



Koolwitje 11, 5711 NN Someren

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

Van Houts Makelaardij
Dijkstraat 43
5721 AN, ASTEN
Tel: 0493-722040
E-mail: info@vanhoutsmakelaardij.nl
www.vanhoutsmakelaardij.nl

Omschrijving

Riant uitgebouwde tweekapper voor levensgenieters die gaan voor ruimte, kwaliteit en sfeer. Dit huis straalt warmte uit in al haar facetten: erker; veranda; houten kozijnen met luxe paneeldeuren; schuifdeuren; shutters; fraai stucwerk en maatwerkkasten door het hele huis.

Een degelijk, zeer compleet en luxe afgewerkt huis met lage energielasten; vloerverwarming, ook in de badkamer en toiletruimtes; WTW installatie; 15 zonnepanelen en rolluiken.

Begane grond:

Overdekte entree, hal met mooi aangeklede garderobe nis, meterkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De gehele begane grond (uitgezonderd de speelkamer) is voorzien van een tegelvloer en vloerverwarming.

Aan de voorzijde een erker-uitbouw waarmee een heerlijke leefkeuken is gecreëerd. Een fijne plek voor het hele gezin en vrienden om samen te zijn. Door de erker is hier plek gekomen voor een grote eettafel. De keuken is ingericht met een royale hoekinrichting met vrijstaand rvs fornuis met geïntegreerde kookplaat en oven. Verder een Belgisch hardstenen aanrechtblad, Quooker, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Goede lichtinval met het grote erkerraam en het gevelraam boven het aanrecht.

Let op de mooie details zoals de keuken die doorloopt tot om de hoek met daar een leuke nis, de achterwand van het fornuis, de vensterbank, wandplankjes met onderbouwverlichting en sfeervolle shutters die ook weer terugkomen in de woonkamer. Over alles is nagedacht. Het moest niet alleen mooi maar ook praktisch zijn.

Zo heeft de keuken ook een ideale inloop provisiekast en is er een schuifdeur bij het trappenhuis. De brede doorloop tussen de keuken en de kamer is af te sluiten met kamer-en-suite deuren. Meestal open maar dicht als het kan. Ideaal voor een gezin met kinderen of als er iemand wel of niet formule 1 wil kijken. De schuifdeuren (met glas in lood) schuiven weg in de kastenwand zoals vroeger bij de dertiger jaren huizen.

Aan de achterzijde is met de uitbouw een mooie open woonkamer ontstaan (ruim 5 x 6 meter). De ruimte is aangekleed met maatwerk kasten. Hier is gekozen voor een fraaie houtlook tegelvloer die een mooi contrast geeft met de ingebouwde kasten en shutters. In de wintermaanden wordt hier een gezellige houtkachel aangemaakt. (eventueel ter overname). Rechts achterin, achter de schuifdeur een speelhoek voor de kinderen.

Achter het huis is een overkapping gebouwd over de volle breedte van het perceel. Een heerlijke buitenruimte met tegelvloer en sfeervol houten plafond. Door de tuindeuren is deze veranda echt een verlengstuk van je leefruimte waar je (zuid georiënteerd) het grootste deel van het jaar met de eerste zonnestralen al buiten kunt zitten. Door de brede overkapping is er naast meubilair ruimte genoeg voor een barbecue of mobiele buitenkeuken. Onder de veranda zit een gasaansluiting voor een buitenkeuken (tussen de tuintafel en het huis) en krachtstroom (aangelegd voor terrasverwarmers).

De tuin is geheel onderhoudsvriendelijk aangelegd: kunstgras; gezellig grindpad naar de schuur, leuk speelhuisje en houten buitenberging met aan beide zijden een overkapping. Er staan een paar mooie bomen in die niet te hard groeien en passen in een stadstuin. De boom bij de overkapping is een prachtige Cornus met grote bloemen in het voorjaar.

1e verdieping:

Overloop met een separate toiletruimte. Drie slaapkamers en badkamer.

De ouderslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van het huis. Een fijne ruime slaapkamer waar nu een extra groot bed in staat hetgeen een wat vertekend beeld geeft. Aangrenzend een inloop garderobe. De wand tussen de slaapkamer en de inloopgarderobe is benut voor extra kastruimte en een tv. Deze slaapkamer heeft een zgn "frans balkon" en nog een extra gevelraam met draai-lantelraam. Een fijne koele slaapkamer door de ligging aan de noordzijde. Voor de zekerheid is hier ook nog een airco geplaatst. De beide kinderkamers liggen aan de achterzijde. Twee sfeervolle kinderkamers. De 1e verdieping is afgewerkt met een houtlook laminaatvloer en strakke wand en plafondafwerking.

Badkamer modern en compleet uitgevoerd in neutraal zwart, wit met houtlook accenten in het badmeubel. Ligbad, inloofdouche, designradiator en vloerverwarming, breed badmeubel met twee waskommen op een hardstenen blad. Mooie grotere wandtegels die liggend is geplaatst en kranen die uit de muur komen. De inloofdouche is uitgevoerd met glazen wanden.



2e verdieping:

Bereikbaar via een vaste trap.

Door de hoge nok heeft het huis een volwaardige 2e verdieping. Hier op zolder een grote vierde slaapkamer met dakkapel. Een heerlijk lichte slaapkamer aan de achterzijde van het huis. De ruimte in de dak-schuinde aan de voor en achterzijde is benut voor (circa 10 stekkende meter) bergkasten.

De voorzolder is nog steeds riant. Hier de opstelling van de WTW installatie, de omvormer van de zonnepanelen en de gas cv combiketel.

Mogelijkheid voor nog een extra ruime 5e slaapkamer (natuurlijk nu ook een fijne droog/wasruimte of speel/hobby zolder).

Algemeen:

Badkamer met alles erop en eraan en aparte wc boven.

Een fijne inloopkast met veel ruimte voor je kleding.

Mogelijkheid voor een vijfde kamer op de zolder.

Garage nu opgedeeld in berging en fijne speelkamer grenzend aan de woonkamer.

De speelkamer is eenvoudig te vergroten door de gang erbij te betrekken.

Veel ingebouwde bergruimte hetgeen je vaak mist in de nieuwe huizen.

Omgeving:

*Rustig wonen in het gewilde Waterdael. Een fijne wijk met een mooie afwisseling van huizen en groene zones die nu ook met de hulp van het IVN worden aangelegd.

*Een kindvriendelijke wijk met scholen en buitenzwembad "De Diepstekel" op loopafstand.

*Indien u met het aanvragen van een bezichtiging een MOVE account aanvraagt zijn de ingevulde vragenlijst en roerende zakenlijst direct beschikbaar.

*Wonen in Someren betekent wonen onder de rook van Eindhoven in een veilige groene woonomgeving.

Een dorp met veel voorzieningen en een rijk verenigingsleven. Someren is zeer bekend van o.a de Kennedymars; de Strabrechtse Heide; Recreatie rondom het Keelven en Golfbaan de Swinkelsche.

*Wandelen en fietsen zit de mensen hier in het bloed en altijd is er wel een leuk terrasje om even aan te leggen voor een hapje of een drankje...

*Niet de stress van de stad maar dorps genieten.....

*Someren is gunstig gelegen te midden van prachtige natuur en toch de grote stad nabij. HTC (20 minuten en ASML (25 minuten).

*Op enkele minuten de A67 Eindhoven-Venlo.

Wat de bewoners zelf zeggen over hun huis!

*Het is heerlijk wonen op Koolwitje 11 hieronder enkele punten die maken dat we met moeite afscheid nemen:

*Modern en toch de gezelligheid charme en warme sfeer die het huis uitstraalt.

*Luxe en comfort met vloerverwarming; airco en 15 zonnepanelen.

*Opwarmen bij de houtkachel.

*Luxe afwerking met maatwerk kasten, en suite deuren; barndoor en louvere deurtjes en mooie binnendeuren die zorgen voor extra sfeer en allure.

*De aparte speelkamer/hobbyruimte beneden.

*Een eigen oprit met aangrenzend voldoende parkeermogelijkheid voor meerdere auto's.

*Fijne rustige straat, geen doorgaand verkeer.

*Voldoende speelgelegenheden op korte afstand.

*Fijne burens met een goede mix van jong en oud

Interesse. Bel ons.

We maken graag tijd voor een uitgebreide bezichtiging.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 575.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	571 m ³
Perceel oppervlakte	220 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	152 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2012
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 76 m ²
Garage	Aangebouwd steen, garage mogelijk 17 m ² (6 bij 3 cm)
Energie label	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Airconditioning, Zonnecollectoren, Rookkanaal, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

Koolwitje 11
5711 NN SOMEREN



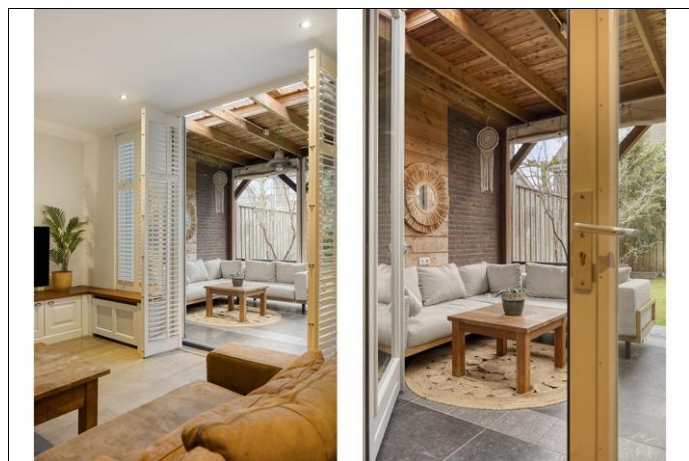
Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



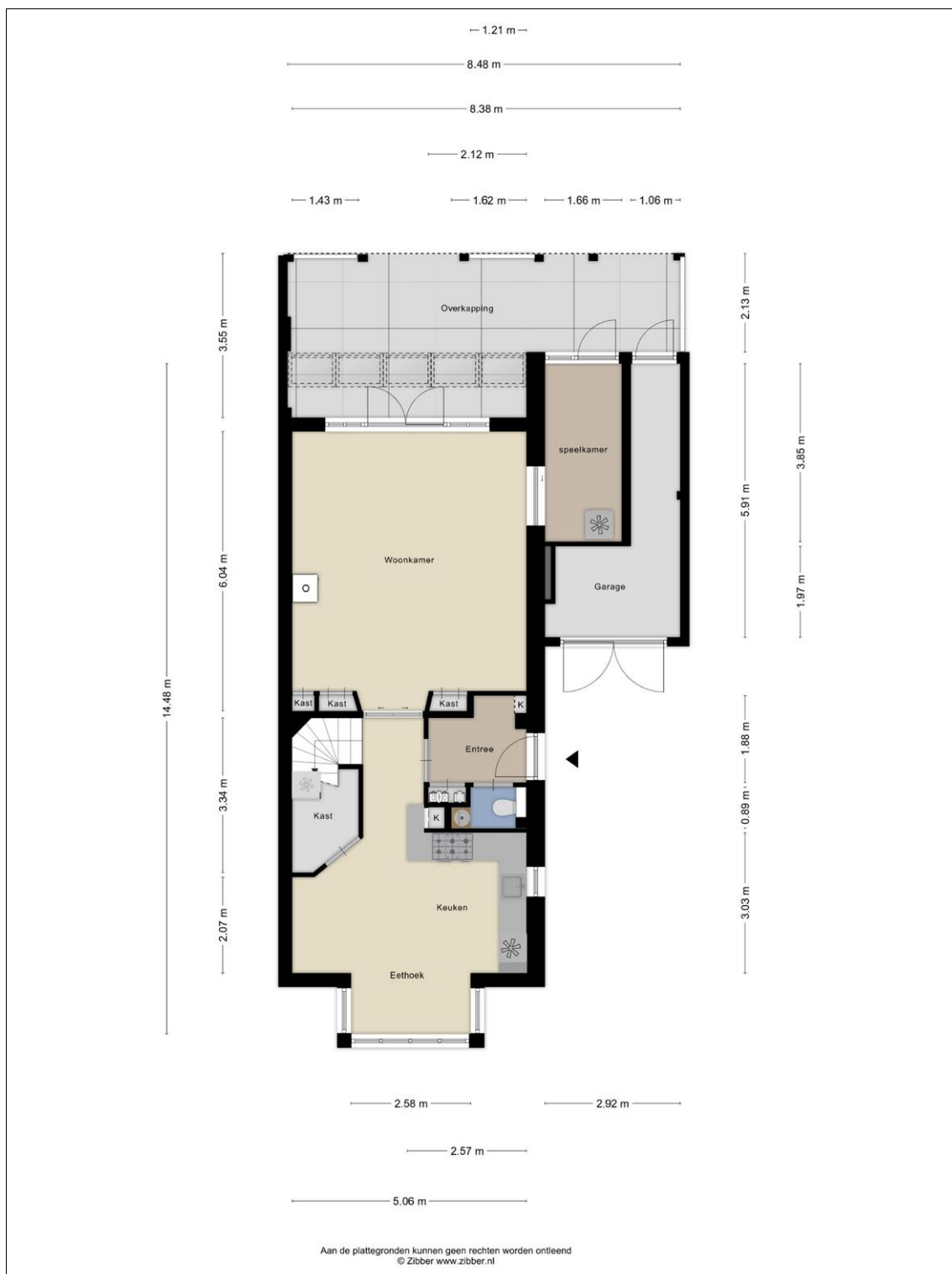
Foto's



Foto's



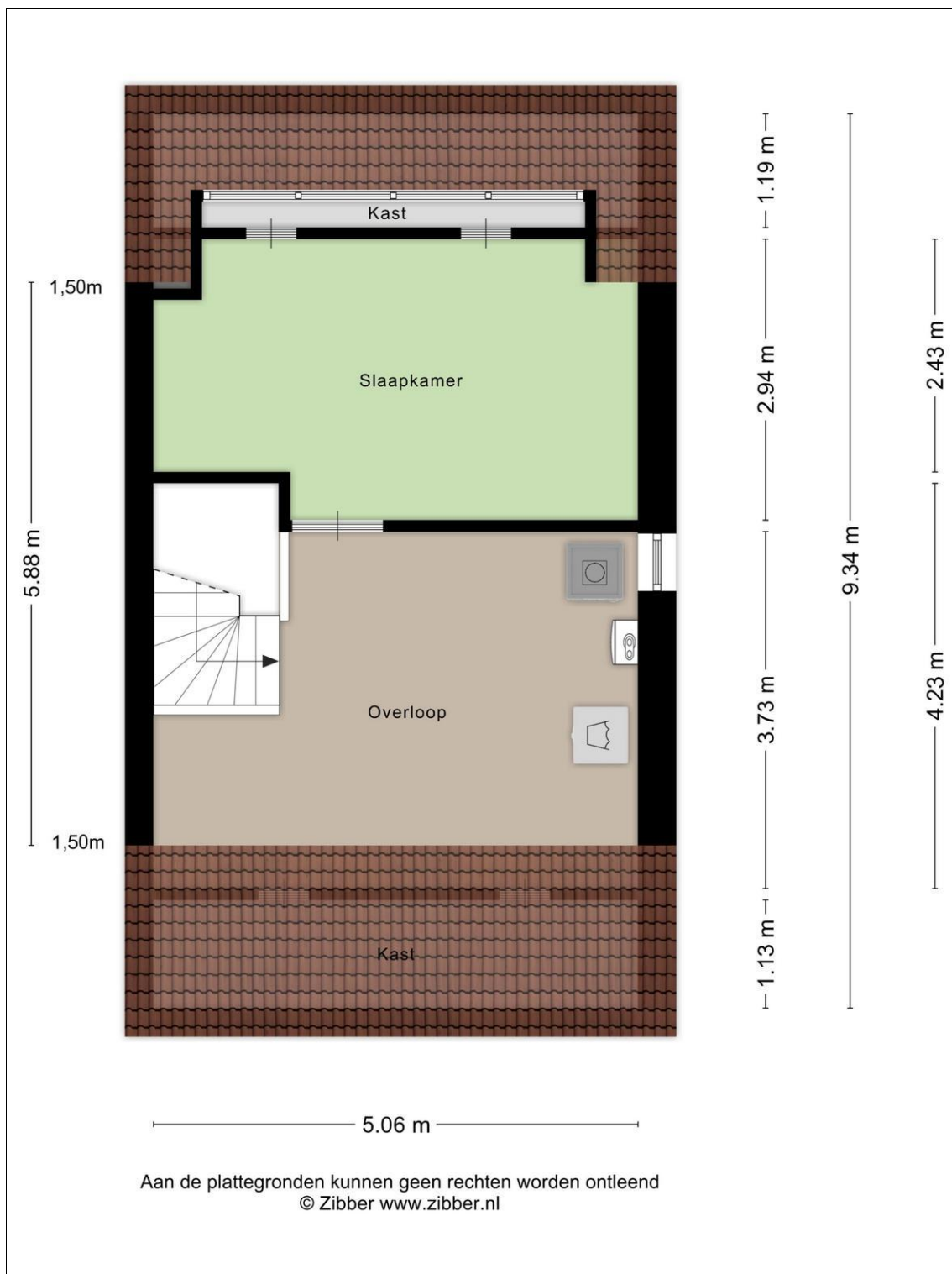
Plattegrond



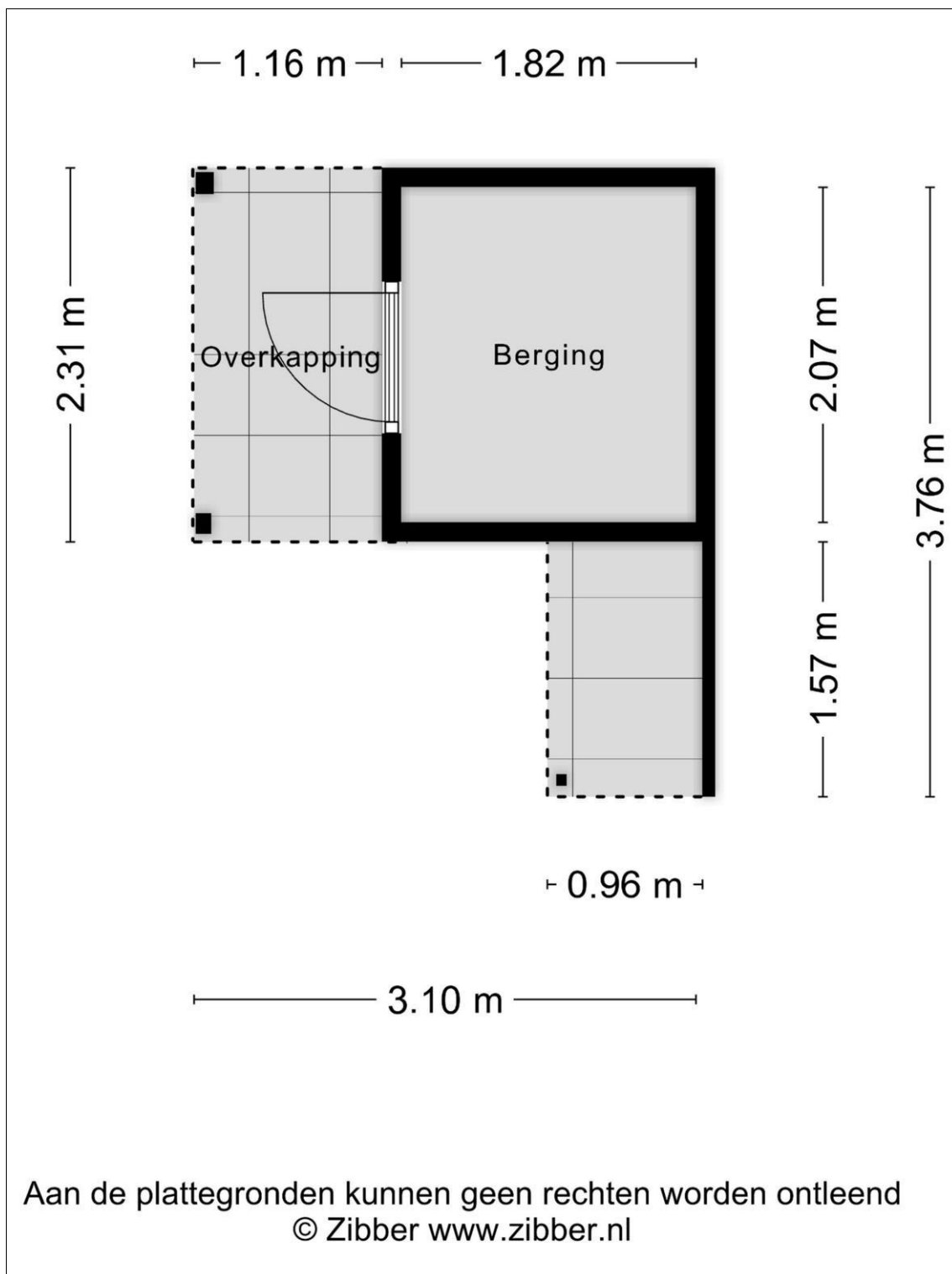
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Koolwitje 11
Postcode / Plaats	5711 NN Someren
Gemeente	Someren
Sectie / Perceel	H / 3804
Oppervlakte	220 m ²
Soort	Volle eigendom



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Lampen WC, zolder, gangen	☒	☐	☐	☐
- Lamp WC Boven	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Planken inbouwkast en voorraadkast	☒	☐	☐	☐
- Kast Keuken	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Rolluiken	☒	☐	☐	☐
- Shutters	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- plank	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- C. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- D. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **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) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- G. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- I. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- J. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **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? **Nee**
- L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee
Welk gedeelte is verhuurd? : _____
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

Zo ja, hoeveel?

€ _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Ja / Nee

Zo ja, welke?

: _____

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

: _____

- N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

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?

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?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

- Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

: _____

- R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

Nee

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

: _____

- S. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, : **Woonhuis**
praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Ja / Nee /
n.v.t.

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

: _____

2. Gevels

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

- C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Ja / Nee / Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: _____

- D. Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

: _____

3. Dak(en)

- A. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken

: **13 jaar**

Overige daken

: **13 jaar**

- B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja / Nee / Niet bekend**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **n.v.t.**
- F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- 4. Kozijnen, ramen, en deuren**
- A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2025**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
 Zo ja, door wie? : _____
- B. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
 Zo nee, toelichting : _____
- C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- D. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- E. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Ja**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : **Kleine raam op zolder**
- 5. Vloeren, plafonds en wanden**
- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- D. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- E. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Ja**

Zo ja, waar? : **Op zolder is een kapotte laminaat (door vocht wasmachine)**

F. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

6. Kelder, kruipruimte en fundering

A. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

B. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

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

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Ja / Nee / n.v.t.**

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

7. Installaties

A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **CV Installatie en airconditioning**
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Intergas**

Leeftijd : **2013 (bouwjaar 2011)**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **april 2025**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Van Eersel**

B. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

F. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Ja**

Zo ja, waar? : _____

G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

H. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? **Ja / Nee**

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **2018**
wie? Jaar

Installateur : **Vekah**

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar
opgewekt? Jaar : **2025**

Aantal kWh : **2804**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de
zonnepanelen? : **10 Jaar**

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Ja**

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Nee**

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

I. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren
geveegd/gereinigd? : **2024**

J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **2026**
voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**

K. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**

Zo ja, wanneer? : **Ja Enexis heeft in Januari een nieuwe meter geïnstalleerd**

L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

8. Sanitair en riolering

A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

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

Zo nee, welke niet? : _____

C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

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

Zo ja, welke? : _____

E. 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?

9. Diversen

A. Wat is het bouwjaar van de woning? : **2013**

B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **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? **Nee**

D. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

E. Is de grond verontreinigd? **Nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? **Ja / Nee /
n.v.t.**

	Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Ja / Nee / n.v.t.
F.	Is er een olietank aanwezig?	Nee
	Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	Ja / Nee / n.v.t.
	Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____	
	Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
G.	Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
	Zo ja, waar? : _____	
H.	Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
	Zo ja, waar? : _____	
	Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	Ja / Nee / n.v.t.
	Zo ja, wanneer? : _____	
	Zo ja, door welk bedrijf? : _____	
I.	Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
	Zo ja, waar? : _____	
J.	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
	Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Aanbouw woonkamer, overkapping en dakkapel	
	Zo ja, in welk jaartal? : 2013	
	Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Onbekend	
K.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
	Zo ja, welke? : _____	
L.	Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
	Zo ja, welke label? : A (dit was voor de aanleg van de zonnepanelen)	
10. Vaste lasten		
A.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	€ 479
	Belastingjaar : 2025	
B.	Wat is de WOZ-waarde?	€ 477000
	Peiljaar? : 2025	
C.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ 228
	Belastingjaar? : 2025	
D.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	€ 529
	Belastingjaar : 2025	
E.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	€ 216
	Elektra:	€ _____
	Blokverwarming:	€ _____
	Anders : Ik kan geen splitsing tussen Gas en Elektriciteit vinden. €216 is het totaalbedrag en ik krijg altijd geld terug.	
	Te weten	€ _____

- F. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (*Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*) **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
 Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____
 Duur : _____
- G. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
 Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**
 Is de canon afgekocht? **n.v.t.**
 Zo ja, tot wanneer? : _____
- H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
 Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____
- I. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____
 worden aangevraagd?
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____
- 11. Garanties**
 Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
 (*Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)
 Zo ja, welke? : _____
- 12. Nadere informatie**
 Overige zaken (*Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten*) : **Er is een krachtstroom aansluiting en aansluiting voor de buitenkeuken aanwezig onder de overkapping.**

Van Houts Makelaardij

U kunt ons als volgt bereiken:

Telefoon: 0493-722040

Adres: Dijkstraat 43, 5721 AN Asten

E-mail: info@vanhoutsmakelaardij.nl

www.vanhoutsmakelaardij.nl

Openingstijden:

maandag: 9.00 - 17:30 uur

dinsdag: 9.00 - 17:30 uur

woensdag: 9.00 - 17:30 uur

donderdag: 9.00 - 17:30 uur

vrijdag: 9.00 - 17:00 uur

zaterdag: op afspraak

Deze brochure is met zorg samengesteld maar dient slechts om een beeld te schetsen van het aangeboden object. Mocht blijken dat de omschrijving en/of tekeningen niet geheel in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, dan kunnen daaraan geen rechten ontleend worden. Deze informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop. Verkoper behoudt zich het recht voor te veranderen van verkoopmethodiek.

Mocht uw interesse gewekt zijn, dan nodigen wij u uit om een afspraak te maken voor een uitgebreide bezichtiging. Bezichtigingen uitsluitend op afspraak met van Houts makelaardij.

De aanbieding in deze brochure en de vermelde prijs zijn slechts een startpunt voor de onderhandeling. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst, indien over alle facetten van de koopovereenkomst overeenstemming is bereikt. Een bankgarantie maakt altijd deel uit van de koopovereenkomst.

Kopersinformatie:

1. De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door de NVM een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.
2. De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoek plicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankoopmakelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u, als koper, behartigt.
3. De in deze brochure verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding.
4. Brengt u een bieding uit, dan is het goed om te weten dat u pas in onderhandeling bent als de verkoper reageert op uw bod, dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar nadrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.
5. Als de 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. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Deze dient u bij uw bieding duidelijk mee te nemen. Over eventuele aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden dienen partijen het eens te zijn, voordat de koopakte wordt opgemaakt. De koopovereenkomst komt pas tot stand als koper en verkoper de betrokken koopakte rechtsgeldig hebben ondertekend en u als koper een door beide partijen ondertekende kopie hebt ontvangen. Aan een andere vorm van vastlegging van gemaakte afspraken of een mondeling akkoord kunnen koper en verkoper derhalve geen rechten ontleen.
6. De koopakte wordt opgemaakt volgens het standaard NVM-model. Hierin wordt o.a. opgenomen dat koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie/ waarborgsom stelt van 10% van de koopsom. Dit is een gebruikelijke bepaling en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. De waarborg dient uiterlijk 6 weken na mondelinge overeenkomst gesteld (in de vorm van een bankgarantie), dan wel betaald te worden.
7. De termijn die wordt opgenomen voor de eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde van financiering is over het algemeen gesteld op uiterlijk 6 weken, ingaande vanaf het moment van de mondelinge overeenkomst.
8. Wanneer gaat de bedenktijd in en welke gevolgen heeft de Algemene termijnenwet voor de drie dagenbedenktijd? De drie dagentermijn vangt aan op de dag (0.00 uur) na ontvangst door de koper van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op de drie dagentermijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mag zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Voorbeeld:

Koopovereenkomst overhandigd op -> bedenktijd eindigt om 24.00 uur op

maandag -> donderdag
dinsdag -> vrijdag
woensdag -> maandag
donderdag -> maandag
vrijdag -> dinsdag
zaterdag -> dinsdag
zondag -> woensdag

Als de laatste dag bijvoorbeeld tweede Paasdag is, dan eindigt de bedenktijd de dag erna, dus op dinsdag.

9. Toelichtingsclausule NEN2580 De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

10. Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Echter voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens wordt noch door Van Houts Makelaardij, noch door haar opdrachtgever aansprakelijkheid aanvaard.

11. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar www.nvm.nl