

# WONEN IN LEKKERKERK



**Tiendweg-West 18 a**  
Vraagprijs € 1.495.000 k.k.

 **Arnoud de Jong**  
Makelaardij



# THUIS IN HUIS

## WEBSITE

Alle informatie over deze woning is voor u gebundeld in de brochure die u nu vasthoudt. Overzichtelijk en compleet. Zodat u – na de bezichtiging – op uw gemak alle details nog eens kunt doornemen. We bieden u echter meer!

Past de huidige bank in de woning? Hoe ziet de woonkamer eruit met een andere indeling? Op onze website vindt u, onder het kopje 'media' bij de woning, 3D plattegronden. Start met variëren van meubels en indeling!

Op onze website vindt u het complete aanbod. Niet iedere verkoper kiest voor publicatie op Funda.nl of een bord in de tuin. Een korte omschrijving of volledige presentatie van deze woningen vindt u wel op [Arnoudejongmakelaardij.nl](http://Arnoudejongmakelaardij.nl)

## LIKE ONS EN MIS NIETS

Volgers van onze Facebook-pagina zijn snel op de hoogte. We posten sneakreviews van woningen die nieuw in de verkoop komen en nieuws uit de branche. Interessant voor huizenzoekers en huiseigenaren. Bovendien delen we foto's van de mooie omgeving van de Krimpenerwaard en interieurplaatjes ter inspiratie!

## WELKOM!

Achter deze voordeur gaat een woonwereld voor u open. De stap naar binnen maakt u samen met een van de experts van Arnoud de Jong Makelaardij. We kijken graag met u mee naar wat deze woning te bieden heeft. Zijn uw woonwensen binnen de muren te realiseren?

Het persoonlijke contact met huizenzoekers vinden we een van de mooiste dingen in ons vak. Van Arnoud de Jong Makelaardij mag u een deskundige en creatieve blik verwachten. En bovenal een eerlijk en echt advies.

Zullen we de deur maar opendoen?

*Arnoud de Jong*



# KENMERKEN WONING



## VRIJSTAANDE WONING

Woonoppervlakte	circa. 282 m <sup>2</sup>
Inhoud	circa. 1046 m <sup>3</sup>
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	2006
Energielabel	A+
Perceeloppervlakte	circa. 2720 m <sup>2</sup>
Tuin	rondom

# LANDELIJK WONEN AAN DE TIENDWEG - WEST 18A





KOM  
BINNEN!

## VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ MET LANDELIJKE CHARME

Aan de rand van het uitgestrekte polderlandschap staat deze onder architectuur gebouwde vrijstaande woonboerderij uit 2006, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.720 m<sup>2</sup>. Een huis waar de charme van vroeger samenkomt met het comfort en de duurzaamheid van nu. Met een woonoppervlakte van 282 m<sup>2</sup>, energielabel A+, 28 zonnepanelen en een hoogwaardige afwerking is dit een bijzonder complete woning op een fraaie landelijke locatie.

Wat deze woonboerderij extra bijzonder maakt, is dat het huis volledig is ontworpen door architect Arjan Verstoep. Hij heeft niet alleen het ontwerp gemaakt, maar ook de bouw begeleid en toegezien op de uitvoering van de vele details. Dit is dan ook geen standaard woonboerderij, maar een woning die met zichtbaar vakmanschap en gevoel voor sfeer is gerealiseerd. Dat zie je al direct aan de buitenzijde. Het ambachtelijke metselwerk met verfijnd vlechtwerk, de hardstenen accenten en de zorgvuldig uitgewerkte details geven de woning een authentieke en karaktervolle uitstraling. Binnen wordt deze kwaliteit doorgezet in onder andere de deurneuten, de robuuste gebinten met originele pen en gatverbindingen en de bijzondere vloerafwerking. De vloer is daarbij een verhaal apart: in onder meer de entree, het woongedeelte, de douche, het toilet en een kamer liggen circa 300 jaar oude estriken, afkomstig uit een klooster in Frankrijk. Deze historische vloer geeft het huis een unieke, doorleefde uitstraling en vormt een prachtig contrast met het moderne comfort en de afwerking van de woning.

Vanuit de ruime hal stap je via openslaande deuren de royale living binnen. Hier zorgen de open haard en de bijzondere materialen voor een sfeervolle en karaktervolle leefruimte. De moderne open keuken met speleiland en diverse inbouwapparatuur vormt het stijlvolle hart van het huis. De woonkamer en woonkeuken sluiten mooi op elkaar aan en vormen samen een fijne plek waar familie en vrienden vanzelf samenkomen, of het nu gaat om uitgebreid tafelen, gezellig borrelen of ontspannen bijpraten.

De aangebouwde serre van circa 53 m<sup>2</sup> is een heerlijke verlenging van de leefruimte. Met een allesbrander, een sfeervol zitgedeelte en ruimte voor een eethoek is dit een volwaardige woonruimte waar je het hele jaar door kunt genieten. In de winter zit je hier beschut en comfortabel met zicht op het landschap, terwijl je in de zomer de verbinding met de tuin en het buitenleven optimaal ervaart.

Ook de indeling van de woning is bijzonder praktisch. De functionele bijkeuken is bereikbaar vanuit zowel de serre als de woonkeuken en biedt de praktische ruimte die in een woning als deze zeker niet mag ontbreken. Op de begane grond bevinden zich daarnaast een slaap of werkkamer, momenteel in gebruik als trimsalon, een comfortabele hoofdslaapkamer met inloopkast en airconditioning, en een ruime badkamer met douche, toilet en dubbele wastafel. De badkamer is zowel vanuit de hoofdslaapkamer als vanuit de hal bereikbaar, wat zorgt voor een praktische en comfortabele indeling.

## MET VOLOP RUIMTE, LUXE, SFEER & OOG VOOR AMBACHTELIJKE DETAILS

Op de verdieping vind je een royale overloop met luxe wastafelmeubel en extra toiletruimte. Daarnaast zijn er twee ruime slaapkamers met Velux dakvensters en karakteristieke raampartijen. Ook hier is de sfeer van de woonboerderij voelbaar, met veel licht, ruimte en een prettige indeling.

Het buitenleven is minstens zo compleet als de woning zelf. Rondom de woning ligt een verzorgd en overzichtelijk ingericht perceel, waardoor je hier volop kunt genieten zonder dat het geheel onnodig onderhoudsintensief wordt. Direct achter de woning bevindt zich het onderheide terras, bereikbaar vanuit de serre en ideaal voor een comfortabele zithoek of lange buitentafel. Verder beschikt de tuin over een groot gazon, diverse knotwilgen, een buitenzwembad en volop ruimte voor kinderen, dieren of hobby's.

Het perceel is bovendien ingericht op maximaal woongenot. Er zijn meerdere fraaie bijgebouwen aanwezig, waaronder een vrijstaande stenen garage met zolderverdieping, een luxe volledig af te sluiten carport van circa 60 m<sup>2</sup> en een poolhouse. Het poolhouse beschikt over een bar en een eigen toilet en vormt samen met het zwembad een heerlijke plek voor ontspanning, gezelligheid en lange zomerse dagen met familie en vrienden. Daarnaast zijn er een dierenweide, een kattenren en een praktische buitendouche aanwezig. Deze elementen versterken het vrije, landelijke woongevoel en maken het perceel bijzonder veelzijdig.

Ondanks de klassieke uitstraling is de woning volledig voorbereid op de toekomst. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt onder meer over een cv ketel, gedeeltelijke vloerverwarming, een open haard, airconditioning, een alarminstallatie, een centraal stofzuigstelsel, een waterontharder, 28 zonnepanelen en een oplaadpunt voor een elektrische auto. Daarnaast beschikt de vrijstaande barruimte over een eigen cv installatie.

De ligging maakt het geheel compleet. Je woont hier midden in het polderlandschap, met aan de achterzijde een vrij en weids uitzicht, terwijl voorzieningen toch op korte afstand liggen. Scholen, winkels, sportverenigingen en uitvalswegen bevinden zich in de directe nabijheid. Daarmee is deze woning uitermate geschikt voor gezinnen, ondernemers aan huis of voor wie royaal en landelijk wil wonen zonder voorzieningen uit het oog te verliezen.

Deze woonboerderij laat zich niet alleen omschrijven in vierkante meters en voorzieningen. Juist de combinatie van architectuur, materiaalgebruik, vakmanschap, sfeer en ligging maakt dit een bijzonder geheel. Maak daarom een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, rust en unieke details van deze prachtige woonboerderij.

## ENTREE / RUIIME HAL



## RUIIME OPEN LIVING





## WOONKEUKEN MET EILAND



## ALS VERLENGSTUK VAN DE LIVING



## PRACHTIGE SERRE



# BEGANE GROND | HOOFDSLAAPKAMER MET WALK IN CLOSET



## & BADKAMER EN-SUITE





## BEGANE GROND | (WERK)KAMER



## EERSTE VERDIEPING | OVERLOOP MET TOILET



& LUXE WASTAFELMEUBEL



## EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER III



## EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER IV



## VERZORGDE FIJNE TUIN OP EEN RUIM PERCEEL



## MET ONDERHEID TERRAS



## BUITENZWEMBAD & GROOT GAZON



# POOLHOUSE MET BAR & TOILET



# THUIS IN KRIMPENERWAARD

## U BENT WELKOM

Tussen water, weiland en wereldstad Rotterdam ligt de Krimpenerwaard. Een streek die - niet voor niets! - veel toeristen trekt. Je zal er maar wonen!

## DE KERNEN

De authentieke dorpskernen van Haastrecht en Stolwijk. De ligging van Lekkerkerk aan rivier de Lek. Het gezellige winkelgebied in Bergambacht. Het saamhorige Ammerstol. Schippersdorp Ouderkerk. Zilverstad Schoonhoven. De gemeente Krimpenerwaard omvat in totaal elf kernen. Stuk voor stuk heel actieve gemeenschappen met een bruisend verenigingsleven. De mensen achter Arnoud de Jong Makelaardij zijn er thuis en kennen de handel en wandel.

## NATUUR

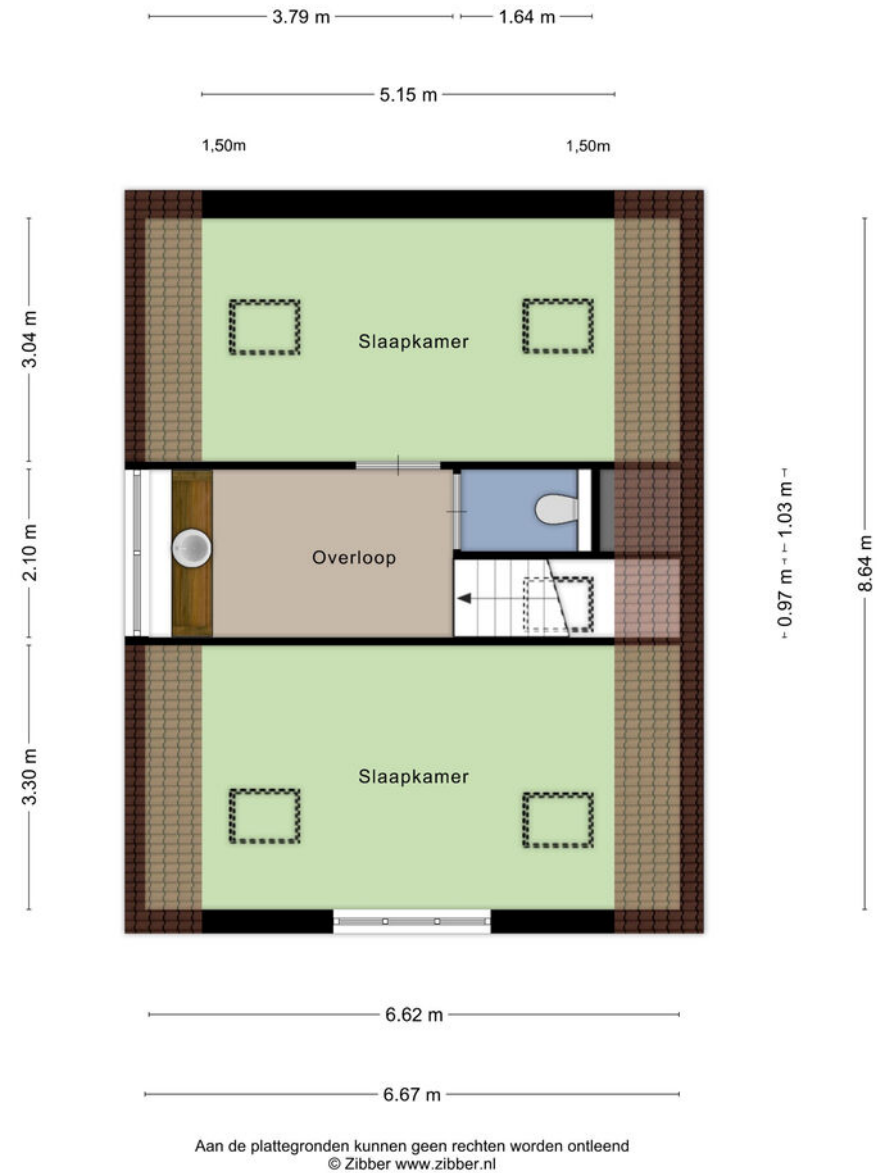
Wonen in de Krimpenerwaard is wonen midden in de natuur. Het Loetbos, riviertje de Vlist, prachtige polders: wandel-, fiets- en kanoroutes leiden u door de streek. Vermaak is altijd dichtbij. Het team maakt u graag wegwijs!



# BIJZONDER WONEN IN KRIMPENERWAARD

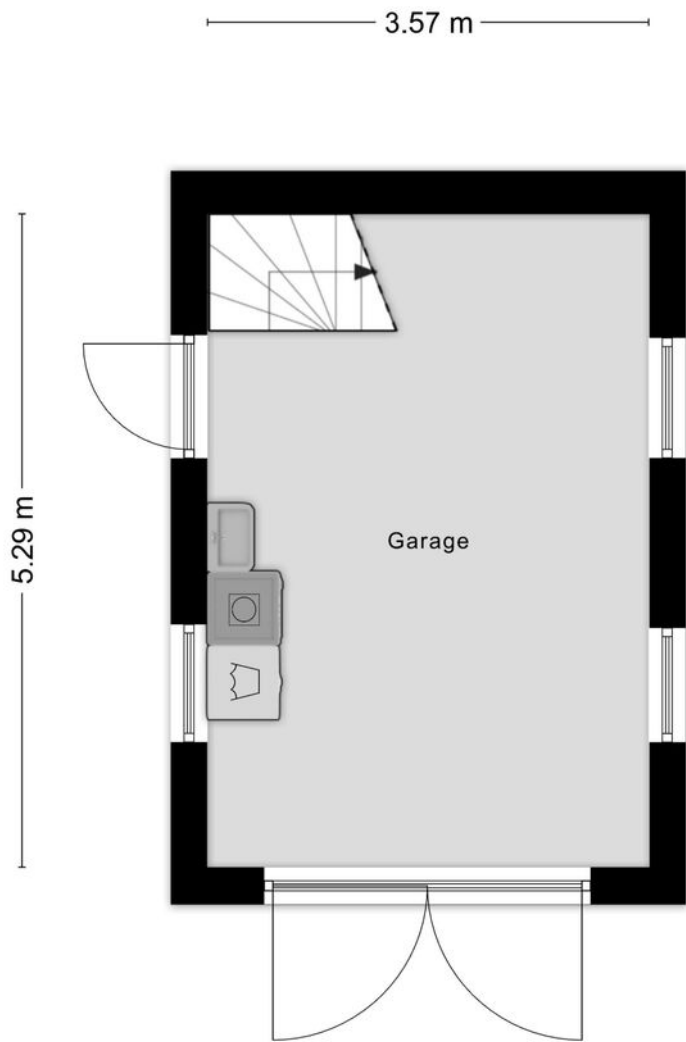


DE MOOISTE  
PLEKJES  
IN HET  
GROENE HART

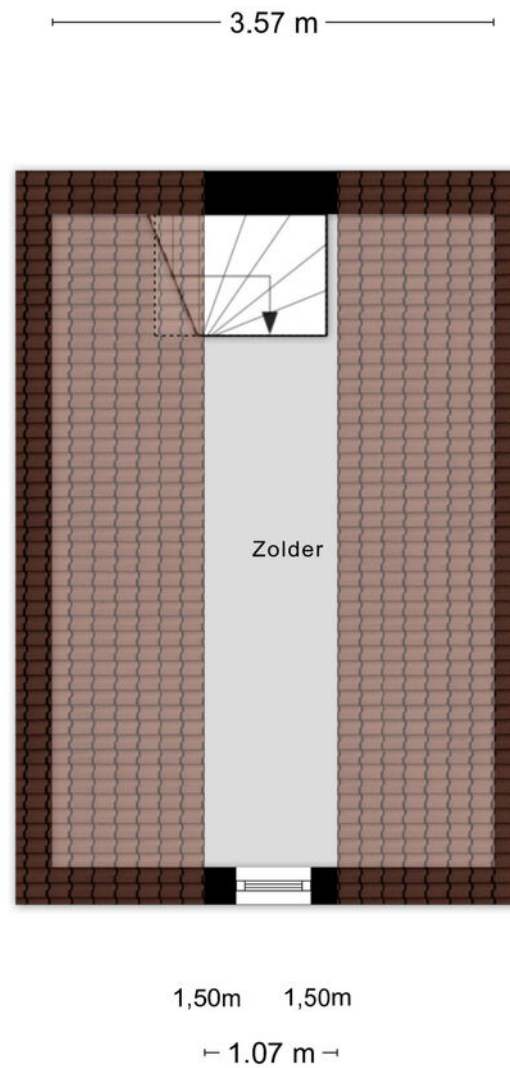


# PLATTEGRONDEN

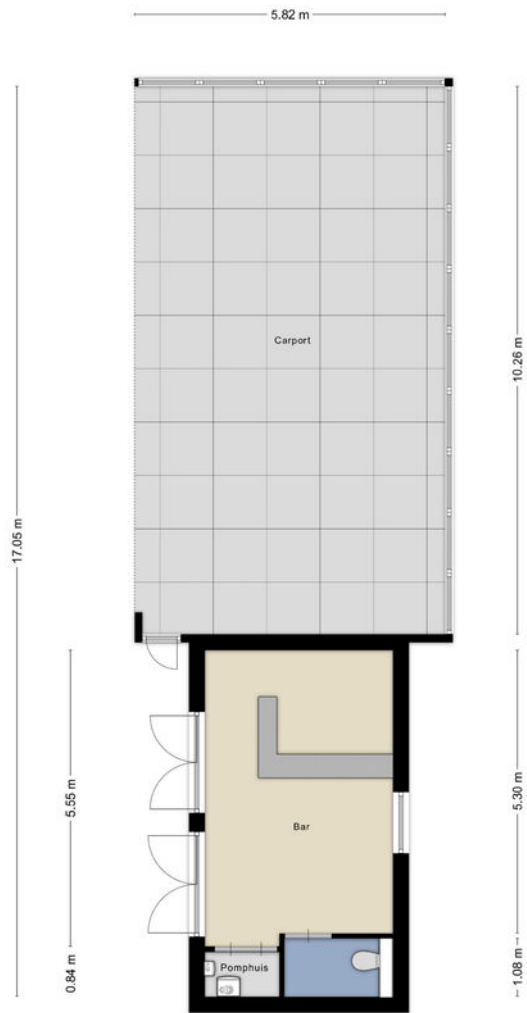
(aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



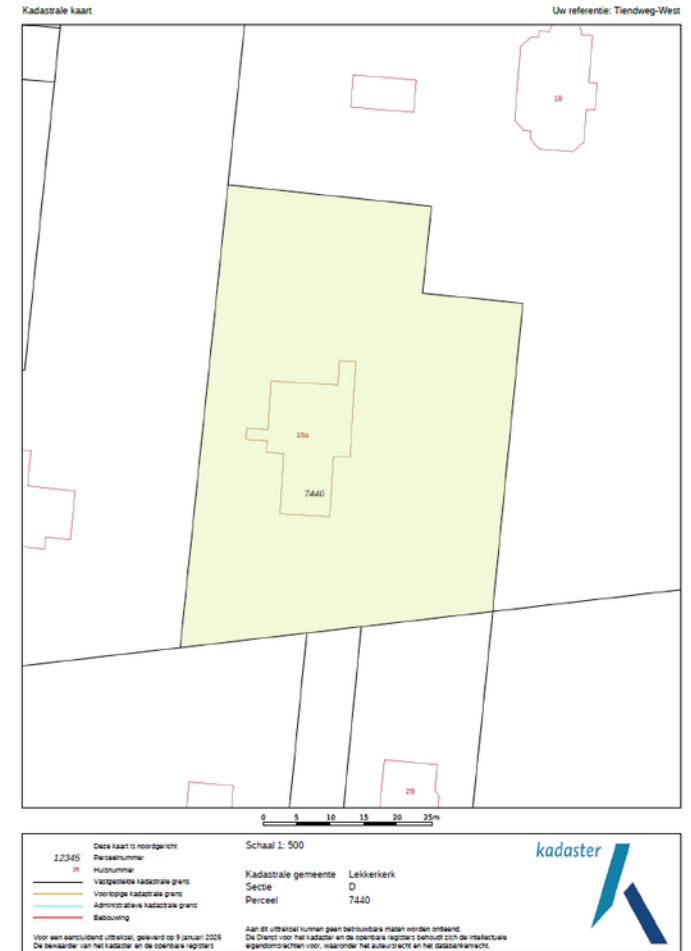
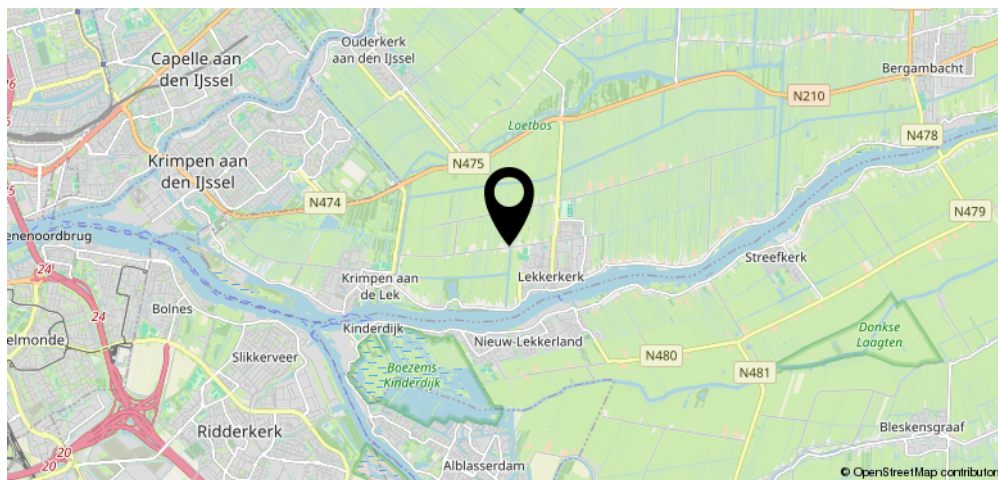
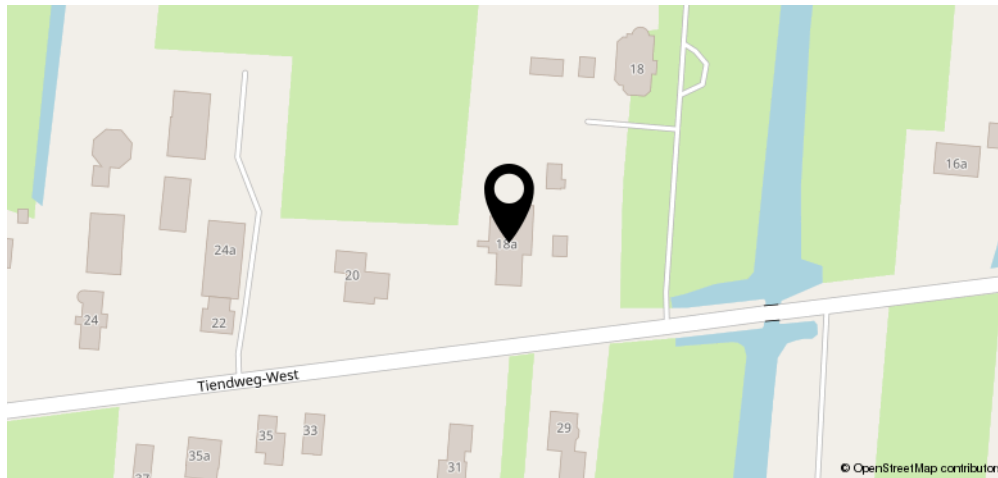
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



## PLATTEGRONDEN

(aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend)

# LOCATIE EN KADASTRALE KAART





# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Bijzonderheden 1 A.</b>	Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Zo ja, welke?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 B.</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.) Zo ja, welke zijn dat?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 C.</b>	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.) Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 D.</b>	Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Zo ja, graag nader toelichten:	Nee
<b>Bijzonderheden 1 E.</b>	Heeft u grond van derden in gebruik? Zo ja, welke grond?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 F.</b>	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) Zo ja, welke?	Ja  De helft van de weg maakt onderdeel uit van het perceel maar Hoogheemraadschap is onderhoudsplichtig.
<b>Bijzonderheden 1 G.</b>	Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 H.</b>	Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Zo ja, hoe lang nog?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 I.</b>	Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee Nee Nee
<b>Bijzonderheden 1 J.</b>	Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: Duur:	Nee
<b>Bijzonderheden 1 K.</b>	Is er sprake van onteigening?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 L.</b>	Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Zo ja, hoeveel? Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Zo ja, welke?	
<b>Bijzonderheden 1 M.</b>	Is er over de woning 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.) Zo ja, welke is/zijn dat?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 N.</b>	Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  Zo ja, toelichting:	Nee
<b>Bijzonderheden 1 O.</b>	Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  Zo ja, welke?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 P.</b>	Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  Zo ja, welke?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 Q.</b>	Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  Zo ja, waarom?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 R.</b>	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.) Zo ja, waarom?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 S.</b>	Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)  Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	Als woonhuis Ja
<b>Gevels 2 A.</b>	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?	Nee
<b>Gevels 2 B.</b>	Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	Nee
<b>Gevels 2 C.</b>	Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Ja Ja
<b>Gevels 2 D.</b>	Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nee
<b>Dak(en) 3 A.</b>	Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Overige daken:	Het rietendak is recent (april 2026) vernieuwd.
<b>Dak(en) 3 B.</b>	Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Ja Bij hevige regenval en/of vreemde wind in de serre.
<b>Dak(en) 3 C.</b>	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar?	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Dak(en) 3 D.</b>	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Ja Rietendaken is elk jaar onderhouden en dit jaar geheel vernieuwd. De pannendaken aan het huis zijn voorzien van nieuw folie onder de pannen.
<b>Dak(en) 3 E.</b>	Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Overige daken: Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Overige daken: Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Overige daken: Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Ja Ja  tijdens bouw Nee Ja Ja 0
<b>Dak(en) 3 F.</b>	Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
<b>Dak(en) 3 G.</b>	Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	hout
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	2 jaar Ja Schildersbedrijf Langeveld B.V. Lekkerkerk
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>	Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting:	Ja
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>	Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Ja
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>	Is er sprake van isolerende beglazing? Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Ja HR++ Ja
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>	Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.) Zo ja, waar?	Ja 2 ramen slaapkamers, zijn/worden vervangen.
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>	Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>	Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Zo ja, waar?	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>	Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Zo ja, waar?	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>	Is er sprake van vloerisolatie? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Ja tijdens bouw Nee Ja
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?	Nee
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>	Is de kruipruimte toegankelijk? Is de kruipruimte droog? Zo nee of meestal, toelichting:	Ja Meestal Ligt aan het pijl van de polder.
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>	Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Zo ja of soms, toelichting:	Nee
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>	Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Nee
<b>Installaties 7 A.</b>	Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (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? Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) Merk van de installatie(s):  Type(nummer) van de installatie(s):  Installatiedatum van de installatie(s):  Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	CV installatie huis en in het bijgebouw (kroeg), airco slaapkamer beneden en kantoor/salon beneden, elektrische boiler voor water Ja  CV Installatie Intergas Boiler Bosch Airco's Mitsubishi CV en Boiler huis CV Bijgebouw airco's CV en Boiler huis 2025 CV Bijgebouw 2019 airco's 2022 jaarlijks

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Zo ja, door wie?	Ja Oosterom Gouderak BV
<b>Installaties 7 B.</b>	Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) Zo ja, wat is u opgevallen?	Nee
<b>Installaties 7 C.</b>	Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke?	Nee
<b>Installaties 7 D.</b>	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar en welke?	Nee
<b>Installaties 7 E.</b>	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Zo ja, waar?	Nee
<b>Installaties 7 F.</b>	Heeft u vloerverwarming in de woning? Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: warm water: overig, namelijk Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?  Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Ja Nee Ja  de gehele benedenverdieping stenen vloer, dus slaapkamer (hout) niet.
<b>Installaties 7 G.</b>	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Zo ja, welke?	Nee
<b>Installaties 7 H.</b>	Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. Functioneren alle zonnepanelen? Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?  Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? 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? 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? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	Ja Nee  28 Ja 400 WP  Ja Canadian Solar Panels omvormer Solar Edge Ja My solar edge 28-05-2023 Boele Rietveld Ja we kunnen even niet bij de info zijn er mee bezig 600 10 Nee
<b>Installaties 7 I.</b>	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Recent, 2026
<b>Installaties 7 J.</b>	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	vorig jaar Ja
<b>Installaties 7 K.</b>	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	ja inzake de aanleg zonnepanelen en een oplaadpunt voor de auto, voorbereiding voor eventuele warmtepomp stroompunt. Nee
	Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 L.</b>	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Zo ja, waar bevindt deze zich? Blijft deze achter?	Ja Buiten aan het bijgebouw (kroeg) Ja
<b>Installaties 7 M.</b>	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Ja Ja  niet bij bouw
<b>Installaties 7 N.</b>	Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Nee
<b>Installaties 7 O.</b>	Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ja aangesloten op het alarm en in doormelding naar alarmcentrale worden elk jaar gecontroleerd.
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Nee
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	sinds bouw op maat gemaakt
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Ja
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>	Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Zo ja, welke?	Nee
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>	Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Nee
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>	Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	bij bouw op maat
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	alle al een keer vervangen 10 jaar Ja

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>	Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Ja
	Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	de kraan werkt super en is pas een jaar oud
<b>Diversen 9 A.</b>	Wat is het bouwjaar van de woning?	2006
<b>Diversen 9 B.</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, asbestgolflaten e.d.) Zo ja, welke en waar?	Nee
<b>Diversen 9 C.</b>	Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
<b>Diversen 9 D.</b>	Is er sprake van loden leidingen in de woning? Zo ja, waar?	Nee
<b>Diversen 9 E.</b>	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)	Nee
<b>Diversen 9 F.</b>	Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
<b>Diversen 9 G.</b>	Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
<b>Diversen 9 H.</b>	Is de grond verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
<b>Diversen 9 I.</b>	Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee  N.v.t
<b>Diversen 9 J.</b>	Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Zo ja, waar?	Nee
<b>Diversen 9 K.</b>	Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Zo ja, waar? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Zo ja, wanneer? Zo ja, door welk bedrijf?	Nee
<b>Diversen 9 L.</b>	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?	Nee
<b>Diversen 9 M.</b>	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Ja Kas aan huis en daarbij behorende hei werkzaamheden en betonplaten gestort en terras vergroot onderheid overkapping in de tuin en daarbij behorende hei werkzaamheden en betonplaten gestort buitendouche en daarbij behorende hei werkzaamheden en betonplaten gestort 2024
	Zo ja, in welk jaartal?	

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Joop Kentie beton en heien Wim Littel overkapping. Buiten douche eigen werkzaamheden Vloer kas met vochtschermen en pvc en terras coating - Demotec
<b>Diversen 9 N.</b>	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Zo ja, welke?	Ja Kas is ook niet nodig Overkapping niet nodig
<b>Diversen 9 O.</b>	Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
<b>Diversen 9 P.</b>	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?	Ja Van label B naar label A+ gegaan door aanpassingen zonnepanelen, nieuwe CV, boiler en airco's.
<b>Vaste lasten 10 A.</b>	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar?	1085 2026
<b>Vaste lasten 10 B.</b>	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar?	1313000 2025
<b>Vaste lasten 10 C.</b>	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar?	990 2025
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) Belastingjaar?	504 2026
<b>Vaste lasten 10 E.</b>	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: Elektra: Water: Stadsverwarming: Anders: Te weten: Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): Elektriciteit hoog (kWh): Elektriciteit laag (kWh): Elektriciteit totaal (kWh): Water (m3): Stadsverwarming (GJ): Anders: Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	400 0 0 0 0 3877,83 2635 3125 5760 284 0 0 2
<b>Vaste lasten 10 F.</b>	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) 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 contact op met de betreffende leverancier. Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: Duur:	Nee
<b>Vaste lasten 10 G.</b>	Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? Heeft u alle canons betaald? Is de canon afgekocht? Zo ja, tot wanneer?	N.v.t N.v.t
<b>Vaste lasten 10 H.</b>	Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	Nee
<b>Vaste lasten 10 I.</b>	Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	Nee
<b>Garanties 11 A.</b>	Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) Zo ja, welke?	Ja gewone garantie op zonnepanelen en cv en boiler
<b>Nadere informatie 12 A.</b>	Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	

# GOED OM TE WETEN

## KAN IK DE WONING BEZICHTIGINGEN MET DE EIGENAAR?

Nee, de eigenaar heeft ons makelaarskantoor opdracht gegeven om het gehele verkoopproces te begeleiden. Bezichtigingen vinden dus uitsluitend na afspraak met één van onze makelaars plaats. Bel of mail ons gerust en we proberen op korte termijn een afspraak in te plannen. We denken graag met u mee.

## WANNEER KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in een NVM koopakte. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koop gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment heeft u als particulier koper wettelijk drie dagen bedenktijd waarbinnen u van de aankoop af kunt zien. Doet u dit niet en zijn eventuele ontbindende voorwaarden verlopen, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## HOE WERKT EEN ONTBINDENDE VOORWAARDE?

Ontbindende voorwaarden worden niet automatisch opgenomen in de koopakte. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering? Dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Een financieringsvoorbehoud wordt vastgelegd voor een periode van maximaal 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

## AANVULLENDE BEPALINGEN BIJ WONINGEN DIE MEER DAN 25 JAAR OUD ZIJN

Bij woningen met een leeftijd van 25 jaar en ouder zal altijd de zogenaamde asbest- en ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen. Een volledige omschrijving van deze clausules vindt u bij de veelgestelde vragen op onze website.

## BIJBEHORENDE RECHTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN E.D.

In de vragenlijst heeft de verkoper de belangrijkste, bij hen bekende, (juridische)bijzonderheden van de woning vermeld. Indien gewenst kunnen we aanvullend inzicht geven in de akte van levering. Deze sturen we dan per email aan u toe.

## WAT HOUDT EEN BANKGARANTIE OF WAARBORG SOM IN?

Als koper van een woonhuis bent u verplicht na het vervallen van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom te storten op de veilige (derdengelden) bankrekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt altijd een bedrag dat gelijk staat aan 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan een koper kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## WAT MOET U NOG MEER WETEN?

Wij attenderen u erop dat veel gestelde vragen bij het kopen van een woning zijn beantwoord op onze website. Lees deze goed door, dit vergroot uw kennis en voorkomt teleurstellingen.

## AANSPRAKELIJKHEID / DISCLAIMER

De informatie in deze verkoopbrochure is door ons makelaarskantoor, met input van de verkoper en leveranciers met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten, tekeningen en impressies zijn puur indicatief.



## KOFFIE?

Het bezichtigen van een woning geeft veel indrukken om te laten bezinken. We kunnen ons voorstellen dat er later nieuwe vragen opkomen. We horen u graag; telefonisch of met een kop koffie op ons kantoor.

Wij staan u graag te woord!



**Arnoud de Jong**  
NVM Makelaar /  
taxateur RMT

Eigenaar Arnoud is sinds 1999 werkzaam in de makelaardij. Als makelaar en taxateur kent hij de Krimpener- en Lopikerwaard op z'n duimpje. Hij vindt het een voorrecht om iemand bij te mogen staan bij een van de grootse aan- of verkopen in het leven!



**Occo Postma**  
NVM Makelaar /  
taxateur RMT

Mede venoot van Arnoud de Jong Makelaardij en sinds 1993 werkzaam in de makelaardij. Met al meer dan 25 jaar ervaring kent hij de regio als geen ander. Mens gericht en vol passie voor het makelaarsvak begeleidt hij verkopers en kopers graag bij het aan- of verkopen!



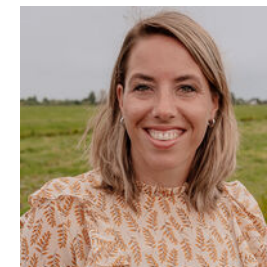
**Erik Timmermans**  
ARMT/KRMT i.o

Zeer actief en gedreven om alles goed te laten verlopen. Net als in de sporten die hij beoefent gaat hij altijd voor het maximale resultaat. Met zijn frisse blik en positieve instelling is hij een aanwinst binnen ons kantoor!



**Bianca Verstoep**  
Commerciële  
binnendienst

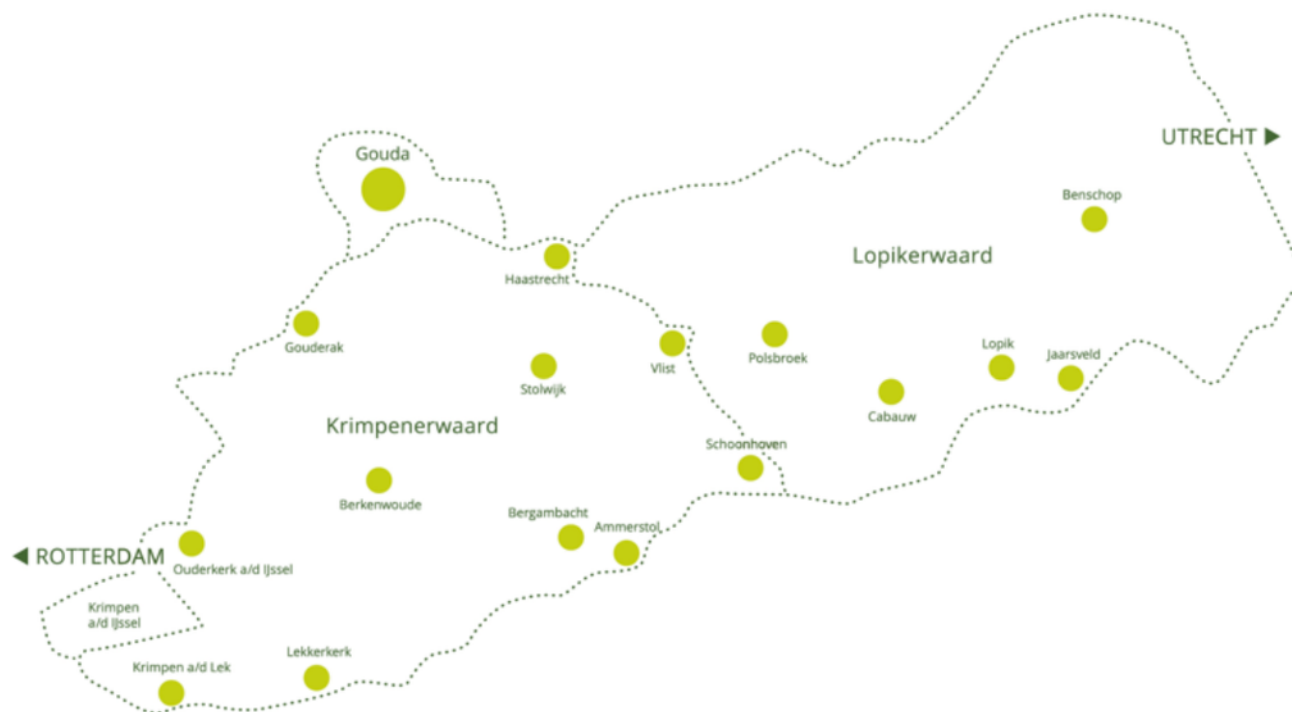
Zorgt ervoor dat onze binnendienst op rolletjes loopt. Van het maken van de eerste afspraak tot het aanmelden van de woning en het doorgeven van bezichtigingen, alles wordt met enthousiasme en kennis van zaken behandeld.



**Francien de Jong -  
Lammerts**  
Administratief  
medewerker

Francien vervult de administratieve rol binnen het kantoor. Niet alleen het opmaken van de facturen, maar de hele inrichting van de financiële administratie neemt ze op zich. Daarnaast houdt zij zich bezig met bedrijfsmatig vastgoed.

# THUIS IN DE REGIO



## **Arnoud de Jong Makelaardij B.V.**

Nijverheidsweg 49  
2821 AT Stolwijk  
info@arnoudejongmakelaardij.nl  
www.arnoudejongmakelaardij.nl  
Tel. 0180 - 68 45 55

## **Openingstijden kantoor**

Maandag t/m vrijdag 8.00 tot 17.30 uur  
Zaterdag op afspraak

## **Telefonisch bereikbaar**

Maandag t/m vrijdag 8.00 tot 17.30 uur

Ook buiten kantoortijden verzorgen wij afspraken en zijn wij telefonisch bereikbaar.



Ons kantoor is aangesloten bij:

