



Sweelinckstraat 17, 4102 BT Culemborg

Vraagprijs € 465.000,- k.k.

**PIM Wonen
Markt 16
4101 BX, CULEMBORG
Tel: 0345-520 640
E-mail: info@pimwonen.nl
www.pimwonen.nl**

Omschrijving

WIL JE OOK GENIETEN VAN EEN RUIM, GOED ONDERHOUDEN HUIS OP EEN RUSTIGE PLEK EN MET EEN ZONNIGE ACHTERTUIN?

We verwelkomen je graag in deze goed onderhouden woning. Als je op zoek bent naar weinig werk, veel ruimte, een rustige omgeving en lekker lang in de tuin wilt tafelen, dan zien we je graag in de Sweelinckstraat 17.

Aan een rustige straat en in een fijne woonomgeving precies in de driehoek tussen het station, het centrum en een winkelcentrum, ligt deze ruime eengezinswoning. Het huis is oorspronkelijk gebouwd in 1972 op een perceel van 142 m² en door de bijkeuken op de begane grond en de dakkapel op de tweede verdieping is de woning extra groot geworden. De totale woonoppervlakte van de woning bedraagt 123 m². De tuin is ook lekker ruim en ligt ideaal op het zuidwesten. De tuin aan de voorzijde van de woning geeft een fijn gevoel van privacy door de afstand tot de stoep.

De staat van onderhoud is keurig en in 2023 heeft de schilder een grote schilderbeurt uitgevoerd. Het grootste deel van de woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en aan de achterzijde heeft het huis zes zonnepanelen (2023). Bovendien beschikt het huis over elektrische rolluiken.

De Sweelinckstraat staat bekend als een rustige straat en de bewoners ervaren het als een prettige woonomgeving. Mensen wonen hier dan ook relatief lang en er wordt weinig verhuisd. Op korte afstand bevinden zich scholen, een winkelcentrum, het station en de ontsluitingswegen van Culemborg. Ook het centrum van Culemborg ligt op wandelafstand.

De woning is als volgt ingedeeld:

Begane grond:

De entree geeft toegang tot de vestibule met de meterkast en het toilet. Aansluitend bevindt zich de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanaf hier is ook de lichte en gezellige doorzon woonkamer te bereiken. De woonkamer heeft een prettige omvang van ongeveer 27 m² en de vloer is afgewerkt met laminaat. Zowel de wanden als het plafond zijn hier strak afgewerkt met stuukwerk.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met de lichte keukenopstelling. De keukenopstelling is voorzien van een vaatwasser, een koelkast, een oven, een inductie kookplaat en de afzuigkap. De vriezer vind je in de aangebouwde bijkeuken van 3 m².

Eerste verdieping:

Via de overloop zijn drie slaapkamers en de luxe badkamer te bereiken. De fraaie badkamer werd in 2025 gerealiseerd en is afgewerkt in een warme kleurstelling. De badkamer beschikt over een riante inloepdouche, een ligbad, een tweede toilet en een wastafel met meubel.

De slaapkamers zijn ruim van opzet en hebben een oppervlakte van 10 m², 13 m² en 12 m². Alle slaapkamers beschikken over dubbele beglazing en de vloeren zijn afgewerkt met laminaat. De wanden en plafonds van de slaapkamers zijn ook afgewerkt met strak pleisterwerk en één van de kamers beschikt over een vaste kast.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is deze verdieping te bereiken. Deze verdieping bestaat uit een grote slaapkamer, een was- en stookruimte en veel bergruimte. De slaapkamer heeft aan de achterzijde een dakkapel en heeft daardoor een oppervlakte van ongeveer 14 m². Ook hier is de vloer voorzien van laminaat.

In een aparte ruimte, die vanaf de overloop bereikbaar is, bevinden zich de aansluitingen voor de witgoed apparatuur en de opstelling van de cv-ketel (2016).

Zowel vanaf de overloop als vanaf de slaapkamer is een grote berging toegankelijk.

Kortom; een riant huis met een zonnige tuin en 4 grote slaapkamers!

Aanvaarding: in overleg.

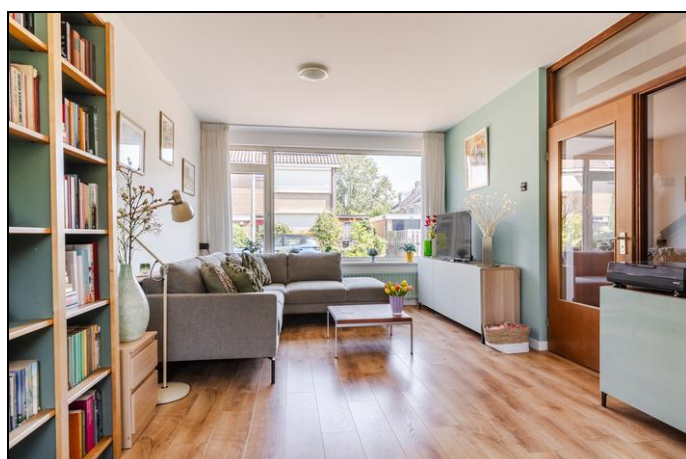
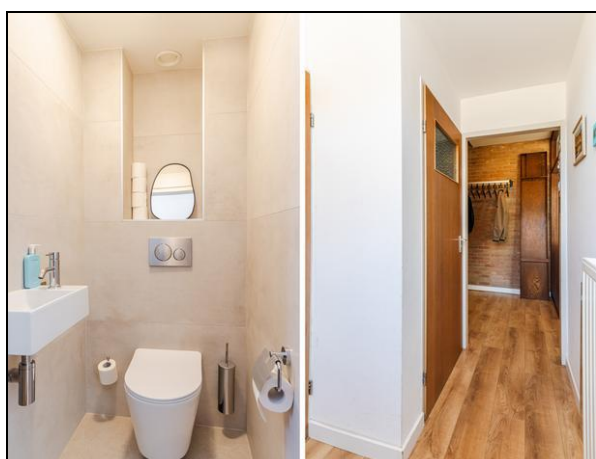
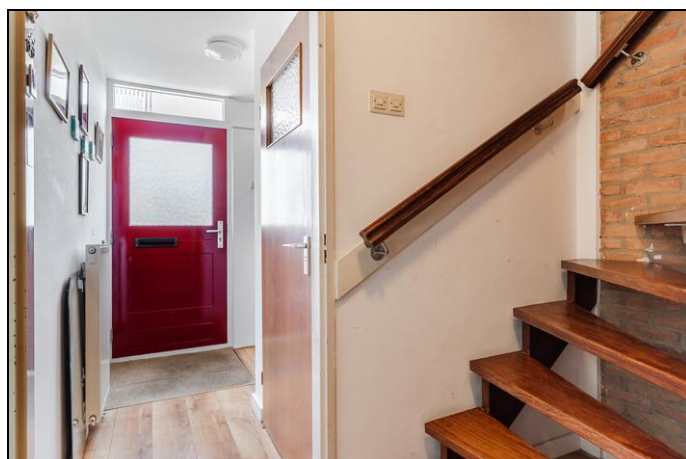
Kenmerken

Vraagprijs	€ 465.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	392 m ³
Perceel oppervlakte	142 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	123 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1972
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 75 m ²
Garage	Geen garage
Energie label	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom

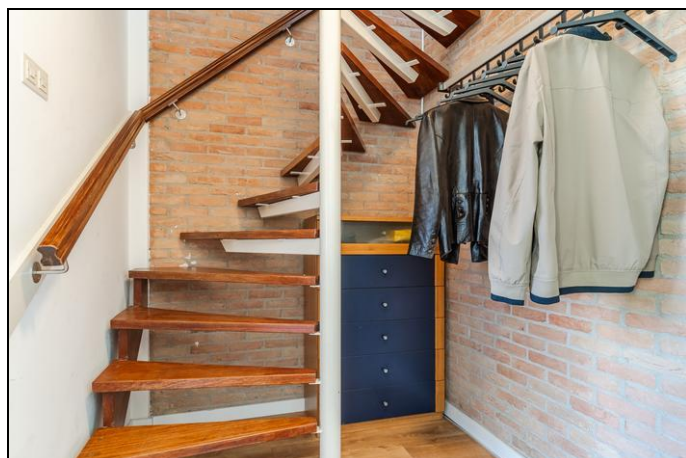
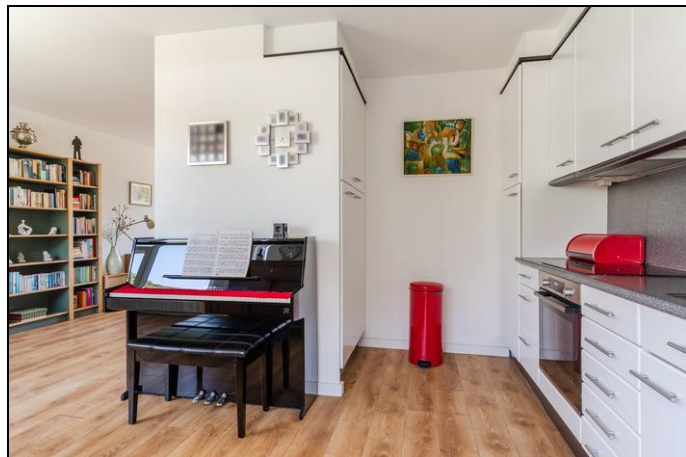
Locatie

Sweelinckstraat 17
4102 BT CULEMBORG

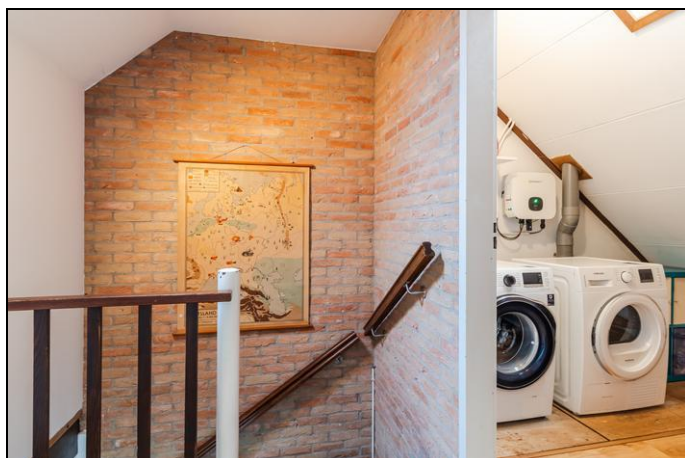














Interview met de eigenares van deze woning!

Waarom bent u ooit voor dit huis gevallen?

Ik zocht een huis waar ik met mijn kinderen kon gaan wonen na mijn scheiding om op een fijne en goede manier co-ouderschap met mijn ex-man te kunnen realiseren.

Ik zag dit huis en viel voor de rustige ligging, de zonnige ruime woonkamer en het formaat van de 3 slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping. Ook de mooie ruime zolderkamer sprak me aan. Er moest toen wel veel aan het huis gebeuren, maar ik voelde dat het een fijne woning was.

De energiekosten zijn laag, er zijn kunststof kozijnen en het huis is makkelijk te onderhouden.

Ik woon nog altijd met veel plezier in mijn huis, maar mijn dochter is al een paar jaar het huis uit en mijn zoon gaat nu ook uit huis en het is tijd voor mij voor een volgende fase in een appartement in België.

Mijn huis is toe aan nieuwe bewoners en ik hoop dat de volgende bewoners met net zoveel plezier hier zullen wonen als wij hebben gedaan de afgelopen 10 jaar.

Wat is er zo leuk aan het wonen in uw straat?

Het is een rustige straat, waar mensen lang blijven wonen. De afgelopen jaren zijn er wat bewoners van het eerste uur vertrokken en zijn er nieuwe (jongere) bewoners gekomen. Iedereen maakt een praatje met elkaar en neemt pakjes voor elkaar aan als er iemand niet thuis is.

De ligging van de huis is fantastisch. De zonnige tuin maakt dat je vaak in februari al en in november nog buiten kunt zitten.

Er zijn winkels op Chopinplein om de hoek, het centrum op 10 minuten lopen. Scholen op loop- en fietsafstand, station in 10 minuten te voet en 5 minuten op de fiets te bereiken. Sportfaciliteiten dichtbij. Parkeren voor de deur.

En het huis "voelt" goed. Het heeft een fijne energie.

Heeft u veel gedaan aan het huis?

Toen ik hier kwam wonen, moest er wel veel aan het huis gebeuren, maar ik voelde dat het een fijne woning was.

Ik heb voor we in de woning trokken, alle muren en plafonds laten stucen en verven zodat ze allemaal dezelfde structuur kregen. Alle kamers hadden andere muren en er zaten overal plastic schrootjes tegen de plafonds. Ik heb meteen ook in het hele huis dezelfde mooie (vind ik) laminaatvloer laten leggen. Er was beneden wat hoogteverschil tussen de gang, de woonkamer en keuken met de vloeren, dat is geëgaliseerd.

Ik heb toen ook een nieuwe ketel aangeschaft en in de keuken nog een kleine close-in boiler laten plaatsen.

Toen we er na een paar maanden in trokken, was het inderdaad al een heerlijk huis om in te wonen.

In de loop der jaren heb ik de tuin wat meer laten inplanten en door tuinman laten bijhouden 2 keer per jaar. Ik heb alle kastdeurtjes van de keuken laten spuiten en alle apparatuur in de keuken vervangen. Ik heb het buitenschilderwerk laten doen. Regelmatig de rolluiken laten reinigen.

Een paar jaar geleden heb ik 6 zonnepanelen laten plaatsen.

Vorig jaar november heb ik de woonkamer opnieuw laten schilderen met deels een door mij gekozen mooie blauwgroene kleur. Tegelijkertijd, ook in november vorig jaar, zijn de badkamer boven en de wc beneden volledig vernieuwd en zijn nu precies zoals ik altijd al wilde.

Waarom zou iemand juist uw huis moeten kopen?

Omdat het een heel fijn huis is waar weinig aan hoeft te gebeuren. Je kunt er zo in, je hebt ruimte en rust en woont op een ideale plek.

Over welk aspect van het huis zijn mensen vaak verrast als ze voor het eerst bij u zijn?

De grootte van de slaapkamers boven en de ruime badkamer en zolderkamer.

Ook over de hoeveelheid bergruimte op zolder.

Wat moet een potentiële koper echt weten over het huis?

Dat je niet alleen een huis koopt, maar ook een plek die positieve energie heeft en waar je je echt thuis kunt voelen.

Wat is uw fijnste plekje in het huis?

Er zijn meer "fijnste plekjes" in mijn huis.

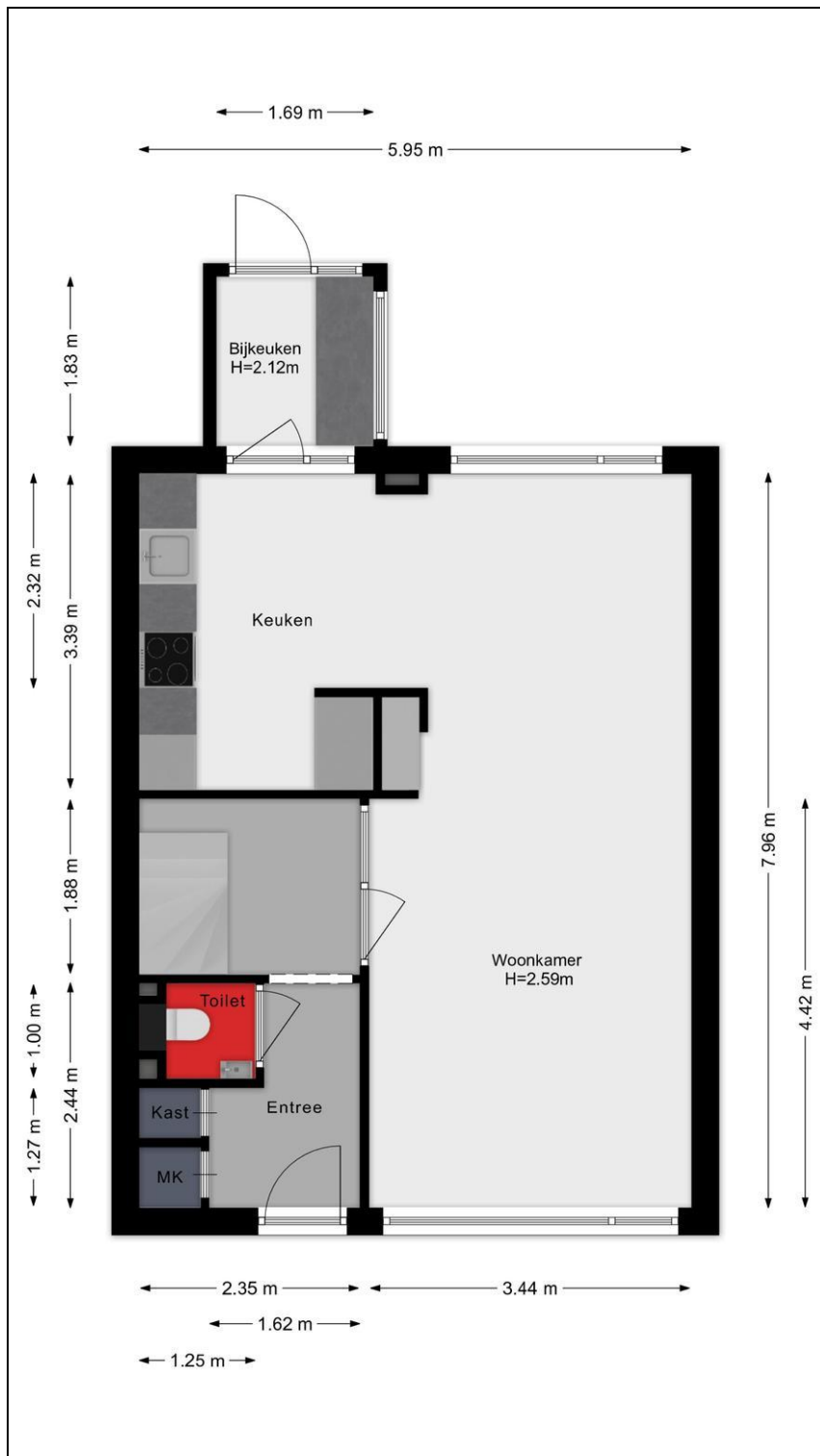
De zonnige en lichte woonkamer om lekker tv te kijken of met vrienden te eten en te borrelen.

De bijkeuken, waar ik naast eten voorbereiden ook rustig kan puzzelen.

De zolder, die ideaal is voor yoga en werk en om af en toe me terug te trekken met een boek.

En de heerlijke badkamer met niet alleen een ruime inloopdouche, maar ook een fantastisch bad!

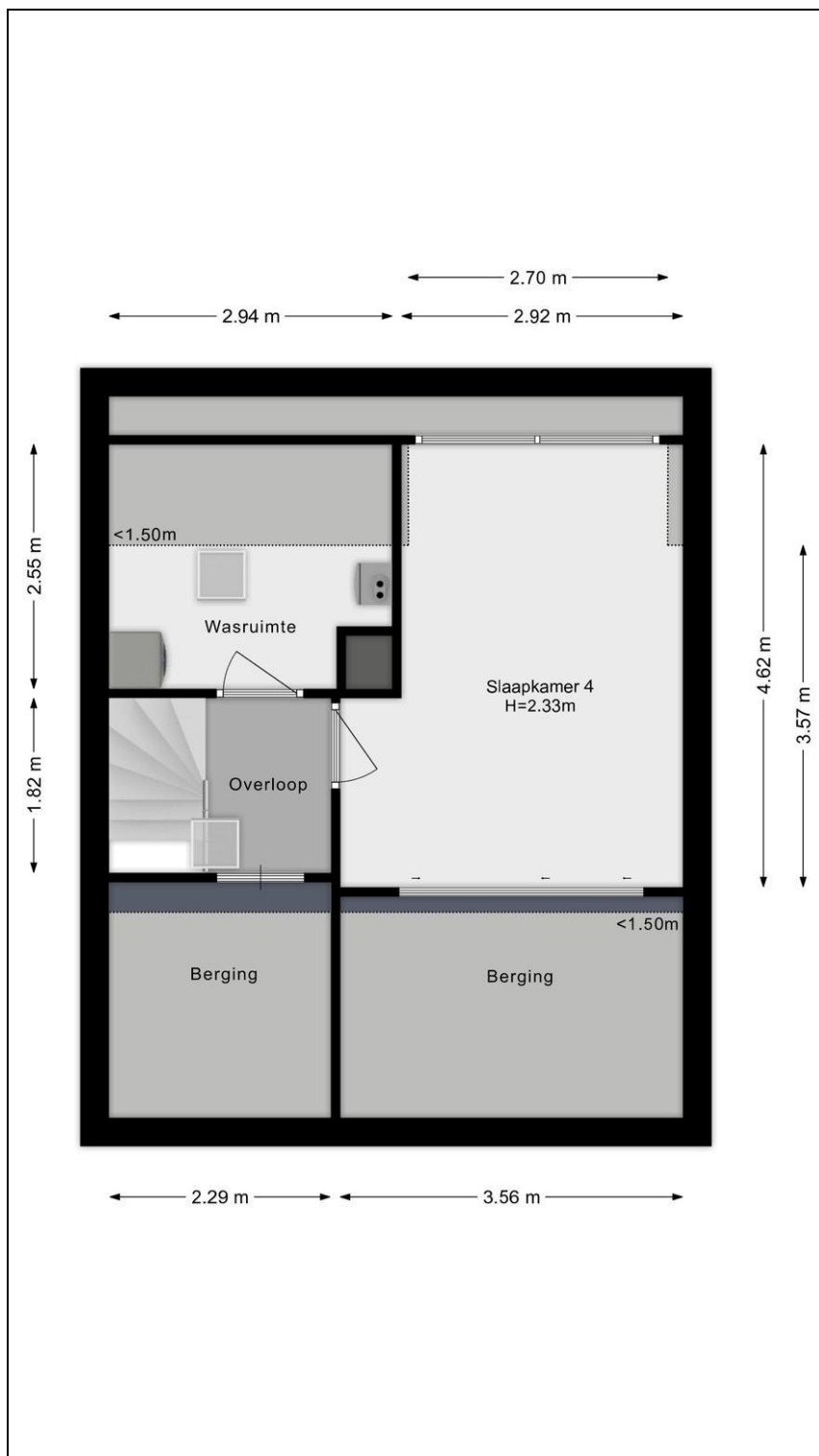
Begane grond



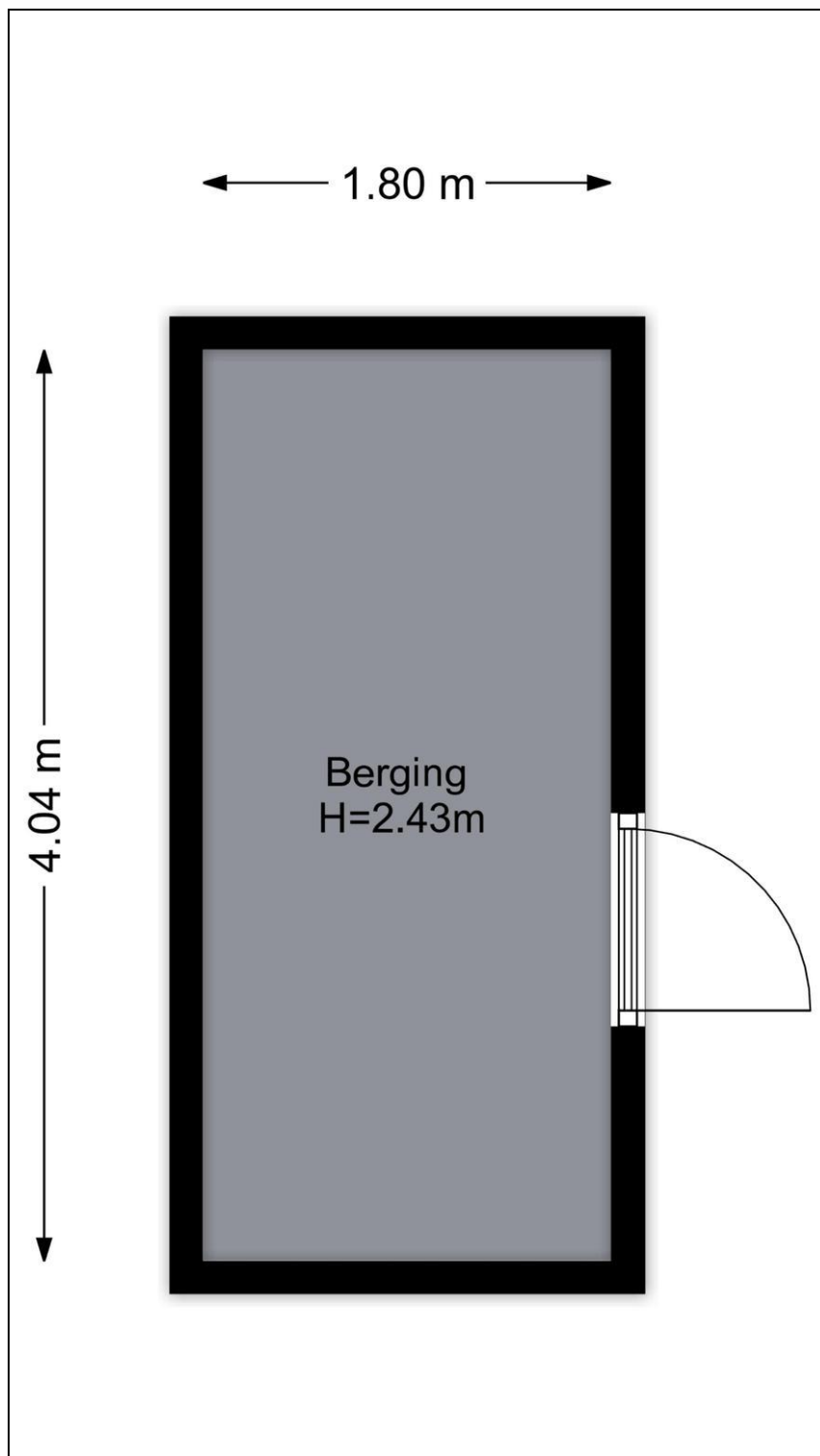
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging



Woning met tuin



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Sweelinckstraat 17
Postcode / Plaats	4102 BT Culemborg
Gemeente	Culemborg
Sectie / Perceel	K / 783
Oppervlakte	142 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	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:				
- Inbouwkast in slaapkamer achterzijde	☒	☐	☐	☐
- losse kast in slaapkamer voor en in de andere slaapkamer achter	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- elektrische designradiator	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

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)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Niet bekend**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- C. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Niet bekend**
(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? : _____
- D. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Niet bekend**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **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) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- G. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- 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**
- J. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
Duur : _____
- K. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee
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?

Ja / Nee

Zo ja, hoeveel?

€ _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Ja / Nee

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 erfdiensbaarden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

: _____

- N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting

: _____

- 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?

: _____

- 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?

: _____

- Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

: _____

- R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

Nee

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

: _____

- S. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, : dit is mijn woning praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Ja / Nee /
n.v.t.

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

: _____

2. Gevels

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

- B. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

: _____

- C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: **nvt**

- D. Zijn de gevels ooit gereinigd?

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

: **nvt**

3. Dak(en)

- A. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken

: **geen idee**

Overige daken

: **geen idee**

- B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
 Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **nvt**
- F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- 4. Kozijnen, ramen, en deuren**
- A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **in augustus 2023 door Klusbedrijf Klaudia alle buitendeuren en kozijnen geschilderd en de schutting geschilderd en de buitendeur van het aanbouwtje is nog een keer geschilderd in mei 2025 nadat het kattenluik eruit is gehaald en onzichtbaar is weggewerkt.**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Klusbedrijf Klaudia**
- B. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
 Zo nee, toelichting : _____
- C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Nee**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : **wel voor alle buitendeuren (is allemaal dezelfde sleutel, die ook past op de schuur en poort), van de binnendeuren alleen van een van de gangkasten en een van de slaapkamers. Er zijn ook sleutels voor de poort naar de gezamenlijke achterom.**
- D. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **twee kleine dakramen op zolder**
- E. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : _____
- 5. Vloeren, plafonds en wanden**
- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **op zolder was een stukje stucwerk afgebroken en dat is een paar jaar geleden gerepareerd**

- 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? : _____

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

Zo ja, waar? : **er zit wat speling onder het laminaat net achter de pilaar van de trap**

- F. Is er sprake van vloerisolatie? **Niet bekend**

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- A. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- B. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

Is de kruipruimte droog? **Nee**

Zo nee of meestal, toelichting: : **meestal niet**

- C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

- 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? **Ja / Nee / n.v.t.**

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7. Installaties

- A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **cv installatie en een aparte boiler in de keuken**
(*Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.*)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Nefit Trendline cv ketel en een Daalderop boiler**

Leeftijd : **juni 2016**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **3 november 2025**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **door J.F. Van Merkestein B.V. uit Maurik (tel: 0344-691212)**
De ketel wordt jaarlijks onderhouden, ik heb bij hen een servicecontract afgesloten toen ik de ketel bij hen kocht.

- B. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

- C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

- E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

- Zo ja, waar? : _____
- F. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- H. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja / Nee
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **September 2023 door Zonnestroom Collectief uit Almere**
wie? Jaar
Installateur : **Monteur van Zonnestroom Collectief**
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Nee**
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar : **2025**
opgewekt? Jaar
Aantal kWh : **kan ik nergens zien, ik kan alleen zien dat ik 1614 kWh heb teruggeleverd**
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de : **25 jaar rendementsgarantie en 10 jaar omvormergarantie**
zonnepanelen? **en op montagesysteem 25 jaar vanaf datum plaatsing**
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Nee**
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee /
n.v.t.
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____
- I. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige : **niet, want de schoorsteen wordt niet gebruikt en is**
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren **beneden ook dicht gemaakt.**
geveegd/gereinigd?
- J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **nooit**
voor het laatst gebruikt?
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**
- K. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
Zo ja, wanneer? : **er is een extra groep geplaatst boven op zolder toen de**
zonnepanelen werden geplaatst
- L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- 8. Sanitair en riolering**
- A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- E. 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?

9. Diversen

- A. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1972**
- B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Niet bekend**
Zo ja, welke en waar? : _____
- C. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- D. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- E. Is de grond verontreinigd? **Nee**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- F. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- G. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
Zo ja, waar? : _____
- H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, wanneer? : _____
Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- 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) **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- J. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
Zo ja, in welk jaartal? : _____
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- K. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- L. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
Zo ja, welke label? : **volgt deze week**

10. Vaste lasten

- A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 412**
Belastingjaar : **wozwaarde op peildatum 1 januari 2025 is 444.000, de OZB betaal ik dus in 2026 samen met de gemeentelijke heffingen.**

- B. Wat is de WOZ-waarde? € 444000
Peiljaar? : 2025
- C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 544
Belastingjaar? : 2026 dit is het totaalbedrag van de watersysteemheffing ingezetenen: 147,39 en zuiveringsheffing 228,84 en watersysteemheffing gebouwd 168,45
- D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 668
Belastingjaar : 2026
- E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
Elektra: € 200
Blokverwarming: € _____
Anders : ik betaal 200 aan Vattenfall voor gas en electra samen . Dat is hoger dan geadviseerd door Vattenfall, daardoor krijg ik elk jaar veel terug, dit jaar 626 en vorig jaar zelfs 1329.
Te weten € _____
- F. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee
Zo ja, welke? : _____
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
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 : _____
- 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.
Is de canon afgekocht? n.v.t.
Zo ja, tot wanneer? : _____
- H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____
- I. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____ worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Ja
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
Zo ja, welke? : cv ketel onderhoudsservice bij Van Merkestein. Die heeft de ketel geplaatst en altijd onderhouden sinds 2016

12. Nadere informatie

- Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw : Vorige bewoners hebben zelf (een groot deel van) de mening moet weten) : electra aangelegd. In de keuken moet bijvoorbeeld een knop van de lichtschakelaar aangezet worden om de stroom daar aan te zetten voor waterkoker en koffiezetapparaat. Sommige stopcontacten boven werken niet en werkten ook al niet toen ik hier kwam wonen. Verder: het is een heerlijk huis om in te wonen! Ik heb er met mijn kinderen 10 jaar heel fijn gewoond.

Vraag en antwoord

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. 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.

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, 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.

11. Wat is de ouderdomsclausule?

Indien de woning ouder is dan 30 jaar op het moment van de transactie, nemen wij als verkopend makelaar standaard de zogenaamde 'ouderdomsclausule' op. De tekst van deze ouderdomsclausule is als volgt: *Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.*

Indien de woning voldoet aan het leeftijds criterium, wordt dit artikel geacht overeengekomen te zijn in de koopovereenkomst.

12. Wat is de asbestclausule?

Indien een woning is gebouwd voor 1994 bestaat de kans dat er asbest is verwerkt in de woning. Voor zover verkoper of verkopend makelaar hiervan op de hoogte zijn, zal de eventuele aanwezigheid van asbest worden benoemd in de informatie over de woning. Er kunnen echter, gelet op het bouwjaar, (meer) asbesthoudende materialen aanwezig zijn dan op dat moment bekend is. Daarom wordt door ons als verkopend makelaar bij woningen die gebouwd zijn voor 1994, standaard een asbestclausule in de koopakte opgenomen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan door ons verstrekte informatie, of indien de aanwezigheid van asbesthoudende materialen bij ons niet bekend is. Wij adviseren kopers daarom een asbestinventarisatie uit te laten voeren om meer duidelijkheid te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van asbest.

Disclaimer einde verkoopbrochure

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.