

**TE KOOP**

# Zandbergseweg 3

Rijswijk (GLD)



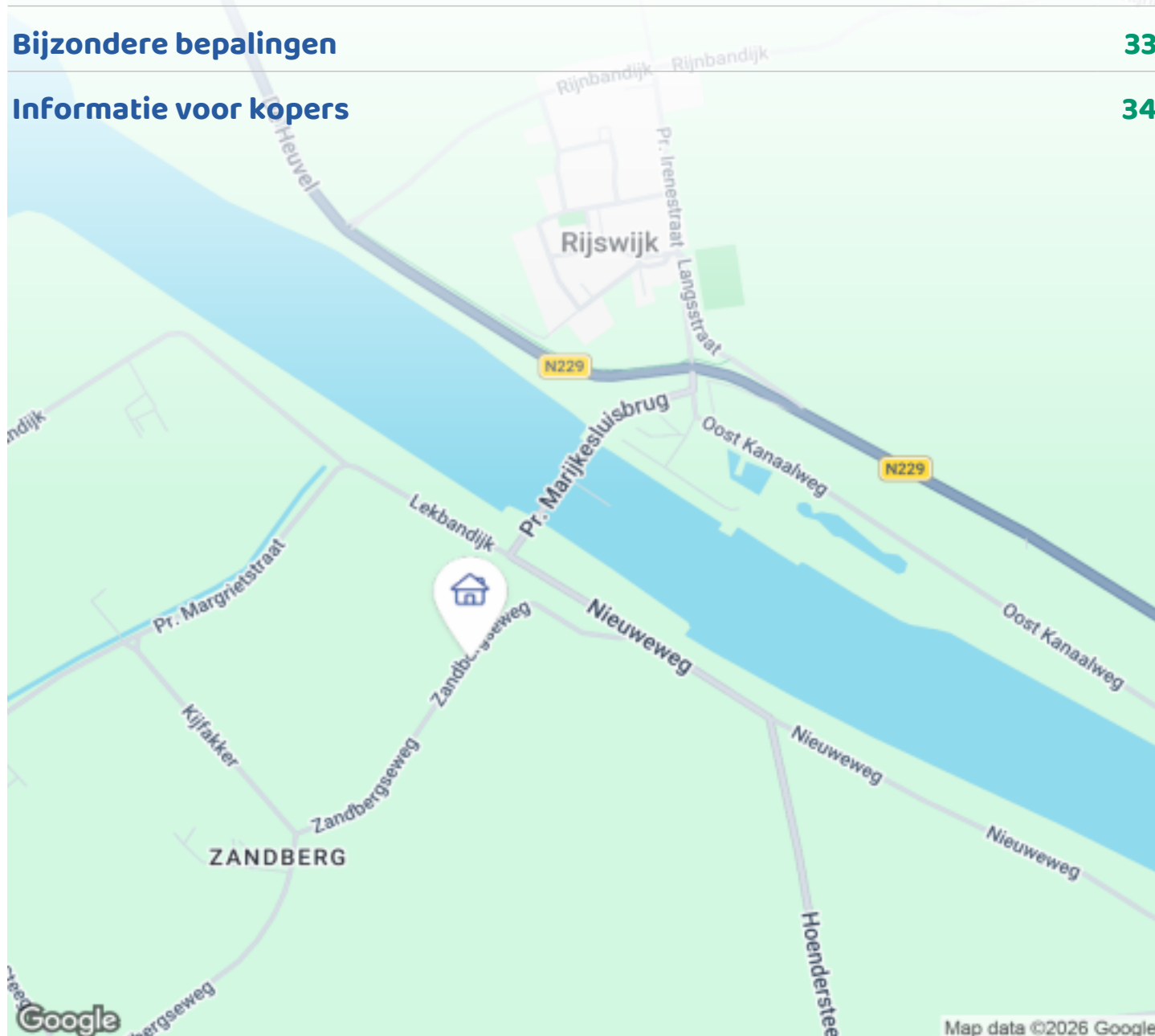
Vraagprijs

**€ 1.089.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Plattegrond                | 22 |
| Kenmerken                  | 27 |
| Zakenlijst                 | 30 |
| Huis op de kaart           | 32 |
| Algemene informatie        | 33 |
| Bijzondere bepalingen      | 33 |
| Informatie voor kopers     | 34 |



Woningbrochure: Zandbergseweg 3, Rijswijk (GLD)

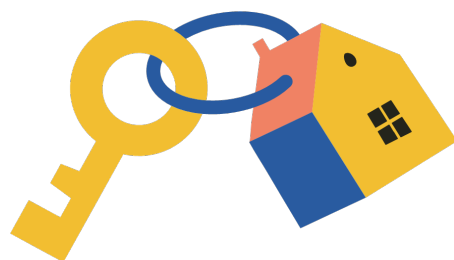
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaande villa op 1.429 m<sup>2</sup> eigen grond — energielabel A+, luxe afwerking en riante hobbygarage in het buitengebied van de Betuwe

Ruimte, rust en duurzaamheid. Deze sfeervolle vrijstaande woning uit 1996 ligt op een royaal perceel van 1.429 m<sup>2</sup> eigen grond in het groene buitengebied van Rijswijk (Gld) — op steenworp afstand van de uiterwaarden van de Nederrijn/Lek en midden in het Betuwse fruit- en rivierenlandschap. Circa 150 m<sup>2</sup> woonoppervlak, een woonkamer met serre en houtkachel, een complete woonkeuken, drie slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad én inloopdouche. Op het perceel staat bovendien een uitzonderlijk ruime, volledig geïsoleerde vrijstaande garage met verdieping (~84 m<sup>2</sup>) — ideaal als hobbyruimte, atelier of werkplaats. Met 24 zonnepanelen (eigendom, 2022), HR++ beglazing en uitstekende isolatie is deze woning voorzien van energielabel A+ (geldig t/m december 2033).



**Woningbrochure: Zandbergseweg 3, Rijswijk (GLD)**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

"Wat deze plek voor mij zo bijzonder maakt, is de combinatie van landelijke rust én uitstekende bereikbaarheid. De A15 en A2 liggen ver genoeg weg om er geen last van te hebben, maar dichtbij genoeg om echt overal snel te zijn: Rotterdam, Den Haag, Amsterdam, Utrecht, Eindhoven, Arnhem en Nijmegen — je zit er precies in het midden. Wie met het openbaar vervoer reist heeft het helemaal getroffen: station Culemborg ligt op tien minuten rijden, met vier stoptreinen per uur richting Utrecht én richting 's-Hertogenbosch/Eindhoven. En via station Tiel ben je zo in Arnhem en Nijmegen.

Thuis merk je daar helemaal niets van. 's Morgens hoor je vooral de vogels en het Betuwse buiten; 's avonds gaat de haard aan in de woonkamer, of je zit nog even in de serre tot de zon onder gaat. De tuin ligt rondom en vangt de zon de hele dag. En die grote garage met verdieping — dat is de luxe waar ik het meest van ga missen: alle ruimte voor auto, werkplaats en hobby's onder één eigen dak."

Begane grond — lichte leefruimte met serre

Via de entree met garderobe, vaste trap en gastentoilet kom je in de ruime woonkamer met sfeervolle houtkachel. Dubbele tuindeuren geven toegang tot de zonnige serre en verder de tuin in. Een ingebouwde airconditioning houdt de woonkamer op warme zomerdagen aangenaam koel.

De woonkeuken is compleet uitgerust met 5-pits gasfornuis, combi-oven, koelkast, vriezer, afzuigkap en vaatwasser. Aansluitend ligt een praktische bijkeuken met extra keukenblok, wasmachineaansluiting en opstelplaats voor de HR-combiketel — perfect om het huishouden buiten het zicht af te handelen.

Eerste verdieping — drie slaapkamers en luxe badkamer

Via de overloop bereik je drie slaapkamers, waaronder de master bedroom met walk-in closet. De luxe badkamer met dakkapel biedt het volledige programma: ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en

hangend toilet — met vloerverwarming voor extra comfort op koude ochtenden.

Vliering — extra bergruimte

Via de vlizotrap op de overloop bereik je de vliering, goed voor circa 8 m<sup>2</sup> opslagruimte.

Het bijzondere extraatje: vrijstaande garage mét verdieping

Op het perceel staat een volledig geïsoleerde vrijstaande garage van circa 45 m<sup>2</sup> op de begane grond, mét complete tweede verdieping vol bergruimte en ingerichte hobbyruimte — samen ~84 m<sup>2</sup> externe bergruimte. Eigen meterkast, airconditioning, afdak en overkapping. Voor de klusser, verzamelaar, oldtimer-liefhebber of thuiswerker met ruimte-eisen: een zeldzame kans. In de schuur is nog een kantoor/studio met eigen opgang en airconditioning die ook prima kan dienen als gastenverblijf/slaapkamer.

Tuin — rondom, op het zuidoosten

De verzorgde tuin loopt rondom de woning en ligt gunstig op het zuidoosten. Vanuit de serre en de woonkamer heb je de hele dag zicht op het groen. Het perceel is afgesloten met een elektrisch hek, voldoende eigen parkeergelegenheid op eigen terrein.

Duurzaam en onderhoudsvriendelijk.

Bouwjaar 1996, in uitstekende onderhoudsstaat (alle bouwkundige onderdelen beoordeeld als "goed" in taxatie 2023)

Energielabel A+ (definitief geregistreerd 04-12-2023, geldig t/m 04-12-2033)

24 zonnepanelen (eigendom, 2022) — 9.600 Wp (24 × 400 Wp), oriëntatie zuidwest, 47,5% aandeel hernieuwbare energie

Zeer lage energierekening dankzij de combinatie van label A+ en de ruime zonnepanelencapaciteit — zelfs met volop ruimte voor het opladen van één elektrische auto

HR-107 combiketel (verwarming en warm water)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Vloerverwarming in de badkamer  
Airconditioning in woonkamer én in hobbyruimte boven de garage  
Goed geïsoleerd: gevels, vloer en dak (8–20 cm isolatie, Rc-waarden 2,5–3,48)  
HR++-beglazing in de leefruimtes, dubbel glas in slaapruimtes; houten kozijnen  
Mechanische afzuiging (keuken/badkamer/toilet), natuurlijke toevoer  
Traditionele bouw, fundering op betonpalen, zadeldak met dakpannen, gestucte gevels  
Perceel: 1.429 m<sup>2</sup> eigen grond (volle eigendom, geen erfpacht, geen bijzondere erfdienstbaarheden)  
Twee meterkasten (hoofdwoning 8 groepen + 2 aardlekschakelaars; garage 14 groepen + 2 aardlekschakelaars)  
Elektrisch hek en ruim eigen parkeerterrein  
Indicatie oppervlakten (conform NEN 2580 / BBMI, meetrapport 20-04-2026)

OnderdeelOppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonenca. 150 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte (vliering)ca. 8 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte (overkapping)ca. 5 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte (garage + berging)ca. 84 m<sup>2</sup>  
Bruto inhoud woningca. 602 m<sup>3</sup>  
Perceel1.429 m<sup>2</sup>  
Ligging — landelijk wonen, centraal gelegen  
Rijswijk (Gld) is een karakteristiek Betuws dorp in de gemeente Buren, bekend om zijn rust, fruitboomgaarden en ligging direct aan de Nederrijn/Lek. De woning ligt in het buitengebied, op fiets- en wandelafstand van de dijk en de uiterwaarden.

Auto. De A15 en A2 liggen op comfortabele afstand: ver genoeg om er thuis geen geluid van te horen, dichtbij genoeg om snel overal te zijn. De Zandbergseweg ligt precies aan de rand van de Randstad en de grote regio's: Utrecht, Rotterdam, Den Haag, Amsterdam, 's-Hertogenbosch/Eindhoven en Arnhem/Nijmegen zijn allemaal binnen een uur bereikbaar — de meeste zelfs binnen een halfuur tot drie kwartier.

Trein. Station Culemborg ligt op circa tien minuten rijden en biedt vier stoptreinen per uur richting Utrecht én richting 's-Hertogenbosch/Eindhoven — bovendien met ruime gratis parkeergelegenheid voor forensen. Via station Tiel is er directe verbinding met Arnhem en Nijmegen. Ideaal voor iedereen die pendelt of regelmatig de Randstad in moet, zonder in te leveren op woongenot.

Dagelijkse voorzieningen. Volledige dorpsvoorzieningen in Maurik, Beusichem en Buren; ruimer winkelaanbod, horeca en cultuur in Tiel, Culemborg en Geldermalsen.

## Kortom

Een zeldzame combinatie: een kwalitatief goed afgewerkte vrijstaande woning uit 1996 met energielabel A+, op bijna 1.500 m<sup>2</sup> eigen grond, mét een uitzonderlijk ruime en volledig uitgeruste hobbygarage — in een van de mooiste en rustigste gebieden van de Betuwe. Instapklaar, duurzaam en met buitenruimte.





# FOTO'S



# FOTO'S



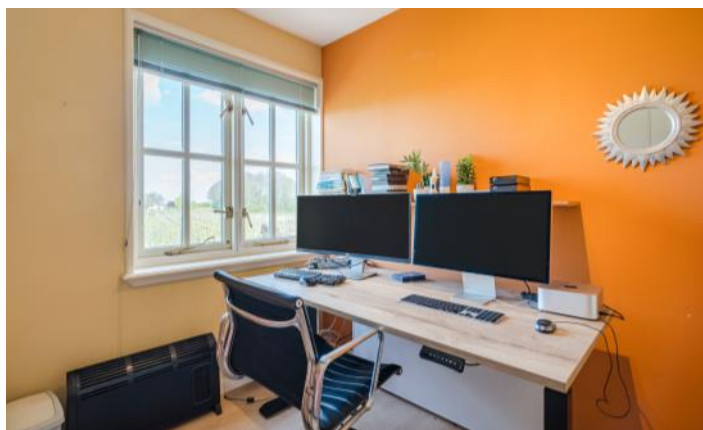


# FOTO'S









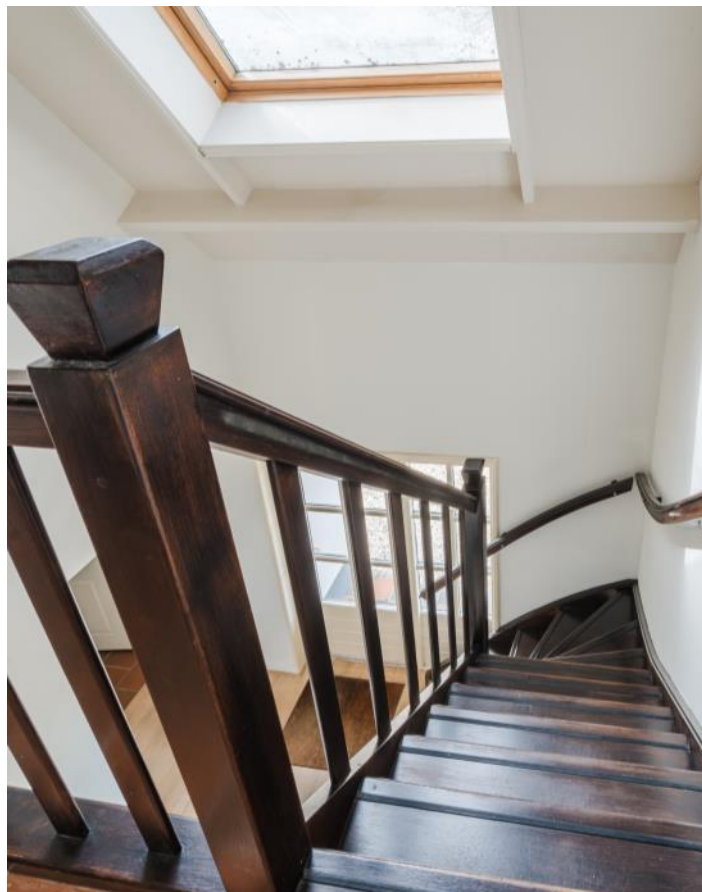
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S



Woningbrochure: Zandbergseweg 3, Rijswijk (GLD)

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



Woningbrochure: Zandbergseweg 3, Rijswijk (GLD)

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

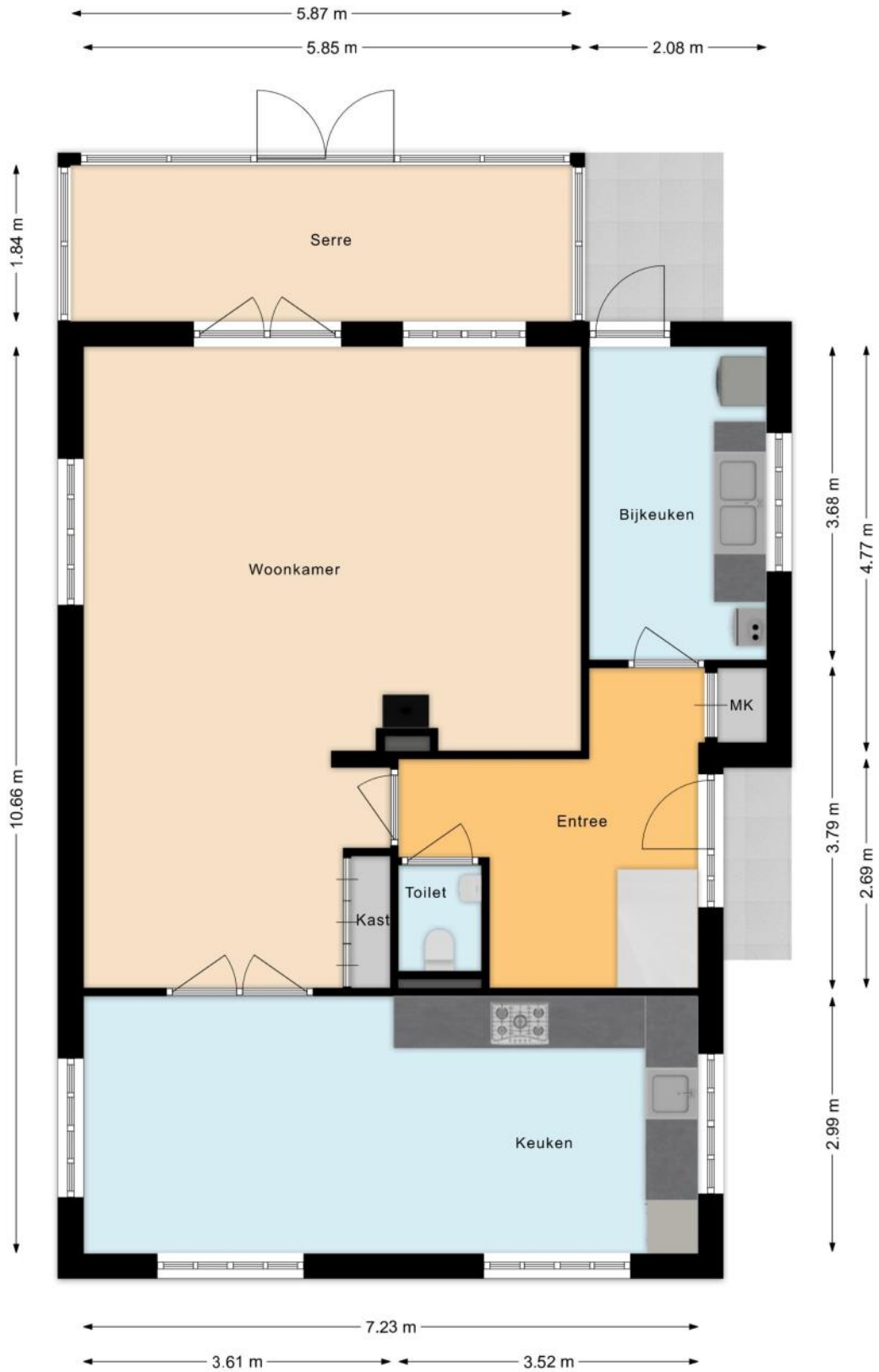
# FOTO'S



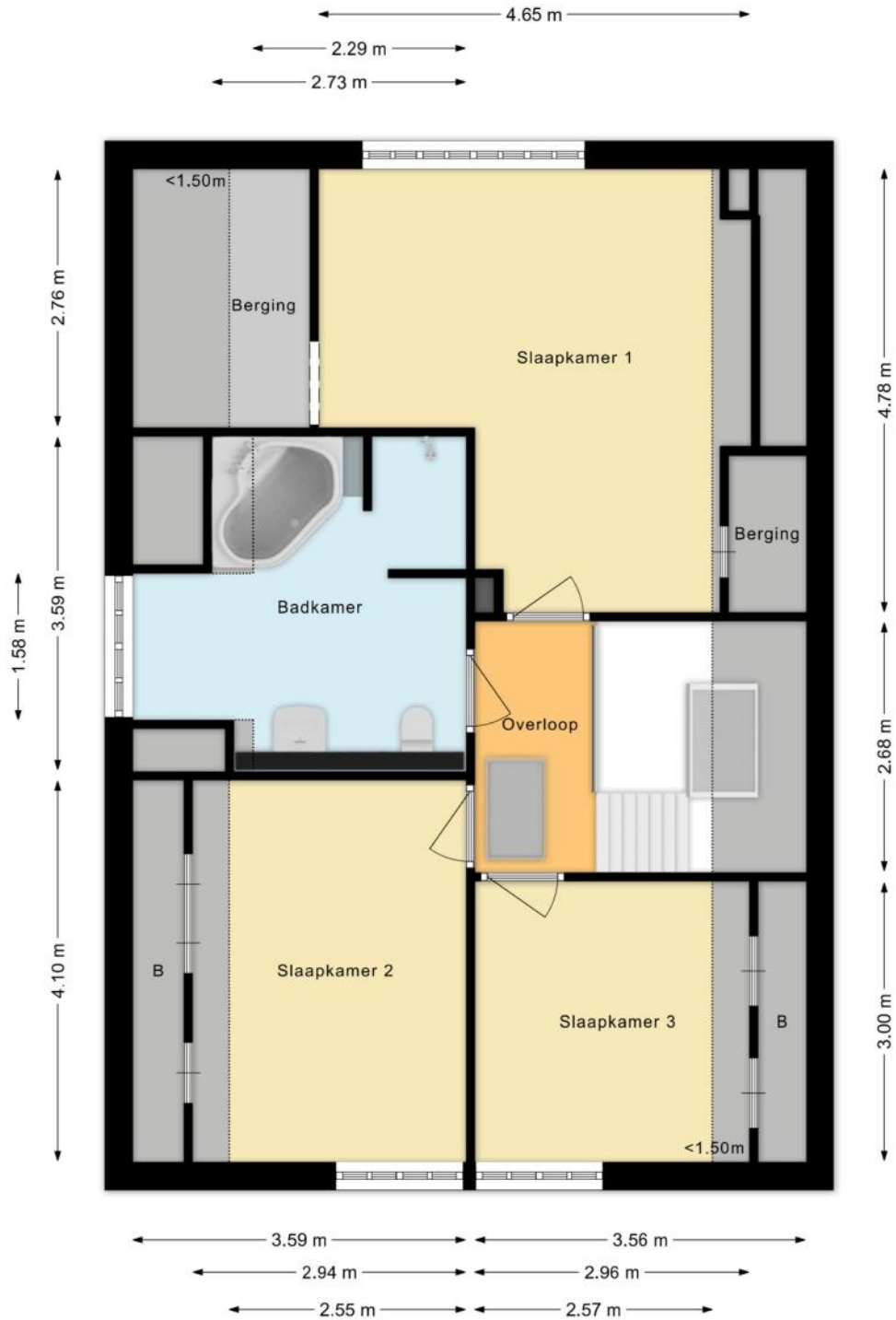
# FOTO'S



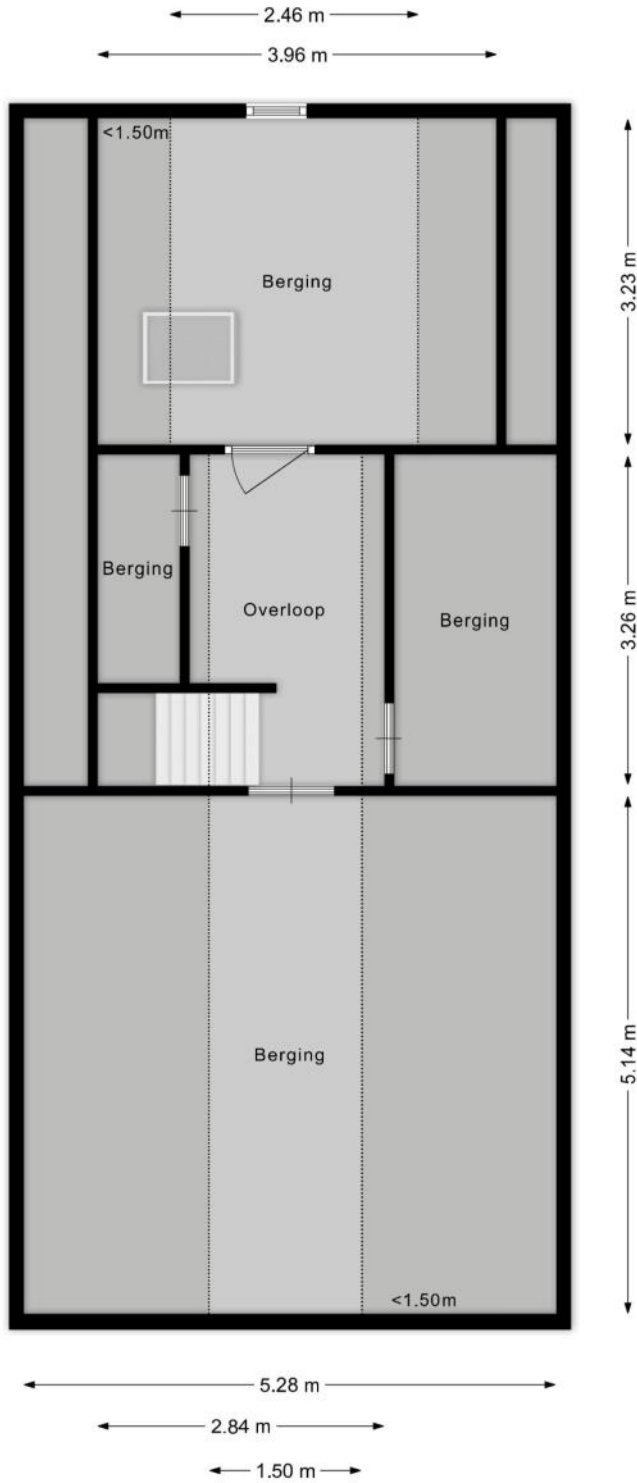
# PLATTEGROND



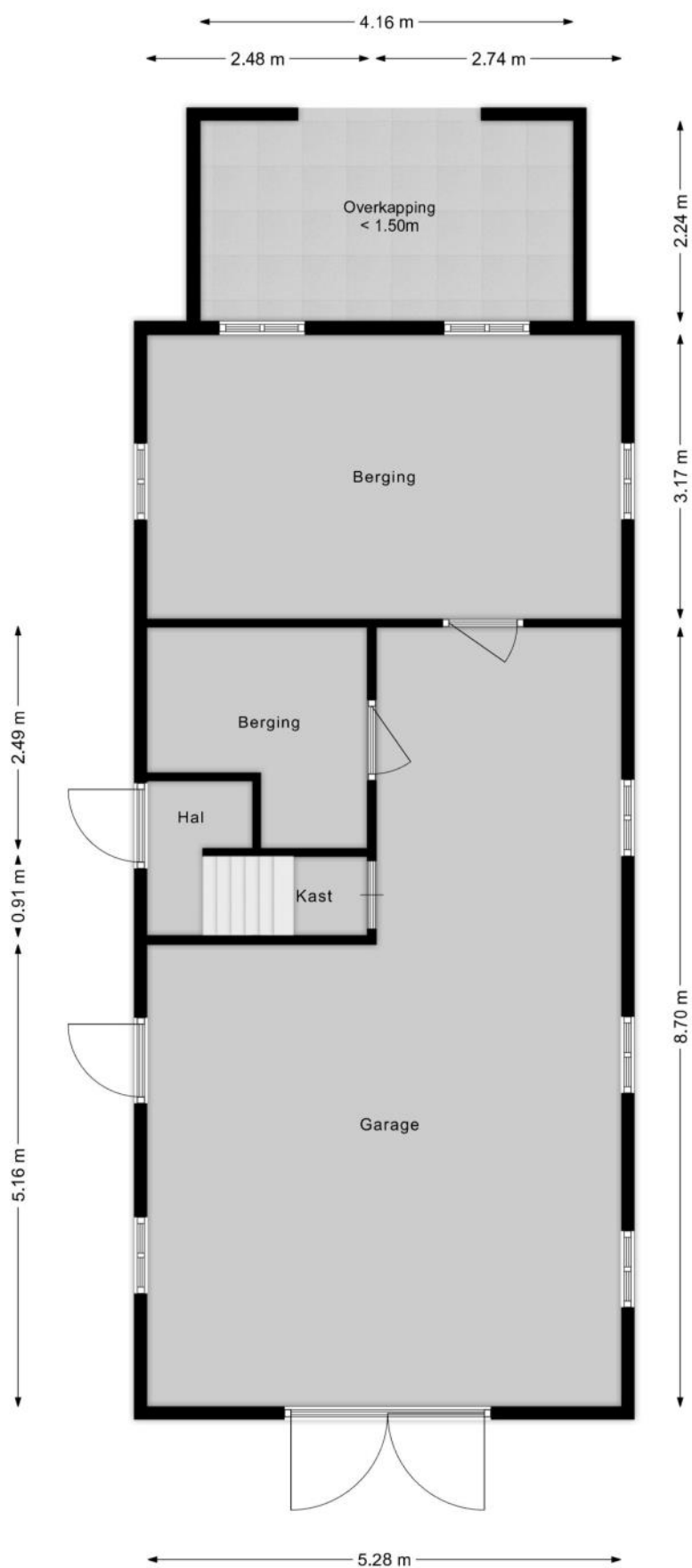
# PLATTEGROND



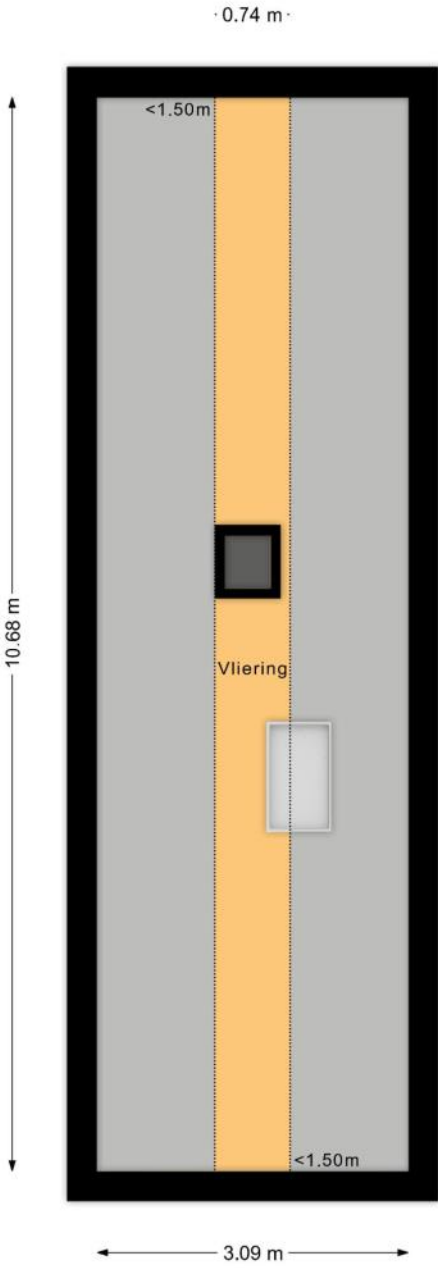
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar       | 1996                                |
| Soort dak      | Zadeldak                            |
| Materiaal dak  | Pannen                              |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 1429 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 602 m <sup>3</sup>  |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 150 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 8 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 5 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte          | 84 m <sup>2</sup>  |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Aantal kamers         | 4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)   |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet   |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, toilet, douche, wastafel, inloopdouche, vloerverwarming                                      |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen en een zolder  |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Airconditioning, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

## Energie

|                    |  |
|--------------------|--|
| Energielabel       | A+                                     |
| Isolatie           | Volledig geïsoleerd, HR-glas           |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warm water         | Cv-ketel                               |
| Merk/type cv-ketel | Nefit                                  |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2016                                   |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                               |

## Buitenruimte/omgeving

|         |   |
|---------|---|
| Ligging | Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Open ligging, Landelijk gelegen |
| Tuin    | Tuin rondom   |

# KENMERKEN

## Garage

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Soort         | Vrijstaand steen |
| Voorzieningen | Elektra          |
| Isolatie      | Dakisolatie      |

## Parkeergelegenheid

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Op eigen terrein |
|--------------------------|------------------|

## Kadastrale gegevens

### Maurik M 839

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Oppervlakte       | 1189 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom      |

### Maurik M 840

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 240 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten               | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Alarminstallatie                   | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         |                  | ●           |                 |
| Airconditioning                    | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                       | ●                |             |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto        | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                   | ●                |             |                 |
| Horren                             | ●                |             |                 |
| Parket                             | ●                |             |                 |
| Boiler                             | ●                |             |                 |
| Close-in boiler                    | ●                |             |                 |
| Kachels                            | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  |                  | ●           |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Fornuis                            | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| Oven                               | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                   | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Vriestkast                         | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |
| Dimmers                            | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  |                  | ●           |                 |
| Losse kasten                       |                  | ●           |                 |

# ZAKENLIJST

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Boeken-, legplanken                             | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                             | ●                |             |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Radiatorafwerking                               | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | ●           |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

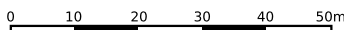
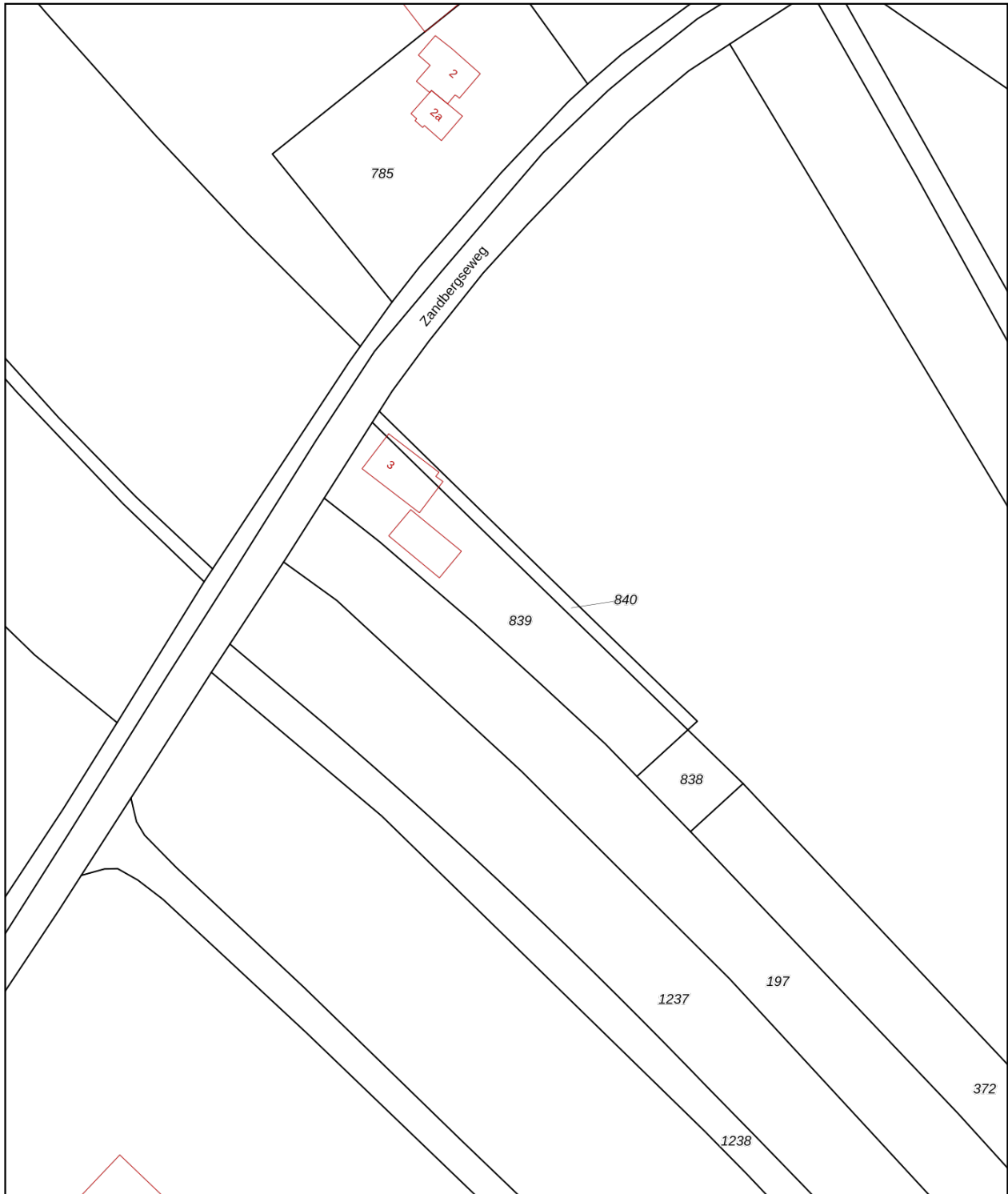


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



|  |   |   |                     |
|--|---|---|---------------------|
| <b>12345</b><br>25   | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 1000  | <b>kadaster</b><br> |
| —  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente Maurik  |                     |
| —  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie M  |                     |
| —  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 839   |                     |
| —  | Bebouwing   |   |                     |
| Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |   | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                     |

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.