

# Landelijk & ruim wonen



LOON OP ZAND | Orion 22

vraagprijs € 832.500 k.k.



**Timmermans**  
Makelaardij

0416-332661 | [info@timmermansmakelaardij.nl](mailto:info@timmermansmakelaardij.nl)  
[www.timmermansmakelaardij.nl](http://www.timmermansmakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Energielabel	D
Woonoppervlakte	196 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	627 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1978

- ✓ Royale woning met goede ruimteverdeling tussen de woonkamer, woonkeuken en de vier slaapkamers
- ✓ Diepe achtertuin gelegen op het zuidwesten met prachtige, landelijke ligging
- ✓ Nabij landerijen en natuurgebieden Huis ter Heiden en Nationaal Park Loonse en Drunense duinen
- ✓ Kantoorruimte aan huis en tevens inpandig bereikbaar
- ✓ Deze woning moet u zeker zelf ervaren en beleven!

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1978
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	782 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	196 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	627 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	32 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	D

## Extra clausules

Koopakte; conform model NVM / de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis

Notaris; door koper te bepalen

Waarborgsom; tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper moet door koper binnen 4 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris worden gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht; de koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Voor een professionele begeleiding adviseren wij uw eigen NVM-Makelaar in te schakelen.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing; Dit object betreft een ouder pand. Daarbij zijn de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbestclausule; Gezien de leeftijd van het onderhavige object en de bouwperiode, rekening houdend met mogelijke latere verbouwingen, kunnen in het onderhavige object asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn.

3 dagen bedenktijd; vanaf 1 september 2003 zijn mondelinge koopovereenkomsten voor woonhuizen niet meer rechtsgeldig. Ook heeft een koper 3 dagen "bedenktijd" over de aankoop, die ingaat nadat de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend.

Aan de tekst van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voorafgaande geschreven informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Timmermans Makelaardij te Waalwijk aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa.

# Omschrijving



Een in het oog springende parel wacht op je aan de rand van Molenwijk, uitkijkend over de landerijen in Loon Op Zand. Deze prachtige, vrijstaande gezinswoning ligt in een rustige woonwijk, is gebouwd in 1978 en biedt een landelijke sfeer tussen de open velden, weg van de drukte. De woning heeft een inpandige garage en kantoor en is goed onderhouden, zowel binnen als buiten en heeft een woonoppervlakte van maar liefst 196 m<sup>2</sup> en een perceelsoppervlakte van 627 m<sup>2</sup>.

Loon op Zand heeft alles te bieden wat je maar kunt wensen. Van een sfeervol 'witte kasteel' en ontspannende natuurwandelingen in de nabijgelegen natuurgebieden Huis ter Heide en Nationaal Park de Loonse en Drunense duinen tot gemakkelijke toegang tot essentiële voorzieningen. Het gezondheidscentrum, dorpswinkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn om de hoek, net als twee basisscholen en diverse horecagelegenheden. Dompel jezelf onder in de charmante dorpsatmosfeer, terwijl je geniet van het comfort van alles binnen handbereik.

## Indeling woning:

Royale en lichte hal/entree is te bereiken via een overkapping. De hal is voorzien van een garderobe, vernieuwde meterkast en alarminstallatie en geeft via een kleine traptrede toegang tot de woonkamer. De L-vormige, lichte en royale woonkamer biedt een sfeervolle open haard (hout gestookt) met ombouw, vloerbedekking, convectieput en openslaande tuindeuren. Het plafond in de woonkamer is bijzonder en karakteristiek en uitgevoerd in halve bogen.

De halfopen woonkeuken is te bereiken via een toog en geeft prachtig zicht op de achtertuin en heeft tevens een deur naar de tuin en naar een portaal richting de inpandige garage en toiletruimte. De ruime en lichte keuken is voorzien van alle comfort en gemakken, zoals; vaatwasser, magnetron, oven, inductiekookplaat incl. frituurpan met afzuiging en een graniet aanrechtblad. Zowel de keuken als het portaal zijn voorzien van een tegelvloer met elektrische vloerverwarming. Aansluitend een diepe garage van maar liefst 10 meter voorzien van een roldeur, opstelling wasapparatuur en toegang naar een geïsoleerde kantoorruimte met vloerbedekking en radiator. Het platdak van het portaal, toilet en het kantoor zijn geïsoleerd.

## Eerste verdieping:

De bovenste verdiepingen zijn eveneens indrukwekkend ruim, met drie goedverlichte slaapkamers en een badkamer. Aan voorzijde van de woning is een loggia, deze is vanaf de overloop te bereiken. 2 Slaapkamers zijn voorzien van een eigen wastafelmeubel. En de masterbedroom is voorzien van een ideale vaste kastenwand. De royale, geheel betegelde badkamer is praktisch ingericht en uitgerust met een ligbad, toilet, dubbele wasbak en inloopdouche. Zowel de eerste verdieping als de tweede verdieping zijn voorzien van vloerbedekking.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken met een 4e, ruime slaapkamer met wastafelmeubel en inclusief veel bergruimte. Voorzolder met twee aparte bergingen, waarvan 1 met opstelling c.v.-ketel Vaillant (2022).

## Tuin:

De mooi onderhouden, achtertuin met gazon en terras is een ware oase. Gelegen aan de zuidwestelijke zijde van de woning, is het een ideale plek om te ontspannen, te barbecuen of quality time door te brengen met familie en vrienden. Je geniet ook van de voordelen van een inpandige, aangebouwde garage, die makkelijk ruimte biedt voor twee auto's. Grondwaterpomp is gelegen achter de kantoorruimte. Aan voorzijde van de garage is eveneens veel ruimte voor het parkeren van diverse auto's. De voortuin is voorzien van een gazon en vijverpartij.

# Omschrijving



## Bijzonderheden:

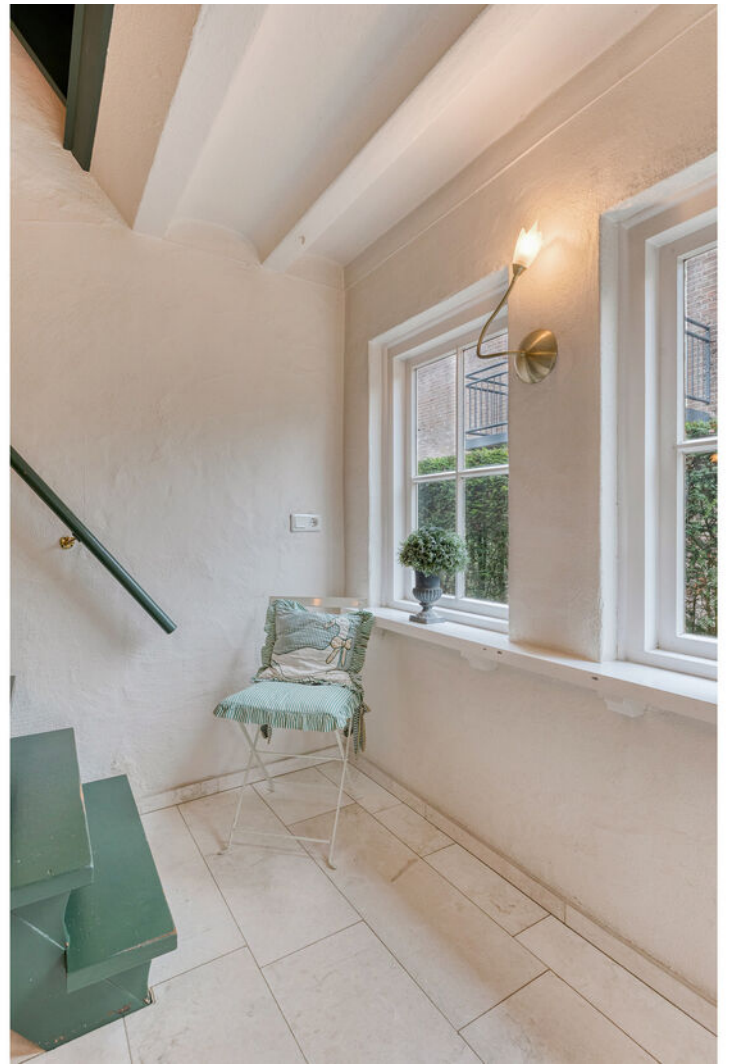
- Diepe, inpandige garage met ruimte voor 2 auto's;
- Gelegen in de buurt van scholen en de dorpskern Loon op Zand;
- Diepe achtertuin gelegen op het zuidwesten met prachtige, landelijke ligging;
- Gedeeltelijk is de begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Nabij landerijen en natuurgebieden Huis ter Heiden en Nationaal Park Loonse en Drunense duinen;
- Kantoorruimte aan huis en tevens inpandig bereikbaar.

Denk je dat dit de woning is waar je naar op zoek bent? Verspil geen tijd meer en neem direct contact met ons op om een bezichtiging in te plannen. We zijn ervan overtuigd dat dit charmante huis je een warm, welkom gevoel zal geven en dat je er vele prachtige herinneringen zal creëren. Wij kijken ernaar uit je te mogen verwelkomen in je mogelijk nieuwe thuis.



















































# Plattegrond



# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: Orion22

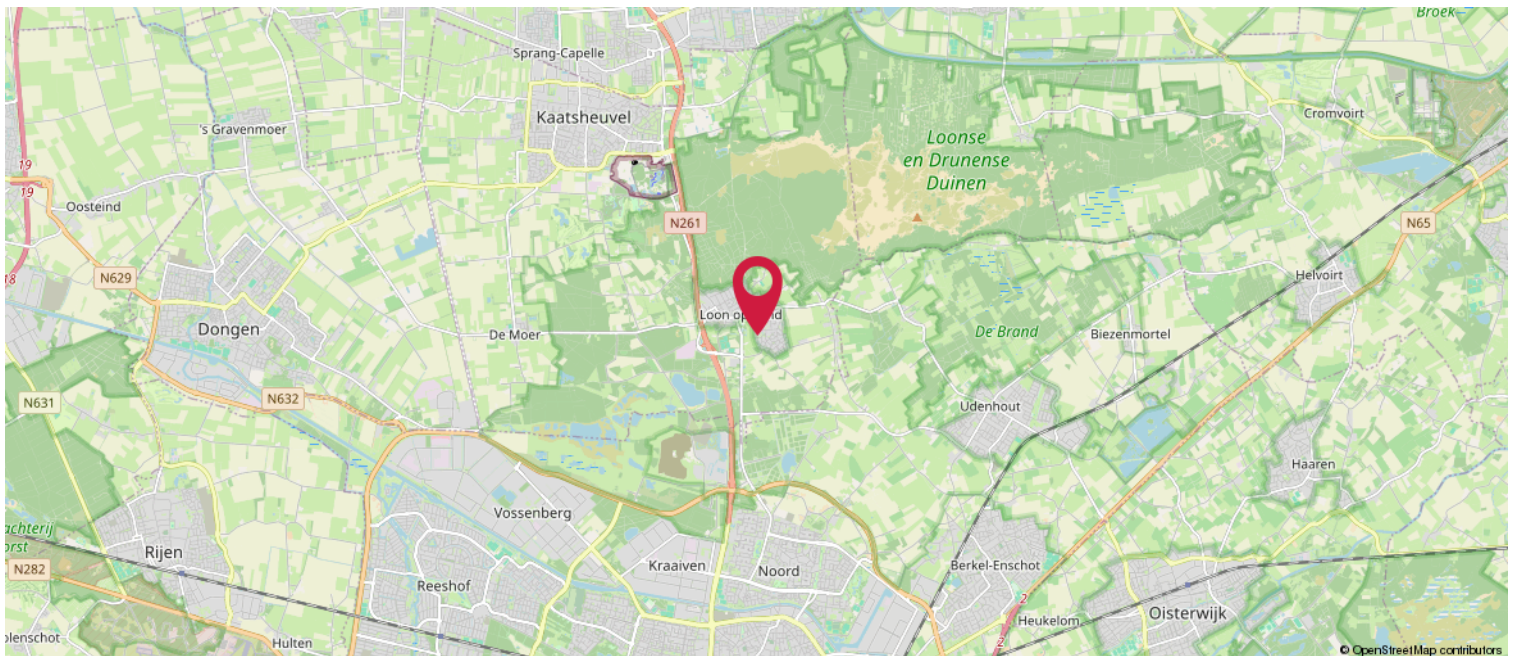
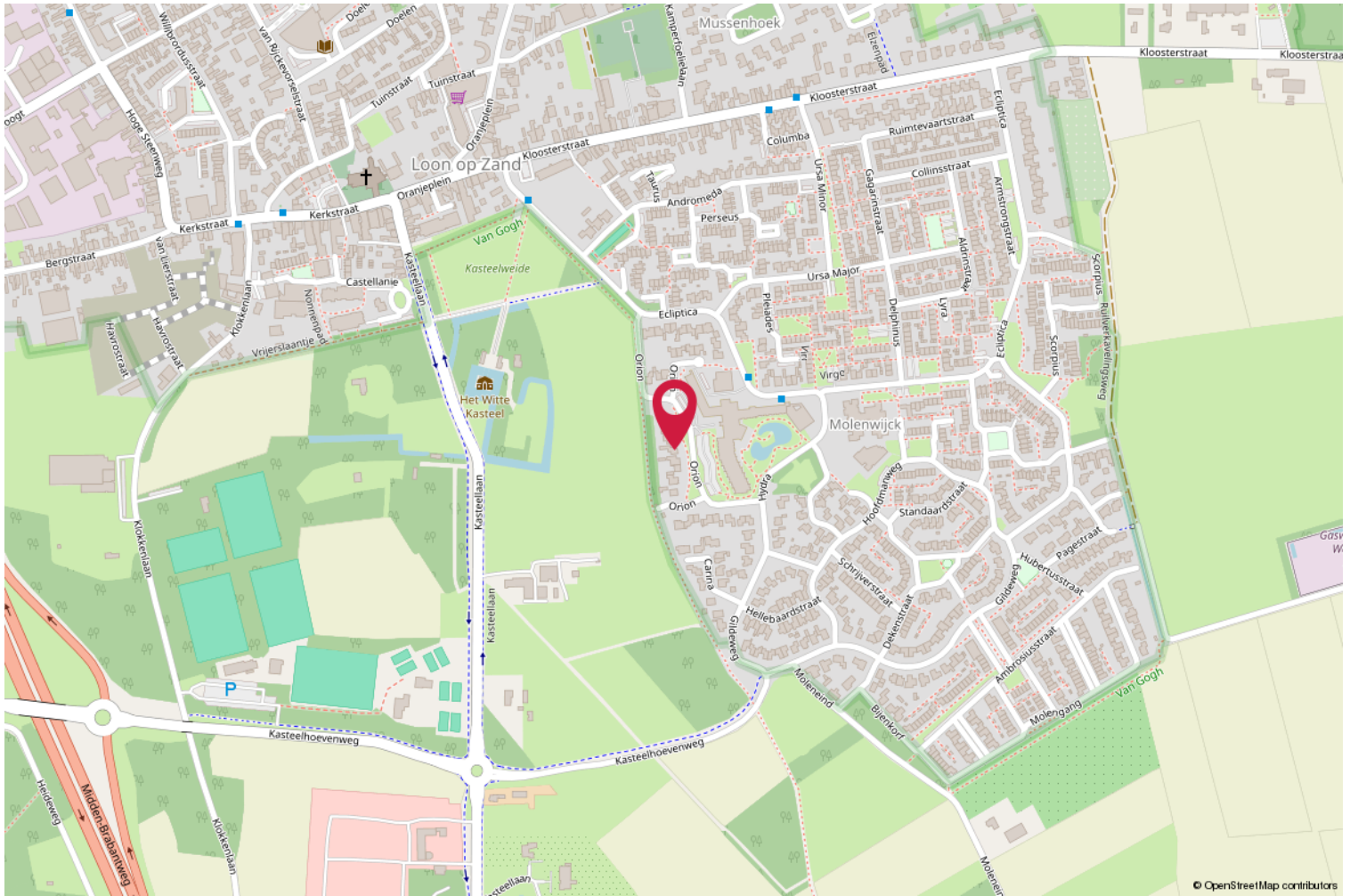


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Loon op Zand	
<b>25</b>	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4145	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2022  
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



# Ons werkgebied; De Langstraat!



De Langstraat heeft eeuwenlang het centrum van de Nederlandse schoen- en lederproductie gevormd. Het hart van de Langstraat is de stad Waalwijk, waar ook ons kantoor is gevestigd. Maar natuurlijk zijn wij ook actief in de omliggende plaatsen o.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand, Sprang Capelle en Drunen.

De Langstraat grenst aan Nationaal Park "De Loonse en Drunense Duinen". Hier is genoeg te beleven op sportief gebied of om heerlijk te ontspannen en recreëren. Tevens is in Kaatsheuvel een van de bekendste attractieparken van Nederland gevestigd "De Efteling".

O.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand en Drunen hebben zelf een hoog voorzieningsniveau en hebben een gezellige dorpskern met diverse winkels en horecagelegenheden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting groter omliggende steden als 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg makkelijk bereikbaar.

Kortom; In ons werkgebied is genoeg te beleven en voor ieder wat wils!



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- verlichting badkamer		X	
- verlichting hal en overlopen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- zolderkamer, ouderslpk en kinderkamer	X		
- kinderslaapkamer 1		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- vuilnisbakjes	X		
- friteuse en afzuiging	X		
Keukenaccessoires, te weten			

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- handdoekhaakje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletrolhouder	X		
- spiegels rond en grote spiegel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
horren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
pomp regeninstallatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- open haard, tuinset en eend		X	

# Meest gestelde vragen

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

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

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je 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 je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je 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 je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij je 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 kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je 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. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je 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 kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je 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.

# Meest gestelde vragen

**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 biedingsprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?** De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**8. Wat is een optie?** Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**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 je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je 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, 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 jou 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.

# Over ons



Timmermans Makelaardij is hét adres voor bemiddeling in aan- en verkoop van uw woning. Wij hebben door jarenlange ervaring een goed netwerk opgebouwd en zijn bekend in de regio.

Omgang met de klant staat bij ons hoog in het vaandel. Door onze persoonlijke en deskundige benadering zijn wij in staat uw belangen optimaal te behartigen. Beiden zijn van essentieel belang bij een succesvolle aan- of verkoop van uw woning. Wij volgen het traject nauwkeurig tot en met het passeren van de akte bij de notaris.

Zoekt u een makelaar met kennis, ervaring, persoonlijke betrokkenheid en klantgerichtheid?

Dan bent u bij ons aan het juiste adres!

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een **9,3!**



# Heeft u interesse?



Stationsstraat 74  
5141GG, Waalwijk

0416-332661 | [info@timmermansmakelaardij.nl](mailto:info@timmermansmakelaardij.nl)  
[www.timmermansmakelaardij.nl](http://www.timmermansmakelaardij.nl)



## Vragenlijst over de woning

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning:

### 1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?  
AAN DE ACHTERKANT EXTRA GROND AANGEKocht
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)  ja  nee  
Zo ja, welke?  
DE BOOM AAN DE ACHTERKANT MOET IN STAND GEHOUDEN WORDEN

## Vragenlijst over de woning

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  ja  nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?  
Zo ja, hoe lang nog?  ja  nee
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee  
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee  
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?  ja  nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  ja  nee  
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  ja  nee  
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?  
Bedrag: €  
Duur:
- k. Is er sprake van onteigening?  ja  nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja:  
- is er een huurcontract?  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 erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)?  ja  nee  
Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  ja  nee  
Zo ja, toelichting:

## Vraaglijst over de woning

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  ja  nee  
Zo ja, waarom?
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?  ja  nee  
Zo ja, waarom?
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  ja  nee  
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?  n.v.t.  ja  nee  
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?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd?  ja  nee  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? *ORBEINKEEL 1977*  
Platte daken: *2017*

## Vragenlijst over de woning

Overige daken:

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  ja  nee  
 Zo ja, waar? *Bij schoorsteen in ev. hok*
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  ja  nee  
 Zo ja, waar?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  ja  nee  
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  ja  nee  
 Zo ja, toelichting:
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?  ja  nee  
 Zo ja, toelichting:

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? *NOV. 2022*  
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee  
 Zo ja, door wie? *W. VAN EIJNDHOVEN Loon op Zand*
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee  
 Zo nee, toelichting:
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  ja  nee  
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
- d. Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  ja  nee  
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? *Wisselend*
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?  
 Zo ja, waar?  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, waar? *Ruim op zolder*
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?  ja  nee  
Zo ja, waar? *Stucwerk in c.v. hok*
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie?  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? *DAK GARAGE*

### 6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

## Vragenlijst over de woning

### 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem)?

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?

Merk: VAILLANT ECOTEE PLUS CW5+

Leeftijd: FEBR. 2023

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? OKT. 2025

Datum:

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

ja  nee

Zo ja, door wie? PIM GRIMER

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

ja  nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

ja  nee

Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

ja  nee

Zo ja, waar en welke?

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

ja  nee

Zo ja, waar?

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?

ja  nee

Zo ja, waar? KEUKEN ELECTRISECH

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

ja  nee

Zo ja, welke?

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

ja  nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

n.v.t.

nader overeen te komen

ja  nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?

ja  nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?

ja  nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

ja  nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar:

## Vragenlijst over de woning

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

ja  nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

n.v.t.  ja  nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

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

ONBEKEND

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

Jan 2026

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

niet bekend  ja  nee

k. Is de elektrische installatie vernieuwd?

ja  nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Juli 2018 VERDIEPKAST

l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

niet bekend  ja  nee

Zo ja, welke?

## 8. Sanitair en riolering

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

ja  nee

Zo ja, welke?

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

ja  nee

Zo nee, welke niet?

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

ja  nee

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

ja  nee

Zo ja, welke?

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

ja  nee

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

## 9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning?

1977

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

niet bekend  ja  nee

Zo ja, welke en waar? IN DE EV RUIMTE

## Vragenlijst over de woning

- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  
 niet bekend  ja  nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?  
 Zo ja, waar?  niet bekend  ja  nee
- e. Is de grond verontreinigd?  
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  niet bekend  ja  nee  
 n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  
 n.v.t.  ja  nee
- f. Is er een olietank aanwezig?  
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  niet bekend  ja  nee  
 n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?  
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t.  ja  nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?  
 Zo ja, waar?  ja  nee  
 Muizen in Garage
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  
 Zo ja, waar?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, wanneer en 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*)?  
 Zo ja, waar?  niet bekend  ja  nee
- j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee  
 Zo ja, welke ver-/aantouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?  
 Juni 1984: Bijkruiken, Garage, Keuken
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  
 Zo ja, welke?  niet bekend  ja  nee
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee  
 Zo ja, welke label? D

## Vragenlijst over de woning

### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 975,14  
Belastingjaar: 2025
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 681.000,=  
Peiljaar: 1 JAN. 2024
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 226,09  
Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 230,=  
Belastingjaar: 2025
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas: € } 345,=  
Elektra: € }  
Blokverwarming: € }  
Anders: € }
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.*  ja  nee
- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom: €  
Duur:
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:  
Hoe hoog is dan de canon per jaar? €  
Heeft u alle canons betaald?  n.v.t.  ja  nee  
Is de canon afgekocht?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja, tot wanneer?
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  ja  nee  
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  ja  nee  
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?  
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

## Vragenlijst over de woning

### 11. Garanties

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

Zo ja, welke? **DAK BEDIEKING GARANCIE**

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

**DE ERFAFSCHEIDING ACHTERZIJDE STAAT TE KORT**

### INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

### ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam: /

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

### Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:

Adresgegevens:

Telefoonnummer:

E-mailadres: