

# WONEN IN BERGAMBACHT



**Bovenberg 122 a**  
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 [Arnouddejongmakelaardij.nl](http://Arnouddejongmakelaardij.nl)

## LIKE ONS EN MIS NIETS

Volgers van onze Facebook-pagina zijn snel op de hoogte. We posten sneakreviews van woningen die nieuw in de verkoop komen en nieuws uit de branche. Interessant voor huizenzoekers en huiseigenaren. Bovendien delen we foto's van de mooie omgeving van de Krimpenerwaard en interieurplaatjes ter inspiratie!

## WELKOM!

Achter deze voordeur gaat een woonwereld voor u open. De stap naar binnen maakt u samen met een van de experts van Arnoud de Jong Makelaardij. We kijken graag met u mee naar wat deze woning te bieden heeft. Zijn uw woonwensen binnen de muren te realiseren?

Het persoonlijke contact met huizenzoekers vinden we een van de mooiste dingen in ons vak. Van Arnoud de Jong Makelaardij mag u een deskundige en creatieve blik verwachten. En bovenal een eerlijk en echt advies.

Zullen we de deur maar opendoen?

*Arnoud de Jong*



# KENMERKEN WONING



## VRIJSTAANDE WONING

Woonoppervlakte	circa. 230 m <sup>2</sup>
Inhoud	circa. 852 m <sup>3</sup>
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1969
Gereneveerd	2013
Energie label	A++
Perceeloppervlakte	circa. 2318 m <sup>2</sup>
Tuin	oost

## KARAKTERVOL VRIJSTAAND WONEN OP EEN ROYAAL PERCEEL

Vrijstaand wonen op een royaal perceel, omringd door volwassen groen en met het polderlandschap rondom: aan de Bovenberg 122a in Bergambacht komt dat op een heel eigen manier samen. Deze instapklare vrijstaande woning heeft een mooie uitstraling, veel leefruimte en een ligging die rust en vrijheid biedt, terwijl Schoonhoven en Bergambacht allebei goed bereikbaar zijn. De woning is bovendien gasloos, beschikt over energielabel A++ en is daarmee al helemaal voorbereid op de toekomst.

Al bij aankomst valt de bijzondere stijl van de woning op. De zwarte gepotdekselde gevelbekleding vormt samen met het oranje dak een krachtig en karaktervol geheel. Het geeft de woning een warme, landelijke uitstraling die perfect past bij de omgeving. Die natuurlijke sfeer wordt binnen op mooie wijze voortgezet. De wanden zijn afgewerkt met leem, wat zorgt voor een zachte, rustige uitstraling. Bovendien staat leem bekend om zijn ademende karakter en het vermogen om de luchtvochtigheid op natuurlijke wijze te helpen reguleren. Daarmee draagt deze afwerking niet alleen bij aan de uitstraling, maar ook aan een comfortabel en gezond binnenklimaat.

Mooi is dat deze sfeer binnen op natuurlijke wijze wordt voortgezet. Buiten en binnen voelen hier niet als twee losse werelden, maar sluiten juist heel vanzelfsprekend op elkaar aan.

De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 2.318 m<sup>2</sup>, met rondom een tuin vol volwassen groen en gazon. Aan de voorzijde ligt de Bovenberg, terwijl aan de achterzijde het fiets- en looppad van de Kadijk loopt. Daardoor woon je hier vrij en groen, met een prettige verbinding naar de omgeving. Hoewel de woning in Bergambacht ligt, zijn de voorzieningen van Schoonhoven verrassend dichtbij; binnen minder dan tien minuten fietsen sta je in de Zilverstad. Ook Bergambacht zelf is met ongeveer vijftien minuten fietsen goed bereikbaar.

Binnen kom je binnen in de hal met toilet en kast. De trap ligt subtiel achter deze ruimtes, waardoor hij niet direct in het zicht staat en de entree rustig en verzorgd aanvoelt. Links van de hal bereik je de woonkamer, waar je eerst in het eetgedeelte komt. De inbouwkasten met glas vormen hier een sfeervol detail en geven de ruimte karakter. Het eetgedeelte sluit mooi aan op de half open keuken, die links in de woning is gesitueerd.

## TUSSEN GROEN EN POLDERLANDSCHAP

De keuken is ruim opgezet in een dubbele rechte opstelling en biedt veel berg- en opbergruimte. De combinatie van een deels houten en deels plavuizen vloer past goed bij de landelijke sfeer van het huis.

De apparatuur is deels ingebouwd en deels los geplaatst. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken, een praktische ruimte met toegang tot de tuin. Zeker voor gezinnen, rustzoekers en buitenliefhebbers is dat een fijne toevoeging aan het dagelijks gebruik van de woning.

Na het eetgedeelte ontvouwt zich het zitgedeelte, waar de pelletkachel zorgt voor warmte en gezelligheid. Hier ervaar je de geborgenheid van het huis, terwijl de groene omgeving steeds voelbaar dichtbij blijft. Aan de achterzijde van de woning is constructief bovendien al een voorbereiding gemaakt voor een eventuele uitbouw of serre. Dat biedt mooie mogelijkheden om de woonruimte in de toekomst nog verder te vergroten en de verbinding met de tuin extra te versterken.

Op de eerste verdieping kom je op een royale overloop met zicht tot in de nok en een dakkapel. Ook hier is de stijl van de woning zorgvuldig doorgetrokken. Dankzij de ruimte op de overloop is er een fijne werkplek gecreëerd, met door de dakkapel een prachtig uitzicht over het polderlandschap.

Verder beschikt deze verdieping over drie grote slaapkamers, een apart toilet en twee badkamers, waarvan één bij een slaapkamer hoort. In de slaapkamers biedt een klein trappetje toegang tot extra bergruimte onder de kap. Deze plekken zijn niet alleen praktisch voor opslag, maar kunnen ook verrassend leuk worden ingericht als speelruimte

De woning is van oorsprong een bungalow uit circa 1969 en is in 2013 volledig gerenoveerd. Met energielabel A++ is bovendien al een mooie basis aanwezig op het gebied van energiezuinig wonen.

Naast de woning staat een vrijstaande schuur in dezelfde stijl als het huis, uitgevoerd in zwarte gepotdekselde delen en voorzien van dubbele openslaande deuren en een zolder. Een ideale plek voor het stallen van spullen, gereedschap, fietsen of tuinmateriaal. Parkeren kan comfortabel op eigen terrein.

Bovenberg 122a is een woning voor wie ruimte zoekt, houdt van buitenleven en valt voor een huis met karakter. Een plek waar je vrij woont, waar de natuur dichtbij is en waar binnen en buiten op een bijzondere manier in elkaar overlopen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer, ruimte en eigenheid van deze prachtige woning.

# WELKOM AAN DE BOVENBERG 122A IN BERGAMBACHT



RUSTIG &  
LANDELIJK  
GELEGEN

## BINNENKOMST IN DE HAL MET TOILET & TRAPOPGANG



# WOONKAMER | EETGEDEELTE



# WOONKAMER | ZITGEDEELTE







## GROTE WOONKEUKEN







## MET PRAKTISCHE BIJKEUKEN



## EERSTE VERDIEPING | OVERLOOP



# INGERICHT ALS WERKPLEK MET PRACHTIG UITZICHT



## EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER I



## MET BADKAMER



## EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER II



## EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER III



## EERSTE VERDIEPING | BADKAMER II



## & SEPARAAT TOILET







## VRIJSTAANDE SCHUUR





# ONTSLUITING ACHTERZIJDE KADIJK





# 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

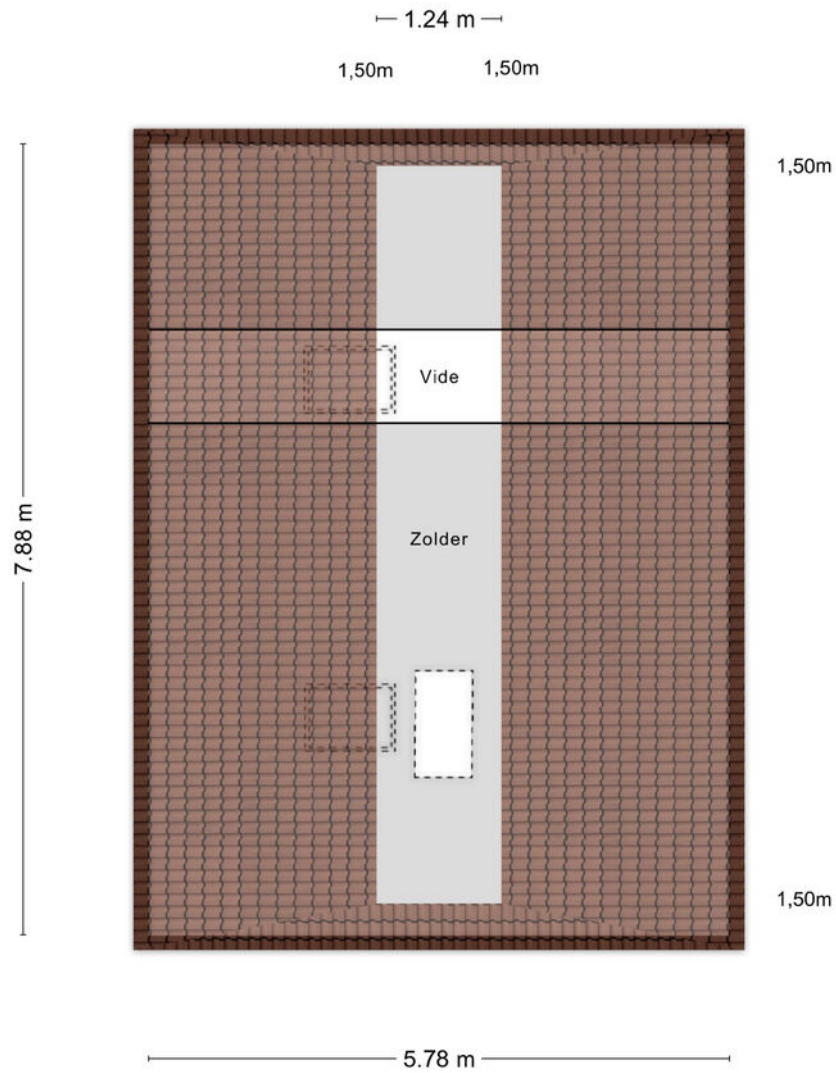


DE MOOISTE  
PLEKJES  
IN HET  
GROENE HART

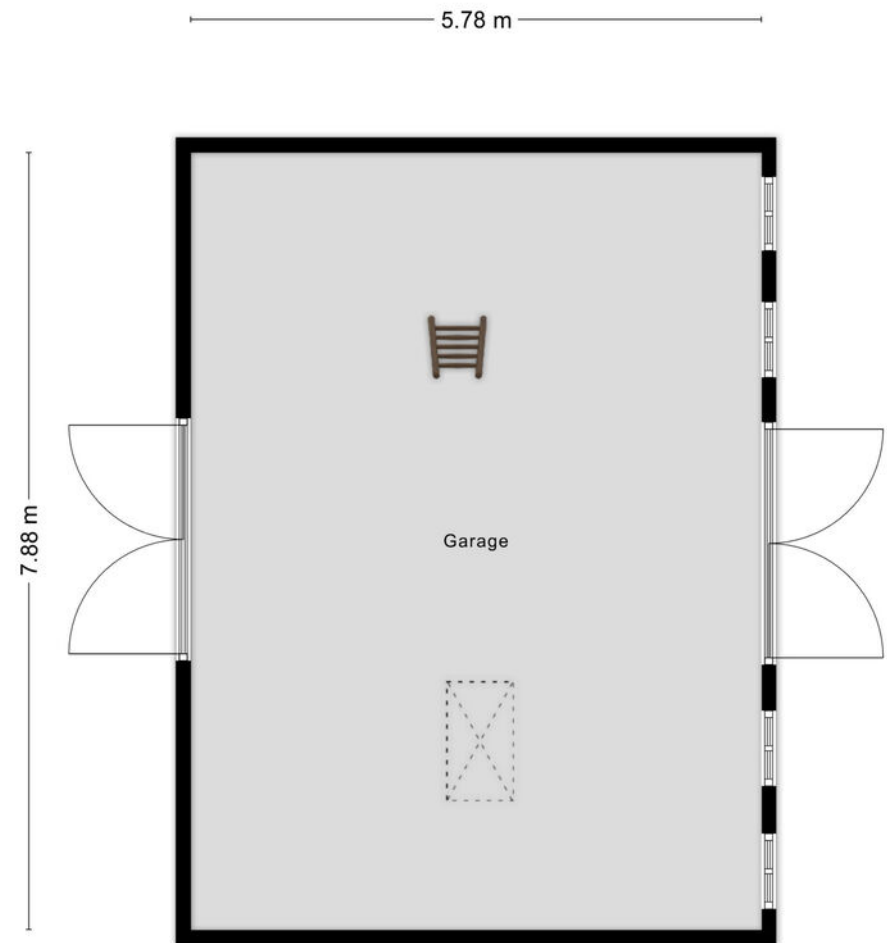


# PLATTEGRONDEN

(aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend)

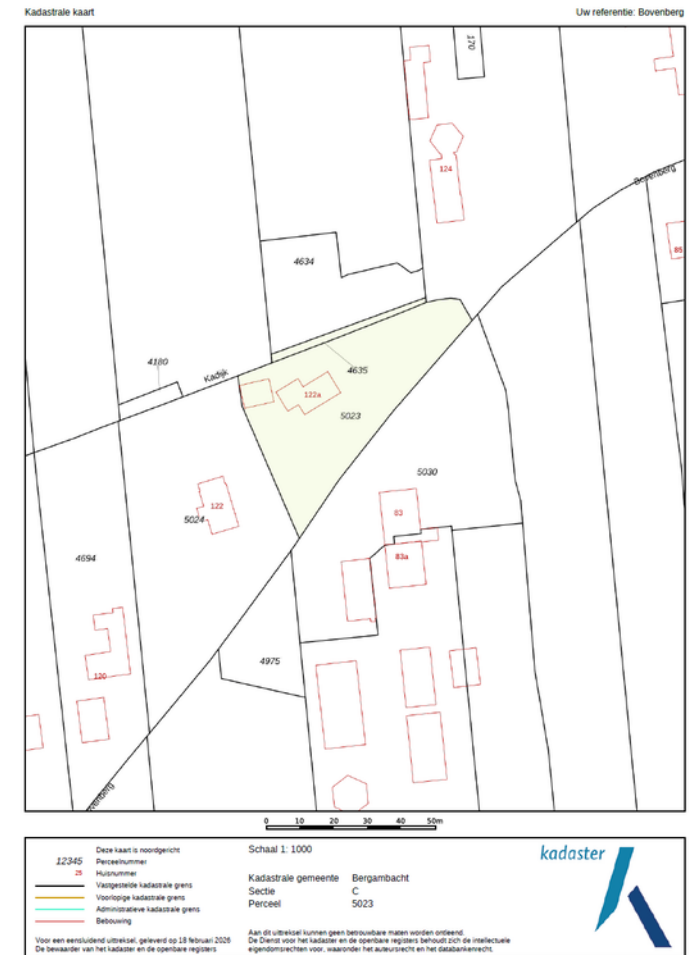
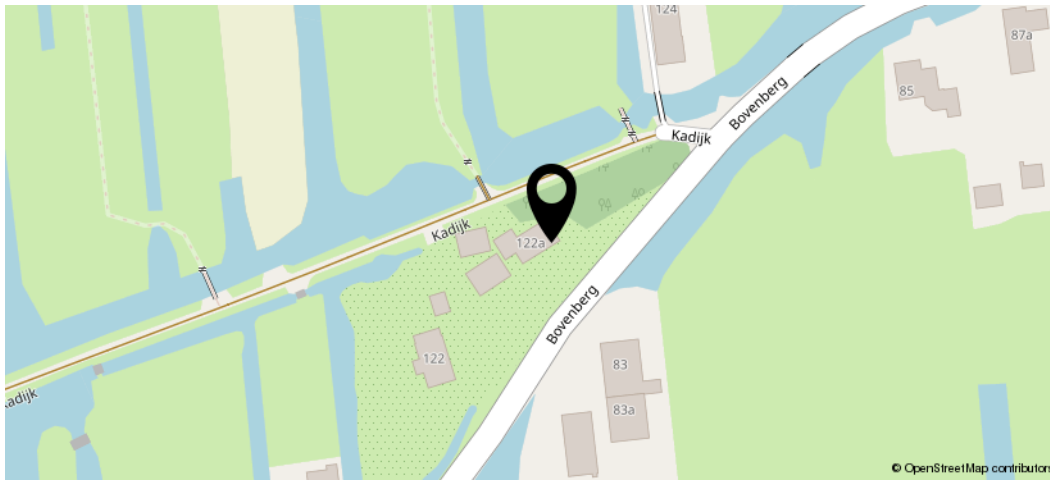


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# LOCATIE EN KADASTRALE KAART



## MOGELIJKHEID VOOR HET MAKEN VAN AANTEKENINGEN



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamerkasten Pax met rode en spiegeldeur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- de 4 gebogen rails voor hooiluiken ramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- pelletkachel	X		
- plaatverwarming	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- de grijze servieskast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		

(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- WTW installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
schuur met zoldering, vliestrup , zonnepanelen	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- automatische hekopener	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
Benagas contract, tankhuur			Moet worden overgenomen

# 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?	Ja  Vestiging zakelijkrecht Oasen Drinkwaterbedrijf voor het aanleggen van een nieuwe drinkwaterleiding.
<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?	Ja  Een grenscorrectie ten behoeve van het behoud van de tuin zoals deze feitelijk is (in m <sup>2</sup> 's)
<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?	Ja  Na de grenscorrectie is dit NVT
<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?	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Zo ja, welke?	
<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  Plaatsen nieuwe elektrameter (Stedin) niet nog uitgevoerd
<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?	Woning  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?	Ja Hout is gereinigd en opnieuw geschildert
<b>Dak(en) 3 A.</b>	Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Overige daken:	2013 voor hoofd dak, geen platte daken aanwezig 2013
<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

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<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?	Ja in 2013 is de woning volledig opnieuw gerenoveerd, het dak is volledig vernieuwd met stalen liggers, om het dak te liften en de bovenverdieping een volwaardige hoogte te geven.
<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?	Ja Ja  bij de bouw van het huis/totaalrenovatie in 2013 zijn er zeer hoogwaardige dakplaten gebruikt. Ja Ja Ja nvt
<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)	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?	2026 Nee
<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 HR+++ 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?	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Zo ja, waar?	
<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?	Ja  De vloer is van hout. Door het temperatuurverschil in de seizoenen kan hout gaan krimpen en gaan uitzetten. op sommige plaatsen is dit zichtbaar in de woning.
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>	Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Zo ja, waar?	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	Nee
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>	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?	Ja  Een zeer dik pakket van glaswol is aangebracht in de kruipruimte Ja Ja
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?	Nee
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>	Is de kruipruimte toegankelijk?  Is de kruipruimte droog? Zo nee of meestal, toelichting:	Ja  Ja
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>	Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  Zo ja of soms, toelichting:	Nee
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>	Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Nee
<b>Installaties 7 A.</b>	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):	Elektrische Boiler, WTW Systeem (luchtzuivering en ventilatie), Pelletkachel  Ja  Pelletkachel: Wodtke PO 04 5-1 E WTW:zehnder storckair whr 930 basis Boiler: daalderop 070428045

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Type(nummer) van de installatie(s):	Pelletkachel: Wodtke PO 04 5-1 E WTW: zehnder storckair whr 930 basis Boiler: daalderop 070428045 2013 2026 Ja WTW: Lieshout Service Group
	Installatiedatum van de installatie(s): Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Zo ja, door wie?	
<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?	Nee
<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?	Ja Nee 24 Ja 250Wp
	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 Ledverlichtingzoest installatie BV, Omvormers van AEG Nee nvt 2015 LedVerlichting Zoest Nee Meer dan er is verbruikt, oude stroommeter nvt Niet meer van toepassing Nee
<b>Installaties 7 I.</b>	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2026
<b>Installaties 7 J.</b>	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2026

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
<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 2013, alles opnieuw aangelegd, totaalrenovatie Nee
<b>Installaties 7 L.</b>	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Zo ja, waar bevindt deze zich? Blijft deze achter?	Nee
<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 2025 2014
<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 2024
<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?	1 badkamer is van 2013, en de tweede badkamer is van 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?	2013
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	2013, vaatwasser 2024 Ja

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<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 Ja functioneert, in 2026 gereviseerd
<b>Diversen 9 A.</b>	Wat is het bouwjaar van de woning?	1968, herbouw/totaalrenovatie 2013
<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, asbestgolflaten e.d.) Zo ja, welke en waar?	Nee
<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 Nee
<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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?  Zo ja, in welk jaartal? Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Ja Ja, totaalrenovatie. aan de volledige achterzijde van de woning zijn voorzieningen (heipalen etc.) getroffen voor een uitbouw. 2013/2014 Wim v Straaten/Bestbouw B.V.
<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

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

<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
<b>Vaste lasten 10 B.</b>	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar?	983000 2025
<b>Vaste lasten 10 C.</b>	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar?	466 2026
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) Belastingjaar?	546 2026
<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 17 7 0 900-1000 liter gas per jaar (gas tank) prijs is variabel adhv gasprijs = +- 900 70 zakken pellets gemiddeld (15 kg zakken)= 500 euro per jaar 117 1 0 0 0 56 nvt 3
<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:	Ja  Tankhuur gastank +keuring (1x in de 6 jaar) Kosten: 115 euro per jaar Nee 0 nvt
<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?	0 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?	Ja 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.)	Nee

# VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

Nadere informatie 12  
A.

Zo ja, welke?

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

nvt



# 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

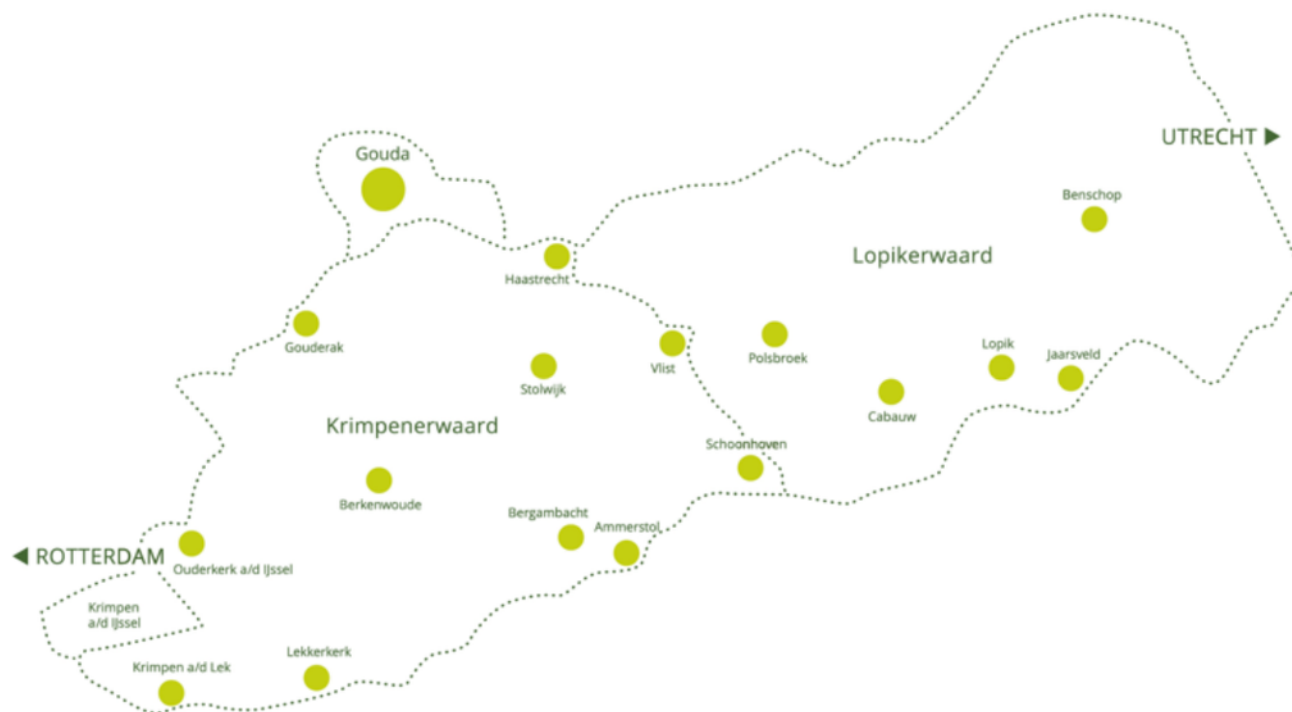
Zorgt ervoor dat onze binnendienst op rolletjes loopt. Van het maken van de eerste afspraak tot het aanmelden van de woning en het doorgeven van bezichtigingen, alles wordt met enthousiasme en kennis van zaken behandeld.



**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:

