



Warande 43, 3961 LC Wijk bij Duurstede

Vraagprijs € 600.000,00 kosten koper

Omschrijving:

Fraai uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning met parkeerplaats op eigen oprit en veel privacy biedende tuin op het oosten. De ideale gezinswoning!

Welkom in deze zeer lichte, goed onderhouden woning met zeer royale parterre met L-vormige woonkamer, woonkeuken en werkkamer en op de etages vier prima slaapkamers. De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk "De Horden" in de nabijheid van diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, park, openbaar vervoer en diverse sportverenigingen. Het stadscentrum van Wijk bij Duurstede bereik je lopend binnen 10 minuten.

Algemeen:

- Bouwjaar: 1989;
- Inhoud 521 m³;
- Woonoppervlakte 146 m²;
- Perceeloppervlakte 241 m²;
- Centrale verwarming Nefit Excellent;
- Dak, vloer en gevel geïsoleerd, dubbel glas;
- Energielabel: B.

Indeling:

- Parterre: entree/hal, toilet met fonteintje, meterkast, bergruimte onder de trap, ruime en lichte L-vormige woonkamer (ca. 32 m²) met sfeervolle houtkachel, provisiekast, zeer goed uitgeruste woonkeuken keuken (ca. 27½ m²) met grote licht-koepel en schuifpui en deur naar de tuin, doorloop naar werkkamer (ca. 12 m²), van binnenuit bereikbare garage/berging (ca. 10 m²) met opstelplaats voor c.v.-ketel en boiler;
- 1e etage: overloop met toegang tot drie slaapkamers (resp. ca. 12, 11 en 10 m²), badkamer voorzien van douche, ligbad, toilet en wastafel;
- 2e etage: via vaste trap naar ruime overloop met dakkapel, aansluiting voor wasapparatuur, bergruimte, slaapkamer (ca. 13 m²) met dakkapel en dakraam.

Bijzonderheden:

- begane grond uitgerust met vloerverwarming en rode travertinvloer;
- inbouwapparatuur keuken: Quooker, vaatwasmachine, afzuigkap, hoogwaardig Lacanche/Westahl gasfornuis met gaar-oven, gewone oven, teppanyaki-plaat, en 5 pits gasfornuis, separaat draai-spit;
- voorzien van buitenzonwering;
- uitgerust met 11 zonnepanelen;
- dakkapel op vóór- en achterdakvlak;
- aangesloten op glasvezelnetwerk;
- gelegen nabij uitvalswegen naar o.a. Utrecht en Amersfoort;
- parkeerplaats voor drie auto's op eigen terrein én voldoende parkeergelegenheid in de straat.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1989

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	521 m ³
Perceel oppervlakte	241 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	146 m ²
Woonkamer	32 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen
Garage	Aangebouwd steen 10 m ² (341 bij 296 cm)
Glasvezelkabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.v.-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	980
Tuin breedte (cm)	850
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

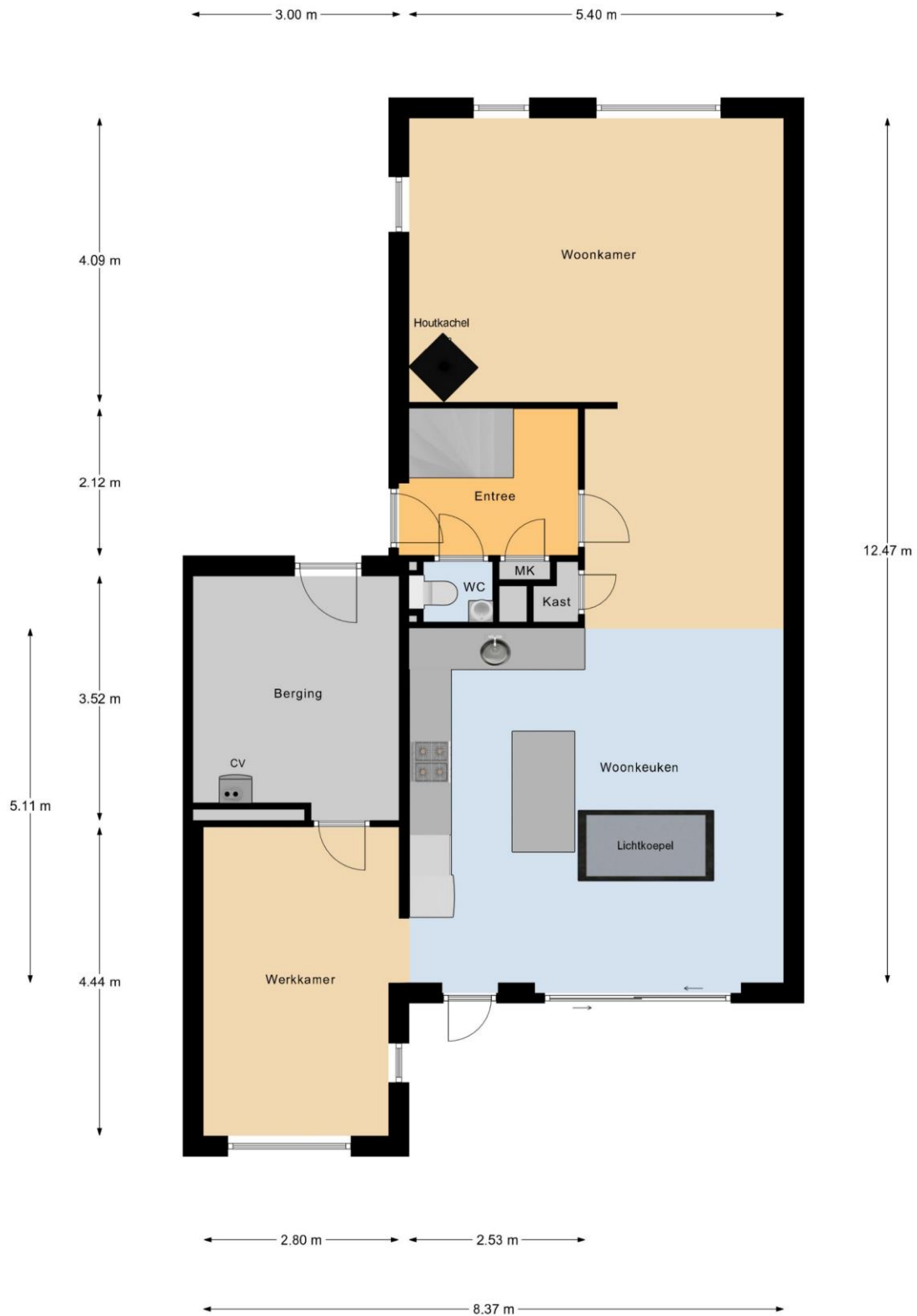


Foto's



Foto's

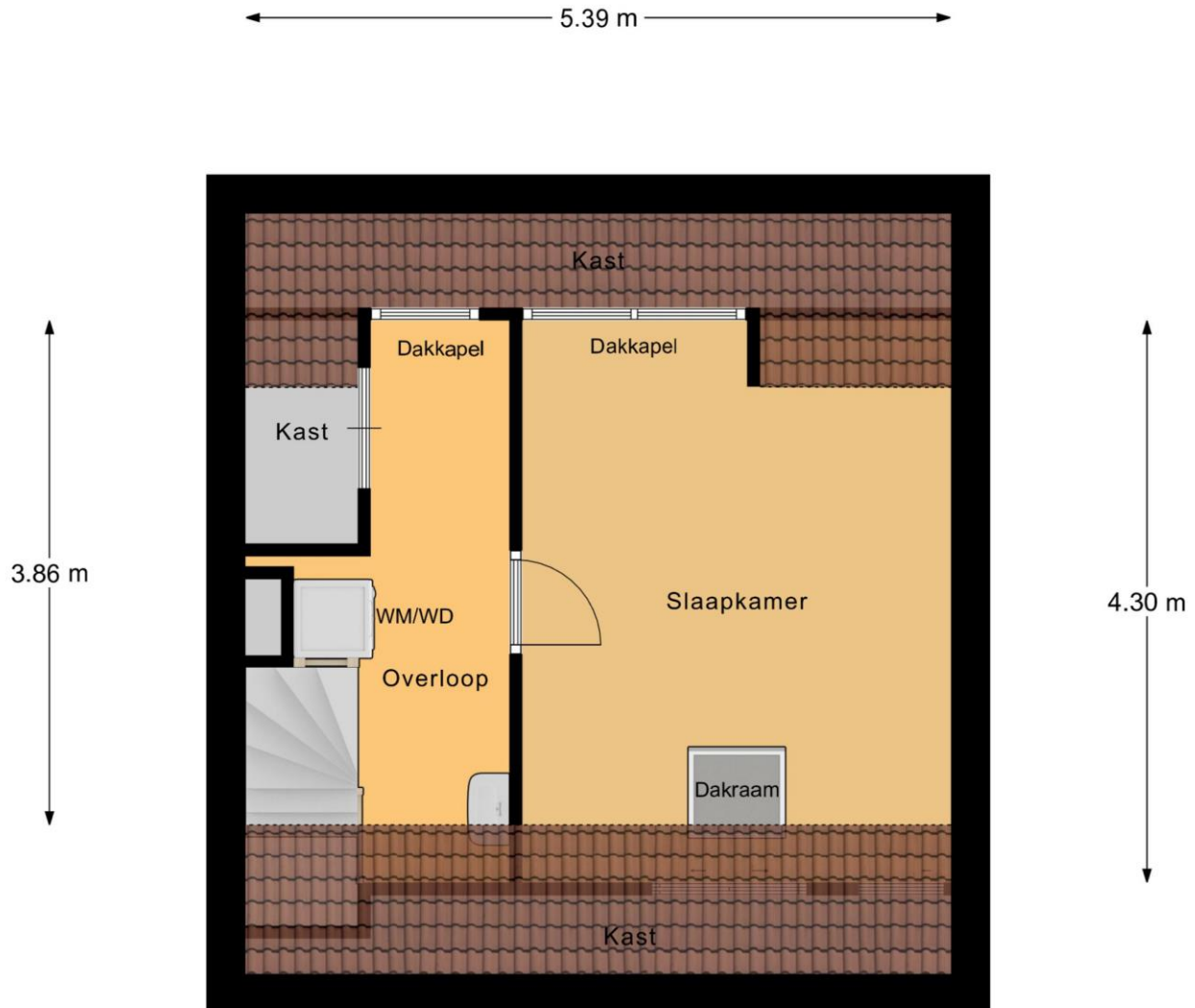




Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning:

Datum:

Janita Bos
Warande 43 3961 LC Wijk bij Duurstede
15-01-2020

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen natuursteen travertijn	☒	☐	☐	☐
- linoleum	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper

1
paraaf koper

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☒	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- <i>Werkblad</i>	☐	☒	☐	☐
- <i>Servieskast</i>	☐	☒	☐	☐
- <i>fornuis</i>	☐	☐	☒	☐
- <i>geluidsarme afzuigkap</i>	☐	☐	☒	☐
- <i>koelkast rood</i>	☐	☒	☐	☐
- <i>koelkast RVS</i>	☐	☐	☒	☐
- <i>salamander RVS</i>	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- <i>winkoeler</i>	☐	☒	☐	☐
- <i>diepvries schuur</i>	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper



2
paraaf koper

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- wastafel meubel	☒	☐	☐	☐
- medicijn kast met spiegels	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper



3
paraaf koper

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<u>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</u>				
- <i>licht koepel</i>	☒	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat <i>geen idee</i>	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<u>Tuin</u>				
<u>Inrichting</u>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting <i>neem ook wat mee</i>	☒	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<u>Verlichting/installaties</u>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☒	☒
	☐	☐	☐	☐
<u>Bebouwing</u>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<u>Overig</u>				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper

4
paraaf koper

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst over de woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Warande 43 Wijk bij Duurstede

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? _____
- 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)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke zijn dat? _____
- 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)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? schutting staat op eigen grond - noordkant
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, graag nader toelichten: _____

Vragenlijst over de woning

- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke grond? _____
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe lang nog? _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
Bedrag: € _____
Duur: _____
- k. Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
Zo ja: _____
Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: _____

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? _____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? _____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)? _____

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, hoeveel? € _____
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? _____
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke is/zijn dat? _____
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: _____
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? _____
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? _____
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? _____
- 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)? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? _____
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)? Woning
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? _____

2. Gevels

- a. Is er sprake (gewest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? _____
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? _____
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? _____
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? volgens ons wel

Vragenlijst over de woning

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? _____

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: _____ *vanaf nieuwbouw/*
Overige daken: _____ *verbouwing.* ☐ niet bekend ☐ niet bekend
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? *garage dak geïsoleerd op verzoek van buren met de buren.*
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? *geen idee meer.*
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? _____
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting: _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting: _____

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)? *hout*
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? *± 2 jaar geleden 2023 of 2024*

Vragenlijst over de woning

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zo ja, door wie?

Laurens te Wijk by Duurstede

☒ ja ☐ nee

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: _____

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

☒ ja ☐ nee

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

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? _____

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? _____

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

zolder, dak kapel voor

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

uit bouw woonkamer

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

f. Is er sprake van vloerisolatie?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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

by bouw

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? _____

Vragenlijst over de woning

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
Zo nee of meestal, toelichting: _____
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? *nvt* ☐ soms ☐ ja ☐ nee
Zo ja of soms, toelichting: _____
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? _____

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)? *cv, kachel*
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden): _____
Merk van de installatie(s): *nefit*
Type(nummer) van de installatie(s): _____
Installatiedatum van de installatie(s): *2005*
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? *doen we zelf*
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? _____
- 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)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is u opgevallen? _____
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? _____
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar en welke? _____
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____

Vragenlijst over de woning

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?
☐ elektrisch ☒ warm water ☐ overig, namelijk: _____
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? _____ ☒ n.v.t.
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? keuken + badkamer ☐ n.v.t.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? _____ ☒ n.v.t.
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? _____
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☐ nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 11
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp) 410 WP
Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Denim Glas-Glas 410WP + Enphase 107 plus
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? Enphase
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: 2023
Installateur: Bos solarteam
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☒ nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: 2025
Aantal kWh: 3700 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? geen idee
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Vragenlijst over de woning

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

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? alleen in 2005 vernieuwd

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, blijft deze achter?

☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer? vervangen in badkamer januari 2026

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

8. Sanitair, riolering en keuken

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

☒ ja ☒ nee

Zo ja, welke? stoom cabine + bubbelbad werken niet

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2005

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

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet?

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

☒ ja ☐ nee

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

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? stoomcabine + bubbelbad werken niet

Vragenlijst over de woning

- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? _____
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2005
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2005 en later
Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? _____
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?
☒ ja ☐ nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? 2024

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? ?
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke en waar? _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? volgens ons is het Rms later gebouwd!
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? _____
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?
☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? _____
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? _____
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☒ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? _____
- o. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? _____

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 1164,47
Belastingjaar: 2025
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 464.000,-
Peiljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 443,60
Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € _____
Belastingjaar: _____
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € 7269,-
Elektra: € _____
Water: € 23,-
Stadsverwarming: € _____
Anders: € _____

Vragenlijst over de woning

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	:	1635
Elektriciteit hoog	kWh	:	
Elektriciteit laag	kWh	:	
Elektriciteit totaal	kWh	:	1710 kWh
Water	m3	:	
Stadsverwarming	GJ	:	
Anders:		:	

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 3/4 bewoners

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ 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 contract op met de betreffende leverancier.*

☐ ja ☐ nee

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

Afkoopsom: € _____

Duur: _____

- g. Is er sprake is van erfpacht of opstalrecht ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
Heeft u alle canons betaald? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer? _____

- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? € _____

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? _____
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11. Garanties

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

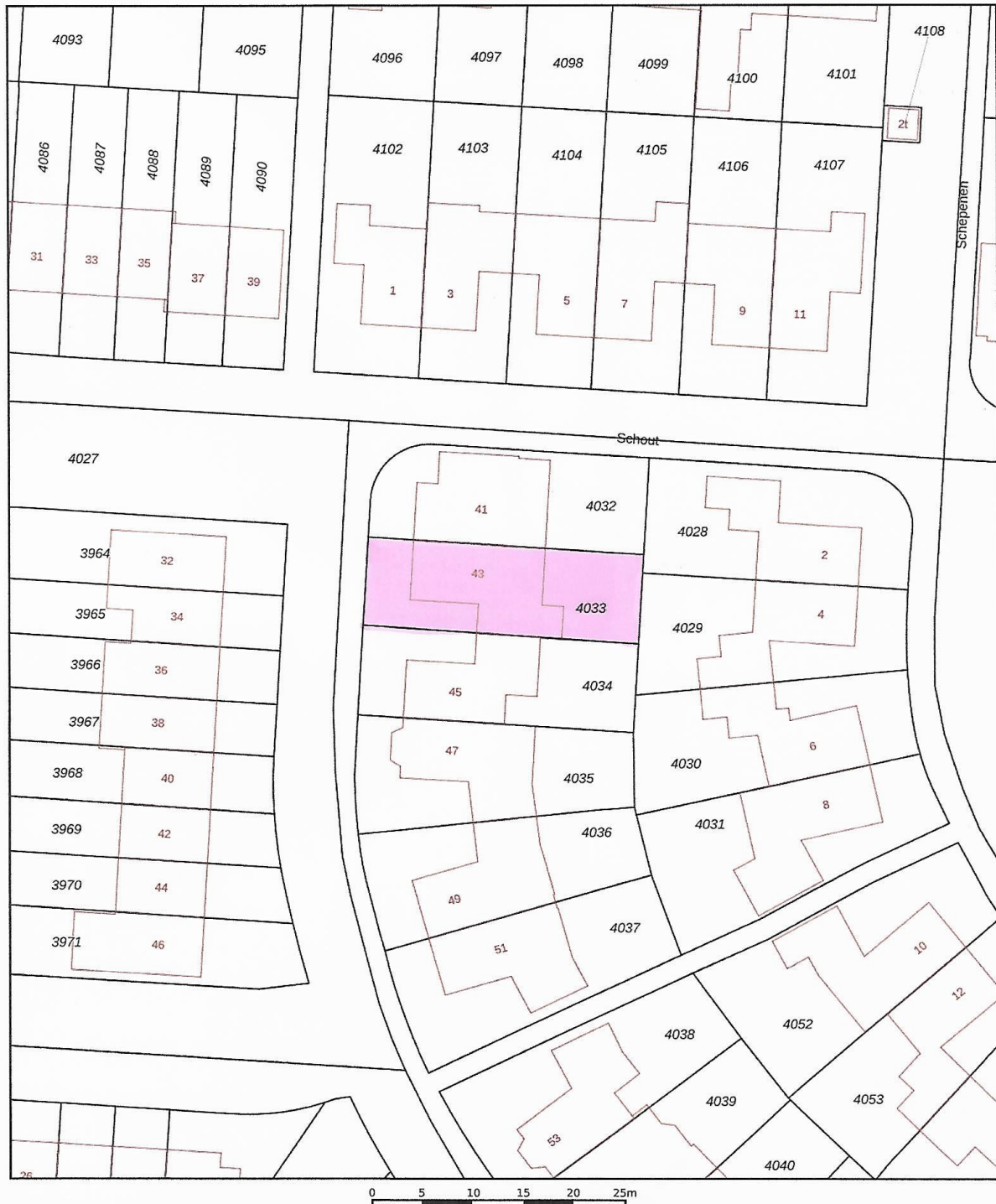
☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Kadastrale kaart

Uw referentie: Warande 43 WbD



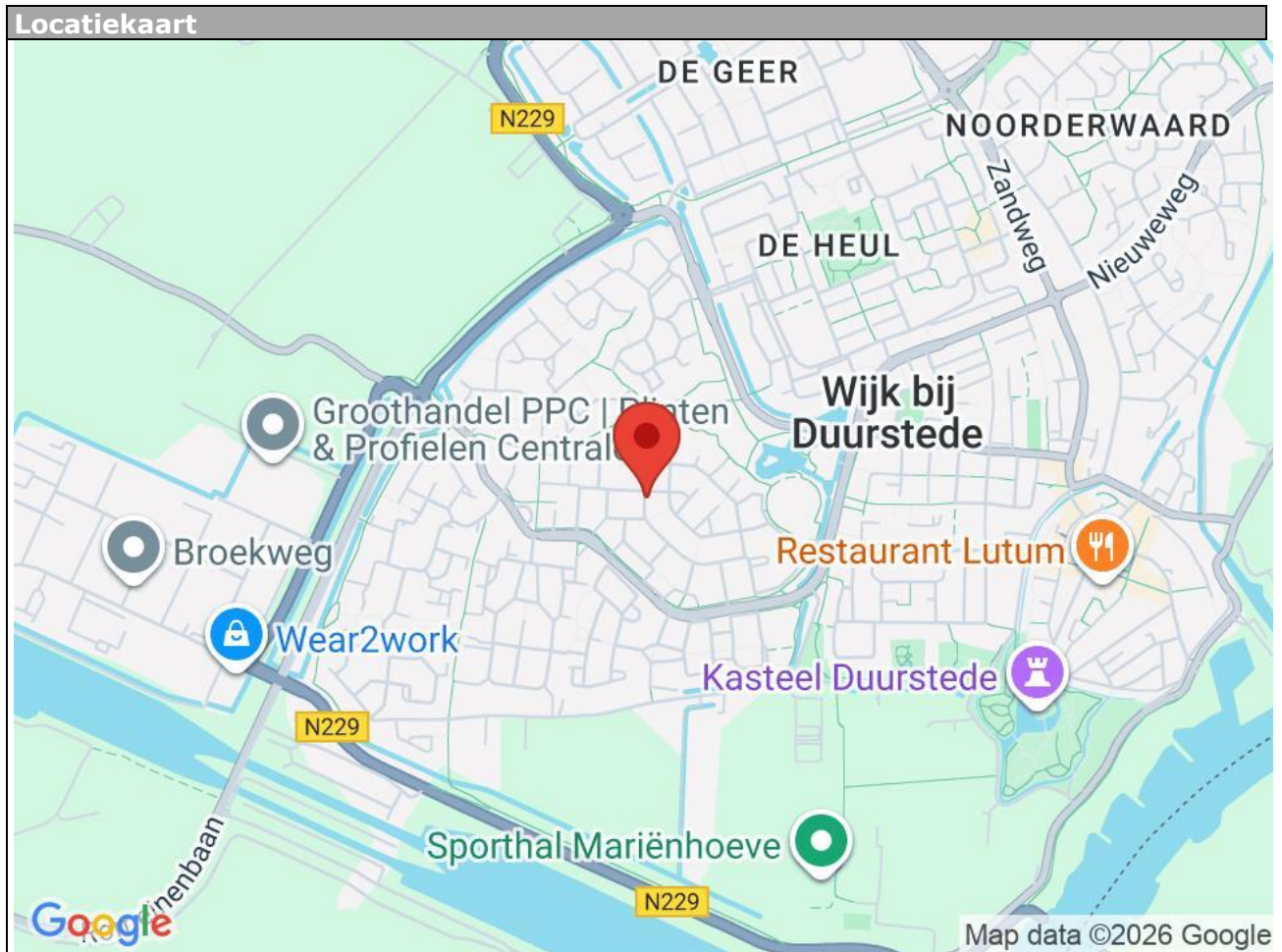
12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wijk bij Duurstede Sectie C Perceel 4033 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.	
---	---	--

Kadastrale gegevens

Adres	Warande 43
Postcode / Plaats	3961 LC Wijk bij Duurstede
Gemeente	Wijk bij Duurstede
Sectie / Perceel	C / 4033
Oppervlakte	241 m ²
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Warande 43
Postcode / plaats	3961 LC Wijk bij Duurstede
Provincie	Utrecht



Voorwaarden

- Ontbindende voorwaarde(n): tijdens de onderhandeling kunt u aangeven of uw voorstel wordt gedaan onder één of meerdere ontbindende voorwaarden. Indien hierover geen nadere afspraken worden gemaakt bedraagt de termijn voor het inroepen van deze voorwaarden, maximaal zes weken vanaf het moment van mondelinge overeenstemming.
- Verklaring herkomst gelden: wanneer er een overeenkomst wordt gesloten zonder voorbehoud van financiering zal koper een verklaring afgeven waaruit de herkomst van de gelden blijkt.
- Waarborgsom: in de koopakte zal standaard een artikel worden opgenomen dat de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen van koper waarborgt. De koper dient binnen zeven dagen na het onvoorwaardelijk worden van de koopovereenkomst een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom, als waarborg over te maken of een bankgarantie af te geven, bij de door koper aan te wijzen notaris.
- Bouwkundige keuring: koper is gerechtigd zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat van de woning.
- Ouderdomsclausule: bij woningen ouder dan 30 jaar wordt de ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte, zijnde: *"Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte ongeveer (getal) jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik."*
- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening: verkoper onderhandelt onder de voorwaarden dat hij alleen gebonden is aan een schriftelijk contract. Na het overhandigen van de door beide partijen getekende overeenkomst aan koper gaat de wettelijke 3 dagen bedenktijd voor de koper in. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Uitsluiting aansprakelijkheid

- Aan de in deze brochure opgenomen informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt ook voor de eventueel opgenomen (bouw-) tekeningen. Deze geven over het algemeen slechts een benadering van de werkelijke situatie.
- Verkoper staat niet in voor de accuraatheid en juistheid van eventueel opgenomen energieprestatiecertificaten en aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor de inhoud hiervan.
- Deze informatie wordt u verstrekt om u nader te informeren en kan bedoeld worden tot het doen van een aanbod en/of als een uitnodiging om in onderhandeling te gaan. Deze informatie wordt derhalve aan meerdere personen verstrekt en is niet uitsluitend aan u persoonlijk gericht.
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Laat ons weten wat u van de woning vond

Wij vinden het fijn wanneer u ons laat weten wat u van de woning vond. De verkoper kunnen wij dan informeren over uw bevindingen. Wellicht dat u de woning nog een tweede keer wilt bekijken, wij maken graag een vervolg afspraak met u. Wanneer u besluit om niet met de woning verder te gaan, vernemen wij dat uiteraard ook graag van u.

Een bod doen

Wilt u een bod doen? Dan kan dit via MOVE.nl, per email of telefonisch.

Makelaarskantoor Patty van Rooijen B.V.

Schoener 36

3961 KZ, WIJK BIJ DUURSTEDEN

0343 432 779

info@pattyvanrooijen.nl

www.pattyvanrooijen.nl