

**BURGERSDIJK**  
MAKELAARS

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 595.000 k.k.

**Dorpsstraat 82 A**  
LEXMOND





# KENMERKEN

**174 m<sup>2</sup>**

WOONOPPERVLAKTE

**132 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**589 m<sup>3</sup>**

BRUTO INHOUD

**1891**

BOUWJAAR

**6**

KAMERS

**4**

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG  
EENGEZINSWONING  
BESTAANDE BOUW  
C.V.-KETEL  
C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL

**OOST  
DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,  
VLOERISOLATIE  
BOVEN NEFIT, BENEDEN  
INTERGAS**



# BESCHRIJVING

## DORPSSTRAAT 82 A

Buitengewoon sfeervol wonen in de oude dorpskern van Lexmond? Dan kan wellicht binnenkort in deze compleet gerenoveerde eindwoning met tuin en parkeren voor de deur!

De huidige eigenaren hebben met al hun liefde en zaligheid de afgelopen jaren een droom gerealiseerd. Maar het is tijd voor een nieuwe stap. Prachtig verbouwd, slim ingedeeld en met de mogelijkheid voor dubbele bewoning. Maar let wel; juridisch betreft het één pand. Je zou een deel van de woning zelf kunnen bewonen en het andere deel kunnen verhuren. Maar je kunt hem natuurlijk ook in zijn geheel gaan bewonen. Of wat dacht je van werken aan huis? Door de centrum-bestemming zijn er tal van mogelijkheden.

Wij kunnen ons voorstellen dat je hier alles kan vinden om jouw dromen waar te maken. Of dit nu wonen of werk betreft. Dit alles op een heerlijk plekje centraal gelegen in Nederland. Tijdens een uitgebreide bezichtiging vertellen wij je graag meer over de mogelijkheden.

Dit alles in het gezellige en pittoreske Lexmond dat op ongeveer 20 minuten rijden van Utrecht ligt.

Het dorp Lexmond zelf is ontstaan aan de mond van de Laak, een riviertje dat rond 1000 de Zederik verbond met de Lek. Het woord Lexmond betekent dan ook monding van de Laak en niet zozeer monding van de Lek. Lexmond ligt nu nog in Zuid-Holland maar er zit een herindeling van de provinciegrenzen in het vat waardoor er een grote kans is dat Lexmond binnenkort bij de provincie Utrecht gaat horen.

In het midden van de jaren '80 is het dorp, samen met de kernen Meerkerk, Hei- en Boeicop, Ameide, Nieuwland en Tienhoven en Leerbroek samengevoegd tot de gemeente Zederik en was dit voormalige "gemeentehuis" niet meer nodig en kreeg het een andere invulling. Na een kadastrale splitsing van het hoofdgebouw en de twee

geschakelde bijgebouwen, die ook beschikbaar zijn voor verkoop, mogen wij namens de nieuwe eigenaar dit bijzondere object verkopen en daar zijn wij als makelaar best een beetje trots op.

Wonen in Lexmond heeft heel veel voordelen. Je betaalt niet de prijzen uit de stad maar je zit in het groen met alle rust terwijl de drukte van de stad niet ver is. Wie wil dit nu niet?

Het dorp telt een kleine 3000 inwoners en alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, basisscholen zijn aanwezig. Voor overige voorzieningen zijn Vianen/Nieuwegein snel te bereiken. Het dorp ligt langs de Lek waar veel recreatiemogelijkheden te vinden zijn. Ook het omliggende landschap nodigt zeker uit voor mooie fiets of wandeltochten. De Dorpsstraat is ruim opgezet en biedt volop parkeergelegenheid en je zit zo op de A2 en A27.

Laten we eens kijken wat er achter de monumentale gevel schuilgaat.

Begane grond: entree naar het benedengedeelte en een eigen opgang naar boven.

Op de begane grond vinden we een prachtig sfeervolle en lichte woonkamer met open keuken, hal met toegang tot de luxe badkamer met w.c. inloopdouche en wastafelmeubel, inpandige berging en twee slaapkamers. De tuin maakt deze leefverdieping compleet.

Eerste verdieping; via een eigen entree met huisnummer 82 A (is ook weer samen te voegen met beneden) kom je boven op de eerste verdieping in een werkelijk waanzinnige woonkamer. Ook hier weer met een luxe en complete keuken met een gezellige bar. Het zicht op de Dorpsstraat verveelt nooit! Hoe uniek is dit? Het mooie balkenplafond maken het geheel af. Ook hier vind je luxe badkamer, separate w.c. en een superlichte slaap/-werkkamer. Op de tweede verbinding vind je nog een royale overloop, veel bergruimte en een



De royale overloop leent zich uitstekend voor het creëren van nog een extra slaapkamer. Er is al een dakraam geplaatst, dus door het plaatsen van een wandje heb je er nog een slaapkamer bij.

Omdat het wellicht een beetje lastig is deze atypische indeling voor te stellen, verwijzen wij je verwijzen wij jou graag naar de bijgevoegde 2D- en 3-D tekeningen.

Kortom ben je op zoek naar iets unieks op nog geen half uur van Utrecht? Dan laten wij jou tijdens een uitgebreide bezichtiging de Dorpsstraat 82 A graag een keer zien. Een afspraak is zo gemaakt.

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op Funda.









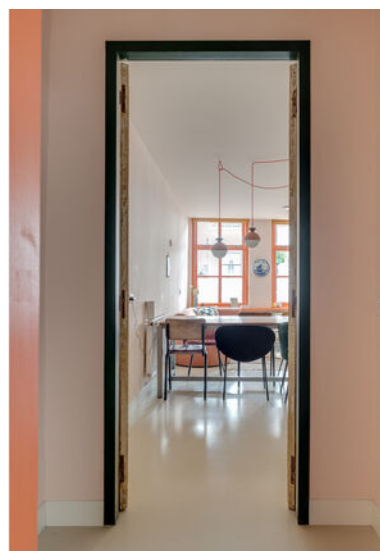
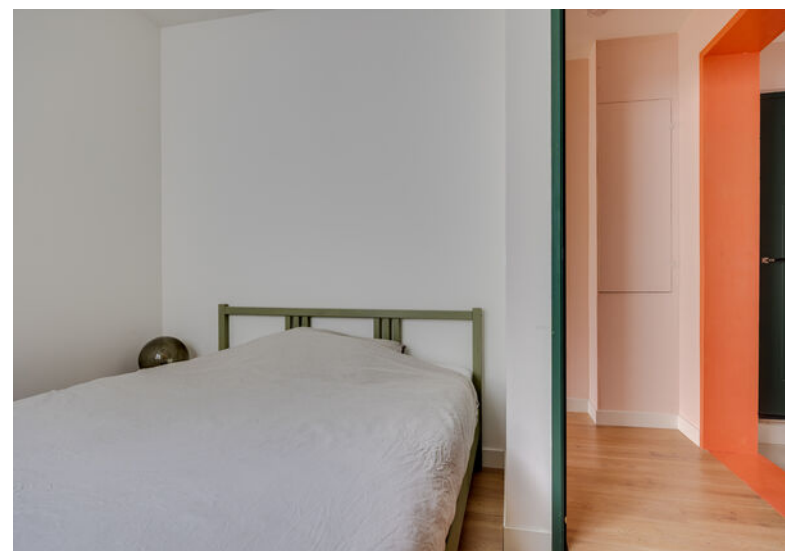




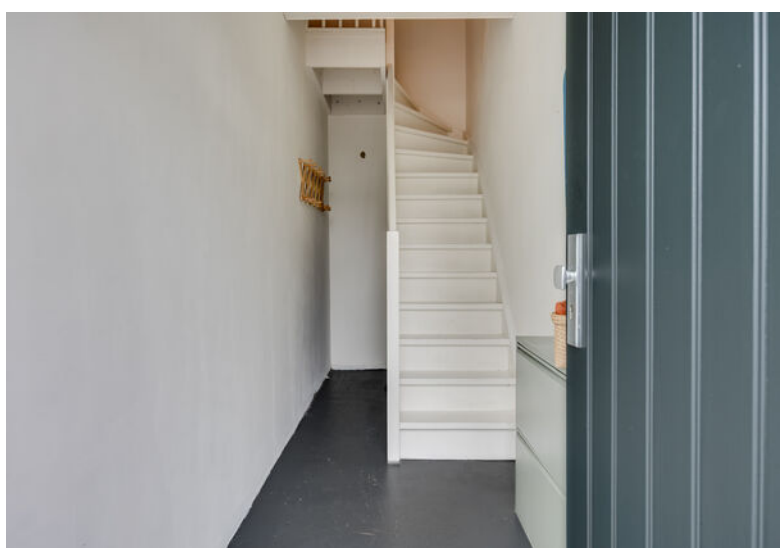




























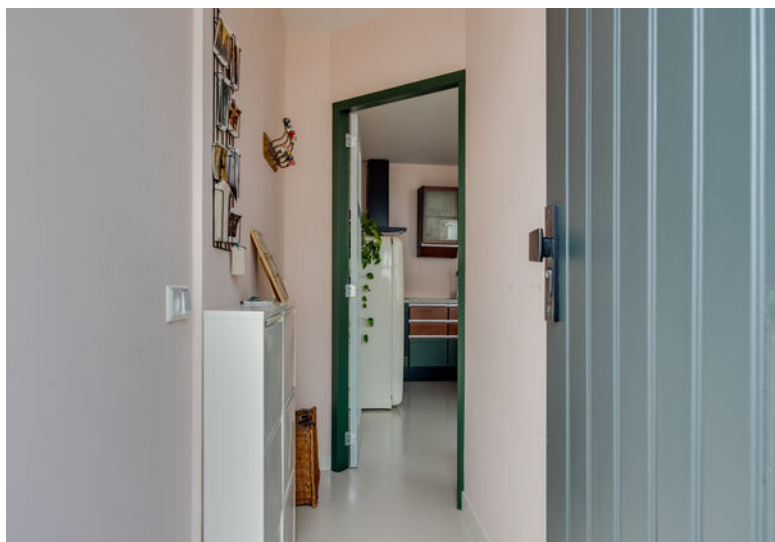








# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?





# PERCEEL



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# BEGANE GROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# EERSTE VERDIEPING

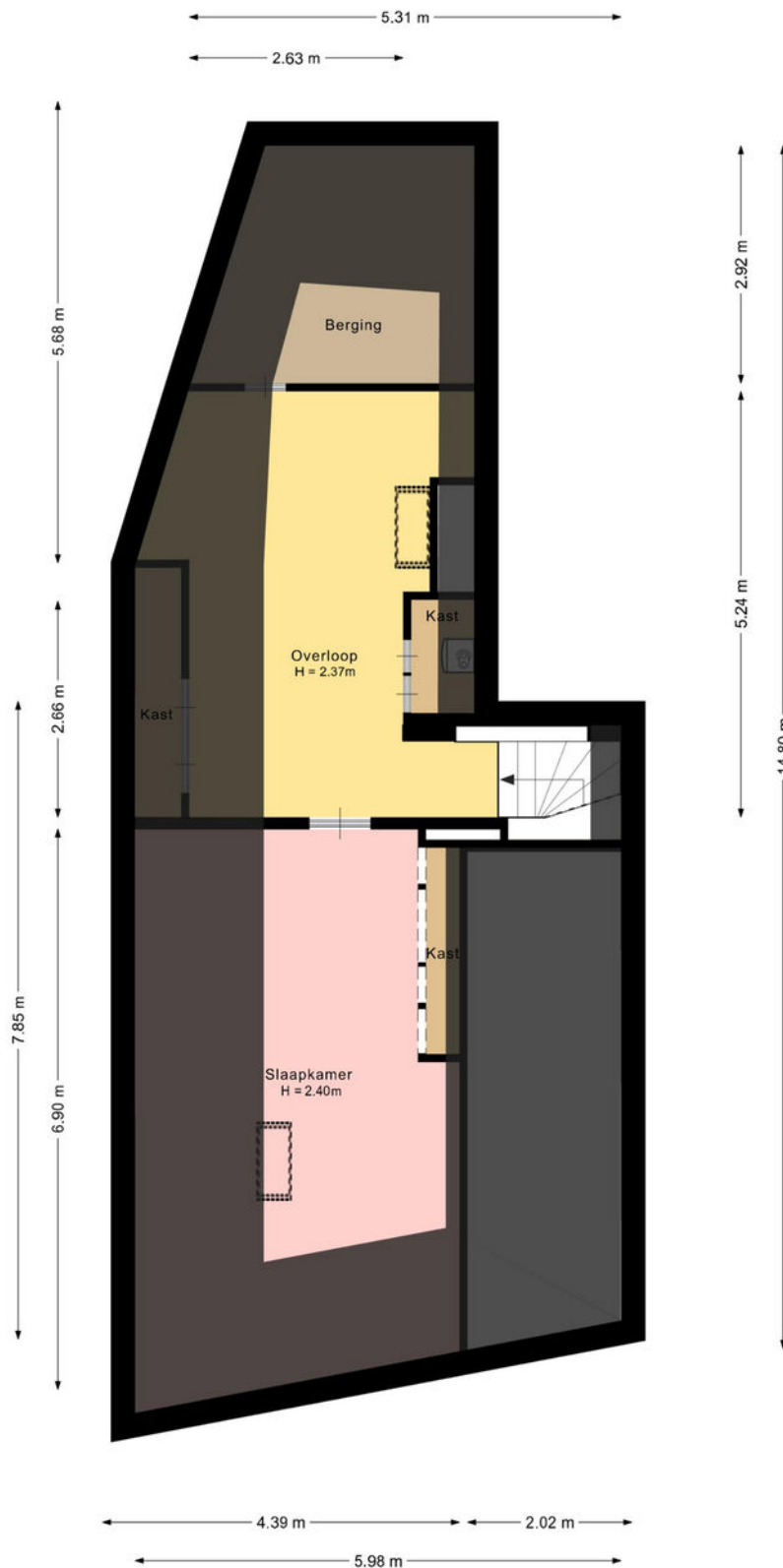


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- rolgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X
- oven X
- combi-oven/combimagnetron X
- koelkast X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toilet X
- toiletborstel(houder) X





Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

**Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/  
energiebesparing**

Brievenbus X

(Voordeur)bel X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Zonwering buiten X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

**Tuin - Inrichting**

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X



**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?

**Bijzonderheden 1 B.**

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

**Bijzonderheden 1 C.**

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

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Op kadastrale kaart stond bij aankoop woning dat de parkeerplekken voor het huis op eigen grond staan. Dit was bekend bij gemeente omdat bij het aanleggen van het riool alle kosten voor mij waren. Gemeente zei dat rioolaansluiting op eigen grond stond. De parkeerplekken staan dus op eigen grond maar wordt publiekelijk gebruikt.

**Bijzonderheden 1 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:

**Bijzonderheden 1 E.**

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

**Bijzonderheden 1 F.**



**Vraag****Antwoord**

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?

**Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

**Bijzonderheden 1 H.**

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

**Bijzonderheden 1 I.**

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Ja

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Ja

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

**Bijzonderheden 1 J.**

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

**Bijzonderheden 1 K.**

Is er sprake van onteigening?

Nee

**Bijzonderheden 1 L.**

**Vraag****Antwoord**

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/  
gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is,  
beschrijf hieronder wat (mondeling) met de  
huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij  
verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders  
gemaakt?

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 M.**

Is er over de woning een geschil/procedures  
gaande, al dan niet bij de rechter,  
huurcommissie of een andere instantie?  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens,  
zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad,  
erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

**Bijzonderheden 1 N.**

Is er bezwaar gemaakt tegen de  
waardebeschikking WOZ?

Ja

Zo ja, toelichting:

Bezwaar gemaakt, maar afgewezen. Ten tijde  
van verbouwing lag WOZ hoger dan de actuele  
waarde.

**Bijzonderheden 1 O.**

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven  
verbeteringen of herstellingen voorgeschreven  
of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn  
uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 P.**

Zijn er in het verleden subsidies of premies  
verstrekkt die bij verkoop van de woning voor een  
deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee





**Vraag****Antwoord**

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 Q.**

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

Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 R.**

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

Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 S.**

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

Als 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?

**Gevels 2 B.**

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

Ja

Zo ja, waar?

In de voor- en zijgevel beschadigingen zichtbaar in het pleisterwerk. De scheuren ontstaan door het zware verkeer wat door de dorpsstraat rijdt. Alle panden in deze straat hebben dit.

**Gevels 2 C.**

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

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

Ja



**Vraag****Antwoord**

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

Boven  
Voor-, achter- en zijgevel zijn geïsoleerd met 70mm glaswol (Rockwool)

Beneden  
Voorgevel niet geïsoleerd.  
Zijgevel geïsoleerd met PIR  
Achtergevel geïsoleerd met 70mm glaswol (Rockwool)

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

**Gevels 2 D.**

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Met water hogedrukreiniger.

**Dak(en) 3 A.**

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Plat dak van trapoploop naar zolder, dak vernieuwd in 2022

Overige daken:

2021  
Volledige dak vervangen en voorzien van dampdoorlatende folie onder de dakpannen.  
Volledige dak is van binnenuit geïsoleerd in 2022/2023

**Dak(en) 3 B.**

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

**Dak(en) 3 C.**

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Ja

Zo ja, waar?

Toen ik het pand aankocht, is er geconstateerd dat het platte dak bij de oploop naar zolder met 3 schroeven aan elkaar hing en het daklood sloeg naar binnen. Volledig vervangen, dak is nu veilig, geïsoleerd en naar moderne standaard gebracht. Door professionele aannemer gedaan.

**Dak(en) 3 D.**

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja





**Vraag****Antwoord**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

2021  
Volledige dak vervangen en voorzien van damp-  
doorlatende folie onder de dakpannen. Er was  
geen folie aanwezig bij aankoop van pand. Heb  
dit aangebracht om dak van binnenuit te  
kunnen isoleren. (90mm mineraalwol)

**Dak(en) 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?

2022/2023  
90mm Mineral Wool

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Hal begane grond naar eerste verdieping.  
Stukje hal eerste verdieping naar zolder.

**Dak(en) 3 F.**

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

**Dak(en) 3 G.**

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

**Kozijnen, ramen en deuren 4 A.**

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen  
gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of  
een andersoortig materiaal)

Hardhout

**Kozijnen, ramen en deuren 4 B.**

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en  
deuren voor het laatst geschilderd?

Raamkozijnen voorgevel en voordeuren 2025.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Evan Middag Schilderwerken



**Vraag****Antwoord****Kozijnen, ramen en deuren 4 C.**

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

**Kozijnen, ramen en deuren 4 D.**

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

**Kozijnen, ramen en deuren 4 E.**

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)Boven: UW-waarde variërend van 1.80-2.30  
Beneden: UW-waarde variërend van 1.80-2.90  
(uitzondering 1 raam slaapkamer beneden 5.10)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Slaapkamer raam zijgevel.  
Bovenraam linker voordeur.**Kozijnen, ramen en deuren 4 F.**Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 A.**

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 B.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 C.**

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?





**Vraag****Antwoord****Vloeren, plafonds en wanden 5 D.**

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 E.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 F.**

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Vloer eerste verdieping naar zolder is geïsoleerd, 50mm glaswol (rockwool)  
Vloer begane grond naar eerste verdieping is geïsoleerd, 90mm (mineral wool)

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Begane grond vloer is niet geïsoleerd.

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.**

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.**

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.**

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:



**Vraag****Antwoord****Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.**

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

**Installaties 7 A.**

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV-installatie boven en beneden.

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):

Apt. Boven: Nefit  
Apt. Beneden: Intergas

Type(nummer) van de installatie(s):

HR-107 ketel

Installatiedatum van de installatie(s):

Apt Boven: 22-02-2021  
Apt Beneden: 01-03-2024

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

25-11-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

InstallTech Lexmond

**Installaties 7 B.**

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

**Installaties 7 C.**

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 D.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee





**Vraag****Antwoord**

Zo ja, waar en welke?

**Installaties 7 E.**

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

Zo ja, waar?

**Installaties 7 F.**

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

**Installaties 7 G.**

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Ja

Zo ja, welke? Geen verwarming in hal beneden naar eerste verdieping.  
Geen verwarming in hal beneden naar woonkamer begane grond.  
Geen verwarming op zolderverdieping.

**Installaties 7 H.**

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

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

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?



**Vraag****Antwoord**

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?

**Installaties 7 I.**

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

NVT

**Installaties 7 J.**

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

NVT

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

**Installaties 7 K.**

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Vanwege het ontbreken van nutsvoorzieningen is alles sinds aankoop in aug-2019 nieuw aangelegd.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 L.**

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?





**Vraag****Antwoord**

Blijft deze achter?

**Installaties 7 M.**

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Nieuwgeplaatst in 2019 en 2024, niet onderhouden sindsdien.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Apt boven: 2019  
Apt. beneden: 2024

**Installaties 7 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?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

**Installaties 7 O.**

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Apt boven: 2020  
Apt. beneden: 2024

**Sanitair, riolering en keuken 8 A.**

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

**Sanitair, riolering en keuken 8 B.**

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Apt boven: 2021  
Apt. beneden: 2024

**Sanitair, riolering en keuken 8 C.**

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

**Sanitair, riolering en keuken 8 D.**

**Vraag****Antwoord**

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

**Sanitair, riolering en keuken 8 E.**

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

**Sanitair, riolering en keuken 8 F.**

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

**Sanitair, riolering en keuken 8 G.**

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Apt boven: 2021  
Apt. beneden: 2024

**Sanitair, riolering en keuken 8 H.**

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Apt boven: 2021  
Apt. beneden: 2024

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Apt boven: kookplaat werken 2 pitten  
Apt boven: vaatwasser werkt goed, maar maakt af en toe een programma niet af en moet er een ander programma gekozen worden om het af te maken. (vb: net als een wasmachine waar op het eind niet gecentrifugeerd is)

**Sanitair, riolering en keuken 8 I.**

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

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

**Diversen 9 A.**

Wat is het bouwjaar van de woning?

1891

**Diversen 9 B.**



**Vraag****Antwoord**

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

**Diversen 9 C.**

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

**Diversen 9 D.**

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 E.**

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

**Diversen 9 F.**

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

**Diversen 9 G.**

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

Nee

**Diversen 9 H.**

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

**Diversen 9 I.**

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

**Diversen 9 J.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 K.**

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

**Diversen 9 L.**

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 M.**

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

Ja

Zo ja, welke ver-/aankouwingen?

2019-2025  
Verbouwing van woning zelf en de bureu van 82 zijn in laatste fase van verbouwing.

Zo ja, in welk jaartal?

2019-2025  
Verbouwing van woning zelf en de bureu van 82 zijn in laatste fase van verbouwing.

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Bouwbedrijf TVM  
Yuri Elektro & Techniek  
Installtech Lexmond  
Van Reeuwijk Lexmond  
Evan Middag Schilderwerken

**Diversen 9 N.**

**Vraag****Antwoord**

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

**Diversen 9 O.**

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

**Diversen 9 P.**

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

C

**Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

379

Belastingjaar?

2025

**Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

433000

Peiljaar?

01-01-2025

**Vaste lasten 10 C.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

609

Belastingjaar?

2025

**Vaste lasten 10 D.**

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

654

Belastingjaar?

2025

**Vaste lasten 10 E.**

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

192

Elektra:

192

Water:

24

Stadsverwarming:

0





**Vraag****Antwoord**

Anders:

Voorschot p.m gas+elektra.: €192

2025:

Gas

€ 1.138,52

Stroom

€ 586,15

Vaste kosten

€ 281,13

Teruglevering

€ 0

Nettoverbruik

€ 2.005,80

Te weten:

192

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

793

Elektriciteit hoog (kWh):

1604

Elektriciteit laag (kWh):

0

Elektriciteit totaal (kWh):

1604

Water (m³):

80

Stadsverwarming (CJ):

0

Anders:

0

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?  
Aantal:

2

**Vaste lasten 10 F.**Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

**Vaste lasten 10 G.**

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?



**Vraag****Antwoord****Vaste lasten 10 H.**

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

**Vaste lasten 10 I.**

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

**Garanties 11 A.**

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

Ja

Zo ja, welke?

Jaarlijks CV-onderhoud van Installtech Lexmond. Bedrijf wat CV heeft geplaatst en jaarlijks contact met mij opneemt voor het maken van een afspraak. Is geen contract maar een afspraak, optioneel om over te nemen.

**Nadere informatie 12 A.**

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

Uniek object wat als 2 appartementen gebruikt kan worden. Gemakkelijk terug te brengen naar 1 woonhuis.



# KADASTRALE KAART

GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

LEXMOND  
B  
4482  
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 82





# LOCATIE OP DE KAART



## LEXMOND



# OVER ONS



**Dirkjan Haspels, Marion van der Ven, Bastiaan Jonker, Tijmen Heusinkveld, Jeannette Loonstra**

## **BURGERSDIJK MAKELAARS UTRECHT**

"Burgersdijk zit toch in Bilthoven?" Dit klopt helemaal! Maar we hebben meer vestigingen en sinds de overname van Muus & IJzerman in 2019, zitten wij ook in Utrecht. En dat blijft niet onopgemerkt!

De kruisbestuiving van onze vijf kantoren in en buiten de stad werkt goed. Niet alleen voor onze opdrachtgevers, die profiteren van een enorm netwerk, maar zeker ook voor onszelf. Het resultaat is terug te zien in onze marktpositie die wij in die vier jaar hebben behaald.

Wij nemen de tijd voor onze opdrachtgevers onder het genot van een lekkere koffie doen wij er alles aan om te makelen op het hoogste niveau. Onze ervaring, gedrevenheid en enthousiasme resulteert uiteindelijk in mooie transacties. Of dit nu een nieuw plekje is voor een gezin in een van de buitenwijken van de stad, een startersappartement in het centrum of een prachtig pand in Utrecht Oost. Wij helpen graag.

Met een sterke binnendienst, een ervaren nieuwbouwspecialist en twee ervaren makelaars (NVM Makelaar/taxateur en NVM Makelaar) die beiden reeds 20 jaar ervaring hebben in de Utrechtse makelaardij, staan we ons mannetje. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, taxatie of een nieuwbouwproject/herontwikkeling.

Utrecht dekt samen met onze andere vestigingen in Bilthoven, Den Dolder, Zeist en Baarn-Soest een groot gedeelte van de markt waar wij al ruim 65 jaar zeer actief in zijn.



# WONEN IN UTRECHT

Als 4e en tevens snelst groeiende stad van Nederland, is Utrecht niet alleen heel centraal gelegen in het land, maar maakt ook het dorpse karakter de Domstad een hele fijne plek om te wonen. Utrecht is vooral bekend om de Domtoren, de Universiteit en de thuisbasis van grote bedrijven als NS, Prorail en de Rabobank. Maar vergeet ook zeker niet de romantische grachten met haar werven, de vele musea en Utrecht is de geboortestad van Nijntje! Een gezellige studentenstad met de knusheid van een dorp, maar de grootsheid van een stad. Breed aanbod van cultuur, onderwijs, prachtige geschiedenis en goede werkgelegenheid. Kortom de ideale plek om lekker te wonen en je thuis te voelen. En daar helpen wij graag bij!





# BUITENGEWOON WONEN



Buitengewoon wonen kan natuurlijk om vele manieren.

Het hoeft geen vrijstaande villa in de bosrijke omgeving van Bilthoven of Zeist te zijn, ook een knus stadsappartement of een jaren '30 tussenwoning kan jouw ideale "thuis" vormen. Wij zijn met onze vijf kantoren in Utrecht, Bilthoven, Baarn-Soest, Den Dolder en Zeist zeer actief met buitengewoon leuke, mooie en vooral fijne huizen.

Een plek om "thuis" te komen is toch uiteindelijk waar het om gaat.

Het team van Burgersdijk Makelaars staat voor je klaar!



# MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

## 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. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **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.

# Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.



# 10 TIPS & TRICKS

## VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

**01**

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

**02**

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

**03**

Hoe lang staat de woning te koop?

**04**

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

**05**

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

**06**

Wat is de ligging van de tuin?

**07**

Is er sprake van geluidoverlast (wegen/buren)

**08**

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

**09**

Is er een bouwtechnisch rapport?

**10**

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?



**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON  
BETROKKEN**

# BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON  
BETROKKEN**



Maliebaan 48  
3581 CS Utrecht  
T: 030-2340008  
E: utrecht@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

