



Magnoliadal 8, 2317 HX Leiden

€ 535.000,- k.k.

Oudshoorn Makelaardij
Sint Jorissteeg 4
2311 JA, LEIDEN
Tel: 071-5132443
E-mail: info@oudshoornmakelaardij.nl
www.oudshoornmakelaardij.nl

Omschrijving

Zoek je een ruime gezinswoning op een rustige en groene locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik, en wil je deze naar eigen smaak moderniseren? Dan is deze lichte woning met ruime tuin op het zuiden een uitstekende kans.

Deze goed onderhouden eengezinswoning beschikt over drie ruime slaapkamers, een grote zolderkamer met dakkapel en een ruime achtertuin met veel zon, gelegen op het zuidwesten. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 139 m² en een royale breedte van 6,10 meter.

In de populaire en kindvriendelijke Merenwijk woon je ruim, groen en met alle voorzieningen dichtbij. Op korte afstand liggen winkelcentrum De Kopermolen, diverse (internationale) scholen, sportverenigingen en recreatiegebieden zoals de Kagerzoom en de Kagerplassen. Ook het historische centrum van Leiden en station Leiden Centraal zijn binnen circa 15 minuten fietsen bereikbaar. Met de A4, A44 en N11 in de directe nabijheid is de ligging bovendien ideaal voor wie regelmatig richting Den Haag, Amsterdam of Utrecht reist.

Indeling:

Begane grond: ruime voortuin, entree, hal met toilet, lichte woonkamer met parketvloer en grote schuifpui naar de achtertuin. De halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De royale achtertuin is gelegen op het zuidwesten en beschikt over een stenen berging en een achterom.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer over de gehele breedte van de woning ligt. De badkamer biedt volop mogelijkheden.

Tweede verdieping beschikt over een aparte ruimte voor de cv-combiketel en wasapparatuur. Verder een ruime zolderkamer met dakkapel en dakraam, ideaal als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 139 m²
- Brede woonkamer met veel lichtinval
- Drie ruime slaapkamer en een grote zolderetage
- Tuin op het zuidwesten met achterom
- Rustige ligging met veel groen in de omgeving
- Oplevering in overleg
- Niet-bewoners clause, asbestclause en ouderdomsclause van toepassing

Kenmerken

	€ 535.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	460 m ³
Perceel oppervlakte	152 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	139 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 61 m ² (985 cm bij 616) cm
Garage	Geen garage
Energie label	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam
C.V.-ketel	Itho Daalderop (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

Magnoliadal 8
2317 HX LEIDEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Plattegrond



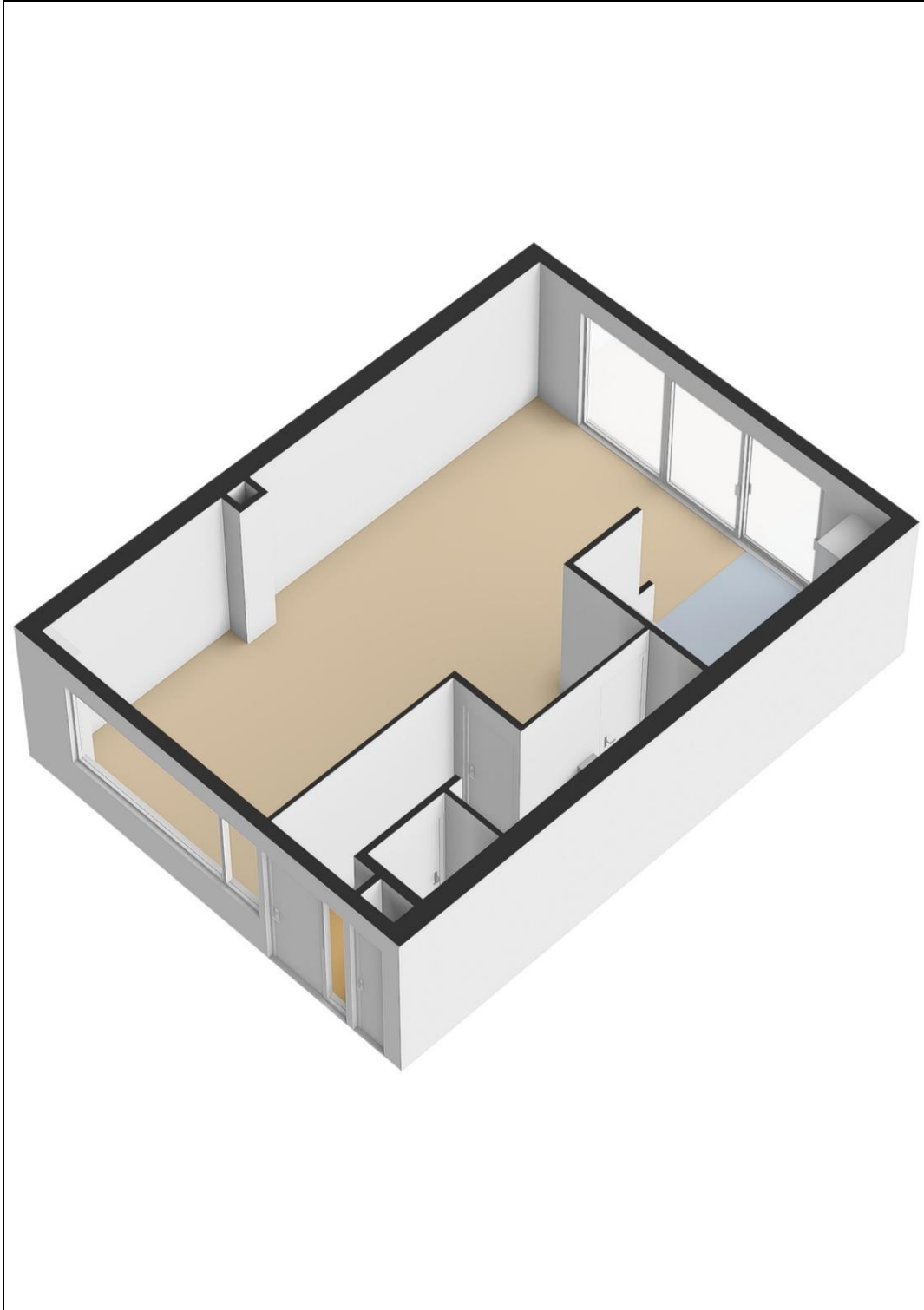
Plattegrond



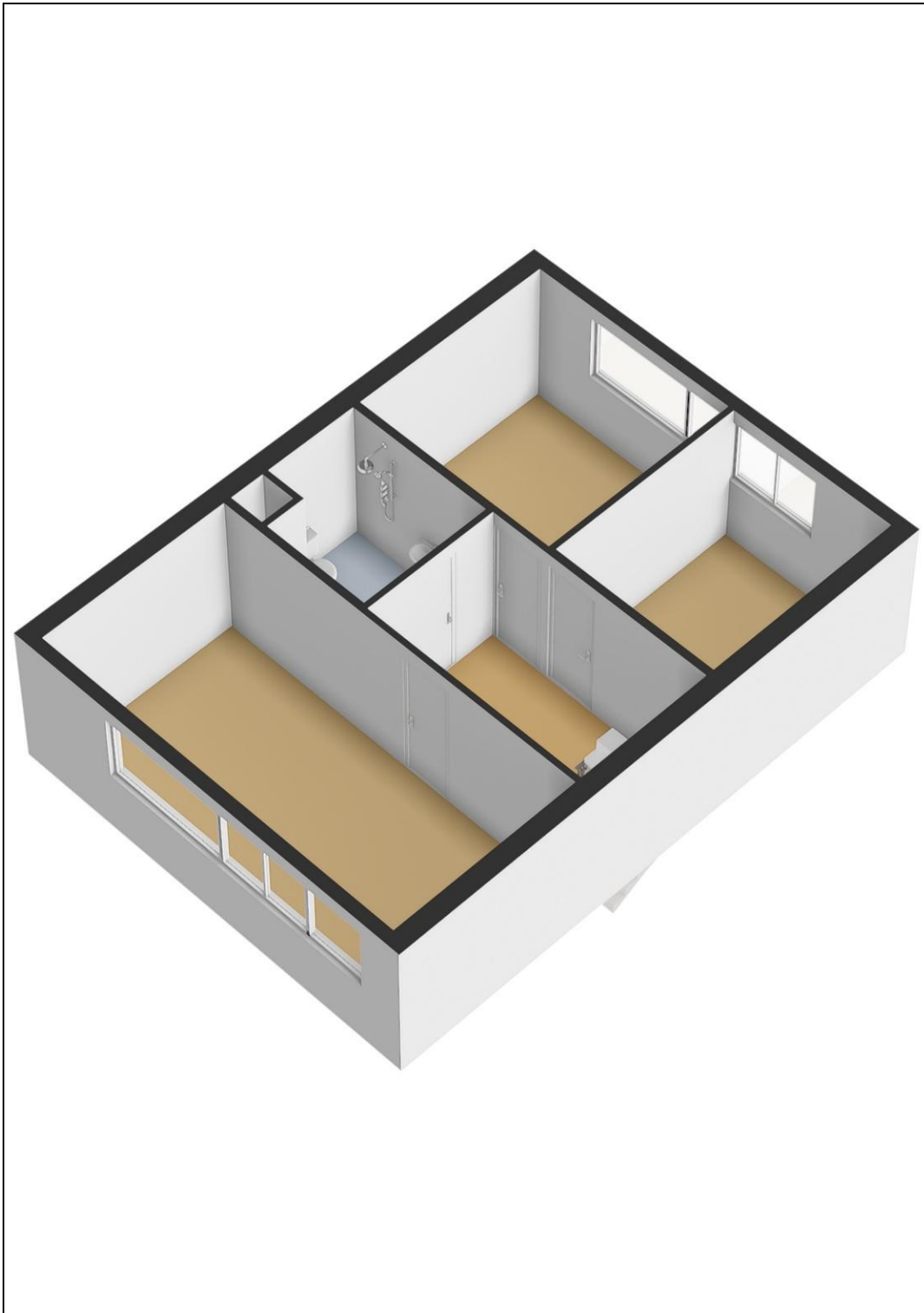
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Magnoliadal 8
Postcode / Plaats	2317 HX Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	S / 1103
Oppervlakte	152 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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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? **Ja**
Zo ja, welke? : **Levenstestamenten met vruchtgebruik partner**
- 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) : **Woning**

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? **Niet bekend**

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Vensterbank in woonkamer is na de bouw verlaagd, gevel rondom dit raam is na-geïsoleerd, verder geen na-isolatie.**

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

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

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : **Verder geen na-isolatie**

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Niet bekend**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : ?

3 Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **De dakbedekking van de schuur is een keer vervangen, niet bekend wanneer. Dakbedekking dakkapel is voor 2017 na lekkage vervangen.**

Overige daken: : **Oorspronkelijke dakpannen**

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

Zo ja, waar? : **Dakkapel: lekkage in dakbedekking (zie hiervoor) Ouderslaapkamer: in 2024 is over de volledige breedte van het huis aan de voorkant de dakgoot vervangen om de oorzaak van de lekkage in een hoek van de kamer weg te nemen. De lekkage is in het behang en de vloerbedekking nog zichtbaar.**

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: **Niet bekend**

Overige daken: **Niet bekend**

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 en met welk isolatiemateriaal? : **Na de bouw is het dak niet aanvullend geïsoleerd.**

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? : **Oorspronkelijke dakkapel**

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? : **2020**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
Zo ja, door wie? : **D. Kloos, Leiderdorp**
- 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? : **Dubbelglas**
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Nee**
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **Dakkapel heeft enkel glas**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Ja**
(Denk aan lekkende ruiten.)
Zo ja, waar? : **Het grote raam in de grote slaapkamer aan de achterkant lekt.**

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**
Zo ja, waar? : **In de ouderslaapkamer is een lekkage geweest die in het behang en vloerbedekking nog zichtbaar is. De oorzaak is weggenomen door in 2024 over de volledige breedte van de woning de dakgoot te vervangen.**
- 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? **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? Ja / Nee
Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Behalve dubbel glas in de ramen op de begane grond, de eerste verdieping en de dakramen op zolder is er verder niet na-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? : **Cv-installatie**
(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): : **Itho Daaldrop**
Type(nummer) van de installatie(s): : **Model Base cube, toestelnummer 000601749**
Installatiedatum van de installatie(s): : **2012**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **23-12-2024**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
Zo ja, door wie? : **Rijnstreek Verwarming B.V.**
- 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? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

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 Ja / Nee / Niet bekend

overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: _____

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

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? Ja / Nee / Niet bekend

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : _____

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

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? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: _____

Aantal kWh: : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

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

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

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie **Ja**

wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **Oorspronkelijk groepenkast is vervangen**

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

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

Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____

Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **Onbekend**

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **Onbekend**

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem 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? : **3 jaar, los op iedere verdieping**

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? : **Oorspronkelijke badkamer die later is betegeld. Om een paar jaar terug bij de douche een handgreep aan te brengen moesten gaten worden geboord door de muur van de grote slaapkamer aan de achterkant. Dit is zichtbaar op muur in de slaapkamer en kan desgewenst worden verwijderd.**

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? : **1998**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Afwasmachine is een paar jaar terug vervangen, oven is van 1998 en in zeer goede staat, magnetron en koelkast zijn een keer 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? : **1974**
- 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? **Ja**

- 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) **Nee**

- 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) **Ja**

Zo ja, waar? : **In de kruipruimte. Op 28 november wordt de aangetaste plekken op kosten van de verkoper gerepareerd.**

- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
 Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : _____

 Zo ja, in welk jaartal? : _____

 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitaevoerd? : _____

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitaevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**
 Zo ja, welke label? : _____

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 532**
 Belastingjaar? : **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 470000**
 Peiljaar? : **2024**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 108**
 Belastingjaar? : **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 89**
 Belastingjaar? : **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 110**
 Elektra: **€ 36**
 Water: **€ 13**
 Stadsverwarming: **€**

- Anders: : **vaste kosten voor gas en elektra**
- Te weten: **€ 17**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **602**
 Elektriciteit hoog (kWh): **-**
 Elektriciteit laag (kWh): **-**
 Elektriciteit totaal (kWh): **1504**
 Water (m3): **33**
 Stadsverwarming (GJ): **-**
 Anders: **-**
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **1**
- 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? **Nee**

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

Zo ja, welke? : _____

12 Nadere informatie

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

Aanvullende informatie

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen

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.

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.

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 Oudshoorn Makelaardij 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.

Bij woningen ouder dan 30 jaar worden de volgende clausules opgenomen in de koopovereenkomst:

Ouderdomsclausule

Gelet op het bouwjaar van het verkochte is koper ermee bekend dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit van het verkochte gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld hiertoe nader onderzoek te (doen) laten uitvoeren. 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 voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht danwel lood- of asbesthoudende materialen. Koper verklaart het verkochte op de leveringsdatum te aanvaarden in de huidige staat en met de huidige bestemming, inclusief alle hem bekende en onbekende gebreken. Bij het tot stand komen van een koop verklaart de koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. 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. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Brochure

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Oudshoorn Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend