

TE KOOP



Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY



's-Gravenweg 240
2911 CL Nieuwerkerk a/d
IJssel

Vraagprijs:
€ 1.795.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1900
Soort:	Woonboerderij
Kamers:	10
Inhoud:	1625 m ³
Woonoppervlakte:	439 m ²
Perceeloppervlakte:	2317 m ²
Externe berguimte:	118 m ²
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Omschrijving

INDRUKWEKKENDE WOONBOERDERIJ MET EEN AANGENAME BUITENRUIMTE MET VEEL PRIVACY

Aan de geliefde en historische 's-Gravenweg bevindt zich deze indrukwekkende woonboerderij met een rijke uitstraling en een unieke combinatie van karakter, ruimte en comfort. Deze voormalige boerderij is opgesplitst in een voor-, en achterhuis. De woning kenmerkt zich door de authentieke elementen die behouden zijn gebleven en naadloos samengaan met hedendaags wooncomfort. Met een zeer royale indeling, waaronder een ruime woonkeuken, een grote leefruimte, een slaapkamer met douche en wastafel op de begane grond, vier slaapkamers met twee badkamers op de eerste verdieping, biedt deze woning ongekende mogelijkheden voor zowel gezinnen als liefhebbers van ruimte en privacy.

Het geheel is compleet gemaakt door een multifunctioneel bijgebouw met een schitterende tuinkamer, garage, oplaadpunt voor elektrische auto toilet en op de eerste verdieping een knusse relax ruimte die ook als privé horecavoorziening kan dienen. De woning is volledig gemoderniseerd en geïsoleerd zonder afbreuk te doen aan het karakter. Daarnaast zijn er 24 zonnepanelen en een warmtepomp aanwezig voor extra energiezuinig comfort. Het geheel zorgt voor een A+ label! Heeft u een elektrische auto? Er zijn twee laadpalen op het terrein aanwezig.

Indeling:

Begane grond: Via de entree betreedt u de woning en ervaart u direct de sfeer die deze boerderij zo bijzonder maakt. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en een slaapkamer met douchecabine en wastafel, waar u tevens toegang heeft tot de kelder. Ook een tweede slaap/werkkamer is toegankelijk vanuit de hal en staat in verbinding met de woonkamer.

De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor meerdere zithoeken. Geniet van het vrije uitzicht op de tuin en maak gebruik van de opslaan de deuren om optimaal te kunnen genieten van het buitenleven. De houten balken en de vloer van Belgisch hardsteen zorgen voor een mooie karakteristieke uitstraling. Dankzij de open verbinding met de keuken ontstaat een bijzonder ruimtelijk geheel, ideaal voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten. De keuken is ruim opgezet en uitgevoerd in karakteristieke stijl en vormt een centrale plek waar koken en samen zijn moeiteloos samengaan. De keuken is geplaatst in een praktische L-opstelling en voorzien van alle dagelijks benodigde inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de centrale hal met daar een bergkast onder de trap, het toilet en toegang tot de bijkeuken met toegang tot de tuin.

Aansluitend aan de woonkamer bevinden zich twee separate kamers. Deze ruimtes lenen zich uitstekend als tv-kamer, muziek- of werkkamer of bijvoorbeeld een bibliotheek, waardoor de woning flexibel is in gebruik en perfect inspeelt op verschillende woonwensen. Een van beide kamers is voorzien van een riante inbouwkast en een kleine achterkamer.

Eerste verdieping: Via de trap bereikt u de ruime centrale overloop, die door zijn afmetingen meer is dan alleen een doorgangsruijme. Hier is volop plaats voor een comfortabele zithoek of een speelplek, wat een extra plek creëert om te ontspannen of te werken. De verdieping beschikt over vier volwaardige slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en uitzonderlijke ruimte. Aan de tuinzijde bevindt zich een riante slaapkamer met openslaande deuren en zicht op de achtertuin. De kamers zijn ideaal als slaapkamers, maar kunnen desgewenst ook ingericht worden als werk-, of hobbyruimte.

Er zijn twee badkamers aanwezig op deze verdieping, wat bijdraagt aan het comfort en de praktische indeling, zeker voor grotere huishoudens of gezinnen. De eerste badkamer bevindt zich direct rechts wanneer u de overloop betreedt en is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, douche en toilet. De tweede badkamer is voorzien van dubbele wastafel, douche en toilet. Een aparte was-, en droogruimte maakt het geheel compleet en zorgt voor een overzichtelijke en efficiënte inrichting van de etage. Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van airconditioning en Velux-dakramen met verduistering.





Bijgebouw: Het vrijstaande multifunctionele bijgebouw is een absolute meerwaarde en biedt ongekende mogelijkheden. Op de begane grond bevindt zich een prachtige tuinkamer met een volledig te openen gevel, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Dit maakt het een ideale plek om te genieten van lange zomerdagen en gezellige avonden met familie en vrienden. De ruimte is afwerkt met een naadloze betonvloer en is ook voorzien van een houtkachel die zorgt voor sfeer en karakter, en waarmee het gebouw ook in de winter aangenaam warm is.

Achter de tuinkamer bevindt zich een ruimte met een werkbank en stellingkasten, wat deze ruimte perfect maakt als hobbyruimte, werkplaats of zelfs als atelier. Dankzij de openslaande deuren is het mogelijk om een auto binnen te stallen, wat extra functionaliteit biedt. Ook is hier een separaat toilet te vinden en een wastafel.

Op de eerste verdieping van het bijgebouw bevindt zich een sfeervolle en knusse zithoek, een heerlijke plek om tot rust te komen, zich even terug te trekken of om bijvoorbeeld in te richten als uw eigen huisbioscoop of privé horecagelegenheid.

Schuur: Achter op het erf staat een vrijstaande schuur c.q. garage. Dit met hout afgewerkte gebouw biedt veel opslagruimte is voorzien van twee paar dubbele openslaande deuren, is hierdoor gemakkelijk toegankelijk en biedt desgewenst ruimte aan twee auto's. Aan de voorkant van dit gebouw is er een tweede oplaadpunt voor elektrische auto's. Verder is de schuur rondom voorzien van ramen, die zorgen voor veel daglichttoetreding.

Tuin en erf: Het erf van deze bijzondere woonboerderij begint al met een indrukwekkende entree. Vanaf de straat is uitsluitend de karakteristieke betonnen brug zichtbaar, die toegang geeft tot het perceel.

Deze subtiele, stijlvolle entree zorgt direct voor een gevoel van privacy en exclusiviteit.

Na het passeren van de brug ontvouwt zich een lange oprijlaan, fraai aangelegd met een grindpad en aan weerszijden omzoomd door groen. De oprijlaan leidt u in alle rust naar het hart van het perceel en versterkt het landgoedachtige gevoel dat deze woning kenmerkt. Vervolgens is er een elektrisch, op afstand bedienbaar hek, dat het erf afsluit en zorgt voor optimale veiligheid en beslotenheid.

Enmaal op het erf aangekomen ervaart u de ruimte en mogelijkheden die deze locatie biedt. Er is ruimschoots parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's. Het grindpad loopt bovendien door richting de schuur, die zich linksachter op het erf bevindt, wat zorgt voor een praktische en logische indeling van het geheel.

De tuin zelf is een oase van rust en groen. Dankzij de ligging en de inrichting biedt het perceel volledige privacy, er is vrijwel geen inkijk van buitenaf, waardoor u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De tuin is rijk aangelegd met veel gras en volwassen beplanting, wat zorgt voor een natuurlijke en sfeervolle uitstraling.

Een kleine vijver voegt een rustgevend element toe aan het geheel.

Tussen de woning en het bijgebouw bevindt zich een royaal terras, een centrale plek waarbinnen en buiten op prachtige wijze samenkomen. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek, ideaal voor lange zomeravonden, diners met familie en vrienden of simpelweg ontspannen in alle privacy. Het geheel maakt het buitenleven bij deze woning minstens zo bijzonder als het interieur, een perfect samenspel van ruimte, rust en kwaliteit.

Omgeving

Wonen aan de 's-Gravenweg betekent wonen op een van de meest geliefde en karakteristieke locaties in de regio. Deze historische weg staat bekend om zijn lintbebouwing met statige woningen, voormalige boerderijen en een bijzondere, landelijke sfeer, terwijl u zich hier tegelijkertijd op korte afstand bevindt van alle dagelijkse voorzieningen. De woning bevindt zich tegenover de toegangsweg van recreatiegebied Hitland; binnen 100 meter bent u volledig 'in het groen'. Het Hitland-park biedt volop gelegenheid voor wandelen, fietsen, hardlopen, vissen, spelen etc.



De omgeving kenmerkt zich door haar rust, ruimte en groene karakter. Langs de weg en in de directe omgeving vindt u uitgestrekte groenstroken, waterpartijen en wandelmogelijkheden die uitnodigen tot ontspanning. Hier woont u in alle privacy en sereniteit, met het gevoel van buiten wonen, maar zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en gemak.

Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen in zowel Nieuwerkerk aan den IJssel als de omliggende plaatsen. Het treinstation bevindt zich op een loopafstand van nog geen 10 minuten. Daarnaast zijn steden als Rotterdam en Gouda uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als het openbaar vervoer, wat deze locatie ideaal maakt voor wie rustig wil wonen maar toch dicht bij de dynamiek van de stad wil blijven.

Kortom, deze boerderij combineert authentiek karakter met royale leefruimtes en moderne mogelijkheden. Met haar veelzijdige indeling, hoogwaardige uitstraling, privacy en unieke bijgebouwen biedt deze woning een zeldzaam totaalpakket voor wie op zoek is naar exclusief wonen op een prachtige locatie.

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!

Kolpa van Leeuwen Makelaars Nieuwerkerk is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.













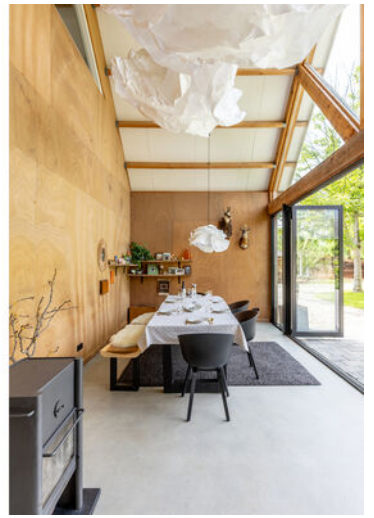












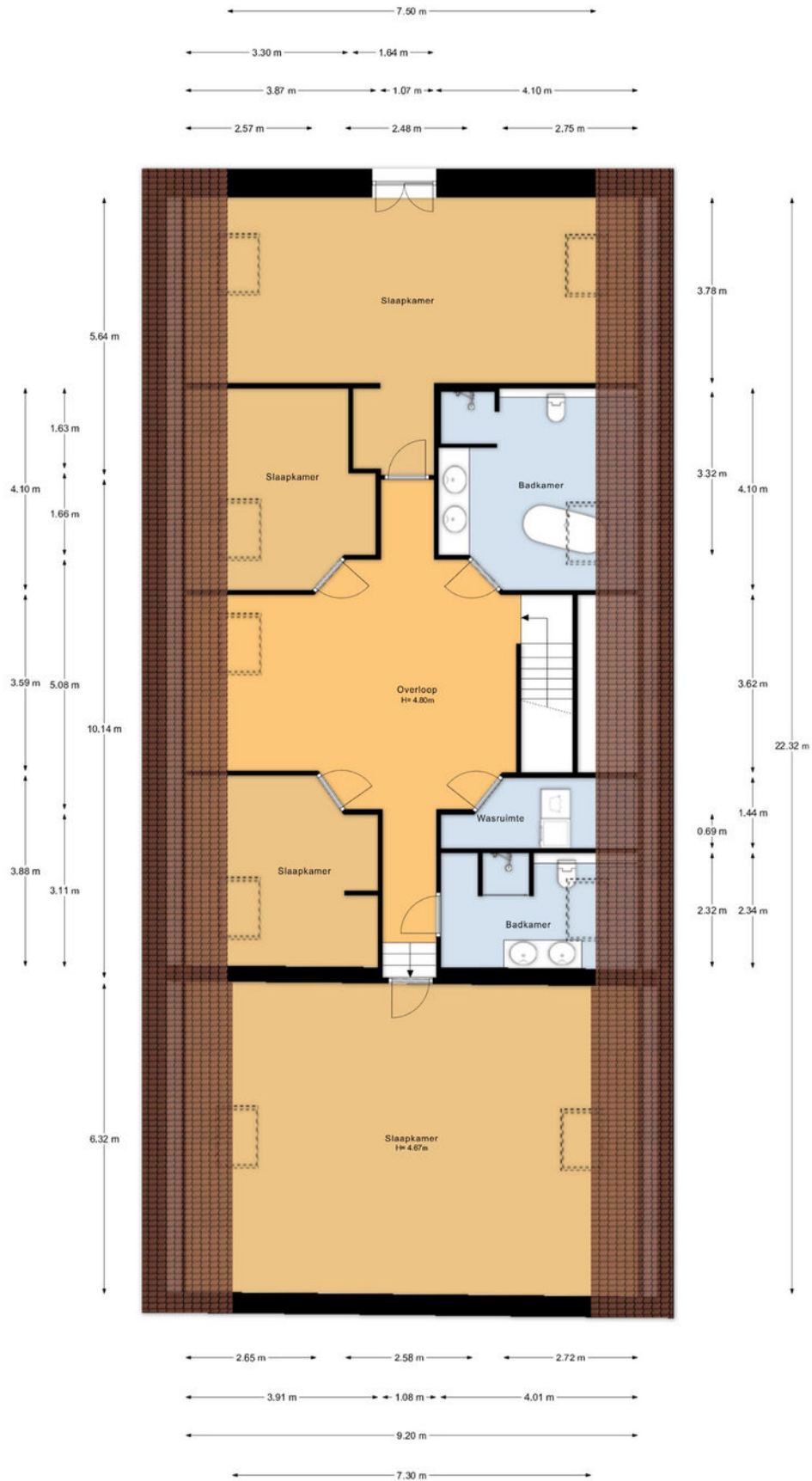






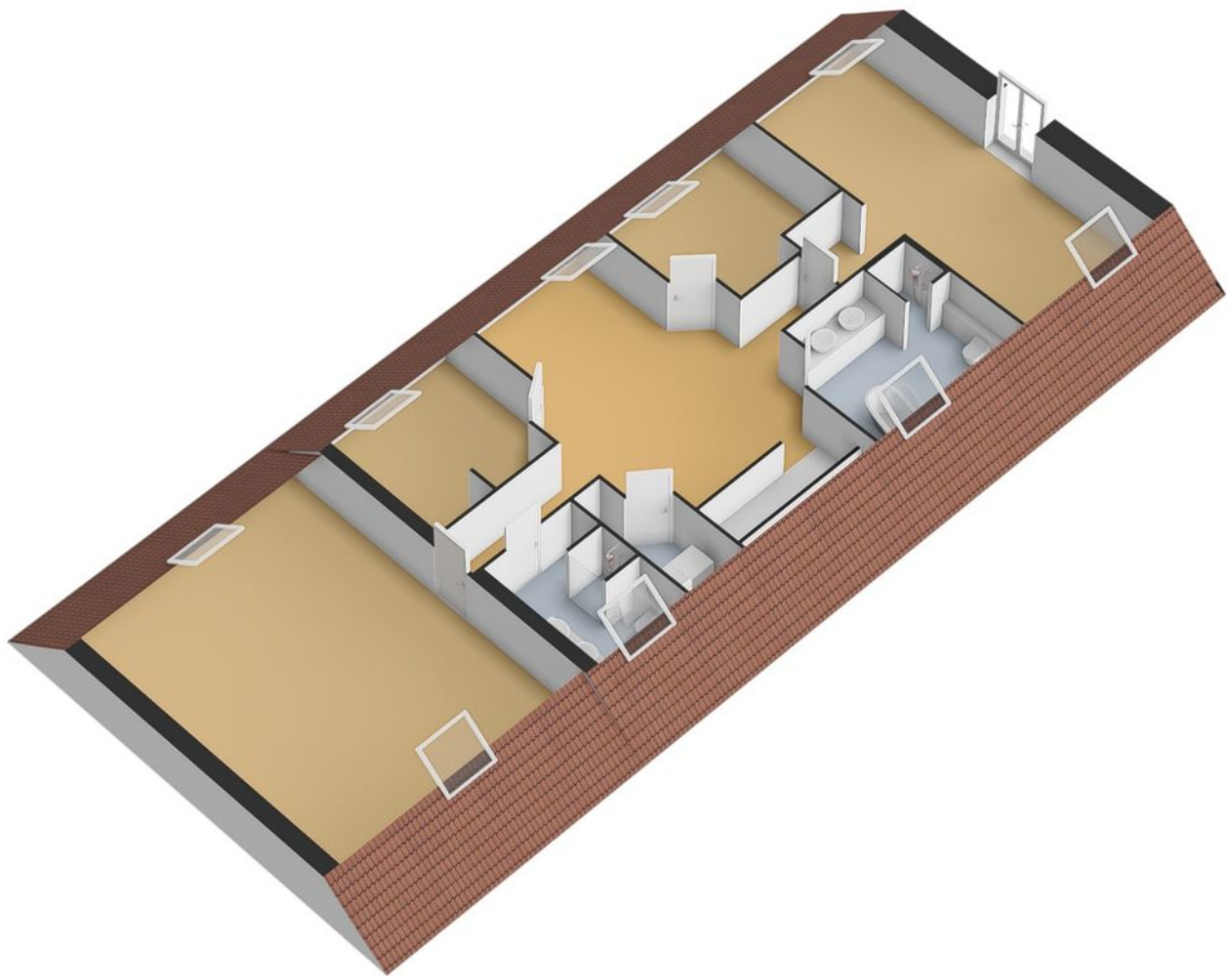


Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



Plattegrond



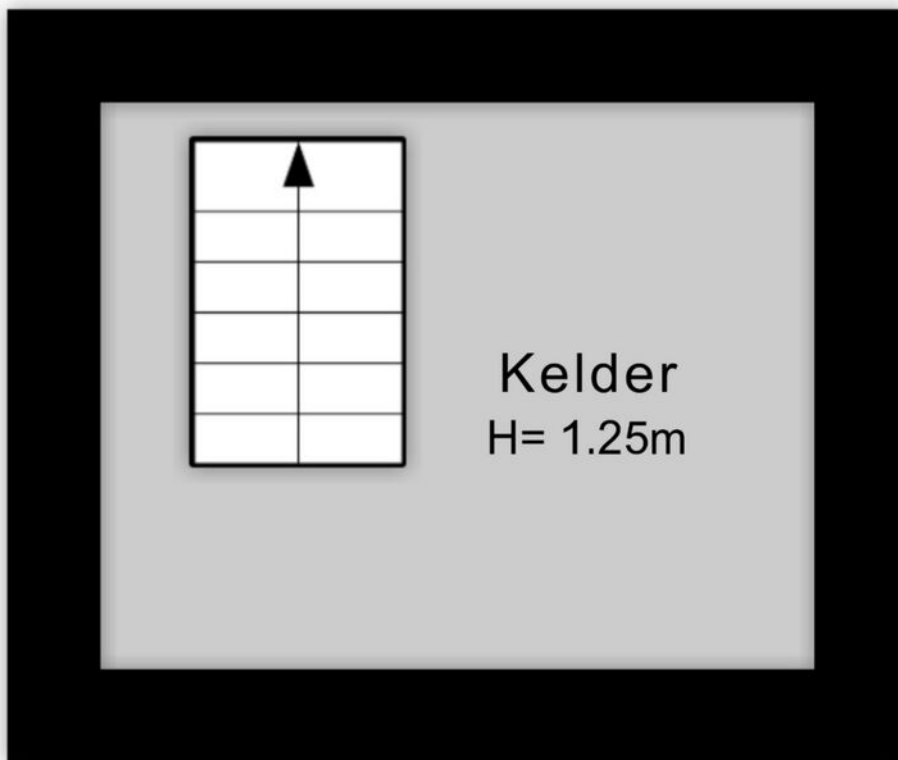
Begane grond

Plattegrond



Plattegrond

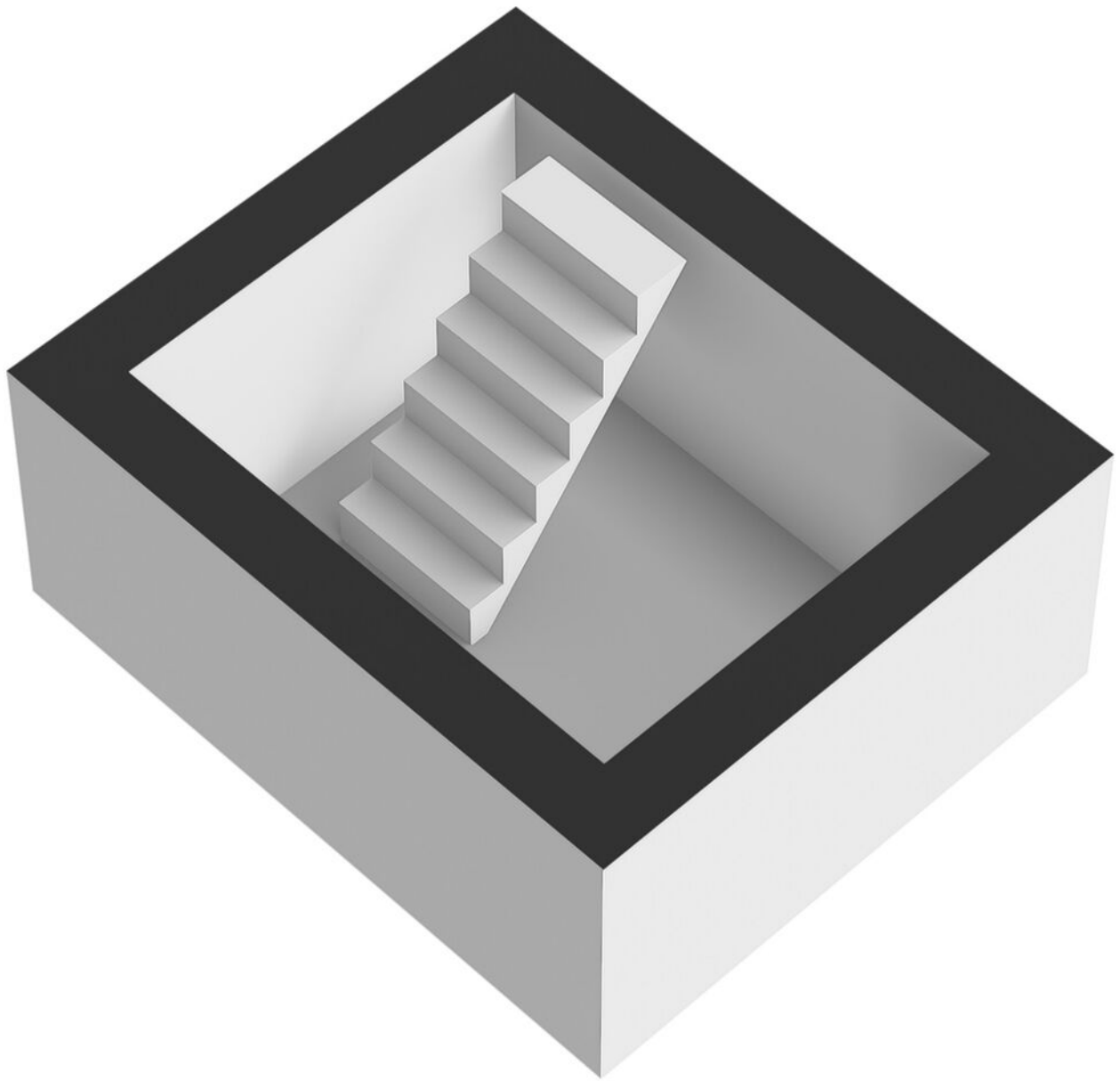
← 2.33 m →



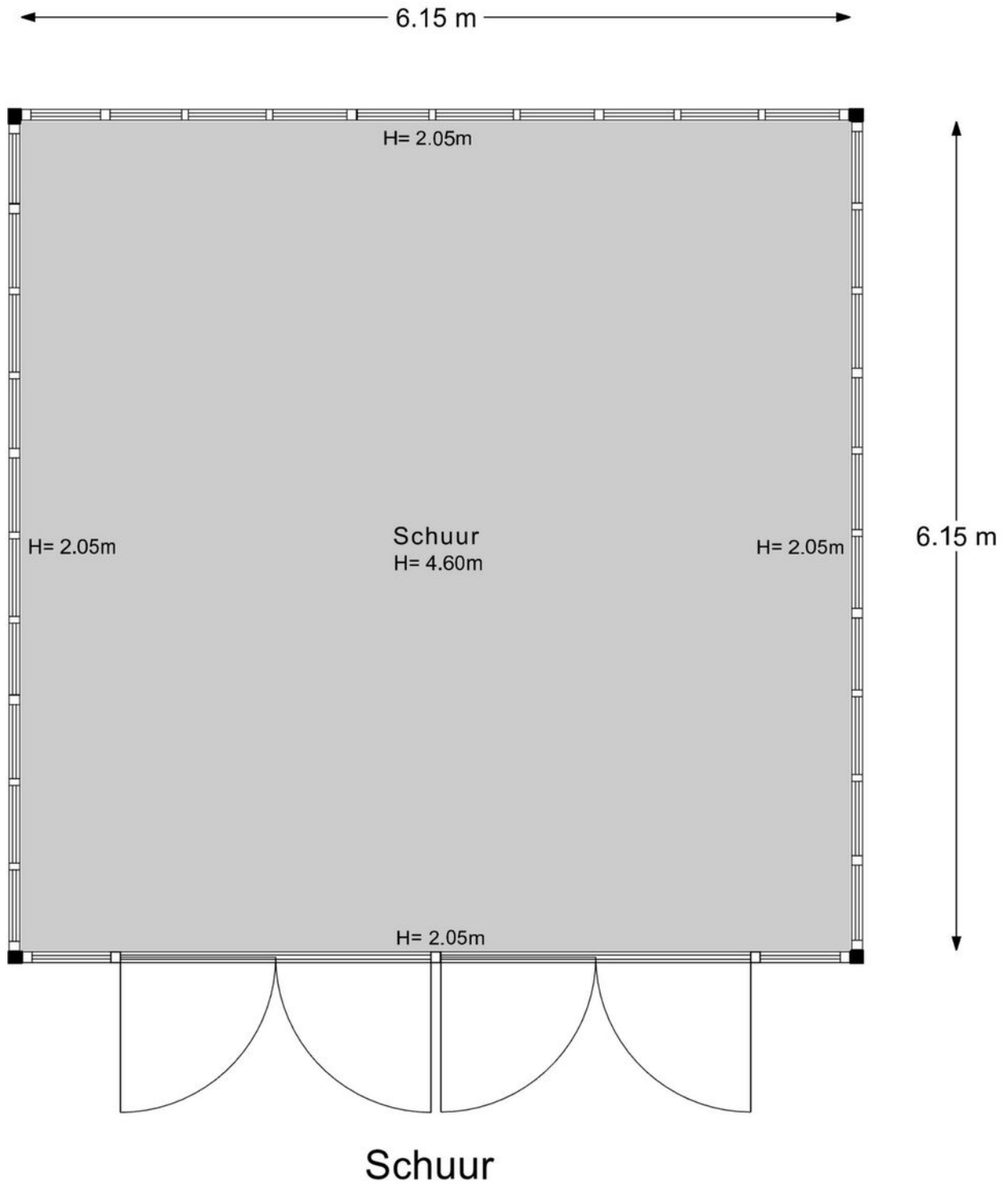
↑
1.85 m
↓

Kelder

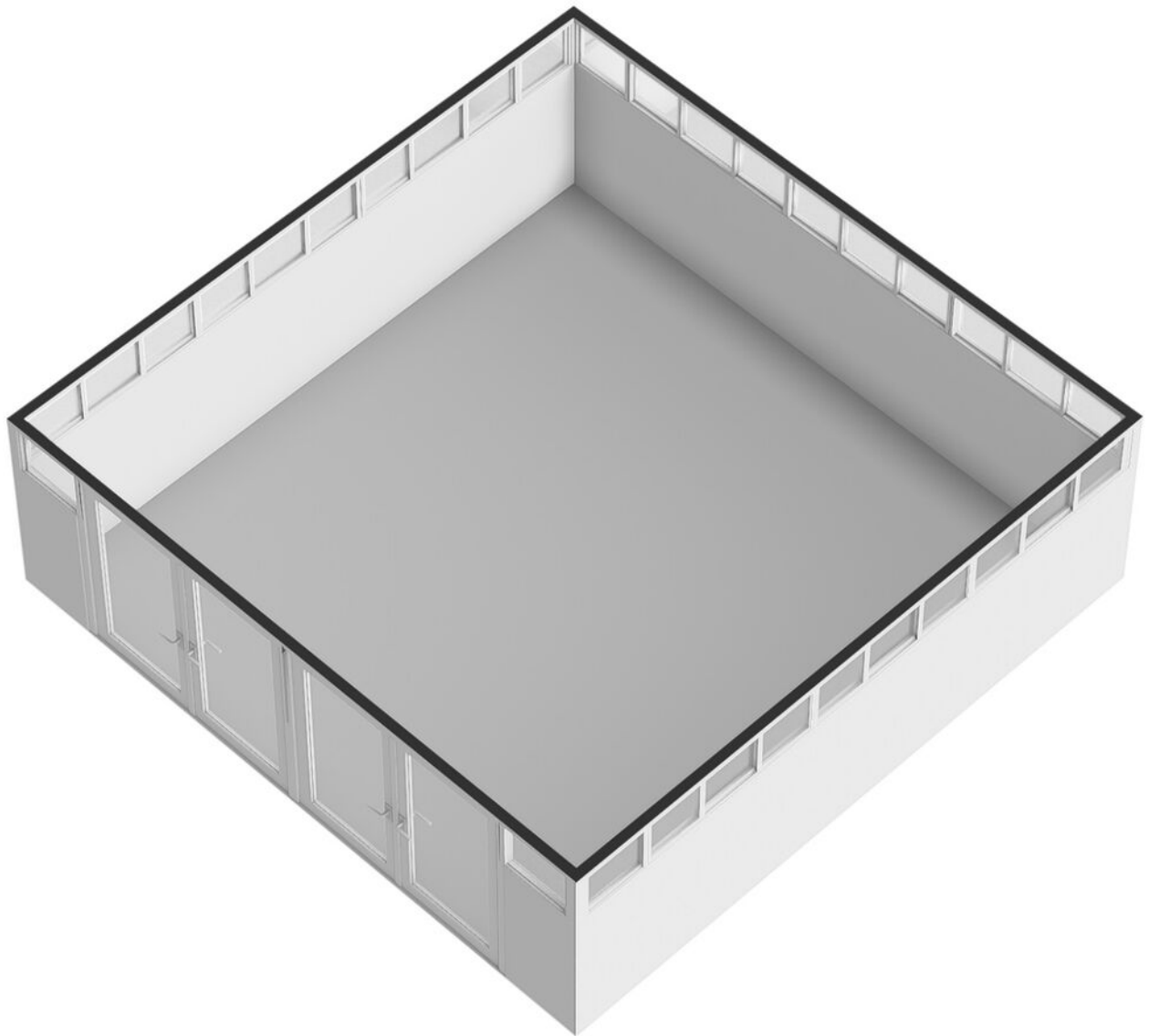
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

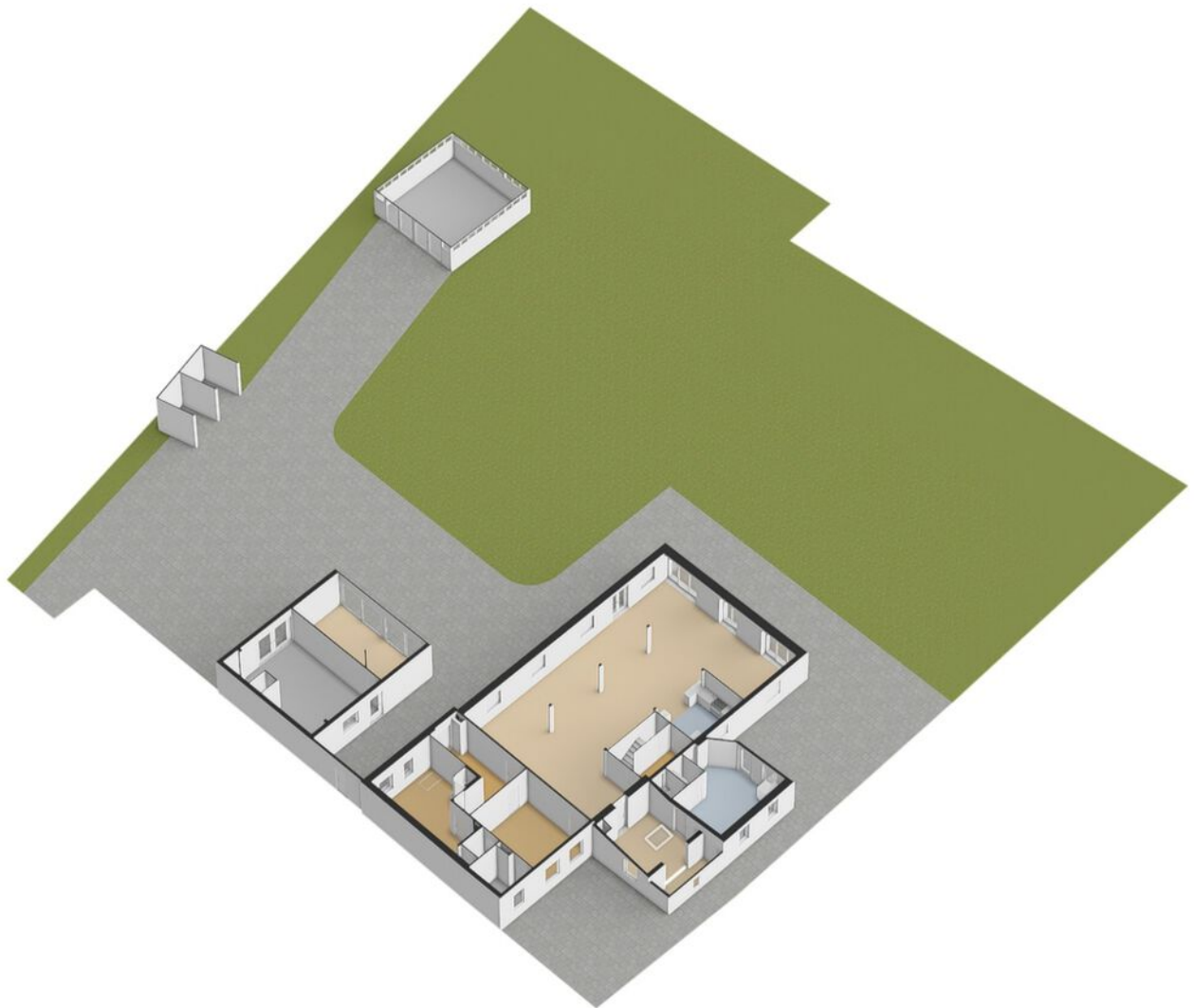


Plattegrond



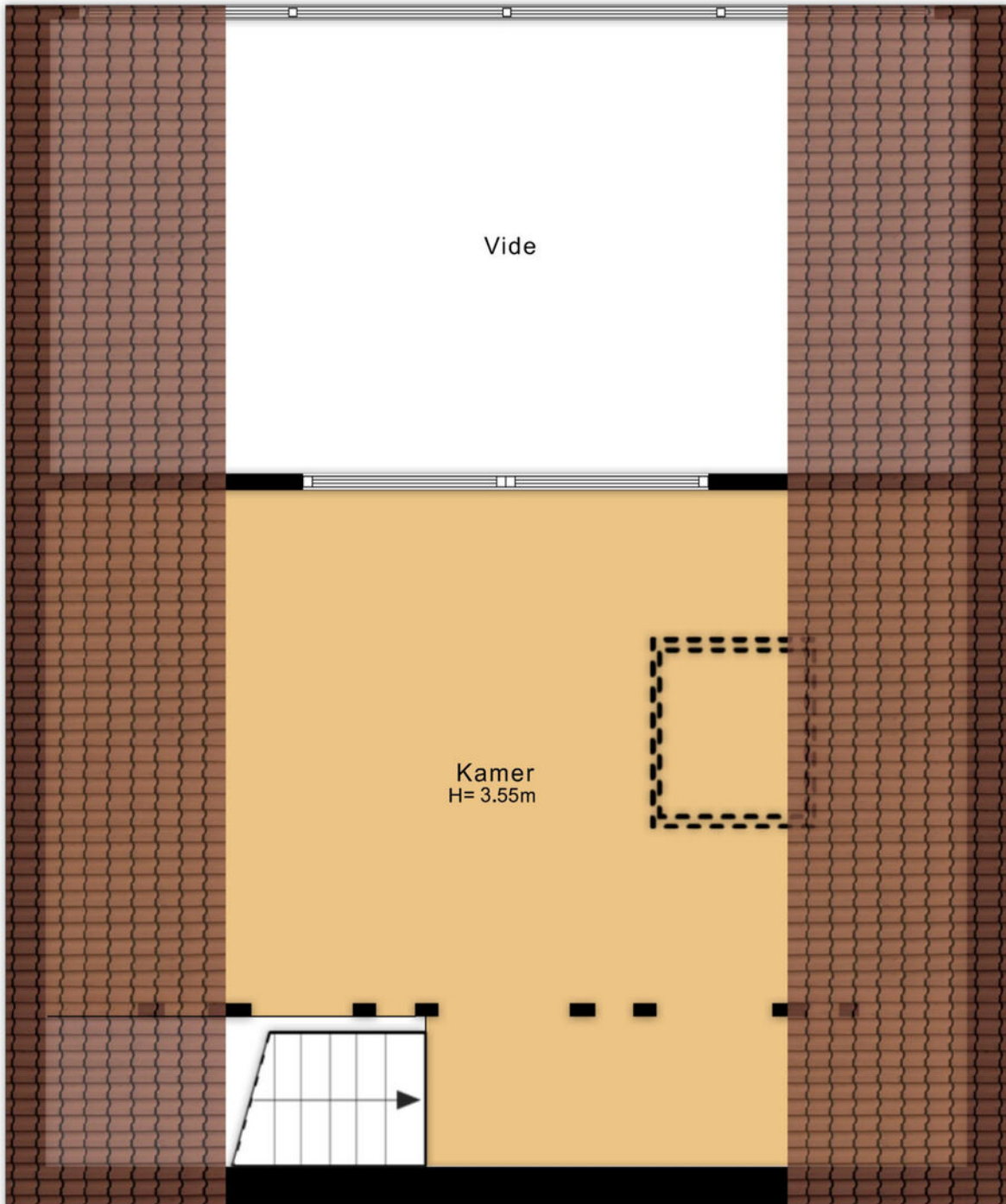
Situatie

Plattegrond



Plattegrond

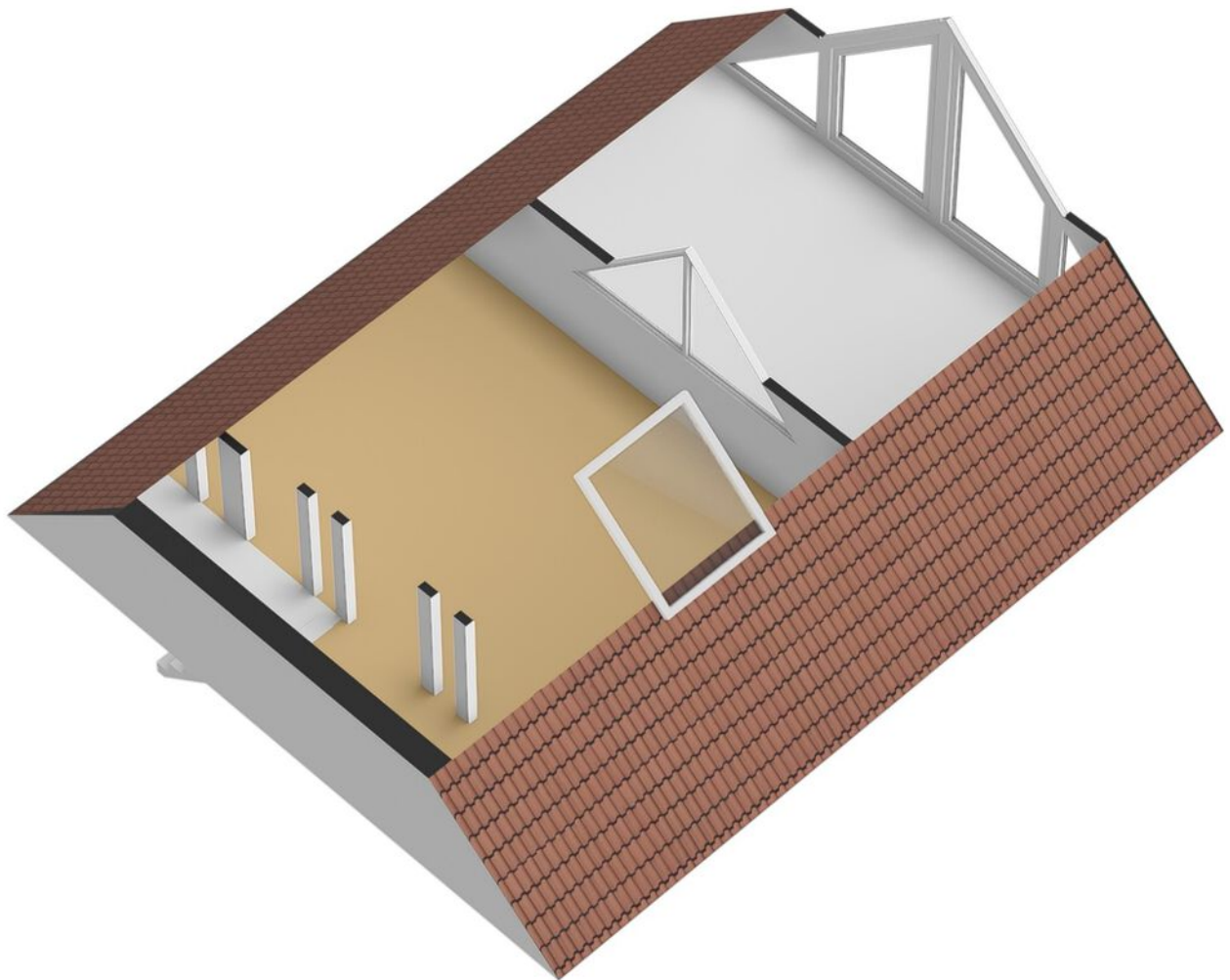
6.88 m



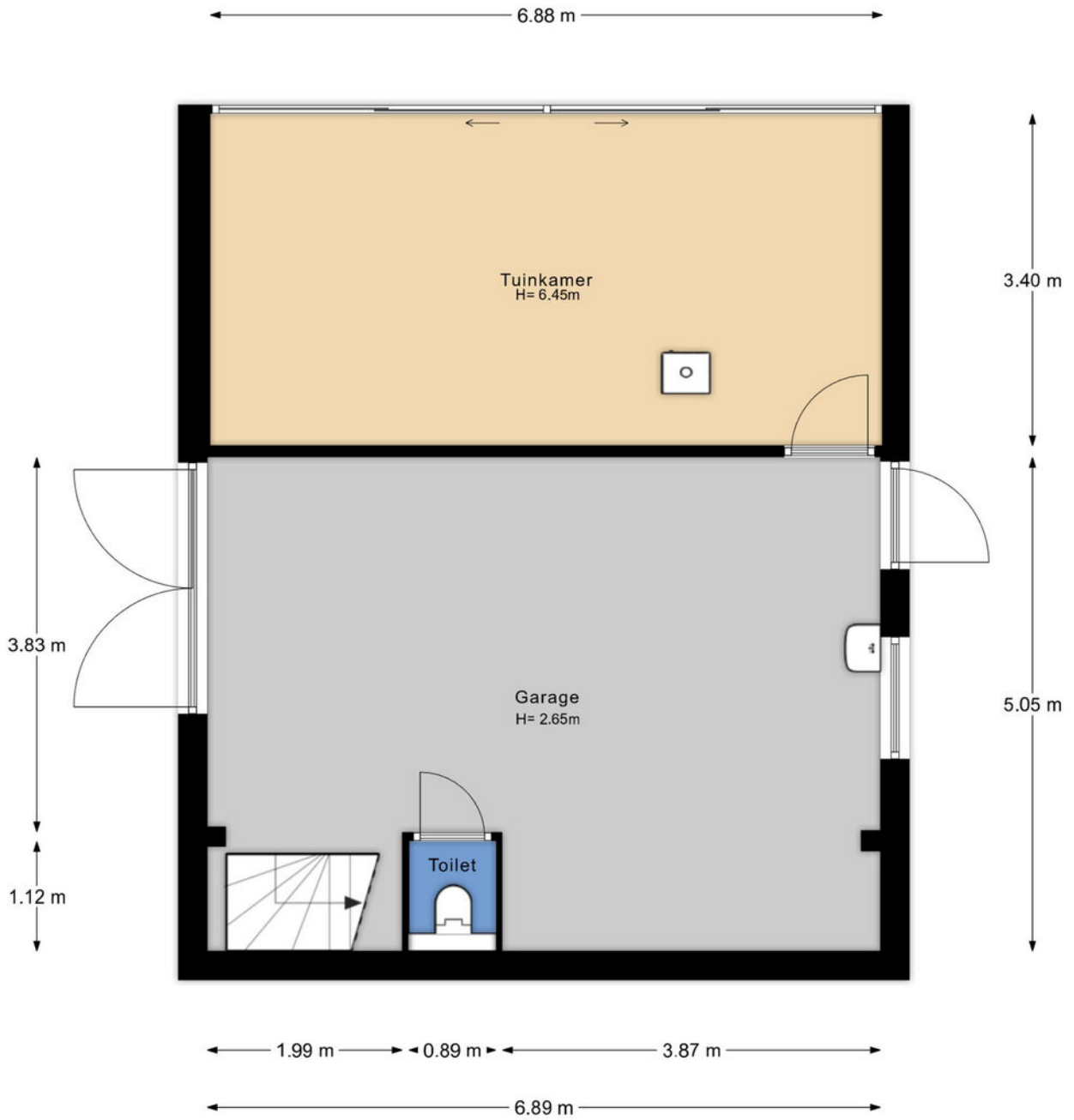
4.20 m

1e verdieping

Plattegrond

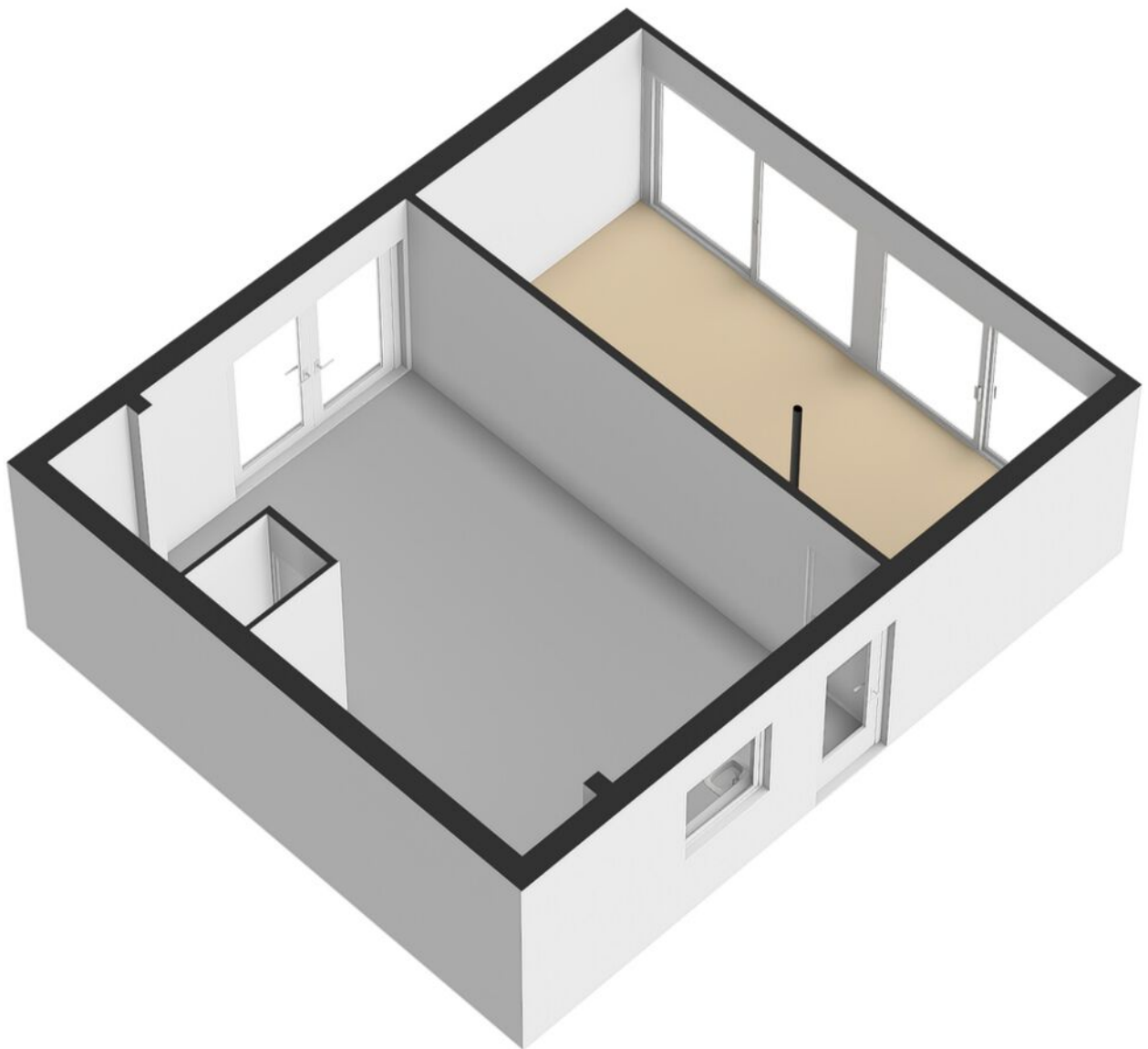


Plattegrond



Begane grond

Plattegrond








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

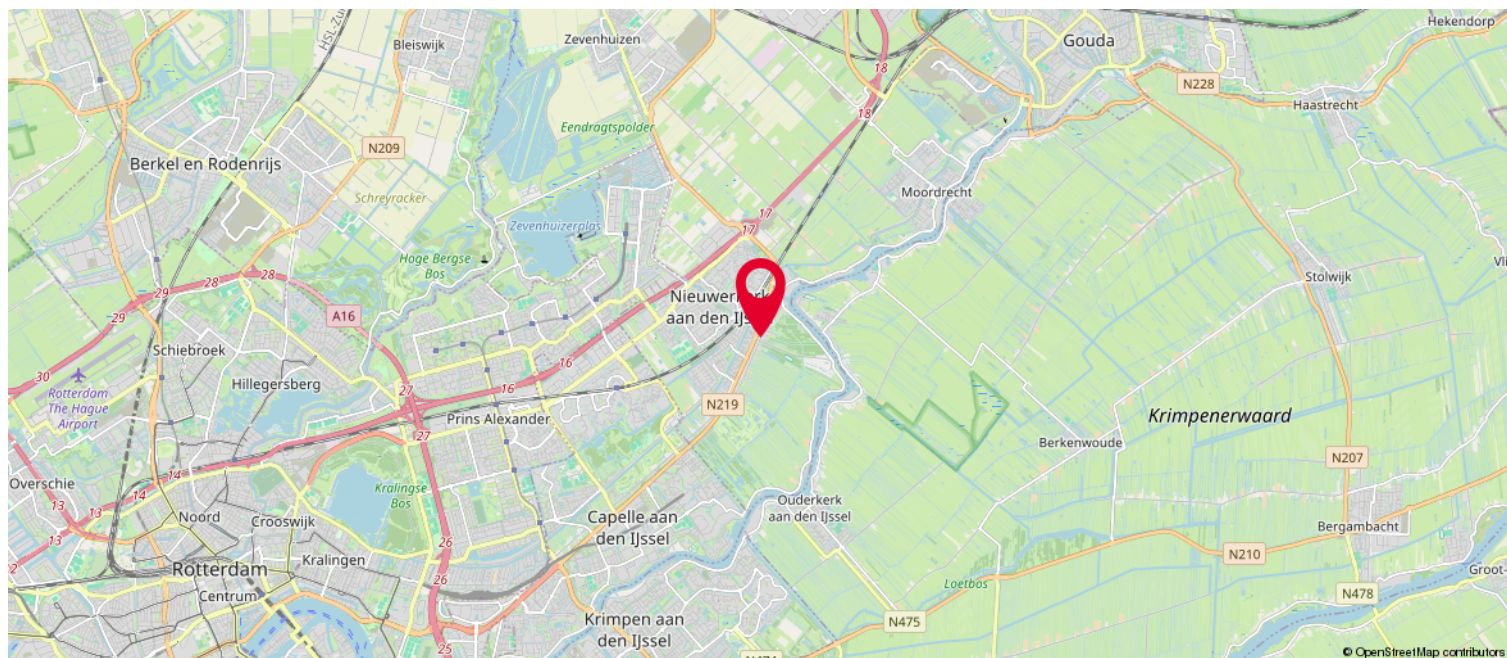


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Nieuwerkerk aan den IJssel
	Huisnummer	Sectie		E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	589	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
kratjeskast overloop	x		
kledingkasten slaapkamers			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
kerkbank (hal) uit voormalige RK-kerk 's-Gravenweg	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer			x
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
warmtepomp	x		
airconditoining bovenverdieping	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
3 potten met olijfbomen, potten met planten			x
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
palletbank (zolder schuur) en steigerhouten bar met krukken			x
hondenkennel incl. nachthok			x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
openhaardhout			x
houten tafel met stoelen tuinkamer / ligbedden / hangmat			x

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?

1 b

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

1 c

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

betreft wilgenhaag aan de erfgrans met de N219. Deze feitelijke erfgrans loopt niet gelijk met de kadastrale erfgrans.
De provincie is van mening dat wij een strook grond (nl. tussen de kadastrale grens en de wilgenhaag) in gebruik hebben die eigendom is van de provincie. Discussie loopt, uitkomst nog niet bekend.

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:

1 e

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

1 f

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

1 g

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

1 h

NVM Vragenlijst

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

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

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:

1 k

Is er sprake van onteigening?

Nee

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?

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?

NVM Vragenlijst

Zo ja, welke?

1 m

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?

Ja

Zo ja, welke is/zijn dat?

zie boven. discussie met provincie over erfgrans. geen procedure, we zijn in overleg met de provincie

1 n

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

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?

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?

1 q

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

Nee

Zo ja, waarom?

1 r

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

Nee

Zo ja, waarom?

1 s

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?

NVM Vragenlijst

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? Nee

Zo ja, waar?

2 b

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

Zo ja, waar? Her en der kleine krimp en zetscheuren die zich in de afgelopen 10 jaar niet hebben uitgebreid.

2 c

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Nee

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

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? Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? Gevels zijn in woonkamer geïsoleerd middels voorzetwanden

2 d

Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? Door de vorige eigenaar, methode onbekend.

Dak(en)

3 a

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: 2004

Overige daken: 2004

3 b

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

3 c

NVM Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

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?

3 e

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Ja

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

Door de vorige eigenaar, isolatiemateriaal onbekend.

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?

NVT

3 f

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

3 g

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren

4 a

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?

Hout

4 b

NVM Vragenlijst

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2022
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Gogolos Schilderwerken en Stucwerken
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Dubbelglas
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	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?	Ja
Zo ja, waar?	In de zijkamer, opgelost door impregnatie, en na nieuwe erfverharding zijn er in het geheel geen vochtproblemen meer.
5 b	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	in de kelder in (zij)kamer. Is behandeld, en aansluitend ook muren in aangrenzende kamers behandeld. Sindsdien geen last meer.

NVM Vragenlijst

5 c

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

Ja

Zo ja, waar?

Hier en daar een scheur in de plavuizen of een loszittende plavuiz of voeg.

5 d

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?

Nee

Zo ja, waar?

5 e

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

Nee

Zo ja, waar?

5 f

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

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?

6 b

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

6 c

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

NVM Vragenlijst

Zo ja of soms, toelichting:

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?

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? CV-installatie, Hybride Warmtepomp, Airconditioning, Houtkachel in de tuinkamer

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:

Merk van de installatie(s): Remeha CV en Hybride Warmtepomp
Daikin Airco

Type(nummer) van de installatie(s): CV: Remeha Calenta CW6, Warmtepomp: Remeha Mercuria TR11 met 90L buffervat
Airco: RMXS112E7V3B1 (11,2 kW cooling, 12,5 kW heating) met 6 indoor units

Installatiedatum van de installatie(s): 2025 voor CV en Hybride Warmtepomp
2007 voor Airco

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2025 voor CV en Hybride Warmtepomp

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? JeDi Techniek Gouda

7 b

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

7 c

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

7 d

NVM Vragenlijst

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
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?	Woonkamer, Keuken, hal, bijkeuken, Werkkamers, Badkamers
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	NVT
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Ja
Zo ja, welke?	Achterste logeerkamer werk-/muziekkamer (vanwege instelling installatie)
7 h	
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:	24
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	330Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja

NVM Vragenlijst

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Enphase IQ7 microomvormer en DMEGC DM330-G1-60NBB panelen
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Enphase
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2021
Installateur:	JeDi Techniek
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	8400
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	2021 + 12 jaar = 2033
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	2021
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	nieuwe meterkast, 2025, uitbreiding voor aansluiting warmtepomp en inductiefornuis
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	

NVM Vragenlijst

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	bij beide schuren is er 1 laadpaal
Blijft deze achter?	Ja
7 m	
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?	
7 n	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	ca 10 jr
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	ca 22 jr oud ca 5 jaar geleden bad vervangen en wastafelmeubel in 2e badkamer
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	

NVM Vragenlijst

8 d

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

8 e

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

Zo ja, welke?

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?

8 g

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? ca 22 jaar oud

8 h

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? ca 22 jaar oud

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

8 i

Heeft u een kokend water kraan? Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen

9 a

Wat is het bouwjaar van de woning? ca 1900

9 b

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? Nee

Zo ja, welke en waar? NVT

9 c

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

NVM Vragenlijst

9 d

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

9 e

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? Nee

9 f

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

9 g

Heeft u elders lekkages gehad? Nee

9 h

Is de grond verontreinigd? Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

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

9 j

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? Nee

Zo ja, waar?

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?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

9 l

NVM Vragenlijst

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 m	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	schuur/tuinkamer/fietsen-/houthok
Zo ja, in welk jaartal?	2021
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	BOHA houtskeletbouw, John de Vos sloop, fundering en metselwerk, JeDi Techniek voor zonnepanelen en installatiewerk, Huijberts Gevelbouw B.V. voor de schuifpui.
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Ja
Zo ja, welke?	fietsen-/houthok (geen vergunning benodigd!)
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
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?	1280
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	1352000
Peiljaar?	1-1-2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	699
Belastingjaar?	2026
10 d	

NVM Vragenlijst

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	548
Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	245
Elektra:	156
Water:	8
Stadsverwarming:	0
Anders:	NVT
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	2025-2026: 139, 2024-2025: 150, 2023-2024: 145
Elektriciteit hoog (kWh):	2025-2026: 5474, 2024-2025: 4392, 2023-2024: 3537
Elektriciteit laag (kWh):	2025-2026: 6605, 2024-2025: 5688, 2023-2024: 4834
Elektriciteit totaal (kWh):	12.079 (airco, warmtepomp (vanaf winter 2025), elektrische auto)
Water (m3):	2025-2026: 139, 2024-2025: 150, 2023-2024: 145
Stadsverwarming (GJ):	NVT
Anders:	NVT
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	4
10 f	
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:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	NVT

NVM Vragenlijst

Is de canon afgekocht? NVT

Zo ja, tot wanneer?

10 h

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?

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? Ja

Zo ja, welke? Overdraagbaarheid onbekend en alleen na overleg en bevestiging van leverancier: CV installatie en hybride warmtepomp t/m oktober 2026.
Zonnepanelen t/m mei 2033, Omvormers t/m mei 2046.
Schuifpaneel tuinkamer t/m mei 2031 voor wat betreft beglazing

Nadere Informatie

12 a

NVM Vragenlijst

Overige zaken

Toelichting met betrekking tot de erfgrans: Het betreft de kant van het perceel die grenst aan de N219 (achterzijde perceel zogezegd). De N219 is in eigendom van de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft ons aangeschreven, omdat zij van mening zijn dat onze schutting/wilgenhaag op hun grond staat.

Anders gezegd, wij zouden een stuk grond van de provincie in gebruik hebben, omdat de kadastrale grens niet gelijk loopt met de wilgenhaag, maar een paar meter verder in onze tuin ligt. Dit laatste blijkt inderdaad het geval te zijn: de kadastrale grens loopt door onze tuin heen en is dus niet gelijk met de feitelijke grens. Het betreft een strook van een paar meter over de gehele breedte van het perceel.

Naar de provincie beroepen wij ons op advies van onze advocaat op verjarende verkrijging. Toen wij het huis ruim 10 jaar geleden kochten is er niks specifiek over gezegd/vermeld. De huidige wilgenhaag is in 2014 in opdracht en op kosten van de provincie neergezet, en zo afgestemd met de vorige eigenaar (dit betwist de provincie niet). We hebben luchtfoto's van tot 20 jaar terug, een verklaring van de buurman (die hier geboren en getogen is) en oude tekeningen op schaal die ons standpunt ondersteunen, nl dat de feitelijke grens al decennia lang op deze plek geweest is. En dat alleen niet duidelijk is wanneer en waarom de kadastrale grens ooit zo is vastgelegd, in afwijking van de feitelijke situatie.

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

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?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

