

WONEN IN POLSBROEK



Dorp 64

Vraagprijs € 735.000 k.k.



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

LIKE ONS EN MIS NIETS

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

WELKOM!

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

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

Zullen we de deur maar opendoen?

Erik Timmermans



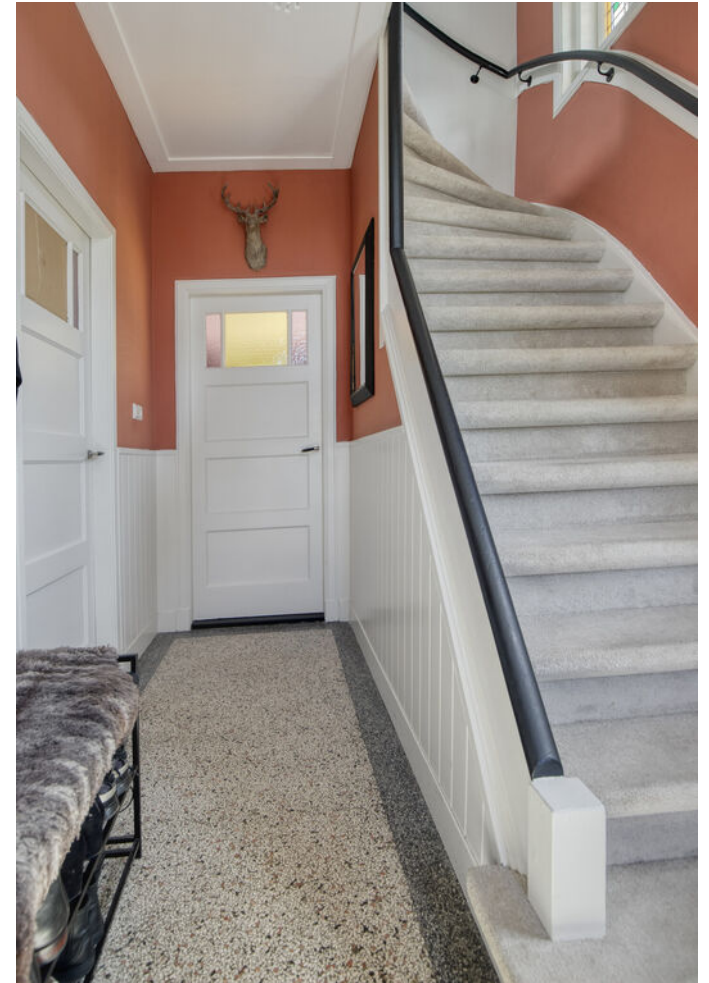
KENMERKEN WONING

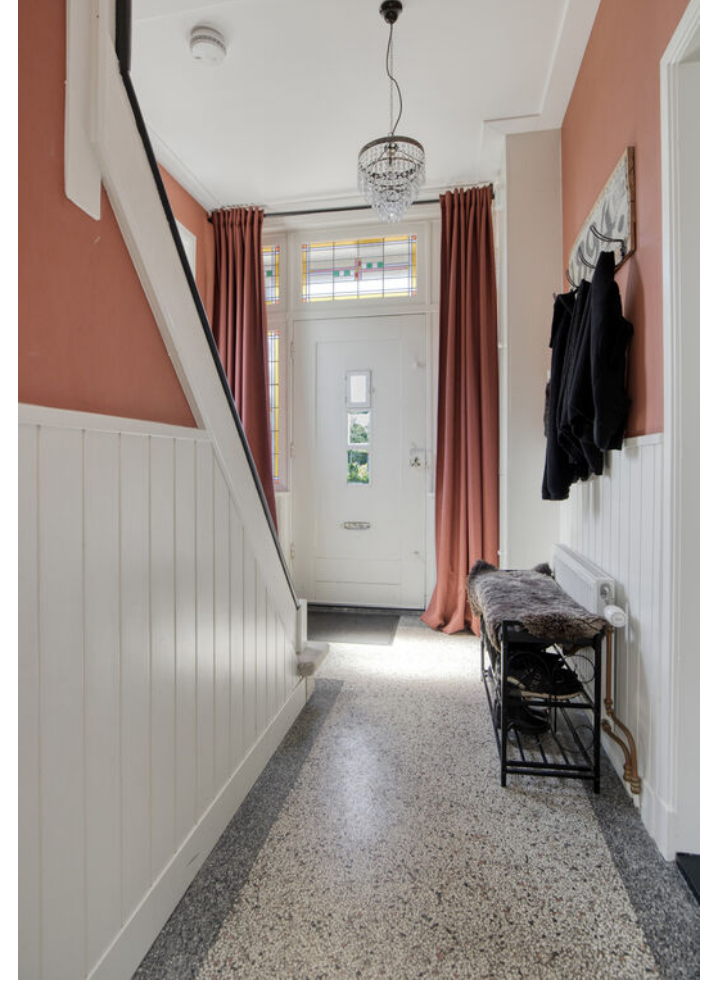


VRIJSTAANDE WONING

Woonoppervlakte	circa. 137 m ²
Inhoud	circa. 536 m ³
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1930
Energie label	E
Perceeloppervlakte	circa. 775 m ²
Tuin	rondom

WELKOM OP DORP 64, KOM BINNEN!





VOOR WIE RUIMTE ZOEKT, KARAKTER WAARDEERT EN GRAAG BUITEN LEEFT!

Aan Dorp 64 in Polsbroek vind je een woning waar sfeer en mogelijkheden prachtig samenkomen.

Denk aan glas-in-lood, karakteristieke erkers, een granito vloer in de hal, eikenhouten vloeren en twee sfeervolle houtkachels die direct dat warme thuisgevoel geven.

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 775 m² en biedt volop buitenruimte. Aan de voorzijde zorgen de voortuin, ruime oprit en het groen voor een verzorgde eerste indruk. Achter en naast de woning ontvouwt zich een heerlijke tuin met terras, gazon, volwassen beplanting en meerdere plekken om buiten te zitten.

Daarbij beschik je over een stenen garage met bergvliering en een extra berging: ideaal voor hobby, opslag of fietsen.

Ideaal is de mogelijkheid tot het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein, je loopt vervolgens richting de entree, waar de jaren '30-details direct zichtbaar worden. De ruime hal ademt karakter dankzij de granito vloer, het glas-in-lood en de lambrisering. Vanuit hier stap je links de woonkamer binnen en rechtdoor naar de woonkeuken. De woonkamer is een lichte, royale leefruimte met erker aan de voorzijde, eikenhouten vloer en een houtkachel die op koudere dagen voor extra sfeer zorgt.

De woonkamer staat in verbinding met de woonkeuken, een fijne plek waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen. Ook hier zie je het karakter van de woning terug, onder meer in de erker met glas-in-

lood en de eikenhouten vloer. Vanuit de keuken heb je zicht op de achtertuin. De kelder is bereikbaar vanuit de keuken en biedt praktische ruimte voor voorraad. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede hal met toegang tot het toilet, een badkamer, de wasruimte met cv-opstelling en de achtertuin.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, waaronder een hoofdslaapkamer aan de voorzijde met vaste kastenwand. De badkamer is compleet uitgerust met onder andere een ligbad met douche, toilet en wastafelmeubel. De tweede verdieping biedt nog twee slaapkamers, waarvan één met bedstede, en extra bergruimte op de overloop. Daarmee is dit een woning die verrassend veel ruimte biedt voor gezinnen, doorstromers en liefhebbers van karakteristiek wonen.

Buiten gaat het woongenot verder. De achtertuin is royaal, groen en sfeervol aangelegd met terras, gazon, volwassen beplanting en meerdere plekken, waaronder een fraaie overkapping, om van het buitenleven te genieten. De ligging aan het water geeft de tuin een vrij en landelijk gevoel. De stenen garage met bergvliering en de extra berging maken het geheel praktisch én compleet.

Dorp 64 is een woning voor wie ruimte zoekt, karakter waardeert en graag buiten leeft!



Uitvoering

De woning is gebouwd in 1930 en heeft een woonoppervlakte van circa 137 m². Het onderhoud is door de jaren heen bijgehouden, maar er zijn ook onderdelen waar je de woning verder naar eigen wens kunt verbeteren en verduurzamen.

Installaties

De woning wordt verwarmd via radiatoren met een Remeha cv-installatie uit 2018. Daarnaast zijn er houtkachels aanwezig in zowel de woonkamer als de woonkeuken. Het energielabel is E. De woning beschikt over dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas en 12 zonnepanelen.

Keuken

De landelijke woonkeuken heeft een L-vormige opstelling met kunststof werkblad en is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuiging, vaatwasser, Quooker, koelkast met vriesvak en combi-oven.

Sanitair

Op de begane grond bevinden zich een volledig betegeld toilet met hangend closet en fontein, plus een volledig betegelde badkamer met douche en wastafel. De badkamer op de eerste verdieping is neutraal betegeld en uitgerust met een ligbad met douche, toilet, wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming, mechanische ventilatie en een verwarmde spiegel.

Tuin & omgeving

Polsbroek is een charmant lintdorp in het Groene Hart, omringd door weilanden, watergangen en weidse uitzichten. Je woont hier rustig en landelijk, met voorzieningen in omliggende plaatsen zoals Schoonhoven, Lopik, Oudewater en IJsselstein op prettige afstand. Basisscholen, sportverenigingen, winkels en dagelijkse voorzieningen zijn in de omgeving aanwezig.

WOONKAMER





WOONKEUKEN





ENTREE ACHTERZIJDE



TOILET & BADKAMER I



EERSTE VERDIEPING | HOOFDslaapkamer



MET
VASTE KAST

EERSTE VERDIEPING | BADKAMER II



EERSTE VERDIEPING | SLAAPKAMER II





TWEEDE VERDIEPING | SLAAPKAMER IV



TWEEDE VERDIEPING | SLAAPKAMER V



TUIN & OMGEVING









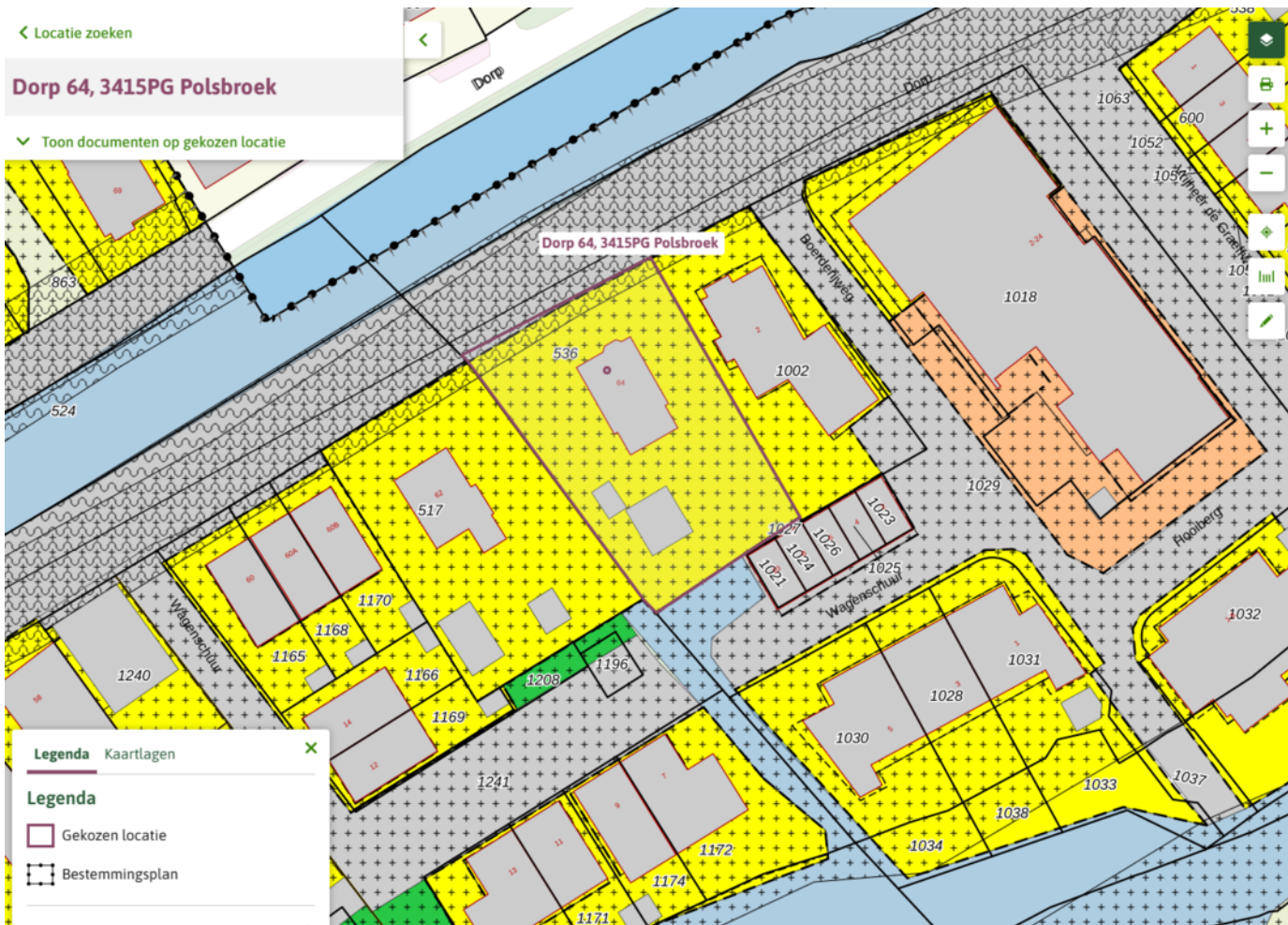


BESTEMMINGSPLANKAART

[← Locatie zoeken](#)

Dorp 64, 3415PG Polsbroek

[✓ Toon documenten op gekozen locatie](#)



Legenda Kaartlagen

Legenda

Gekozen locatie

Bestemmingsplan

Landelijk gebied

bestemmingsplan - Gemeente Lopik

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 08-03-2022 - vastgesteld

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (6)

Waterstaat - Waterkering >

Waarde - Archeologie 3 >

Verkeer >

Wonen >

Verkeer - Verblijfsgebied >

Water >

Gebiedsaanduidingen (2)

overige zone - cultuurhistorische waarden >

overige zone - agrarisch gebied met landschappelijke openheid >

Maatvoeringen (1)



PLATTEGRONDEN

(aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend)

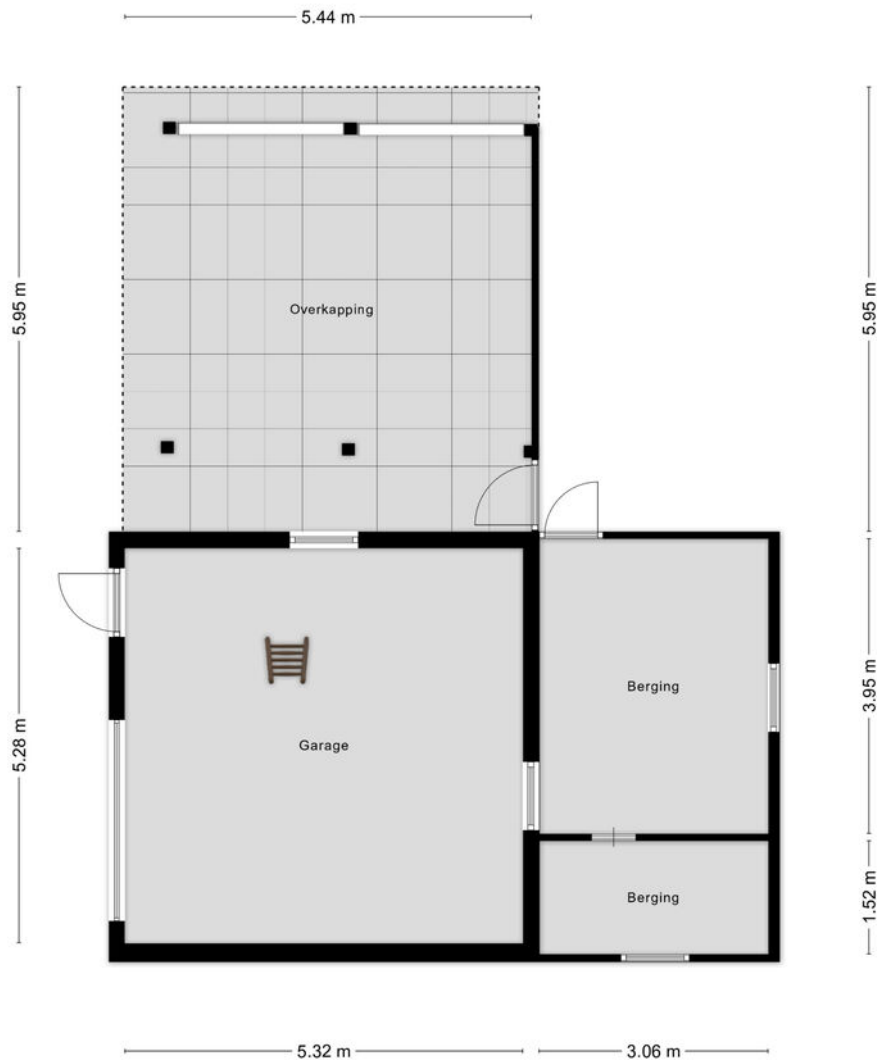


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

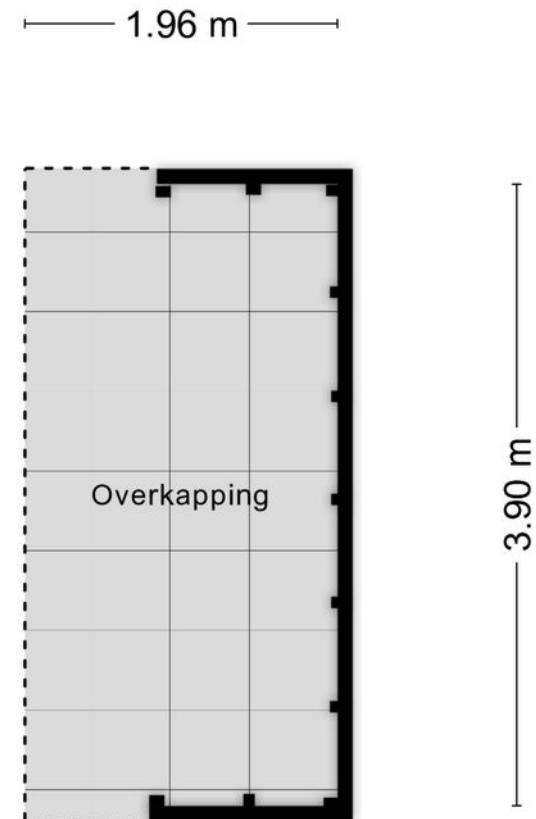


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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



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

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

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? Zo ja, welke?	Nee
Bijzonderheden 1 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 De grond van de heg en de grond voor de heg zijn eigendom van de gemeente en wordt kosteloos door ons gehuurd. Nieuwe kopers zullen hier zelf in overleg mee moeten met de gemeente
Bijzonderheden 1 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.) Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	Ja Achterin de in tuin is een circa 2,8 m2 eigendom van een architect. Hiervoor wordt geen huur betaald en hiervoor zijn ook geen afspraken gemaakt. Tevens ook een stukje grond in de voortuin die in eigendom is van de gemeente, zie ook vorige vraag.
Bijzonderheden 1 D.	Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Zo ja, graag nader toelichten:	Nee
Bijzonderheden 1 E.	Heeft u grond van derden in gebruik? Zo ja, welke grond?	Ja Een stukje grond van de gemeente en een klein gedeelte in de achtertuin die van een derden is.
Bijzonderheden 1 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) Zo ja, welke?	Nee
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? Zo ja, hoe lang nog?	Nee
Bijzonderheden 1 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?	Nee Nee Nee
Bijzonderheden 1 J.	Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: Duur:	Nee
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? Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	Nee

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	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?	Nee
Bijzonderheden 1 N.	Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Zo ja, toelichting:	Nee
Bijzonderheden 1 O.	Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Zo ja, welke?	Nee
Bijzonderheden 1 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?	Nee
Bijzonderheden 1 Q.	Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Zo ja, waarom?	Nee
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.) Zo ja, waarom?	Nee
Bijzonderheden 1 S.	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?	Als woning Ja
Gevels 2 A.	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?	Ja Op de gevels geen vochtdoorslag, alleen 1 keer in de kelder wat vocht gehad in de afgelopen 10 jaar.
Gevels 2 B.	Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	Nee
Gevels 2 C.	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?	Niet bekend Niet bekend - Nee Niet bekend -
Gevels 2 D.	Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Niet bekend -

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

Dak(en) 3 A.	Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Overige daken:	Platte dak op de keuken / douche-wc is in 2016 vernieuwd. Onbekend
Dak(en) 3 B.	Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Ja In de bijkeuken in de afgelopen 10 jaar ca. 5x voorgekomen, bij extreem weer (regen en veel wind).
Dak(en) 3 C.	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar?	Nee
Dak(en) 3 D.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Ja Platte dak is in 2016 vernieuwd en gelijk geïsoleerd.
Dak(en) 3 E.	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 Nee Nee Nee Overige daken zijn van binnen uit geïsoleerd met rockwool / steenwol. Platte dak met isolatieplaten Nee Ja Nee -
Dak(en) 3 F.	Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
Dak(en) 3 G.	Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	2023/2024 Ja Schildersgroep Nederland B.V.
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting:	Ja
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Ja
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	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 Op de slaapkamers is dubbelglas aangebracht Nee Beneden verdieping, buitendeur slaapkamer en raampje slaapkamer voorzijde 2e verdieping
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Ja

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	Zo ja, waar?	Grote slaapkamer
	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	Zo ja, waar?	
	Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	Zo ja, waar?	Hoekjes van sommige kamers
	Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	Zo ja, waar?	
	Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	Zo ja, waar?	
	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	Zo ja, waar?	
	Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
	Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	In 2016 is de vloer in de kamer en de keuken geïsoleerd
	Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
	Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
	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?	Soms
	Zo ja of soms, toelichting:	Bij natte periode, in de afgelopen 10 jaar 1x voor gekomen.
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?	
Installaties 7 A.	Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
	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)	Houtkachel CV
	Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) Merk van de installatie(s): Type(nummer) van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s): Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Zo ja, door wie?	Remeha Calenta ACE 40c (CW5) 03-12-2018 Wordt in juni/juli nog uitgevoerd Ja Installatietechniek Neuteboom B.V.
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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) Zo ja, wat is u opgevallen?	Nee
Installaties 7 C.	Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke?	Nee
Installaties 7 D.	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar en welke?	Nee
Installaties 7 E.	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Zo ja, waar?	Nee
Installaties 7 F.	Heeft u vloerverwarming in de woning? Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: warm water: overig, namelijk Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Ja Ja Nee - Alleen in de badkamer op de 1e verdieping -
Installaties 7 G.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Zo ja, welke?	Nee
Installaties 7 H.	Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. Functioneren alle zonnepanelen? Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Zo ja, welke? In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur: Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh: Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	Ja Nee 12 Ja 305 Wp Ja Enphase Ja Enlighten 2020 Kosinus elektrotechniek Ja 2025 3003,6 kWh Onbekend Nee
Installaties 7 I.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	december 2025
Installaties 7 J.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2026

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	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?	Ja
	Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	In 2016 is nagenoeg de gehele elektrische installatie incl. meterkast vernieuwd Nee
Installaties 7 L.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Zo ja, waar bevindt deze zich? Blijft deze achter?	Nee
Installaties 7 M.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Ja Ja Onbekend ca. 10 jaar
	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 Ja
Installaties 7 O.	Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ja 10 jaar op de beneden en 1e verdieping 7 jaar 2e verdieping
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Nee
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Op de benedenverdieping onbekend van vorige bewoners, op de eerste verdieping 10 jaar.
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Ja
	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.? Zo ja, welke?	Nee
	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
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Onbekend
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Koelkast 22 jaar oud combioven/magnetron en kookplaat ca. 5 jaar oud Vaatwasser onbekend

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	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 2 jaar en functioneert goed
Diversen 9 A.	Wat is het bouwjaar van de woning?	ca. 1930
Diversen 9 B.	Zijn er asbesthoudende materialen in/of de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Zo ja, welke en waar?	Nee
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? Zo ja, waar?	Niet bekend
Diversen 9 E.	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?	Niet bekend
Diversen 9 G.	Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	Is de grond verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Niet bekend
Diversen 9 I.	Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee N.v.t
Diversen 9 J.	Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Zo ja, waar?	Nee
Diversen 9 K.	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
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) Zo ja, waar?	Nee
Diversen 9 M.	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 Carport en houthok zijn in 2018 gebouwd 2018 Bouwbedrijf J. Schouten
Diversen 9 N.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Zo ja, welke?	Niet bekend
Diversen 9 O.	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

Diversen 9 P.	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?	Ja E
Vaste lasten 10 A.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar?	789 2025
Vaste lasten 10 B.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar?	640000 01-01-2025
Vaste lasten 10 C.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar?	508 2025
Vaste lasten 10 D.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) Belastingjaar?	840 2025
Vaste lasten 10 E.	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:	98 59 26 0 - 0 531 1785 1801 3586 144 0 0 7
Vaste lasten 10 F.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Zo ja, welke? Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: Duur:	Nee
Vaste lasten 10 G.	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
Vaste lasten 10 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
Vaste lasten 10 I.	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
Garanties 11 A.	Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) Zo ja, welke?	Nee Waterontharder

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

Nadere informatie 12
A.

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

-



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote buffetkast		X	
- Commode kast kinderkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		

Overig, te weten

- spiegelwanden

- Waterontharder

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- (gas)fornuis

- afzuigkap

- combi-oven/combimagnetron

- koelkast

- vriezer

- vaatwasser

- Quooker

- 2e koelkast in de kelder

- Vriezer in de kelder

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

- douche (cabine/scherf)

- wastafel

- wastafelmeubel

- toiletkast

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Screens

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Zonnepanelen

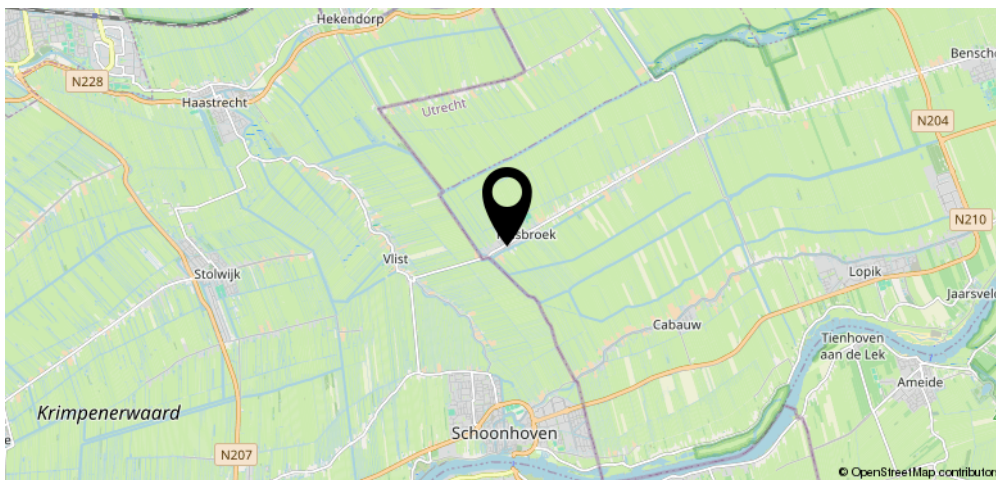
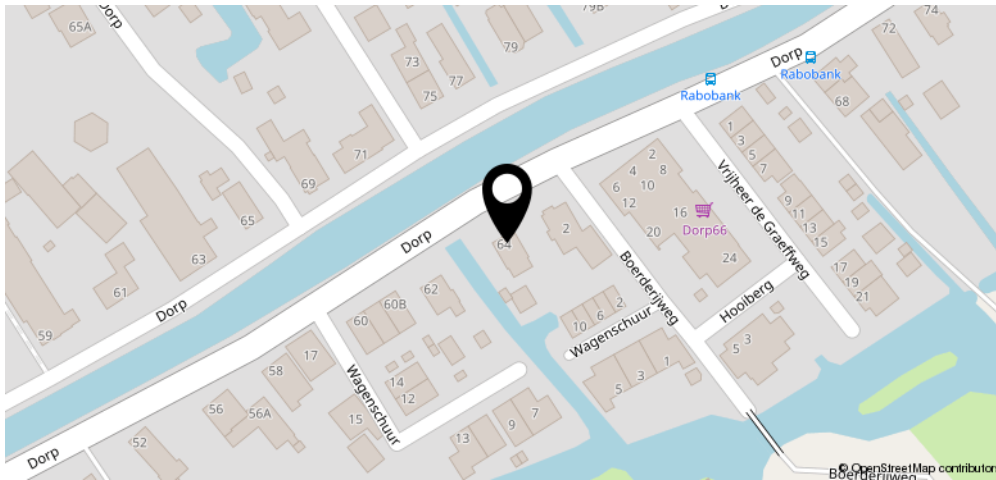
Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Fruitbomen, behalve twee olijfbomen, die gaan mee	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
carport	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Thermostaat (Toon) Moet worden overgenomen			

LOCATIE EN KADASTRALE KAART



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 vennoot 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

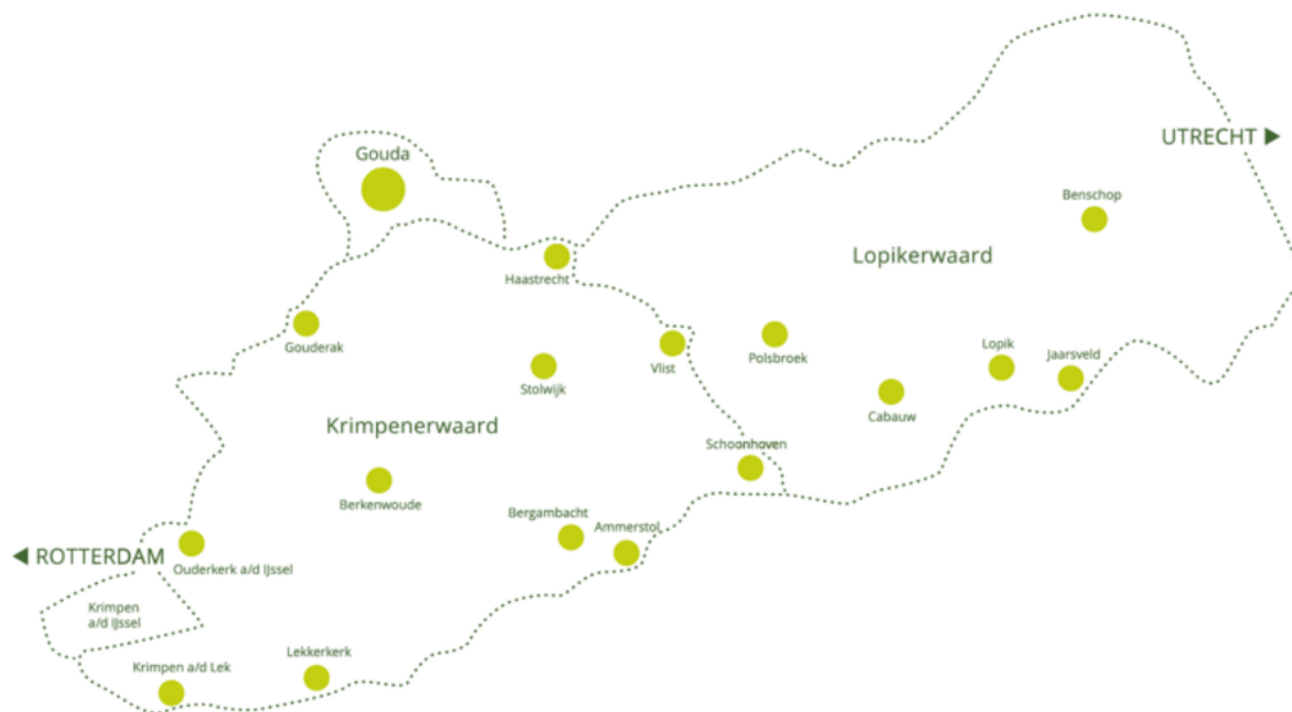
Zorgt ervoor dat onze binnendienst op rolletjes loopt. Van het maken van de eerste afspraak tot het aanmelden van de woning en het doorgeven van bezichtigingen, alles wordt met enthousiasme en kennis van zaken behandeld.



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.



Arnoud de Jong
Makelaardij

Ons kantoor is aangesloten bij:

