

WONEN IN BERKENWOUDE



Westeinde 76

Vraagprijs € 1.445.000 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?

Arnoud de Jong



KENMERKEN WONING



VRIJSTAANDE WONING

Woonoppervlakte	275 m ²
Inhoud	1.098 m ²
Kamers	9
Slaapkamers	4
Bouwjaar	2003
Energielabel	A
Perceeloppervlakte	circa. 9416 m ²

LANDELIJK WONEN



BIJZONDER
FRAAIE TUIN!

WELKOM THUIS

Landelijk wonen én beschikken over uitzonderlijk veel ruimte? Aan het Westeinde 76 in Berkenwoude bieden wij deze royale vrijstaande (bedrijfs)woning aan met circa 275 m² woonoppervlakte, energielabel A, vier slaapkamers, drie grote vrijstaande schuren en dit alles gelegen op circa 0,95 hectare eigen grond.

Het geheel ligt op een ruim en groen erf met twee opritten, midden in het karakteristieke polderlandschap van de Krimpenerwaard. Hier wordt comfortabel wonen gecombineerd met volop ruimte voor opslag, stalling, hobby of een passende bedrijfsmatige activiteit.

DE WONING

De vrijstaande woning is met veel zorg gebouwd in 2003 en beschikt over een royale woonoppervlakte van circa 275 m².

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich de entree. Vanuit de hal zijn onder meer de woonkamer, woonkeuken en kelder bereikbaar. De begane grond is royaal en praktisch ingedeeld en biedt verschillende comfortabele leefruimtes.

De royale woonkamer biedt veel leefruimte en staat in directe verbinding met een sfeervolle erker. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de erker geniet u van een prachtig uitzicht over het omliggende polderlandschap.

Aansluitend bevindt zich de open woonkeuken met kookeiland. Naast de keuken bevinden zich de erker en veranda, waardoor ook hier een directe verbinding met buiten en het fraaie polderlandschap wordt ervaren.

Daarnaast beschikt de begane grond over een afzonderlijke werkkamer, een riante bijkeuken en een inpandige garage. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en een grote badkamer. Vanuit deze verdieping is tevens een vliering bereikbaar, die extra bergruimte biedt.

Dankzij de royale leefruimtes, de praktische indeling en het fraaie uitzicht over het polderlandschap biedt de woning een aantrekkelijke combinatie van ruimte, comfort en landelijk wonen.

DRIE GROTE SCHUREN

Een belangrijk pluspunt van dit object is de hoeveelheid ruimte in de vrijstaande opstallen.

Op het erf achter de woning bevinden zich drie grote schuren met een oppervlakte van respectievelijk:

- circa 103 m²;
- circa 213 m²;
- circa 367 m².

Gezamenlijk bieden deze gebouwen circa 683 m² aan schuur- en opstalruimte. De gebouwen bieden veel mogelijkheden voor bijvoorbeeld opslag, stalling, werkruimte, hobbydoeleinden of een passende bedrijfsmatige activiteit. Het daadwerkelijke gebruik dient uiteraard te passen binnen het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan.

WONEN & WERKEN

RUIM EN GROEN ERF

Rondom de woning ligt een verzorgd en bijzonder fraai groen ingericht erf met gazon, hagen en borders.

De aanwezige watergangen en het omliggende polderlandschap geven het geheel het typische landelijke karakter van de Krimpenerwaard. De woning is aan zowel de linker- als rechterzijde via een eigen oprit bereikbaar. Dit zorgt voor een goede ontsluiting van het perceel op de openbare weg en biedt tevens ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein. Door de royale opzet zijn ook de verschillende opstallen goed bereikbaar.

Achter het erf ligt de natuurtuin, waardoor woning, opstallen en tuin samen één ruim opgezet geheel vormen.

De totale kadastrale oppervlakte bedraagt 9.416 m², oftewel circa 0,95 hectare.

Juist de combinatie van een grote woning, drie forse schuren en bijna een hectare eigen grond maakt dit een bijzonder object voor wie behoefte heeft aan veel ruimte rondom én naast de woning.

LIGGING

Westeinde 76 ligt in het buitengebied van Berkenwoude, midden in het karakteristieke landschap van de Krimpenerwaard. De omgeving wordt gekenmerkt door weilanden, watergangen, lintbebouwing en verspreid gelegen woon- en bedrijfsobjecten. Hier ervaart u het landelijke buitenleven, terwijl dorpen als Berkenwoude, Ouderkerk aan den IJssel en Lekkerkerk goed bereikbaar zijn.

BESTEMMING

Het gedeelte waarop de woning en opstallen zijn gelegen heeft de bestemming 'Bedrijf', met als bedrijfsomschrijving 'aannemersbedrijf'.

De achtergelegen natuurtuin heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Voor de exacte gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden en eventuele beperkingen verwijzen wij naar het geldende omgevingsplan, het Omgevingsloket en de gemeente Krimpenerwaard.

Let op: de bedrijfsmatige bestemming kan van invloed zijn op de financierbaarheid van het object. Niet iedere geldverstrekker financiert een bedrijfswoning op dezelfde wijze als een reguliere woning met een woonbestemming. Wij adviseren particuliere kopers die bancaire financiering nodig hebben dit vooraf met hun financieel adviseur of geldverstrekker te bespreken.

KADASTRAAL

In de verkoop zijn begrepen:

- Gemeente Berkenwoude, sectie B, nummer 1574, groot 2.593 m²;
- Gemeente Berkenwoude, sectie B, nummer 2553, groot 6.823 m².

De totale kadastrale oppervlakte incl. water bedraagt 9.416 m² (00.94.16 ha).

RECHT VAN OPSTAL

Ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V. is een recht van opstal gevestigd voor een laagspanningskabel met bijbehorende voorzieningen. Voor de exacte ligging en voorwaarden wordt verwezen naar de betreffende notariële akte.

ROYAAL & SFEERVOL



SFEERVOL & RUIM



WOONKAMER MET
FRAAIE ERKER!

KOKEN & GENIETEN



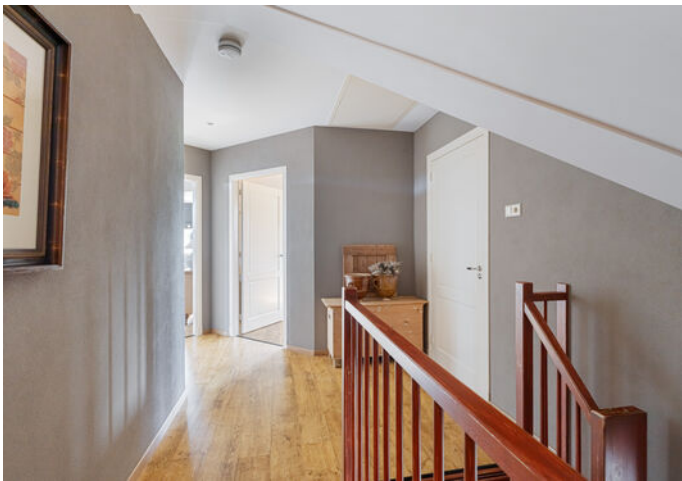
OPEN WOONKEUKEN
MET KOOKEILAND EN
VERANDA

PRAKTISCH INGEDEELD



WERKKAMER,
BIJKEUKEN EN
GARAGE

OVERLOOP & SLAAPKAMER



RUIMTE OP DE 1e VERDIEPING



GROTE BADKAMER



VOORZIEN VAN
DOUCHE & LIGBAD!

RUIMTE OP DE VLIERING



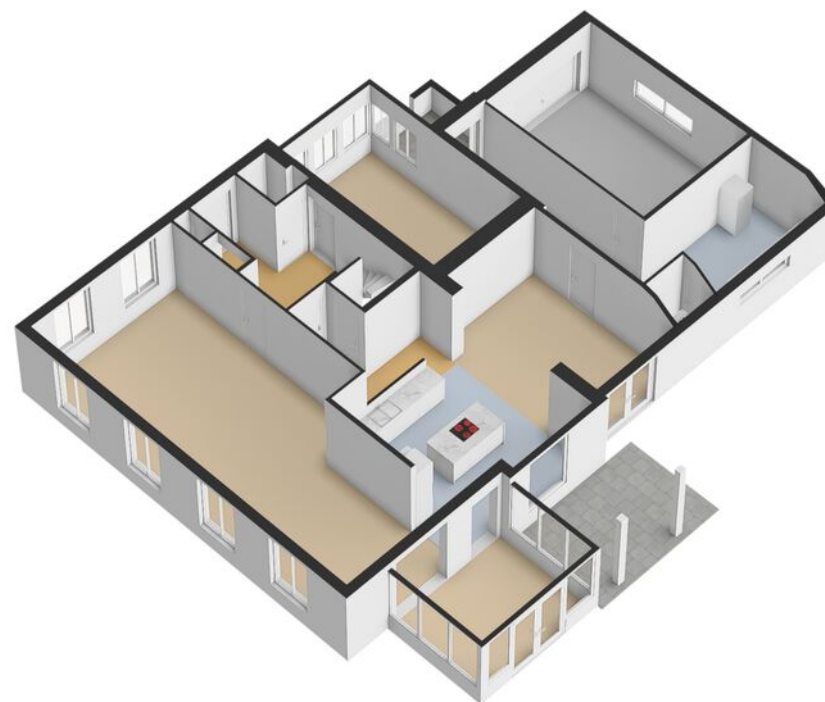
RUIMTE TOT
IN
DE NOK!

MEERDERE SCHUREN



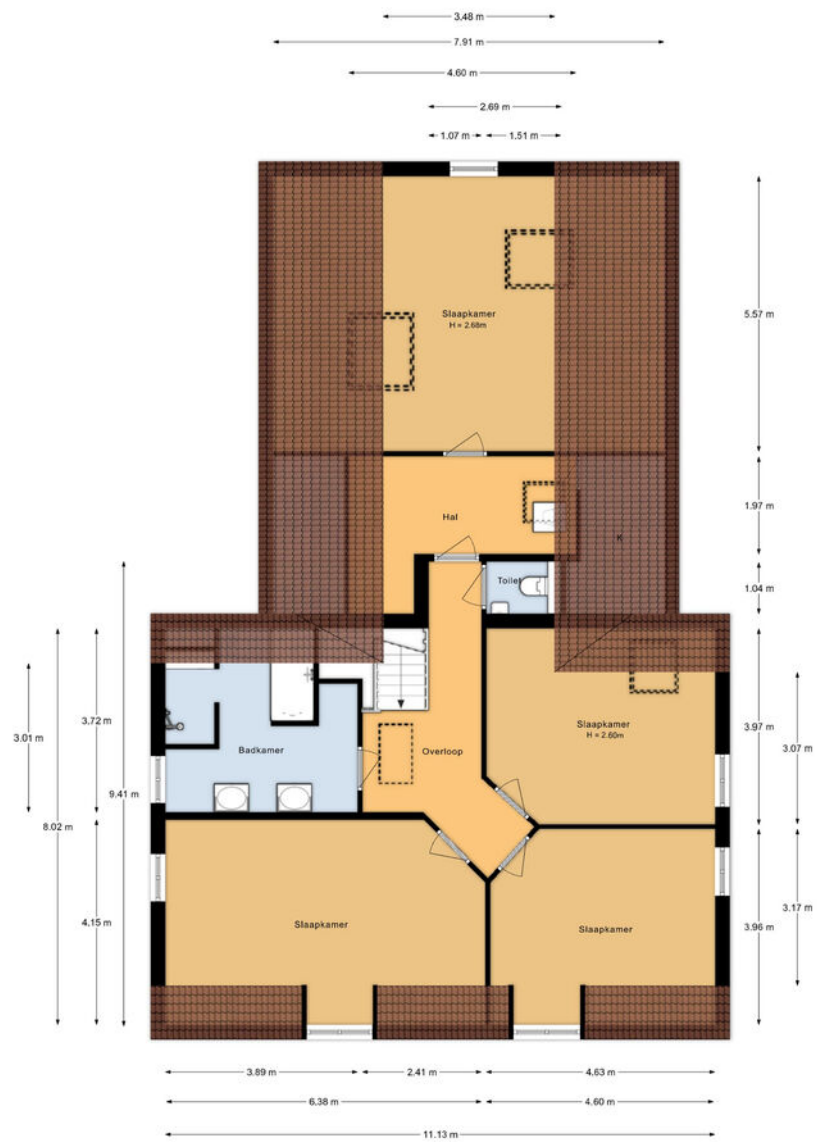


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGRONDEN

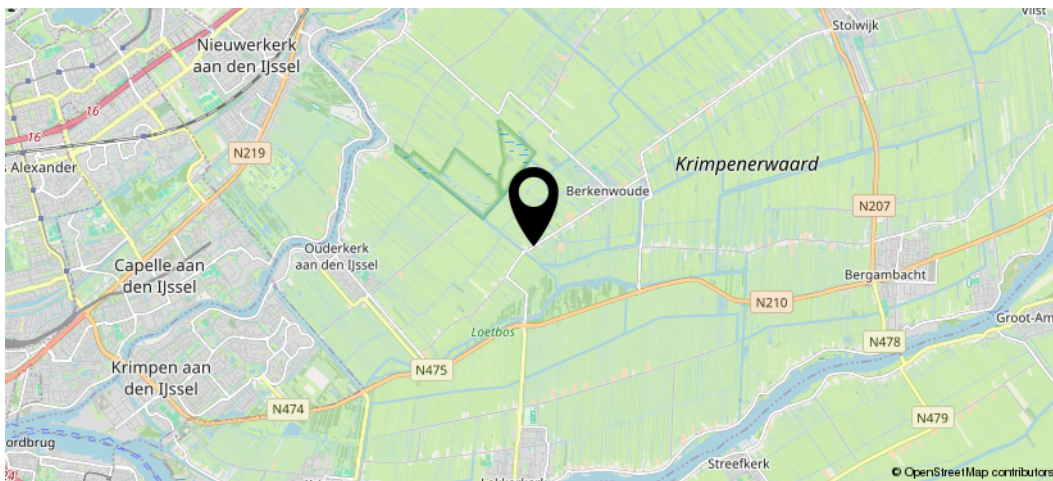
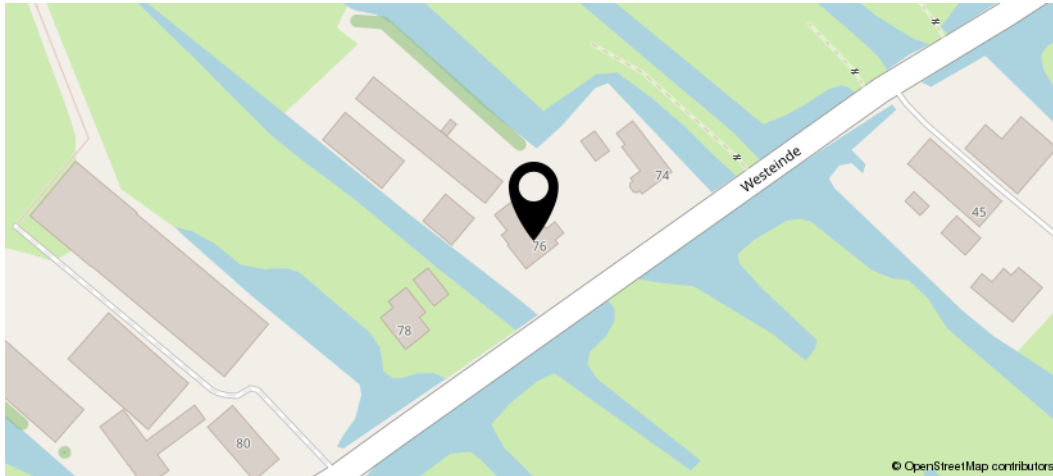
(aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



LOCATIE EN KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		

Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
diverse bakken en beelden			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
lantaarns en grondspots		X	
Tuin - Bebouwing			
prieeel	X		
tuinbanken		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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?	Nee
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?	Nee
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?	Nee
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 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: 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?	Nee Nee Nee Nee

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

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?	woning Ja Nee
Gevels 2 A.	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?	Nee
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?	Ja in 2003 tijdens de bouw, steenwol isolatie Nee Ja
Gevels 2 D.	Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nee
Dak(en) 3 A.	Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Overige daken:	2003 2003, achter boven bijkeuken garage 1988
Dak(en) 3 B.	Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Ja dakkapellen / kilgoten
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?	Nee

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

Dak(en) 3 E.	Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
	Overige daken:	Ja
	Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
	Overige daken:	
	Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2003 tijdens de bouw
Dak(en) 3 F.	Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
	Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
	Overige daken:	
	Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Dak(en) 3 G.	Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
	Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 H.	Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
	Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	hout (meranti)
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2024
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
	Zo ja, door wie?	Schildersbedrijf van der Vlist
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
	Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
	Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
	Zo ja, welk type glas?	HR++
	(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?	Ja
Kozijnen, ramen en deuren 4 G.	Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 H.	Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
	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?	

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

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.) Zo ja, waar?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	Is er sprake van vloerisolatie? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Ja Tijdens de bouw in 2003, materiaal E.P.S. Nee Ja
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?	Nee
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	Is de kruipruimte toegankelijk? Is de kruipruimte droog? Zo nee of meestal, toelichting:	Ja Meestal
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Zo ja of soms, toelichting:	Nee
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Nee N.v.t
Installaties 7 A.	Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) Is/zijn de installatie(s) eigendom? Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) Merk van de installatie(s): 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?	CV-installatie 2024 Ja Ja Luyten in Lekkerkerk
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

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

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?	Ja Ja
	Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	benedenverdieping, excl. bijkeuken. Bovenverdieping, wel in de badkamer
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 20 Ja 325 wp Ja DMEGC Ja Enphase 2020 Spek Stolkwijk 2025 6,7 mw Nee N.v.t
Installaties 7 I.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	
Installaties 7 J.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	
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? Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	Nee 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:	Nee

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	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
Installaties 7 O.	Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ja
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?	2003
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Ja
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.? Zo ja, welke?	Nee
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	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?	2003
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	magnetron; 2003 vaatwasser; 2016 koelkast; 2019 inductiekookplaat; 2020 oven; 2023 Ja
	Functioneert alle inbouwapparatuur? 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) Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Nee
Diversen 9 A.	Wat is het bouwjaar van de woning?	2003
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.) 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

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

Diversen 9 D.	Is er sprake van loden leidingen in de woning? Zo ja, waar?	Nee
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?	Ja
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?	Nee N.v.t N.v.t
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?	N.v.t Er is enkel puin aanwezig in de grond/tuin, geen asbest 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 N.v.t
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 aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/aankouwingen? Zo ja, in welk jaartal? Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Ja veranda 2015 zelf uitgevoerd
Diversen 9 N.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Zo ja, welke?	Nee
Diversen 9 O.	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?	Ja Label A
Vaste lasten 10 A.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar?	986,00 2026
Vaste lasten 10 B.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar?	1193000,00 2025
Vaste lasten 10 C.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar?	1036,61 2025
Vaste lasten 10 D.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	504,60

VRAGENLIJST BEANTWOORD DOOR DE VERKOPER

	Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	318,00
	Elektra:	
	Water:	26,25
	Stadsverwarming:	
	Anders:	voor gas en elektra wordt per maand € 318,00 betaald.
	Te weten:	
	Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	2124
	Elektriciteit hoog (kWh):	1094
	Elektriciteit laag (kWh):	1496
	Elektriciteit totaal (kWh):	2590
Vaste lasten 10 F.	Water (m³):	117
	Stadsverwarming (GJ):	
	Anders:	
	Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
	(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:	
Vaste lasten 10 G.	Duur:	
	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?	
	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?	
	Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
	Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Vaste lasten 10 I.	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?	voor de CV-installatie
	Nadere informatie 12 A.	
	Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	

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.

AANTEKENINGEN



AANTEKENINGEN





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

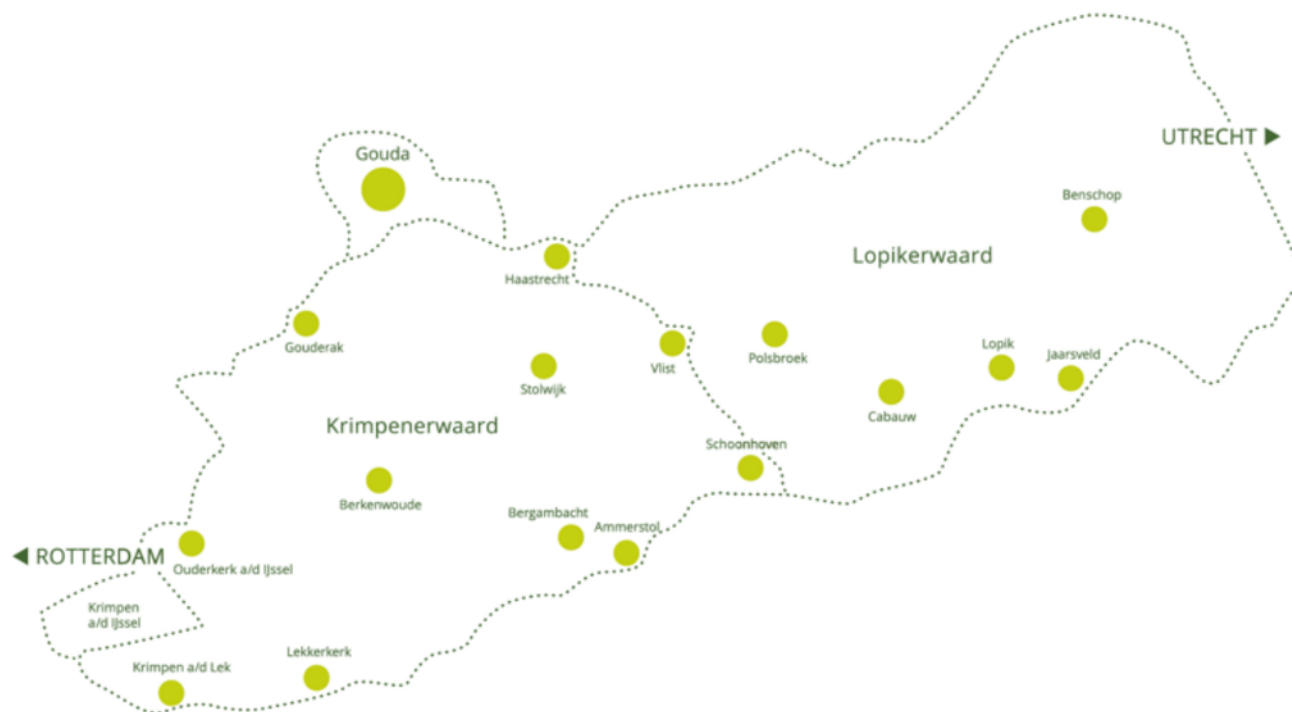
Zorgt ervoor dat onze binnendienst op rolletjes loopt. Van het maken van de eerste afspraak tot het aanmelden van de woning en het doorgeven van bezichtigingen, alles wordt met enthousiasme en kennis van zaken behandeld.



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:

