

# TE KOOP



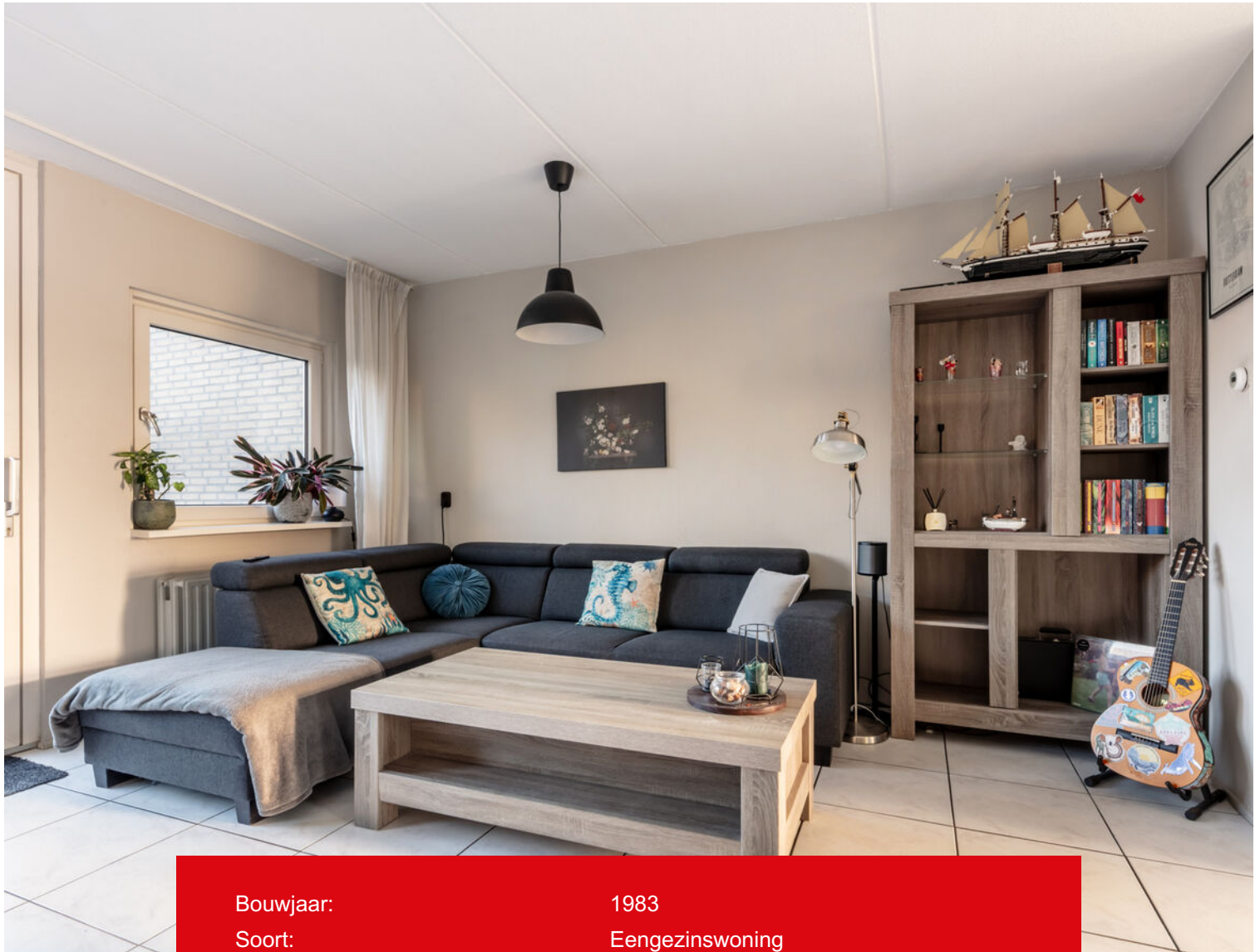
**Kolpa  
van Leeuwen**

Johan Huizingastraat 57  
3069 WN Rotterdam

Vraagprijs:  
€ 455.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



|                                |                                               |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| Bouwjaar:                      | 1983                                          |
| Soort:                         | Eengezinswoning                               |
| Kamers:                        | 5                                             |
| Inhoud:                        | 380 m <sup>3</sup>                            |
| Woonoppervlakte:               | 111 m <sup>2</sup>                            |
| Perceeloppervlakte:            | 144 m <sup>2</sup>                            |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 8 m <sup>2</sup>                              |
| Externe bergruimte:            | 8 m <sup>2</sup>                              |
| Verwarming:                    | stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Isolatie:                      | Hr glas                                       |



## Omschrijving

Ruime woning met vier slaapkamers, dakterras én tuin met alle voorzieningen nabij!

Aan een ruim opgezette straat met volop parkeergelegenheid ligt deze fijne tussenwoning met vier volwaardige slaapkamers, een zonnig dakterras en een achtertuin met schuur. De woning staat in de wijk Zevenkamp, met alle voorzieningen binnen handbereik. U vindt hier diverse winkelcentra (Winkelcentrum Ambachtsland, maar ook de winkels aan de Zevenkampse Ring bij metrostation Nieuw Verlaat), scholen en sportverenigingen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend (metrostation Nieuw Verlaat en Ambachtsland), maar u zit ook zo op de snelweg A20 en A12. Zoekt u graag de natuur op? Vanuit de woning loopt u via het Wollefoopenpark zo naar de Zevenhuizerplas; het Lage Bergse Bos, de Rotte én de Rottemeren zijn ook lekker dichtbij!

