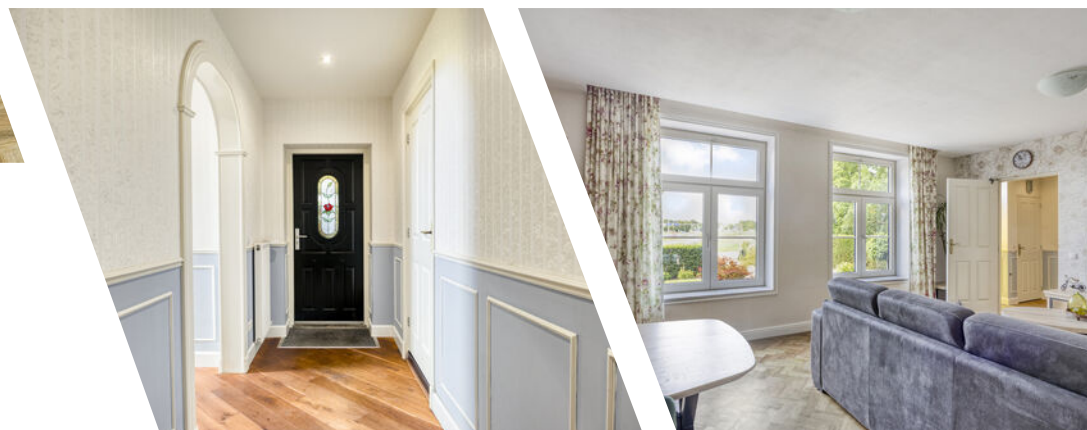
Tuin

De tuin ligt rondom de woning en is vooral aan de voor- en zijkant gericht op het zuiden/westen. Dankzij de royale afmetingen is er altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw. De tuin bestaat grotendeels uit gras en beplanting en beschikt over een houten vlonder waar ruimte is voor een zitje, een houten berging (ca. 9 m²) en een overkapping. Een heerlijke plek voor de buitenliefhebber!

Berging

De woning beschikt over een extra berging (15 m²), welke zowel van binnenuit als van buitenaf bereikbaar is. Deze ruime berging met elektra is ideaal voor fietsen, gereedschap en voorraad. Een charmant detail in deze berging is de oude spoelbak, welke behouden is gebleven.

Heb jij altijd al gedroomd van een boerderijwoning in een knus dorp? Die droom kan nu werkelijkheid worden! Bel, mail of app ons en we laten je dit bijzondere plekje graag zien.



Bijzonderheden

- Bouwjaar 1784, waarna de woning na aankoop in 2016 is gemoderniseerd
- Woonoppervlakte ca. 166 m²
- Inhoud ca. 700 m³
- Vier slaapkamers
- Tuin op het zuiden/westen
- Parkeren op eigen terrein
- Beeldbepalend pand uit het erfgoedregister van de Gemeente Kaag en Braassem
- Meterkast compleet vernieuwd in 2016/2017
- De rieten kap is in 2016/2017 vervangen
- Voorzien van dakisolatie
- Voorzien van deels kunststof kozijnen (HR++ beglazing) en deels houten kozijnen met dubbele beglazing
- Energielabel C

Aanvaarding in overleg.

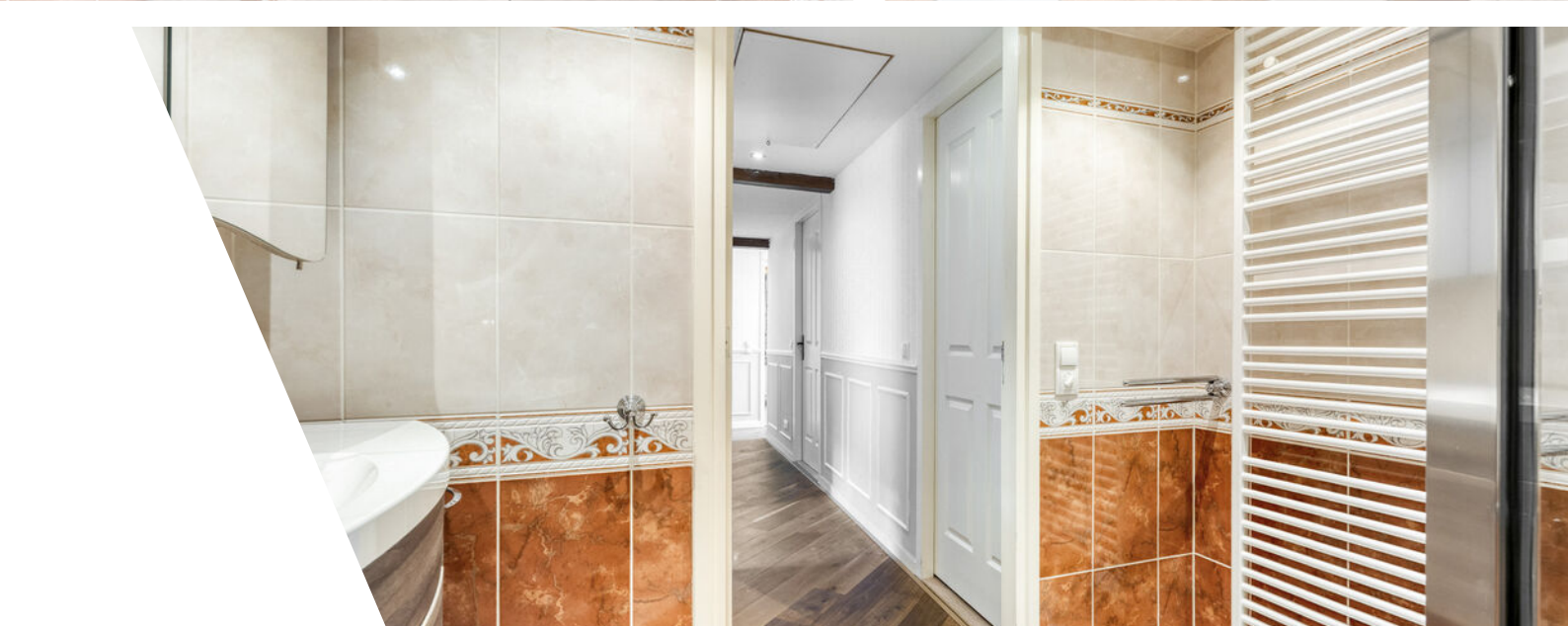


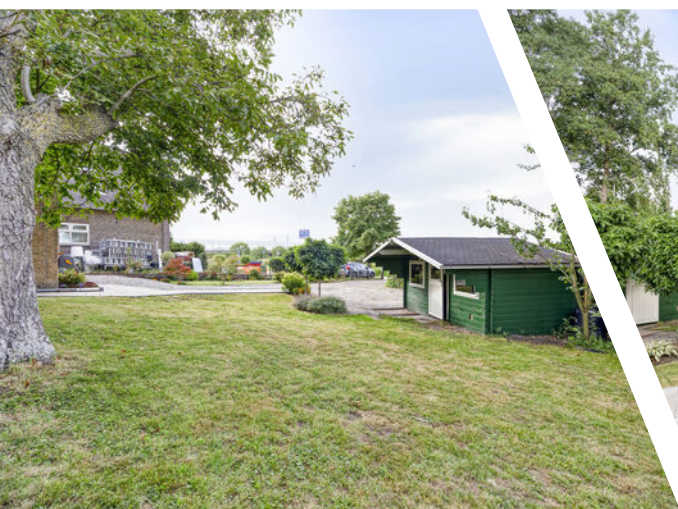
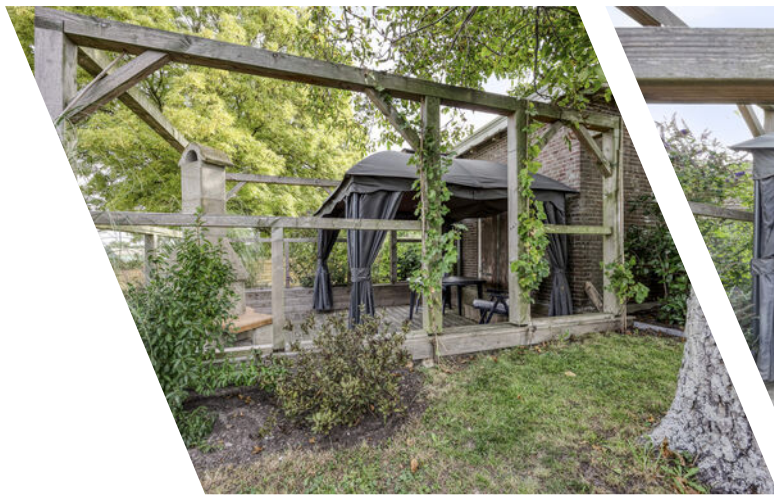










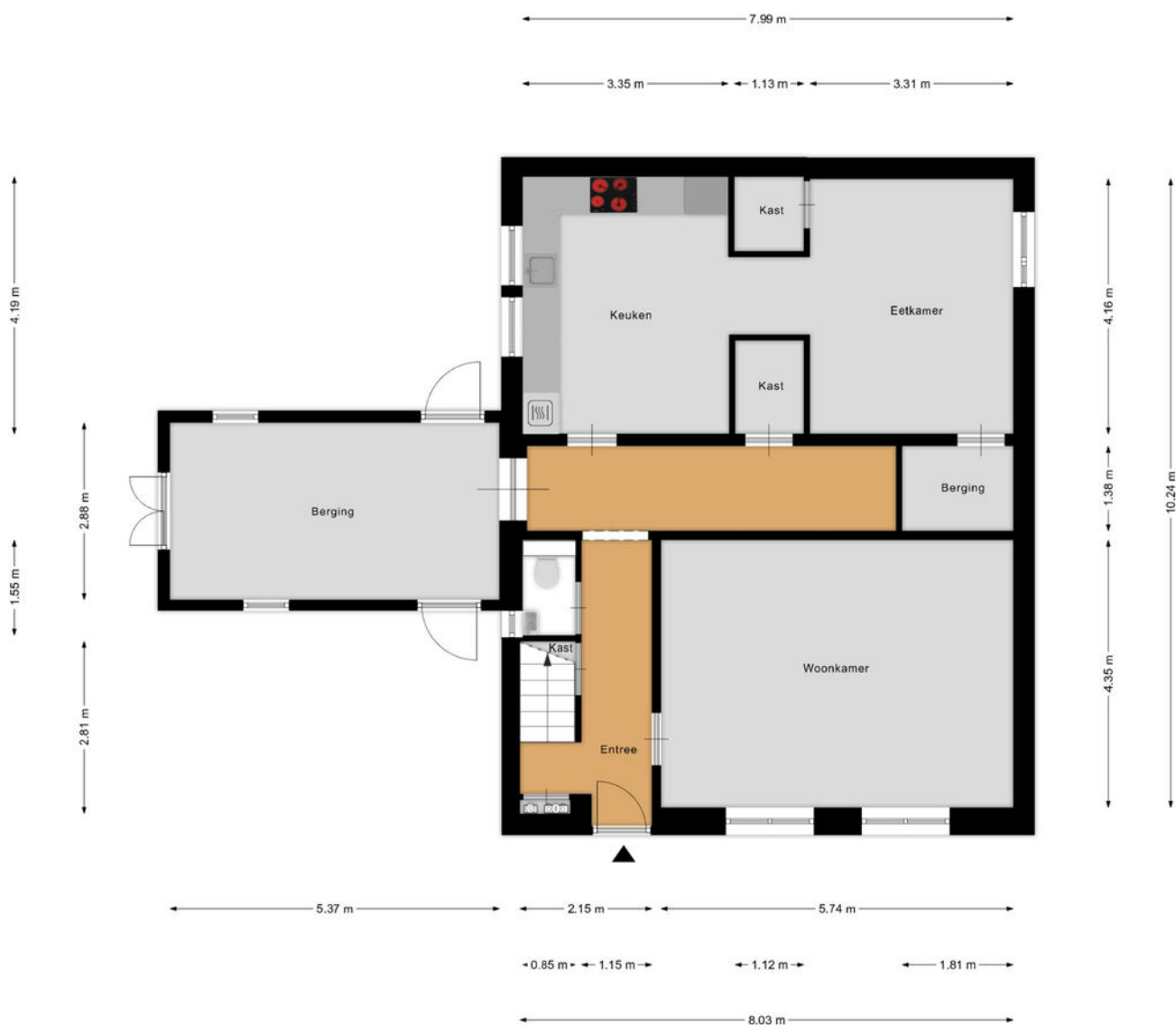




De tuin ligt rondom de woning en is vooral aan de voor- en zijkant gericht op het zuiden/westen. Dankzij de royale afmetingen is er altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw. De tuin bestaat grotendeels uit gras en beplanting en beschikt over een houten vlonder waar ruimte is voor een zitje, een houten berging (ca. 9 m²) en een overkapping. Een heerlijke plek voor de buitenliefhebber!



Begane grond



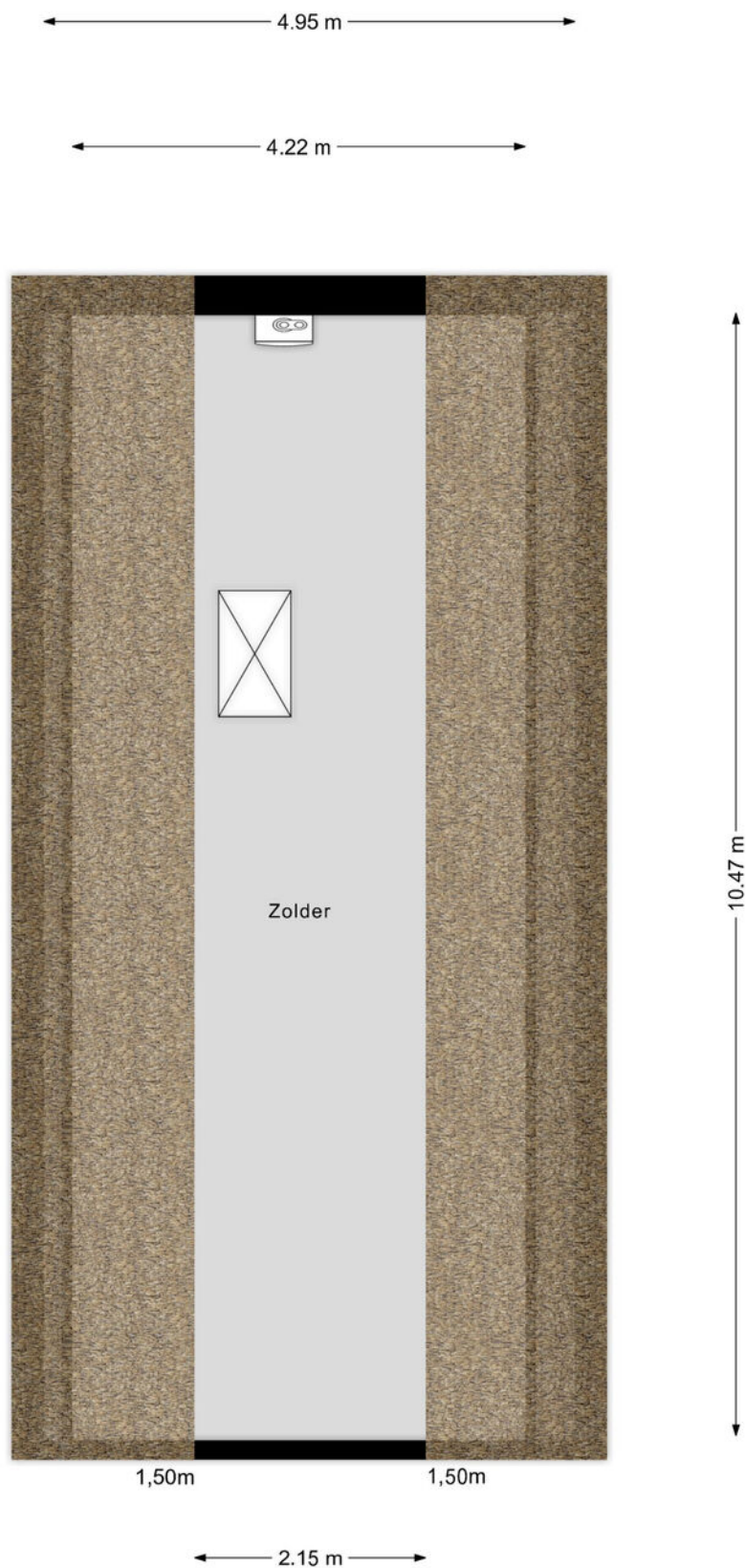
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

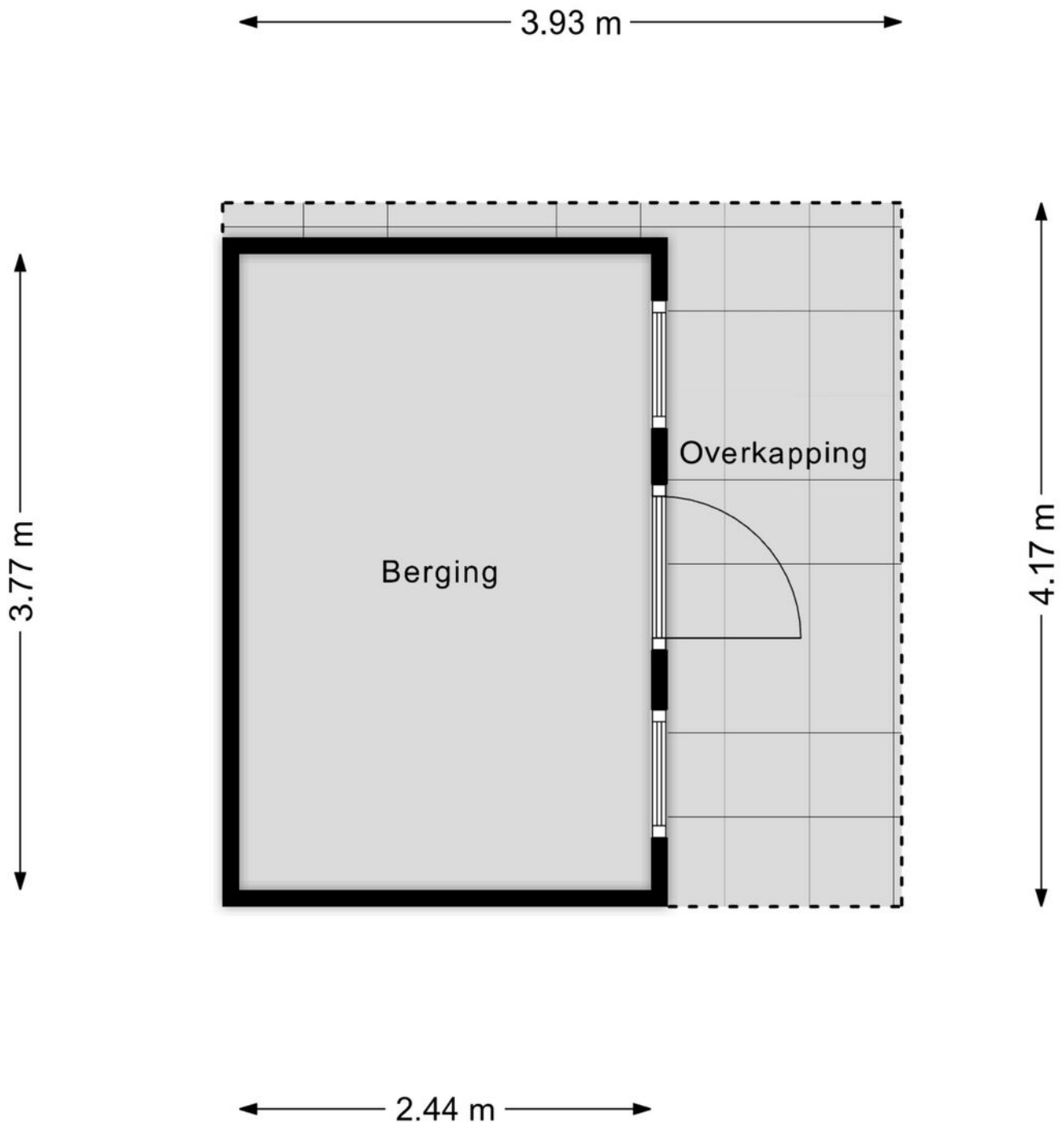
Zolder



Situatie met tuin



Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Achterweg 2



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkemade

Sectie B

Perceel 6128

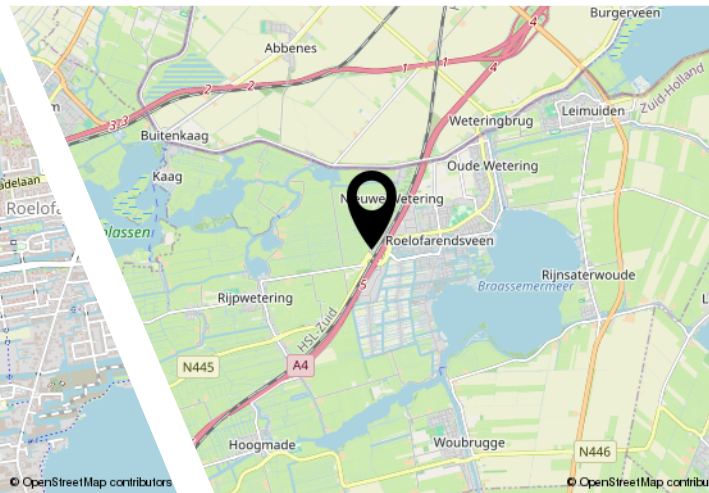
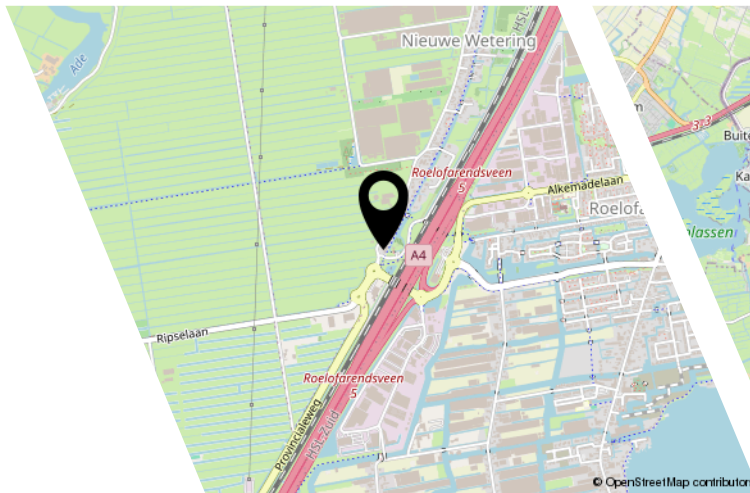
kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 28 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Nieuwe Wetering

Achterweg 2
2376 AT Nieuwe Wetering



Ligging, omgeving & bereikbaarheid

Het winkelhart van Roelofarendsveen bevindt zich op slechts 10 minuten fietsafstand van Nieuwe Wetering. Hier tref je een winkelcentrum met diverse verswinkels, speciaalzaken en twee supermarkten. Tevens zijn hier diverse sportverenigingen, basisscholen, horecagelegenheden en meer. Nieuwe Wetering is als onderdeel van de gemeente Kaag en Braassem een mooie rustige woonomgeving centraal in het Groene Hart en Hollandse plassen. Maak een wandeling over de polderwegen in de om de hoek gelegen polder tussen Nieuwe Wetering en Rijpwetering. Of leg een bootje in een van de vele jachthavens en zoek de rust en ontspanning op van de Kagerplassen of het Braassemmeer. En er is nog véél meer te doen in de omgeving. Daarnaast is door de ontsluitingen met bijv. de A4 en A44 de gemeente makkelijk aan te rijden vanuit de grote steden.

Bereikbaarheid

Vanuit Nieuwe Wetering rijd je met de auto in 2 minuten de rijksweg A4 op en sta je in ongeveer een kwartiertje op luchthaven Schiphol of in Leiden. De omliggende grote steden Amsterdam, Haarlem, Den Haag of de Noordzeestranden liggen op slechts 20 tot 30 minuten rijden vanaf Nieuwe Wetering. Op loopafstand ligt een bushalte met verbindingen naar Leiden en Schiphol. Tevens kun je in Nieuwe Wetering op stappen op de buurtbus, deze rijdt van Roelofarendsveen naar Lisse.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Wij hebben van het PVC (woonkamer) en plavuizen keuken en badkamer nog reserve, deze blijven ook achter	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losstaande koelvries gaat mee, inbouw blijft achter		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Zelfde andere toilet (zowel beneden als boven)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
beide oude appelbomen (bij de heg en schuur)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
lamp/bewegingssensor bij keukenraam is defect	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
partytent op vlonder		X	
vlonder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

--



Ons team

Van alle markten thuis!

Rietbroek Makelaardij werkt onderscheidend, integer en met gedegen vakkennis. Dat doen we met enthousiasme, we zetten nét dat stapje extra. Zoekt u een aankoopmakelaar, een verkoopmakelaar of een taxateur voor woning of bedrijfsonroerendgoed, wij zijn van alle markten thuis. Een huis op Funda zetten kan iedereen, het is de marketing en reclame van Rietbroek Makelaardij die het verschil maakt!

Rietbroek Makelaardij staat voor...

- een frisse en effectieve aanpak
- specialisme en professionaliteit in aan- en verkoopbegeleiding
- directe en duidelijke communicatie: afspraak is afspraak!
- korte lijnen en persoonlijke dienstverlening
- een breed netwerk



Wonen in Nieuwe Wetering

Nieuwe Wetering is één van de oudste dorpen van de gemeente, de oorsprong ligt in 1342. Tegenwoordig ligt het dorp ten westen van de snelweg A4, omringd door tuinbouwgebied.

Nieuwe Wetering is als onderdeel van de gemeente Kaag en Braassem een mooie rustige woonomgeving centraal in het Groene Hart en Hollandse plassen. Maak een wandeling over de polderwegen in de om de hoek gelegen polder tussen Nieuwe Wetering en Rijpwetering. Of leg een bootje in een van de vele jachthavens en zoek de rust en ontspanning op van de Kagerplassen of het Braassemermeer!

Wetering,

[illegible]

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?

Ja

Zo ja, welke?

Vaststellingsovereenkomst met Ik verkoop verhuur BV

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.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

koopovereenkomst: geen recht van overpad.
Vaststellingsovereenkomst, recht van overpad bij achterdeel, i.v.m. onderhoud huidige buitengevel

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.)

Nee

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:

Achtergevel is gebouwd op grond van de burens, na instorting boerderijschuur is er een gevel gebouwd ter afsluiting van de woning. Echter de erfgrens is in de voormalige afscheiding woning/schuur

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

NVM vragenlijst

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)

Ja

Zo ja, welke?

erfdienstbaarheden, liander
versterken dijk, alkemade (zie akte van levering)
Overige bepalingen (zie akte van levering)

Kettingbeding met Ik verkoop verhuur BV in koopcontract met betrekking tot woningen achter deze woning e.d.
Kettingbeding, met Ik verkoop verhuur BV in vaststellingovereenkomst, met betrekking tot er mag aangebouwd blijven worden ed.

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

NVM vragenlijst

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?

Ja

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.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

NVM vragenlijst

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?	Ja
---	----

Zo ja, toelichting:	ja in 2024
---------------------	------------

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?	Ja
---	----

Zo ja, waarom?	Na instorten achterdeel was het advies niet in de woning te verblijven, maar na loskoppelen achterdeel, is dit advies ingetrokken. Vervolgens is er een nieuw constructie gebouwd ter versteviging woning.
----------------	---

Bijzonderheden 1 R.

NVM vragenlijst

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.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Enkel 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?

schuur,
voorgevel (voordat kozijnen waren vervangen, daarna niet meer gezien)

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

voor en zijgevel

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?

zo goed als alle wanden bevatten een voorzetwand met Rockwool 7cm (met uitzondering van bij de trap)
Achtergevel 10cm pir platen

NVM vragenlijst

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	zie omschrijving hierboven

Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	gestraald voor onze aankoop in 2016, hierdoor moet gevel nog gevoegd worden

Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	schuur 2016/2017
Overige daken:	Riet dec 2016/ Jan 2017

Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	

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?	Dakspant het verst naar de achtergevel, is verbinding dakspant/vloerbalk hersteld door erkend bedrijf (van lierop) met epoxy.

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?	vervangen in 2016/2017. Daarna stormschade aan riet laten herstellen 2020

Dak(en) 3 E.	
--------------	--

NVM vragenlijst

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	NVT
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	schuurdak is niet geïsoleerd.

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)	deels kunststof deels hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2020
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	

NVM vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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? deels.
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) grotendeels HR++, klein deel nog enkelglas (waaronder voordeur, wc raam en eetkamerraam)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? nee zie hierboven

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

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? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

NVM vragenlijst

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?

wand bij trap en diverse krimpscheuren bij gipsplaten

Vloeren, plafonds en wanden 5 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?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

geen geïsoleerde begaande grond vloer

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.

NVM vragenlijst

Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Nee
Zo nee of meestal, toelichting:	Er is geen kruipruimte aanwezig in de woning, dus niet van toepassing.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	

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 met deels vloerverwarming
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):	Intergas cv ketel en Honeywell evo Home regelsysteem
Type(nummer) van de installatie(s):	Intergas HRE Kombi Kompact 28/24 CW4 RF2
Installatiedatum van de installatie(s):	2020
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	17 april 2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, door wie?	Gasservice Kennemerland BV
------------------	----------------------------

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?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
--	-----

Zo ja, welke?

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?	Ja
---------------------------------------	----

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

warm water:	Nee
-------------	-----

overig, namelijk	Over de CV
------------------	------------

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?
--

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	woonkamer en badkamer
---	-----------------------

NVM vragenlijst

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? Nee

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:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

NVM vragenlijst

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

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?

NVT

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

NVT

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

Installaties 7 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?

volledig nieuw 2016

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

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?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

NVM vragenlijst

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	NVT
---	-----

Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2016
----------------------------------	------

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?	2016
----------------------------------	------

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
--	----

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2017 en 1 unit vervangen in 2021 ook CO melder aanwezig bij ketel, en hittemelder in keuken. Is een gekoppeld systeem, uitgezonderd CO melder.
--	--

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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?	2017
----------------------------------	------

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.

NVM vragenlijst

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? 2017

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2017 m.u.v. vaatwasser (sept-2022) en kookplaat (April-2024)

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) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1785

Diversen 9 B.

NVM vragenlijst

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?

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?	Nee
--	-----

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?	Ja
---	----

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Ja
---	----

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
----------------------------	-------------

NVM vragenlijst

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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? Balken, zover bekend niet meer aanwezig

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja

Zo ja, wanneer? 2017

Zo ja, door welk bedrijf? zelf, huismiddel gebruikt

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? Niet bekend
(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)

Zo ja, waar?

NVM vragenlijst

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Volledige huisrenovatie 2016/2017
Zo ja, in welk jaartal?	2016/2017
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	zelf

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	

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?	528
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	592000
Peiljaar?	2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	557
Belastingjaar?	2025

NVM vragenlijst

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 709

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 0

Elektra: 0

Water: 20

Stadsverwarming: 0

Anders: gezamenlijk Gas, electra

Te weten: 215

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1076,84

Elektriciteit hoog (kWh): 951

Elektriciteit laag (kWh): 1213

Elektriciteit totaal (kWh): 2164

Water (m³): 78

Stadsverwarming (GJ): 0

Anders: 0

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

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.

NVM vragenlijst

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? 0

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

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

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

NVM vragenlijst

Overige zaken(Overige zaken die de koper
naar uw mening moet weten)

NVT

Dit is mijn droomhuis!

Hoe ga ik te werk?

Bezichtigen

De allereerste stap. Tijdens deze persoonlijke afspraak, die ongeveer 15 tot 30 minuten in beslag neemt (afhankelijk van de grootte van de woning), laat de makelaar je het hele huis zien. Zo kun je ieder aspect van de woning uitgebreid bekijken en al je vragen stellen. Een bezichtiging inplannen kan telefonisch via 071-3310453 of door een e-mail te sturen naar info@rietbroekmakelaardij.

Ook is het mogelijk om huizen te bezichtigen tijdens een zogenoemde 'open dag'. Zo'n inloopmoment wordt ruim van tevoren aangekondigd via onze website of social media. Tijdens deze dagen hoef je geen afspraak te maken, maar kun je zo binnenlopen.

Bod uitbrengen

Ben je na het bezichtigen van een woning overtuigd en wil je een bod uitbrengen? Dit kan telefonisch of per mail. Mochten er meerdere biedingen op de woning uitgebracht worden, dan is het aan de verkoper om te bepalen met wie er verder onderhandeld gaat worden. Het kan dus voorkomen dat de verkoper niet op je bod ingaat.

Voorbehoud van financiering

Wanneer jouw bod door de verkopende partij geaccepteerd wordt, gaat het voorbehoud van financiering in. Hierbij geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud geldt variërend van 6 tot 8 weken.

Tekenen koopakte

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom en de voorwaarden, wordt de koopakte getekend. Dit gebeurt doorgaans bij ons op de Wilgenstraat. Hierbij zijn de kopers én verkopers aanwezig. De koopakte wordt uitgebreid doorgenomen en vervolgens worden de handtekeningen gezet.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bouwkundige keuring

De volgende stap is de bouwkundige keuring. Deze keuring gebeurt binnen 2 á 3 weken na het tekenen van de koopakte, samen met een bouwkundig inspecteur. Hierbij wordt duidelijk welke gebreken de woning op het moment heeft en of en hoeveel onderhoud er nodig is. Dit is voor jou als koper handig om in kaart te brengen wat je kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

Inspectie en overdracht

Tijdens de inspectie gaan de makelaar, de koper en de verkoper samen door de woning om te controleren of de woning wordt opgeleverd als afgesproken. De eerder opgestelde lijst van zaken wordt bekeken en er wordt nagegaan of alle roerende goederen die bij de koop inbegrepen zijn nog naar behoren functioneren. Deze inspectie zorgt ervoor dat verrassingen na de overdracht worden voorkomen. Aansluitend gaan de kopers en verkopers naar het notariaat om de woning over te dragen.

Bekijk deze woning online!

www.rietbroekmakelaardij.nl



Achterweg 2, Nieuwe Wetering



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Rietbroek
makelaardij

Wilgenstraat 42
2371 XJ Roelofarendsveen

071-3310453
info@rietbroekmakelaardij.nl
www.rietbroekmakelaardij.nl