

**TE KOOP**



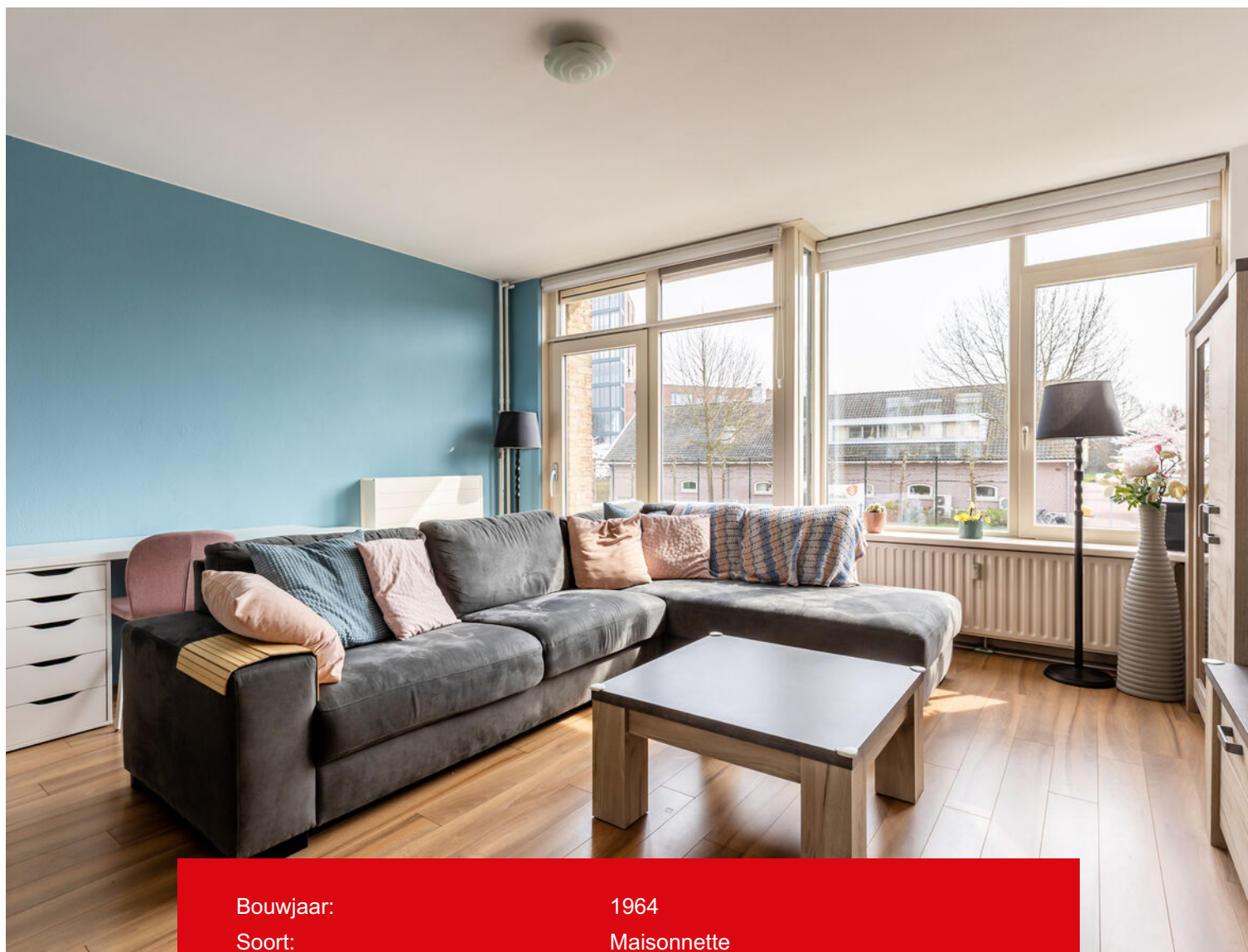
**Kolpa  
van Leeuwen**

Batavierlaan 15  
2912 SB Nieuwerkerk aan den  
IJssel

Vraagprijs:  
€ 325.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1964
Soort:	Maisonnette
Kamers:	4
Inhoud:	270 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	88 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	Blokverwarming
Isolatie:	dubbel glas, hr glas



# Omschrijving

## RUIME VIERKAMER MAISONNETTE MET BALKON EN ALLE VOORZIENINGEN NABIJ

In de groene en ruim opgezette wijk Dorrestein vindt u deze vierkamer maisonnette, gelegen op de eerste en tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex in de wijk Dorrestein. Alle voorzieningen, zoals openbaar vervoer (treinstation Nieuwerkerk aan den IJssel), uitvalswegen, scholen en natuurlijk Winkelcentrum de Reigerhof voor alle dagelijkse boodschappen zijn in de directe nabijheid te vinden. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en heeft aansluitend een zonnig balkon op het zuidoosten, een fijne plek om van de ochtendzon te genieten. Verder is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en de balkonzijde beschikt zowel boven als beneden over screens (2019).

### Indeling:

Begane grond: Open portiek, trappenhuis voorzien van postvakken, de berging in de afgesloten onderbouw.

Eerste verdieping: overloop, galerij, entree van de woning, hal met toilet en de meterkast. Via de hal komt men in de woonkamer met trapkast en aan de voorzijde aansluitend de open keuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur. De trap naar de tweede verdieping kan afgesloten worden middels een schuifdeur.

De lichte en ruime woonkamer vormt het hart van het appartement. Grote ramen zorgen voor een fijne lichtinval en het speelse karakter van de wenteltrap geeft de ruimte een uniek en stijlvol accent. Aan de achterzijde vind je een knus balkon op het zuidoosten: ideaal voor je ochtendkoffie of om na het werk nog even van de zon te genieten. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Tweede verdieping: Via de trap kom je op de bovenverdieping, waar zich drie slaapkamers en de badkamer bevinden. De badkamer is voorzien van een bad, een wastafel, een hangend closet en ruimte voor de wasmachine en droger. Op de overloop is tevens een bergkast.

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!

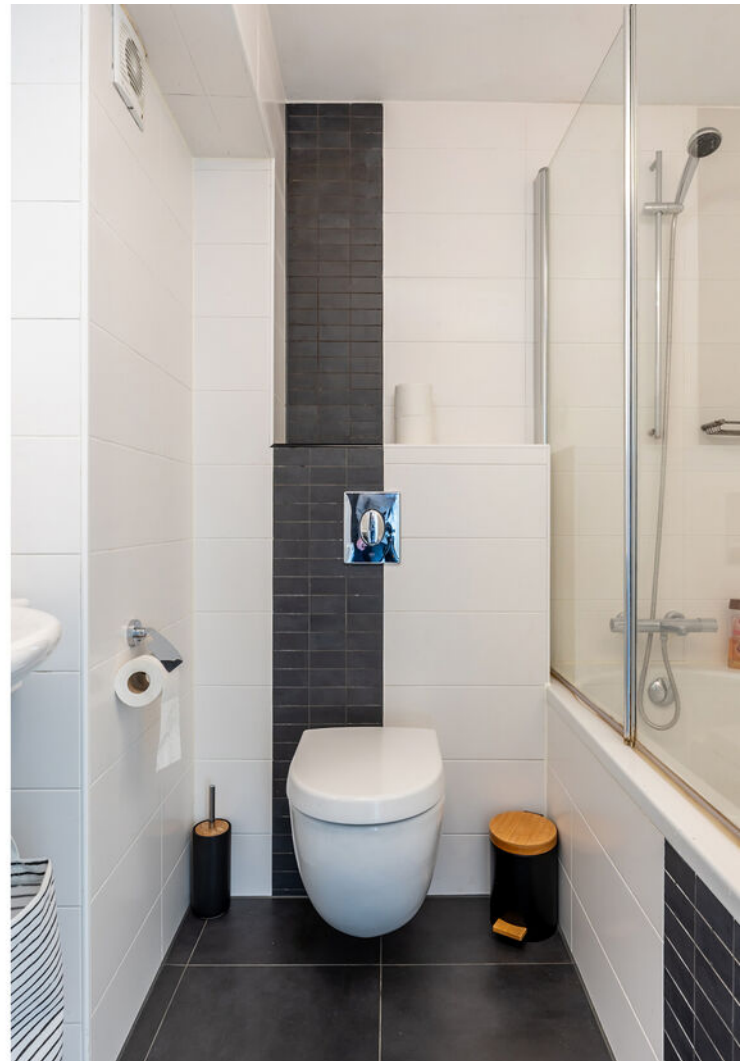


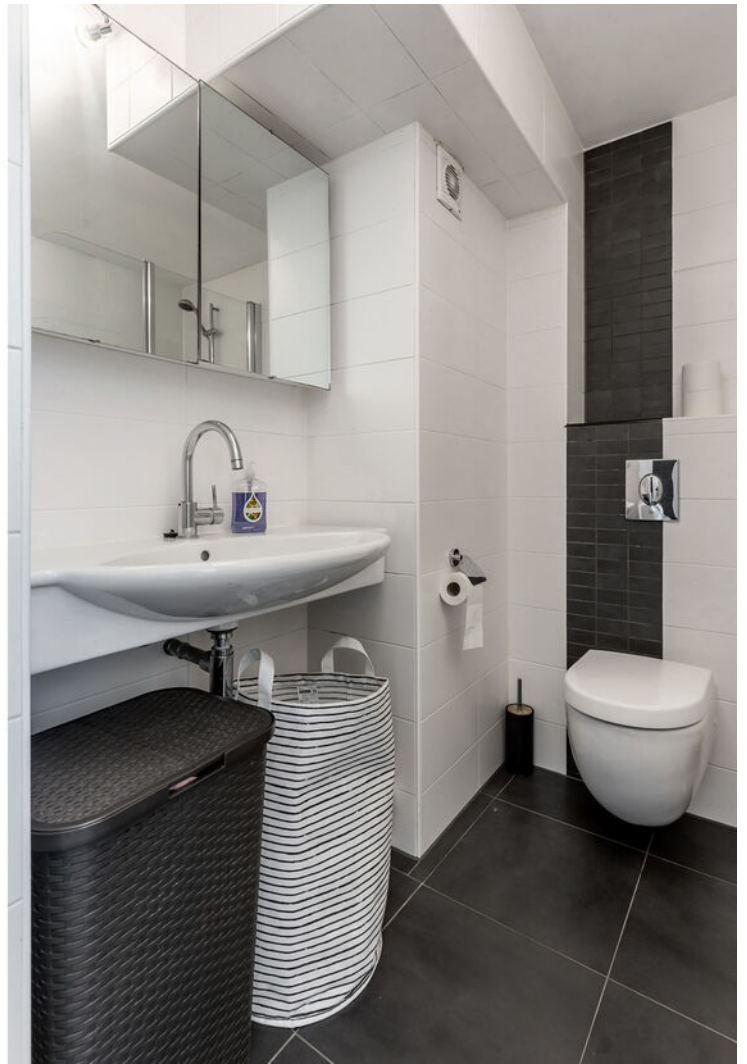
















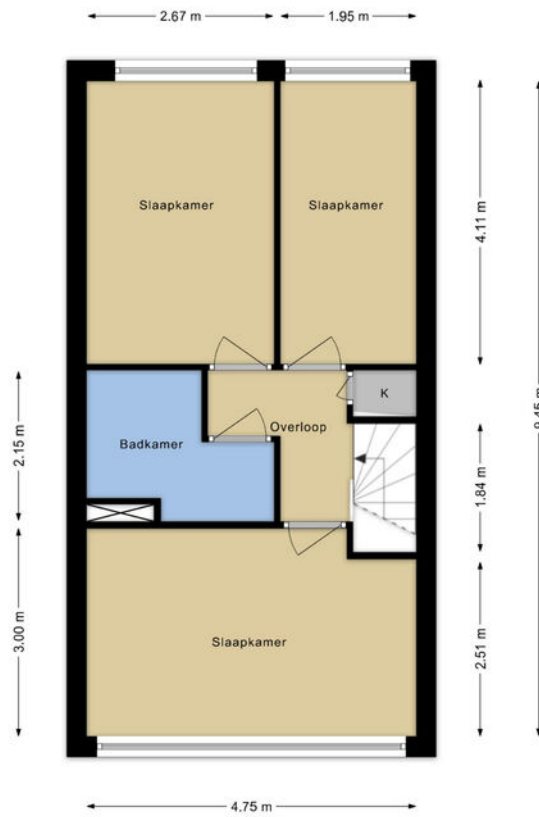


# Plattegrond



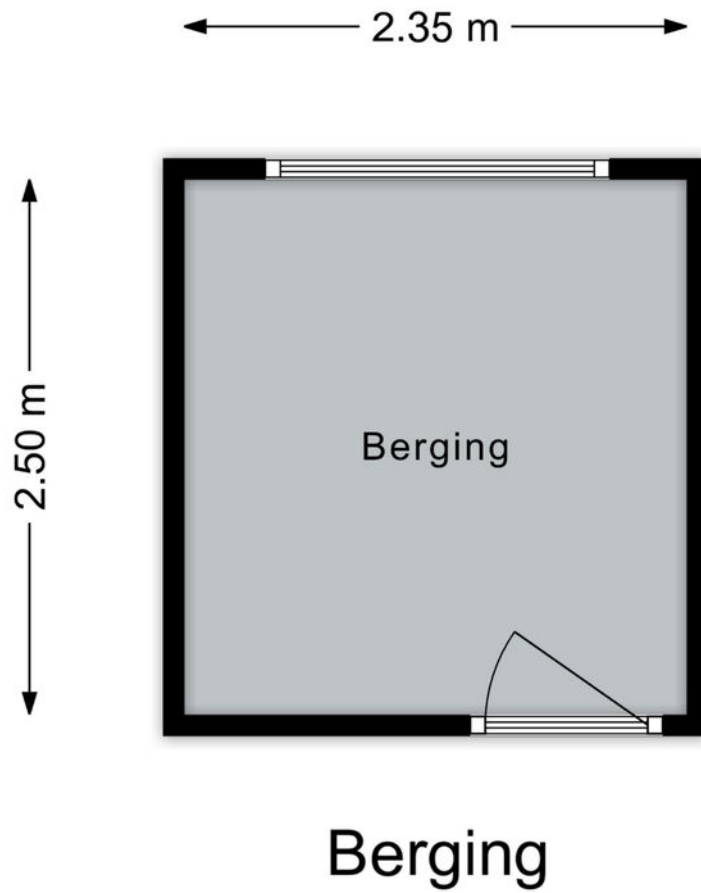
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

