



# WINDMOLEN 44

## RIDDERKERK

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
126 m<sup>2</sup>

**3-LAAGSE WONING**  
met oprit

**UITBOUW**  
en twee dakkapellen

**BOUWJAAR**  
1979

**ENERGIELABEL**  
B

# OMSCHRIJVING

Vraagprijs woning: € 495.000,- k.k.

126 M<sup>2</sup> AAN WOONPLEZIER! Stap binnen in deze heerlijke, ruime gezinswoning waar een hoog wooncomfort, een stijlvolle afwerking en een hoop ruimte centraal staan. Een prachtige benedenverdieping met uitbouw en luxe open keuken, vijf goede slaapkamers, een zonnige achtertuin, een eigen oprit en een duurzaam energielabel B. Je vindt het hier allemaal! En de locatie? Perfect! Gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Drievliet, met de rust van het Oosterpark én de winkels op het Vlietplein om de hoek. Wij zijn verkocht, jij ook?

Door de stoere zwarte binnendeur met glas valt gelijk op h<sup>o</sup>e royaal het leefgedeelte van dit leuke huis is (circa 46 m<sup>2</sup>). Hier hoeft je niets meer aan te doen: luxe afgewerkt met een mooie PVC visgraatvloer met vloerverwarming, een sfeervolle elektrische haard en strak gestucte wanden. De zwarte accenten in combinatie met de lichte kleuren geven het geheel een stijlvolle en moderne uitstraling. De keuken is dé eyecatcher van de woning: strak, modern en van alle gemakken voorzien. Door het open karakter heb je altijd contact met je gezelschap en het schiereiland met bar nodigt uit om gezellig aan te schuiven. Het leefgedeelte biedt volop mogelijkheden voor de indeling die jij graag wilt. Creëer een grote eethoek waar je urenlang kunt tafelen en realiseer een fijne zithoek aan de achterzijde, waar het daglicht rijkelijk naar binnen valt via de grote raampartijen. Laat de zon zich zien? Schuif de kunststof pui open en de tuin wordt een verlengstuk van je woonkamer. De tuin van circa 51 m<sup>2</sup> ligt op het oosten, dat betekent genieten van een kopje koffie in de ochtendzon én nog even proosten met een wijntje in de laatste zonnestralen achterin de tuin. Fietsen en spullen die je niet dagelijks nodig hebt, berg je op in de schuur én er is een handige achterom.

De woning beschikt over vijf goede slaapkamers, stuk voor stuk van een fijn formaat en voorzien van kunststof kozijnen. De slaapkamers op de eerste verdieping zijn onder andere uitgerust met op maat

gemaakte horren. Op de tweede verdieping zorgen twee dakkapellen ervoor dat ook deze kamers ruim en licht zijn. Verder is er een nette badkamer aanwezig en vind je op zolder de opstelling voor de wasmachine, droger en CV-combiketel. Extra bergruimte nodig? Die heb je op de vliering of achter de knieschotten. Als kers op de taart beschikt de woning over een eigen oprit. Parkeren doe je hier gewoon voor de deur, wel zo makkelijk.

Plan snel een bezichtiging en kom deze verrassend ruime woning zelf ervaren!

Indeling:

Begane grond: entree en toiletruimte  
Woonkamer met open keuken: ± 46 m<sup>2</sup>  
Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur t.w. 4-pits inductie kookplaat met afzuiging, koel-vriescombinatie, vaatwasser, combi oven, Quooker en veel kastruimte  
Achtertuin: ± 51 m<sup>2</sup> met schuur ± 6 m<sup>2</sup> en achterom

1e verdieping:


Slaapkamer I: ± 15 m<sup>2</sup> voorzien van horren  
Slaapkamer II: ± 11 m<sup>2</sup> voorzien van horren  
Slaapkamer III: ± 9 m<sup>2</sup> voorzien van horren  
Badkamer: ± 5 m<sup>2</sup> voorzien van een ligbad met douchefunctie, wastafelmeubel en een 2e toilet

2e verdieping: overloop ± 10 m<sup>2</sup> met wasmachine- en drogeraansluiting en opstelling CV-combiketel  
Slaapkamer IV: ± 6 m<sup>2</sup> voorzien van een dakkapel  
Slaapkamer V: ± 6 m<sup>2</sup> voorzien van een dakkapel, voorzien van een wastafel

Vliering

Kenmerken en bijzonderheden:

Bouwjaar: 1979  
Woonoppervlakte: ± 126 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 137 m<sup>2</sup>  
Achtertuin: ± 51 m<sup>2</sup> met schuur ± 6 m<sup>2</sup>  
Eigen grond  
Verwarming en warm water: CV-combiketel (bouwjaar 2018)  
Energietabel: B



PVC vloer met vloerverwarming op de begane grond  
Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen  
Geheel voorzien van dubbel glas  
Oplevering: in overleg, indicatie eind september 2026  
In de koopovereenkomst zal zowel een ouderdoms- als asbestsclausule worden opgenomen.

#### Persoonlijke noot verkoper:

Met veel plezier hebben wij in deze fijne woning gewoond! Het ruime leefgedeelte gaf ons alle vrijheid om helemaal naar eigen wens in te richten en werd al snel een plek waar we veel samenkwamen met vrienden en familie voor etentjes of om verjaardagen te vieren. In de zomer zaten we vaak heerlijk in de tuin, waar altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden is. Ook de oprit voor de deur hebben we als enorm praktisch ervaren, zeker met boodschappen of spullen die je gemakkelijk naar binnen brengt. De wijk zelf is ook ontzettend fijn: rustig en kindvriendelijk, met veel speeltuintjes in de buurt. Daarnaast wandel je zo het Oosterpark in en ligt het Vlietplein om de hoek voor de dagelijkse boodschappen. Wij hopen dat de nieuwe bewoners hier net zo fijn zullen wonen als wij hebben gedaan!

#### Openbaar vervoer voorzieningen:

Ook qua openbaar vervoer zit je in Ridderkerk goed. Er zijn verschillende haltes voor buslijnen richting Rotterdam, Barendrecht en Dordrecht. Ga je liever met de auto? Je bevindt je zo op de uitvalswegen richting de A15 en A16. En wil je het eens anders aanpakken, dan stap je op de Waterbus en sta je zó in hartje Rotterdam of Dordrecht. Een leuke én snelle manier om de stad te ontdekken!

#### Restaurants en uitgaansgelegenheden:

In Ridderkerk hoef je de deur niet ver uit voor een gezellige avond uit. Geniet van een diner aan het water bij Paviljoen Struis of kies voor Griekse smaken bij Plateia. Zin in een gezellige borrel met kleine gerechtjes om te delen? Schuif dan aan bij De Tapasbar en laat je verrassen door de smaakvolle tapas. Voor een uitgebreide lunch of een lange avond tafelen kun je terecht bij Van der Valk

Ridderkerk of Burgerzaken. En zodra de zon zich laat zien, plof je neer bij NIKKI aan Tafel voor een heerlijk ijsje.

Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning?  
Neem jouw eigen NVM makelaar mee!

#### Toelichtingsclausule maatvoering

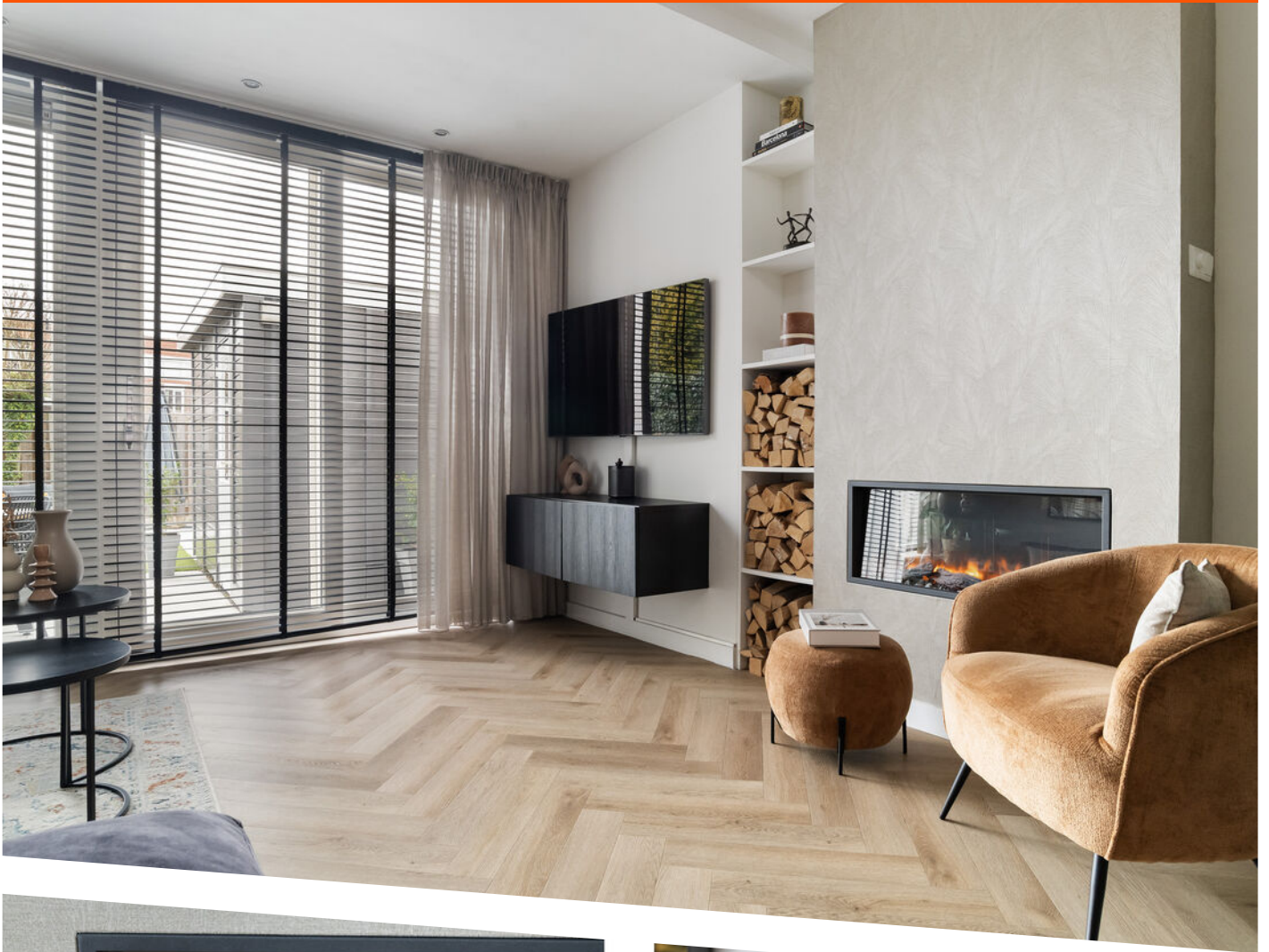
De branchebrede meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

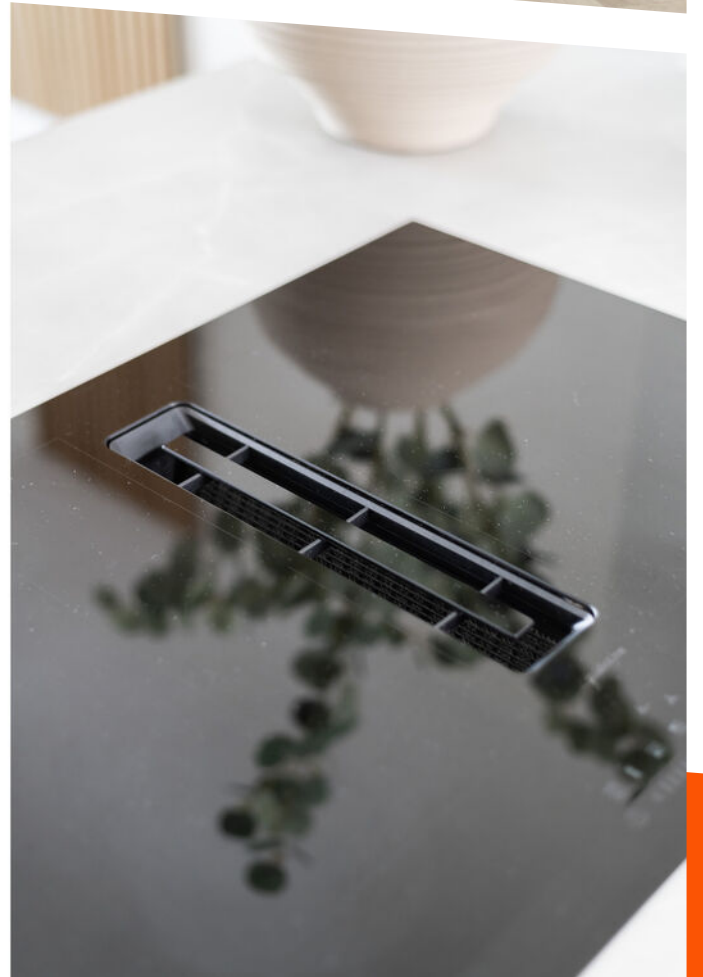
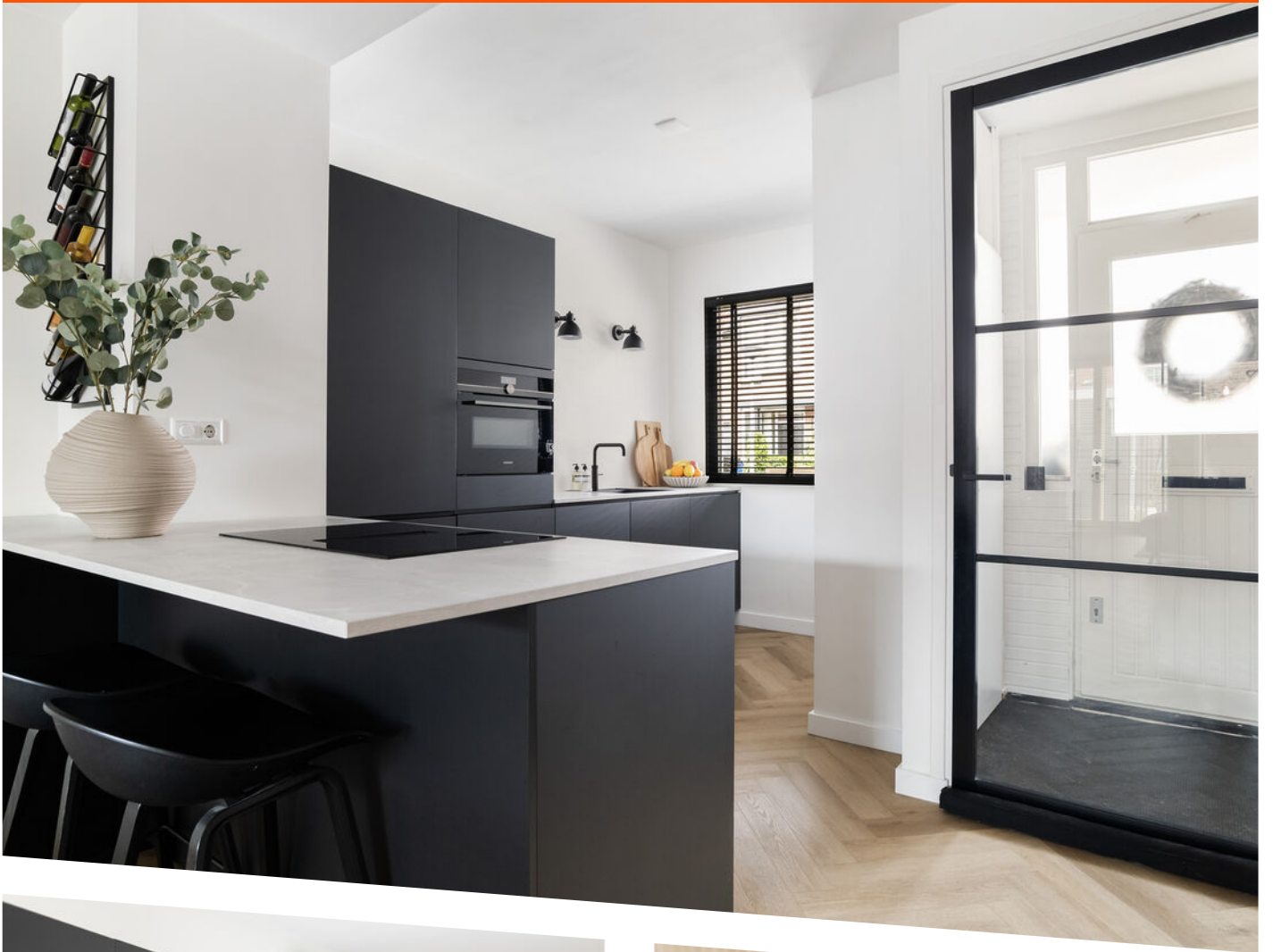






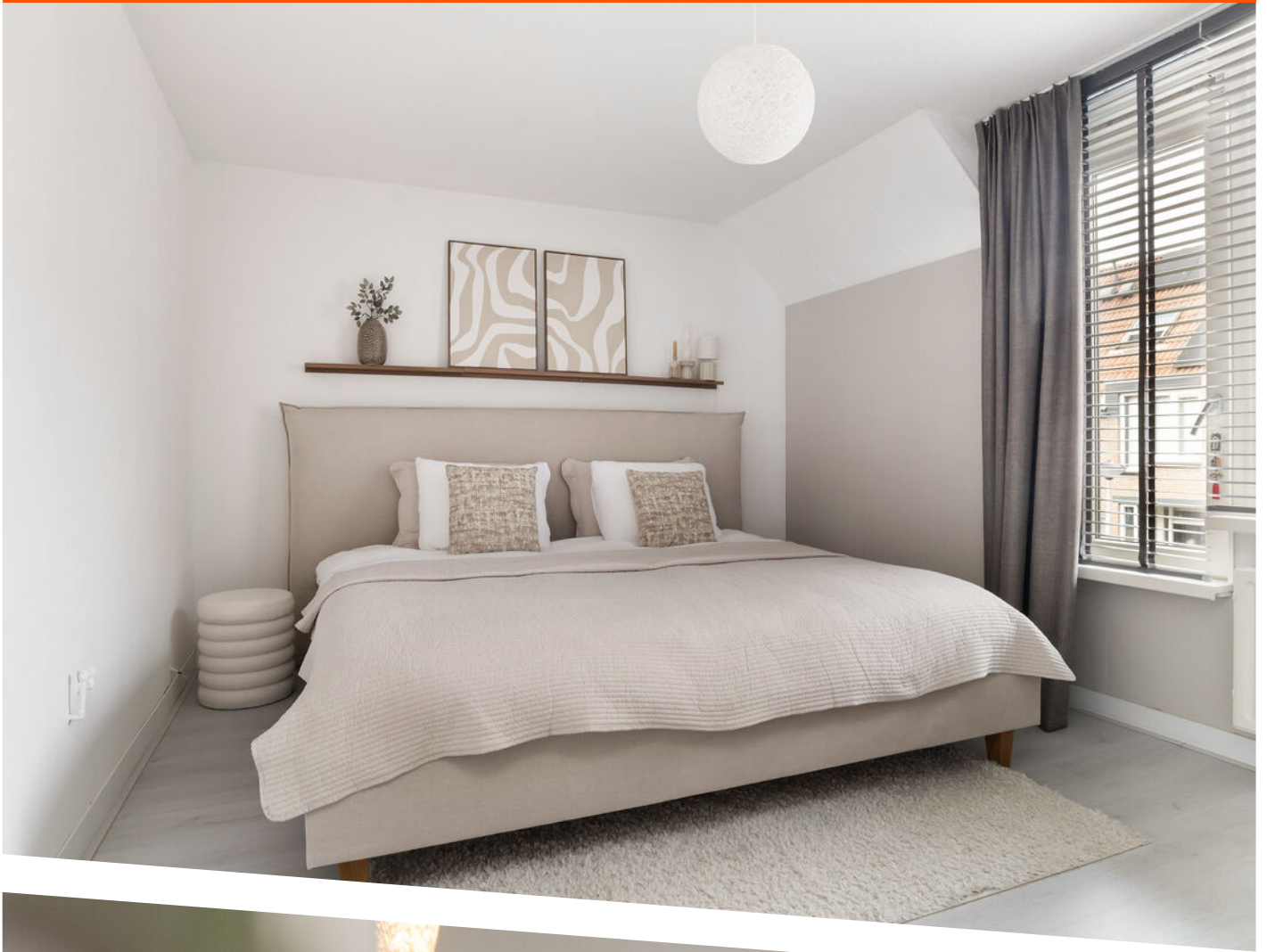




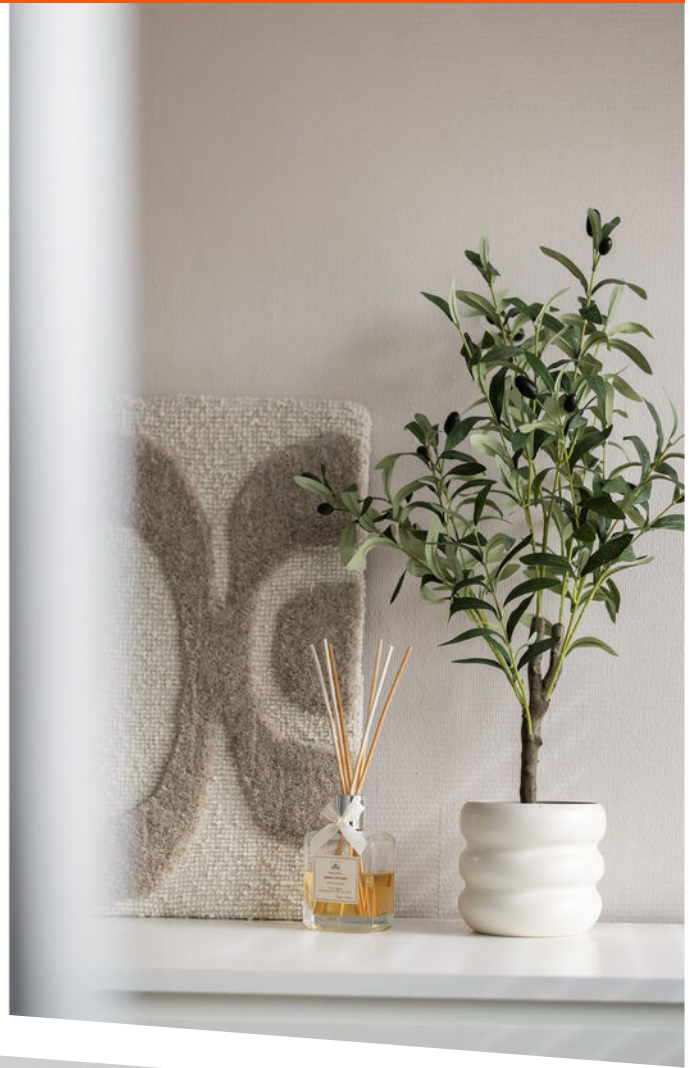


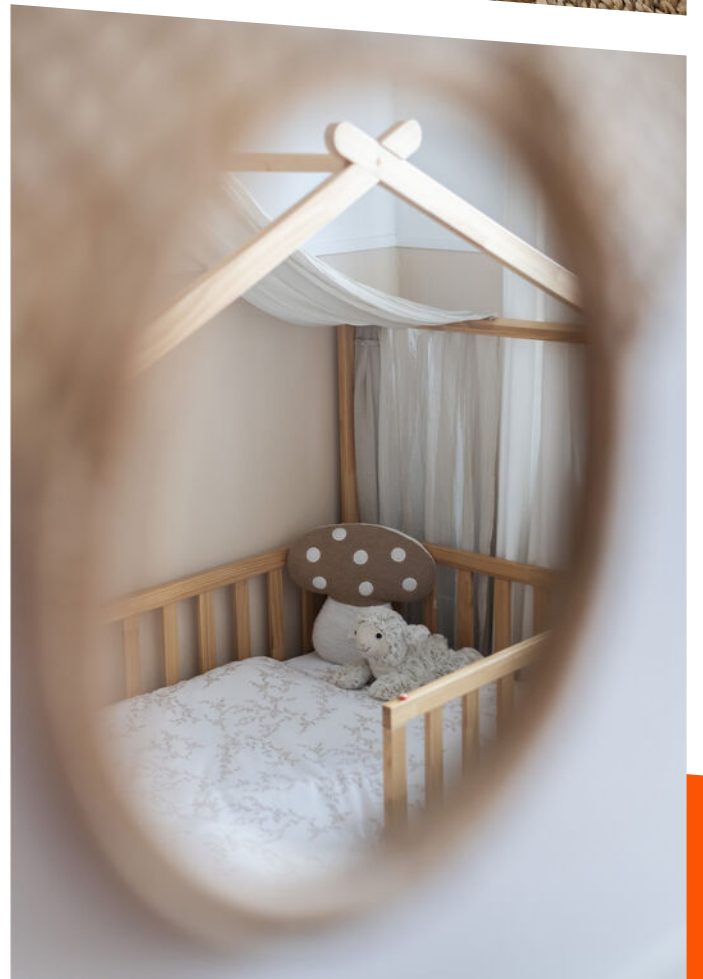




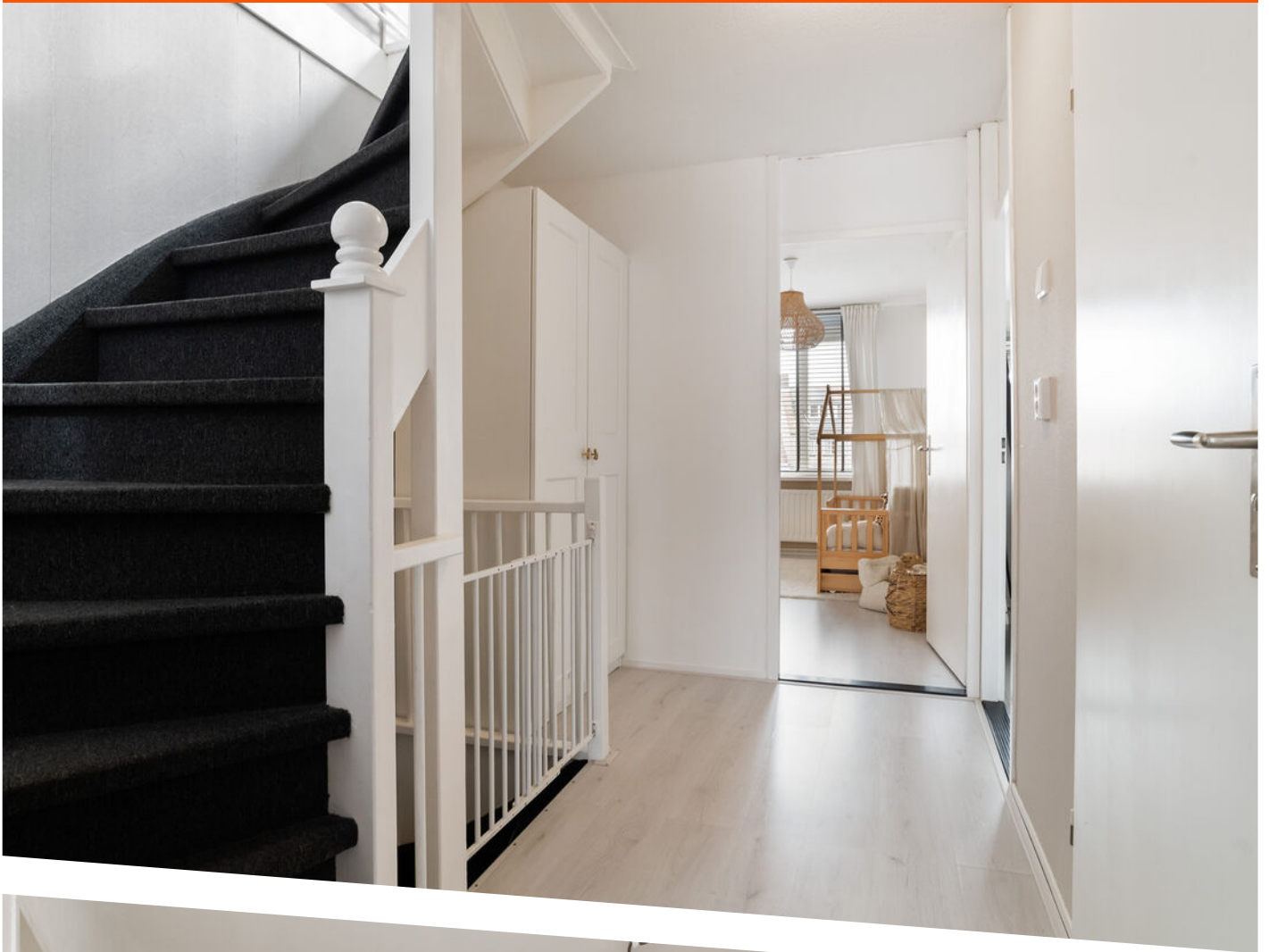




























B



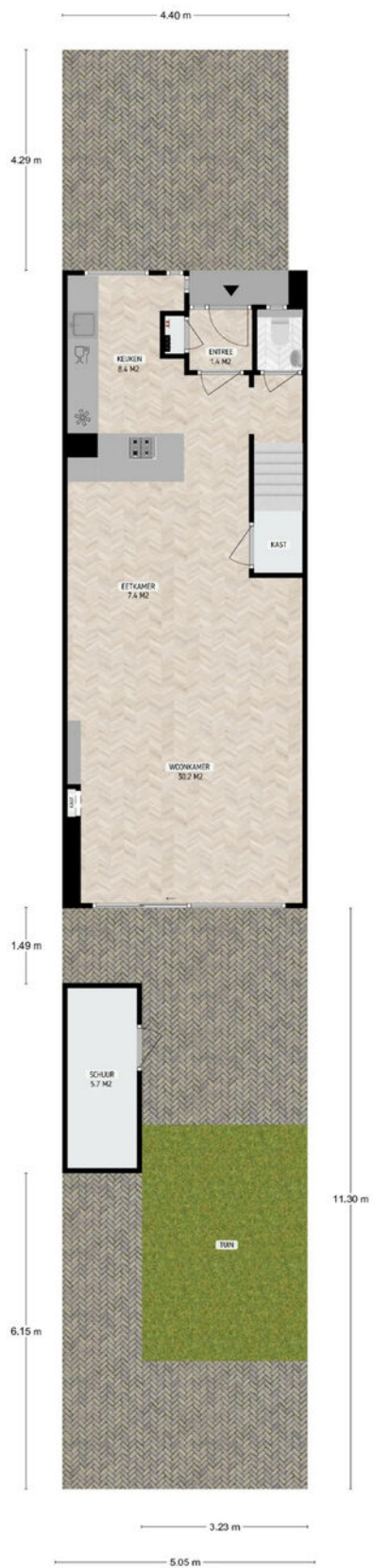
**"Alles voor de beste plek voor jou!"**

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou



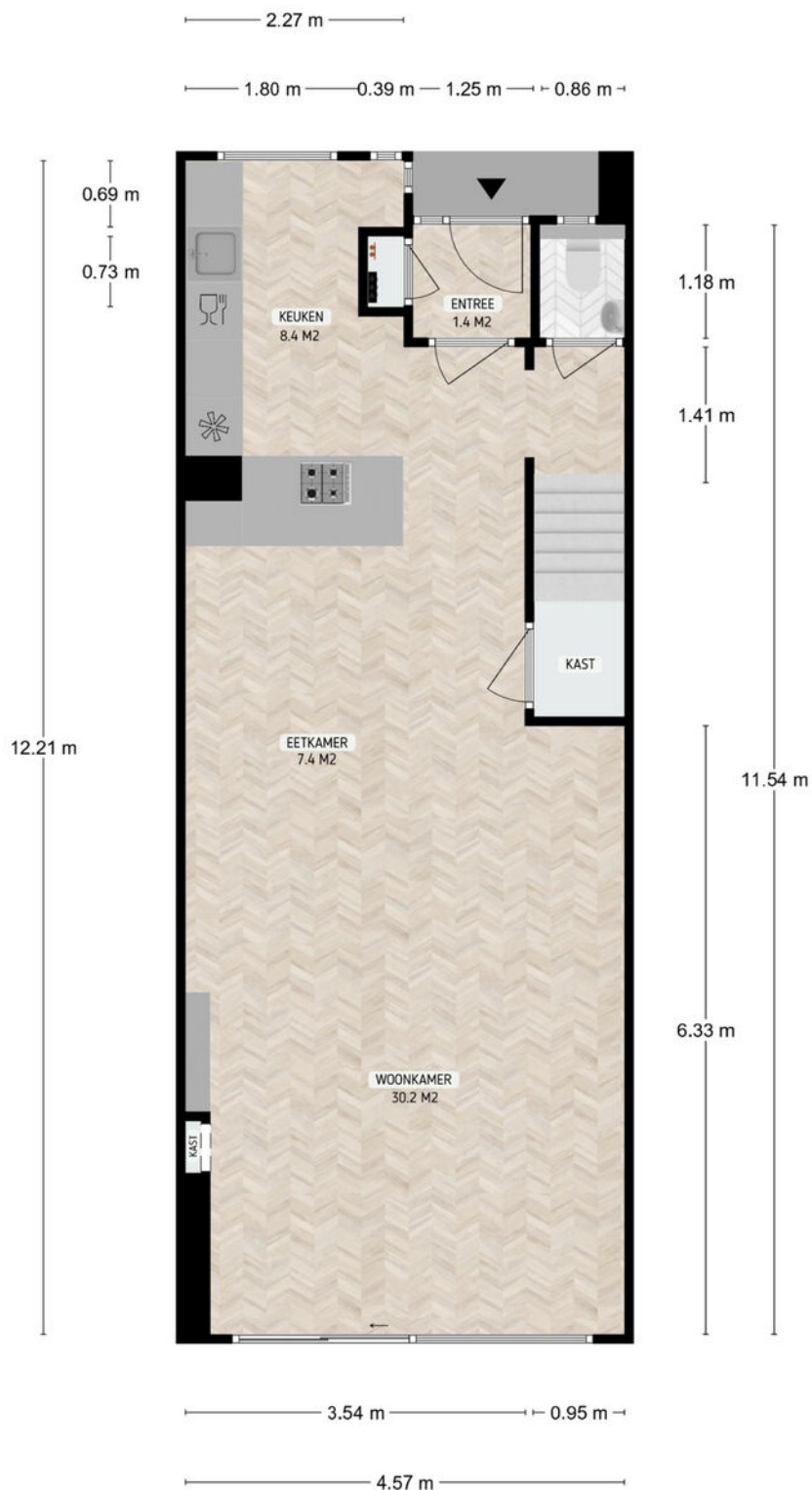
WINDMOLEN 44, RIDDERKERK  
PERCEELOVERZICHT



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

### WINDMOLEN 44, RIDDERKERK

TUSSENWONING 53.86 M<sup>2</sup>  
BEGANE GROND  
HOOGTE 263 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

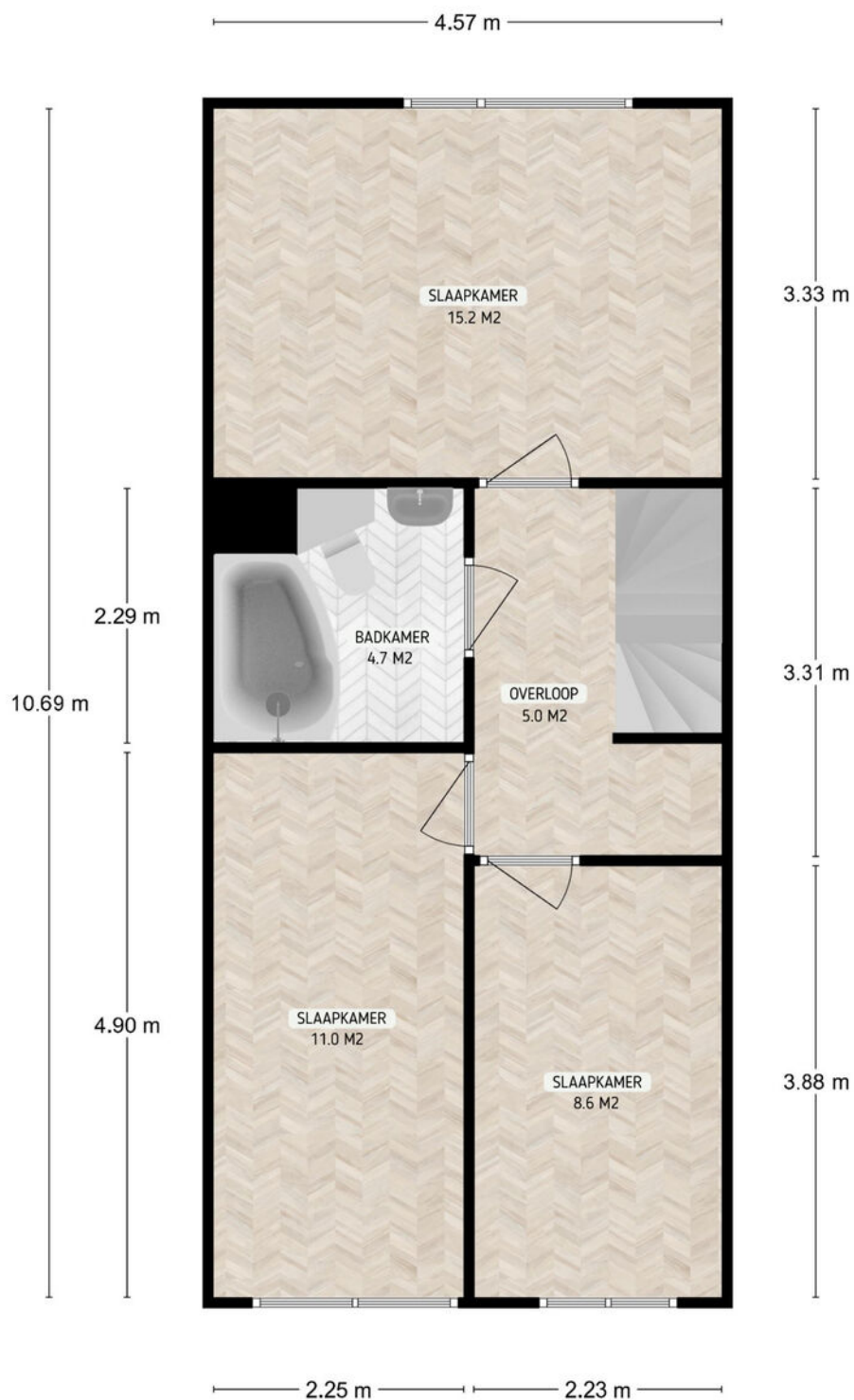
# PLATTEGROND

## WINDMOLEN 44, RIDDERKERK

TUSSENWONING 48.85 M<sup>2</sup>

EERSTE VERDIEPING

HOOGTE 243 CM

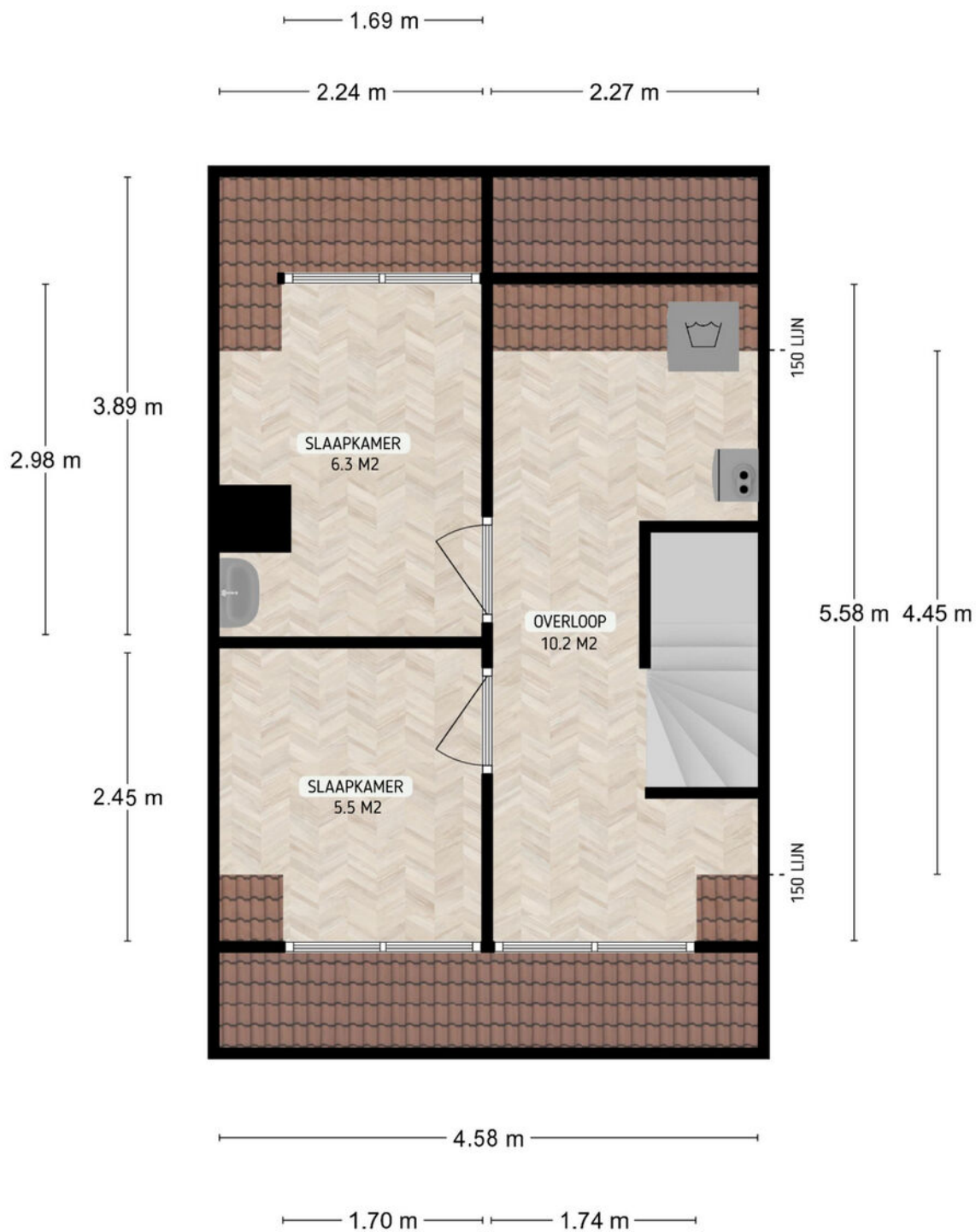


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

# PLATTEGROND

## WINDMOLEN 44, RIDDERKERK

TUSSENWONING 23.32 M<sup>2</sup>  
TWEEDE VERDIEPING  
HOOGTE 256 CM

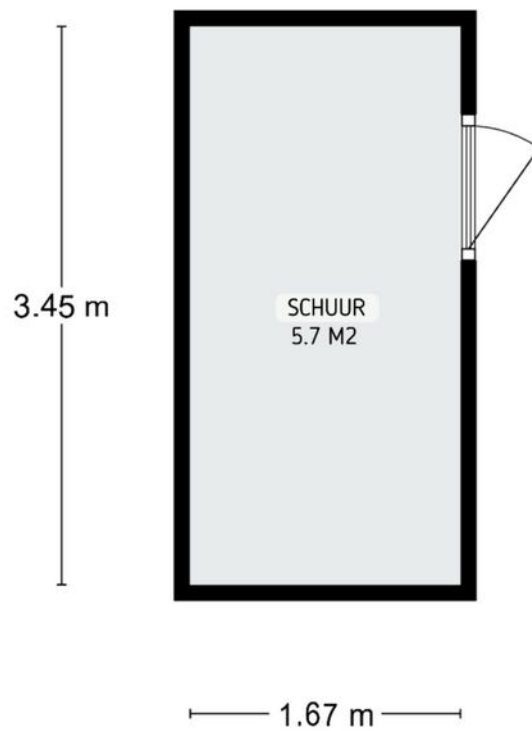


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

# PLATTEGROND

## WINDMOLEN 44, RIDDERKERK

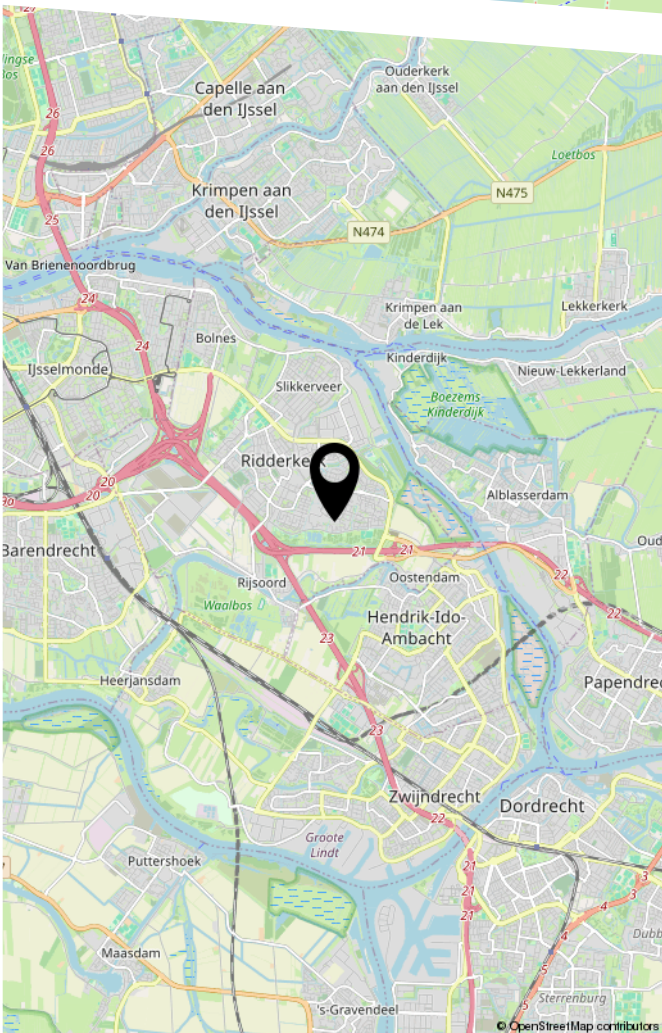
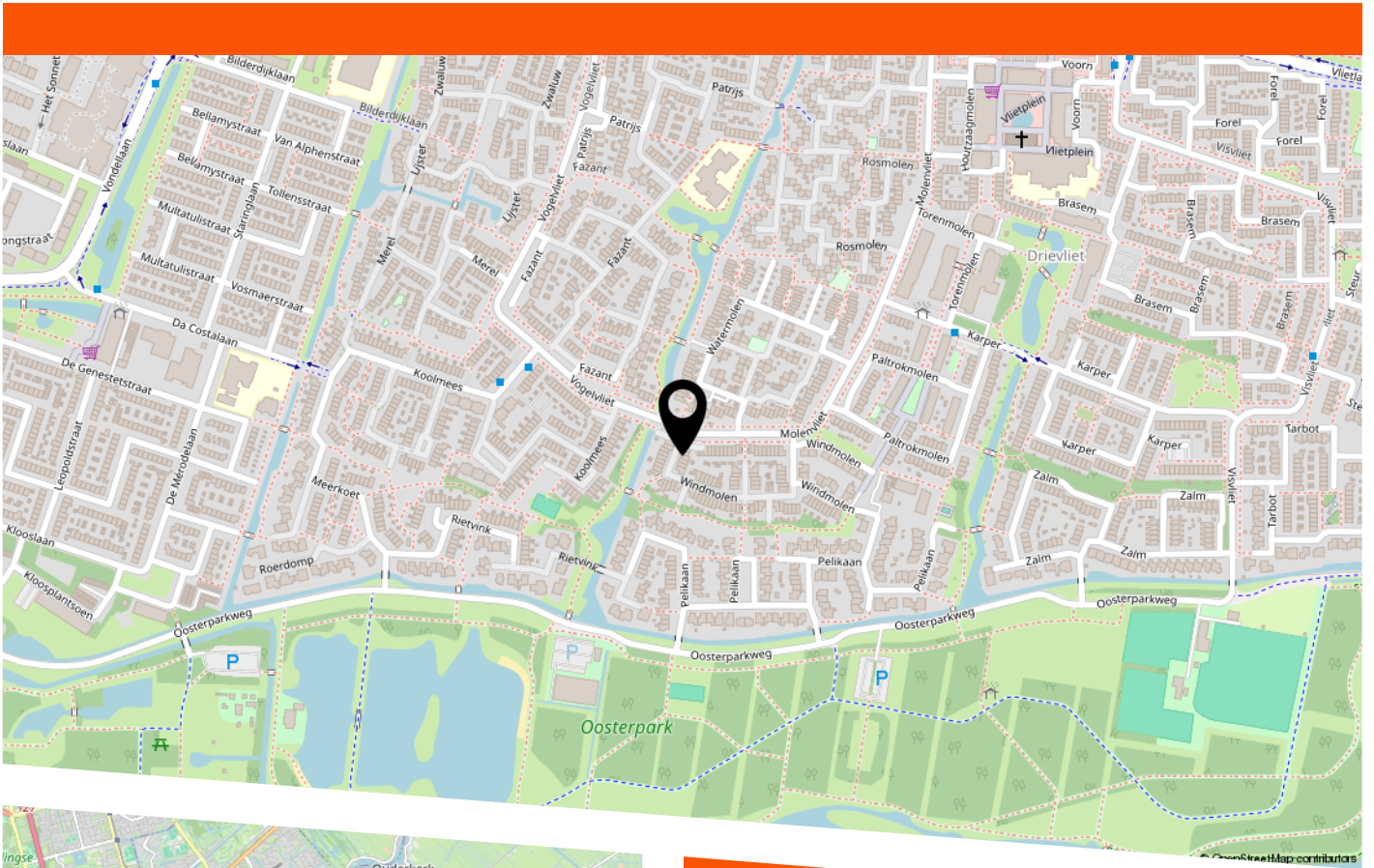
SCHUUR 5.76 M<sup>2</sup>



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

# PLATTEGROND

# LOCATIE OP DE KAART



## De wijk:

De woonwijk Drievliet staat bekend om de speelse en kindvriendelijke indeling. Rustige straatjes met veel voet- en fietspaden. In en rondom de wijk zijn goede gezinsvoorzieningen aanwezig: scholen, winkels (Vlietplein met o.a. een supermarkt, drogist en speciaalzaken), speeltuintjes en parken (het Oosterpark met o.a. een kinderboerderij en pannenkoekenhuis). Het centrum van Ridderkerk combineert levendigheid met een gemoedelijke sfeer. Geen stadsdrukke, maar wél de charme van een bruisend dorpshart. Je vindt er een fijne mix van winkels, horeca en andere voorzieningen. Zin in wat meer rust en groen? Wandel dan richting het Oosterpark, de Gorzen, de Crezéepolder of het Donckse Bos. Stuk voor stuk prachtige, groene plekken om even helemaal tot rust te komen. Ridderkerk heeft daarnaast ook een groot aanbod aan sportverenigingen en zelfs een groot binnen- en buitenzwembad!

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Wandlampen keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Twee paxkledingkasten (inloopkasten kamer)			X
- Overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijn kinderkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- Akoestische wandpaneel, wandplank slaapkamer I en wandplanken kinderkamer		X	
- Wandplank eetkamer, wandplankje hal en legplanken trapkast	X		
- Spiegel 2e verdieping	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Twee barkrukken			X
- Koelkast schuur	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Handdoekhaak	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenbakken		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Koelkast in de schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Vragenlijst over de woning

# *Vragenlijst voor de verkoop van een woning*



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

## Vragenlijst over de woning

Versie 2023

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

### Woning

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

### Doel vragenlijst

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

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

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Windmolen 44, 2986 TJ Ridderkerk

### 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?  niet bekend  ja  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?  niet bekend  ja  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 de woning, 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?  ja  nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen,

## Vragenlijst over de woning

*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)*

- Zo ja, welke? : Het gezamenlijke achterpad.
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  ja  nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?  ja  nee
- Zo ja, hoe lang nog? :
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?  ja  nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  ja  nee
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  ja  nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....
- Duur: :
- k Is er sprake van onteigening?  ja  nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  n.v.t  ja  nee
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?  ja  nee
- Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf :  
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) :
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort?  ja  nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  ja  nee  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

## Vragenlijst over de woning

- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  ja  nee
- Zo ja, toelichting: :
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  ja  nee
- Zo ja, waarom? :
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)  ja  nee
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Woning  
(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?  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 (deels) geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee
- Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet : :

## Vragenlijst over de woning

geïsoleerd?

d Zijn de gevels ooit gereinigd?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

### 3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : - Uitbouw 2008  
- Kleine platte dak voorzijde 2024

Overige daken: : Vanaf de bouw.

b Heeft u last van daklekkages (gehad)?  ja  nee

Zo ja, waar? : - Aan voorzijde bij de slaapkamer. Dit is direct verholpen door nieuwe dakbedekking (2024).  
- Aan achterzijde bij de zolder is tijdens de storm één dakpan losgelaten. Dit is direct opgelost (2022).  
- Lekkage bij de dak nokvorst door een versleten ruiterrrol (plekken te zien bij de vliering), verholpen door een nieuwe ruiterrrol te plaatsen.

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? Platte daken:  niet bekend  ja  nee

Overige daken:  niet bekend  ja  nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:  niet bekend  ja  nee

Overige daken:  niet bekend  ja  nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : De uitbouw 2008.

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:  niet bekend  ja  nee

Overige daken:  niet bekend  ja  nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  ja  nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt?  ja  nee

Zo ja, toelichting: :

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

## Vragenlijst over de woning

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Alles kunststof behalve de voorzijde op de begane grond.  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2025 (voorzijde, de houten delen)
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee
- Zo ja, door wie? :
- c Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee
- Zo nee, toelichting: :
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  ja  nee
- Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : Alleen onderste slot voordeur niet aanwezig.
- e Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee
- Zo ja, welk type glas? : Beneden voorzijde: dubbelglas (voordeur enkel glas)  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) Beneden achterzijde: HR++  
Boven alles: HR++
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  ja  nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  ja  nee  
(Denk aan lekkende ruiten.)
- Zo ja, waar? :

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee
- Zo ja, waar? :
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee
- Zo ja, waar? :
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  ja  nee
- Zo ja, waar? :
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)  ja  nee
- Zo ja, waar? :
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie?  niet bekend  ja  nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

### 6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk?  ja  nee

Is de kruipruimte droog?  meestal  ja  nee

Zo nee of meestal, toelichting: : Kruipruimte is droog, bodem kan vochtig zijn.  
Bodemfolie (Tonzon) toegepast.

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  soms  ja  nee

Zo ja of soms, toelichting: :

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  ja  nee

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

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

### 7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : Cv-combiketel

*(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)*

Is/zijn de installatie(s) eigendom?  ja  nee

Zo nee, toelichting: :  
*(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)*

Merk van de installatie(s): : Vaillant

Type(nummer) van de installatie(s): : eco TEC plus

Installatiedatum van de installatie(s): : 2018

## Vragenlijst over de woning

- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? :
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  ja  nee
- Zo ja, door wie? :
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  ja  nee  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
- 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, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?  ja  nee
- Elektrisch:
- warm water:  ja  nee
- overig, namelijk :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Gehele begane grond, behalve een klein deel onder het tv meubel en gedeelte waar voorheen de convectorput zat.
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  ja  nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?  ja  nee
- Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?  niet bekend  ja  nee  
*Zo ja, dan overnamecontract opvragen.*
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? :  nader overeen te komen  ja  nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? :  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in

## Vragenlijst over de woning

Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

- Functioneren alle zonnepanelen?  niet bekend  ja  nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? :
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- 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:
- 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? : N.v.t.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : N.v.t.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  niet bekend  ja  nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?  niet bekend  ja  nee  
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : In 2020 een nieuwe meterkast.
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  ja  nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? :  nader overeen te komen  ja  nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee
- Zo nee, toelichting: : De originele mechanische ventilatie is buiten gebruik (afgesloten door vorige bewoners). In de badkamer is een decentrale ventilatie aanwezig.
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?:
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : Onbekend
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee  
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee
- Zo nee, toelichting: :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?  ja  nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 8 jaar

### 8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : Niet bekend, bij aankoop in 2020 zat de badkamer er al in.
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  ja  nee
- Zo nee, welke niet? :
- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee
- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2020
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2020
- Functioneert alle inbouwapparatuur?  ja  nee
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :
- i Heeft u een kokend water kraan?  ja  nee  
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)
- Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : De boiler is uit 2020 en de Quooker (kraan) zelf uit

## Vragenlijst over de woning

oud is deze kraan ongeveer? 2024.

### 9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1979
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?  
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)  
 niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke en waar? :
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  niet bekend  ja  nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?  
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)  niet bekend  ja  nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?  
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)  niet bekend  ja  nee
- h Is de grond verontreinigd?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  n.v.t  ja  nee  
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  n.v.t  ja  nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  n.v.t  ja  nee  
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :  
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t  ja  nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  ja  nee  
Zo ja, waar? :
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waar? :  
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  n.v.t  ja  nee  
Zo ja, wanneer? :  
Zo ja, door welk bedrijf? :

## Vragenlijst over de woning

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  niet bekend  ja  nee  
(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? :

m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Aanbouw en een dakkapel aan voor- en achterzijde.  
Waren al aanwezig bij aankoop woning in 2020.

Zo ja, in welk jaartal? :

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Aanbouw: Jongekrijg+Maasbouw B.V.  
Twee dakkapellen: onbekend

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, welke? :

o Is er sprake van glasvezel internet?  niet bekend  ja  nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee

Zo ja, welke label? : B

### 10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 369,-

Belastingjaar? : 2025

b Wat is de WOZ-waarde? € 443.000,-

Peiljaar? : 2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 632,-

Belastingjaar? : 2025

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 664,-  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2025

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: €.....

Elektra: €.....

Water: € 20,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : Gas en elektra samen: 180eur

Te weten: €.....

## Vragenlijst over de woning

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m<sup>3</sup>):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 3

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  ja  nee  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

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  ja  nee

Is de canon afgekocht?  n.v.t  ja  nee

Zo ja, tot wanneer? :

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  ja  nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  ja  nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? :

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....


### 11. Garanties

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

Zo ja, welke? :

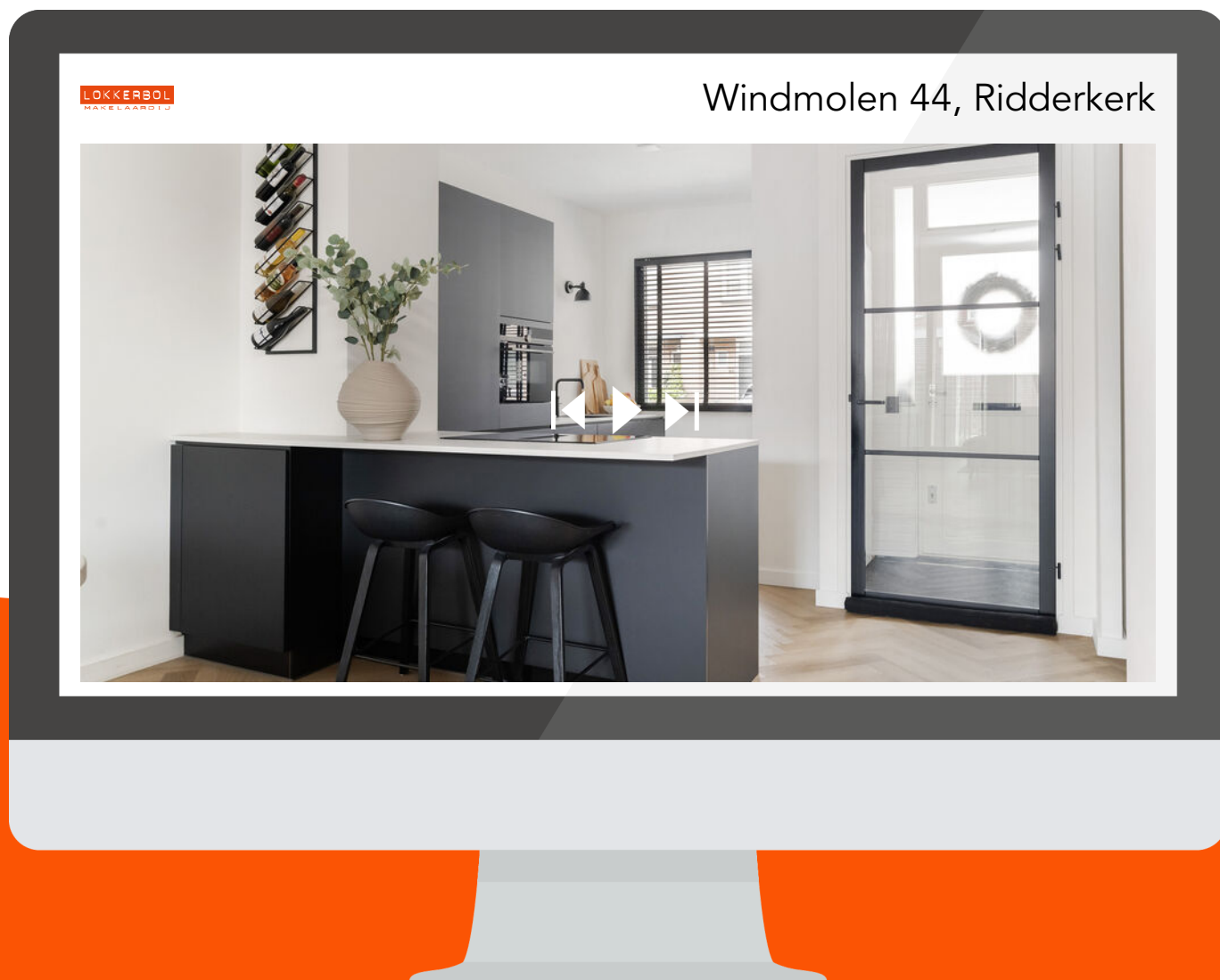
### 12. Nadere informatie

## Vragenlijst over de woning

- a Overige zaken  
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)
- :
- Het houtwerk van de schuur is op enige punten niet meer in goede conditie.
  - Er ontbreekt een klein stukje laminaat in de kledingkamer achter de kast..
  - Op zolder zijn op enige plekken geen plintjes aanwezig.
- 

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**windmolen44.nl**



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!

**LOKKERBOL**  
MAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

LOKKERBOL NVM  
MAKELAARDIJ  
Laan op Zuid 786  
3071 AB, Rotterdam

010 - 404 77 49  
info@lokkerbol.nl  
www.lokkerbol.nl