

TE KOOP



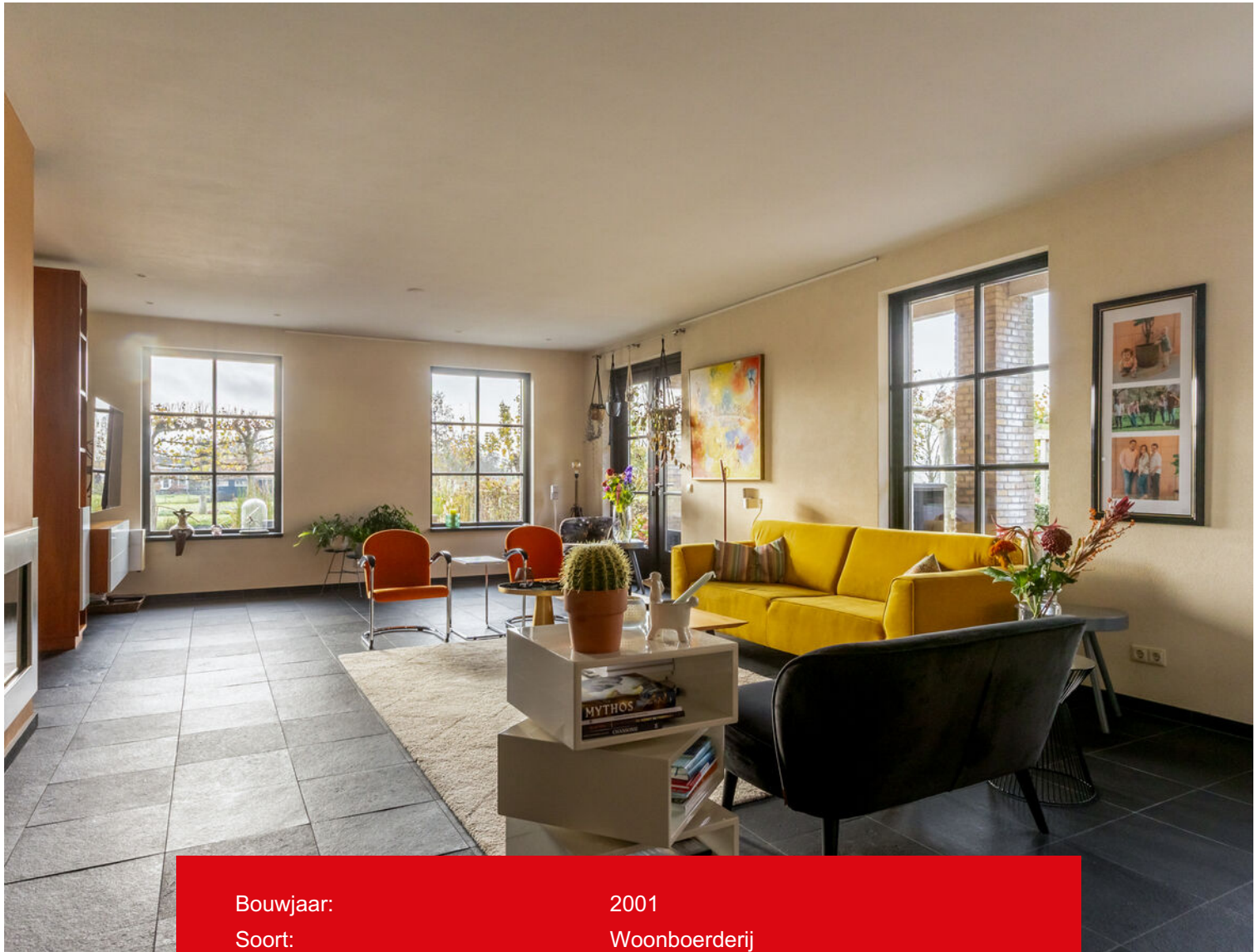
**Kolpa
van Leeuwen**

Randenburgseweg 19 A
2811 PS Reeuwijk

Vraagprijs:
€ 1.495.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2001
Soort:	Woonboerderij
Kamers:	8
Inhoud:	1188 m ³
Woonoppervlakte:	278 m ²
Perceeloppervlakte:	2430 m ²
Overige inpandige ruimte:	80 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	7 m ²
Externe bergruimte:	23 m ²
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie



Omschrijving

Randenburgseweg 19 & 19a te Reeuwijk

Midden in het Groene Hart, waar rust, ruimte en luxe elkaar ontmoeten, staat deze prachtige halfvrijstaande, rietgedekte woonboerderij. Een woning die direct indruk maakt. Zodra u het erf oprijdt, voelt u: dit is geen standaard huis, dit is een plek waar stijl, comfort en natuur samenkomen.

Een erf om trots op te zijn

De oprijlaan leidt naar een royaal erf met volop parkeerruimte voor maar liefst tien auto's. Een recent gebouwde hardhouten carport biedt plaats aan drie auto's en beschikt over een oplaadpunt en berging. Alles is tot in detail verzorgd, met oog voor kwaliteit en duurzaamheid. De entree van de woonboerderij wordt bereikt langs een vijftal laanbomen. De aparte entree van het bijgebouw kan ook via voorterrein bereikt worden.

Warm welkom in stijl

Bij binnenkomst valt direct de vide in de centrale hal op, een schitterende doorkijk naar de bovenverdieping die het gevoel van ruimte versterkt. Vanuit deze lichte entree bereikt u de verschillende vertrekken van de woning.

De woonkeuken vormt het kloppend hart van het huis. Een royale ruimte met centraal kookeiland, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast en vriezer, combimagnetron, heteluchtoven en hogedrukstoomoven. Er is ruimte voor een royale acht persoons eettafel en via de dubbele openslaande deuren stapt u zo het zonnige terras op het zuiden op. Aangrenzend vindt u een praktische bijkeuken met kastenwand en toegang tot de ruime voorraad- en wijnkelder.

De woonkamer van circa 45 vierkante meter ademt sfeer dankzij de leistenen vloer met vloerverwarming, maatwerkkasten en een moderne gashaard. Ook hier geven openslaande deuren toegang tot het westelijk gelegen terras, zodat u op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. De woonkamer en keuken lopen vloeiend in elkaar over en vormen samen een harmonieuze balans tussen openheid en geborgenheid.

Comfort op de verdieping

De lichte eiken trap leidt naar de eerste verdieping, waar de vide zorgt voor een prachtige verbinding met de benedenruimte. Hier bevinden zich drie slaapkamers, twee badkamers, een was- en strijkkamer en een separaat toilet. De hoofdslaapkamer heeft een eigen balkon en directe toegang tot een luxe badkamer met ligbad, infraroodsauna en inloopdouche. De tweede badkamer beschikt over een wastafel en douche. Via een van de slaapkamers is een bergvlissing met stahoogte bereikbaar. De fraai in het rieten dak geïntegreerde dakkapellen versterken de charmante uitstraling van de woning.

Veelzijdig bijgebouw met eigen karakter
Het bijgebouw van bijna honderd vierkante meter, met een eigen kadastraal nummer, is momenteel deels in gebruik als kantoor en deels als woonruimte. Het beschikt over een eigen entree, toilet, pantry / keuken, badkamer, twee kamers op de verdieping en een inpandige garage. Deze ruimte leent zich uitstekend voor dubbele bewoning, mantelzorg of een (zakelijk) kantoor aan huis.

Een tuin die tot de verbeelding spreekt

Rondom de woning strekt zich een waar paradijs uit met onderheide terrassen, knusse zithoekjes, speelplekken, waterpartijen, steigers en zelfs een eiland waar nu twee geiten en kippen wonen. Of u nu geniet van een kop koffie in de ochtendzon of een lange zomeravond met vrienden, deze tuin biedt het allemaal. Een plek waar ieder seizoen zijn eigen magie heeft.





Praktische informatie

Bouwjaar: 2001 / 2008

Energielabel: A

Gebruiksoppervlakte wonen: 278 m²

Overige inpandige ruimte: 80 m²

Kelder: 11,6 m²

Externe bergruimte: 23 m²

Inhoud woning: 1.188 m³

Perfect bereikbaar, midden in het Groene Hart
Ondanks de landelijke ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Via de A12 richting Den Haag of Utrecht neemt u de afslag Gouda–Waddinxveen en volgt u de N207 langs de rivier de Gouwe. Binnen enkele minuten bereikt u de Randenburgseweg, waar op nummer 19 en 19a te Reeuwijk deze unieke woonboerderij u welkom heet.

Voetnoot van huidige bewoners;

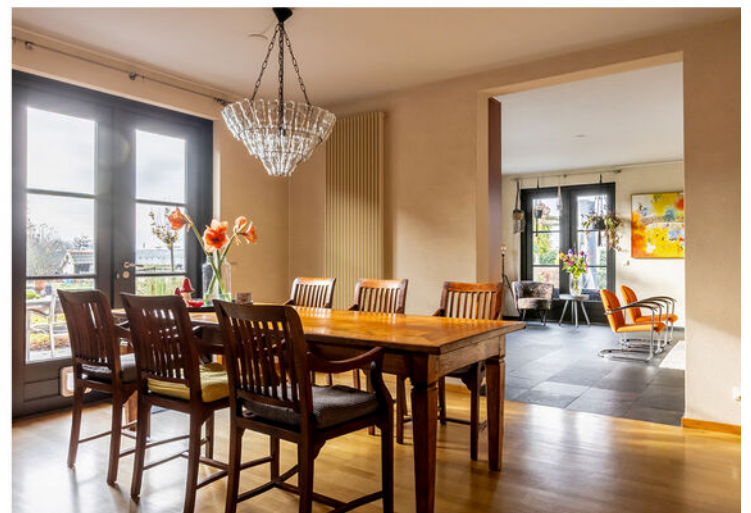
Met heel veel plezier wonen wij bijna 18 jaar in dit heerlijke huis en hebben genoten van de ruimte en het groen om ons heen. In de tuin hebben we heel wat fijne uurtjes doorgebracht met BBQ en borrel en de laatste jaren met de kleinkinderen die er een fijn speelplaatsje hebben en heerlijk kunnen ravotten.

Waarom dan verhuizen zou je kunnen vragen, we zijn toe aan een nieuwe fase en willen kleiner gaan wonen. Hebben een nieuw plekje gevonden, praktisch om de hoek dus de omgeving waar we zo van houden blijft hetzelfde.

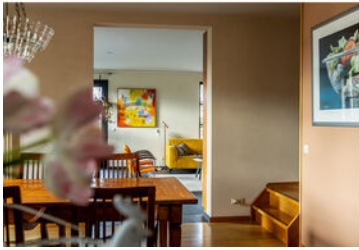
We hopen heel erg dat de mensen die nu in dit huis komen wonen er net zoveel woonplezier en geluk aan zullen beleven als wij gedaan hebben!



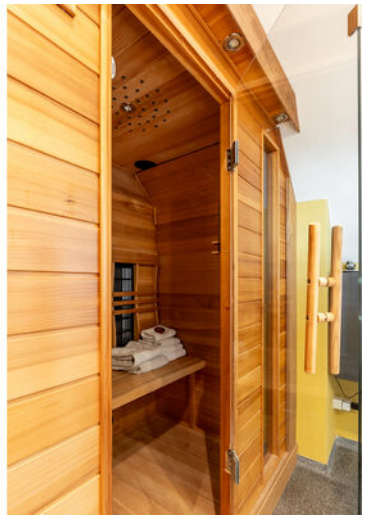








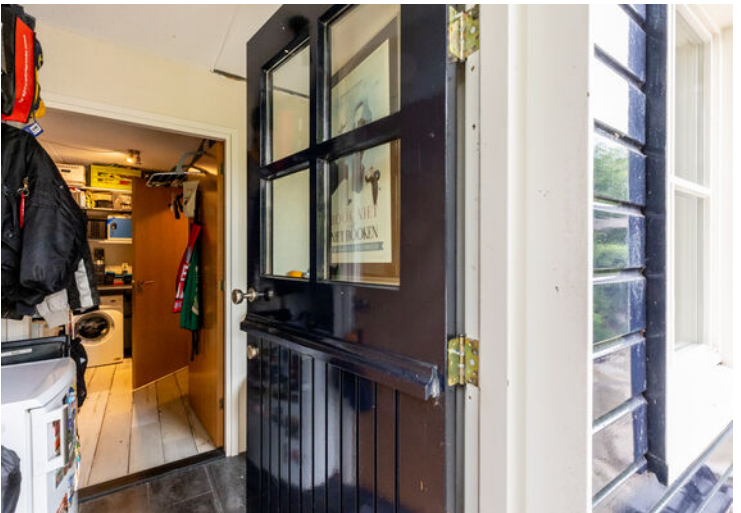












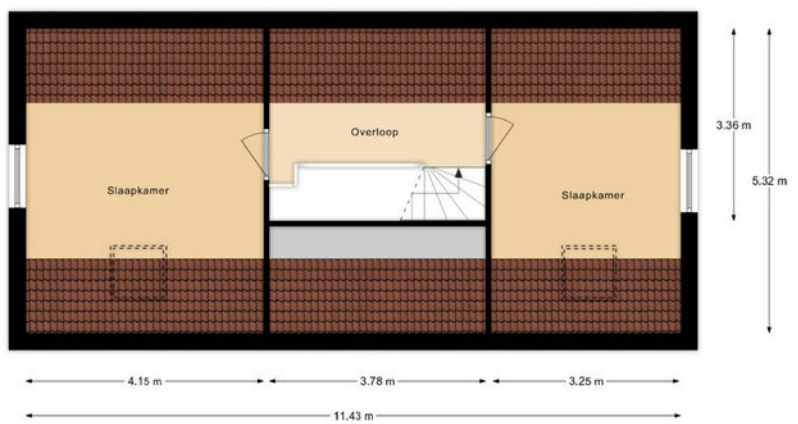
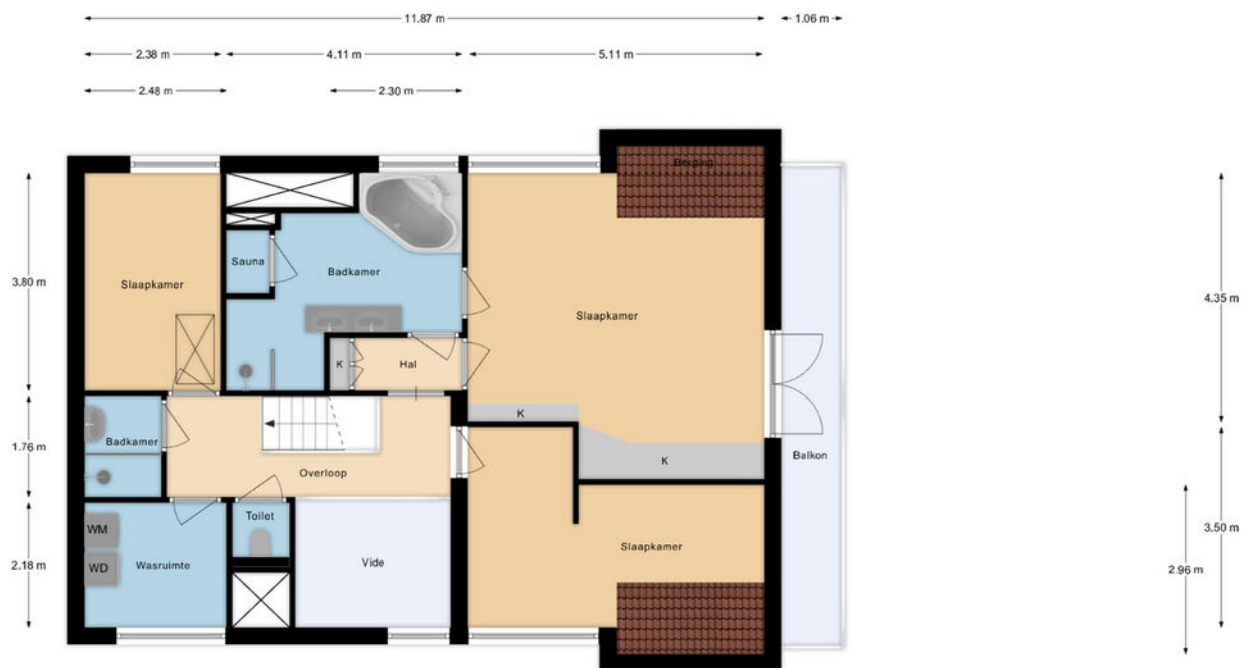


Plattegrond



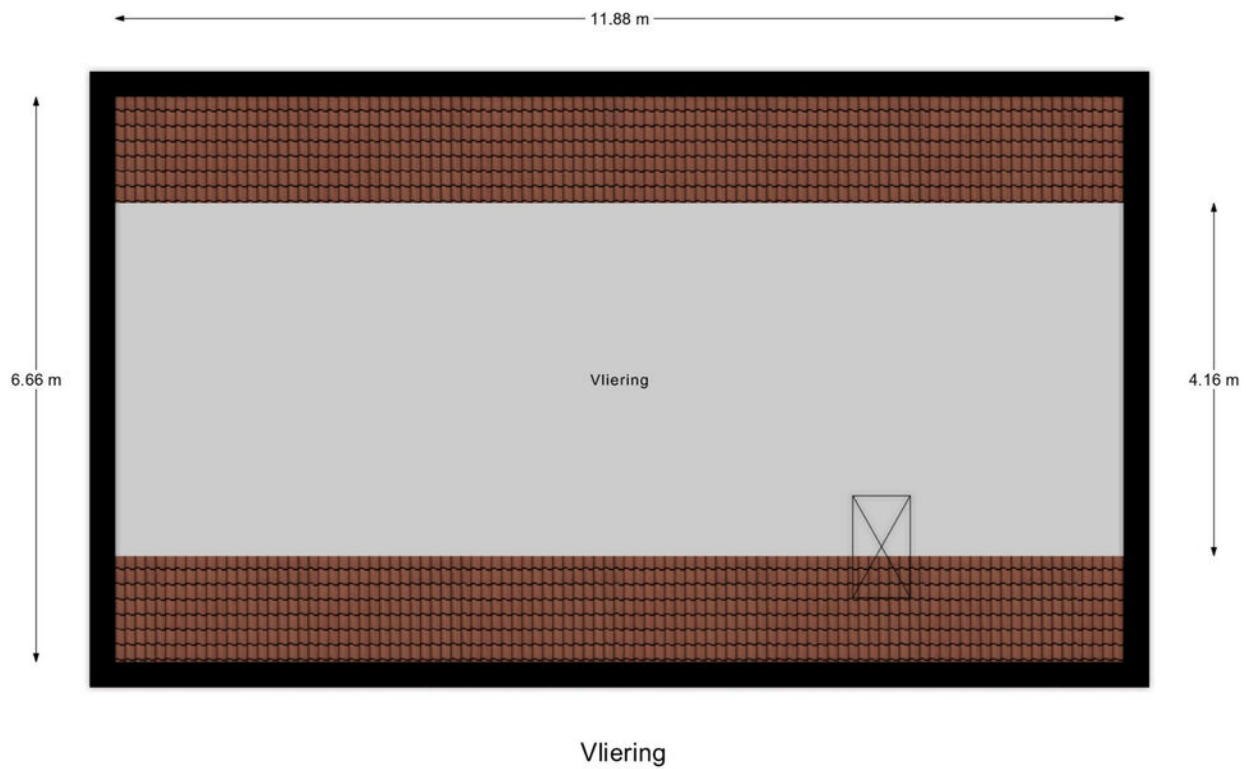
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

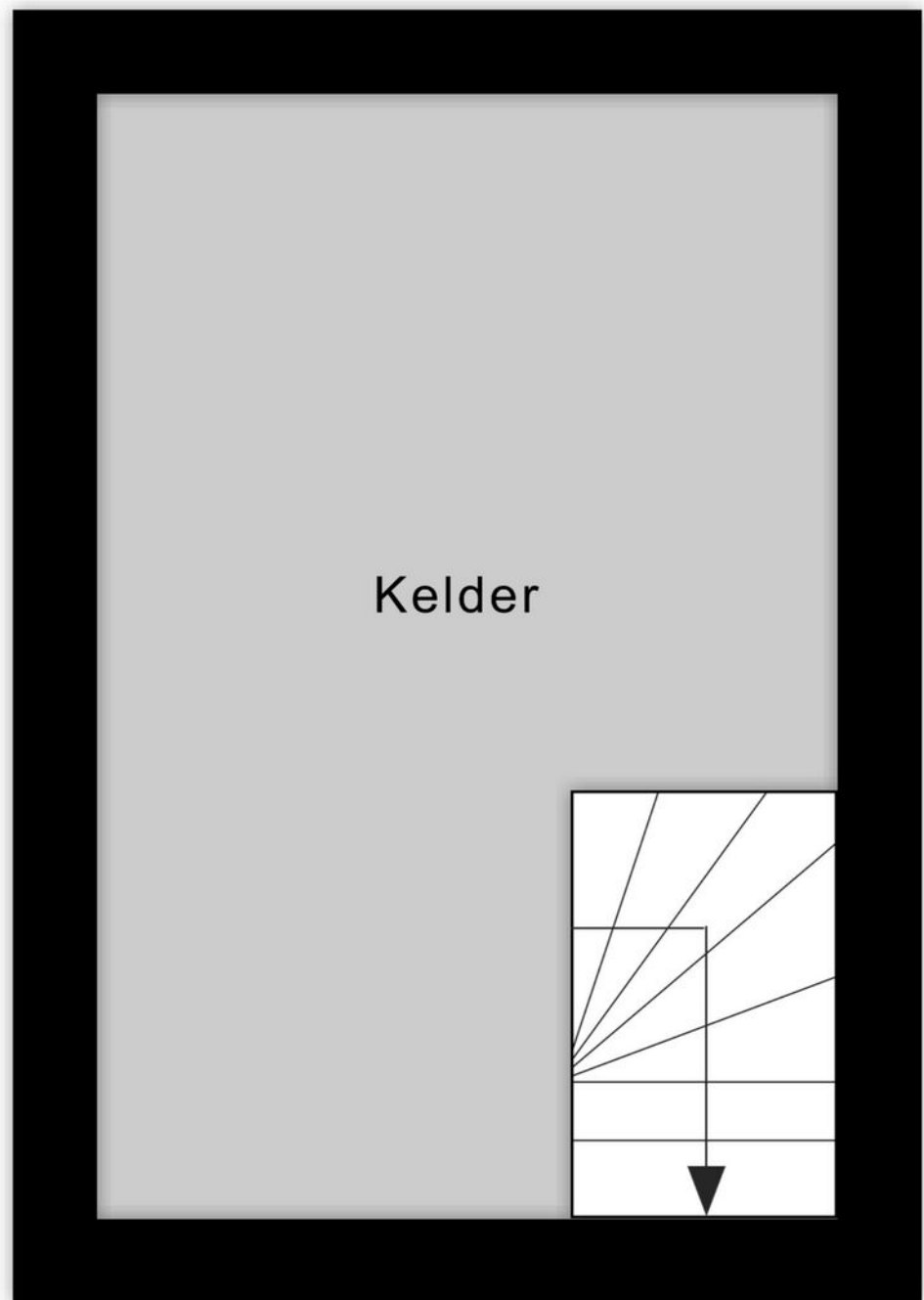
Plattegrond



Plattegrond

← 2.64 m →

4.01 m ↑



Kelder

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Randenburgseweg 19a

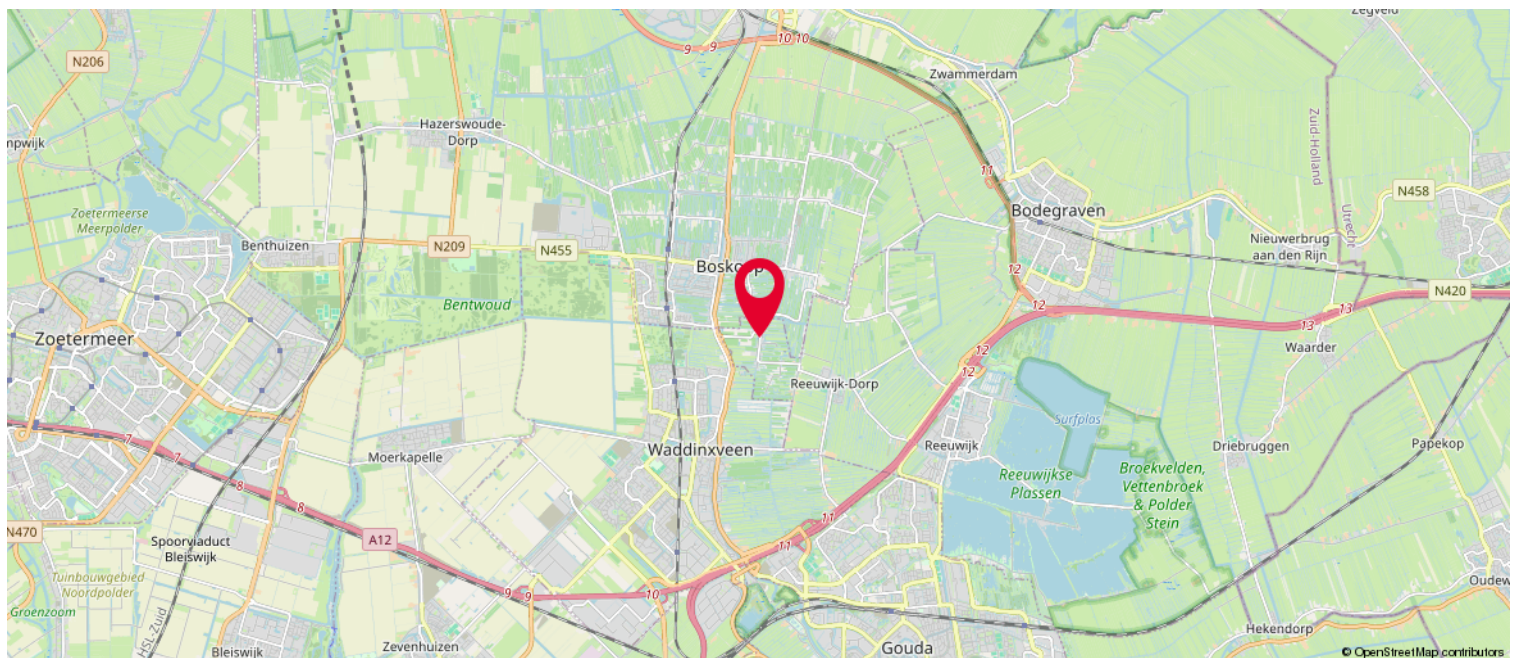
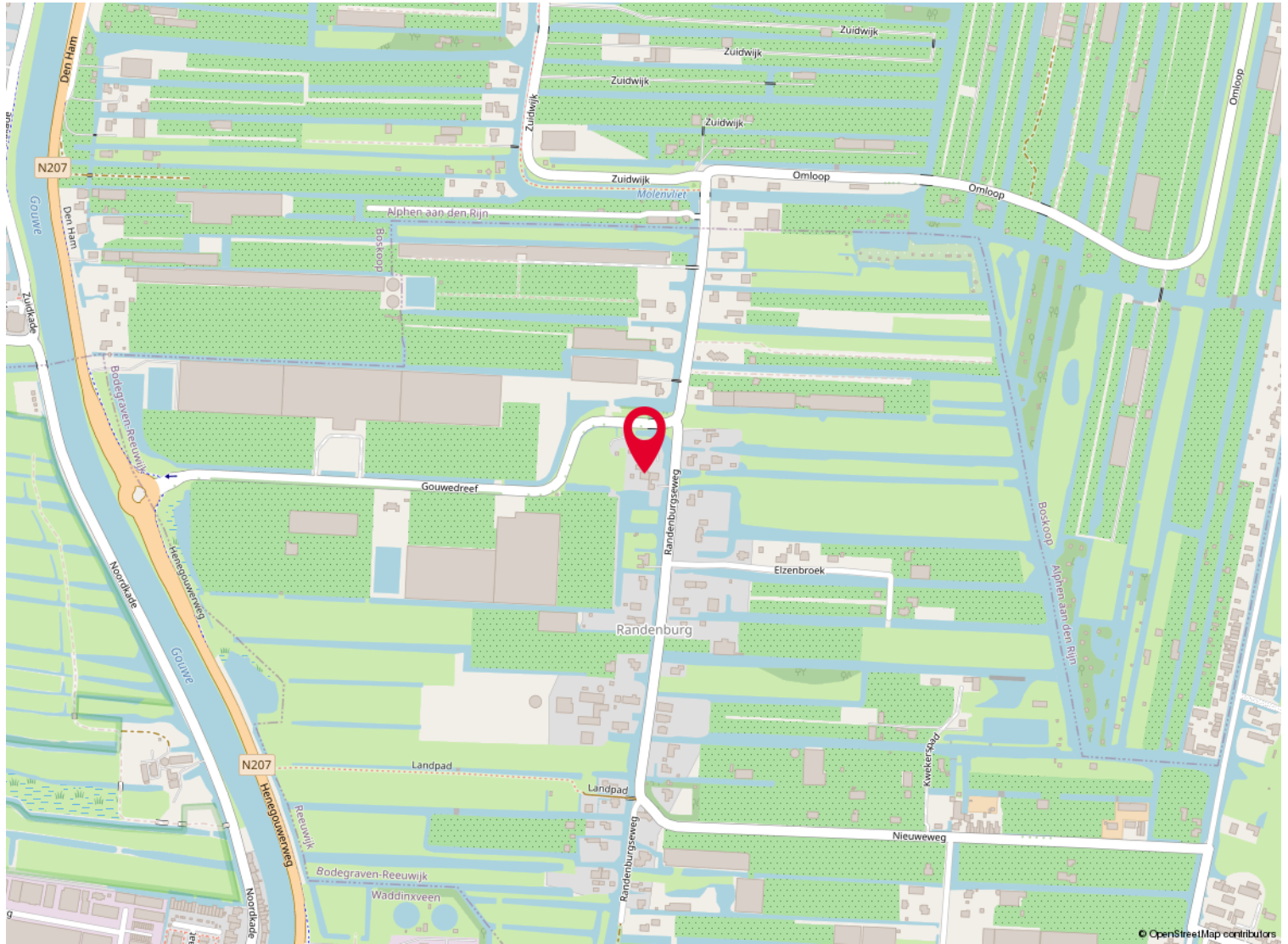


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Reeuwijk
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1658
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
maatwerkkasten in huiskamer	x		
kledingkastenwand in slaapkamer en kasten in bijkeuken	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Schilderij ophangstelsel	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
hoge druk stoomoven	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermbank)	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Sauna met toebehoren	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	recht van overpad
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
1 d	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
1 f	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
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

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
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:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
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?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
1 m	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
1 n	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
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?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
1 q	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 r	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Hoe gebruikt u de woning nu?	als prive woonhuis
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?	Nee
Zo ja, waar?	
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/ aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
2 d	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	plat dakdeel sinds 2008
Overige daken:	rietgedekt dubbel dak sinds bouw in 2003, nadien riet in controle
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
3 c	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
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?	rietherstel zie boven
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	tijdens bouw in 2003 en 2008
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	hout
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	3 jaar geleden
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	firma Straver en Alpha schilders
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	HR ++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	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?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 c	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	tijdens bouw zie ook energielabel
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
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?	

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

CV installatie en WTW systeem

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:

Merk van de installatie(s):

Nefit

Type(nummer) van de installatie(s):

Nefit Trendline

Installatiedatum van de installatie(s):

dec 2023

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

dec 2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Installatie bedrijf Bontekoe

7 b

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

7 c

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

7 d

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

7 e

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

Nee

Zo ja, waar?

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:

Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	gehele beneden verdieping en badkamer
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
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?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	
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?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	2023
7 j	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	sporadisch bij gebruik gas openhaard
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	onder carport op voorterrein
Blijft deze achter?	
7 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?	in 2023
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	sinds bouw
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2023
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2008

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
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?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2008
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	dls 2008 en dls 2004
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water 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?	2003
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
9 c	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
9 f	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
9 i	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	NVT
9 j	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 k	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 l	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 m	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	label A
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1413
Belastingjaar?	2025
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	1138000
Peiljaar?	1-1-2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	683
Belastingjaar?	1-1-2025
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	976
Belastingjaar?	1-1-2025
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	140
Elektra:	158
Water:	24
Stadsverwarming:	0
Anders:	
Te weten:	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	1272
Elektriciteit hoog (kWh):	3884
Elektriciteit laag (kWh):	3594
Elektriciteit totaal (kWh):	7478
Water (m3):	119
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
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?	
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

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of
garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

Nee

Zo ja, welke?

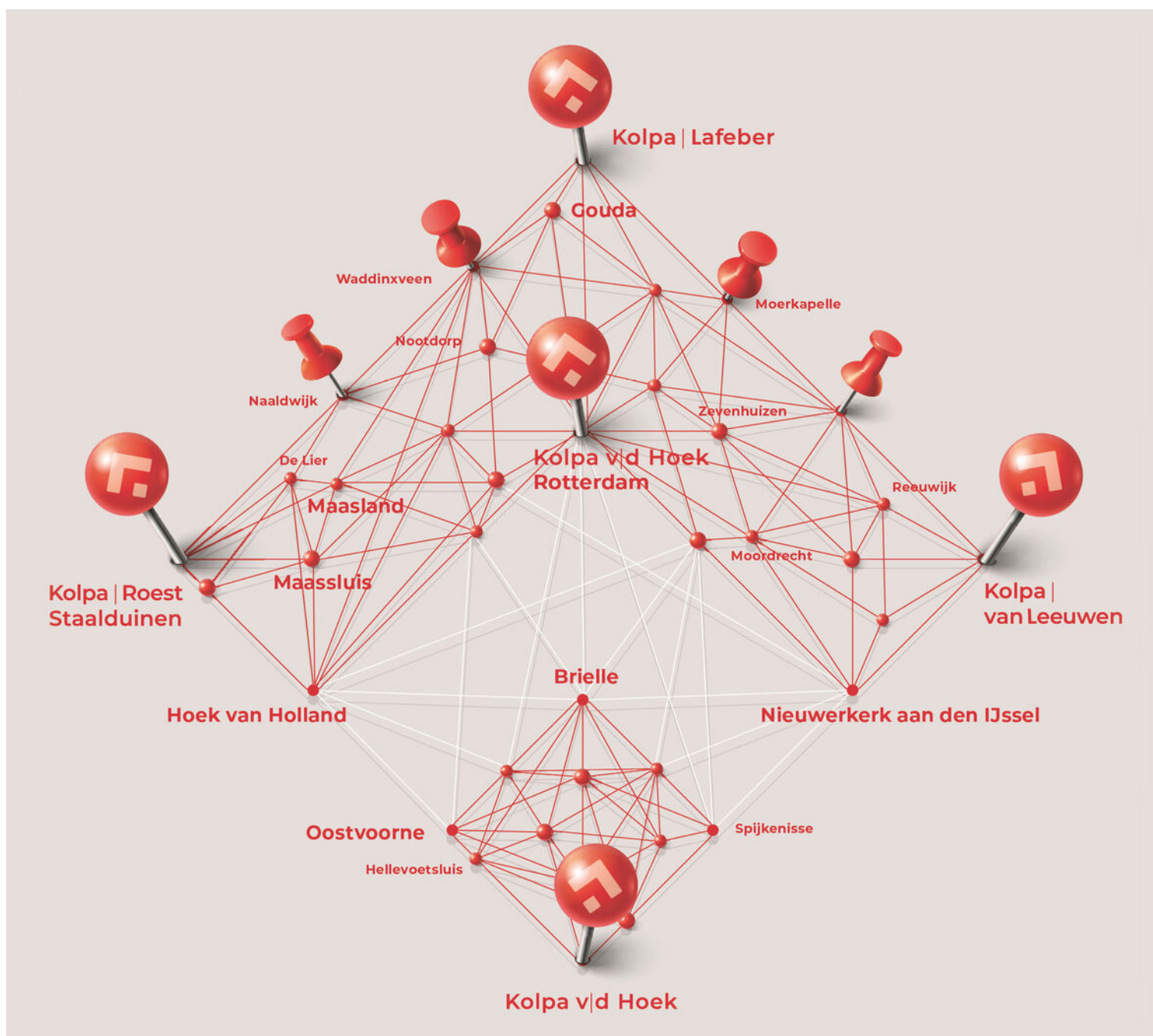
Nadere Informatie

Overige zaken

Over ons

Een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. Een bewezen factor in de vastgoedsector, altijd op zoek naar vernieuwing. In 2023 is het werkgebied uitgebreid door de fusie tussen Kolpa van der Hoek Makelaars en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

Naast verkoopmakelaar zijn wij in deze regio ook actief als aankoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur. Met kennis van zaken, kennis van waarde.





De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa
van Leeuwen

Kerklaan 38b
2912 CK Nieuwerkerk a/d IJssel
0180 - 313 370
info@kolpavanleeuwen.nl

De Smidse 36
2841 XW Moordrecht
0182 - 370 774
moordrecht@kolpavanleeuwen.nl

www.kolpavanleeuwen.nl



MAKELAARS ♦ TAXATEURS