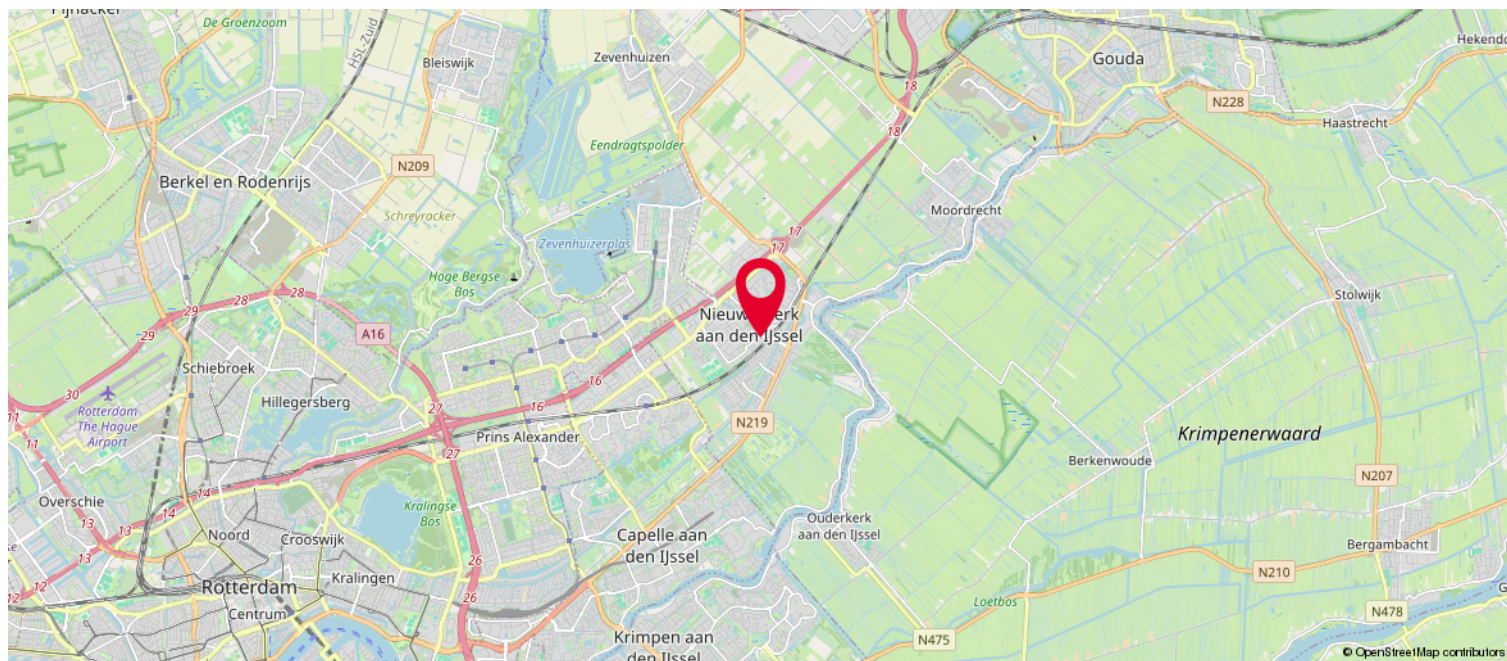
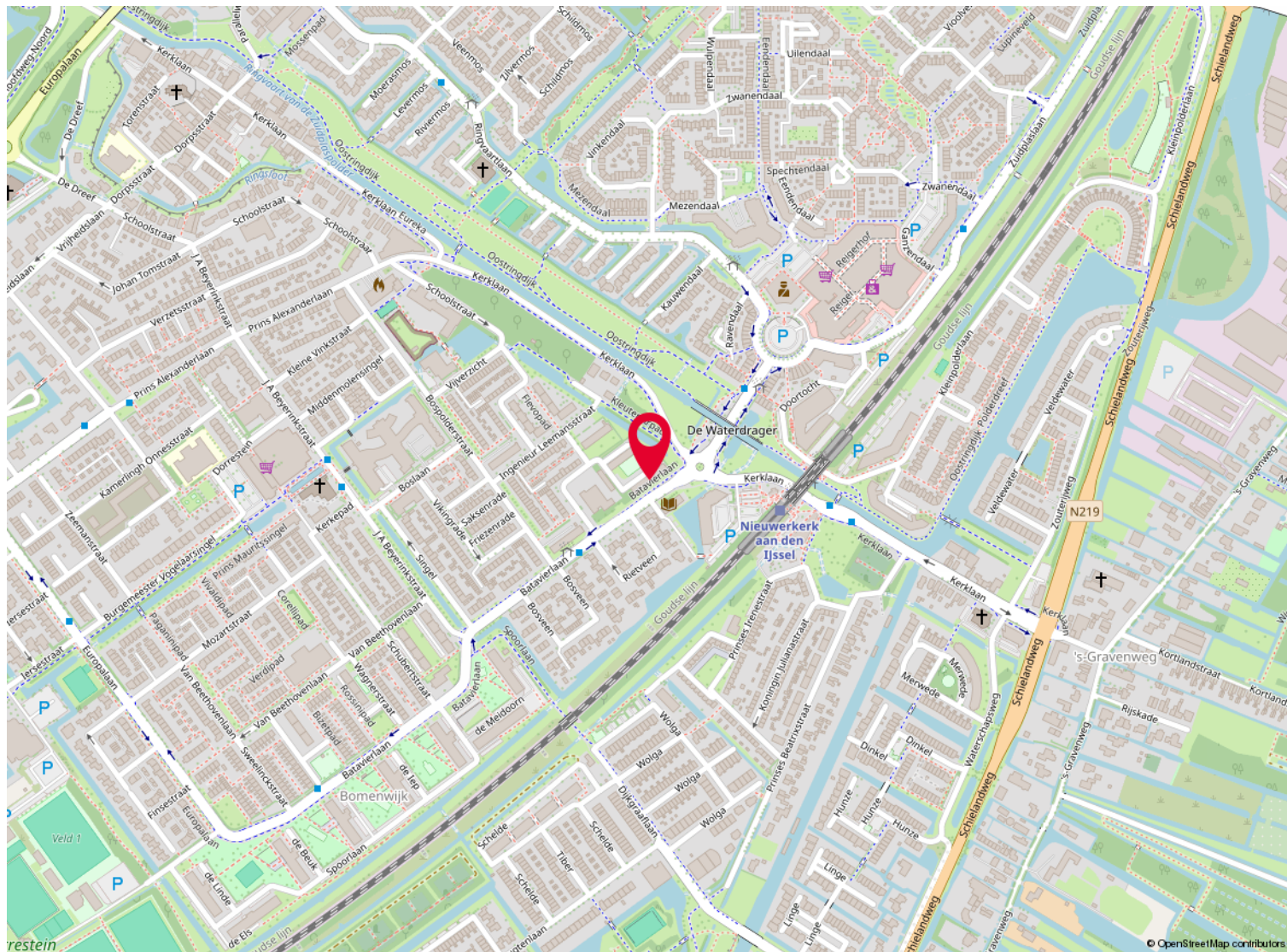


