

TE KOOP



Vogelenzangseweg 28, Lienden

Vraagprijs € 1.075.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenestate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Bouwaard
Monumentale woonboerderij

Woonoppervlakte
217 m²

Perceeloppervlakte
2600 m²

Inhoud
1072 m³

Kadastrale aanduiding
- Gemeente Lienden
- Sectie L, Nummer 1024

Milieuaspecten
**- Bij de gaskachel is er
asbesthoudend materiaal
gebruik.**

Disclaimer

Deze informatie is door ons 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 en oppervlakten zijn indicatief.

Omschrijving

Aan de rand van Lienden staat deze prachtige statige rietgedekte monumentale T-woonboerderij uit 1861 op een perceel van maar liefst 2600 m².

Op de fraai uitgewerkte kroonlijst ondersteund door prachtig houtsnijwerk prijkt er boven de voordeur: 't Hooge Huys. En die naam doet dit object zeker eer aan!

Want de woning staat hoger, is hoog, heeft hoge ramen zowel op de begane grond als op de eerste verdieping en hoge plafonds en is voor de bouwperiode hoogwaardig afgewerkt; denk aan de fraaie geschulpte dakrand, de snij voeg in het metselwerk en de fantastisch uitgewerkte voordeur; kortom een plaatje!

Hoe het er binnen uit ziet vertellen we u zo dadelijk; we beginnen bij de locatie:

Zo dichtbij het centrum en alle winkels maar tegelijk zo vrij wonen vindt u nergens in Lienden of omstreken!

Op loopafstand bent u bij de Jumbo, Aldi, Hema, Primera, Etos, Kruidvat, Gall en Gall, Welkoop, de bakker en nog veel meer.

Omdat de woonboerderij aan de rand van het dorp ligt bent u snel bij de provinciale weg en dus ook snel bij de A15 (5 min.) of de N233 naar Rhenen/Veenendaal of de A12.

Het grootste voordeel hier is het heerlijk vrij wonen, zowel links, rechts en achter de woning is het groen, omgeven door weilanden en fruitboomgaarden.

Laten we binnen gaan kijken.

Via het paadje van hard gebakken klinkertjes lopen we naar de hardstenen trap bij de voordeur, de grote brede voordeur zwaait open en we staan in een imposante hal met een hoog plafond en aan weerskanten paneeldeuren.

We beginnen rechts; daar gaan we met twee treden omhoog naar de woonkamer.

De ruime kamer (vroeger de opkamer) is door de grote ramen een heerlijk lichte kamer, maar tijdens een donkere gure winteravond is het hier ook heerlijk vertoeven dankzij de houtkachel, stel u eens voor lekker bij een brandend haardvuur op de bank in zo'n huis als dit; dat is toch echt genieten! Mocht u nou niets met een houtkachel hebben, dan kunnen we u



gerust stellen; er is gelukkig ook gewoon centrale verwarming aanwezig met draadloze thermostaat.

In het verlengde van de woonkamer is de werkkamer, u kunt deze ruimte ook gemakkelijk afsluiten met vouwdeuren (vanzelfsprekend zijn het paneeldeuren geheel in stijl.)

Deze werkkamer is ook via een eigen deur in de gang te bereiken.

Tegenover de deur van de woonkamer is de deur naar de eetkamer. De gezellige eetkamer heeft hoge ramen en een hoog plafond, de vloer is voorzien van een visgraadvloer, in deze eetkamer is er ook een schouw met een gaskachel.

Via de halfronde boogdeur stappen we de sfeervolle keuken in. Deze blauwe keuken is bijzonder charmant, over de grote schouw boven het fornuis vertellen we u tijdens de bezichtiging graag meer! De keuken is heerlijk licht door het grote raam en de achterdeur welke ook voorzien is van een raam en een groot boven raam. De keuken is centraal in dit huis; we kunnen via de keuken naar de eetkamer, de hal, de bijkeuken en naar de tuin.

We beginnen bij de bijkeuken. Bijkeuken is in deze situatie misschien niet helemaal het juiste woord, het is eigenlijk gewoon nog een keuken met alle apparatuur die je in een keuken mag verwachten, ook zitten hier de aansluiting voor de wasmachine en wasdroger. Via de bijkeuken kunt u naar de inpandige garage, hier is ruimte voor uw auto, hoge kasten en de werkbank en bijvoorbeeld uw tuingereedschap, de garage is voorzien van een elektrische sectionaal deur en de achterdeur.

In de hal hebben we nog een aantal vertrekken overgeslagen, zo is er aan het einde van de hal de deur naar het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de deur naar de kelder.

De kelder is verdeeld in drie compartimenten, tijdens de bezichtiging vertellen we u hier graag meer over; in de kelder is er namelijk een hele oude bijzondere kleine ruimte.

De eerste verdieping:

Boven op de overloop is rechts van ons een vaste kast en de deur naar de badkamer.

De badkamer heeft een toilet, inloepdouche en een verdiept ligbad. Tegenover de badkamer is er een werkkamer/slaapkamer.

Wanneer we iets verder lopen op de overloop treffen we 3 forse slaapkamers aan, de slaapkamer aan de linkerzijde van de overloop is meer dan 24 m² groot!

De tweede verdieping:

Via een vlizotrap vanuit de overloop komen we op de gigantisch grote zolder.

Aan opbergruime is hier zeker geen gebrek!

Op zolder is de Nefit cv ketel uit 2015 gesitueerd.

Exterieur:

Het perceel heeft een inrit zowel via de Vogelenzangseweg als de Baron van Brakellweg.

Via de (doodlopende) Baron van Brakellweg is de garage en de ruime oprit met verschillende parkeervakken te bereiken.

De grote tuin is mooi aangelegd met verschillende (beuken) hagen, diverse fruit en prachtige laanbomen, er is veel gazon en diverse terrassen. Het voordeel bij een grote tuin is dat er altijd wel een terras is die juist wel of juist niet in de zon is gesitueerd.

De achterzijde van het perceel is te bereiken via een derde inrit, via deze inrit komt u bij diverse schuren aan de zuidzijde van het perceel.

De aanbestedingstekst proberen we beknopt te houden, om eerlijk te zijn raken we niet uitgepraat over deze fantastische woning met heerlijke tuin; we nodigen u daarom bij deze van harte uit voor een bezichtiging en vertellen we u graag alles over dit object!



Algemeen:

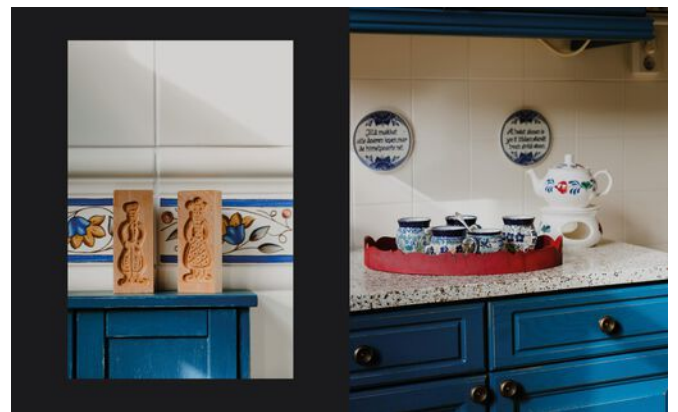
- Het bouwjaar van de woning is 1861, door de jaren heen is de boerderij gerenoveerd en gerestaureerd.
- De woning is een Rijksmonument.
- De kaveloppervlakte is 2600 m².
- De woning heeft in 2010 een nieuwe rietenkap gekregen.
- Het schilderwerk wordt jaarlijks onderhouden.
- De woning is bijna geheel voorzien van dubbelglas (uitgezonderd een klein raampje in de werkkamer en een bovenlicht boven de keukendeur.) Voor het plaatsen van dubbelglas is vergunning verleend.
- Er zijn gedeeltelijk voorzetwanden geplaatst.
- Het dak van de woning, de bijkeuken en garage is geïsoleerd.
- De cv ketel is een Nefit combi ketel uit 2015.
- Aanvaarding in overleg.



Welkom

Door de grote voordeur stapt u binnen in de hal, wat opvalt is het hoge plafond.





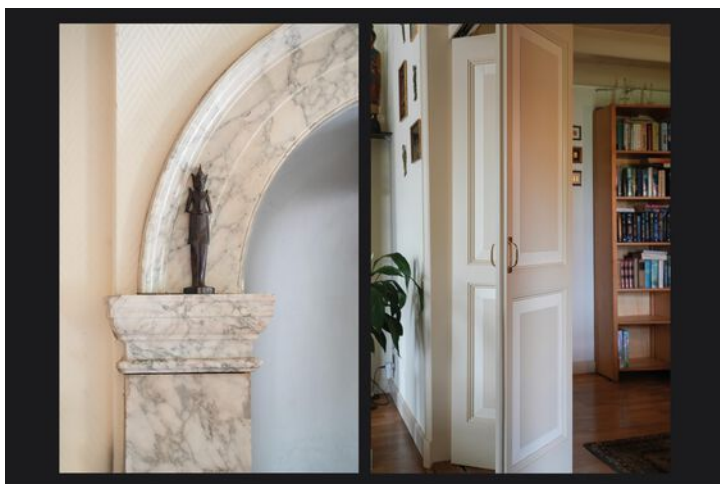


De woonkamer



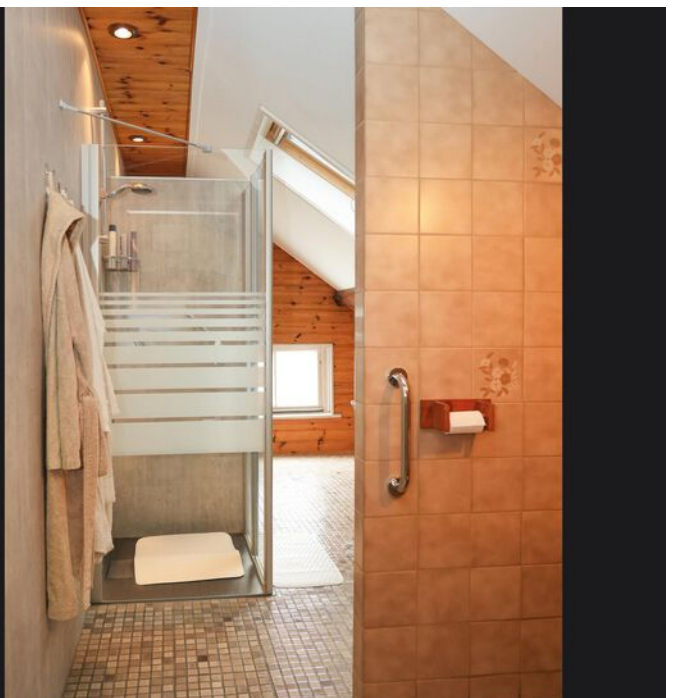
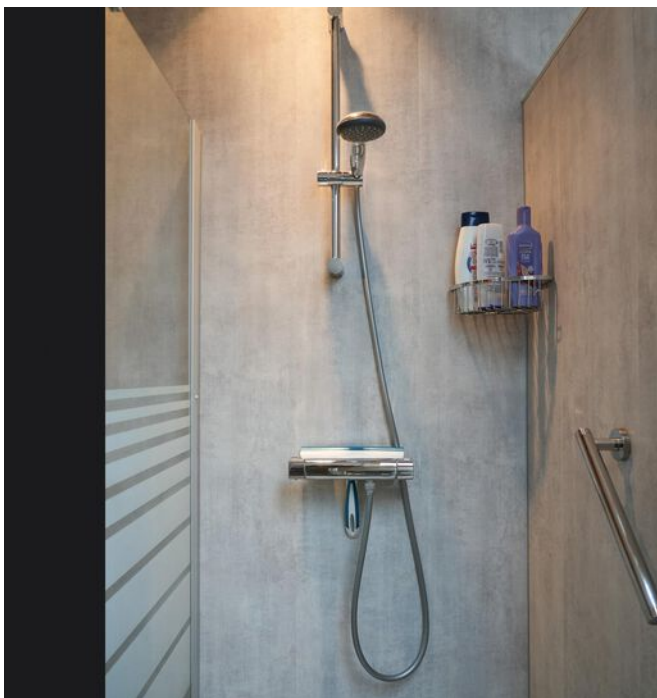
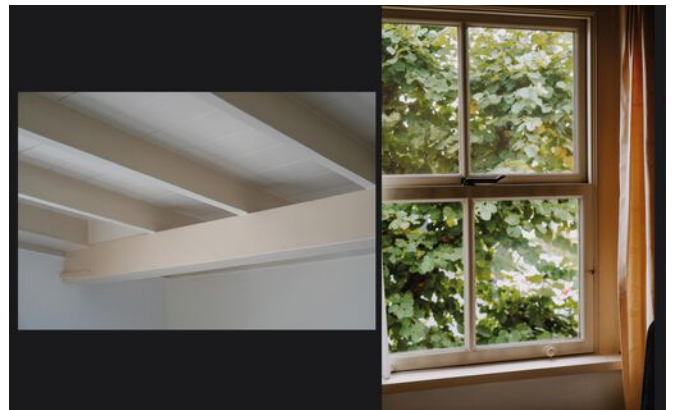


Ziet u zich
hier al wonen?

