

WONEN IN HEKENDORP



Goejanverwelle 11
Vraagprijs € 1.100.000 k.k.



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

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?

Occo Postma

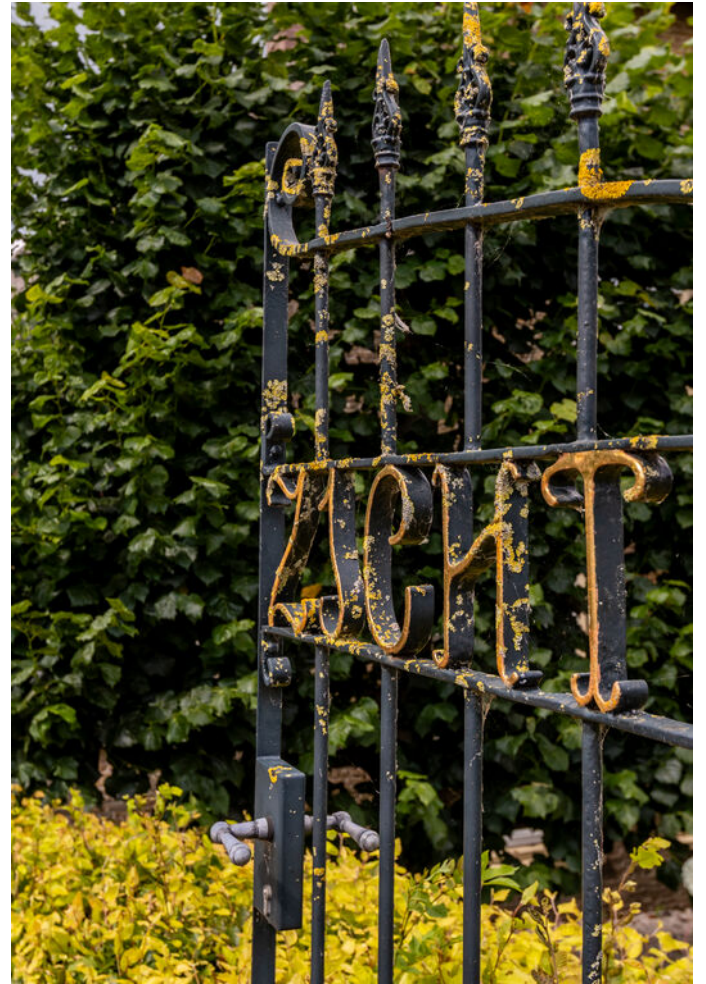


KENMERKEN WONING



VRIJSTAANDE WONING

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Woonoppervlakte | circa. 319 m ² |
| Inhoud | circa. 1565 m ³ |
| Kamers | 6 |
| Slaapkamers | 5 |
| Bouwjaar | 1805 |
| Energielabel | B |
| Perceeloppervlakte | circa. 1362 m ² |
| Tuin | west |



WELKOM AAN DE GOEJANVERWELLE 11



EEN BIJZONDERE WOONBOERDERIJ WAAR AUTHENTIEKE CHARME

Aan de Goejanverwelle 11 in Hekendorp staat een woning die je niet vaak tegenkomt: een instapklare, vrijstaande woonboerderij uit 1805 waar historie, ruimte en modern wooncomfort op een vanzelfsprekende manier samenkomen. Een rijksmonument met een indrukwekkend woonoppervlak van 319 m², gelegen op een royaal perceel van 1.362 m², waar je direct voelt dat iedere ruimte een eigen verhaal vertelt.

De ligging is heerlijk landelijk en rustig, midden in het karaktervolle Hekendorp aan de Hollandse IJssel. Hier woon je tussen groen, water en polderlandschap, met volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen verrassend dichtbij. In het nabijgelegen Haastrecht en Oudewater vind je dagelijkse winkels, horeca, sportvoorzieningen en basisschoolvoorzieningen. Gouda is een grotere stad en ligt eveneens gunstig nabij en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen, restaurants, cultuur, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Utrecht, Rotterdam en Den Haag.

Achter het toegangshek opent zich een idyllisch erf met volop parkeergelegenheid op het (deels mandelige) binnenterrein. De verzorgde, landelijke tuin past prachtig bij de sfeer van een boerderij, met een groot gazon, heggen, groene borders, fruitbomen, klinkerbestrating en grind. De voormalige hooiberg die als ruime berging dient, voegt daar nog een extra karakteristiek element aan toe.

De voordeur bevindt zich, zoals dat bij dit type woonhuizen zo mooi past, in de zijgevel. Zodra je binnenstapt, ervaar je direct de bijzondere sfeer van het huis. In de hal is een oude bedstede die nu functioneert als garderobekast. De tweede bedstede is nu een ruimte voor de wasmachine en droger. Verder is er in de hal nog een toiletruimte. Vanuit de hal loop je richting de living met woonkeuken, waar de ruimte op een speelse manier is ingedeeld in verschillende niveaus. Het hoger gelegen gedeelte biedt volop plaats aan een grote eettafel. Een prachtig detail is de glazen doorkijk vanuit de hal, die zorgt voor licht, zicht en een mooie verbinding tussen de authentieke basis en de eigentijdse afwerking.

Een trede lager bevindt zich het woongedeelte, grenzend aan de tuin. Dankzij de openslaande deuren, loopdeur en raampartijen tot aan de vloer voelt deze ruimte heerlijk licht en open, met een vanzelfsprekende verbinding naar buiten. In de living valt je oog meteen op de zichtbare houten constructie, de prachtige binten en het indrukwekkende zicht tot in de nok. Hoogte geeft ruimte! De moderne gietvloer geeft het geheel een rustige, eigentijdse basis, terwijl de balkenplafonds, houten deuren en de prominent aanwezige houtkachel juist warmte, karakter en sfeer toevoegen.



& EIGENTIJD'S WOONCOMFORT ELKAAR VERSTERKEN

De keuken is verbonden met de woonkamer, maar heeft door de muur en het iets hogere niveau toch duidelijk een eigen plek. De rechte opstelling in lichte kleurstelling is voorzien van inbouwapparatuur en biedt volop ruimte voor een grote eettafel. Subtiel detail: door de karakteristieke binnen raampjes behoud je altijd het contact met de woonkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de werkkamers, ideaal voor wie wonen en werken wil combineren. Vanuit hier bereik je ook de opkamer en de daaronder gelegen authentieke kelder; onmiskenbaar en passend bij een monument als dit.

Aan het einde van de hal leidt de trap naar de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en twee badkamers zijn gerealiseerd. De slaapkamer aan de voorzijde ligt hoger, wat zorgt voor een speels effect. Deze kamer heeft ook nog veel toegang tot bergruimte. De ene badkamer is voorzien van een ligbad en dubbele wastafel met meubel. De andere badkamer heeft een douche, toilet en dubbele wastafel. Beide badkamers zijn uitgevoerd in een neutrale kleurstelling.

Door het royale formaat en de flexibele indeling leent deze woning zich uitstekend voor verschillende woonwensen. Zo is wonen en werken aan huis hier heel goed mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een praktijkruimte, kantoor of atelier. Ook voor kangoeroewonen biedt de woning volop kansen, waarbij meerdere generaties comfortabel samen kunnen wonen met behoud van privacy. Daarnaast biedt de voormalige hooiberg, die momenteel in gebruik is als schuur, interessante mogelijkheden. De combinatie van ruimte, karakter en vrijheid maakt dat de mogelijkheden hier veelzijdig zijn.

Wat deze woonboerderij extra bijzonder maakt, is de combinatie van monumentale uitstraling en hedendaags comfort. De woning is instap klaar en wordt verwarmd via een cv-ketel uit 2022, de keuken en woonkamer zijn voorzien van vloerverwarming. Ook de badkamer heeft elektrische vloerverwarming. De woning heeft energielabel B; een prachtig resultaat voor een rijksmonumentale woonboerderij.

Kortom: een uniek familiehuis, een inspirerende werkplek en een oase van rust voor levensgenieters. Kom de sfeer zelf proeven en laat je betoveren tijdens een monumentale ervaring!

KOM BINNEN !



DE HAL ALS KARAKTERVOL STARTPUNT VAN DE WONING



RUIME SPEELSE LIVING



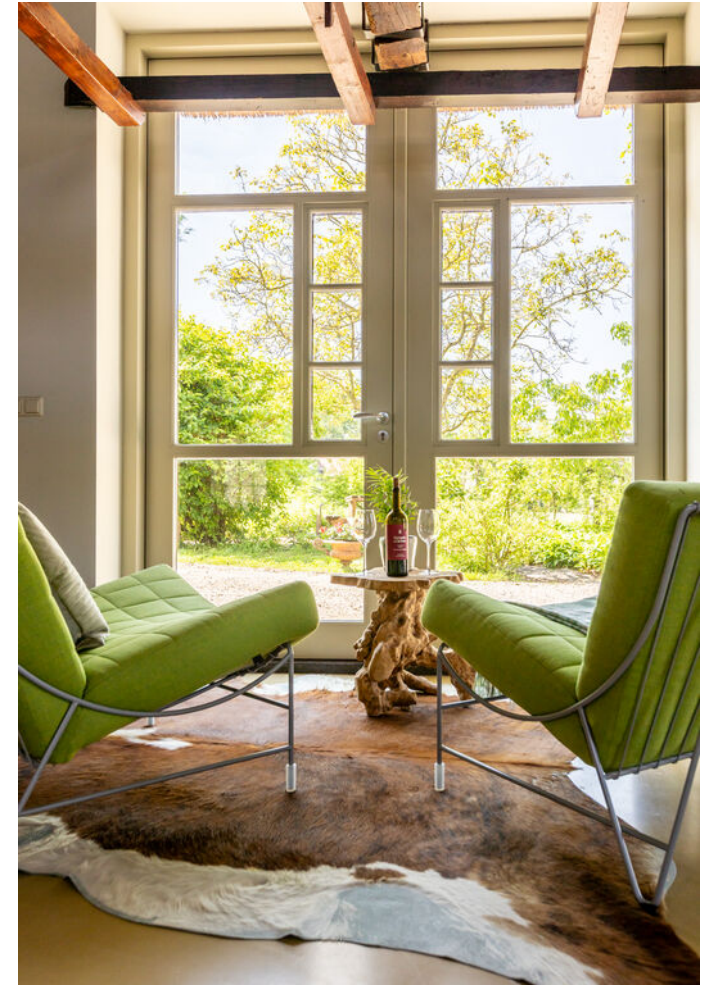




PRACHTIGE DETAILS







OPEN RUIIME WOONKEUKEN





VOORZIJDDE | (WERK)KAMER



MET OPKAMER



WERKPLEK



EERSTE VERDIEPING | OVERLOOP

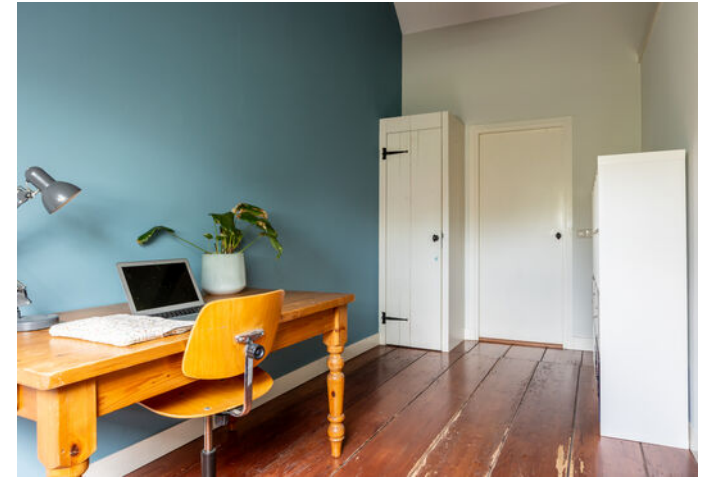


EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER I

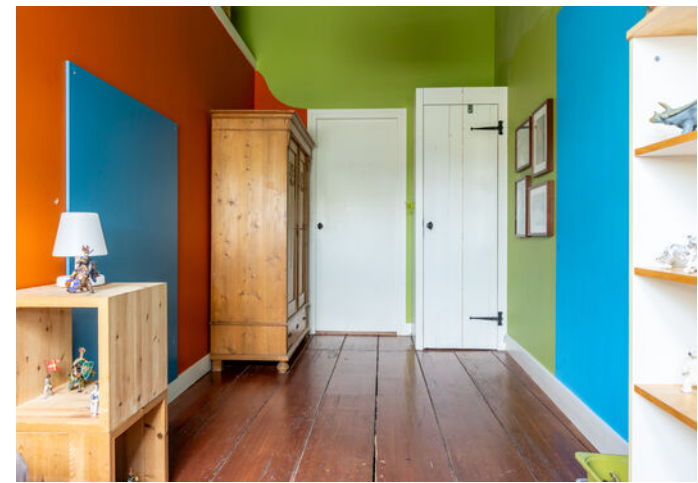




EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER II



EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER III



EERSTE VERDIEPING | BADKAMER I





EERSTE VERDIEPING | BADKAMER II





BUITENLEVEN IN STIJL, MET RUIMTE & GROEN





& O.A. EEN KARAKTERISTIEKE HOOIBERG





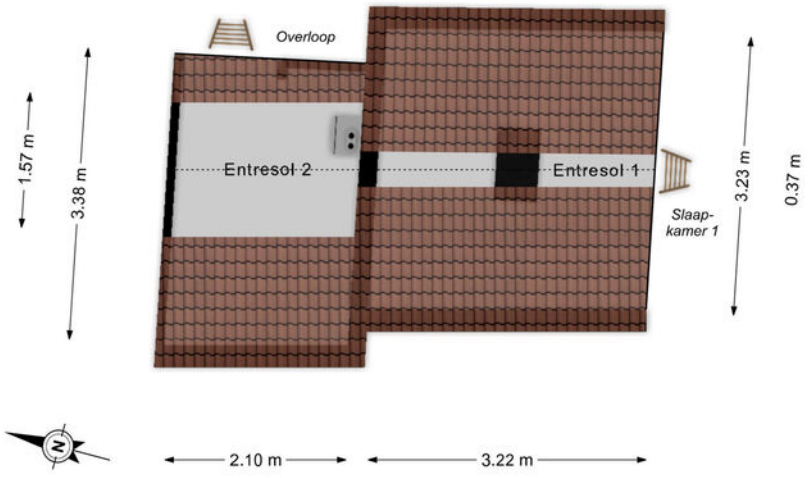




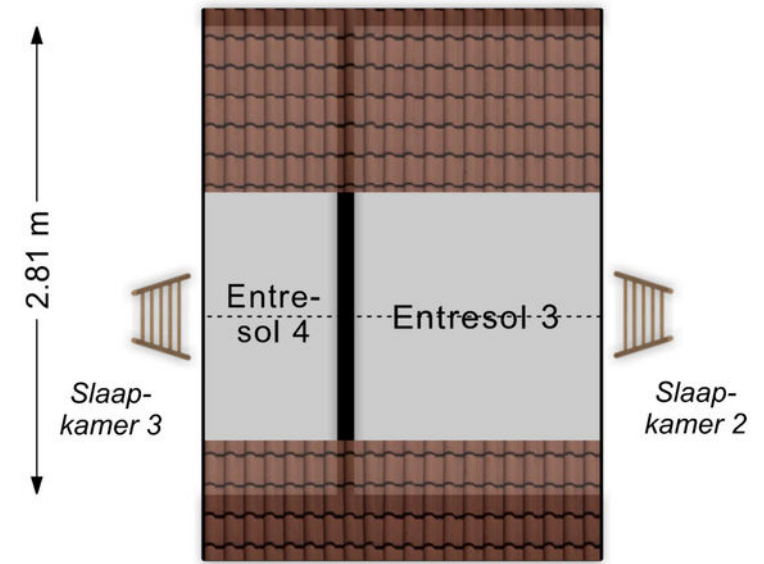


PLATTEGRONDEN

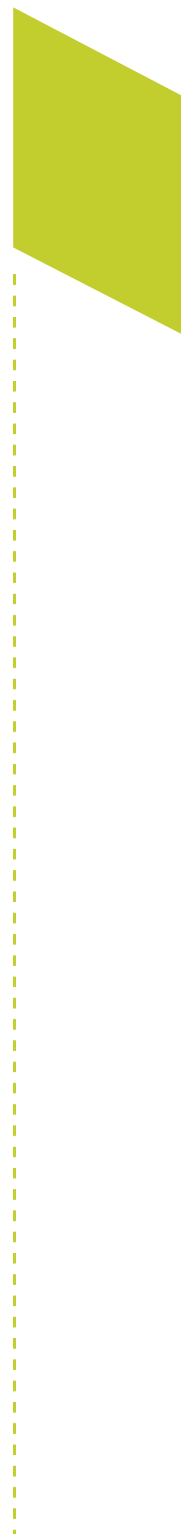
(aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend)

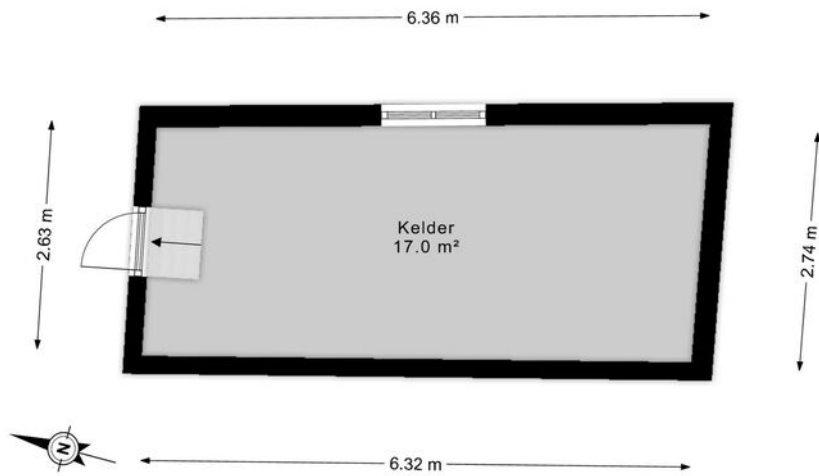


GOEJANVERWELLE 11 HEKENDORP
 Entresol 1 & 2 | h = 1,70-2,25 m
 © m2Vp.nl 2026

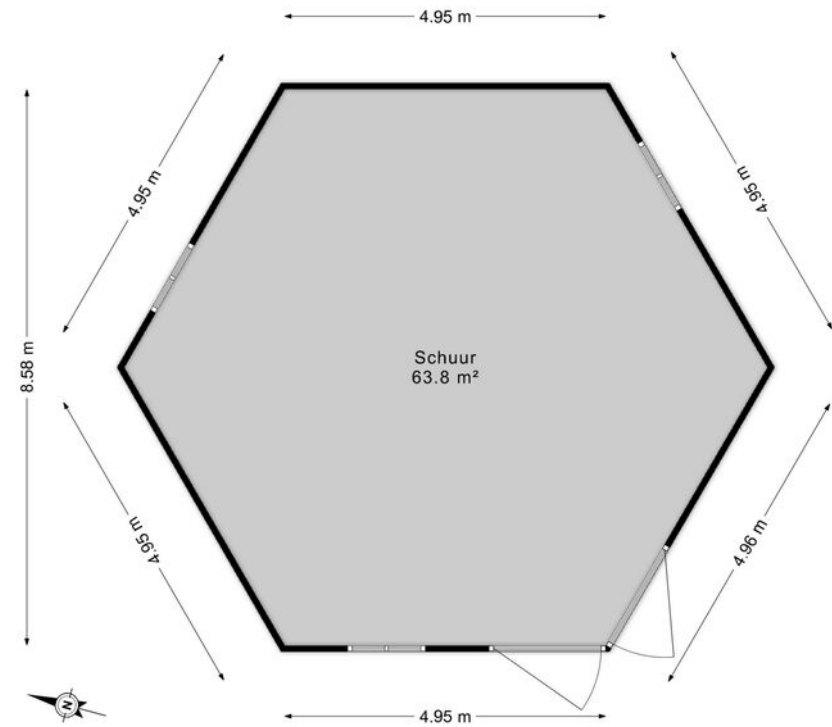


GOEJANVERWELLE 11 HEKENDORP
 Entresol 3 & 4 | h = 1,70-2,25 m
 © m2Vp.nl 2026





GOEJANVERWELLE 11 HEKENDORP
Kelder (onder opkamer) | h = 1,70 m
© m2Vp.nl 2026



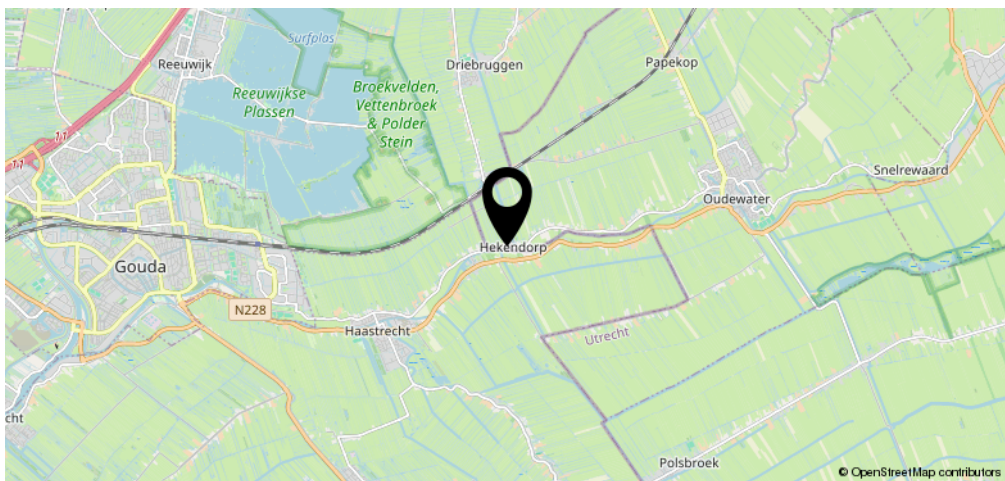
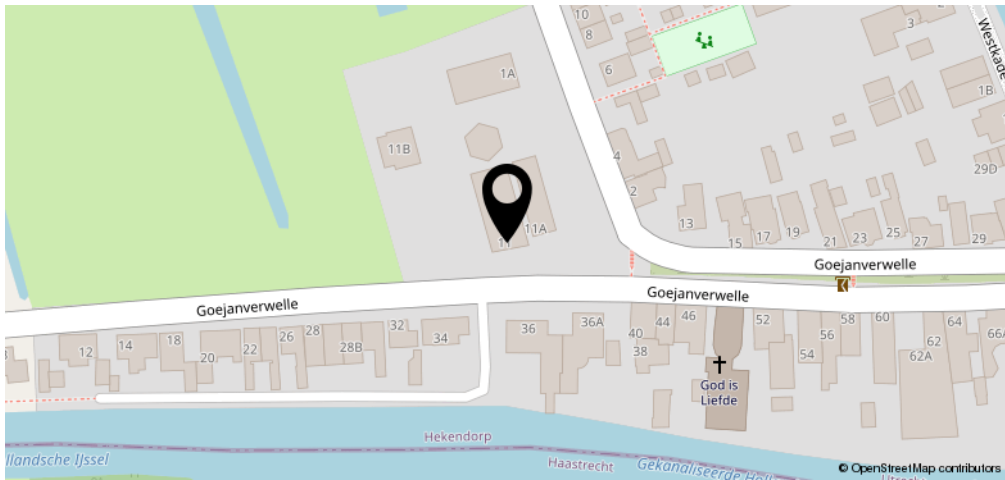
GOEJANVERWELLE 11 HEKENDORP
Schoor
© m2Vp.nl 2026



PLATTEGRONDEN

(aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend)

LOCATIE EN KADASTRALE KAART



BLIJFT ACHTER
GAAT MEE
TER OVERNAME

LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Houtkachel | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |

| | | | |
|---|---|---|--|
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | | X | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - stoomdouche (cabine) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | | X | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |

| | | | |
|---|---|---|--|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Roommelders | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Oplaadpunt elektrische auto | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| | | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| | | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| | | | |

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

| | | |
|----------------------------|---|------------------|
| Bijzonderheden 1 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? Zo ja, welke? | Nee |
| Bijzonderheden 1 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 |
| Bijzonderheden 1 C. | Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? | Nee |
| Bijzonderheden 1 D. | Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Zo ja, graag nader toelichten: | Nee |
| Bijzonderheden 1 E. | Heeft u grond van derden in gebruik? Zo ja, welke grond? | Nee |
| Bijzonderheden 1 F. | Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (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? | Nee |
| Bijzonderheden 1 G. | Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | Nee |
| Bijzonderheden 1 H. | Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Zo ja, hoe lang nog? | Nee |
| Bijzonderheden 1 I. | 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 Ja Nee |
| Bijzonderheden 1 J. | Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: Duur: | Nee |
| Bijzonderheden 1 K. | Is er sprake van onteigening? | Nee |
| Bijzonderheden 1 L. | 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? Zo ja, welke? | Nee |

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

| | | |
|----------------------------|---|---|
| Bijzonderheden 1 M. | 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 |
| Bijzonderheden 1 N. | Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Zo ja, toelichting: | Nee |
| Bijzonderheden 1 O. | Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Zo ja, welke? | Nee |
| Bijzonderheden 1 P. | 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 |
| Bijzonderheden 1 Q. | Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Zo ja, waarom? | Nee |
| Bijzonderheden 1 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.) Zo ja, waarom? | Nee |
| Bijzonderheden 1 S. | 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 |
| Gevels 2 A. | Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar? | Nee |
| Gevels 2 B. | Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar? | Ja Het betreft een Rijksmonument, na de aankoop in 2002 is de achtergevel volledig gerenoveerd. |
| Gevels 2 C. | 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 Nee Ja, in principe is de woning volledig geïsoleerd, een aantal ruiten zijn echter nog van enkel glas voorzien. |
| Gevels 2 D. | Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | Nee |
| Dak(en) 3 A. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Overige daken: | De woning is rietgedekt. Het riet op de westkant van de woning is in 2022 vervangen door een schroefdak met riet gedekt. Het riet op de hooiberg is in dat jaar deels vervangen. Ook het riet aan de oostkant is deels vervangen, in 2026 is het riet aan de oostkant aangeheeld. Het rieten dak van de hooiberg/schuur is in 2022 deels vervangen en opgeknapt. |

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

| | | |
|---------------------------------------|--|---|
| Dak(en) 3 B. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar? | Nee |
| Dak(en) 3 C. | Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar? | Nee |
| Dak(en) 3 D. | Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | Ja De woning is rietgedekt. Het riet op de westkant van de woning is in 2022 vervangen door een schroefdak met riet gedekt. Het riet op de hooiberg is in dat jaar deels vervangen. Ook het riet aan de oostkant is deels vervangen, in 2026 is het riet aan de oostkant aangeheeld. |
| Dak(en) 3 E. | 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? | Nee Nee Nee Ja De westkant van het dak is tijdens het vervangen van het oorspronkelijke riet door een schroefdak geïsoleerd, welk materiaal is gebruikt is ons niet bekend maar kan via de rietdekker worden nagegaan. |
| | 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? | Nee Nee Nee N.v.t. |
| Dak(en) 3 F. | Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting: | Nee |
| Dak(en) 3 G. | Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting: | Nee |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 A. | Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Hout |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 B. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2022 |
| | Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie? | Ja schildersbedrijf Ruud Jansen te Rijswijk. |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 C. | Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting: | Ja |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 D. | Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | Ja |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 E. | 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 Er is sprake van deels dubbel glas, voor een aantal ramen zijn voorzietramen geplaatst. Nee Ramen oostkant van de woning en aan de voorkant. |

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

| | | |
|--|---|--|
| Kozijnen, ramen en deuren 4 F. | Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.) Zo ja, waar? | Ja Dubbelglas ramen op de overloop zijn lek. |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 A. | Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar? | Ja In enkele wanden in het voorhuis is sprake geweest van optrekkend vocht, dit is inmiddels verholpen. |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 B. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar? | Nee |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 C. | Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Zo ja, waar? | Ja In de vloer in de woonkamer zit een kleine scheur bij de achtergevel. |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 D. | 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 |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 E. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar? | Nee |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 F. | 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? | Nee Nee De vloer van de woonkamer aan de voorkant is niet geïsoleerd. |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 A. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar? | Nee |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 B. | Is de kruipruimte toegankelijk? Is de kruipruimte droog? Zo nee of meestal, toelichting: | Nee Nee Er is geen kruipruimte. |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 C. | Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Zo ja of soms, toelichting: | Nee |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 D. | 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 |

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Installaties 7 A. | <p>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)</p> <p>Is/zijn de installatie(s) eigendom? Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)</p> <p>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? Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Zo ja, door wie?</p> | <p>CV</p> <p>Ja</p> <p>Nefit 9000i Aqua Power Plus HRC45/CW6 9000i Aqua Power Plus HRC45/CW6 2022 maart 2026</p> <p>Ja Francken & Vermeij, Oudewater</p> |
| Installaties 7 B. | <p>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?</p> | <p>Nee</p> |
| Installaties 7 C. | <p>Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke?</p> | <p>Nee</p> |
| Installaties 7 D. | <p>Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar en welke?</p> | <p>Nee</p> |
| Installaties 7 E. | <p>Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Zo ja, waar?</p> | <p>Nee</p> |
| Installaties 7 F. | <p>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?</p> | <p>Ja Ja Ja Geen. In de badkamer. In de keuken en woonkamer. Geen.</p> |
| Installaties 7 G. | <p>Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Zo ja, welke?</p> | <p>Nee</p> |
| Installaties 7 H. | <p>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?</p> | <p>Nee Nee</p> |

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

| | | |
|---|--|--|
| Installaties 7 I. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | 2026 |
| Installaties 7 J. | Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | 2026 Ja |
| Installaties 7 K. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke? | Ja Tijdens de verbouwing in 2002 Nee |
| Installaties 7 L. | Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Zo ja, waar bevindt deze zich? Blijft deze achter? | Ja Ter plaatse van de hooiberg/schuur Ja |
| Installaties 7 M. | 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 2002 |
| Installaties 7 N. | 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 |
| Installaties 7 O. | Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | Ja 2002, de rookmelders zijn op het elektrische netwerk aangesloten. |
| Sanitair, riolering en keuken 8 A. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke? | Nee |
| Sanitair, riolering en keuken 8 B. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2002 |
| Sanitair, riolering en keuken 8 C. | Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet? | Nee Ja, er is echter 1 kraan in de (kleine, 2e badkamer, die moet worden nagekeken, deze lekt en moet worden vervangen) |
| Sanitair, riolering en keuken 8 D. | Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | Ja |
| Sanitair, riolering en keuken 8 E. | Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Zo ja, welke? | Nee |
| Sanitair, riolering en keuken 8 F. | 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 |

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

| | | |
|---|--|--|
| Sanitair, riolering en keuken 8 G. | Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 2002 |
| Sanitair, riolering en keuken 8 H. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? | 2002, de vaatwasser is vervangen in 2021 en de koelkast in 2022. Ja |
| Sanitair, riolering en keuken 8 I. | Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | Nee |
| Diversen 9 A. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1805 |
| Diversen 9 B. | Zijn er asbesthoudende materialen in/of 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.) Zo ja, welke en waar? | Nee |
| Diversen 9 C. | Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | Nee |
| Diversen 9 D. | Is er sprake van loden leidingen in de woning? Zo ja, waar? | Nee |
| Diversen 9 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) | Nee |
| Diversen 9 F. | Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | Nee |
| Diversen 9 G. | Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) | Nee |
| Diversen 9 H. | Is de grond verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | Nee |
| Diversen 9 I. | 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 Nee |
| Diversen 9 J. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Zo ja, waar? | Nee |
| Diversen 9 K. | 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 |
| Diversen 9 L. | 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 |
| Diversen 9 M. | Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? Zo ja, in welk jaartal? | Ja Bij de aankoop in 2002 is de woning intern verbouwd tot een modern woonhuis. 2002 |

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

| | | |
|---------------------------|--|---|
| | Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | Aannemingsbedrijf van der Windt, Oudewater. |
| Diversen 9 N. | Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Zo ja, welke? | Nee |
| Diversen 9 O. | Is er sprake van glasvezel internet? | Ja |
| Diversen 9 P. | Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label? | Ja B |
| Vaste lasten 10 A. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar? | 1277 2026 |
| Vaste lasten 10 B. | Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar? | 1184000 01-01-2025 |
| Vaste lasten 10 C. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar? | 234 2025 |
| Vaste lasten 10 D. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) Belastingjaar? | 800 2026 |
| Vaste lasten 10 E. | 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 (m ³): Elektriciteit hoog (kWh): Elektriciteit laag (kWh): Elektriciteit totaal (kWh): Water (m ³): Stadsverwarming (GJ): Anders: Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 220 320 28 0 Let op: in de kosten voor elektra zijn ook de kosten voor het elektrisch laden van 2 auto's begrepen van circa E 140 per maand. 0 1868 5219 2987 8206 120 0 0 2 |
| Vaste lasten 10 F. | 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 |
| Vaste lasten 10 G. | 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? | 0 N.v.t N.v.t |
| Vaste lasten 10 H. | Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Zo ja, hoe hoog en waarvoor? | Ja Nee |
| Vaste lasten 10 I. | Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| | <p>Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?</p> | |
| <p>Garanties 11 A.</p> | <p>Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) Zo ja, welke?</p> | <p>Nee</p> |
| <p>Nadere informatie 12 A.</p> | <p>Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)</p> | <p>De woning wordt verkocht met een aandeel in een mandelig terrein (perceel 873). Dit mandelige terrein bestaat uit de parkeerplaatsen en de rijweg, gelegen tussen en/of nabij de betrokken percelen. Het terrein is mede bestemd om de bewoners van Goejanverwelle 11B (perceel 872) toegang te geven van en naar de dijk.</p> <p>Het gebruik, beheer en onderhoud van het mandelige terrein komen voor rekening en verantwoordelijkheid van beide eigenaren, ieder voor een nader in de notariële akte vast te leggen aandeel. De exacte afspraken over het gebruik, het onderhoud en de eventuele kostenverdeling zullen worden opgenomen in de toekomstige akte van levering en/of een afzonderlijke notariële akte.</p> |

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

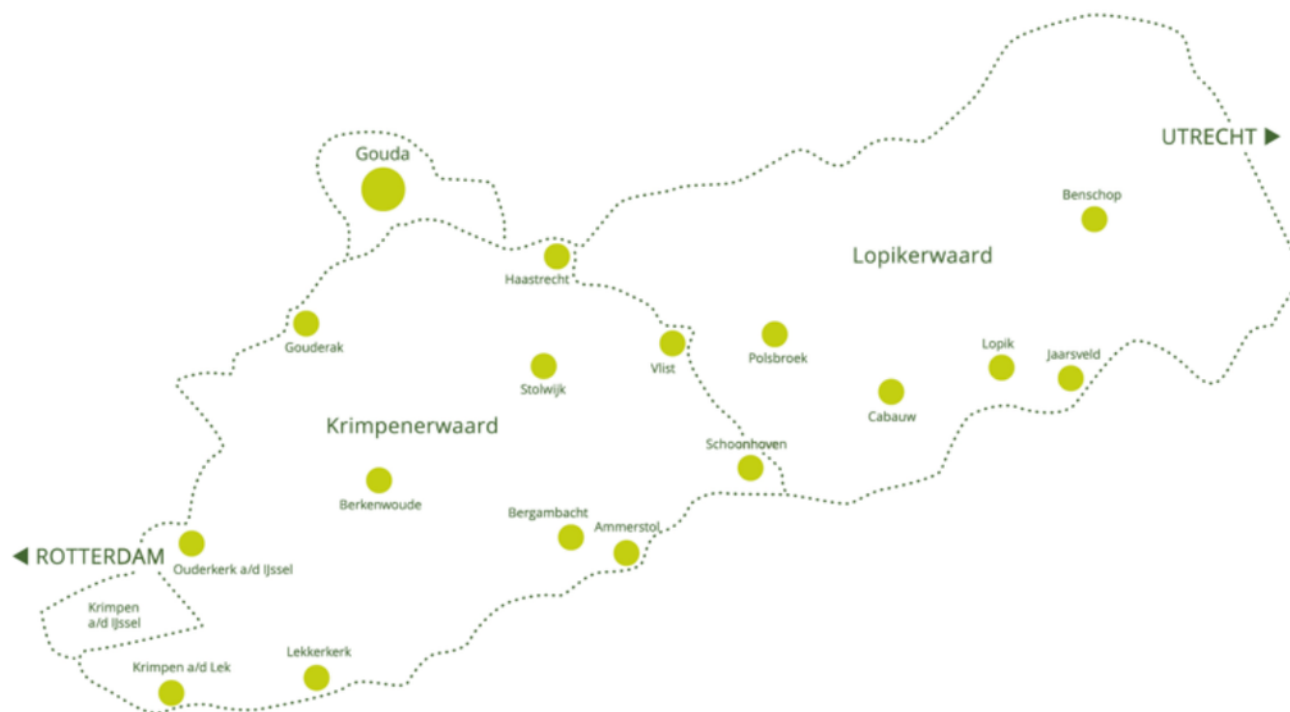
Zorgt ervoor dat onze binnendienst op rolletjes loopt. Van het maken van de eerste afspraak tot het aanmelden van de woning en het doorgeven van bezichtigingen, alles wordt met enthousiasme en kennis van zaken behandeld.



**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@arnouddejongmakelaardij.nl
www.arnouddejongmakelaardij.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:

