

# WONEN IN OUDERKERK AAN DEN IJSSEL



**Lageweg 38**

Vraagprijs € 995.000 k.k.

 **Arnoud de Jong**  
Makelaardij



# THUIS IN HUIS

## WEBSITE

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

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

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

## LIKE ONS EN MIS NIETS

Volgers van onze Facebook-pagina zijn snel op de hoogte. We posten sneakpreviews 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?

*Erik Timmermans*



# KENMERKEN WONING



## VRIJSTAANDE WONING

Woonoppervlakte	circa. 193 m <sup>2</sup>
Inhoud	circa. 1106 m <sup>3</sup>
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1979
Energielabel	A+
Perceeloppervlakte	circa. 1748 m <sup>2</sup>
Tuin	rondom

WELKOM OP DE LAGEWEG 38!



KOM  
BINNEN!



## RUIMTE, COMFORT EN RUST IN HET HART VAN DE KRIMPENERWAARD

Op zoek naar een plek waar je comfortabel, duurzaam én vrij kunt wonen?

Dan is Lageweg 38 in Ouderkerk aan den IJssel absoluut het ontdekken waard!

Deze vrijstaande woning op een perceel van maar liefst 1.748 m<sup>2</sup> combineert het gevoel van landelijk wonen met het comfort en de afwerking van nu.

De woning ligt in het buitengebied, tussen Ouderkerk aan den IJssel en Gouderak. Een rustige buurtschap waar je de ruimte voelt zodra je het erf op rijdt. Je parkeert gemakkelijk meerdere auto's op eigen terrein, en hebt de beschikking over een ruime stenen garage, ideaal als werkruimte, opslag of voor hobby's.

Achter de woning strekt de tuin zich rondom uit, met onder andere een moestuin, een groot terras én een sfeervolle tuinkamer met glazen schuifpanelen. Een heerlijke plek waar je van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar beschut buiten kunt zitten.

Binnen biedt de woning een doordachte indeling. De begane grond is voorzien van een lichte L-vormige woonkamer met airco en schuifpui naar het terras en toegang tot een moderne woonkeuken (2019) in U-opstelling, compleet met inbouwapparatuur en strakke afwerking.

De aangrenzende bijkeuken is praktisch en voorzien van wasmachineaansluiting, extra bergruimte en toegang tot het toilet (2025). Daarnaast vind je op de begane grond een ruime slaapkamer met ligbad, wastafel en airco – ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen of een comfortabele logeerkamer zoekt.

Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers, allemaal met toegang tot het balkon. Drie kamers zijn voorzien van airco. De overloop met vide zorgt voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel.

De badkamer is praktisch ingericht met een inloofdouche, toilet, wastafel en radiator.

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder met technische installaties en extra opbergruimte.

En dan is er nog de kelder die zich onder de garage bevindt, een zeldzaam grote ruimte van ca. 38 m<sup>2</sup> met daglichttoetreding, ideaal voor opslag, hobby of werk aan huis.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het duurzame karakter. Gasloos, voorzien van een warmtepomp, vloerverwarming en -koeling op de begane grond, meerdere airco-units, HR++ beglazing in kunststof kozijnen en 24 zonnepanelen.

Dat alles resulteert in een energielabel A+ waardoor de woning helemaal klaar is voor de toekomst.

De omgeving biedt het beste van twee werelden: rust en ruimte rondom huis, maar alle voorzieningen binnen handbereik.

De dorpskernen van Ouderkerk aan den IJssel en Gouderak zijn op korte afstand gelegen.

Steden als Rotterdam, Gouda en Capelle aan den IJssel zijn in ca. 25 tot 30 minuten bereikbaar.

### Samengevat:

- Vrijstaande woning op 1.748 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Ca. 197 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- 5 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond met ligbad);
- Grote kelder (ca. 38 m<sup>2</sup>) met daglicht;
- Tuinkamer, garage en parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Gasloos, energielabel A+, warmtepomp, 24 zonnepanelen;
- Kozijnen in de slaapkamers zijn in 2024 vervangen;
- Rustige ligging tussen Ouderkerk a/d IJssel en Gouderak;
- Geschikt voor gezinnen, levensloopbestendig wonen én thuiswerkers.

# WOONKAMER





# KEUKEN

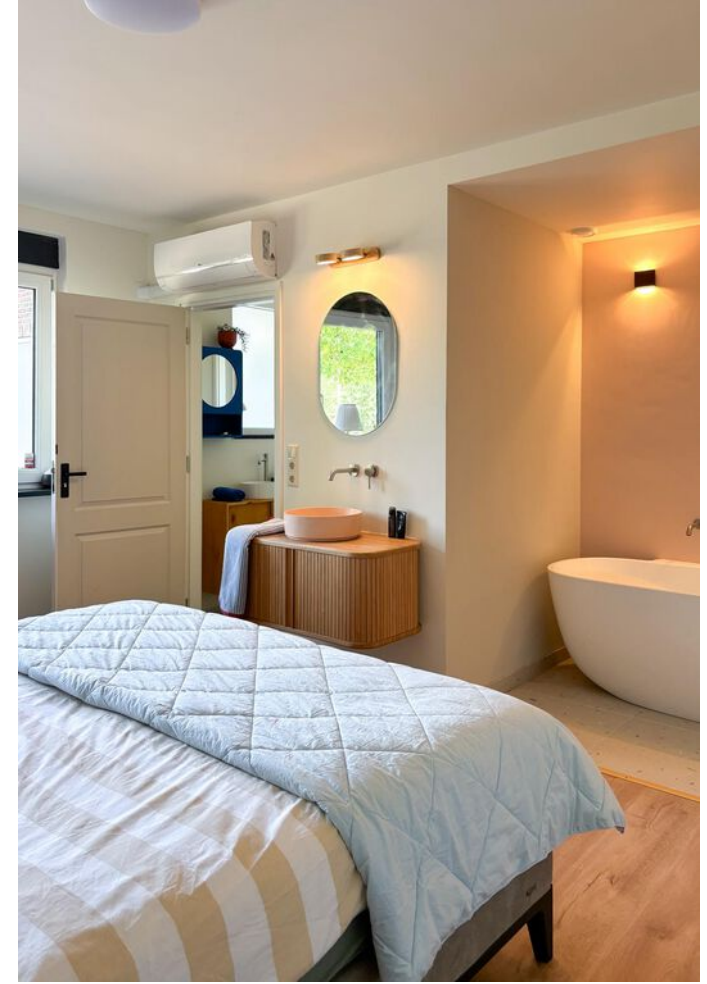




# BEGANE GROND | SLAAPKAMER I

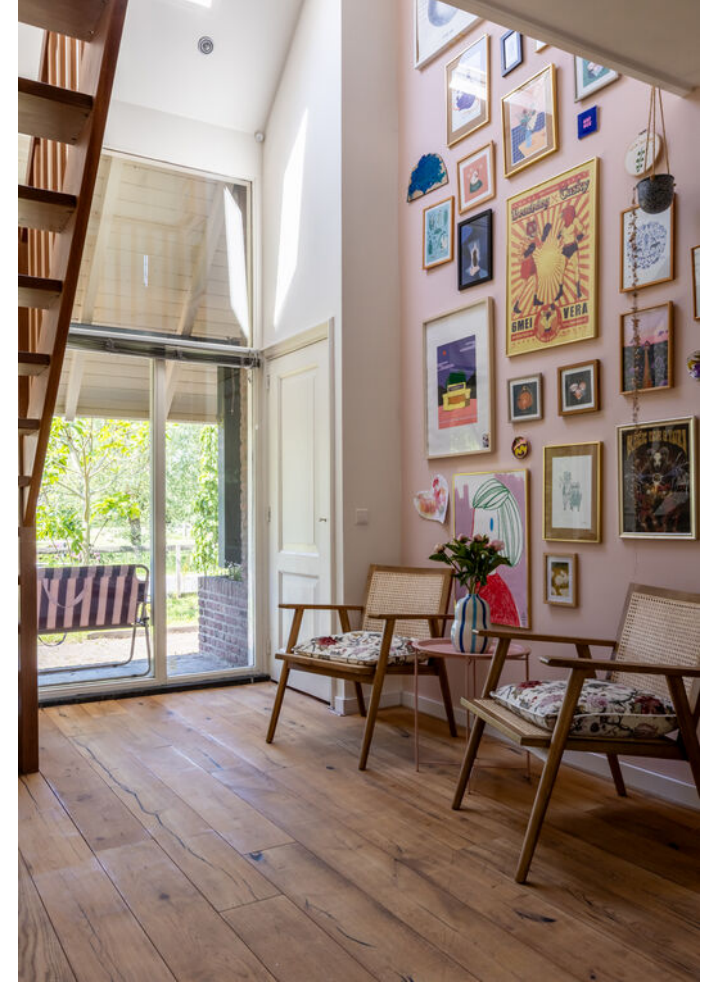


MET  
LIGBAD



BEGANE GROND | HAL





## EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER II





## EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER III



IDEAAL ALS  
WALK IN CLOSET



## EERSTE VERDIEPING | BADKAMER





## EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER IV



## EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER V



## TUIN & OMGEVING











## GARAGE MET BERGVLIERING EN KELDER



# THUIS IN KRIMPENERWAARD

## U BENT WELKOM

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

## DE KERNEN

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

## NATUUR

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

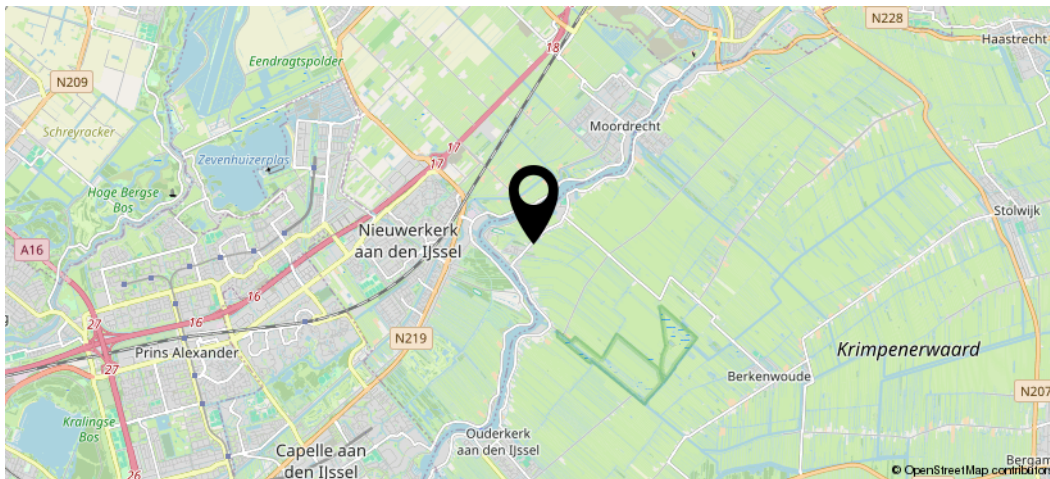
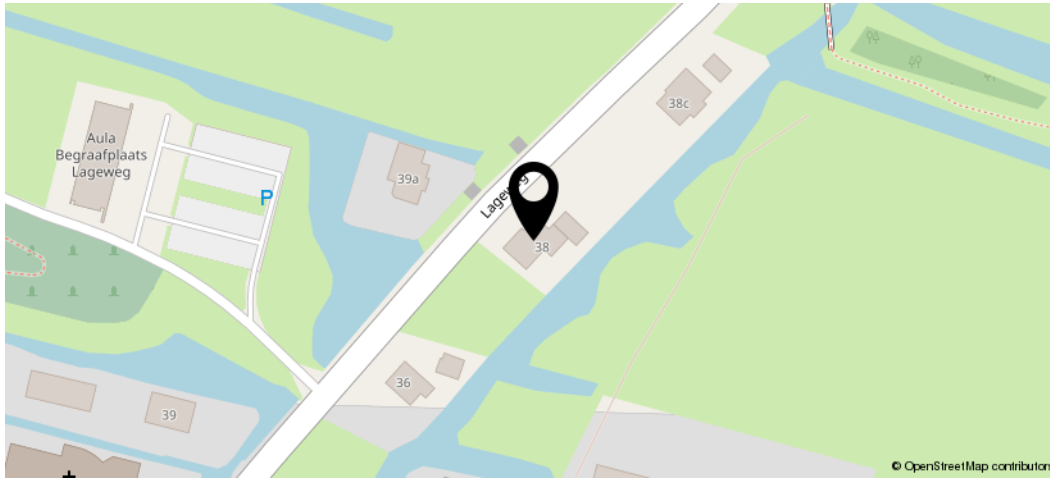



# BIJZONDER WONEN IN KRIMPENERWAARD



DE MOOISTE  
PLEKJES  
IN HET  
GROENE HART

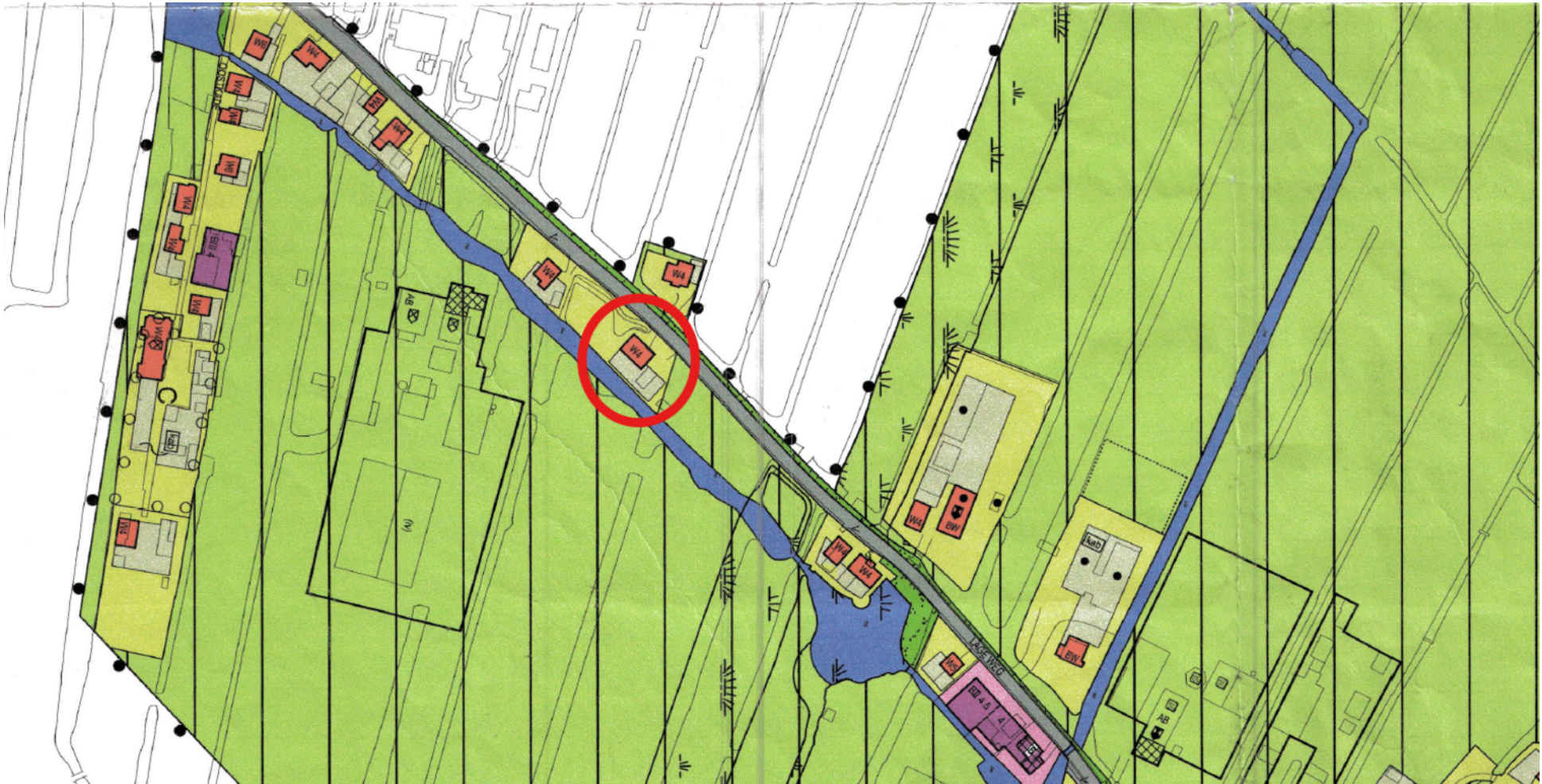
# LOCATIE EN KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Sectie	A
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3525
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 10 september 2025. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# BESTEMMINGSPLANKAART





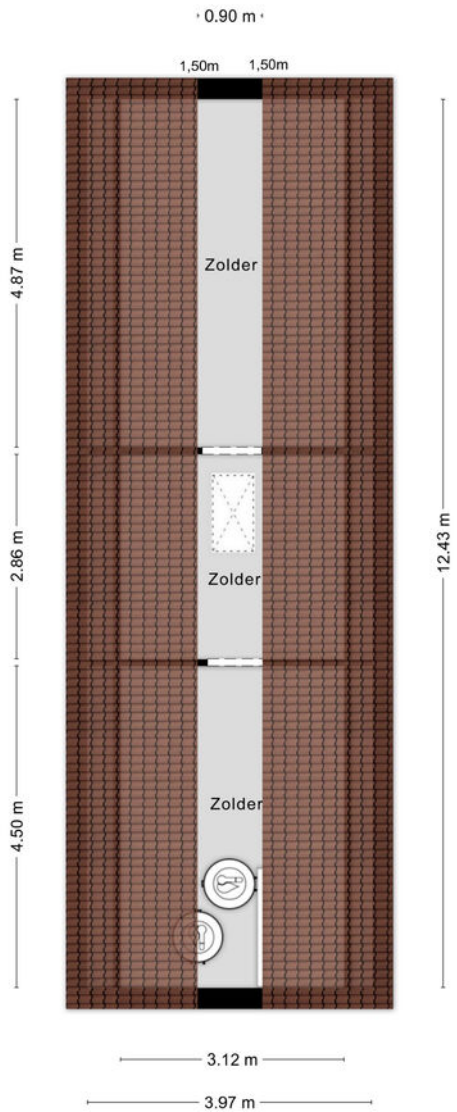
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



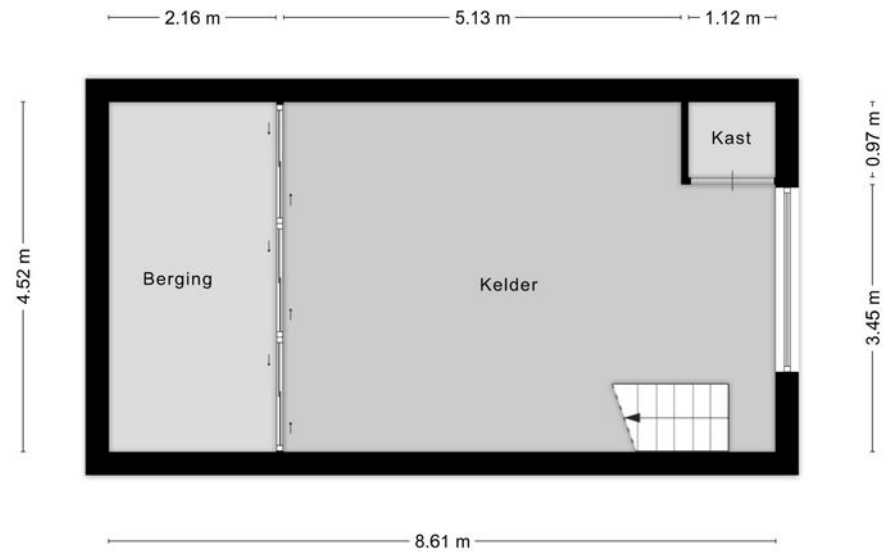
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGRONDEN

(aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend)



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



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

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Bijzonderheden 1 A.</b>	Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Zo ja, welke?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 B.</b>	Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.) Zo ja, welke zijn dat?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 C.</b>	Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 D.</b>	Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Zo ja, graag nader toelichten:	Nee
<b>Bijzonderheden 1 E.</b>	Heeft u grond van derden in gebruik? Zo ja, welke grond?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 F.</b>	Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) Zo ja, welke?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 G.</b>	Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 H.</b>	Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Zo ja, hoe lang nog?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 I.</b>	Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee Nee Nee
<b>Bijzonderheden 1 J.</b>	Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: Duur:	Nee
<b>Bijzonderheden 1 K.</b>	Is er sprake van onteigening?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 L.</b>	Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Zo ja, hoeveel? Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Zo ja, welke?	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Bijzonderheden 1 M.</b>	Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Zo ja, welke is/zijn dat?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 N.</b>	Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  Zo ja, toelichting:	Nee
<b>Bijzonderheden 1 O.</b>	Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  Zo ja, welke?	Ja Dijkversteving
<b>Bijzonderheden 1 P.</b>	Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  Zo ja, welke?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 Q.</b>	Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  Zo ja, waarom?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 R.</b>	Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) Zo ja, waarom?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 S.</b>	Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)  Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	Woonverblijf Ja
<b>Gevels 2 A.</b>	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?	Nee
<b>Gevels 2 B.</b>	Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	Nee
<b>Gevels 2 C.</b>	Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Ja Ja
<b>Gevels 2 D.</b>	Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nee
<b>Dak(en) 3 A.</b>	Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Overige daken:	2014 1979
<b>Dak(en) 3 B.</b>	Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Nee
<b>Dak(en) 3 C.</b>	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar?	Nee
<b>Dak(en) 3 D.</b>	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Dak(en) 3 E.</b>	Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Overige daken: Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Overige daken: Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Overige daken: Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Niet bekend Niet bekend
<b>Dak(en) 3 F.</b>	Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
<b>Dak(en) 3 G.</b>	Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Grootste deel kunststof. Een aantal van hout.
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	Benedenetape buiten: 2021 Boven etage (dakramen): onbekend Ja Van Wilgen Paintcare - Rotterdam
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>	Functioneren alle scharnieren en sloten?  Zo nee, toelichting:	Ja
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>	Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Ja
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>	Is er sprake van isolerende beglazing?  Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Ja Ja
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>	Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.) Zo ja, waar?	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  Zo ja, waar?	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>	Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  Zo ja, waar?	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>	Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  Zo ja, waar?	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>	<p>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?</p>	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>	<p>Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?</p>	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>	<p>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?</p>	Ja Ja Ja
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>	<p>Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?</p>	Nee
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>	<p>Is de kruipruimte toegankelijk? Is de kruipruimte droog? Zo nee of meestal, toelichting:</p>	Ja Ja
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>	<p>Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Zo ja of soms, toelichting:</p>	Nee
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>	<p>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?</p>	Nee
<b>Installaties 7 A.</b>	<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) Is/zijn de installatie(s) eigendom? Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) Merk van de installatie(s): Type(nummer) van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s):</p>	<p>Warmtepomp Airconditioners Ja Warmtepomp: Panasonic Airconditioners: LG Warmtepomp: 2020 Airconditioners: 2025 Thermostaten zijn met de komst van de warmtepomp geplaatst. Thermostaat in de keuken hebben we nooit gebruikt, deze gaat niet aan. Warmtepomp: December 2025 Ja Luijten Verwarming</p>
	<p>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>	

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Installaties 7 B.</b>	Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) Zo ja, wat is u opgevallen?	Nee
<b>Installaties 7 C.</b>	Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke?	Nee
<b>Installaties 7 D.</b>	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar en welke?	Nee
<b>Installaties 7 E.</b>	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Zo ja, waar?	Nee
<b>Installaties 7 F.</b>	Heeft u vloerverwarming in de woning? Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: warm water: overig, namelijk Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Ja Nee Ja Nvt  Beneden verdieping m.u.v. de entree
<b>Installaties 7 G.</b>	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Zo ja, welke?	Nee
<b>Installaties 7 H.</b>	Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. Functioneren alle zonnepanelen? Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Zo ja, welke? In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur: Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh: Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	Ja Nee  21 Ja  Ja  Ja MySolarEdge 2020 Oostrom Ja 2025 6990 kWh Onbekend Nee
<b>Installaties 7 I.</b>	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2020
<b>Installaties 7 J.</b>	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Wij hebben het niet gebruikt Niet bekend
<b>Installaties 7 K.</b>	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	Ja  2020 door Oostrom Nee
<b>Installaties 7 L.</b>	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Zo ja, waar bevindt deze zich? Blijft deze achter?	
<b>Installaties 7 M.</b>	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Ja Ja Onbekend Onbekend
<b>Installaties 7 N.</b>	Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Nee
<b>Installaties 7 O.</b>	Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ja Onbekend
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Nee
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Boven: rond 2019/2020 Beneden: 2025
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Ja
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>	Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Zo ja, welke?	Nee
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>	Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Nee
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>	Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2019/2020
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	2019/2020 Ja
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>	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?	Ja Functioneert, vervangen in 2023
<b>Diversen 9 A.</b>	Wat is het bouwjaar van de woning?	1979
<b>Diversen 9 B.</b>	Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Zo ja, welke en waar?	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Diversen 9 C.</b>	Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
<b>Diversen 9 D.</b>	Is er sprake van loden leidingen in de woning? Zo ja, waar?	Nee
<b>Diversen 9 E.</b>	Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
<b>Diversen 9 F.</b>	Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
<b>Diversen 9 G.</b>	Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
<b>Diversen 9 H.</b>	Is de grond verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
<b>Diversen 9 I.</b>	Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee N.v.t
<b>Diversen 9 J.</b>	Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Zo ja, waar?	Nee
<b>Diversen 9 K.</b>	Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Zo ja, waar? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Zo ja, wanneer? Zo ja, door welk bedrijf?	Nee
<b>Diversen 9 L.</b>	Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Zo ja, waar?	Nee
<b>Diversen 9 M.</b>	Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?  Zo ja, in welk jaartal? Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Ja Aanleg ensuite badkamer + toilet beneden (2025) Vervangen kozijnen boven + slaapkamer beneden (2025) Overkapping terras (2021) Zie boven Ensuite badkamer + toilet: particuliere aannemer Kozijnen: particuliere aannemer Overkapping - Reijm Overkappingen op Maat
<b>Diversen 9 N.</b>	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Zo ja, welke?	Nee
<b>Diversen 9 O.</b>	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
<b>Diversen 9 P.</b>	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?	Ja A+
<b>Vaste lasten 10 A.</b>	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar?	812 2026

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<b>Vaste lasten 10 B.</b>	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar?	817000 2024
<b>Vaste lasten 10 C.</b>	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar?	0
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) Belastingjaar?	
<b>Vaste lasten 10 E.</b>	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: Elektra: Water: Stadsverwarming: Anders: Te weten: Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): Elektriciteit hoog (kWh): Elektriciteit laag (kWh): Elektriciteit totaal (kWh): Water (m3): Stadsverwarming (GJ): Anders: Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	0 0           4
<b>Vaste lasten 10 F.</b>	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Zo ja, welke? Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: Duur:	Nee
<b>Vaste lasten 10 G.</b>	Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? Heeft u alle canons betaald? Is de canon afgekocht? Zo ja, tot wanneer?	N.v.t N.v.t
<b>Vaste lasten 10 H.</b>	Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	Nee
<b>Vaste lasten 10 I.</b>	Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	Nee
<b>Garanties 11 A.</b>	Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) Zo ja, welke?	Nee
<b>Nadere informatie 12 A.</b>	Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	

BLIJFT ACHTER  
GAAT MEE  
TER OVERNAME

## LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
<b>Woning - Keuken</b>			

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

Brievenbus		X	
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Zitmaaier			X
- Diverse tuingereedschap			X



# 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

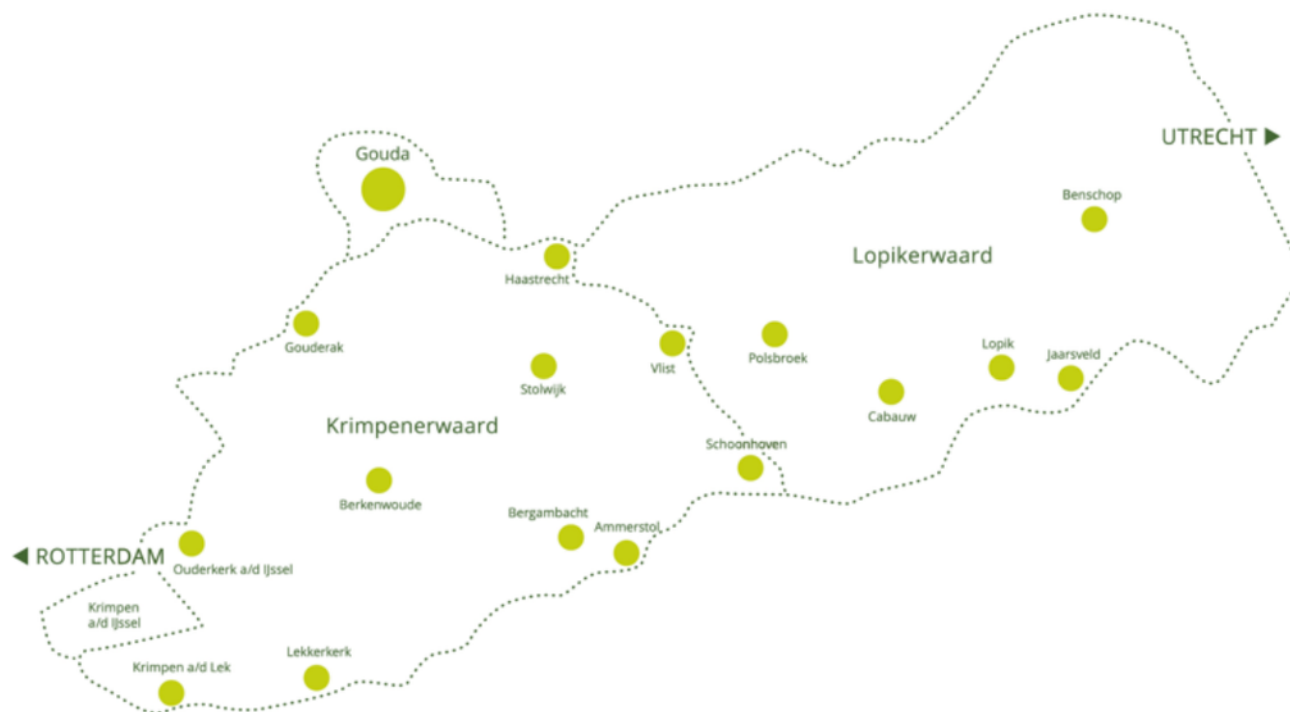
Zorgt ervoor dat onze binnendienst op rolletjes loopt. Van het maken van de eerste afspraak tot het aanmelden van de woning en het doorgeven van bezichtigingen, alles wordt met enthousiasme en kennis van zaken behandeld.



**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:

