

TE KOOP



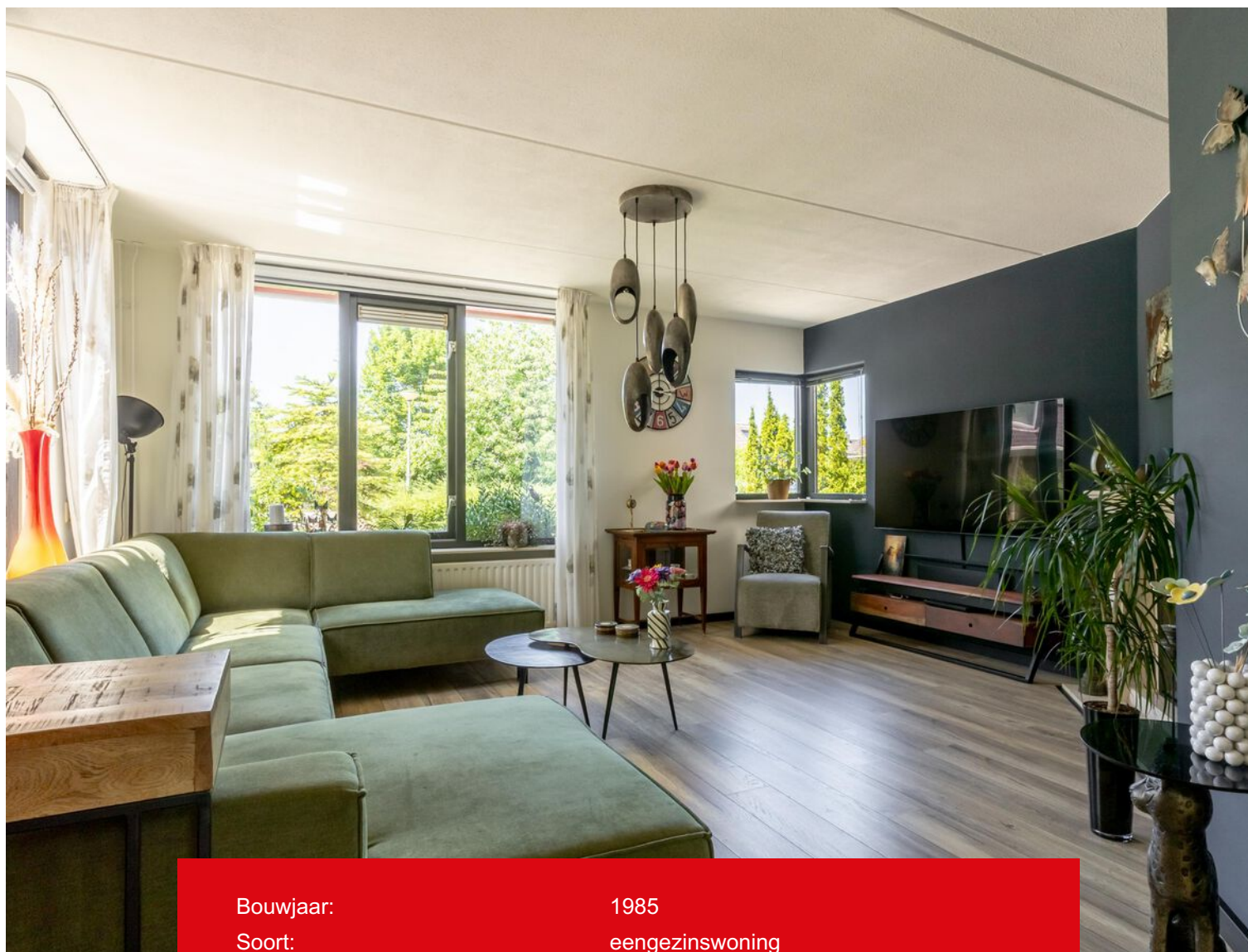
**Kolpa
van Leeuwen**

Weidezoo 49
2841 SP Moordrecht

Vraagprijs:
€ 795.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



| | |
|--------------------------------|---|
| Bouwjaar: | 1985 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Kamers: | 6 |
| Inhoud: | 543 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 140 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 330 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | 24 m ² |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 10 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |



Omschrijving

Instapklare en uiterst energiezuinige 2-onder-1-kapwoning aan het water met energielabel A++

Bent u op zoek naar een woning waar u werkelijk niets meer aan hoeft te doen? Dan is deze fraaie halfvrijstaande woning precies wat u zoekt! Gelegen in een rustig en groen woonef met uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, biedt deze woning een perfecte combinatie van ruimte, comfort, duurzaamheid en woonplezier. In 2024 en 2025 is de woning vrijwel volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. Met onder andere een luxe nieuwe keuken en badkamer, 20 zonnepanelen, twee hybride warmtepompen, drie airconditionings, een laadpaal, een nieuwe kunststof achterpui met triple glas en energielabel A++, bent u volledig voorbereid op de toekomst. De fraaie tuin aan het water met vrij uitzicht en de sfeervolle overkapping maken het plaatje compleet.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de oprit met ruimte voor twee auto's op eigen terrein, een laadpaal en de toegang tot de garage.

De hal is voorzien van een moderne meterkast, waterontharder, trapgang en een stijlvol afgewerkt toilet met fonteintje. Vanuit de hal betreedt u de ruime en lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning. Dankzij de vele raampartijen geniet u hier van veel daglicht. De woonkamer beschikt over een elektrische haard en een airconditioning voor optimaal comfort gedurende het hele jaar.

Aan de achterzijde bevindt zich de in 2024 vernieuwde open keuken. Deze luxe keuken is uitgevoerd in een stijlvolle olijfgroene met magnolia kleurstelling met massief houten fronten en voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser,

Quooker en een kookplaat met geïntegreerde afzuiging. De nieuwe kunststof achterpui met triple glas zorgt voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten en biedt een schitterend uitzicht op de tuin.

Via de brede doorgang staat de keuken in open verbinding met de eetkamer. Ook vanuit deze ruimte geniet u van een fraai zicht op de achtertuin en het water. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, een vlizotrap naar een ruime bergzolder en een deur naar de voortuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De royale slaapkamer boven de garage biedt extra ruimte en mogelijkheden.

Twee slaapkamers zijn voorzien van een vaste airconditioning.

De moderne badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en beschikt over een royale inloopdouche, een tweede toilet, een dubbele wastafel met meubel en een design heater. Door de aanwezigheid van een deel van de dakkapel met openslaand raam is de badkamer heerlijk licht en ruimtelijk.

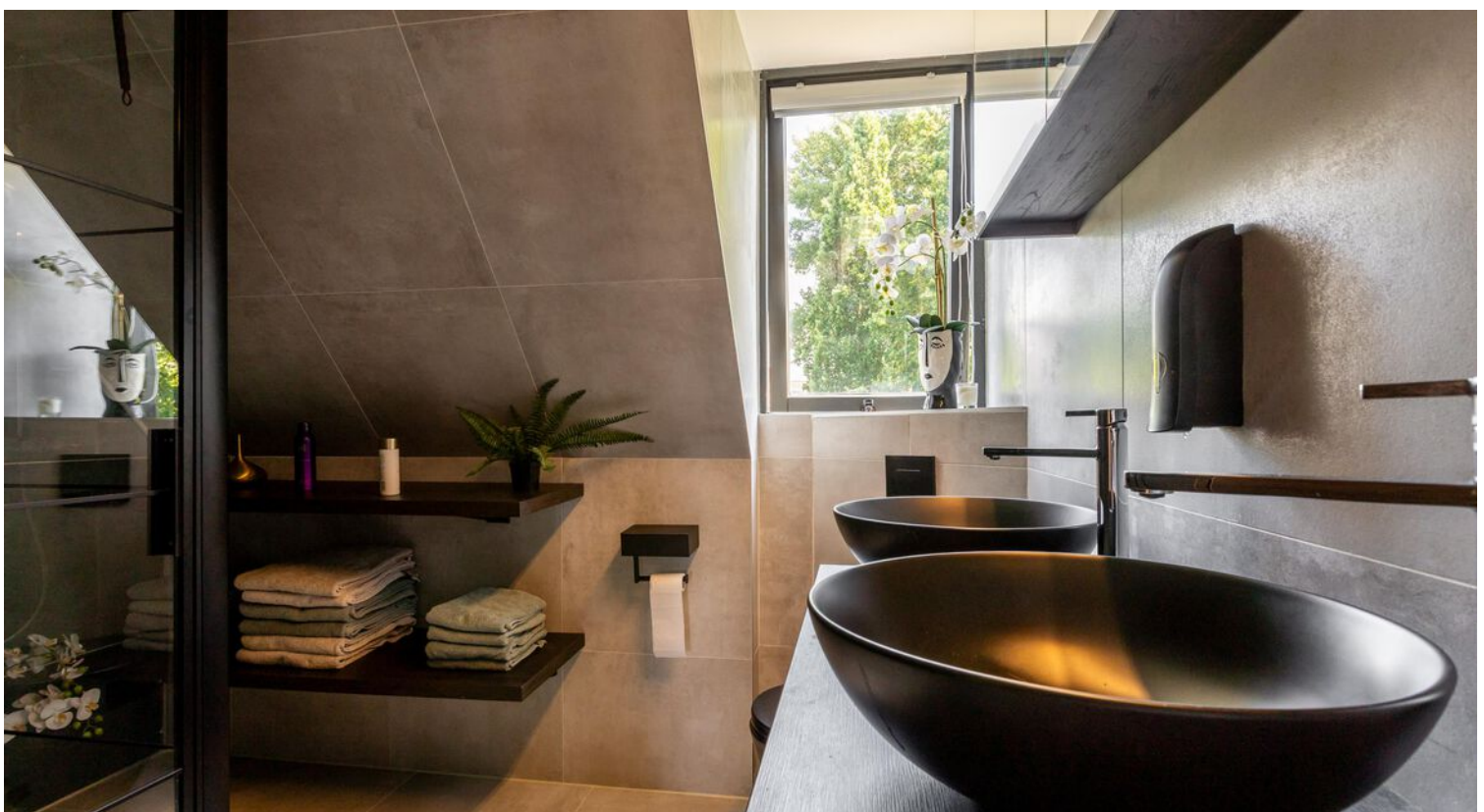
Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop met de opstelplaats van de Nefit cv-ketel (2019), de twee hybride warmtepompen staan op het platte dak, de mechanische ventilatie-unit en de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast treft u hier een ruime vierde slaapkamer, ideaal als slaap-, werk- of hobbykamer.

Buitenruimte

De woning beschikt over een royale voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. De garage is voorzien van nieuwe geïsoleerde openslaande kunststof deuren.

De zonnige achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin ligt direct aan het water en biedt een vrij en groen uitzicht. Achter de garage is een sfeervolle overkapping gerealiseerd waar u in alle seizoenen comfortabel buiten kunt genieten.





Kenmerken

Bouwjaar 1985
Woonoppervlakte 140 m²
Perceeloppervlakte 330 m² eigen grond
Half vrijstaande woning
Vier ruime slaapkamers
Energie label A++
In 2024 en 2025 volledig gemoderniseerd en verduurzaamd
Luxe keuken geplaatst in 2024
Moderne badkamer vernieuwd in 2024
20 zonnepanelen
Twee hybride warmtepompen
Drie airconditionings
Mechanische ventilatie-unit (2024)
Laadpaal aanwezig
Nieuwe kunststof achterpui met triple glas
Keraliet gevelbekleding
Trespa dakgoten
Waterontharder aanwezig
Garage met nieuwe geïsoleerde openslaande kunststof deuren.

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
Fraaie tuin aan het water met vrij uitzicht
Overkapping achter de garage
Rustige ligging in een groen wooneerf

Wonen in een fijne en centrale woonomgeving
De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met veel groen. Scholen, sportvoorzieningen en winkels bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging zijn de uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag en Utrecht snel bereikbaar. Daarnaast bevindt het gezellige historische centrum van Gouda zich op slechts circa tien minuten afstand.

Kortom

Een verrassend ruime, uitstekend onderhouden en uiterst energiezuinige gezinswoning op een prachtige locatie aan het water. Een woning waar comfort, duurzaamheid en woonplezier samenkomen en waar u direct kunt genieten zonder te hoeven klussen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door alles wat deze instapklare woning te bieden heeft!

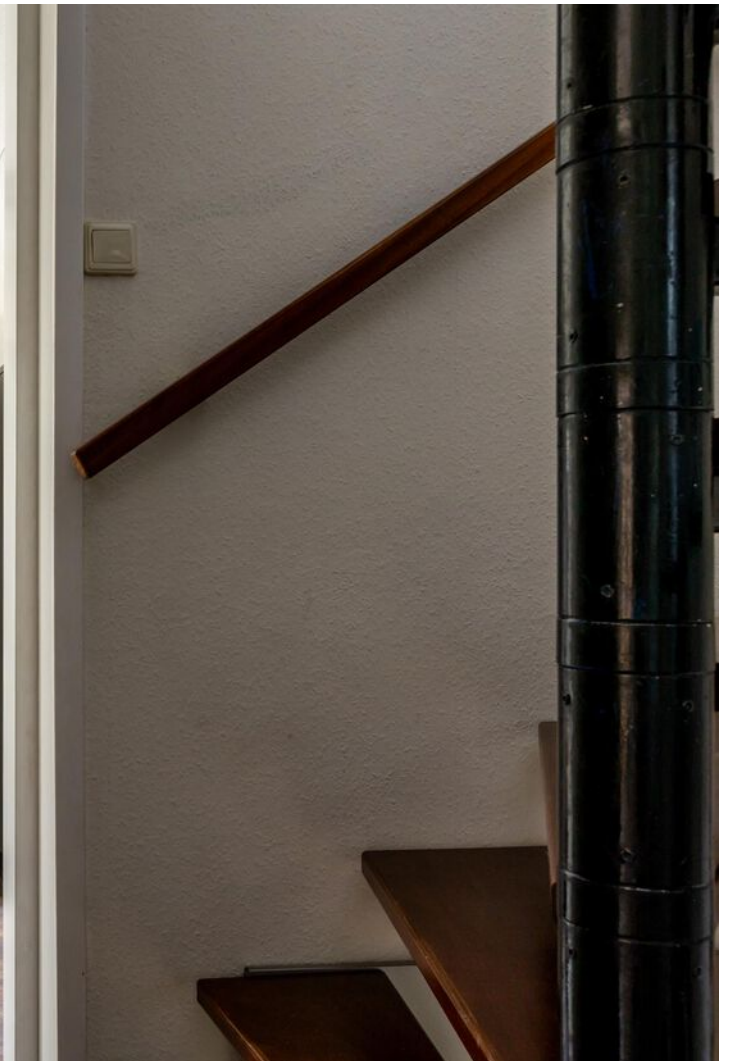


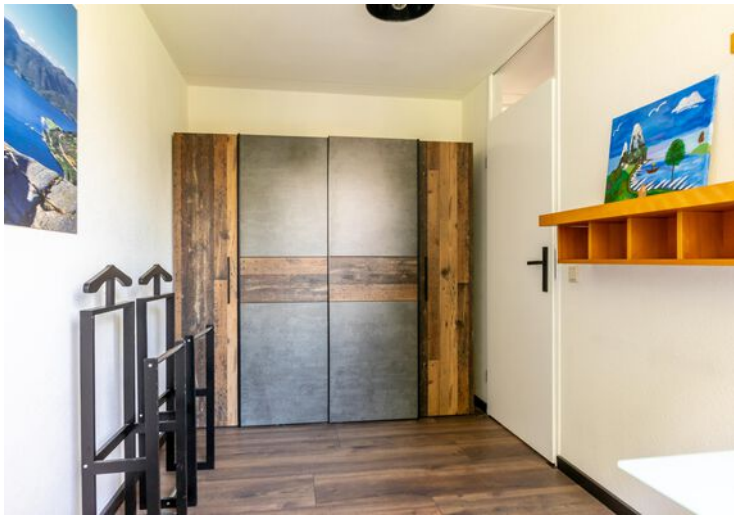


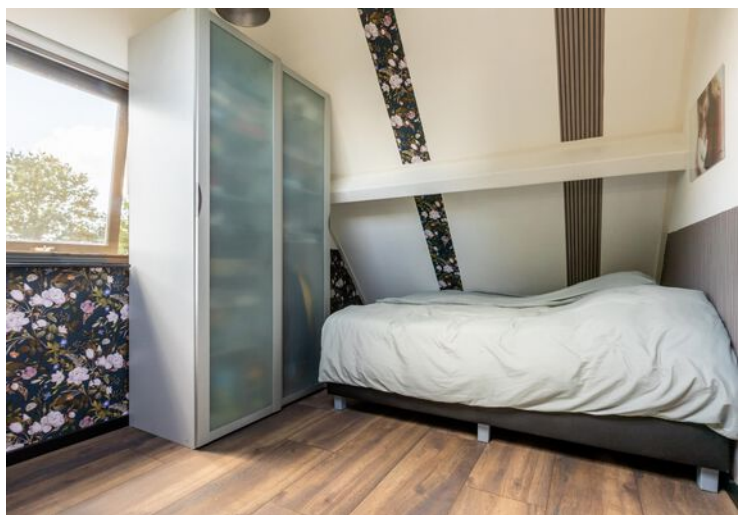
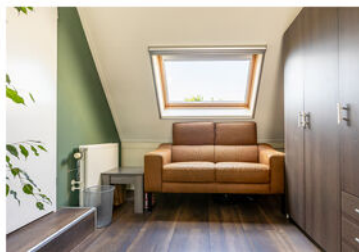
















Plattegrond



Situatie

Plattegrond

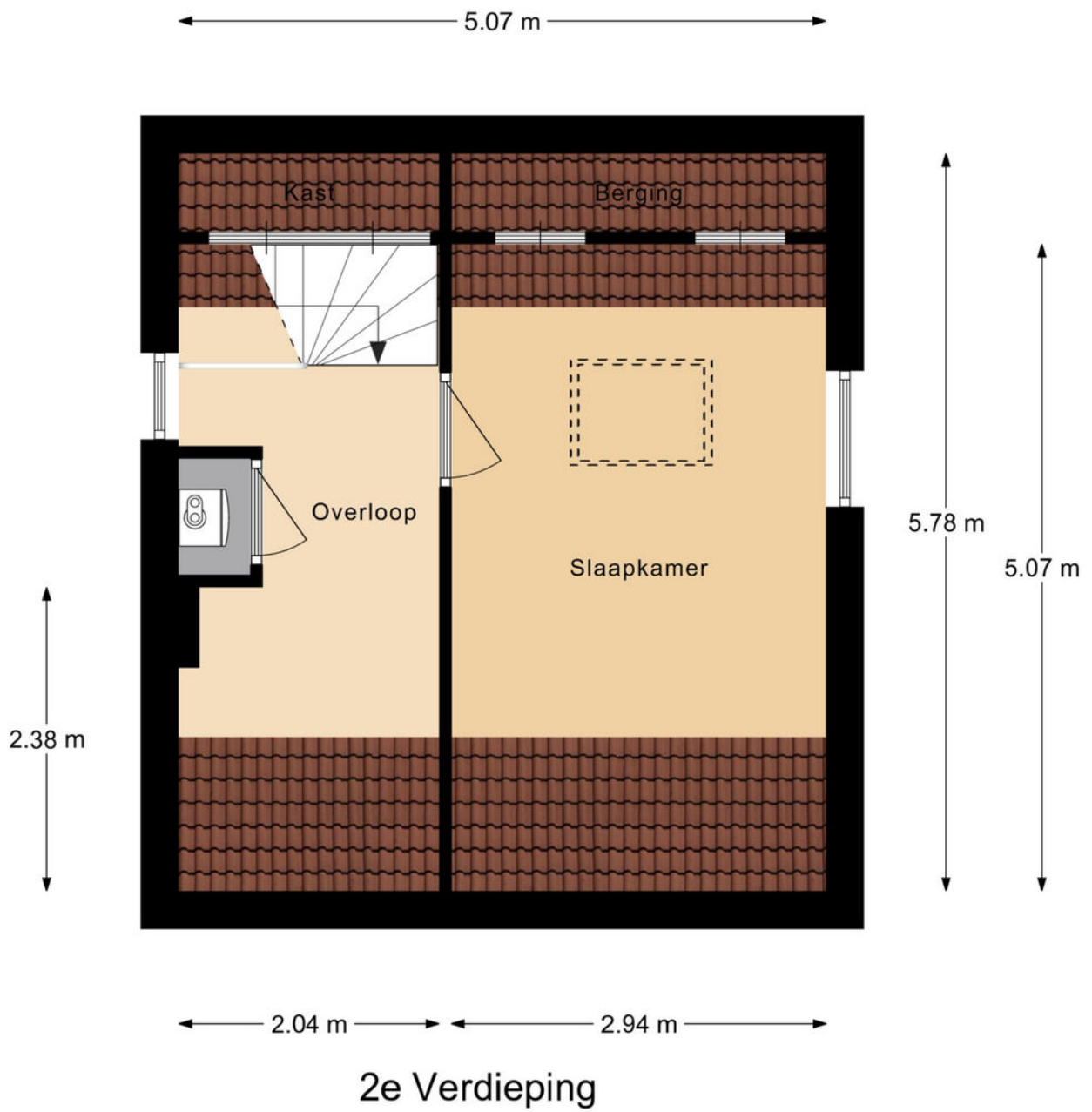


Begane grond

Plattegrond

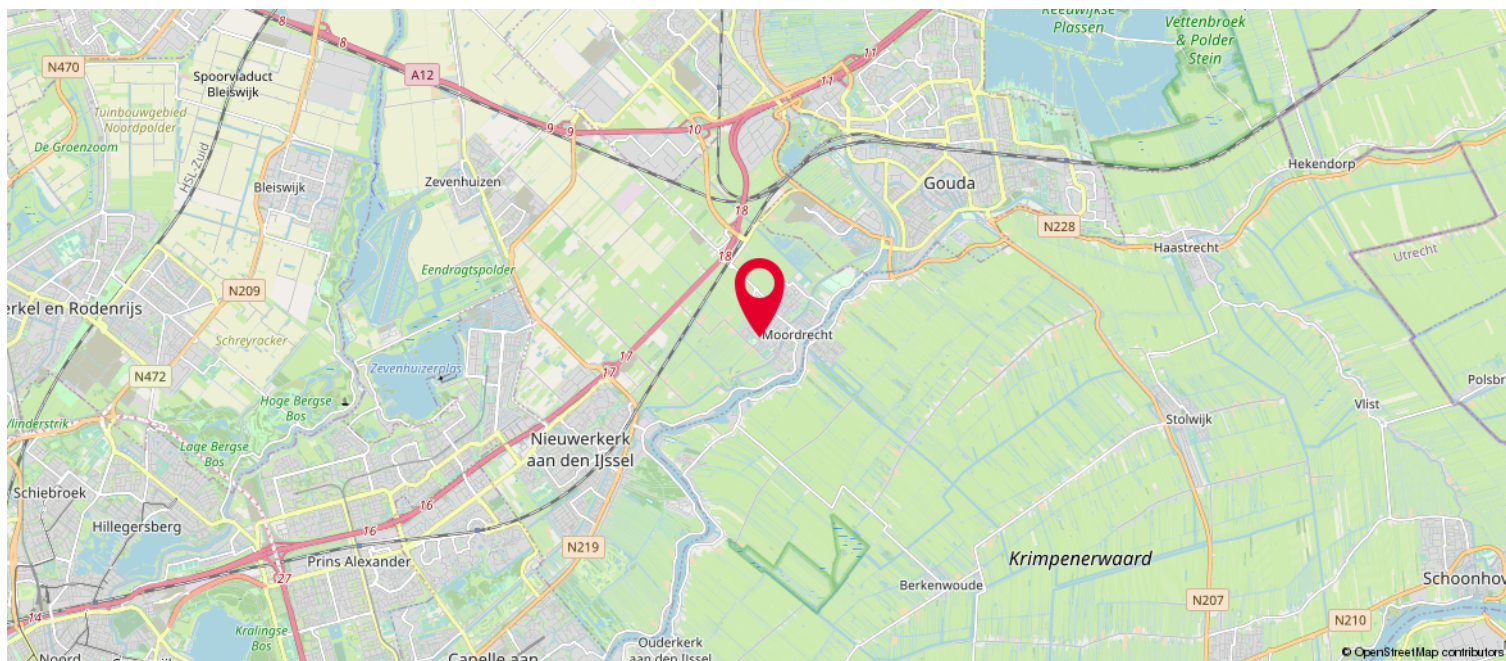
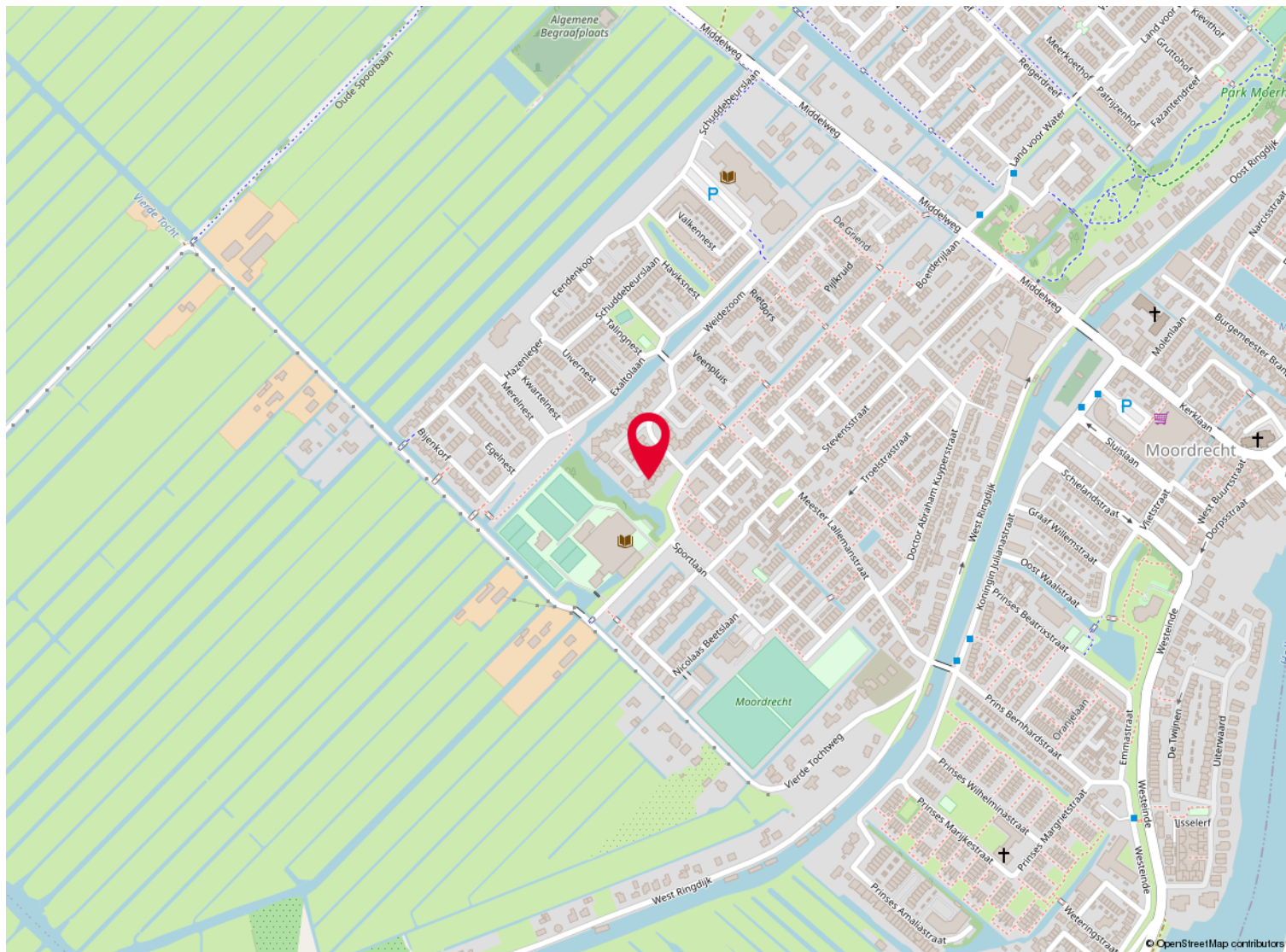


Plattegrond



Kadastrale kaart

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - zwarte kasten garage blijven achter | X | | |
| - schuifdeurkast zolder zilver | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - vitrages | | X | |
| - rolgordijnen | | | X |
| - Hordeur keuken | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - stoomoven | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - fontein | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - elektrische verwarming | X | | |
| - planken voor handdoeken | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | | X | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | X |
| waterontharder incl zoutreservoir | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - 2 warmtepompen op dak | X | | |
| - airco woonkamer | X | | |
| - airco 2 slaapkamers boven | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------|---------------|----------|--------------|
| Overkapping achter garage | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - overkapping achter garage | 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?

Bijzonderheden 1 B.

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

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee
(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?

Bijzonderheden 1 D.

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

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

NVM Vragenlijst

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

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

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

NVM Vragenlijst

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/
gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is,
beschrijf hieronder wat (mondeling) met de
huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij
verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders
gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures
gaande, al dan niet bij de rechter,
huurcommissie of een andere instantie?
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens,
zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad,
erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de
waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 O.

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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

| | |
|--|-----|
| Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? | Nee |
|--|-----|

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

| | |
|--|-----|
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) | Nee |
|--|-----|

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

| | |
|--|----|
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja |
|--|----|

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

NVM Vragenlijst

Gevels 2 A.

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

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

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? Niet bekend

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: onbekend

Overige daken: dakpannen zijn eind 2025 volledig gereinigd en voorzien van coating

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

NVM Vragenlijst

Dak(en) 3 C.

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

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

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

Dak(en) 3 E.

| | |
|--|-------------|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Niet bekend |
|--|-------------|

| | |
|----------------|-------------|
| Overige daken: | Niet bekend |
|----------------|-------------|

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

Overige daken:

| | |
|--|--------------------------------|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | dak garage in 2026 geïsoleerd. |
|--|--------------------------------|

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

| | |
|--|-------------|
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Niet bekend |
|--|-------------|

| | |
|----------------|-------------|
| Overige daken: | Niet bekend |
|----------------|-------------|

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

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

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

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

Zo ja, toelichting:

NVM Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

van hardhout en het grote raam van kunststof met triple glas in juni 2026.
Teven geïsoleerde garagedeur geplaatst van kunststof met hr ++ glas in 2025 en deur aan de tuinkant met HR++ glas.

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2026

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

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

dubbel glas , HR ++ en Triple

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

NVM Vragenlijst

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | tijdens de bouw en extra isolatie kruipruimte met korrels in 2025 |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Ja |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 A. | |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 B. | |
| Is de kruipruimte toegankelijk? | Ja |
| Is de kruipruimte droog? | Ja |
| Zo nee of meestal, toelichting: | |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 C. | |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | Nee |
| Zo ja of soms, toelichting: | |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 D. | |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | Nee |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? | |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? | |
| Installaties 7 A. | |

NVM Vragenlijst

| | |
|--|---|
| 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) | nefit cv ketel van 2018 in combinatie met duo Quatt warmtepompen. |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) | |
| Merk van de installatie(s): | Nefit cv Quatt warmtepompen mechanische ventilatie met CO 2 meting en vochtmeting |
| Type(nummer) van de installatie(s): | zie installatie in de woning |
| Installatiedatum van de installatie(s): | Quatt warmtepomp duo in 2025 mechanische ventilatie 2025 |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | cv in oktober 2025 onderhouden door installatiebedrijf uit Moordrecht en tevens een nieuwe dakdoorvoer laten plaatsen die zuurstof van buiten haalt ipv binnen. |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | loodgietersbedrijf Van der Van de Sande van Petersen bv |
| Installaties 7 B. | |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee |
| Zo ja, wat is u opgevallen? | |
| Installaties 7 C. | |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Installaties 7 D. | |

NVM Vragenlijst

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

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?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? 20
Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

NVM Vragenlijst

| | |
|---|--|
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 420 wp |
| Functioneren alle zonnepanelen? | Ja |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? | DAS 420wp Full Black Glass-Glass |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | Ja |
| Zo ja, welke? | Huawei |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: | juli 2024 |
| Installateur: | TEK POWER B.V. |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? | Nee |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: | 2025 |
| Aantal kWh: | 5661 |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? | 23 jaar op fabrieks en productgarantie |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? | Nee |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? | Nee |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | |
| Installaties 7 I. | |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | n.v.t. |
| Installaties 7 J. | |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | n.v.t. |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Niet bekend |
| Installaties 7 K. | |

NVM Vragenlijst

| | |
|--|---|
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | De gehele meterkast is in 2024 vernieuwd. |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Installaties 7 L. | |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Ja |
| Zo ja, waar bevindt deze zich? | naast de voordeur |
| Blijft deze achter? | 3 |
| Installaties 7 M. | |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? | Ja |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | Ja |
| Zo nee, toelichting: | |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | vernieuwd in 2024 |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 2 jaar |
| Installaties 7 N. | |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) | Nee |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | |
| Zo nee, toelichting: | |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | |
| Installaties 7 O. | |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? | Ja |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | 1 jaar |

NVM Vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? juni 2024

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? juni 2024

NVM Vragenlijst

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? 2 jaar en werkt optimaal

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1985

Diversen 9 B.

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

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

NVM Vragenlijst

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

Diversen 9 F.

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

Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

Diversen 9 J.

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

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

NVM Vragenlijst

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?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? overkapping achter de garage in november 2024

Zo ja, in welk jaartal? 2024

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? nvt

Diversen 9 N.

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

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

Diversen 9 P.

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

NVM Vragenlijst

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag
onroerendezaakbelasting? 574

Belastingjaar? 2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 607000

Peiljaar? 1-1-2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag
waterschapslasten? 438

Belastingjaar? 2026

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag
gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing
en afvalstoffenheffing e.d.) 560

Belastingjaar? 2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks
aan de nutsbedrijven? Gas: 25

Elektra: 50

Water: 19

Stadsverwarming: 0

Anders: nvt

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en
water? Gas (m³): 84 m³

Elektriciteit hoog (kWh): 3962

Elektriciteit laag (kWh): 3900

Elektriciteit totaal (kWh): 7862

NVM Vragenlijst

| | |
|---|------|
| Water (m3): | 62m3 |
| Stadsverwarming (GJ): | nvt |
| Anders: | nvt |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 3 |

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

| | |
|---|-------|
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0 |
| Heeft u alle canons betaald? | N.v.t |
| Is de canon afgekocht? | N.v.t |
| Zo ja, tot wanneer? | |

Vaste lasten 10 H.

| | |
|--|-----|
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? | Ja |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor? | |

Vaste lasten 10 I.

NVM Vragenlijst

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

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? op te vragen

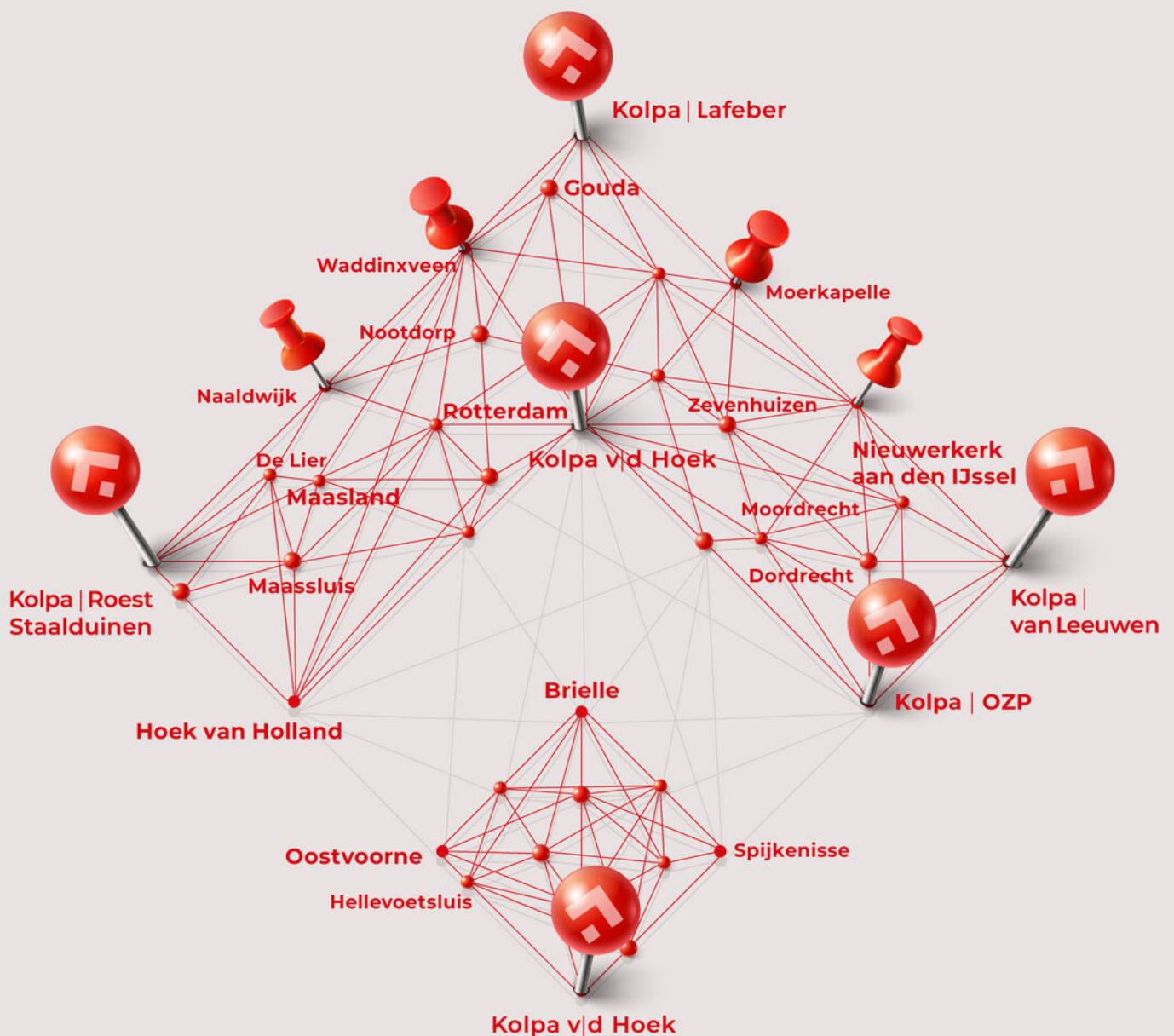
Nadere informatie 12 A.

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

Over ons

Een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. Een bewezen factor in de vastgoedsector, altijd op zoek naar vernieuwing. In 2023 is het werkgebied uitgebreid door de fusie tussen Kolpa van der Hoek Makelaars en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

Naast verkoopmakelaar zijn wij in deze regio ook actief als aankoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur. Met kennis van zaken, kennis van waarde.





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?



Kolpa van Leeuwen

Kerklaan 38b
2912 CK Nieuwerkerk a/d IJssel
0180 - 313 370
info@kolpavanleeuwen.nl

De Smidse 36
2841 XW Moordrecht
0182 - 370 774
moordrecht@kolpavanleeuwen.nl

www.kolpavanleeuwen.nl



RICS®



MAKELAARS ♦ TAXATEURS