



Schelpenweg 4, 3233 EP Oostvoorne

€ 365.000,- k.k.

Du Buf Makelaardij B.V.
Voorweg 31 a
3233 SJ, OOSTVOORNE
Tel: 0181-483302
E-mail: info@dubufmakelaardij.nl
www.dubufmakelaardij.nl

Omschrijving

Kom gezellig langs tijdens ons Open Huis op donderdag 4 december om 16:00 tot 17:00 uur, donderdag 11 december om 10:00 tot 11:00 uur en dinsdag 16 december om 15:30 tot 16:30 uur! We kijken ernaar uit je te verwelkomen!

Kluswoning op een fijne locatie in Oostvoorne – ideaal voor klussers!

Op een mooie en rustige locatie in het groene Oostvoorne staat deze 2-onder-1-kapwoning met een ruime tuin en vrij uitzicht aan de achterzijde. De woning ligt in een prettige, kindvriendelijke omgeving en biedt een fijne basis voor wie graag wil moderniseren.

Binnen geniet je van een praktische indeling. Buiten vind je een diepe achtertuin met veel privacy en mogelijkheden om volledig naar eigen smaak in te richten. De woning vraagt om een opknapbeurt, maar juist dat maakt het de perfecte kans voor klussers of kopers die hun nieuwe thuis helemaal naar hun eigen wensen willen maken.

Indeling

Entree

Via de voordeur betreed je de hal met direct toegang tot de meterkast, de toilet-ruimte, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. De entree vormt een praktische en overzichtelijke centrale ruimte van waaruit de rest van de woning te bereiken is.

Woonkamer

De woning beschikt over een ruime woonkamer met veel natuurlijke lichtinval.

Slaapkamer 1

Op de begane grond bevindt zich een ruimte die momenteel als slaapkamer kan worden gebruikt. Dankzij de praktische ligging bij de entree en de mogelijkheid tot afsluiting is deze ruimte ook uitstekend te gebruiken als eetkamer, werk- of studeerplek. Zo biedt de woning extra flexibiliteit en kun je de indeling helemaal aanpassen aan je eigen wensen.

Keuken

De woning beschikt over een gesloten keuken met een praktische indeling en voldoende ruimte om een complete keukenopstelling te plaatsen. Vanuit de keuken is er een directe doorgang naar de berging, waardoor deze ruimte ideaal is voor extra opslag of het opbergen van huishoudelijke apparatuur.

Berging

De woning beschikt over een inpandige berging, ideaal voor het opbergen van spullen of fietsen. In deze ruimte bevindt zich tevens de aansluiting van de CV-ketel, waardoor de berging ook functioneel is voor technische installaties en extra opbergruimte biedt.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een overloop die toegang biedt tot de toiletruimte en de overige kamers op deze verdieping. De overloop biedt voldoende bewegingsruimte en zorgt voor een praktische en overzichtelijke indeling.

Slaapkamer 2

Deze ruime slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een wateraansluiting voor een wastafel. Daarnaast is er een inbouwkast, ideaal voor het netjes opbergen van kleding en persoonlijke spullen. De kamer biedt voldoende ruimte en lichtinval voor een comfortabele slaap- of studeeromgeving.

Slaapkamer 3

Du Buf Makelaardij B.V.

Voorweg 31 a

3233 SJ, OOSTVOORNE

Tel: 0181-483302

E-mail: info@dubufmakelaardij.nl

www.dubufmakelaardij.nl

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer, voorzien van een inbouwkast en een aansluiting voor een douche, waardoor deze kamer ook geschikt is als een praktische slaapkamer met eigen sanitaire voorzieningen. De kamer biedt voldoende lichtinval en bewegingsruimte, ideaal voor verschillende indelingsmogelijkheden.

Tuin

De woning beschikt over een ruime en diepe achtertuin op het noordoosten, en een voortuin op het zuidwesten, waardoor je optimaal van zon en schaduw kunt genieten. De achtertuin is voorzien van een wateraansluiting met waterton en biedt veel mogelijkheden om er iets moois en persoonlijks van te maken. Of je nu van tuinieren houdt, een terras wilt aanleggen of een speelplek wilt creëren, deze tuin biedt volop vrijheid en potentie.

Bijzonderheden:

- 2-onder-1-kapwoning met veel potentie en mogelijkheden
- Inpandige berging
- Mogelijkheid om de woning volledig naar eigen smaak op te knappen
- As is where is clause
- Niet bewoners clause
- Project notaris Moerland Brielle

Disclaimer:

Deze informatie is door Du Buf Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De informatie is echter van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Onzerzijds en verkoper wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Neem uw eigen aankoopmakelaar mee.

Kenmerken

	: € 365.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 311 m ³
Perceel oppervlakte	: 354 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 88 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1958
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas, Enkel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Schelpenweg 4
3233 EP OOSTVOORNE



Du Buf Makelaardij B.V.
Voorweg 31 a
3233 SJ, OOSTVOORNE
Tel: 0181-483302
E-mail: info@dubufmakelaardij.nl
www.dubufmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



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

Plattegrond



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

Du Buf Makelaardij B.V.
Voorweg 31 a
3233 SJ, OOSTVOORNE
Tel: 0181-483302
E-mail: info@dubufmakelaardij.nl
www.dubufmakelaardij.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schelpenweg 4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostvoorne	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4318	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2025. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

Du Buf Makelaardij B.V.
Voorweg 31 a
3233 SJ, OOSTVOORNE
Tel: 0181-483302
E-mail: info@dubufmakelaardij.nl
www.dubufmakelaardij.nl



Du Buf Makelaardij B.V.
Voorweg 31 a
3233 SJ, OOSTVOORNE
Tel: 0181-483302
E-mail: info@dubufmakelaardij.nl
www.dubufmakelaardij.nl



Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt.



BELANGRIJK

In oudere woningen kan, op niet zichtbare plaatsen, asbest zijn verwerkt. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover twijfels bestaan, dient u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

Bij het aangaan van een overeenkomst dient u er rekening mee te houden dat de koopovereenkomst gesloten wordt conform de NVM-koopakte waarin een waarborgsom van 10% van de koopsom vermeld wordt. Er wordt eveneens een boeteclausule van 10% van de koopsom opgenomen, bij onterechte ontbinding van de gesloten koopovereenkomst.

Heeft u deze woning bezichtigd? Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons zo spoedig mogelijk te laten weten of u wel of geen belangstelling voor deze woning heeft.

Onze firma Du Buf Makelaardij is reeds meer dan 25 jaar thuis in huizen.

Wij kunnen u daarmee professioneel en kundig ter zijde staan bij het kopen en verkopen van een woning. Als gecertificeerd makelaar/taxateur zijn wij u vanzelfsprekend ook graag van dienst voor een taxatie. Informeer hiervoor naar onze voordelige tarieven.

Graag zijn wij bereid één en ander in een vrijblijvend, persoonlijk gesprek nader toe te lichten. Tevens kunnen wij u dan informeren over ons complete servicepakket bij verkoop en over mogelijkheden van het zoeken naar een andere woning.

Tevens willen wij u medelen dat er aan de informatie geen rechten kunnen worden ontleend.



EEN HUIS KOPEN?

Neem uw eigen NVM-makelaar mee.

Bij het kopen van een woning komt veel kijken. Du Buf Makelaardij kan u begeleiden bij het nemen van een koopbeslissing. Als de woning bij ons te koop staat, kunnen wij uw belangen niet behartigen. Per slot van rekening behartigen wij de belangen van de verkoper in dit geval.

Mocht u een woning hebben gezien bij een collega van ons, dan kunt u ons meenemen als de zgn. **AANKOOP Makelaar**. Wij begeleiden u vanaf het bezichtigen van de woning tot aan de notariële overdracht voor een scherpe vanaf prijs van **€ 1.995,-* incl. alles** (dus ook inclusief BTW).

- Wat wij o.a. voor u verzorgen:
- Bezichtigen van de woning en u adviseren over de prijs, bouwkundige aspecten, bestemmingsplannen, belangrijke omgevingsfactoren, enz...
- Onderhandeling met de verkopend makelaar en/of de verkoper
- Controleren van de koopovereenkomst, deze met u doornemen en toelichten
- Adviseren omtrent de te kiezen notaris
- Adviseren omtrent de aanvraag van een taxatierapport
- Verzorgen van een onafhankelijk hypotheekadvies
- Verzorgen van de benodigde verzekeringen
- Adviseren omtrent de overdracht van de energieleverancier
- Verzorgen van een laatste inspectie in de woning voor de notariële overdracht
- Begeleiding bij de notaris
-

Kortom, voor € 1.995,-* bent u verzekerd van een deskundige waar u op terug kunt vallen. En, die kosten verdienen wij 100% zeker in een onderhandeling terug

BOUW TECHNO KEURING NEDERLAND B.V.



Geachte mevrouw, heer,

Het voor U uitgebrachte bouwtechnische rapport is een schriftelijke weergave van de bevindingen van de bouwkundig inspecteur met betrekking tot het gekeurde onroerend goed.

Op een zo exact mogelijke wijze is getracht een reëel beeld te geven inzake de conditie, constructie, afwerking en onderhoud van het pand met de mogelijk hieraan (op termijn) verbonden kosten van achterstallig onderhoud, zodat U hier rekening mee kunt houden. Regulier onderhoud en woningverbetering worden buiten beschouwing gelaten.

Van belang is echter om te beseffen, dat de in het rapport beschreven opname is gebaseerd op een visuele inspectie, waarvan destructief en meer specialistisch onderzoek buiten beschouwing wordt gelaten en tevens zonder het gebruik van klimmaterialen. Zo mogelijk wordt in het rapport wel de aanbeveling gedaan daar waar van toepassing.

Voor de goede orde zij vermeld, dat Bouw Techno Keuring Nederland B.V. geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt van welke aard ook die in verband kan worden gebracht met het door haar uitgebrachte rapport.

Wij zijn te allen tijde gaarne bereid onze bevindingen in een nadere toelichting met U als opdrachtgever te bespreken.

Vertrouwende U hiermee van dienst te zijn geweest,

hoogachtend,

BOUW TECHNO KEURING NEDERLAND B.V.

ALGEMEEN

1

Opdrachtgever : Du Buf Makelaardij
Straat : Voorweg 31-A
Postcode + plaats : 3233 SJ Oostvoorne
E-mail : info@dubufmakelaardij.nl
Telefoonnummer : 0181 - 483 302

Rapportnummer : O25.257 DH
Aanvraag d.d. : 19 november 2025
Uitvoering d.d. : 20 november 2025
Inspecteur : ing. D.J. Huf

Object : 2-1 kapwoning
Straat : Schelpenweg 4
Plaats : Oostvoorne
Bouwjaar : ca. 1958
Jaar verbouwing :

Kwalificatie:

G = Goed (in prima staat verkerend);
V = Voldoende (vrijwel op peil, onderhoudskosten niet direct te verwachten);
O = Onvoldoende (op korte termijn zijn kosten voor achterstallig onderhoud en herstel noodzakelijk);
N = Niet aanwezig.
N.V.T. = Niet van toepassing.
N.T.I. = niet te inspecteren, onbereikbaar
S.O.G. = Specialistisch onderzoek gewenst.
P.M. = Pro Memorie (kosten afhankelijk van uitvoeringskeuze)

Herstelkosten:

Genoemde bedragen zijn indicatief
Direct : zo spoedig mogelijk
Op termijn : binnen een periode van jaar

In de voetnoot wordt zonodig een en ander toegelicht.

©1992 Bouwtechnokeuring Nederland B.V.

Niets van deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

SAMENVATTING

2

	Zie pag.	Conditie of kwaliteit	Herstelkosten	
			Direct	Op termijn
1. <i>Bouwtechnisch</i>				
- <i>casco buitenzijde</i>	3	V	€ 1.080,-	
- <i>basisafwerking buitenzijde</i>	4	V	€ 2.370,-	
- <i>casco binnenzijde</i>	5	V		€ 340,-
- <i>basisafwerking binnenzijde</i>	6	V	€ 850,-	€ 180,-
- <i>eindafwerking</i>	7	V	€ 360,-	
2. <i>Installatietechnisch</i>				
- <i>installaties</i>	8	V	€ 1.650,-	
3. <i>Bouwfysisch</i>				
- <i>warmte-isolatie</i>	9	V		
- <i>ventilatie</i>	10	V	€ 470,-	
4. <i>Woontechnisch</i>				
- <i>gebruikswaarde</i>	11	V		
5. <i>Foto van het object</i>	12	ja		
<i>Gemiddelde conditie/kosten totaal</i>		V	€ 6.780,-	€ 520,-

BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

3

CASCO BUITENZIJD

Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Entree/Luifel	V			
2. Gesloten gevelconstructie	OV	€ 520,-		
3. Dakconstructie	V/N.T.I.			
4. Balkon/galerijconstructie	N.V.T.			
5. Buitenkozijnen, ramen, deuren	OV	€ 560,-		
6. Buitenbeglazing	OV		P.M.	
7. Berging/garage	V			
8. Bestrating/erfafscheiding	V			
9. Overige constructies	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	V	€ 1.080,-		

Toelichting/opmerkingen:

- 2) Enkele zettingsscheuren repareren; Enkele voegwerken repareren;
Enkele raamdorpelstenen vastzetten / voegen.



BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

3

CASCO BUITENZIJDE

Toelichting/opmerkingen:

3)



5) *Diverse houtwerken repareren.*



6) *Diverse enkele beglazing.*



8)



BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

4

BASISAFWERKING BUITENZIJD

Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Gevelafwerking/-beplating	OV	€ 820,-		
2. Vloerafwerking balkons/galerijen	N.V.T.			
3. Hekwerken balkons/galerijen	N.V.T.			
4. Dakbedekking hellend vlak	V			
5. Dakbedekking plat dak	OV/N.T.I.	€ 650,-		
6. Dakuitrusting	V			
7. Schoorsteenconstructie	OV	€ 280,-		
8. Gootconstructie	V	€ 120,-		
9. Buitenschilderwerk	OV	€ 500,-		
10. Overige basisafwerking uitwendig	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	V	€ 2.370,-		

Toelichting/opmerkingen:

- 1) Plaatselijk windveren repareren.



- 5) Afschot is beperkt;

Opstaande rand tegen gevel is kwetsbaar, loodslabbe aanbrengen.



BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

4

BASISAFWERKING BUITENZIJD

Toelichting/opmerkingen:

7) *Diverse voegwerken repareren.*



8) *Enkele beugeling repareren.*



9) *Te repareren houtwerken schilderen.*

BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

5

CASCO BINNENZIJD

Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Kelder / Souterrain	N.V.T.			
2. Fundering/kruipruimte/b.g.g. vloer	V/N.T.I.			
3. Binnengevelconstructie	V			
4. Binnenkozijnen/deuren	V		€ 160,-	
5. Separatie-binnenwand	V		€ 180,-	
6. Woningscheidende wanden	V			
7. Vloerconstructie verdieping	V			
8. Trappen	V			
9. Overige casco-invullingen	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	V		€ 340,-	

Toelichting/opmerkingen:

- 2) Slechts ter plaatse van luik in bergkast geïnspecteerd;
Ventilatie kruipruimte is beperkt.



BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

5

CASCO BINNENZIJD

Toelichting/opmerkingen:

3) *Plaatselijk vochtsporen, beter ventileren; Enkele zettingsscheuren repareren.*



4)



5) *Enkele zettingsscheuren repareren.*



BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

6

BASISAFWERKING INWENDIG

Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Vloertegelwerk	V		P.M.	
2. Wandtegelswerk	V			
3. Overige vloerafwerking	O/V		P.M.	
4. Wandafwerking	V/N.T.I.		€ 180,-	
5. Traphek-/leuningwerk	V			
6. Plafondafwerking	O/V	€ 850,-		
7. Binnenschilderwerk	V			
8. Binnenbeglazing	N.V.T.			
9. Overige basisafwerking inwendig	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	V	€ 850,-	€ 180,-	

Toelichting/opmerkingen:

- 1) Plaatselijk niet op zwaluwstaartvloer aangebracht.



- 3) Diverse gedateerd; Vloerzeil in toilet en keuken is asbestverdacht.



BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

6

BASISAFWERKING INWENDIG

Toelichting/opmerkingen:

3)



4) *Plaatselijk repareren.*

6) *Plaatselijk zachtboard vervangen i.v.m. brandgevaar.*



BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

7

EINDAFWERKING

Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Binnen aftimmerwerk	V/N.T.I.			
2. Beglazingskitwerk	V			
3. Kitwerk sanitaire ruimten	V			
4. Hang-/sluitwerk binnen	O/V	€ 160,-		
5. Hang-/sluitwerk buiten	V			
6. Plafond spuitwerk	N.V.T.			
7. Behangwerk	N.V.T.			
8. Afmontage elektra, verwarming	O/V	€ 200,-		
9. Vensterbanken	V			
10. Overige eindafwerking	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	V	€ 360,-		

Toelichting/opmerkingen:

1)



4) Enkele sluiting repareren.



BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

7

EINDAFWERKING

Toelichting/opmerkingen:

8) *Plaatselijk corrosie behandelen; Plaatselijk oude kleurcodes.*



INSTALLATIETECHNISCHE ASPECTEN

8

INSTALLATIES

Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Verwarmingsinstallatie Bouwjaar verwarming Soort verwarming	Nefit 2023 C.V. combi	V		
2. Warm-/koudwaterinstallatie	V			
3. Warmwatertoestel Bouwjaar toestel Soort toestel	V zie 1			
4. Gasinstallaties	O/V		P.M.	
5. Elektrische installatie *) Aantal groepen Aardlekschakelaar j/n	5 n O/V	€ 1.650,-		
6. Riolering	V/N.T.I.			
7. Sanitair	O/V		P.M.	
8. Keukeninrichting excl. apparatuur	O/V		P.M.	
9. Rookmelders per verdieping	V			
10. Overige installaties	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	V	€ 1.650,-		

Toelichting/opmerkingen :

1) Nefit 2023.



4) Gedateerde gasmeter vervangen i.o.m. netbeheerder.



INSTALLATIETECHNISCHE ASPECTEN

8

Toelichting/opmerkingen :

- 5) *Wij adviseren om de gedateerde groepenkast te vervangen en te voorzien van aardlekschakelaars.*



- 7) *Diverse gedateerd, herstel afhankelijk van koperswens.*



- 8) *Diverse gedateerd, herstel afhankelijk van koperswens.*



- 9)



- 10) *Rookkanaal - niet geïnspecteerd op functionaliteit.*



**) E-installatie wordt niet getoetst aan de NEN 1010, doch slechts beoordeeld naar veiligheid en bruikbaarheid (met uitzondering van de functionaliteit van de aarding).*

BOUWFYSISCH ASPECTEN

9

WARMTE-ISOLATIE

1. Warmte-isolatievoorziening	Soort	Kwaliteit
- kierdichting ramen/deuren		V
- isolatie beglazing		V
- isolatie dak		N.T.I.
- isolatie begane grondvloer		N.V.T.
- isolatie leidingwerk c.v.*		V
- overige isolatie		N.T.I.

Activiteiten/opmerkingen	Kosten	
	Direct	Op termijn
Gemiddelde kwaliteit/totale kosten	V	

Toelichting/opmerkingen:

*



BOUWFYSISCH ASPECTEN

10

VENTILATIE

2. Ventilatievoorziening	Soort	Kwaliteit
- keuken *		N.V.T.
- toilet **	natuurlijk	V
- natte cel ***	natuurlijk	O/V
- overig		N.V.T.

Activiteiten/opmerkingen	Kosten	
	Direct	Op termijn
* Afzuigkap plaatsen.	€ 350,-	
*** Kanaal schoonmaken.	€ 120,-	
		
Gemiddelde kwaliteit/totale kosten	V	€ 470,-

Toelichting/opmerkingen:

** Via raam.



WOONTECHNISCHE ASPECTEN

11

1. Algemene indruk vertrekken	Kwaliteit
- woonkamer	V
- ouderslaapkamer	V
- overig kamer 1	V
- 2	V
- 3	N.V.T.
- 4	N.V.T.
- keuken	O/V
- toilet	O/V
- natte cel	O/V
- zolder	V
- balkon	N.V.T.
- berging/garage	V
2. Tuin	V
3. Overig	N.V.T.

Activiteiten/opmerkingen		Kosten	
		Direct	Op termijn
Gemiddelde kwaliteit/totale kosten	V		

Toelichting/opmerkingen:

