

# TE KOOP



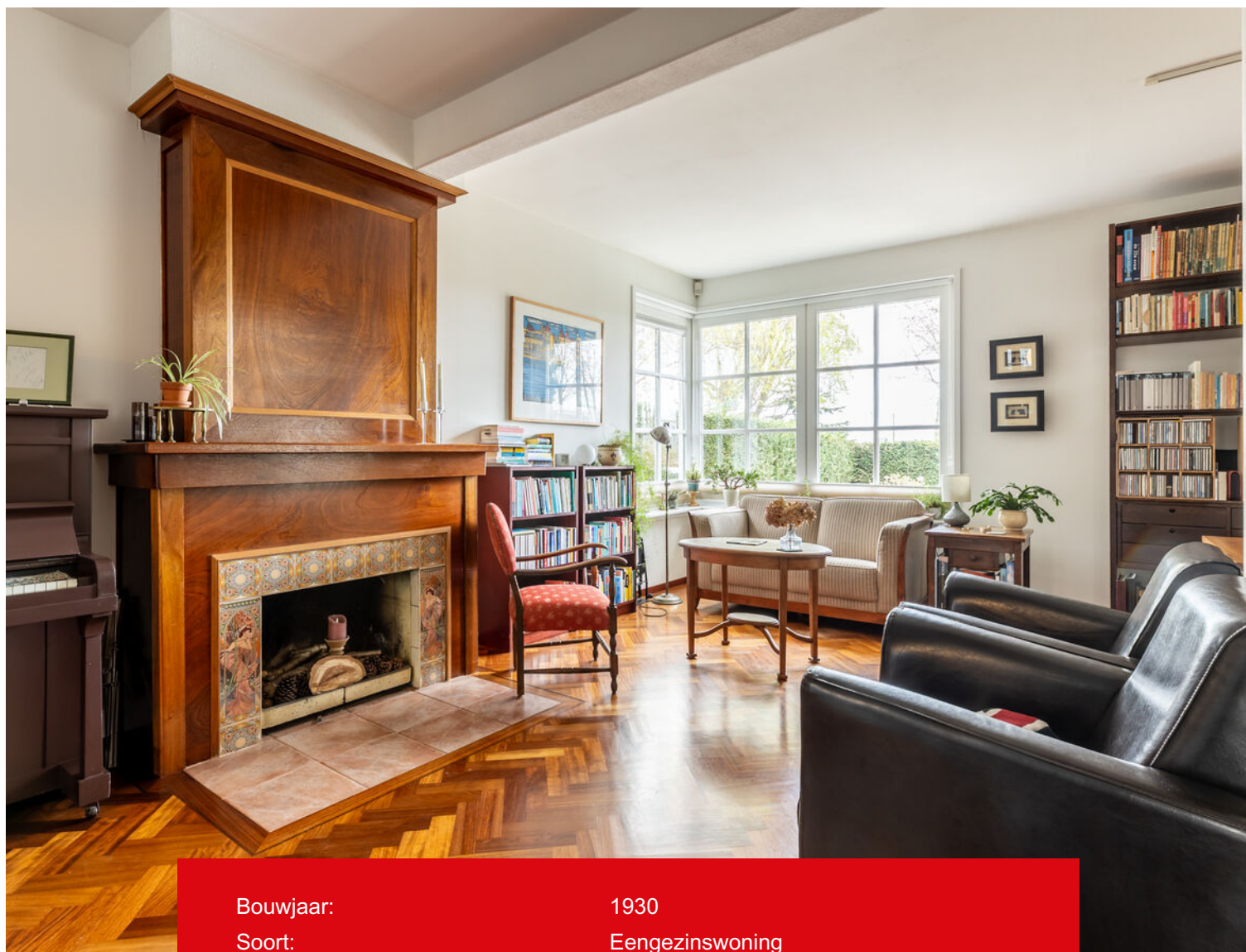
**Kolpa  
van Leeuwen**

Hoofdweg-Zuid 18  
2912 ED Nieuwerkerk aan den  
IJssel

Vraagprijs:  
€ 895.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	9
Inhoud:	600 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	167 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	776 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	77 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, hr glas



# Omschrijving

## VRIJSTAANDE WONING MET MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW EN EEN HEERLIJKE TUINKAMER

Hier treft u deze ruime vrijstaande woning omringd door groen met een volledig uitgerust bijgebouw en een sfeervolle tuinkamer. Een ideale plek wanneer u wonen en werken wilt combineren, of wanneer u op zoek bent naar extra ruimte voor bijvoorbeeld oudere kinderen, gasten of een hobby.

### Indeling:

Begane grond: U betreedt de woning via de brede hal met trapopgang, toiletruimte en meterkast. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer. Direct valt de warme hardhouten vloer op, die de ruimte een sfeervolle uitstraling geeft. Aan de voorzijde bevinden zich twee zithoeken, waarvan één bij de sfeervolle open haard met karakteristiek uiterlijk.

Aan de achterzijde vindt u de ruime woonkeuken in U-opstelling, met uitzicht op de groene achtertuin. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een dubbele spoelbak, oven, inductiekookplaat, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken loopt u door naar de aangebouwde tuinkamer, waar u het hele jaar door kunt genieten van het buitengevoel. Tussen de woonkamer en de tuinkamer bevindt zich een royale tussenkamer, momenteel in gebruik als werkkamer. Dankzij de glazen deuren aan beide zijden ervaart u hier een open en lichte sfeer.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping vindt u vier slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde liggen twee ruime slaapkamers, beide vergroot door dakkapellen. De derde kamer, centraal gelegen, is momenteel ingericht als werkkamer en biedt toegang tot de grootste slaapkamer aan de achterzijde. Vanuit deze kamer heeft u een prachtig uitzicht over de tuin en beschikt u over praktische inbouwkasten.

De badkamer is zowel vanuit de hoofdslaapkamer als vanaf de overloop bereikbaar en is uitgerust met een ligbad, douche, hangend toilet en wastafel. De lichtkoepel zorgt voor aangenaam daglicht.

Tweede verdieping: Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder, ideaal voor niet alledaags benodigde extra opslagruimte.

Tuin en bijgebouw: De woning is gelegen op een ruim perceel met veel privacy; mede dankzij de groene hagen en afsluitbare poort. Op eigen terrein heeft u de mogelijkheid om meerdere auto's te parkeren. Tevens kunt u met de auto doorrijden naar het bijgebouw, wat het object zeer geschikt maakt voor diverse doeleinden. Achter op het perceel bevindt zich het bijgebouw. Dit is voorzien van een keuken, badkamer en een praktische indeling met meerdere ruimtes, waaronder een werkplaats. Op de verdieping zijn twee kamers gerealiseerd, beide met voldoende daglicht. Daarnaast zijn er zonnepanelen aanwezig. Aansluitend vindt u een serre, waar u ook bij minder mooi weer kunt genieten van het buitenleven.

## Omgeving

Wonen aan de Hoofdweg Zuid betekent wonen in een groene omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De wijk kenmerkt zich door haar ruimtelijke opzet en prettige woonklimaat. Scholen, winkels en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Bovendien bent u dankzij de gunstige ligging binnen korte tijd in Rotterdam en Gouda. Kortom, een veelzijdige woning op een prachtige locatie, waar u comfortabel kunt wonen met volop mogelijkheden.

## Kom kijken!

Wilt u meer informatie of deze woning bezichtigen? Neem dan contact met ons op via het contactformulier op onze website of Funda. Wij sturen u graag vrijblijvend meer informatie toe of plannen graag een bezichtiging met u in. Dit kan ook eenvoudig online!











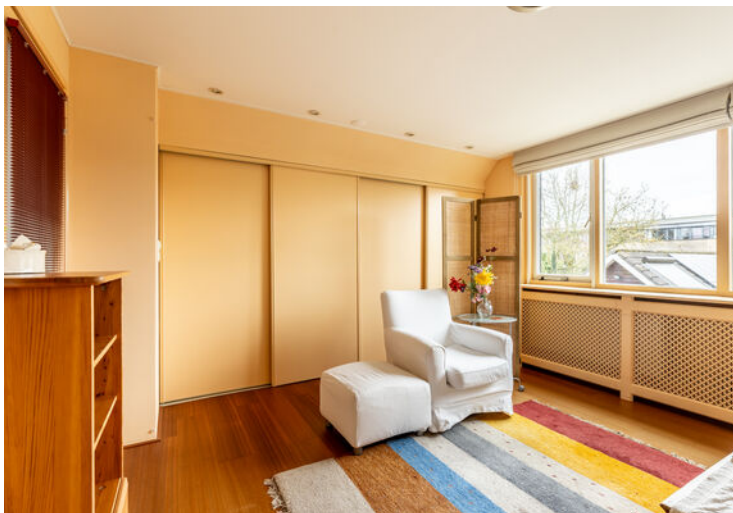












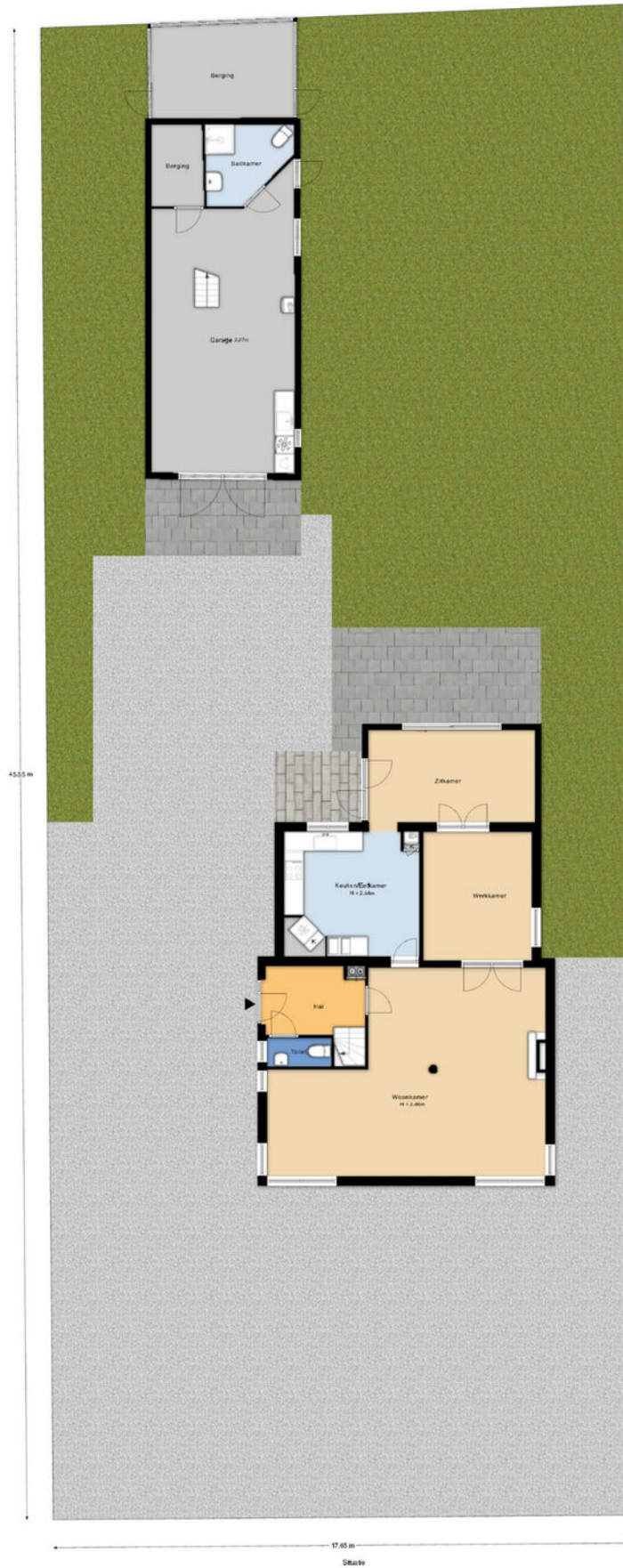




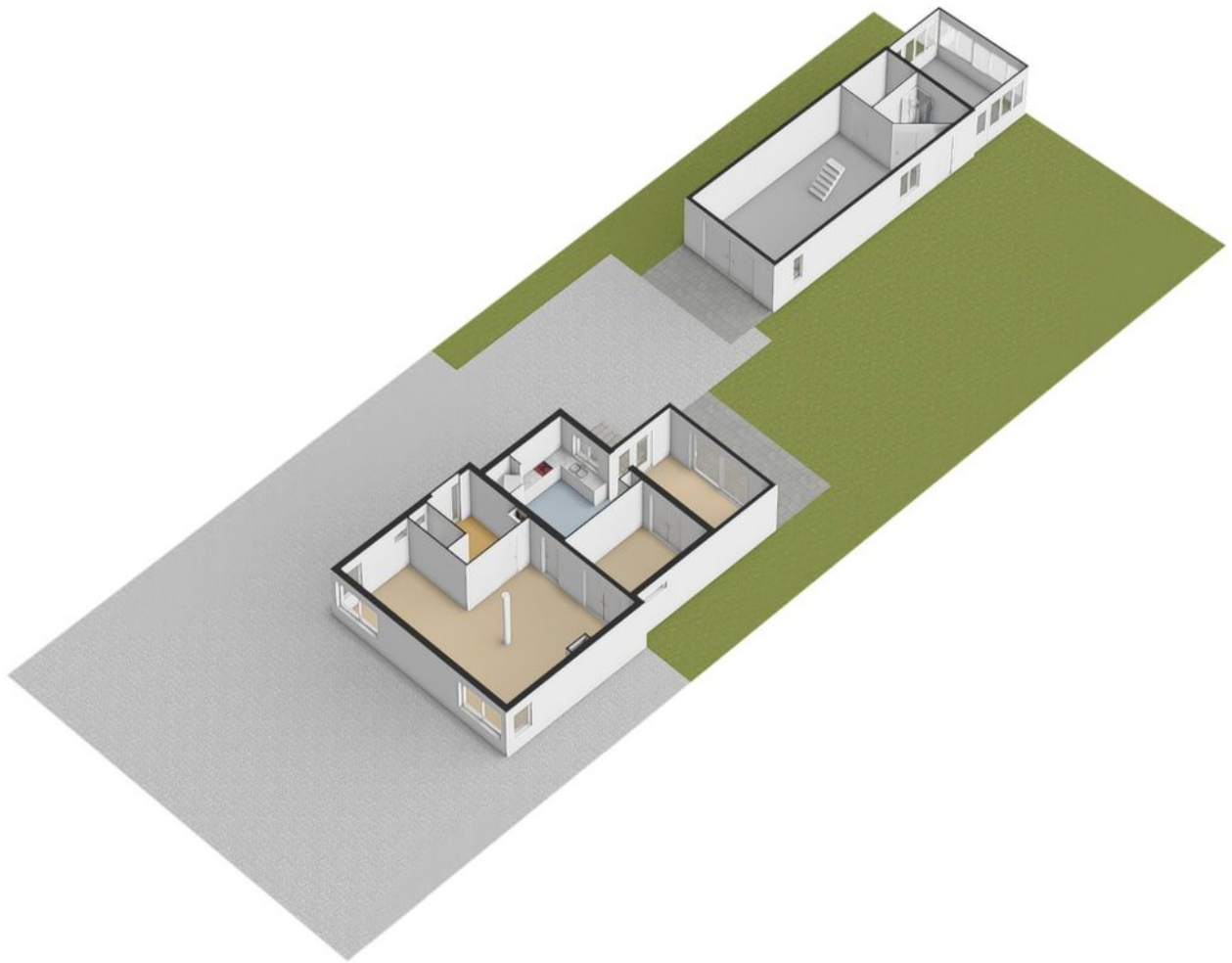




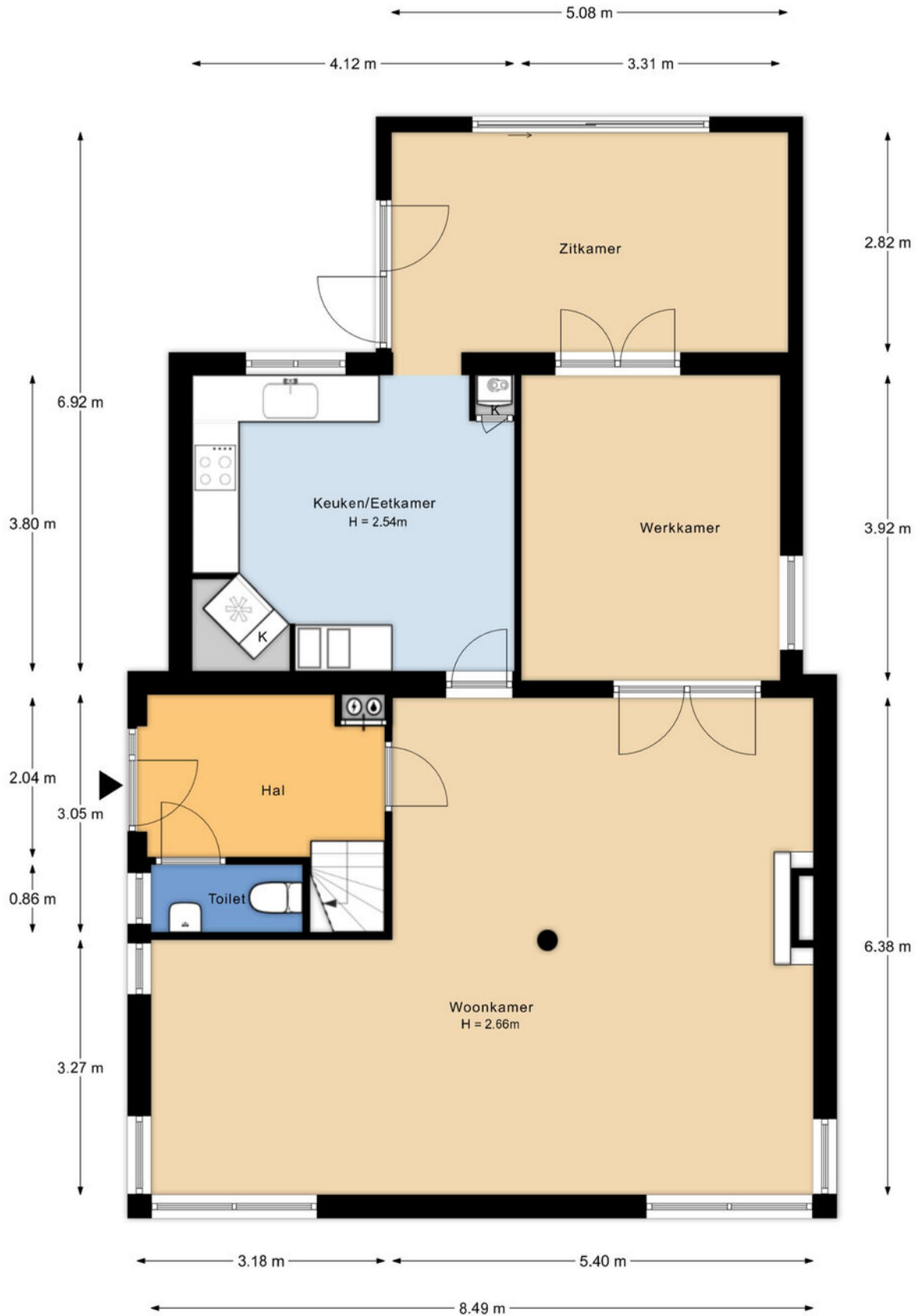
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

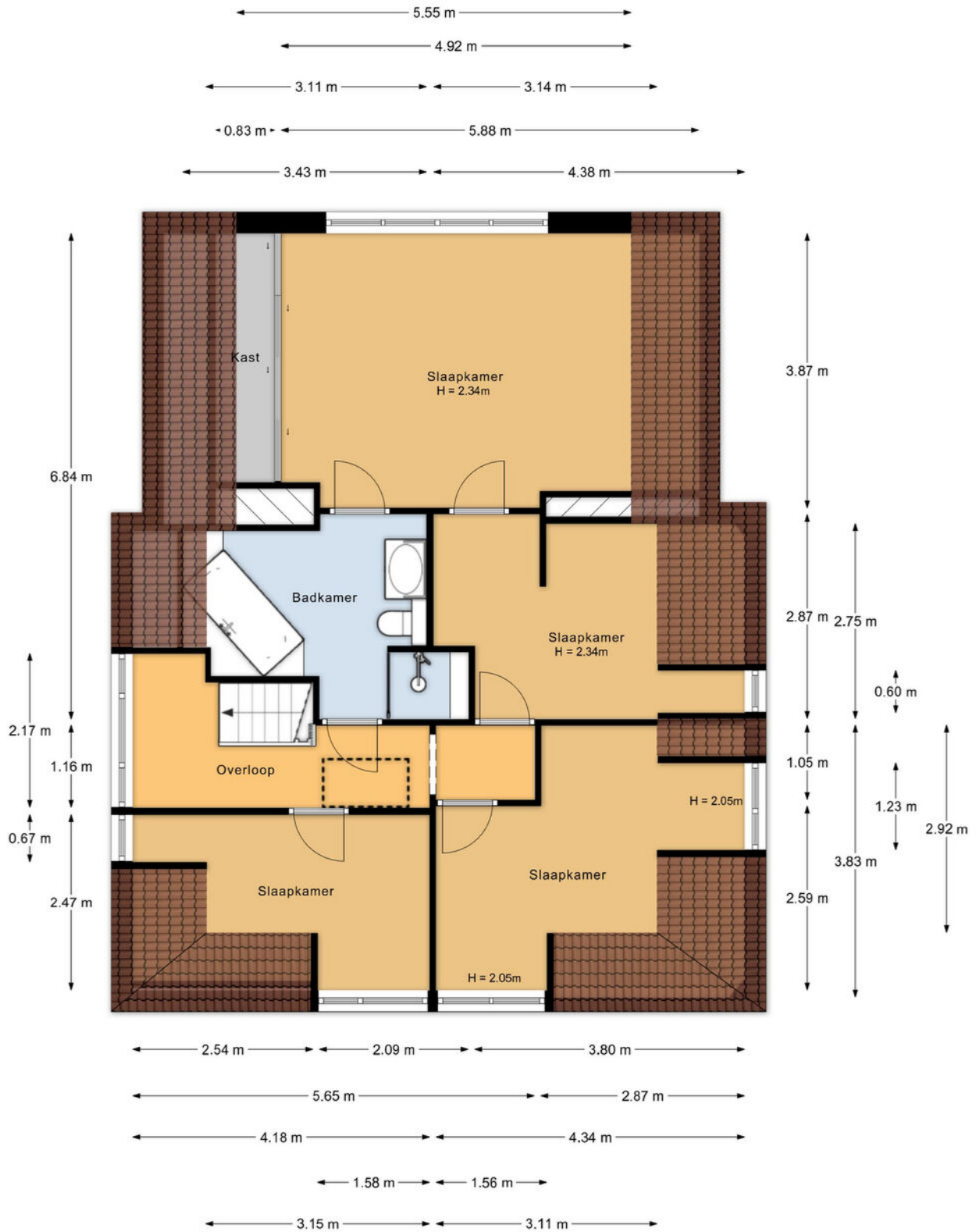


Begane grond

# Plattegrund

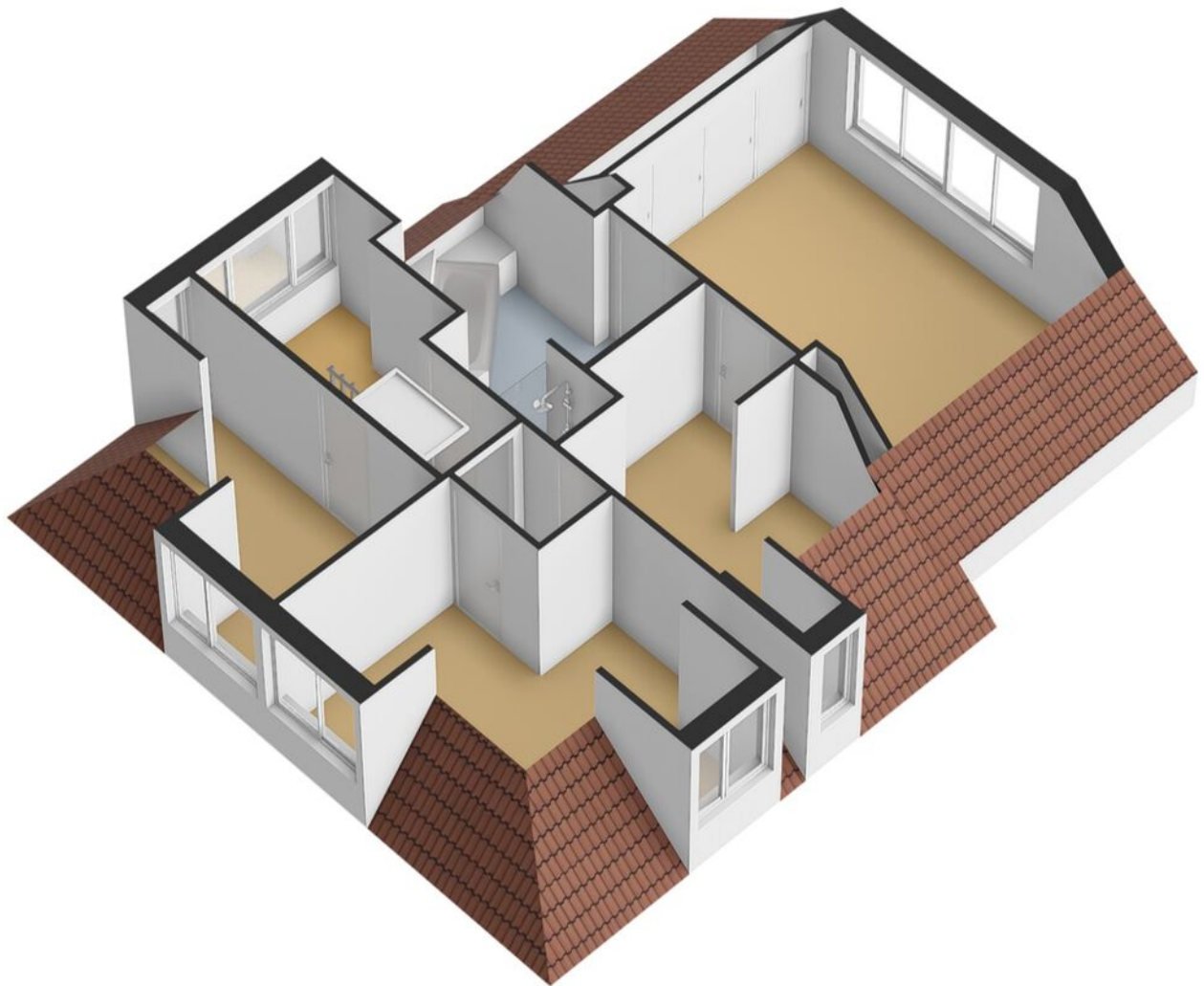


# Plattegrond

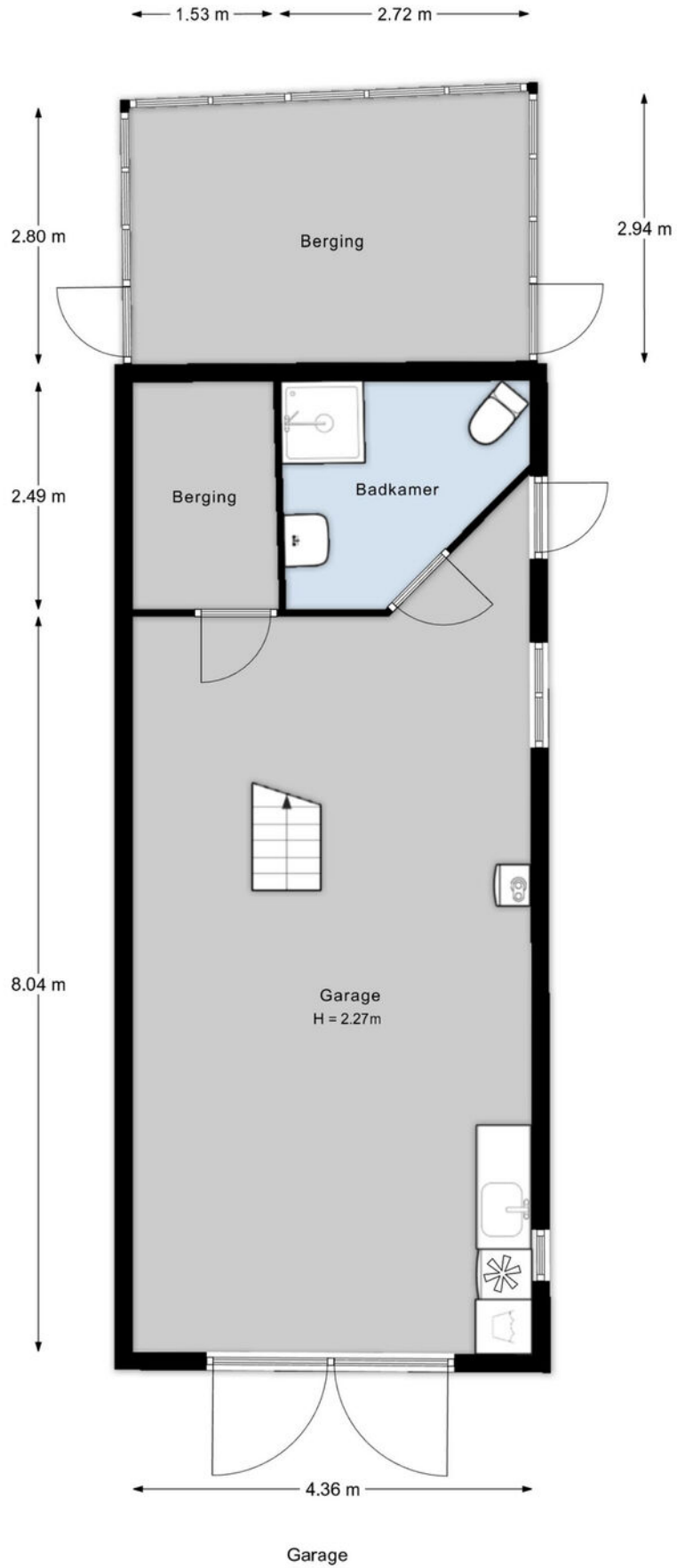


1e verdieping

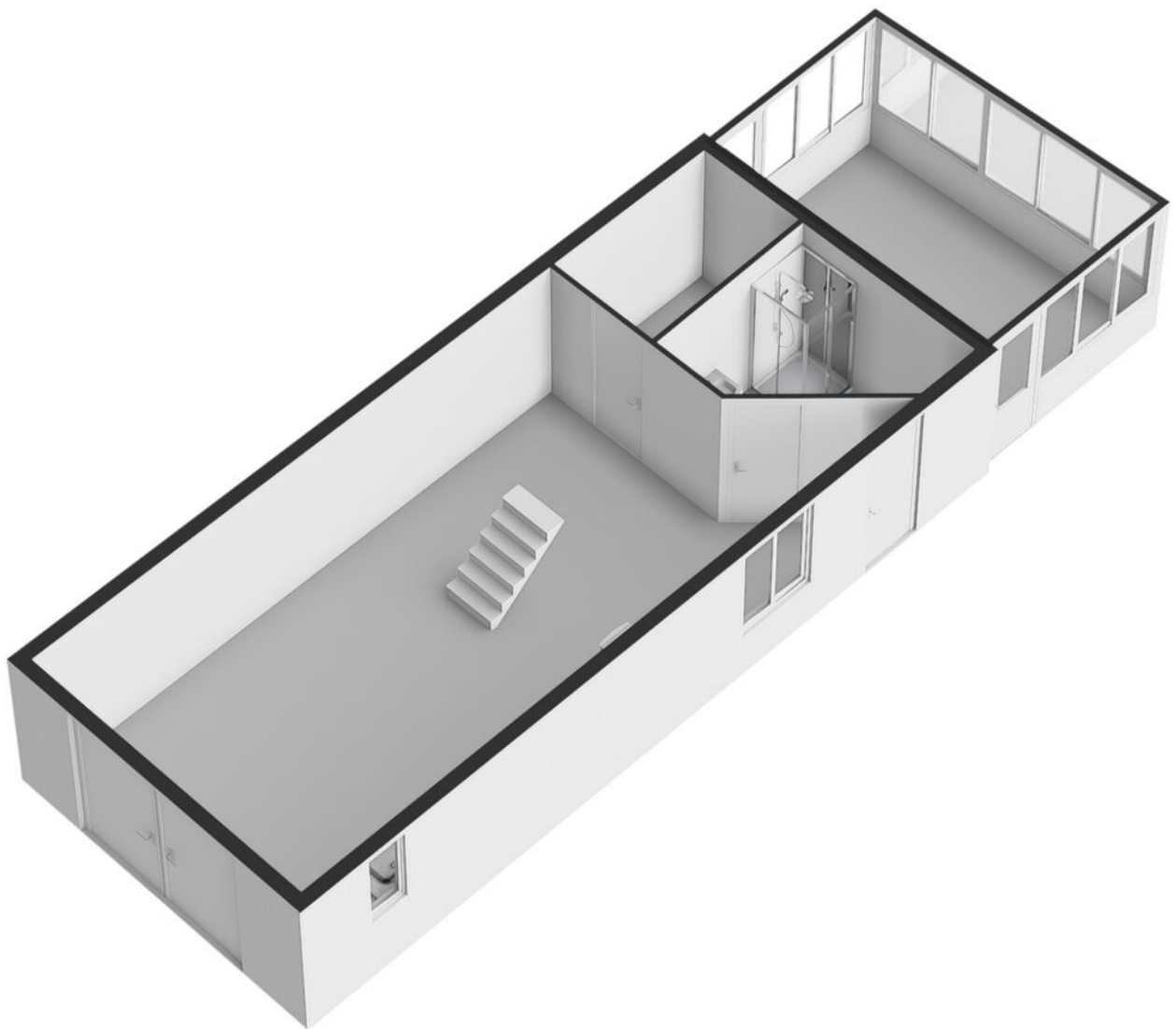
# Plattegrond



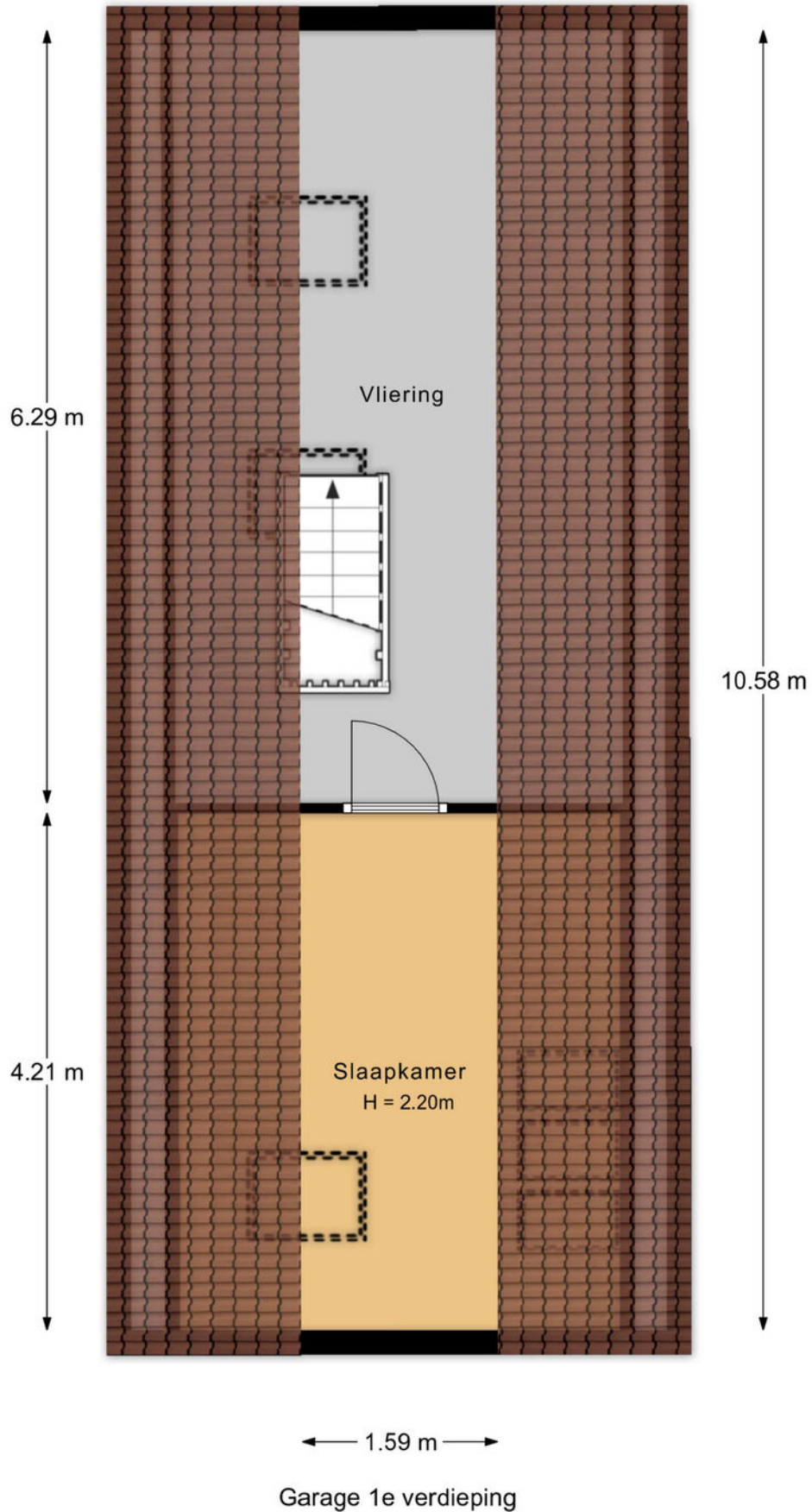
# Plattegrond



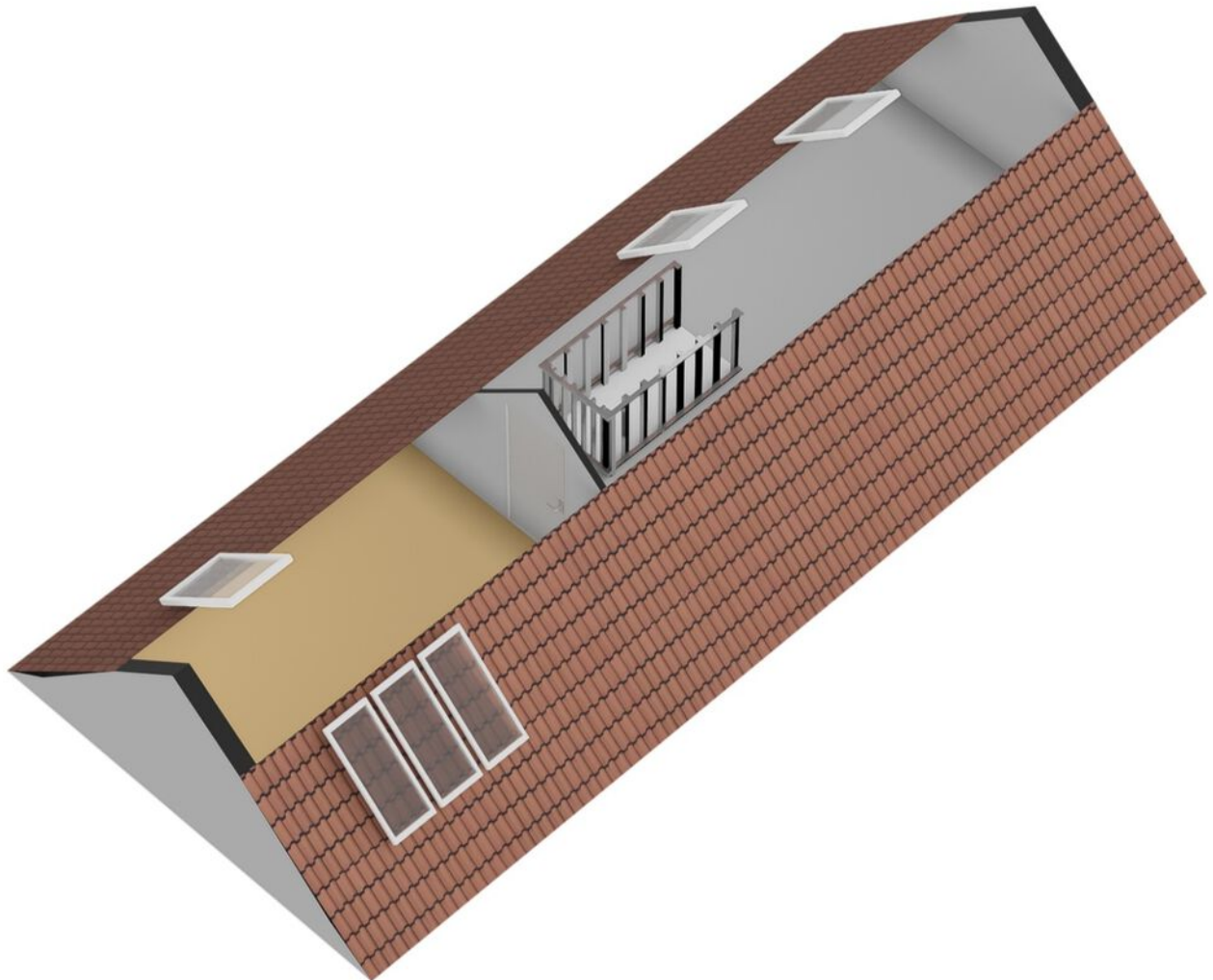
# Plattegrond



# Plattegrond

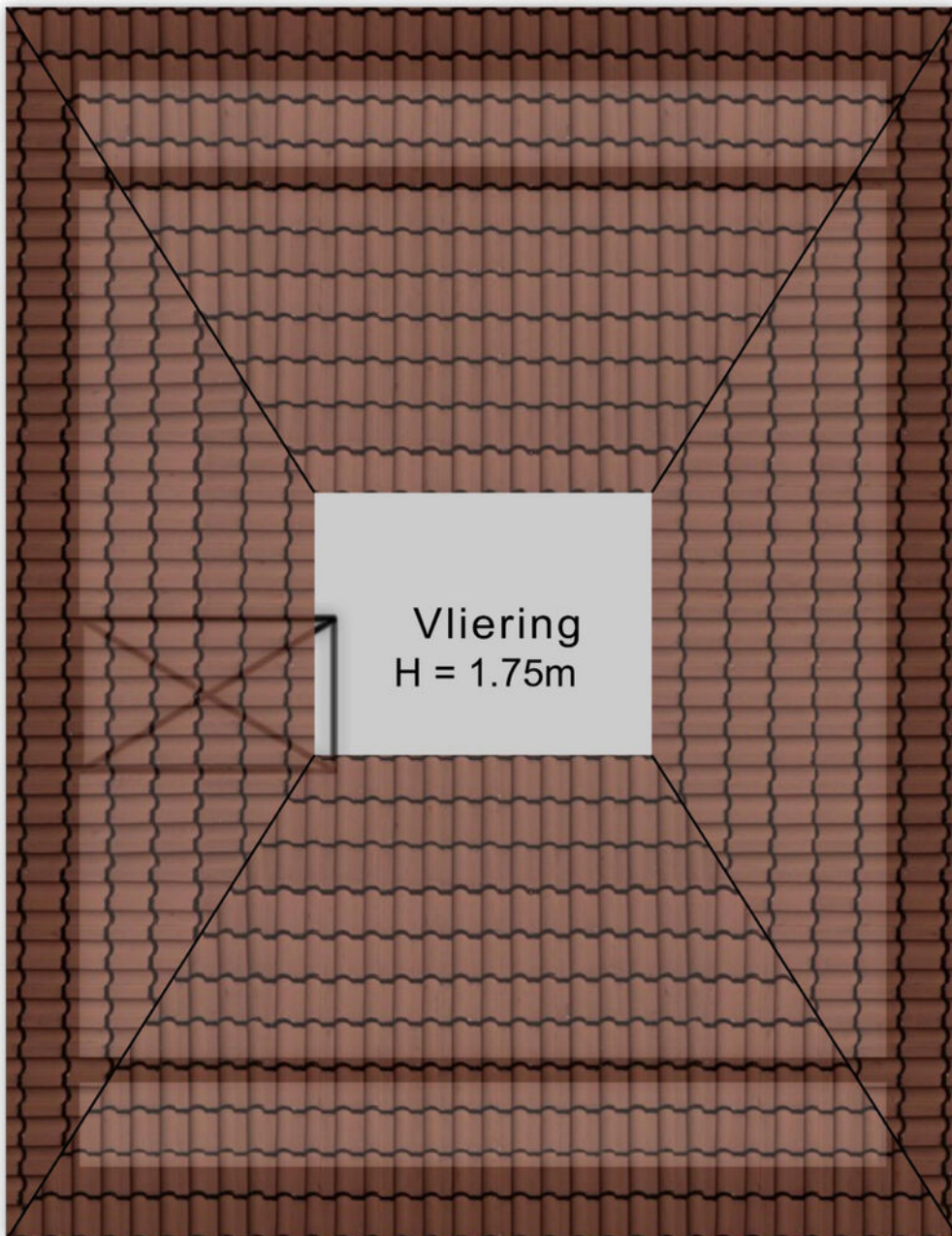


# Plattegrond



# Plattegrond

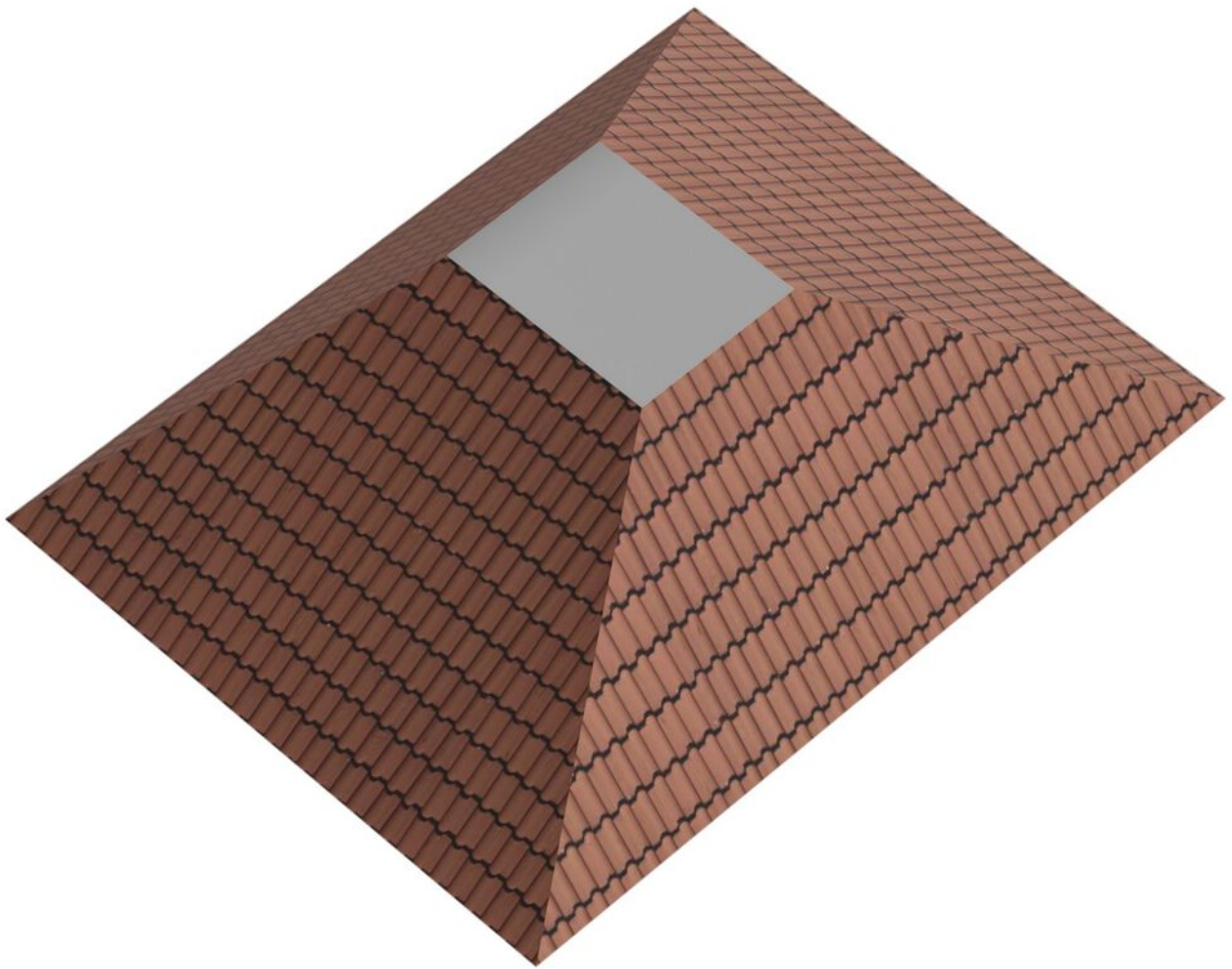
← 1.40 m →



↑  
1.06 m  
↓

Vliering

# Plattegrond









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



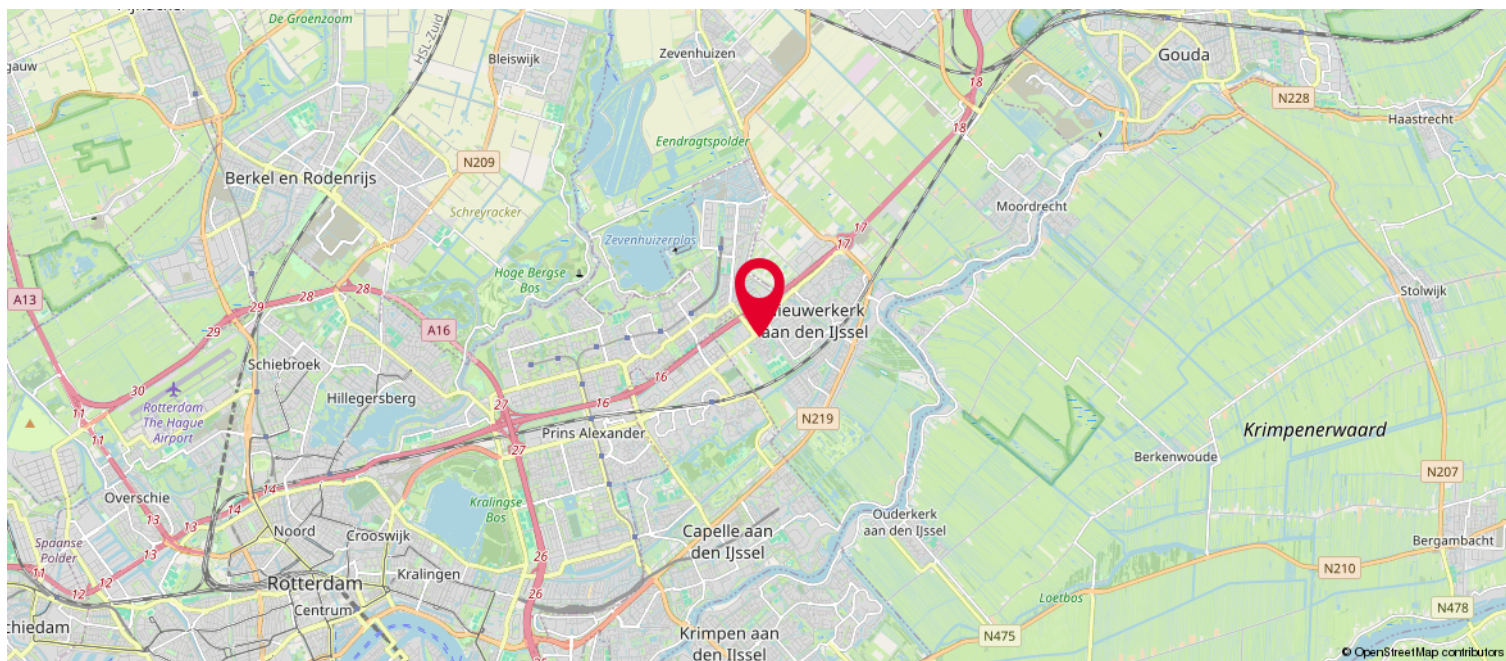
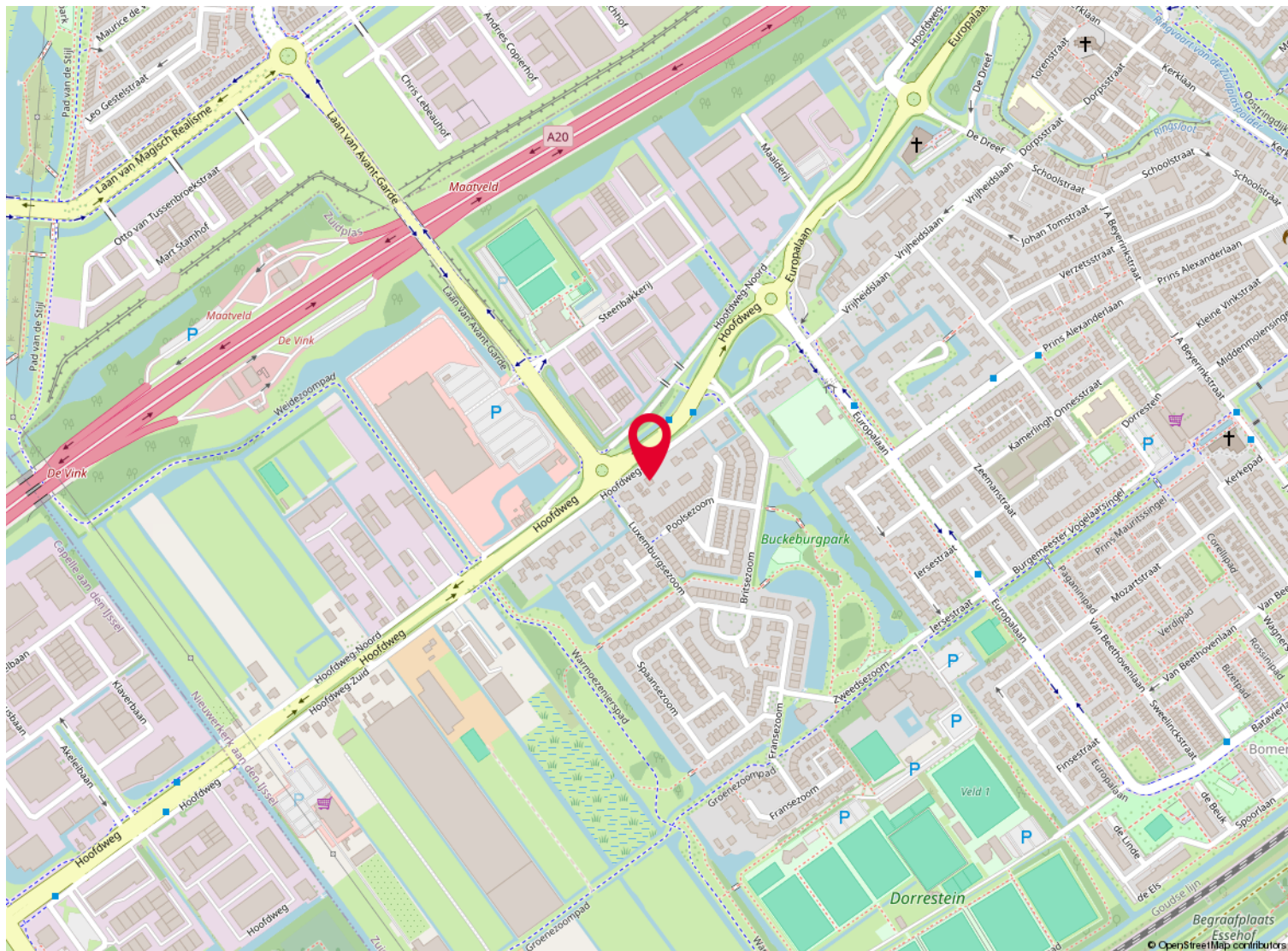
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3462	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Vaatwasser		x	
Koffiezetapparaat		x	
Ingebouwde Frituur	x		
Keukenaanrecht schuur	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
badkamer schuur met douche en toilet	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
CV-installatie schuur	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Bijzonderheden</b>	
<b>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?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 b</b>	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
<b>1 c</b>	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
<b>1 d</b>	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
<b>1 e</b>	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
<b>1 f</b>	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 g</b>	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
<b>1 h</b>	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
<b>1 i</b>	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
<b>1 j</b>	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
<b>1 k</b>	
Is er sprake van onteigening?	Nee
<b>1 l</b>	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
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?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
<b>1 m</b>	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
<b>1 n</b>	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>1 o</b>	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>1 p</b>	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 q</b>	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>1 r</b>	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>1 s</b>	
Hoe gebruikt u de woning nu?	Als woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
<b>Gevels</b>	
<b>2 a</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
Zo ja, waar?	Voorzijde woonkamer. Na isolatie van de wand in 2013 middels voorzetwanden en isolatiemateriaal (Offerte B12/096a en factuur B13.027 is dit probleem verholpen.
<b>2 b</b>	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>2 c</b>	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja

# NVM Vragenlijst

## Vraag

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

## Antwoord

2025: Isolatie buitengevel van de keuken en de boekenkastwand van de woonkamer d.m.v. een houten want en isolatieschuim.  
2022::Uitbouw aan de achtergevel met een geïsoleerde serre  
2022: Isolatie zijgevel van de woonkamer  
2022 Vervanging alle ramen woonkamer oor Iso HR ++ U 0.7  
2022 Vervanging eerste etage 5 ramen dakkapellen door HR ++ U 1.1.  
2022 Eerste etage isolatie dakdelen en wanden  
2022 Zolder schoorsteen dicht zetten. dakraam isoleren, en vloer isoleren met Fermacell geïsoleerde platen  
2014 Eerste etage grote slaapkamer achterzijde: Dakisolatie en Gevel met isolatie en ramen HR++ U 1.1.

2018: Isolatie van de wanden woonkamer en plaatsing geïsoleerde ramen

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

Een stukje muur links naast de open haard

## 2 d

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en)

### 3 a

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Platte dak boven de grote slaapkamer is in 2011 vernieuwd en in 2026 geïnspecteerd met conclusie expert schriftelijk bevestigd dat het in redelijke staat is. Met het advies om het over 5 jaar opnieuw te controleren. Hiervan is schriftelijk bewijs aanwezig in de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18

Overige daken:

Het dak van het huis heeft nieuwe dakpannen gekregen in 2014. Met nieuw lood voor aansluiting met de schoorsteen. De rekeningen zijn ter inzage in de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18

### 3 b

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Van het oude dak gingen dakpannen stuk. Daarom is in 2014 een compleet nieuwe dakpannen voor het hele dak geplaatst.  
Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>3 c</b>	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Van het oude dak van het huis was een balk gebroken. In 2014 is de dakondersteuning vernieuwd en is een volledig nieuw dakpannen set geplaatst. Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
<b>3 d</b>	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Het hele pannendak is vernieuwd in 2014. En ook de bedekking van platte daken van de dakkapellen is daarbij vernieuwd. Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
<b>3 e</b>	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	De isolatie heeft plaatsgevonden op 2022 door een isolatielaag aan te brengen op de vloer van de zolder. Het materiaal is Fermacell Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>3 f</b>	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>3 g</b>	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>	
<b>4 a</b>	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Kunststof
<b>4 b</b>	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2025. Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Stam Bouw Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
<b>4 c</b>	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
<b>4 d</b>	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
<b>4 e</b>	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Beneden en bovverdieping alle beglazing HR++ Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
<b>4 f</b>	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden</b>	
<b>5 a</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	aan de voorzijde van de woonkamer heeft aan de onderkant van de muren vochtdoorslag plaats gevonden. Na het plaatsen van een voorwand met isolatiemateriaal heeft vochtdoorslag niet meer plaats gevonden. Zie offerte B12/096a en Faktuur B13/027. Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
<b>5 b</b>	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 c</b>	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	De muur tussen het oudste deel van het huis en het nieuwere gedeelte heeft in het verleden scheuren gehad. Na onderheing van het oude gedeelte in ..... zijn deze scheuren weggewerkt. Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18 voor de offerte en facturen
<b>5 d</b>	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 e</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 f</b>	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	IN 2022 is er isoaltiemateriaal; iso-chips in de kruipruimtes van de begane grond aangebracht. Offerte B222/015a en Facturen B23.106, B23.093, B22.210, B22.191. Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder</b>	
<b>6 a</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Ja
Zo ja, waar?	Onder het oude deel van het huis. Dit was niet gefundeerd. Daardoor verzakte het. Daarom is alsnog dit deel gefundeerd door firma Stam in 2014. Offerte B14/152 en rekeningen B15.035 en B15.042 en aanvullend Offerte B15.33a en Factuur B17.056. Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
<b>6 b</b>	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>6 c</b>	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
<b>6 d</b>	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
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?	
<b>Installaties</b>	
<b>7 a</b>	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Cv ketel in de woning Cv ketel in de schuur
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	CV woning: ATAG CV schuur/woonruimte Bosch
Type(nummer) van de installatie(s):	CV Woning type E325 EC CV Schuur/woonruimte Bosch Eurostar 25VRC
Installatiedatum van de installatie(s):	CV woning 2018 CV Schuur/woonruimte 2011
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	21 April 2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Arbeco, Nieuwerkerk adIJ
<b>7 b</b>	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
<b>7 c</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Ja
Zo ja, welke?	Een van de twee radiatoren op de grote slaapkamer
<b>7 d</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	Een van de twee radiatoren in de hoofdslaapkamer
<b>7 e</b>	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>7 f</b>	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	nvt
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	in de serre
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	nvt
<b>7 g</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 h</b>	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	16
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	300 Watt
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Trina PERC mono 300 WP
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	De app wordt in April 2026 geïnstalleerd, samen met een nieuwe omvormer
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Groenpand, 2018
Installateur:	Groenpand
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024 2025: Bleek omvormer niet te werken. Dus geen stroom. Een nieuwe omvormer wordt onder garantie geplaatst in April 2026 door Groenpand
Aantal kWh:	1752
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Nog 4 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
<b>7 i</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	Sinds de bewoning van het huis in 2010 is het schoorsteenkanaal niet gebruikt en is er een prop aangebracht om warmteverliezen te voorkomen.
<b>7 j</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Nooit gebruikt sinds aanschaf woning in 2010
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
<b>7 k</b>	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	In 2010 zijn alle kabels van het huis naar de schuur vernieuwd. En ook is er een nieuwe stoppenkast geïnstalleerd.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 l</b>	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
<b>7 m</b>	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
<b>7 n</b>	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
<b>7 o</b>	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ongeveer 4 jaar
<b>Sanitair, riolering en keuken</b>	
<b>8 a</b>	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>8 b</b>	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2012 is de badkamer vernieuwd, dus 14 jaar oud. Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
<b>8 c</b>	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
<b>8 d</b>	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
<b>8 e</b>	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>8 f</b>	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
<b>8 g</b>	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Van voor 2010.
<b>8 h</b>	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Fornuis van voor 2010 afwasmachine 2014 Ingebouwde frituur 2012 Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>8 i</b>	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
<b>Diversen</b>	
<b>9 a</b>	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1920
<b>9 b</b>	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
<b>9 c</b>	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
<b>9 d</b>	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 e</b>	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
<b>9 f</b>	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
<b>9 g</b>	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
<b>9 h</b>	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
<b>9 i</b>	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
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
<b>9 j</b>	

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 k</b>	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
<b>9 l</b>	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 m</b>	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Er zijn dakkapellen geplaatst en de indeling van de slaapkamers is aangepast; Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18 De Serre is aangebouwd. Zie de map Geschiedenis Hoofdweg Zuid 18
Zo ja, in welk jaartal?	2012 De dakkapellen 2022 De serre
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Stam Bouw Nieuwerkerk adIJ
<b>9 n</b>	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Ja
Zo ja, welke?	De dakkapelle en de serre
<b>9 o</b>	
Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
<b>9 p</b>	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Deze informatie komt nog
<b>Vaste lasten</b>	
<b>10 a</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	745

# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Belastingjaar?	2026
<b>10 b</b>	
Wat is de WOZ-waarde?	787000
Peiljaar?	2026
<b>10 c</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	411
Belastingjaar?	2026
<b>10 d</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	723
Belastingjaar?	2026
<b>10 e</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	187
Elektra:	62
Water:	0
Stadsverwarming:	0
Anders:	Het hoge bedrag voor elektrisch is omdat in 2025 de omvormer van de zonnecellen niet werkte. Als de zonnecellen wel werken zijn de electriciteitskosten nihil.
Te weten:	249
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	1600
Elektriciteit hoog (kWh):	0
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	0
Water (m <sup>3</sup> ):	36
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
<b>10 f</b>	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	

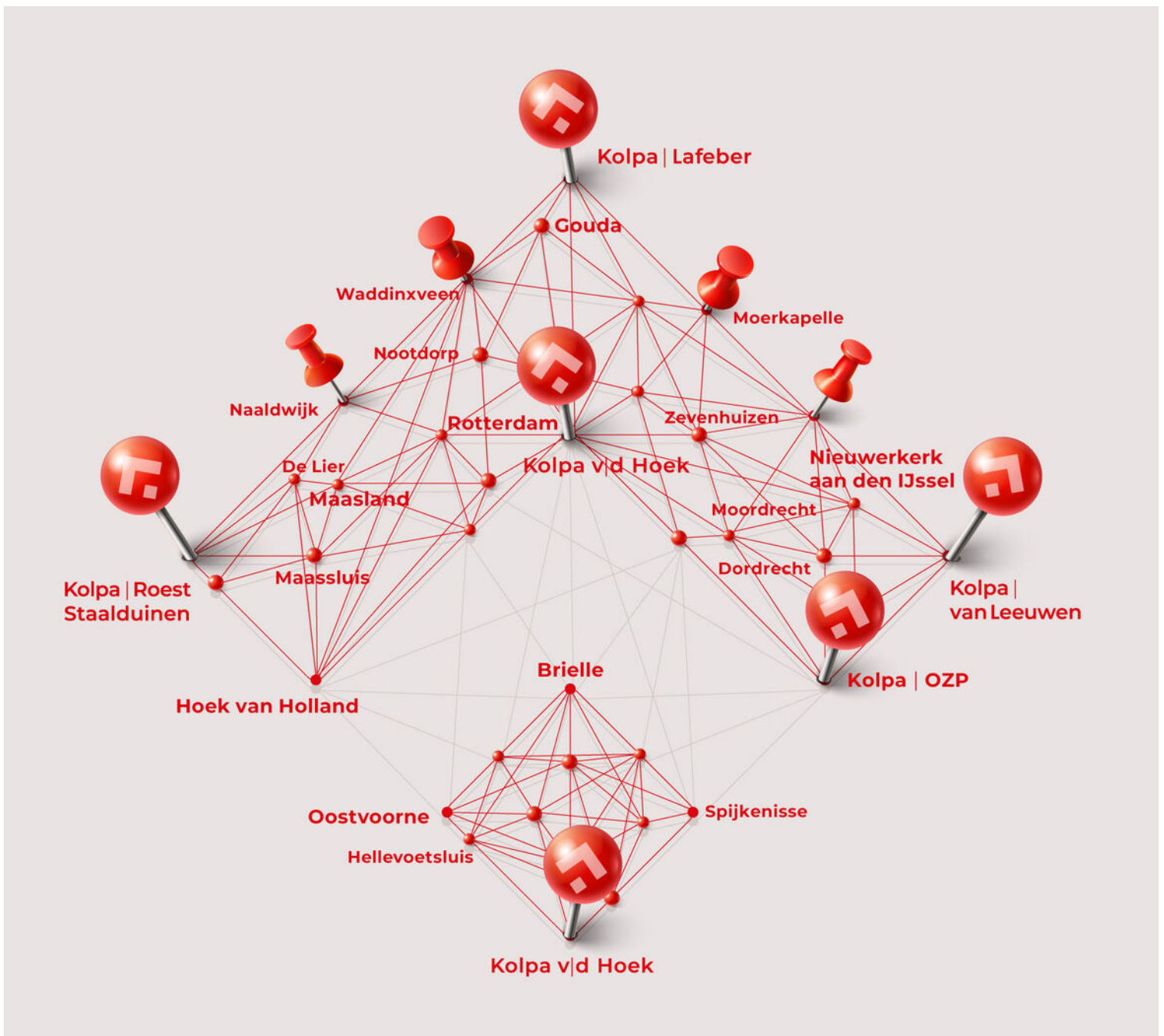
# NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Duur:	
<b>10 g</b>	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
<b>10 h</b>	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
<b>10 i</b>	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
<b>Garanties</b>	
<b>11 a</b>	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Zonnepanelen plus omvormer tot en met 2030
<b>Nadere Informatie</b>	
<b>12 a</b>	
Overige zaken	De Schuur/woning heeft een badkamer met douche en toilet, een slaapkamer, een aanrecht met stromend water en een cv ketel met beneden en boven radiatoren voor verwarming.

# Over ons

Een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. Een bewezen factor in de vastgoedsector, altijd op zoek naar vernieuwing. In 2023 is het werkgebied uitgebreid door de fusie tussen Kolpa van der Hoek Makelaars en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

Naast verkoopmakelaar zijn wij in deze regio ook actief als aankoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur. Met kennis van zaken, kennis van waarde.





## **De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis**

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

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

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Wat is een waarborgsom?**

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## **Meer informatie?**

**Kijk ook eens op de website [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)**

## **Disclaimer**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.



**Heeft u interesse?**



# Kolpa van Leeuwen

Kerklaan 38b  
2912 CK Nieuwerkerk a/d IJssel  
0180 - 313 370  
[info@kolpavanleeuwen.nl](mailto:info@kolpavanleeuwen.nl)

De Smidse 36  
2841 XW Moordrecht  
0182 - 370 774  
[moordrecht@kolpavanleeuwen.nl](mailto:moordrecht@kolpavanleeuwen.nl)

[www.kolpavanleeuwen.nl](http://www.kolpavanleeuwen.nl)



RICS®



MAKELAARS ♦ TAXATEURS