

Rijksstraatweg 22

Hellevoetsluis



Vraagprijs € 749.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	: eengezinswoning
Type	: vrijstaande woning
Kamers	: 4
Woonoppervlakte	: 128 m ²
Perceeloppervlakte	: 313 m ²
Inhoud	: 484 m ³
Bouwjaar	: 1930
Tuin	: achtertuin, voortuin
Garage	: vrijstaand steen
Verwarming	: c.v.-ketel
Isolatie	: volledig geïsoleerd

Lobs Makelaardij heeft deze brochure met zorg samengesteld. De informatie is echter van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Naast de zeer ingrijpende verbouwing en verbetering van deze woning en alle daaruit voortkomende voordelen wijzen we u graag op de verrassende rust en ruimte die deze woning en (niet in de laatste plaats) de grote tuin u biedt !

Rijksstraatweg 22 te Hellevoetsluis

Bouw en bouwjaren:

Deze woning werd in 1930 gebouwd maar na 2022 volledig (!) verbouwd, verbeterd en gemoderniseerd. De voordelen daarvan zijn o.a. terug te vinden in het energielabel (A) en alle luxe voorzieningen in de woning: kosten nog moeite werden gespaard.

Het perceel:

De achtertuin van de woning is bijna 30 meter diep, de garage (verhoogd: 2,79m binnenwerks !) in de achtertuin is via de Multatulistraat te bereiken. Het gehele perceel waar de woning en garage op gelegen is meet 313 m².

Ligging:

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van winkels (het Evertsenplein aan de overzijde van de weg !), de 17e eeuwse Vesting van Hellevoetsluis (op 400 m), het Haringvliet (en jachthavens), vrijwel alle vormen van basis- en voortgezet onderwijs (op loopafstand) en een goede ontsluiting op o.a. de N-57.

De indeling van de woning:

-Begane grond:

Entree: met meterkast en vaste garderobe kast.

Via een stalen deur bereikt u de open (woon)keuken:

Voorzien van een luxe keukeninrichting o.a. met een kookeiland voorzien van kwartsiet aanrechtblad, een inductie kookplaat met afzuigkap/lamp, spoelbak met Quooker kraan, vaatwasser en bergruimte.

De wandopstelling is uitgevoerd met een grote koelkast en dito vriezer, een stoomoven, combi-magnetron en warmhoud-lade.

De koffi corner is eveneens het melden waard, hier treft u eveneens de vaste vacuüm machine.

Gang:

Vanuit de keuken via de gang is de technische ruimte bereikbaar:

met de opstelling van de warmtepompboiler (!), cv ketel met de unit t.b.v. de vloerverwarming (6 groepen).

Aansluitend de toiletruimte:

'hotel chique' zoals eigenlijk in de gehele woning terug te zien is. Deze toiletruimte met mooi tegelwerk zowel aan de wand- als op de vloer.

Eetkamer:

tussen de keuken en zitkamer bevindt zich de eetkamer die overigens en eveneens uitstekend geschikt is als werkplek op de begane grond.

Woon-/zitkamer:

Zeer ruime middels een aanbouw vergrote woonkamer met veel daglichtinval, plavuizen vloer met vloerverwarming (zowel de begane grond als de verdieping) en airconditioning. Open trapopgang in de aanbouw naar de verdieping. Zoals gezegd... veel daglicht: dankzij de flinke raampartijen en dubbele deuren (naar de tuin) over vrijwel de gehele breedte van de tuin.

-Verdieping:

Overloopruimte.

Toiletruimte.

Een ruime 1e (hoofd)slaapkamer aan de voorzijde met draai-/ kiepramen (2x) en vaste kast.

2e slaapkamer in het midden van de woning met dakkapel.

Een 3e ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning.

(Het moet wederom gezegd) 'Hotel chique' royale badkamer uitgevoerd met een douchewand (inloopdouche) voorzien van regen- en handdouche, inbouwkranen en een badkamermeubel met waskom.

Wat u buiten treft:

Tuin aan de voor- en achterzijde van de woning:

De voortuin is onderhoudsarm (enkele struiken) en bestrating: weinig omkijken!.

De achtertuin is eveneens onderhoudsarm, privaat en uitnodigend. Deze tuin is zowel via een poort langs de woning, via de garage als via de dubbele deuren van de woonkamer te bereiken. Evenals de woning werd de tuin na 2022 aangepakt; o.a. met een pergola, gazon en verzorgde bestrating.

Garage:

De garage (verhoogd) biedt ruimte voor 1 auto en is uitgevoerd met water- en stroomaansluiting.

Diverse afmetingen:

Woonkamer: 4,14 x 6,51m/ 3,14 x 3,39m

Keuken: 4,80 x 4,11m

Badkamer: 2,61 x 1,96m

Slaapkamer (voorzijde): 5,01 x 2,75m/ 1,82 x 2,61m

Slaapkamer (midden): 2,90 x 2,38m

Slaapkamer (achterzijde): 5,51 x 4,22/ 3,17m

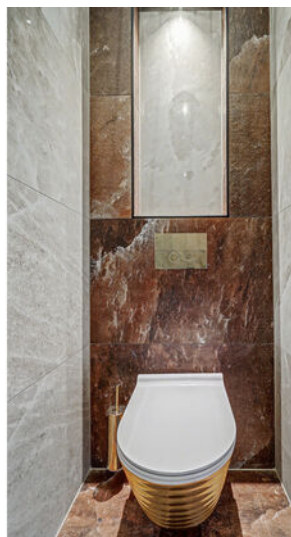
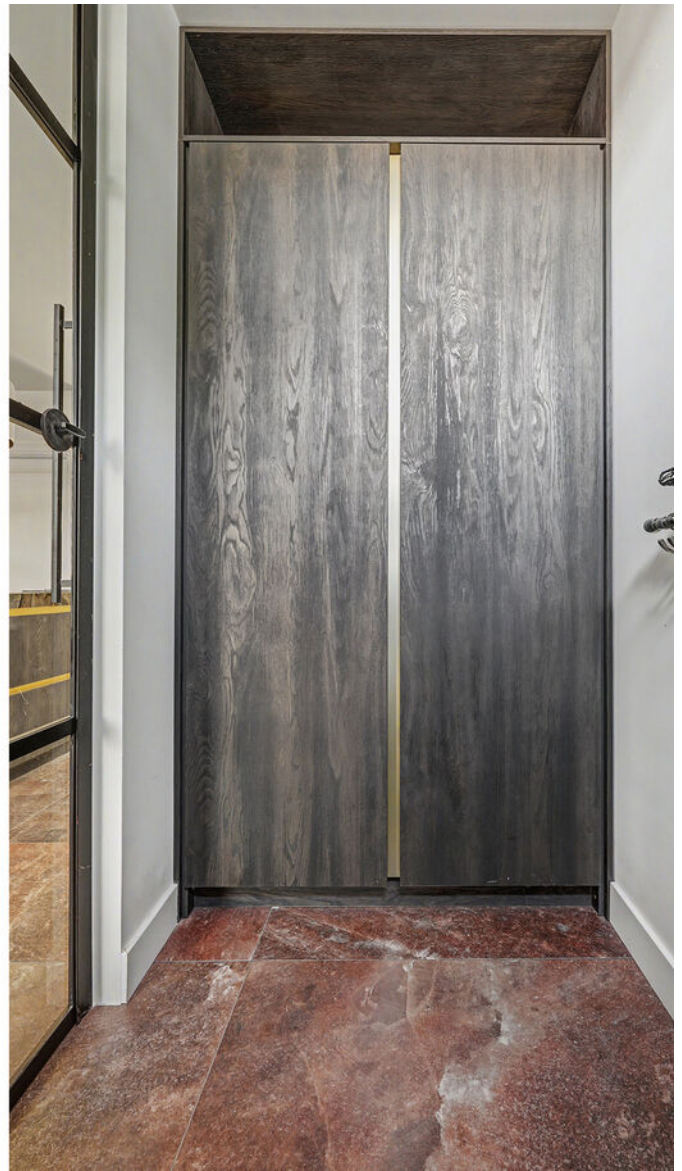
Garage: 6,16 x 2,82m

Enkele bijzonderheden uitgelicht:

De kozijnen zijn uitgevoerd in Meranti hout, de beglazing is HR +++ (triple glas!), de vloeren zijn volledig vervangen (beton én geïsoleerd) en uitgevoerd met vloerverwarming (zelfs de verdieping!), uitgevoerd met warmtepompboiler, het dak is vervangen, de woning is geheel geïsoleerd en niet onbelangrijk te melden dat de gehele tuin gedraineerd is en aangesloten op het gemeenteriool: dus géén natte voeten!

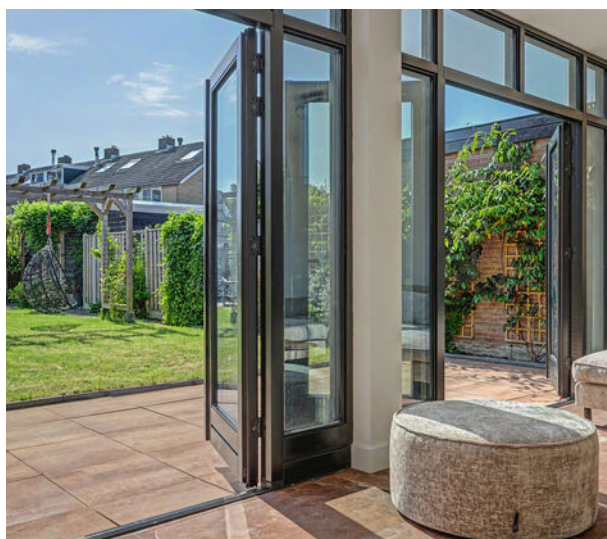
Kortom:

Een luxe en direct te betrekken vrijstaande woning waar u niets meer aan hoeft te doen. Kom kijken en ervaar het zelf. Graag nodigen wij u uit voor een vrijblijvende uitgebreide rondleiding.







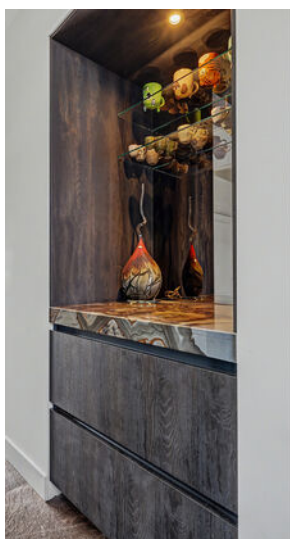


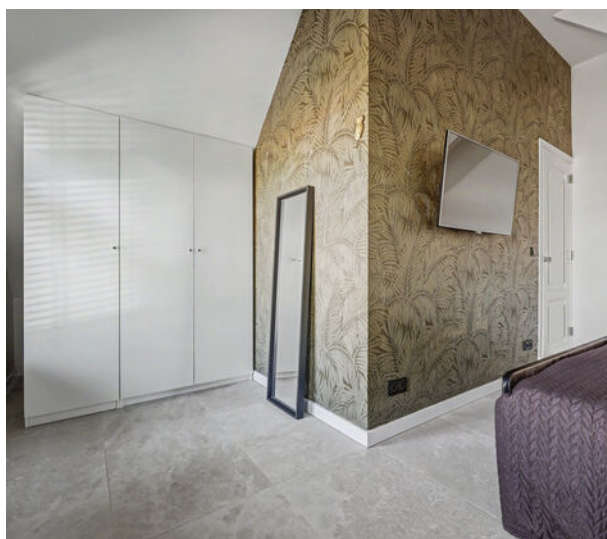


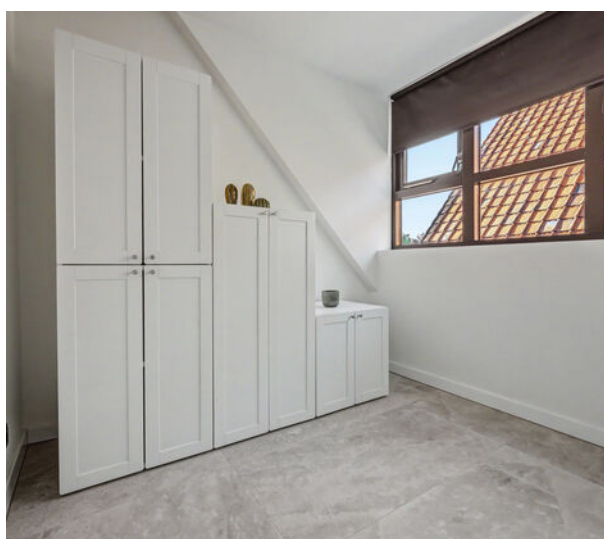
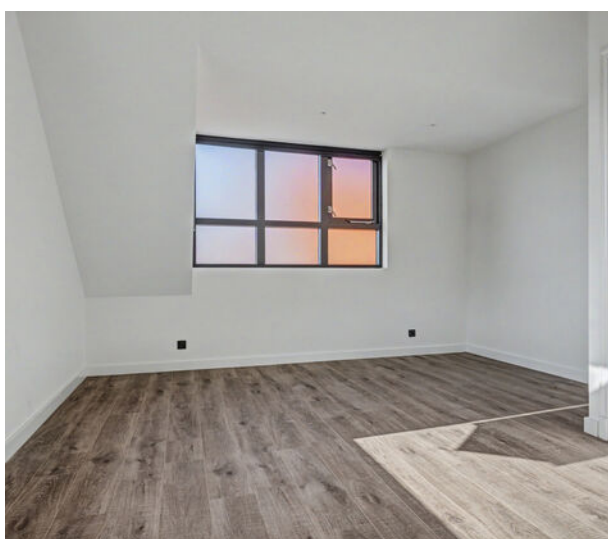






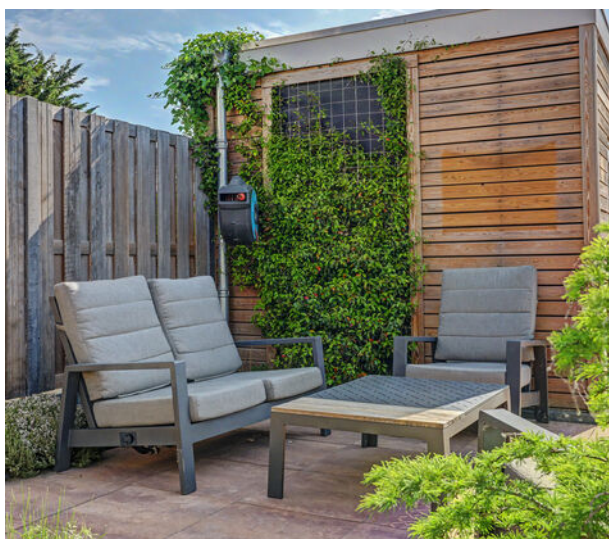


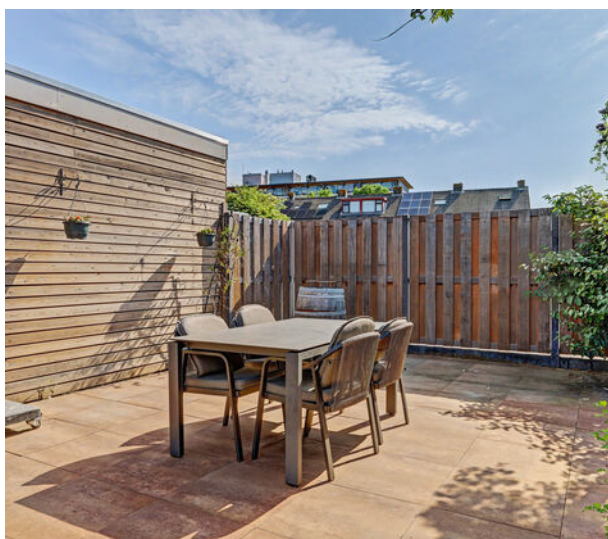


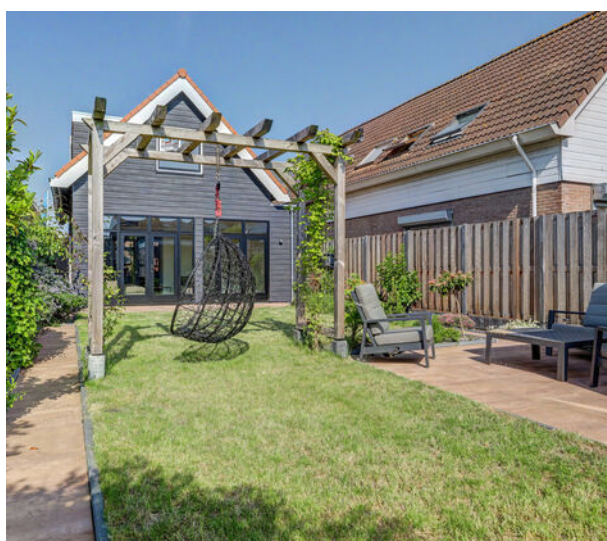
















Begane grond/tuin

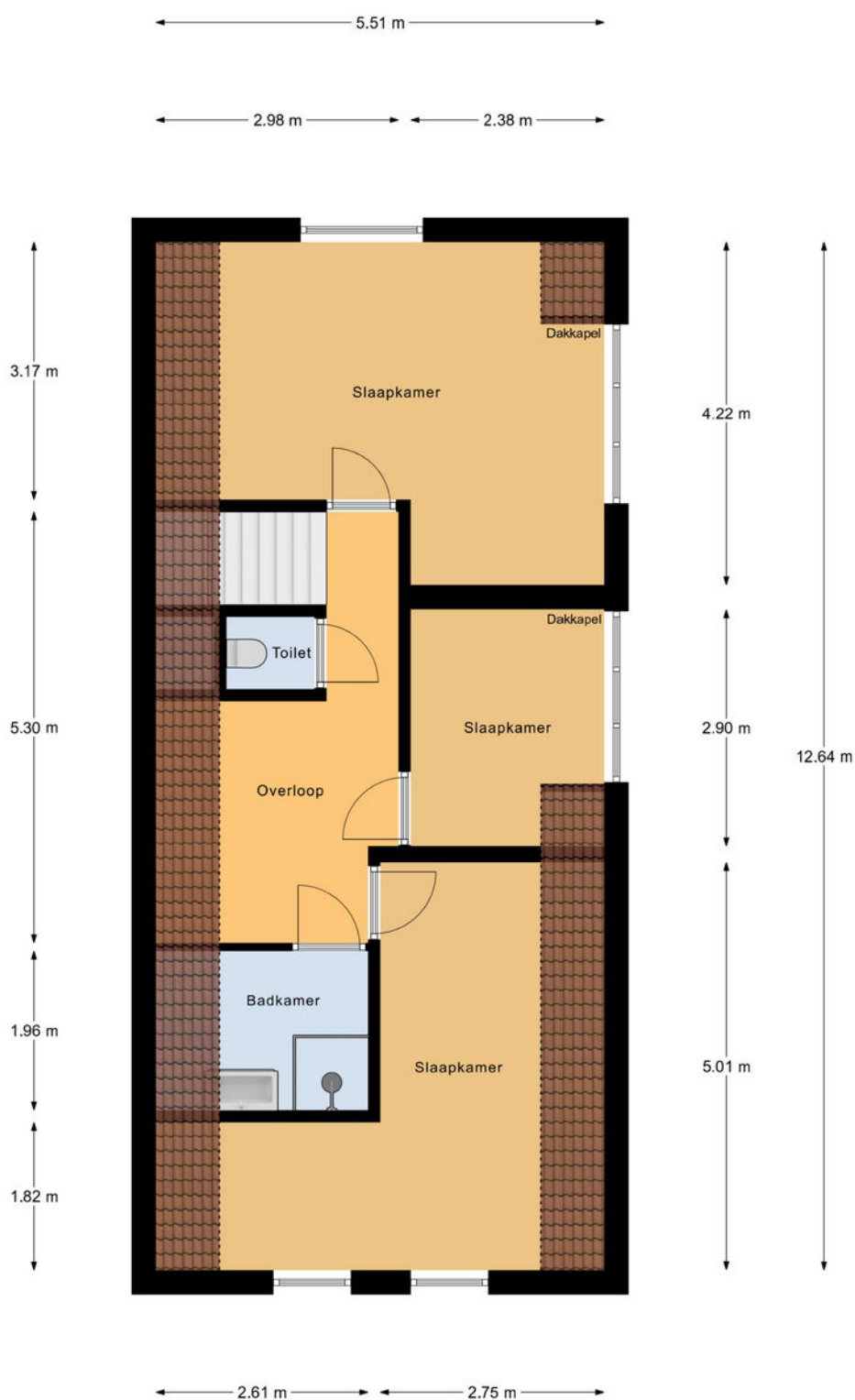


Begane grond

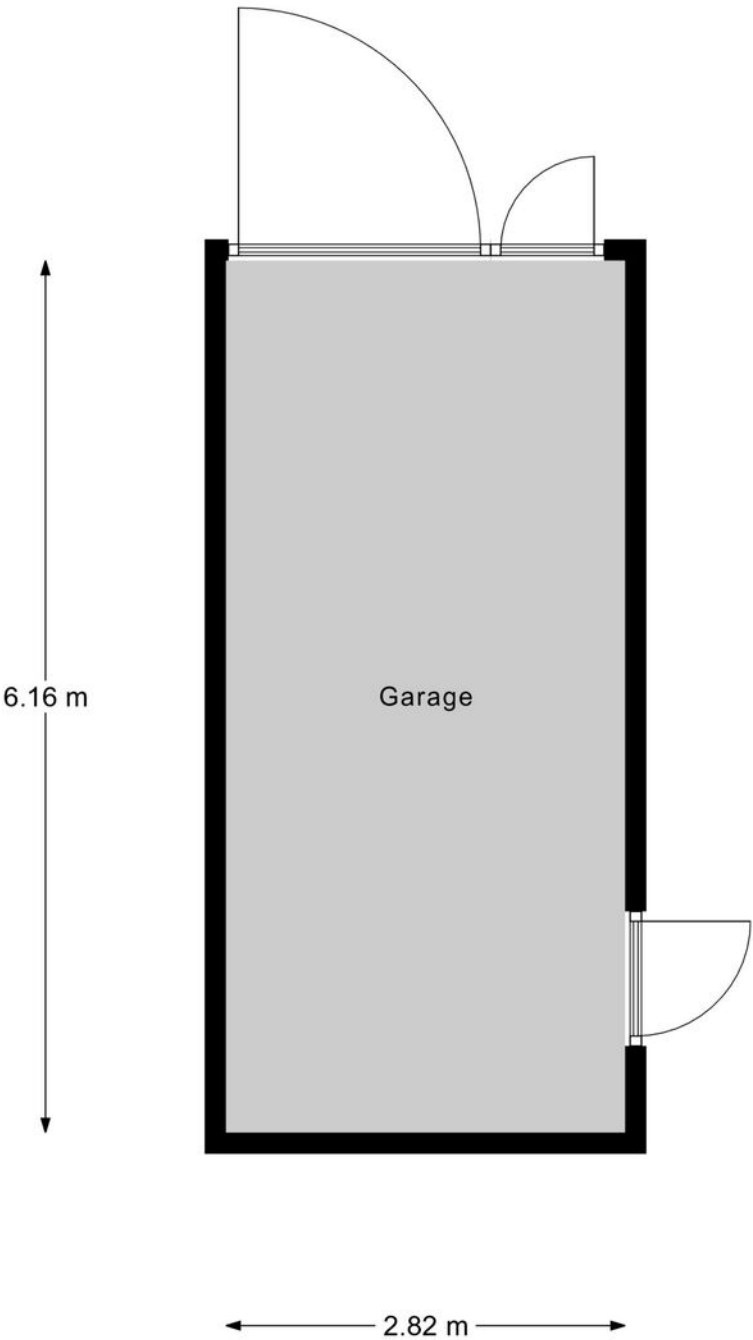


Begane Grond

Verdieping



Garage



Garage

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- In de slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				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			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Warmhoudlade	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepompboiler	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Alle getroffen voorzieningen	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

NVM vragenlijst

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? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Ja
(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? Een stukje in gebruik van de burens nummer 20. Buurman heeft aangegeven dat wij het mochten hebben. Anders zou hij zo een gekke smalle strook hebben naast zijn schuur. Wij hebben daar een pergola geplaatst.

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

NVM vragenlijst

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)

Nee

Zo ja, welke?

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?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

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

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

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?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

NVM vragenlijst

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?

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 erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

NVM vragenlijst

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.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

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?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Ja

Zo ja, waar?

Oorspronkelijke achterkamer begane grond. Dit is opgelost toen ik het gehele pand heb laten renoveren .

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Ja

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

2023 met 14 cm pirplaat

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

.

Dak(en) 3 A.

NVM vragenlijst

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	1jaar
Overige daken:	1jaar

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
---------------------------------------	-----

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
---	-----

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
---	-----

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2024 Therma TR26 FM - dakisolatie
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Nvt

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
---	-----

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
-----------------------------------	-----

Zo ja, toelichting:

NVM vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hard houten

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2025

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

K&S

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Triple

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

NVM vragenlijst

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

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.) Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2023 Combinatievloer RC Waarde 3,7 De Peck hoop

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

NVM vragenlijst

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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? Ja

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

Installaties 7 A.

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) Warmte pomp boiler
Cv installatie

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

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

Merk van de installatie(s): Rointe pomp
Remeha cv

Type(nummer) van de installatie(s): Remeha tzerra

Installatiedatum van de installatie(s): 2022

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Den breeje

Installaties 7 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 bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

NVM vragenlijst

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

Nvt

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Benedenverdieping geheel,
bovenverdieping in het 'oude'
gedeelte.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Nvt

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

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?

NVM vragenlijst

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?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Nvt

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst
gebruikt?

Nvr

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

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.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

2023 alle elektra, groepenkast,
schakelaars e.d.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

NVM vragenlijst

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Nee
Zo nee, toelichting:	.
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Nvt
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Nieuw

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Nieuw

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2 jaar
----------------------------------	--------

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
--	----

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

NVM vragenlijst

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2023

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2023

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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?

2 jaar
Ja

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1930

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

NVM vragenlijst

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
Zo ja, waar?	

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?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	

Diversen 9 I.

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

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	

NVM vragenlijst

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

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)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Alles is vernieuwd aan het originele pand. Van de vloeren tot en met elektra en alle vertrekken en leidingen.
Verder is er een deel op- en aangebouwd in 2024.

Zo ja, in welk jaartal?

2024

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Walburg Bouw

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

A

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

437

Belastingjaar?

2025

NVM vragenlijst

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	466000
Peiljaar?	2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	280
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	546
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	23
Stadsverwarming:	0
Anders:	151 euro voor gas- en stroom. Splitting is niet bekend.
Te weten:	151
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	739
Elektriciteit hoog (kWh):	0
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	1928
Water (m ³):	101
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

Vaste lasten 10 F.

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

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.

NVM vragenlijst

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Nee

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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?

Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Geen

Uw sleutel tot een succesvolle transactie

Lobs Makelaardij o.g.

Een woning of bedrijfspand kopen of verkopen is spannend, complex en ook iets om naar uit te kijken. Hierbij laat u toch zeker niets aan het toeval over? In dat geval is Lobs Makelaardij uw juiste partner: al meer dan dertig jaar begeleiden wij opdrachtgevers bij (ver)koop, (ver)huur en taxaties voor zowel particulier als commercieel vastgoed. Wij gaan nauwkeurig te werk en hebben verstand van zaken. Dat is uw zekerheid voor een succesvolle transactie.

Betrouwbaar en vakkundig NVM makelaarskantoor sinds 1985

Lobs Makelaardij is een bekende en vertrouwde naam in de regio en van oudsher aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Een aantal jaar na onze oprichting in 1985 hebben wij ons gevestigd in het markante en historische gemeentehuis 'De Klomp'. Wij bieden onze opdrachtgevers vanuit deze mooie werkplek een stabiel baken in de hectische vastgoedmarkt. Wij weten wat er speelt in de markt én bij onze opdrachtgevers. Vakkennis en persoonlijke aandacht resulteren in een helder en oprecht advies, waarbij wij niet schromen om buiten de gebaande paden te treden. Met gedrevenheid, creativiteit en een vakkundige aanpak maken wij voor u het verschil.

Onze diensten:

Verkoop – Van kijkers kopers maken

Bij Lobs Makelaardij halen wij alles uit de kast voor een succesvolle woningverkoop. Wij zijn pas tevreden als wij de juiste kandidaat voor uw woning hebben gevonden. Van verkoopopname en waardebepaling tot (online) woningpresentatie en de uiteindelijke verkoop, wij doorlopen het hele verkoopproces met uiterste precisie. Onze NVM makelaars nemen uitgebreid de tijd voor de verkoopopname en tijdens de bezichtiging vertellen wij de potentiële koper(s) met enthousiasme alle ins en outs van de woning én de omgeving: kijkers worden graag kopers.

Verhuur – Full service vastgoed verhuur

Wij begeleiden u graag bij de verhuur van uw woning of bedrijfsruimte. Dankzij onze jarenlange ervaring en kennis van de lokale (ver)huurmarkt brengen we vraag en aanbod op de juiste manier bij elkaar. Met Lobs Makelaardij bent u verzekerd van een totaalpartner op het gebied van vastgoed verhuur. Van het screenen van de huurder, het bepalen van de huurprijs en het opstellen van de huurovereenkomst tot financieel en administratief beheer en calamiteitenservice. Wij nemen u veel werk én zorgen uit handen.

Taxaties – Een gevalideerd taxatierapport

Met Lobs Makelaardij bent u verzekerd van een juiste waardebepaling. Onze ervaren register-taxateurs kennen de (lokale) markt als geen ander en staan bekend om hun minutieuze aanpak. Zij zijn aangesloten bij de NVM en geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) verzorgt daarnaast onze gevalideerde taxaties en in het geval u een taxatie onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) nodig heeft, dan wordt deze uitgevoerd conform de richtlijnen van het Waarborgfonds Eigen woningen (WEW).

Aankoopmakelaar – Koop geen kat in de zak

Het kopen van een woning is een emotioneel proces en één van de belangrijkste beslissingen in uw leven. Met Lobs als aankoopmakelaar staat u als koper een stuk sterker. Wij kennen de markt en 'de kleine lettertjes', zodat u geen kat in de zak koopt. Wij weten wat er bij komt kijken als het op de onderhandelingen aankomt. Wij zorgen dat u de juiste prijs betaalt. Met een aankoopmakelaar kunt u veel geld en tijd besparen en komt u achteraf niet voor onaangename verrassingen te staan. Bent u op zoek naar een betrokken en vakkundig makelaarskantoor? Neem vrijblijvend contact met ons op.

VERHUISCHECKLIST

EEN GOEDE VOORBEREIDING IS HET HALVE WERK

1-6 maanden voor de verhuizing:

- ☐ Indien nodig: huur opzeggen nieuw adres
- ☐ Bepalen of ruimtes wel/ niet verbouwd gaan worden
- ☐ Indien nodig: schilders en/ of aannemers benaderen
- ☐ Indien nodig: keuken en badkamer uitzoeken
- ☐ Plattegrond maken van het nieuwe huis
- ☐ Maten van het nieuwe huis opmeten
- ☐ Bepalen welke meubels en spullen wel/ niet meegaan naar het nieuwe adres
- ☐ Nieuwe adres doorgeven aan gemeente, huisarts, verzekeringen, werk en school

- ☐ Vloeren en gordijnen uitzoeken
- ☐ Energieleverancier uitzoeken voor het nieuwe adres
- ☐ Internet, televisie en telefoonaansluiting regelen
- ☐ Kinderen eventueel inschrijven bij nieuwe school
- ☐ Inschrijven bij nieuwe huisarts, tandarts
- ☐ Adreslijst maken voor verhuisbericht
- ☐ Op werkverlof aanvragen voor verhuizing
- ☐ Oriënteren op nieuwe scholen
- ☐ (sport)abbonementen opzeggen

2 tot 4 weken voor de verhuizing:

- ☐ Afspraak maken voor sleuteloverdracht
- ☐ Verhuisbedrijf/ verhuishwagen regelen
- ☐ Verhuisdozen aanschaffen
- ☐ Starten met verven en/ of behangen nieuwe huis
- ☐ Meubels bestellen en indien nodig opslaan

- ☐ Hulp vragen aan familie en vrienden voor de verhuizing
- ☐ Starten met spullen inpakken
- ☐ Overbodige meubels en spullen weggooien, weggeven of naar kringloop/ stort brengen
- ☐ Belangrijke papieren en informatie apart houden

Inpaktips:

- ☐ Indien van toepassing: Overleg goed met verhuisbedrijf
- ☐ Begin zo snel mogelijk met inpakken
- ☐ Nummer elke kamer in het nieuwe huis
- ☐ Noteer op elke doos wat erin zit
- ☐ Noteer op elke doos op welke kamer deze thuishoort
- ☐ Zware spullen zoals boeken verdelen over dozen
- ☐ Doe kastjes e.d. op slot

- ☐ Zet de trommel van de wasmachine vast
- ☐ Pak schilderijen en spiegels niet in
- ☐ Voorzie alles wat niet in dozen kan van labels
- ☐ Stop geen scherpe dingen bij kwetsbare spullen
- ☐ Zet flessen rechtop in de dozen
- ☐ Houd brandbare en gevaarlijke spullen apart
- ☐ Hang de nummers van de kamers op de deuren

1 week voor de verhuizing:

- ☐ Adreswijziging versturen aan opgestelde lijst
- ☐ Vrienden en familie vragen voor hulp op de verhuisdag zelf
- ☐ Indien nodig oppas regelen voor kinderen en huisdieren
- ☐ Demonteren van meubels
- ☐ Koelkast leegmaken en vriezer ontdooien

- ☐ Laatste spullen inpakken
- ☐ Pakket voor de eerst nacht klaarmaken
- ☐ Starten met schoonmaken oude huis
- ☐ Alarmsystemen aansluiten en eventueel rookmelders
- ☐ Internet, televisie en telefoon aansluiten

De dag van de verhuizing:

- ☐ Zorg voor voldoende drinken en eten voor de hulptroepen
- ☐ Zorg voor opgeladen telefoon en voldoende cash
- ☐ Hulptroepen uitleggen wat ze mogen doen
- ☐ Laatste dingen opruimen en schoonmaken ouderlijk huis
- ☐ Meterstanden gas, water en licht opnemen en doorgeven
- ☐ Controleren van alle kamers oude huis

- ☐ Thermostaat laag instellen oude huis
- ☐ Ramen en deuren sluiten van oude huis
- ☐ Aansluiten van verlichting
- ☐ Uitpakken eerste verhuisdozen met belangrijke spullen
- ☐ Plaatsen en monteren van nieuw en bestaand meubilair
- ☐ Starten met keuken en kasten inruimen
- ☐ Toasten op het nieuwe huis

Checklist aan wie de adreswijziging door te geven:

- ☐ Gemeente
- ☐ Verzekeringsmaatschappijen
- ☐ Huisarts, tandarts
- ☐ Energie- en waterbedrijf
- ☐ Familieleden, vrienden en kennissen
- ☐ Werkgever en zakenrelatie

- ☐ School
- ☐ Banken en bedrijven
- ☐ Internet, tv en telefoon
- ☐ Verenigingen en sportclubs
- ☐ Dag- en weekbladen, tijdschriften