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel	
<b>25</b>	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5184	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 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	
Kledingkast (wit) grote slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
Boiler	x		
Screens	x		

# Lijst van zaken

	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
<b>Tuin</b>			
<b>Over te nemen contracten</b>			

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Bijzonderheden</b>	
<b>1 a</b>	
Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 b</b>	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
<b>1 c</b>	
Wijken de huidige terreinafscheidings af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
<b>1 d</b>	
Is een gedeelte van uw appartement, 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 voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?	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 het appartement?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
<b>1 i</b>	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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 het appartement 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>	
Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement?	Ja
<b>1 n</b>	
Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
<b>1 o</b>	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>1 p</b>	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 q</b>	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 r</b>	
Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>1 s</b>	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>1 t</b>	
Hoe gebruikt u het appartement nu?	Bewoning
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?	Ja
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?	
<b>Gevels</b>	
<b>2 a</b>	
Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>2 b</b>	
Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>2 c</b>	
Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	-
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
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 bij het appartement ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	n.v.t. kunststofkozijnen houden wij zelf schoon.
<b>Dak(en)</b>	
<b>3 a</b>	
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	oktober 2023 is het dak vernieuwd.
Overige daken:	nvt
<b>3 b</b>	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>3 c</b>	
Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>3 d</b>	
Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Gehele dak in 2023
<b>3 e</b>	
Is het dak van het appartementencomplex 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?	onbekend

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	2
<b>3 f</b>	
Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<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?	Kunststofkozijnen
<b>4 b</b>	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	Niet geschilderd. De kunststofkozijnen zijn in 2021 geplaatst.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
<b>4 c</b>	
Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	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 in het appartement?	Nee
Zo ja, welk type glas?	
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	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?	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Vloeren, plafonds en wanden</b>	
<b>5 a</b>	
Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 b</b>	
Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	In de badkamer vormt zich snel schimmel op het plafond en de tegels. Dit komt doordat er geen raam aanwezig is in de badkamer. De afzuiging werkt op de lichtknop.
<b>5 c</b>	
Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Kleine beschadiging in het plafond in de woonkamer (klein putje)
<b>5 d</b>	
Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 e</b>	
Is er in het appartement 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 in het appartement 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?	

## Fundering, kruipruimte en kelder

### 6 a

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>6 b</b>	
Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Nee
Zo nee of meestal, toelichting:	Wij hebben geen kruipruimte in het appartement.
<b>6 c</b>	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
<b>6 d</b>	
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?	
<b>Installaties</b>	
<b>7 a</b>	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?	Blokverwarming
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Nee
Zo nee, toelichting:	De blokverwarming is van de VVE.
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?	
<b>7 b</b>	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
<b>7 c</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>7 d</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
<b>7 e</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>7 f</b>	
Heeft u vloerverwarming in het appartement?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
<b>7 g</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	Toilet beneden
<b>7 h</b>	
Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?	Nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:	
Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?	
<b>7 i</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Nvt.
<b>7 j</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
<b>7 k</b>	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Niet bekend

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	-
<b>7 l</b>	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
<b>7 m</b>	
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?	
<b>7 n</b>	
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?	
<b>7 o</b>	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2019
<b>Sanitair, riolering en keuken</b>	
<b>8 a</b>	
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>8 b</b>	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Dit is onbekend. Badkamer zat al in de woning toen wij deze kochten.
<b>8 c</b>	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
<b>8 d</b>	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
<b>8 e</b>	
Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Ja
Zo ja, welke?	wij hebben in 2024 lekkage gehad van de hoofdkraan (deze zit in het keukenblok). De hoofdkraan was verouderd. De hoofdkraan is volledig vervangen, en sindsdien hebben wij geen lekkage meer gehad.  Dit is uitgevoerd door van Gils loodgieter.
<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?	onbekend, deze zat al in de woning toen wij deze kochten.
<b>8 h</b>	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Inbouwapparatuur keuken is onbekend.  De vaatwasser is recent vernieuwd (januari 26)
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 het appartement?	1963
<b>9 b</b>	
Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	
<b>9 c</b>	
Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Niet bekend

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>9 d</b>	
Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 e</b>	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?	Nee
<b>9 f</b>	
Heeft u elders lekkages gehad?	
<b>9 g</b>	
Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
<b>9 h</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 i</b>	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 j</b>	
Is het appartement 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 k</b>	
Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
<b>9 l</b>	
Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
<b>9 m</b>	
Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>9 n</b>	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?	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?	Nee
Zo ja, welke label?	
<b>Vaste lasten</b>	
<b>10 a</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	287
Belastingjaar?	2026
<b>10 b</b>	
Wat is de WOZ-waarde?	304000
Peiljaar?	2025
<b>10 c</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	459
Belastingjaar?	2026
<b>10 d</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	989
Belastingjaar?	2026
<b>10 e</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	64
Elektra:	97
Water:	0

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Stadsverwarming:	0
Anders:	Totale VVE kosten: 299,93 --> Hierin zit gas + water verwerkt.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	8855,000
Elektriciteit hoog (kWh):	-
Elektriciteit laag (kWh):	-
Elektriciteit totaal (kWh):	4503
Water (m <sup>3</sup> ):	Niet duidelijk, zit in de VVE kosten verwerkt.
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	-
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2 volwassen en 1 kind
<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?	
Zo ja, waarvoor?	
<b>10 i</b>	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	

# NVM Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

### Garanties

#### 11 a

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

Nee

Zo ja, welke?

### De VvE en onderlinge verhoudingen

#### 12 a

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?

Ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

24487924

#### 12 b

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

22 appartementen aanwezig.

#### 12 c

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

Nee

#### 12 d

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:

40 van de 980

Berging:

Behorende bij appartement

Parkeerplaats:

nvt

#### 12 e

Aantal stemmen voor dit appartement:

40 stemmen

### De bestuurder(s) ('het bestuur')

#### 13 a

Is er een professionele bestuurder?

Ja

#### 13 b

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

### De vergadering van eigenaars

#### 14 a

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

Ja

#### 14 b

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	Ja
<b>14 c</b>	
Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	Nee
Zo ja, om welke besluiten gaat het?	
<b>Verzekeringen</b>	
<b>15 a</b>	
Is er een collectieve opstalverzekering?	Ja
<b>15 b</b>	
Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	Nee
<b>15 c</b>	
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	Nee
<b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE</b>	
<b>16 a</b>	
Is er een reservefonds?	Ja
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	110510
Datum:	01-01-2026
<b>16 b</b>	
Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	Ja
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	1-3-2021
Periode:	25 jaar
<b>16 c</b>	
Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	
<b>16 d</b>	
Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: Waarvan:	299
Exploitatiekosten (servicekosten)	0
Reservering voor onderhoud	0
Stookkosten (voorschot)	64
<b>16 e</b>	

# NVM Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?

Nee

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

Bedrag:

Te voldoen per:

## 16 f

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja

Zo nee, welke niet?

## Nadere Informatie

## 17 a

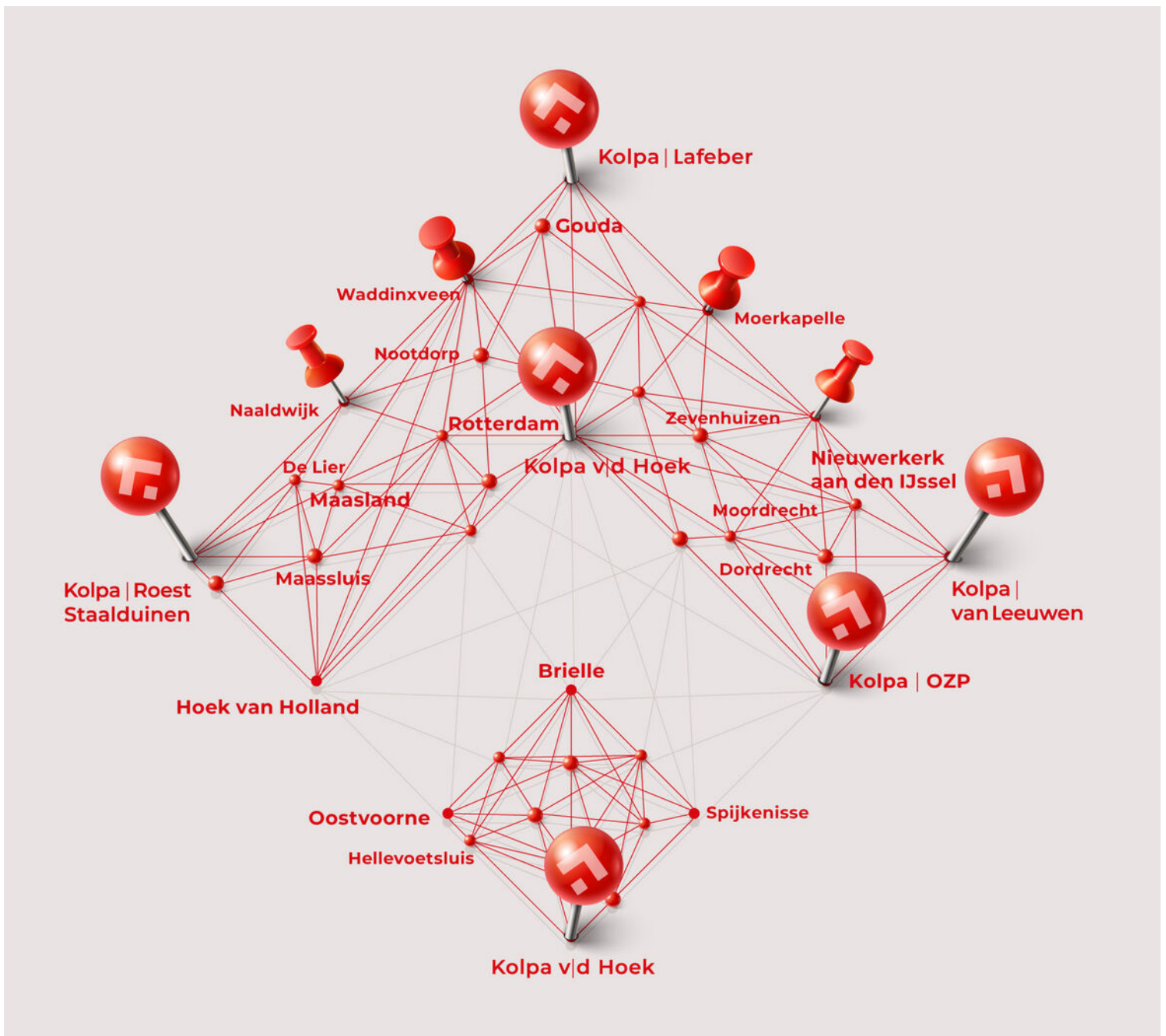
Overige zaken

nvt

# 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.



**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