Indeling:

Begane grond: Via de ruime voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet met zwevend closet en fonteintje, de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer. De royale woonkamer is gesitueerd aan de achterzijde en dankzij de grote schuifpui is er veel lichtinval en direct contact met de tuin. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is opgesteld in een praktische L-vorm. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser, inbouwkoelkast en spoelbak. De keuken is recent voorzien van een moderne, donkere houtlook wrap.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met uitzicht op de straat, geschikt voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douche, hangend toilet, wastafel en handdoekradiator. De twee slaapkamers aan de achterzijde liggen onder de schuine kap en zijn beide voorzien van dakramen voor prettig daglicht en ventilatie. Met het plaatsen van een dakkapel kan hier eenvoudig extra woonruimte worden gecreëerd.

Tweede verdieping: De tweede verdieping bestaat uit één grote, open ruimte die momenteel in gebruik is als thuiswerkplek. Het trapgat kan worden afgesloten met een schuifdeur. In een vaste kast zijn de wasmachine en droger netjes weggewerkt. Aan de voorzijde bevindt zich een heerlijk dakterras waar u 's ochtends al kunt genieten van de zon. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden ingedeeld in twee (slaap)kamers.

Tuin: De achtertuin is voorzien van een houten berging en een achterom. De tuin biedt voldoende ruimte om een fijne buitenplek te creëren waar u optimaal kunt genieten van het buitenleven.

Kom kijken!

Wilt u meer informatie of deze woning bezichtigen? Neem dan contact met ons op via het contactformulier op onze website of Funda. Wij sturen u graag vrijblijvend meer informatie toe of plannen graag een bezichtiging met u in. Dit kan ook eenvoudig online!





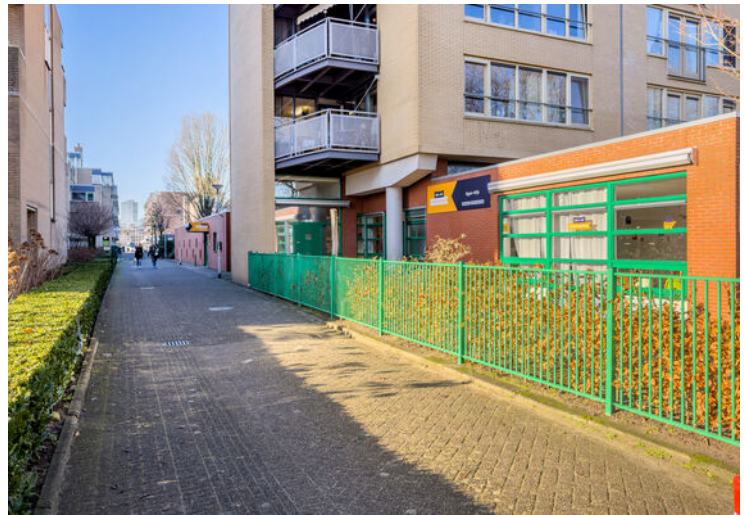




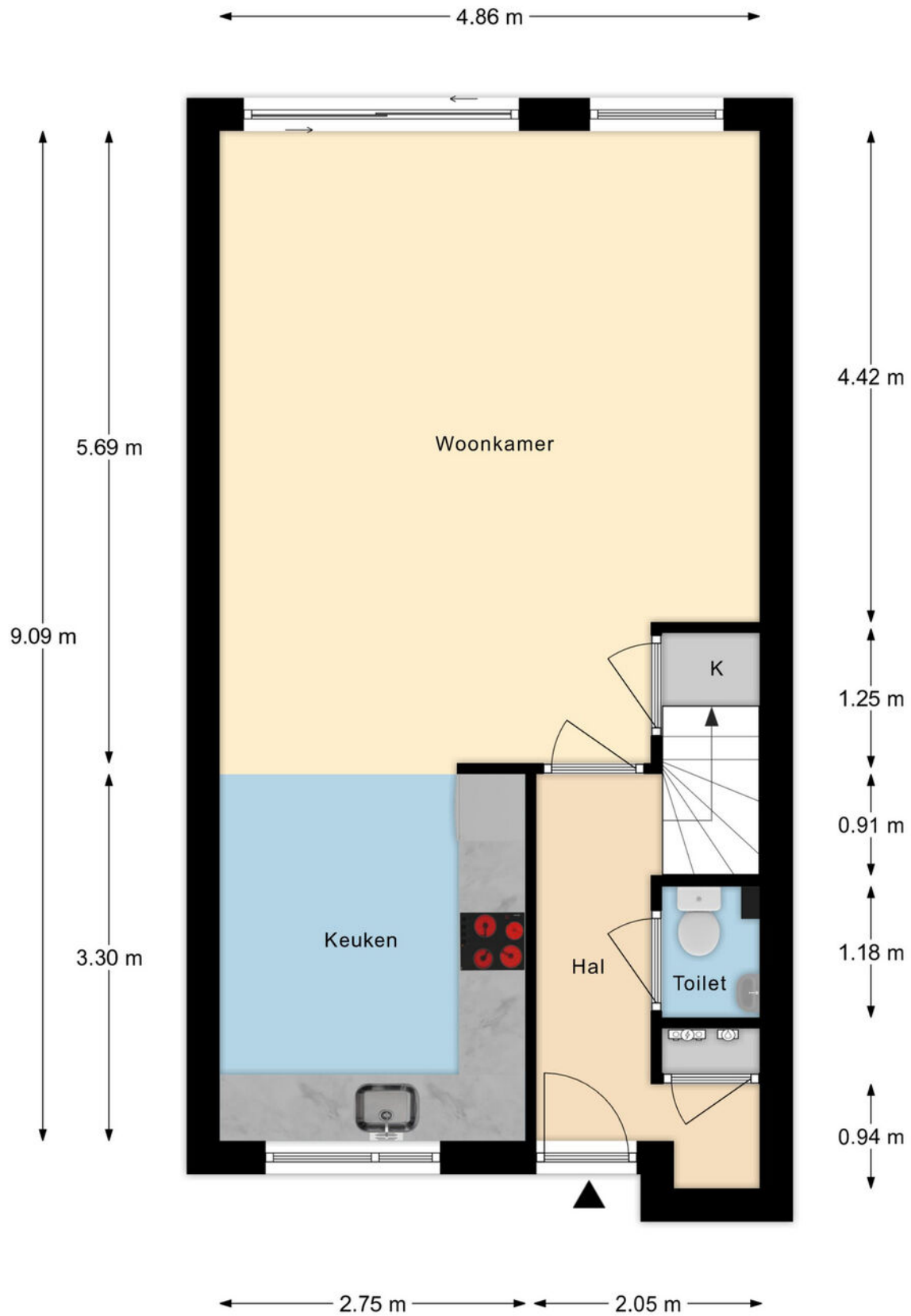






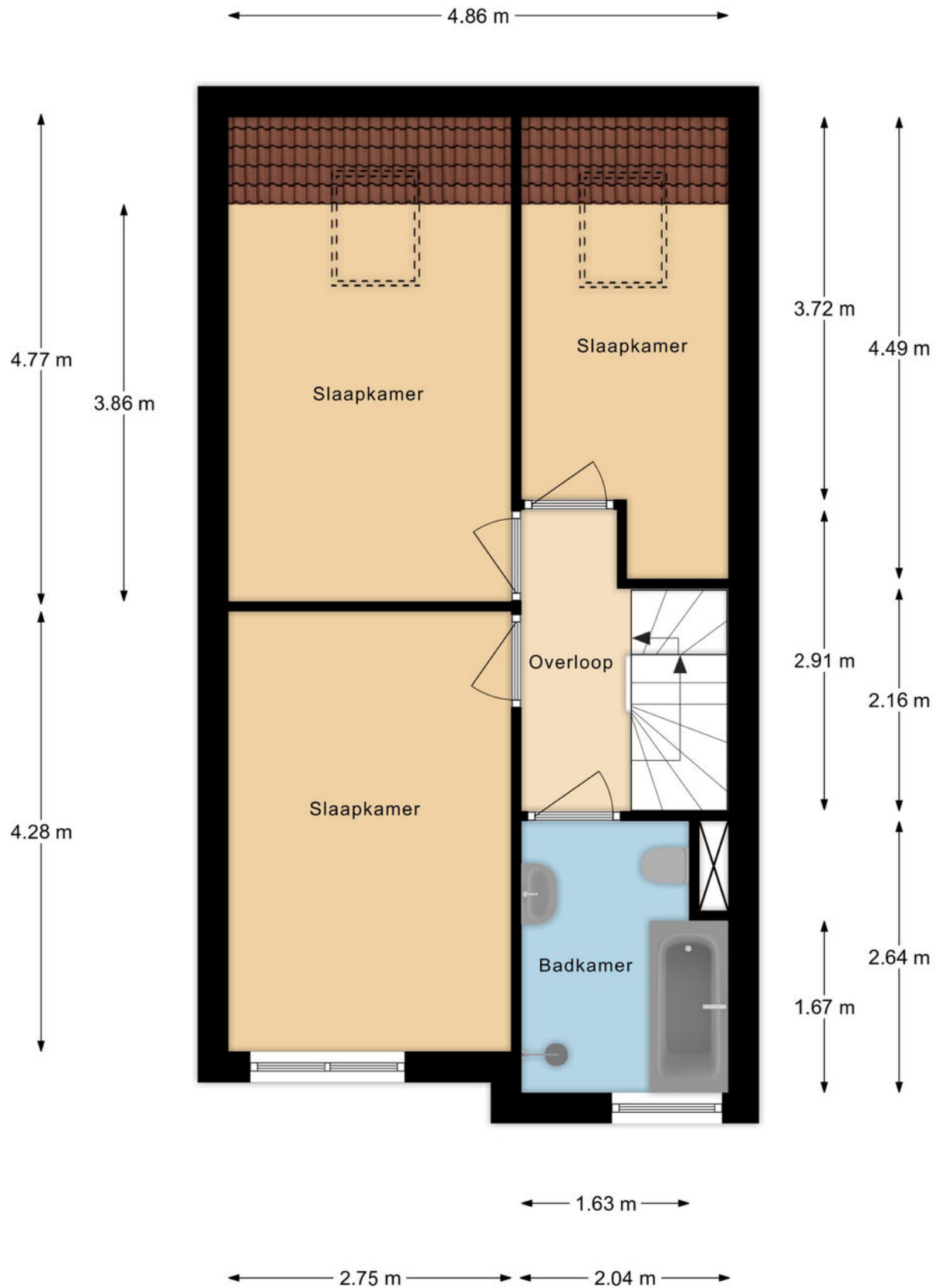


# Plattegrond



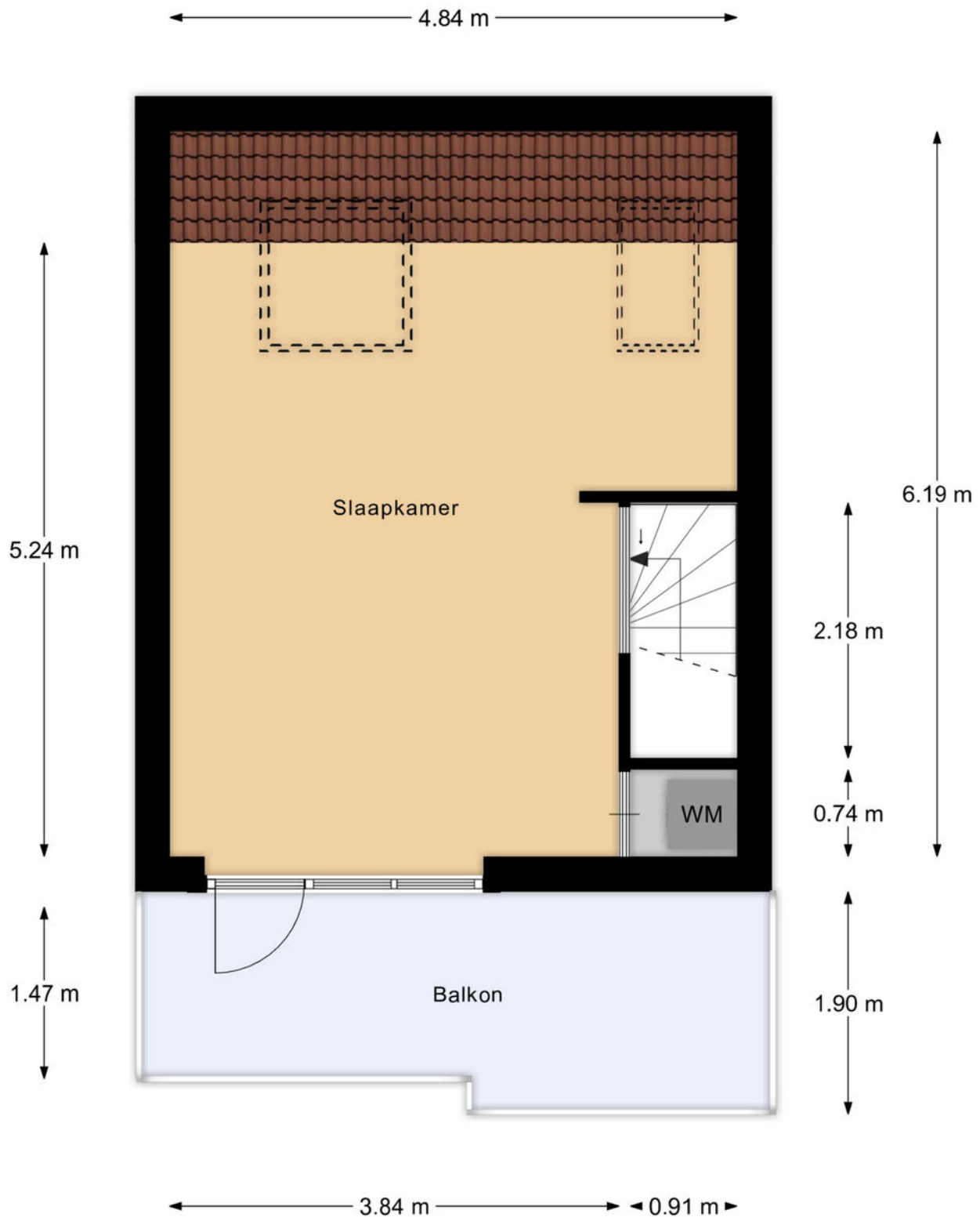
Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond



2e Verdieping

# Plattegrond

← 2.40 m →



3.40 m

Berging

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

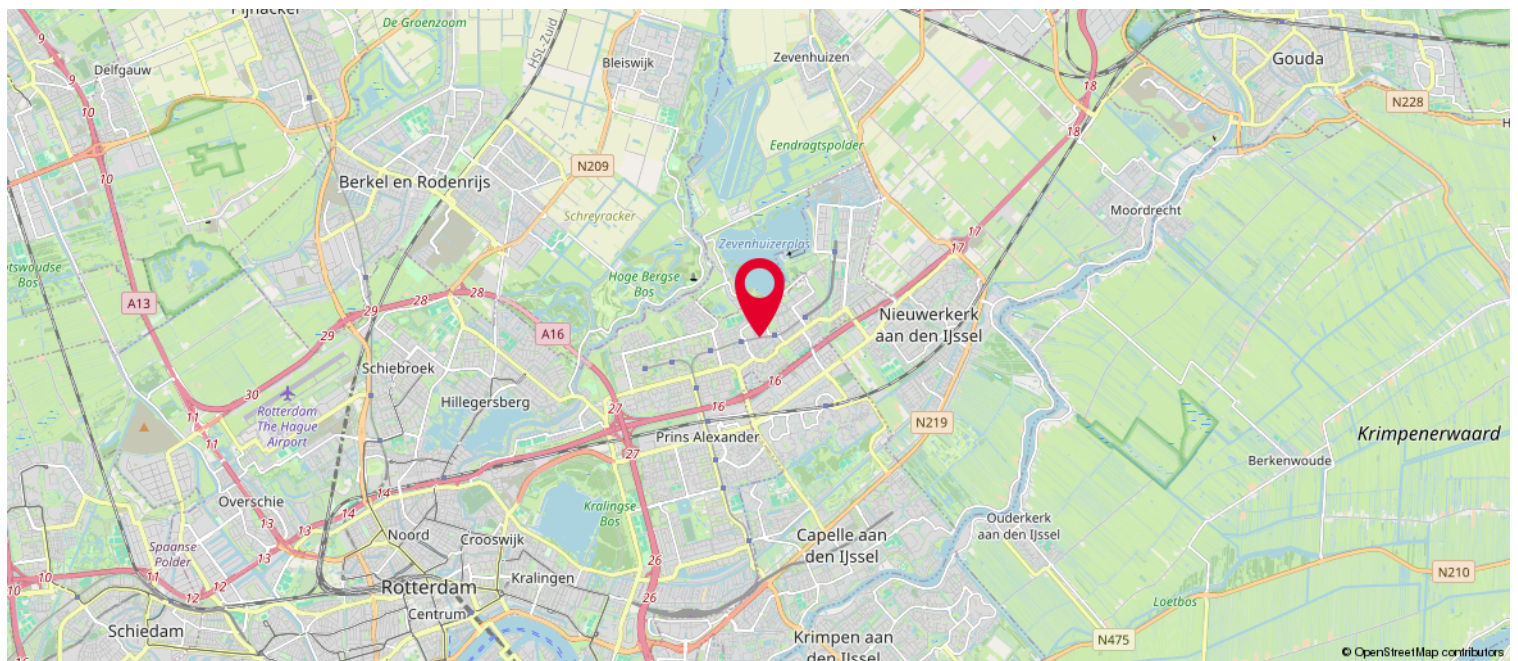
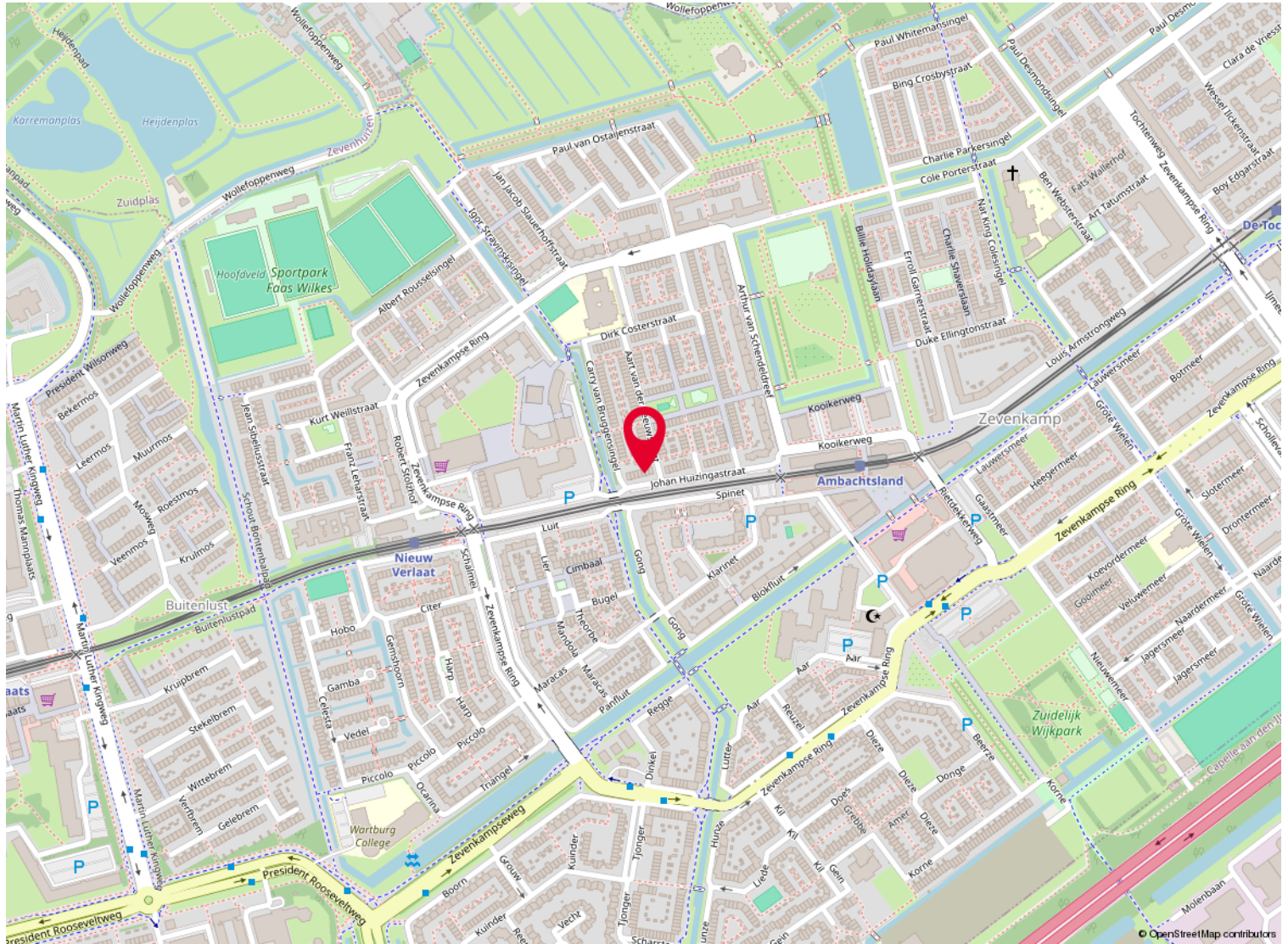


|                    |                                                           |                               |                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500                 |  |
| —                  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente Rotterdam |                                                                                       |
| —                  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie BA                     |                                                                                       |
| —                  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 1201                  |                                                                                       |
| —                  | Bebouwing                                                 |                               |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 december 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                      | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers     | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                       |               | x        |              |
| inbouwkasten eerste en tweede verdieping | x             |          |              |
| gang deur/kast                           | x             |          |              |
| Gordijnrails                             | x             |          |              |
| Gordijnen                                |               | x        |              |
| Vitrages                                 |               | x        |              |
| Rolgordijnen                             | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren                 | x             |          |              |
| Parketvloer                              | x             |          |              |
| Laminaat                                 | x             |          |              |
| Spiegelwanden                            | x             |          |              |
| Spiegel gang                             | x             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | x             |          |              |
| Kookplaat                                | x             |          |              |
| Afzuigkap                                | x             |          |              |
| Magnetron                                |               | x        |              |
| Oven                                     | x             |          |              |
| Koelkast                                 | x             |          |              |
| Vriezer                                  |               | x        |              |
| Vaatwasser                               | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                        |               | x        |              |
| Ophangrek keukengerei                    | x             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet                                   | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                          | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                    |               | x        |              |
| Fontein                                  | x             |          |              |
| Ligbad                                   | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                   | x             |          |              |
| Wastafel                                 | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                           | x             |          |              |
| Planchet                                 | x             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toiletkast                                                          | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                     | x             |          |              |
| Badkamer Toilethouder                                               | x             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                      |               | x        |              |
| stellingkast badkamer                                               |               | x        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                          | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | x             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | x             |          |              |
| Rookmelders                                                         | x             |          |              |
| Zonwering buiten                                                    | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | x             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                   |               | x        |              |
| Waterslot wasautomaat                                               |               | x        |              |
| Zonnepanelen                                                        | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                         |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | x             |          |              |
| Beplanting                                                          | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                                   | x             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                          | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                              | x             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 | x             |          |              |
| (Sier)hek                                                           | x             |          |              |

# NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                            | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bijzonderheden</b>                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1 a</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                    | Akte van verdeling                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>1 b</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?                                                                                | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zo ja, welke zijn dat?                                                                                                                                           | Achtertuint heeft een open pad en een gedeelde tuinbak, vorige bewoner heeft dit samen met de buurvrouw aangelegd 25 jaar geleden. Is in gemeenschappelijk gebruik, buurvrouw heeft dit altijd onderhouden. Staat welwillend tegen het plaatsen van een schutting. |
| <b>1 c</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?                                                                                    | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1 d</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?                                                           | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zo ja, graag nader toelichten:                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1 e</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Heeft u grond van derden in gebruik?                                                                                                                             | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zo ja, welke grond?                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1 f</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?                                                                                     | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1 g</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?                                                                                                               | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1 h</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?                                                                           | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zo ja, hoe lang nog?                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1 i</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                     | Antwoord |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?                   | Nee      |
| Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?        | Nee      |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?                                  | Nee      |
| <b>1 j</b>                                                                                                                |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                               | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                                     |          |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:                                                                                  |          |
| Duur:                                                                                                                     |          |
| <b>1 k</b>                                                                                                                |          |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                             | Nee      |
| <b>1 l</b>                                                                                                                |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                       | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?                                                                      |          |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: |          |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?                                                                            |          |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?                                                                             |          |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?                                                    |          |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?                                                                                 |          |
| Zo ja, hoeveel?                                                                                                           |          |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?                                                                     |          |
| Zo ja, welke?                                                                                                             |          |
| <b>1 m</b>                                                                                                                |          |
| Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?    | Nee      |
| Zo ja, welke is/zijn dat?                                                                                                 |          |
| <b>1 n</b>                                                                                                                |          |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?                                                                     | Nee      |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                       |          |
| <b>1 o</b>                                                                                                                |          |

# NVM Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke?

### 1 p

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

Nee

Zo ja, welke?

### 1 q

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

Nee

Zo ja, waarom?

### 1 r

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

Nee

Zo ja, waarom?

### 1 s

Hoe gebruikt u de woning nu?

Als woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels

### 2 a

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

### 2 b

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

Nee

Zo ja, waar?

### 2 c

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

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

# NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                             | Antwoord                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            |                           |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              | Niet bekend               |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        |                           |
| <b>2 d</b>                                                                                                                                        |                           |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Ja                        |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          | Zandstraling; niet bekend |
|                                                                                                                                                   |                           |
| <b>Dak(en)</b>                                                                                                                                    |                           |
| <b>3 a</b>                                                                                                                                        |                           |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | 1983                      |
| Overige daken:                                                                                                                                    | 1983                      |
| <b>3 b</b>                                                                                                                                        |                           |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Nee                       |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                           |
| <b>3 c</b>                                                                                                                                        |                           |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                       |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                           |
| <b>3 d</b>                                                                                                                                        |                           |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                                     | Nee                       |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                                     |                           |
| <b>3 e</b>                                                                                                                                        |                           |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                                                                                              | Niet bekend               |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Niet bekend               |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                                                                                               |                           |
| Overige daken:                                                                                                                                    |                           |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                    | NB                        |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            | Nee                       |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                                                                                                | Niet bekend               |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Niet bekend               |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                      |                           |
| <b>3 f</b>                                                                                                                                        |                           |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?                                                                                                       | Nee                       |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                               |                           |

# NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                              | Antwoord                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3 g</b>                                                                                         |                                                                                                |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?                                                                  | Nee                                                                                            |
| Zo ja, toelichting:                                                                                |                                                                                                |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren</b>                                                                   |                                                                                                |
| <b>4 a</b>                                                                                         |                                                                                                |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?                                                 | Alles kunststof, behalve achterkant zolderramen, voorgevel en de voordeur. Deze zijn van hout. |
| <b>4 b</b>                                                                                         |                                                                                                |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                       | 2025                                                                                           |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                   | Ja                                                                                             |
| Zo ja, door wie?                                                                                   | Alfred Garst Schilderwerken; alleen de voorgevel en deur                                       |
| <b>4 c</b>                                                                                         |                                                                                                |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                           | Ja                                                                                             |
| Zo nee, toelichting:                                                                               |                                                                                                |
| <b>4 d</b>                                                                                         |                                                                                                |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                   | Ja                                                                                             |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                        |                                                                                                |
| <b>4 e</b>                                                                                         |                                                                                                |
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                             | Ja                                                                                             |
| Zo ja, welk type glas?                                                                             | NB                                                                                             |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                         | Ja                                                                                             |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                          |                                                                                                |
| <b>4 f</b>                                                                                         |                                                                                                |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?                       | Nee                                                                                            |
| Zo ja, waar?                                                                                       |                                                                                                |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden</b>                                                                 |                                                                                                |
| <b>5 a</b>                                                                                         |                                                                                                |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee                                                                                            |
| Zo ja, waar?                                                                                       |                                                                                                |
| <b>5 b</b>                                                                                         |                                                                                                |

# NVM Vragenlijst

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

# NVM Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

Stadsverwarming

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:

Merk van de installatie(s):

niet bekend

Type(nummer) van de installatie(s):

niet bekend

Installatiedatum van de installatie(s):

niet bekend

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

niet bekend

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

### 7 b

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### 7 c

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### 7 d

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

### 7 e

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

Nee

Zo ja, waar?

### 7 f

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

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

Nee

Elektrisch:

# NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                        | Antwoord                         |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| warm water:                                                                  | Ja                               |
| overig, namelijk                                                             | -                                |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                            |                                  |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                         | Woonkamer en keuken              |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                | -                                |
| <b>7 g</b>                                                                   |                                  |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?                              | Nee                              |
| Zo ja, welke?                                                                |                                  |
| <b>7 h</b>                                                                   |                                  |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?                           | Ja                               |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                 | Nee                              |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?           |                                  |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                               | 12                               |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                       | Ja                               |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?                                    | niet bekend                      |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                              | Ja                               |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                   | niet bekend                      |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | Nee                              |
| Zo ja, welke?                                                                |                                  |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:               | Door vorige bewoner, niet bekend |
| Installateur:                                                                | Door vorige bewoner, niet bekend |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?       | Ja                               |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                    | 2025                             |
| Aantal kWh:                                                                  | 1948.63                          |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                     | niet bekend                      |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                               | Nee                              |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                 |                                  |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                 |                                  |
| <b>7 i</b>                                                                   |                                  |

# NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                | Antwoord    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | niet bekend |
| 7 j                                                                                                  |             |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                            | niet bekend |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                    | Ja          |
| 7 k                                                                                                  |             |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?                                         | Niet bekend |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                  |             |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                     | Nee         |
| Zo ja, welke?                                                                                        |             |
| 7 l                                                                                                  |             |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                               | Nee         |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                       |             |
| Blijft deze achter?                                                                                  |             |
| 7 m                                                                                                  |             |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?                                    | Nee         |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                                                        |             |
| Zo nee, toelichting:                                                                                 |             |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?                                                  |             |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                     |             |
| 7 n                                                                                                  |             |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?                                       | Nee         |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                                                        |             |
| Zo nee, toelichting:                                                                                 |             |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                     |             |
| 7 o                                                                                                  |             |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?                                                   | Ja          |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?                                                         | 2024        |
| Sanitair, riolering en keuken                                                                        |             |
| 8 a                                                                                                  |             |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?                  | Nee         |

# NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                      | Antwoord    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Zo ja, welke?                                                                              |             |
| <b>8 b</b>                                                                                 |             |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                           | 2000        |
| <b>8 c</b>                                                                                 |             |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja          |
| Zo nee, welke niet?                                                                        |             |
| <b>8 d</b>                                                                                 |             |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja          |
| <b>8 e</b>                                                                                 |             |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee         |
| Zo ja, welke?                                                                              |             |
| <b>8 f</b>                                                                                 |             |
| 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?                          |             |
| <b>8 g</b>                                                                                 |             |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                        | 2000        |
| <b>8 h</b>                                                                                 |             |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                        | 2000        |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                        | Ja          |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                             |             |
| <b>8 i</b>                                                                                 |             |
| Heeft u een kokend water kraan?                                                            | Nee         |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?             |             |
| <b>Diversen</b>                                                                            |             |
| <b>9 a</b>                                                                                 |             |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                         | 1983        |
| <b>9 b</b>                                                                                 |             |
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?                 | Niet bekend |
| Zo ja, welke en waar?                                                                      |             |
| <b>9 c</b>                                                                                 |             |

# NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                | Antwoord |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | Nee      |
| <b>9 d</b>                                                                                           |          |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                       | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                         |          |
| <b>9 e</b>                                                                                           |          |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?                                                  | Nee      |
| <b>9 f</b>                                                                                           |          |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?                                                | Nee      |
| <b>9 g</b>                                                                                           |          |
| Heeft u elders lekkages gehad?                                                                       | Nee      |
| <b>9 h</b>                                                                                           |          |
| Is de grond verontreinigd?                                                                           | Nee      |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?                                                                  |          |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                       |          |
| <b>9 i</b>                                                                                           |          |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?                                                     | Nee      |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?                                                                 |          |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?                                |          |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?                                                                 | NVT      |
| <b>9 j</b>                                                                                           |          |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?                                  | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                         |          |
| <b>9 k</b>                                                                                           |          |
| 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?                                                                            |          |
| <b>9 l</b>                                                                                           |          |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?                                                          | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                         |          |
| <b>9 m</b>                                                                                           |          |

# NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                  | Antwoord |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?                        | Nee      |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?                                                                        |          |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                |          |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                         |          |
| <b>9 n</b>                                                                                             |          |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                          |          |
| <b>9 o</b>                                                                                             |          |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                   | Ja       |
| <b>9 p</b>                                                                                             |          |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                       | Ja       |
| Zo ja, welke label?                                                                                    | A+       |
|                                                                                                        |          |
| <b>Vaste lasten</b>                                                                                    |          |
| <b>10 a</b>                                                                                            |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                    | 248      |
| Belastingjaar?                                                                                         | 2024     |
| <b>10 b</b>                                                                                            |          |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                  | 368000   |
| Peiljaar?                                                                                              | 2024     |
| <b>10 c</b>                                                                                            |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                          | 315      |
| Belastingjaar?                                                                                         | 2025     |
| <b>10 d</b>                                                                                            |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?                                  | 988      |
| Belastingjaar?                                                                                         | 2025     |
| <b>10 e</b>                                                                                            |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                               | 0        |
| Elektra:                                                                                               | 11       |
| Water:                                                                                                 | 15       |
| Stadsverwarming:                                                                                       | 91       |

# NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                              | Antwoord |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Anders:                                                                            | -        |
| Te weten:                                                                          | 0        |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                 | 0        |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                          | 316      |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                          | 559      |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                        | 875      |
| Water (m3):                                                                        | 27       |
| Stadsverwarming (GJ):                                                              | 2.53     |
| Anders:                                                                            | -        |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?<br>Aantal:                              | 1        |
| <b>10 f</b>                                                                        |          |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?                                           | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                      |          |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?                                    |          |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:      |          |
| Duur:                                                                              |          |
| <b>10 g</b>                                                                        |          |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?    | 0        |
| Heeft u alle canons betaald?                                                       | NVT      |
| Is de canon afgekocht?                                                             | NVT      |
| Zo ja, tot wanneer?                                                                |          |
| <b>10 h</b>                                                                        |          |
| 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?                                                       |          |
| <b>10 i</b>                                                                        |          |
| 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?                       |          |

# NVM Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Garanties

#### 11 a

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

Nee

Zo ja, welke?

### Nadere Informatie

#### 12 a

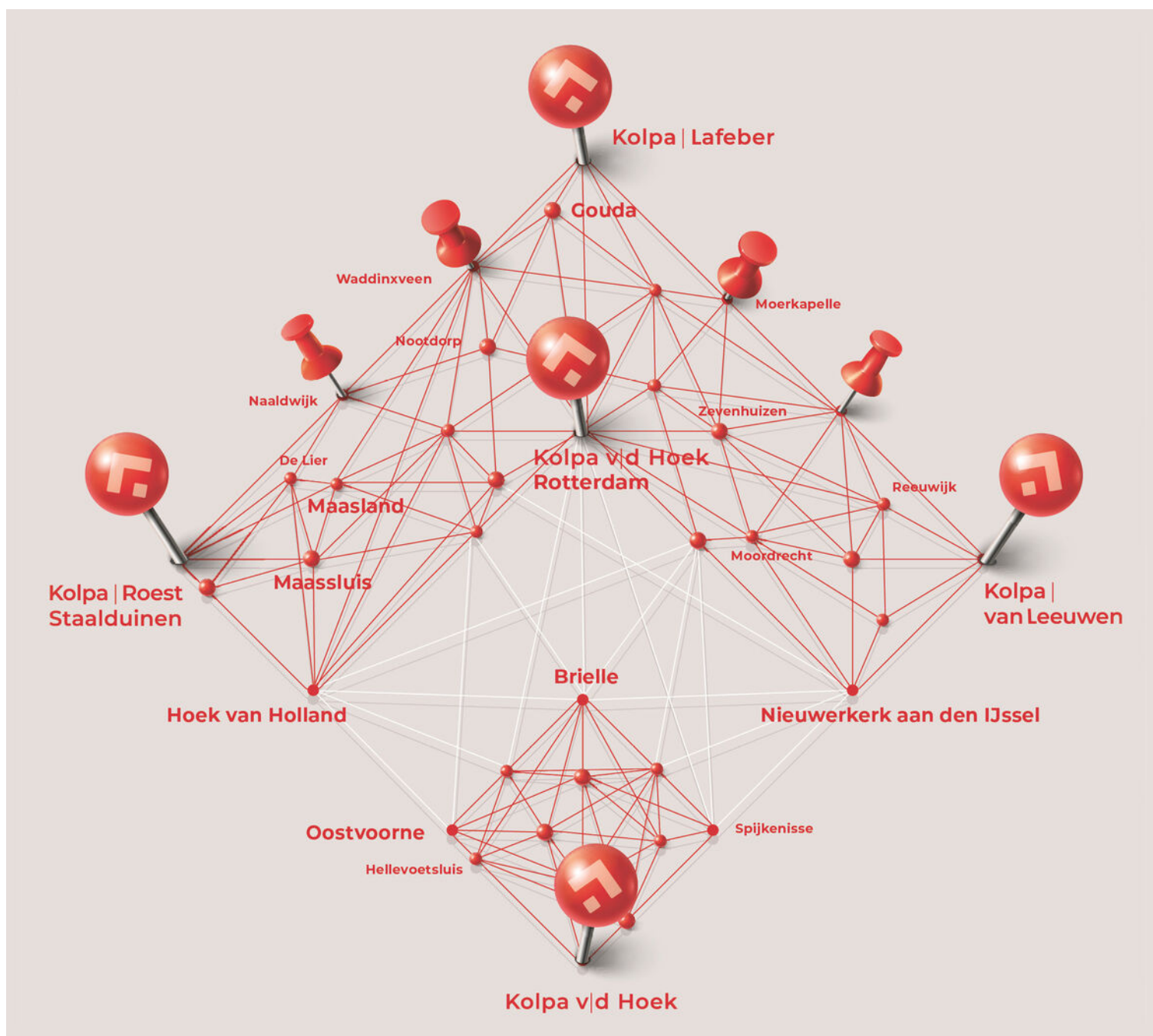
Overige zaken

-

# Over ons

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

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





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

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

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

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

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



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

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

## **7. Wat is een waarborgsom?**

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

## **8. Wat is een optie?**

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

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

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

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

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

## **Meer informatie?**

**Kijk ook eens op de website [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)**

## **Disclaimer**

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

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

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

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

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa  
van Leeuwen

Kerklaan 38b  
2912 CK Nieuwerkerk a/d IJssel  
0180 - 313 370  
[info@kolpavanleeuwen.nl](mailto:info@kolpavanleeuwen.nl)

De Smidse 36  
2841 XW Moordrecht  
0182 - 370 774  
[moordrecht@kolpavanleeuwen.nl](mailto:moordrecht@kolpavanleeuwen.nl)

[www.kolpavanleeuwen.nl](http://www.kolpavanleeuwen.nl)



RICS®



MAKELAARS ♦ TAXATEURS