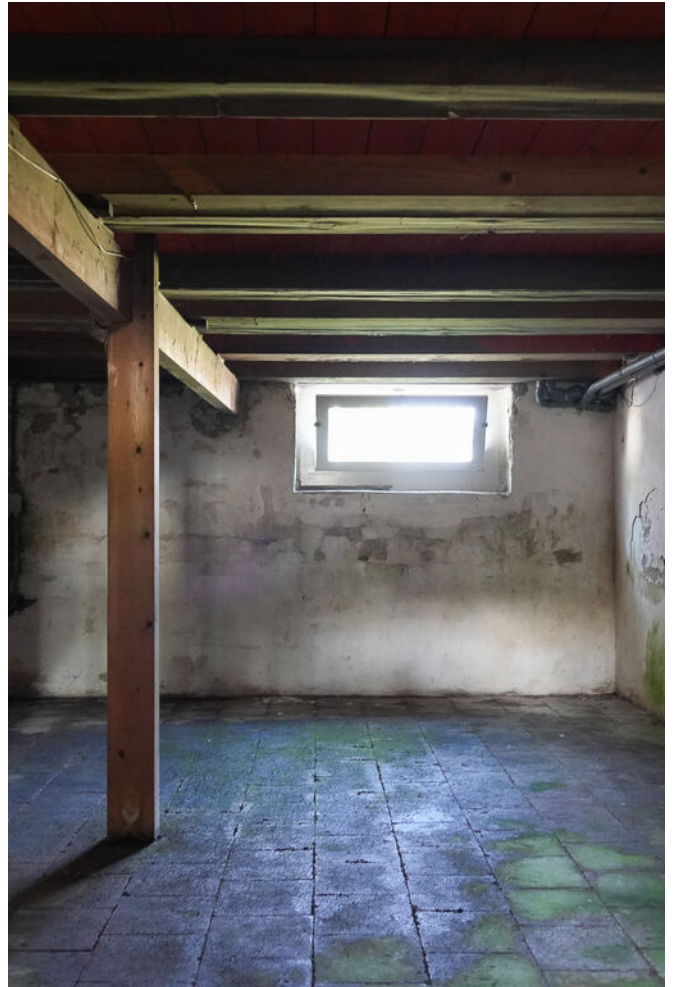




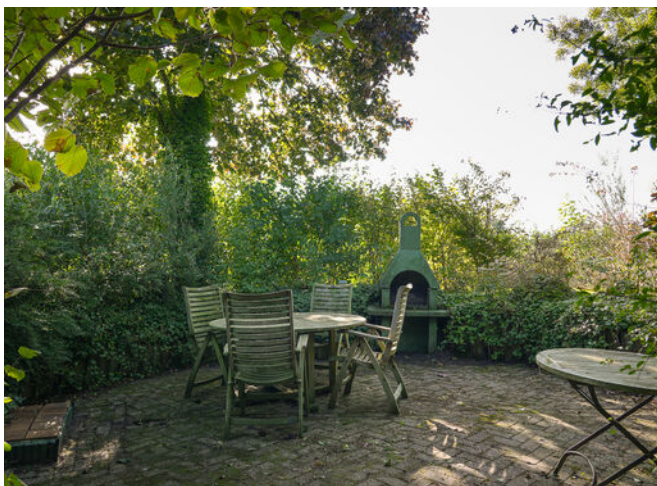














Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

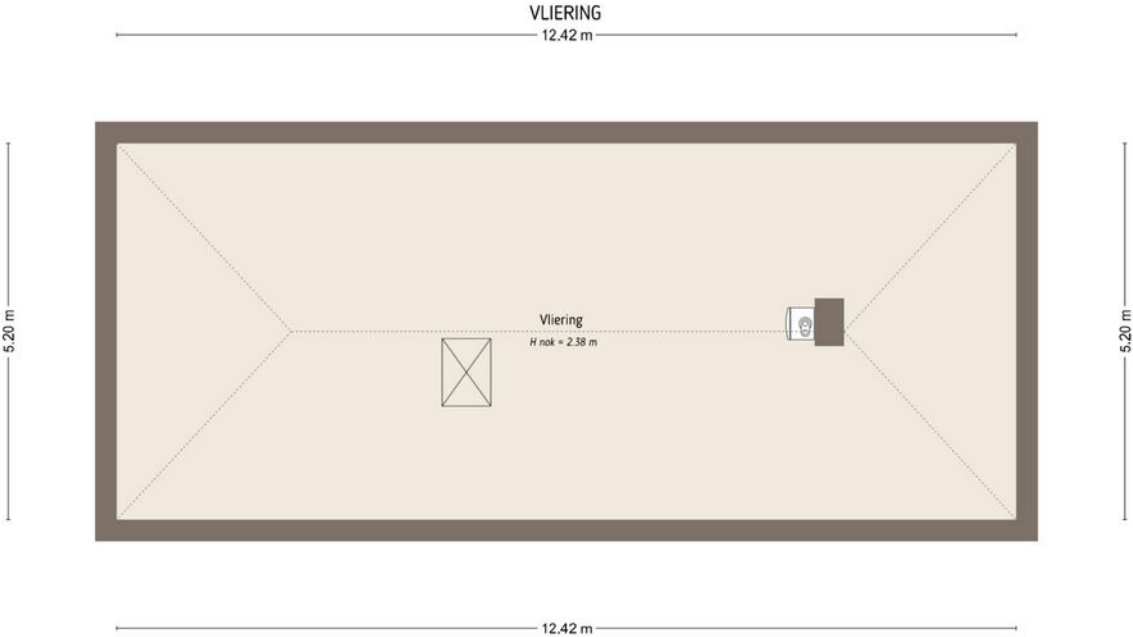
Ontdek de...
Eerste verdieping



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

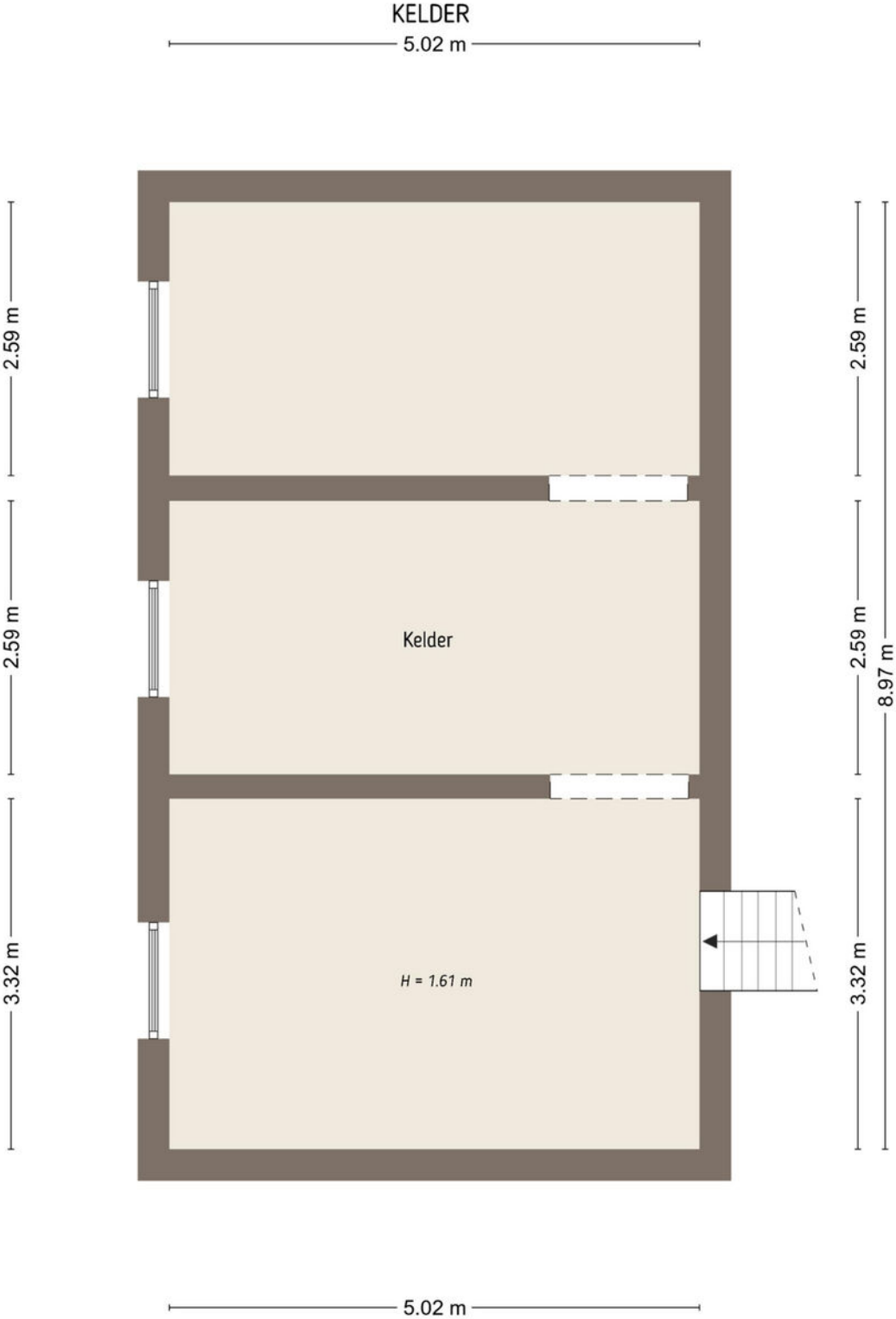
Ontdek de...
Vliering



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...
Kelder



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

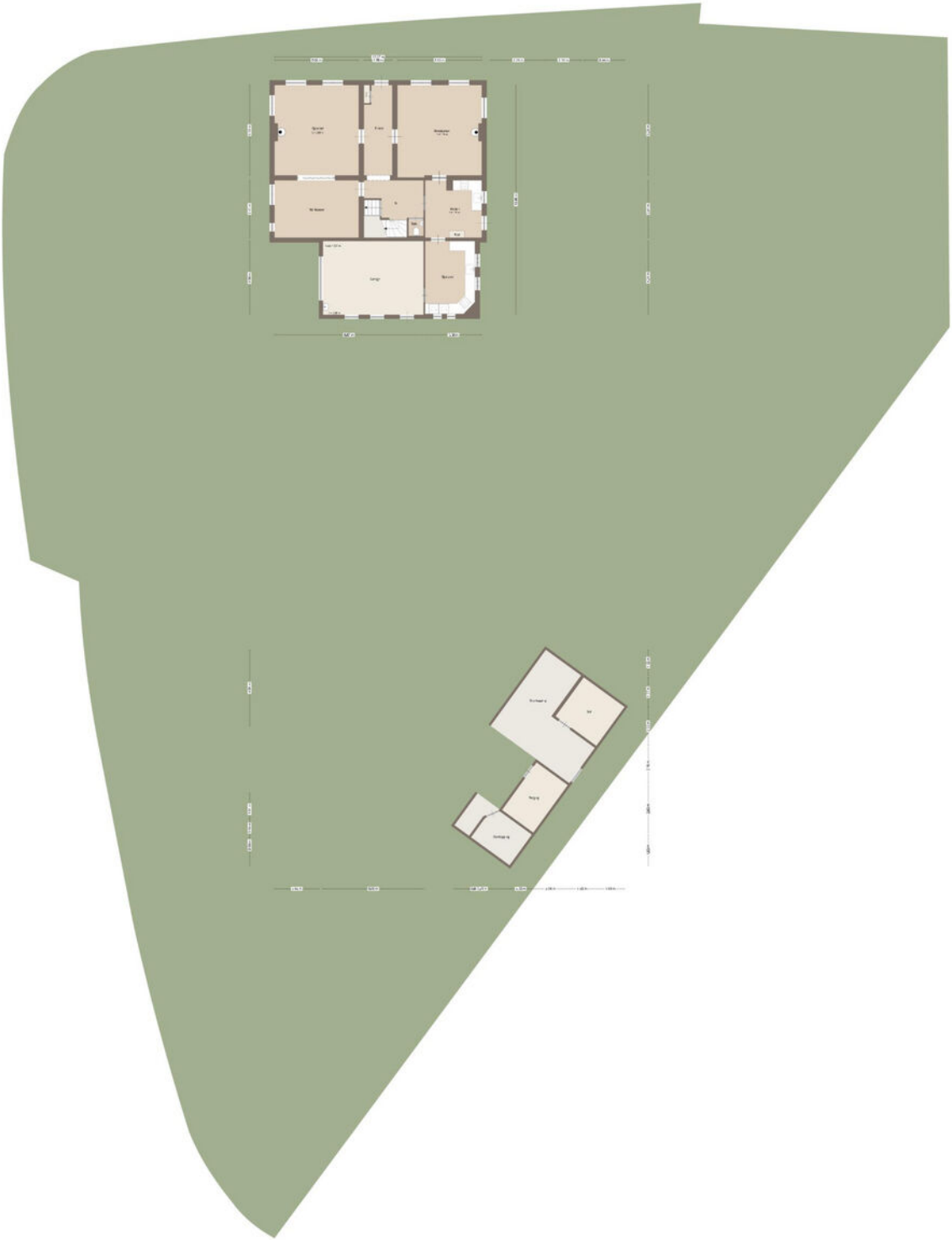
Ontdek de...
Plattegrond



Plattegrond

Ontdek de...
Situatie

SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Vragenlijst over de woning



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over de woning

Adres te verkopen woning:

1. Bijzonderheden

- 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? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- 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*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke zijn dat?
- c. 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*)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke grond?
- f. 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*) ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
Het is een rijksmonument.
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe lang nog?

- i. 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?
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
 Bedrag:
 Duur:
- k. Is er sprake van onteigening?
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t.
 Zo ja:
 - is er een huurcontract?
 - welk gedeelte is verhuurd?
 - 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?
- m. Is er over het pand 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?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?
 Zo ja, toelichting:
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
 Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?
 Zo ja, welke?
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?
 Zo ja, waarom?

- r. 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)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?
Woning.

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?

☒ n.v.t.

☒ ja ☐ nee

☐ ja ☒ nee

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

De noordzijde is wel wat vochtiger dan de zonzijde, maar geen vochtige plekken zover bekend.

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar?

De woning is van ca. 1850, hier en daar zit wat scheurtjes/gerepareerde scheuren.

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Er zijn een aantal voorzet wanden geplaatst, met mogelijk isolatie, dit is meer dan 40 jaar terug gebeurd.

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?
Hogedrukspuit.

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: n.v.t.
Overige daken: ca. 10 jaar geleden vernieuwd, (De spanten en constructie is nog wel origineel)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Is er sprake van volledige isolatie?
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?
Zo ja, toelichting:
- ☐ ja ☒ nee

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?
Zo ja, toelichting:
Met een rieten dak moet je de dakgoten wel regelmatig schoonmaken!
- ☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Jaarlijks wordt er onderhoud gepleegd door de schilder.
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
Zo ja, door wie?
Herlingen, van het Lingemeer
- ☐ ja ☐ nee
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?
Zo nee, toelichting:
Sommige deuren zijn ouder, waardoor de sloten wat zwaarder gaan.
- ☒ ja ☐ nee
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
- ☒ ja ☐ nee
- d. Is er sprake van isolerende beglazing?
- Is er sprake van volledige isolatie?
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
Kleine raampje in de werkkamer, bovenlicht in de keuken en in de hal.
- ☒ ja ☐ nee
☐ ja ☒ nee
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?
Zo ja, waar?
- ☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar?
Kelder wanden, muren in de woon/werk kamer zijn wat vochtiger (dit zijn de muren boven de kelder).
- ☒ ja ☐ nee
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar?
De kelder muren.
- ☒ ja ☐ nee
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
Zo ja, waar?
In de buitengevel zullen ongetwijfeld scheuren gerepareerd zijn in de afgelopen 150 jaar, boven bij de overloop en in de hal.
- ☒ ja ☐ nee

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, waar?
 Los zittend stucwerk in de eetkamer richting de keuken en in de hal.
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?
 Geen gebreken zover bekend wel kraken, maar dat is inherent aan een houten vloer.
- f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
 Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☒ nee
 Is de kruipruimte droog? ☐ ja ☒ nee
 Zo nee of meestal, toelichting: ☐ meestal ☐ n.v.t.
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☐ nee
 Zo nee of soms, toelichting:
 Buitenom de kelder is er drainage toegepast, toen is het veel beter geworden, het is niet droog dit is ook te zien in de kelder.
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?
 Een cv ketel.
 Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
 Merk: Nefit
 Leeftijd: ca 10 jaar oud.
 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
 Datum:
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☐ ja ☐ nee
 Zo ja, door wie?
 Jaarlijks door installatiebedrijf Arien van den Berg & Zn. uit Eck en Wiel
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden*)? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?
Zo ja, waar en welke?
Buitenkraan lekt. ☐ ja ☒ nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☒ n.v.t. ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☒ nee
☐ ja ☐ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ☐ ja ☒ nee
☐ ja ☐ nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar:
Installateur:
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☐ nee
- 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? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? ☐ ja ☐ nee
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
Jaarlijks
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
Worden dagelijks gebruikt
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
In 1978. ☒ ja ☐ nee
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?
Zo ja, welke? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Bij vochtig weer gaat de buiten verlichting uit. (Groep is nu uitgezet) Achterin de tuin brand de buiten verlichting wel, behalve bi

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?
Zo nee, welke niet? ☐ ja ☒ nee
Het stortbakje in de garage loopt niet goed door.
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- e. 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? ☐ ja ☒ nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? ca. 1861
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?
Zo ja, welke en waar? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Bij de schoorsteen van de gaskachel.
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- f. Is er een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
Je woont in het buiten gebied, dus een muisje zal wel ergens rondwandelen ongetwijfeld maar zeker geen overlast.
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, waar?
Toen we erin kwamen is in 1978 de woning wel geheel behandeld door een bedrijf destijds.
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
Onbekend; te lang geleden.

- i. 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*)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, waar?

- j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
Alle verbouwingen zijn vergund.

- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke label?
Een monument heeft geen label nodig.

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 862,50
Belastingjaar: 2025
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 690.000,00
Peiljaar: 01-01-2024
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 249,78
Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 255,00
Belastingjaar: 2025
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € 261,00
Elektra:
Blokverwarming:
Anders: €261,- is voorschot gas en elektra, dit is iets te hoog; einde van het jaar krijgen we wat terug.
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.* ☐ ja ☒ nee

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

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
Hoe hoog is dan de canon per jaar?
Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?

- h. 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
☐ ja ☒ nee

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

☐ ja ☒ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

11. Garanties

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

☐ ja ☒ nee

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

De woning is een rijksmonument.

Toen de woning in 1978 gekocht werd, stond er nog een oude vervallen schuur naast.

De schuur was vervallen en ingestort, na overleg en in samenspraak met de gemeente is er besloten om de schuur af te breken, de gemeente had geen geld beschikbaar, nog de monumentenzorg om de schuur op te knappen/ te vernieuwen.

Ondanks dat het een Rijksmonument is hebben we van de gemeente ambtenaar de toestemming gekregen om dubbelglas te plaatsen, zo is de woning beter geïsoleerd en is er geen overlast m.b.t de weg.

De weg voor de woning wordt veranderd. De Adelsweg wordt een voorrangsweg t.o.v. de Vogelenzangseweg, dat betekend dat de gemeente straks bij het kruispunt van de Adelsweg een klein stukje grond nodig heeft van onze tuin in de hoek op de zuid west zijde.



Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☒
- losse (hang)lampen	☒	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☒	☐
- gordijnen	☒	☐	☒	☐
- overgordijnen	☒	☐	☒	☐
- vitrages	☒	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☒	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☒	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☒	☐
- luxaflex badkamer/overloop / klein kamer boven	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☒	☐
- parketvloer	☒	☐	☒	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☒	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☒	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstels	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- 2 ovens	☒	☐	☐	☐
- 2 gas kookplaten	☒	☐	☐	☐
- 2 afzuig kappen	☒	☐	☐	☐
- 1 koelkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Spiegel + planket badkamer	☒	☐	☐	☐
- Veiligheids beugel	☐	☒	☐	☐
- wastafelmeubel slaapkamer	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- douche cabine	☒	☐	☐	☐
- rekje voor flessen douche gerei	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren				
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☒	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

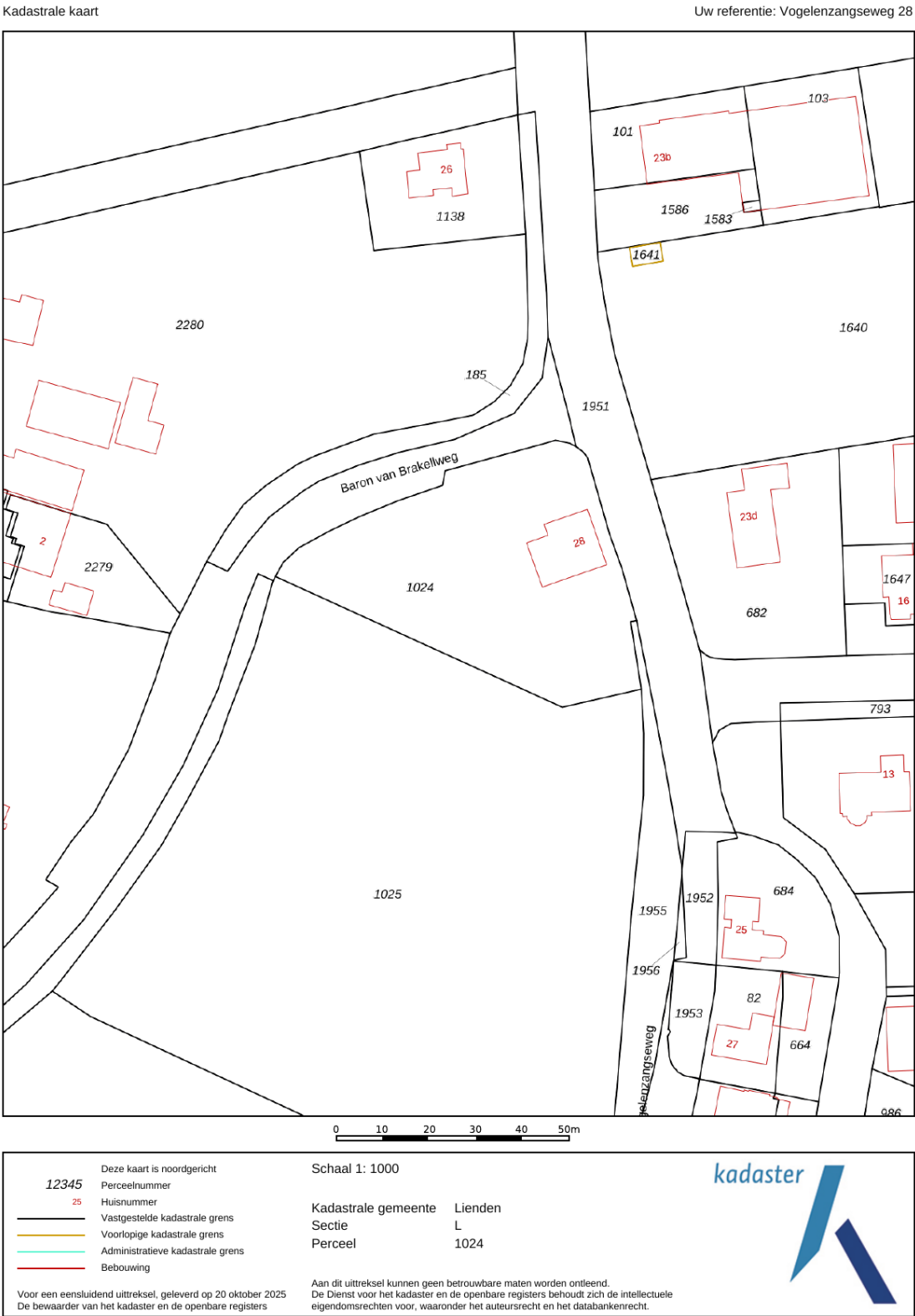
Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Vogelenzangseweg 28



Extra informatie

De 9 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 9 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. 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.

4. 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 parti-culiere 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.

5. 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.



6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. 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.

8. 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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: info@joovanmourik.nl

Website: www.joopvanmourik.nl





WIJ WETEN VAN WONEN

De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.

Onder één dak geslaagd geadviseerd

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Uiteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

Maatwerk op basis van 100% aandacht

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

Ook voor financiële adviezen

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Opheusden
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden
Tel.: 0488-442906

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a
4033 AX Lienden
Tel.: 0344-602400

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN