

# Welkom

Is dit jouw nieuwe huis?



**Te Koop**

**Opera 73**  
Zwijndrecht



# Aangenaam

Wisse Makelaardij bied je graag de woningbrochure van de Opera 73 te Zwijndrecht aan.

**Ruim 40 jaar ervaring**

## Wij hebben alles in huis

Zorgeloos en succesvol jouw woning kopen en verkopen! Dat begint al bij het eerste contact. Bij ons, Wisse, geen praatjes of mooie woorden; we zijn graag direct op een gewone en ongedwongen manier.

Als woningmarkt specialisten, en lid van de NVM, werken we met veel passie, ruime ervaring en kennis van zaken. Dat merk je direct! Want j  uw wensen staan vanaf het eerste moment centraal. Onze manier van communiceren is helder en duidelijk. We houden de lijntjes kort, informeren je actief en reageren snel op je vragen.

Heb je een taxatie, begeleiding bij aankoop of verkoop, of financieel of hypotheekadvies nodig? Je hoeft de deur niet uit; bij ons vind je alles onder één dak!

Persoonlijk, deskundig en betrouwbaar.



10

MEDEWERKERS DIE  
ZICH VOOR JOU  
INZETTEN



231

KLANTEN  
GEBRUIKTEN ONZE  
GRATIS VERHUISBUS



9,7

HOOGSTSCORENDE  
MAKELAAR VAN  
DE REGIO



**Maak kennis  
met jouw nieuwe huis**

# Kom binnen!

Gelijkvloers wonen, een zonnige patio en extra slaap- of hobbykamers.

Soms zit de verrassing juist aan de binnenkant. Deze patiowoning aan de Opera in Zwijndrecht is daar een mooi voorbeeld van. Achter de rustige uitstraling gaat een verrassend compleet huis schuil, met het volledige woonprogramma op de begane grond én twee slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping.

U kunt hier comfortabel gelijkvloers wonen, terwijl de eerste verdieping volop ruimte biedt voor logees, een thuiswerkplek, hobby's of gezinsleden. Vanuit de woonkamer stapt u bovendien zo de beschutte patio op.

Tel daar de rustige, autoluwe ligging in de wijk Heer Oudelands Ambacht bij op en deze woning zou zomaar eens precies kunnen zijn wat u zoekt.

Vraagprijs € 475.000,-

## De kenmerken op een rijtje:

|                    |                          |               |             |
|--------------------|--------------------------|---------------|-------------|
| Woonoppervlakte    | <b>113 m<sup>2</sup></b> | Bouwjaar      | <b>1994</b> |
| Perceeloppervlakte | <b>141 m<sup>2</sup></b> | Slaapkamers   | <b>3</b>    |
| Inhoud             | <b>422 m<sup>3</sup></b> | Energie label | <b>B</b>    |

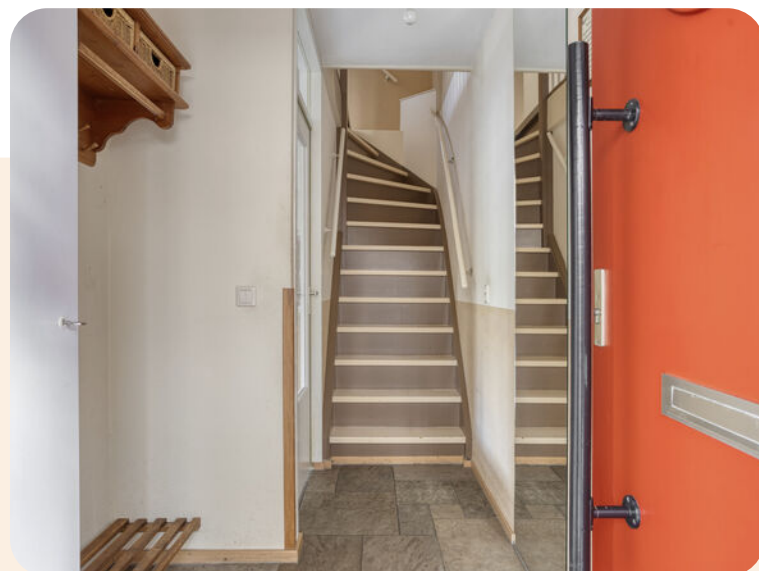
## Begane grond

Comfortabel wonen op de begane grond.

Via de entree aan de zijkant komt u in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken en de vaste trap naar boven.

De woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en royale eettafel. Via de openslaande deuren loopt u direct de patio op en haalt u op mooie dagen het buitenleven naar binnen.

Aansluitend ligt de nette keuken, praktisch ingericht met een koel-vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van vloerverwarming.



Entree/hal







Een belangrijk pluspunt is de slaapkamer, badkamer en aparte toiletruimte op de begane grond. Daarmee is alles wat u dagelijks nodig heeft op één woonlaag aanwezig. De slaapkamer kan uiteraard ook worden gebruikt als kantoor, atelier of hobbykamer.

De badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafel, vloerwarming en aansluitingen voor de wasmachine.



Slaapkamer op de begane grond



## 1e Verdieping

Boven is nog meer ruimte.

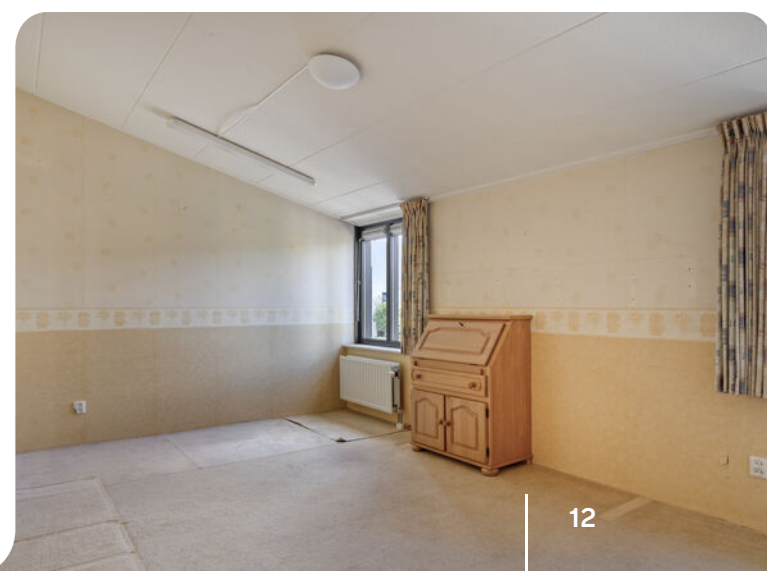
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een tweede badkamer en een ruime overloop.

De slaapkamers liggen aan de straatzijde en zijn flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als slaap-, logeer- of werkkamer.

De tweede badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting.

De cv-ketel is netjes weggewerkt in een aparte kast op de overloop.

Extra bergruimte vindt u op de dubbele vliering.



## 2e Badkamer



## Patio



### Buiten

De beschutte patio grenst direct aan de woonkamer en biedt veel privacy. Dankzij de ligging op het westen kunt u hier vooral in de middag en avond van de zon genieten. Een fijne plek voor een kop koffie, een goed boek of een gezellige borrel, zonder het onderhoud van een grote tuin.

Achter de woning bevindt zich een diepe stenen berging met volop ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Naast de berging kunnen de kliko's netjes uit het zicht worden geplaatst.





## In de buurt en bijzonderheden

Winkelcentrum Oudeland, scholen, speelgelegenheden en andere voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Ook voor ontspanning hoeft u niet ver.

Het Munnikepark en het Arboretum liggen op korte afstand en zijn fijne plekken om te wandelen of van het groen te genieten.

Deze woning biedt een combinatie die u niet iedere dag tegenkomt: comfortabel wonen op de begane grond, extra ruimte boven, een zonnige patio en volop bergruimte.

Of u nu toekomstgericht wilt wonen, ruimte zoekt voor logees of behoefte heeft aan een woning die zich gemakkelijk aanpast aan veranderende woonwensen: de mogelijkheden zijn groot.



Kindvriendelijke  
woonomgeving

Plattegrond

Begane grond

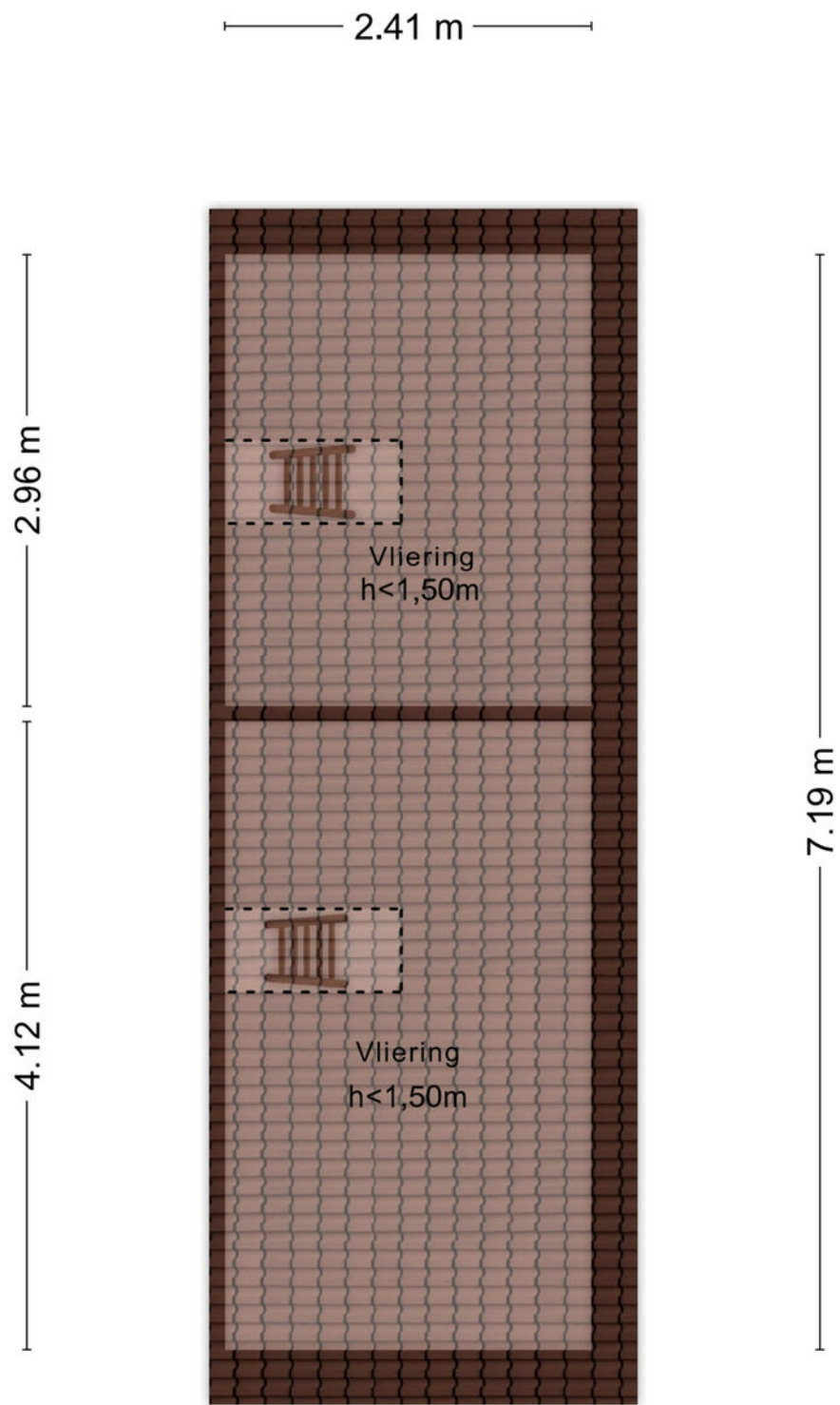


Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond  
Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Plattegrond  
Overzicht



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       |               |          |              | X   |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          |              | X   |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| - Slaapkamerkast begane grond            | X             |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              | X             |          |              |     |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |     |
| - vitrages                               | X             |          |              |     |
| - rolgordijnen                           |               |          |              | X   |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |     |
| - parketvloer                            |               |          |              | X   |

Lijst van zaken

| Beschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X   |
| - laminaat                          | X             |          |              |     |
| - plavuizen                         | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              |     |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     | X             |          |              |     |
| - schilderij ophangstels            |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | 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   |
| - koel-vriescombinatie              | X             |          |              |     |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |     |
| - Quooker                           |               |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat                 |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              |     |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |

Lijst van zaken

| Beschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              |     |
| Woning - Sanitair/sauna             |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              |     |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |     |
| - toilet                            | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                   | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)             |               |          |              | X   |
| - fontein                           | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              |     |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              |     |
| - ligbad                            |               |          |              | X   |
| - jacuzzi/whirlpool                 |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scher              | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)              |               |          |              | X   |
| - wastafel                          | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel                    | X             |          |              |     |
| - planchet                          | X             |          |              |     |
| - toiletkast                        | X             |          |              |     |
| - toilet                            | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                   | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)             | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              |     |

Lijst van zaken

| Beschrijving                                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Exterieur/installaties/<br>veiligheid/energiebesparing       |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                       |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                            |               |          |              | X   |
| Kluis                                                                 |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                                         |               |          |              | X   |
| Alarminstallatie                                                      |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                    |               |          |              | X   |
| Rookmelders                                                           | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                                     | X             |          |              |     |
| Airconditioning                                                       |               |          |              | X   |
| Screens                                                               | X             |          |              |     |
| Rolluiken                                                             |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten                                                      | X             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                               | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                     |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                                                 |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                                          |               |          |              | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                           |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                      | X             |          |              |     |
| - boiler                                                              |               |          |              | X   |
| - geiser                                                              |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                     |               |          |              | X   |

Lijst van zaken

| Beschrijving                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                              |               |          |              | X   |
| Tuin - Inrichting                              |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                          | X             |          |              |     |
| Beplanting                                     | X             |          |              |     |
|                                                |               |          |              | X   |
| Tuin - Verlichting/installaties                |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                              | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X             |          |              |     |
|                                                |               |          |              | X   |
| Tuin - Bebouwing                               |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                         | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging            |               |          |              | X   |
| (Broei)kas                                     |               |          |              | X   |
|                                                |               |          |              | X   |
|                                                |               |          |              | X   |
| Tuin - Overig                                  |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                         |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                    | X             |          |              |     |
| - vlaggenmast(houder)                          | X             |          |              |     |
| -                                              |               |          |              | X   |
| -                                              |               |          |              | X   |
| Overig - Contracten                            |               |          |              |     |
| CV: Nee                                        |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                                    |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                              |               |          |              |     |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Antwoord    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Bijzonderheden 1 A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nee         |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| Bijzonderheden 1 B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?<br>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nee         |
| Zo ja, welke zijn dat?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| Bijzonderheden 1 C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?<br>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Niet bekend |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| Bijzonderheden 1 D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Niet bekend |
| Zo ja, graag nader toelichten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| Bijzonderheden 1 E.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Heeft u grond van derden in gebruik?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Niet bekend |
| Zo ja, welke grond?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| 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) | Nee         |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                     | Antwoord |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Bijzonderheden 1 G.                                                                                                       |          |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?                                                                        | Nee      |
|                                                                                                                           |          |
| Bijzonderheden 1 H.                                                                                                       |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?                                    | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?                                                                                                      |          |
|                                                                                                                           |          |
| Bijzonderheden 1 I.                                                                                                       |          |
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?                   | Nee      |
| Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?        | Nee      |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?                                  | Nee      |
|                                                                                                                           |          |
| Bijzonderheden 1 J.                                                                                                       |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                               | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                                     |          |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:                                                                                  |          |
| Duur:                                                                                                                     |          |
|                                                                                                                           |          |
| Bijzonderheden 1 K.                                                                                                       |          |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                             | Nee      |
|                                                                                                                           |          |
| Bijzonderheden 1 L.                                                                                                       |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                       | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?                                                                      |          |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: |          |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?                                                                            |          |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?                                                                             |          |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)             |          |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?                                                                                 |          |
| Zo ja, hoeveel?                                                                                                           |          |
|                                                                                                                           |          |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 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 buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) | Nee      |
| Zo ja, welke is/zijn dat?                                                                                                                                                                                                               |          |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| Bijzonderheden 1 N.                                                                                                                                                                                                                     |          |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?                                                                                                                                                                                   | Nee      |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                                                                                                                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| Bijzonderheden 1 O.                                                                                                                                                                                                                     |          |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?                                                                                      | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                           |          |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| Bijzonderheden 1 P.                                                                                                                                                                                                                     |          |
| Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?                                                                                                        | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                           |          |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| Bijzonderheden 1 Q.                                                                                                                                                                                                                     |          |
| Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?                                                                                                                                             | Nee      |
| Zo ja, waarom?                                                                                                                                                                                                                          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| Bijzonderheden 1 R.                                                                                                                                                                                                                     |          |
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?<br>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)                                | Nee      |
| Zo ja, waarom?                                                                                                                                                                                                                          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| Bijzonderheden 1 S.                                                                                                                                                                                                                     |          |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)                                                                                                                                                            | woning   |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                        | Antwoord                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?                                               | Ja                                       |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?                   |                                          |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?                                |                                          |
|                                                                                              |                                          |
| Gevels 2 A.                                                                                  |                                          |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?        | Nee                                      |
| Zo ja, waar?                                                                                 |                                          |
|                                                                                              |                                          |
| Gevels 2 B.                                                                                  |                                          |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                    | Nee                                      |
| Zo ja, waar?                                                                                 |                                          |
|                                                                                              |                                          |
| Gevels 2 C.                                                                                  |                                          |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                   | Ja                                       |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                            |                                          |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? |                                          |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                       |                                          |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                         | Ja                                       |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                   |                                          |
|                                                                                              |                                          |
| Gevels 2 D.                                                                                  |                                          |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                               | Nee                                      |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                     |                                          |
|                                                                                              |                                          |
| Dak(en) 3 A.                                                                                 |                                          |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                | vanaf de bouw                            |
| Overige daken:                                                                               | vanaf de bouw                            |
|                                                                                              |                                          |
| Dak(en) 3 B.                                                                                 |                                          |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                        | Ja                                       |
| Zo ja, waar?                                                                                 | boven de keuken<br>ontluchting afzuigkap |
|                                                                                              |                                          |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                             | Antwoord     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |              |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |              |
|                                                                                                                                                   |              |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                                               |              |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                                     | Nee          |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                                     |              |
|                                                                                                                                                   |              |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                                                                                                                               |              |
| 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?                                                                    | tijdens bouw |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            | Nee          |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                                                                                                | Ja           |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Ja           |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                      | nvt          |
|                                                                                                                                                   |              |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>                                                                                                                               |              |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?                                                                                                       | Nee          |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                               |              |
|                                                                                                                                                   |              |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>                                                                                                                               |              |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?                                                                                                                 | Nee          |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                               |              |
|                                                                                                                                                   |              |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>                                                                                                             |              |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)                      | Hardhout     |
|                                                                                                                                                   |              |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>                                                                                                             |              |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                                      | 2020         |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                            | Antwoord    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                                                 | Nee         |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                 |             |
|                                                                                                                                                  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>                                                                                                            |             |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                                         | Ja          |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                             |             |
|                                                                                                                                                  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>                                                                                                            |             |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                                                                 | Ja          |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                                      |             |
|                                                                                                                                                  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>                                                                                                            |             |
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                                                                           | Ja          |
| Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | dubbel glas |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                       | Ja          |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                        |             |
|                                                                                                                                                  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>                                                                                                            |             |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)                                         | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                     |             |
|                                                                                                                                                  |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>                                                                                                          |             |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                               | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                     |             |
|                                                                                                                                                  |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>                                                                                                          |             |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                 | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                     |             |
|                                                                                                                                                  |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>                                                                                                          |             |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?                              | Ja          |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                             | Antwoord                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      | toilet begane grond en binnenmuur overloop / muur keuken / muur grote slaapkamer boven |
|                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |
| 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.) | Ja                                                                                     |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      | Toilet beganegrand                                                                     |
|                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 E.                                                                                                                                                  |                                                                                        |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                       | Nee                                                                                    |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 F.                                                                                                                                                  |                                                                                        |
| Is er sprake van vloerisolatie?                                                                                                                                                   | Ja                                                                                     |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                                       | tijdens de bouw                                                                        |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                                                            | Nee                                                                                    |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                                                              | Ja                                                                                     |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                                                      |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.                                                                                                                                             |                                                                                        |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?                                                                                                                             | Nee                                                                                    |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.                                                                                                                                             |                                                                                        |
| Is de kruipruimte toegankelijk?                                                                                                                                                   | Ja                                                                                     |
| Is de kruipruimte droog?                                                                                                                                                          | Ja                                                                                     |
| Zo nee of meestal, toelichting:                                                                                                                                                   |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.                                                                                                                                             |                                                                                        |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?                                                                                                                                | Nee                                                                                    |
| Zo ja of soms, toelichting:                                                                                                                                                       |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                         | Antwoord                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.                                                                                                                                                                                                         |                              |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?                                                                                                                                 | Nee                          |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?                                                                                                                                                     |                              |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?                                                                                                                                                                                       |                              |
|                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Installaties 7 A.                                                                                                                                                                                                                             |                              |
| 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) | CV-installatie op gas        |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                                                                                                                                           | Ja                           |
| Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)                                                                                                                        |                              |
| Merk van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                                   | Remeha                       |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                           | WHB AVANTA 28C Remeha NL CW4 |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                       | 24-1-2011                    |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                                                       | 19-12-2025                   |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                                                                                                                                          | Ja                           |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                                                                                                              | Nestor Service               |
|                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Installaties 7 B.                                                                                                                                                                                                                             |                              |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)                                        | Nee                          |
| Zo ja, wat is u opgevallen?                                                                                                                                                                                                                   |                              |
|                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Installaties 7 C.                                                                                                                                                                                                                             |                              |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?                                                                                                                                                                                                      | Nee                          |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                 |                              |
|                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Installaties 7 D.                                                                                                                                                                                                                             |                              |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?                                                                                                                                                                                            | Nee                          |
| Zo ja, waar en welke?                                                                                                                                                                                                                         |                              |
|                                                                                                                                                                                                                                               |                              |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                          | Antwoord                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Installaties 7 E.                                                                                                                                              |                                         |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?                                                                                                 | Nee                                     |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                   |                                         |
| Installaties 7 F.                                                                                                                                              |                                         |
| Heeft u vloerverwarming in de woning?                                                                                                                          | Ja                                      |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:                                                          | Ja                                      |
| warm water:                                                                                                                                                    | Ja                                      |
| overig, namelijk                                                                                                                                               | nvt                                     |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                                                                              | badkamer                                |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                                                                           | begane grond, gang, keuken en woonkamer |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                                                                                                  | nvt                                     |
| Installaties 7 G.                                                                                                                                              |                                         |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?                                                                                                                | Nee                                     |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                  |                                         |
| Installaties 7 H.                                                                                                                                              |                                         |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?                                                                                                             | Nee                                     |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                                                                                                   | Nee                                     |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.                                                       |                                         |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                                 |                                         |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                         |                                         |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).<br>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?                                                                                         |                                         |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                            | Antwoord                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 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?                                                                                                                                     |                                        |
| Installaties 7 I.                                                                                                                                                                |                                        |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                            | rookgasafvoeren zijn in 2023 vernieuwd |
| Installaties 7 J.                                                                                                                                                                |                                        |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        | nvt                                    |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                | Niet bekend                            |
| 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.) | Nee                                    |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                              |                                        |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee                                    |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                                        |
| Installaties 7 L.                                                                                                                                                                |                                        |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                           | Nee                                    |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                   |                                        |
| Blijft deze achter?                                                                                                                                                              |                                        |
| Installaties 7 M.                                                                                                                                                                |                                        |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?                                                                                                                | Ja                                     |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                                                                                                                                    | Ja                                     |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                                             |                                        |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?                                                                                                                              | niet                                   |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                                                                                                 | vanaf de bouw                          |
| Installaties 7 N.                                                                                                                                                                |                                        |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                   | Antwoord                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) | Nee                                  |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                                                                                                                           |                                      |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                                    |                                      |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                                                                                        |                                      |
| Installaties 7 O.                                                                                                                                                       |                                      |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?                                                                                                                      | Ja                                   |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?                                                                                                                            | 10 jaar                              |
| Sanitair, riolering en keuken 8 A.                                                                                                                                      |                                      |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?                                                                                     | Nee                                  |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                           |                                      |
| Sanitair, riolering en keuken 8 B.                                                                                                                                      |                                      |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                                                                                                        | beneden 19 jaar, boven vanaf de bouw |
| Sanitair, riolering en keuken 8 C.                                                                                                                                      |                                      |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?                                                                                | Ja                                   |
| Zo nee, welke niet?                                                                                                                                                     |                                      |
| Sanitair, riolering en keuken 8 D.                                                                                                                                      |                                      |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                                                                                                    | Ja                                   |
| Sanitair, riolering en keuken 8 E.                                                                                                                                      |                                      |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?                                                                              | Nee                                  |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                           |                                      |
| Sanitair, riolering en keuken 8 F.                                                                                                                                      |                                      |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?                                                                                      | Nee                                  |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?                                                                                                       |                                      |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Sanitair, riolering en keuken 8 G.                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                     | 2011        |
| Sanitair, riolering en keuken 8 H.                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                     | 2011        |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja          |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Sanitair, riolering en keuken 8 I.                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)                                                                                                                                                                                                              | Nee         |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Diversen 9 A.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1994        |
| 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.) | Niet bekend |
| Zo ja, welke en waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| Diversen 9 C.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?                                                                                                                                                                                                    | Nee         |
| Diversen 9 D.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                                                                                                                                                                                                                          | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Diversen 9 E.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                            | Antwoord    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                       | Niet bekend |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                                                                                                                                                                                                   |             |
| Diversen 9 I.                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?                                                                                                                                                                                                                                 | Nee         |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?                                                                                                                                                                                                            |             |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                             | N.v.t       |
| Diversen 9 J.                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)                                                                                                                                                                | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Diversen 9 K.                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?                                                                                                                                                                                                          | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Zo ja, wanneer?                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| Zo ja, door welk bedrijf?                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| Diversen 9 L.                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Antwoord    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Niet bekend |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| Diversen 9 M.                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Diversen 9 N.                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?                                                                                                                                                                                     | Nee         |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Diversen 9 O.                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja          |
| Diversen 9 P.                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?                                                                                                                                                                                                          | Nee         |
| Zo ja, welke label?                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| Vaste lasten 10 A.                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                                                                                                                                                                                        | 360         |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2026        |
| Vaste lasten 10 B.                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                                                                                                                                                                                      | 450000      |
| Peiljaar?                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 01-01-2025  |
| Vaste lasten 10 C.                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                                                                                                                                                                                              | 247         |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2026        |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                              | Antwoord                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vaste lasten 10 D.                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                        |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)                                                                             | 732                                                                                                                                                                                    |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                     | 2026                                                                                                                                                                                   |
| Vaste lasten 10 E.                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                        |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                                                                                                           | 0                                                                                                                                                                                      |
| Elektra:                                                                                                                                                                                           | 0                                                                                                                                                                                      |
| Water:                                                                                                                                                                                             | 14                                                                                                                                                                                     |
| Stadsverwarming:                                                                                                                                                                                   | 0                                                                                                                                                                                      |
| Anders:                                                                                                                                                                                            | Voorscchot elektra en gas: € 247 per maand<br>Let op: gas- en elektraverbruik niet representatief, kachel heel de dag 24 graden, deuren open, alle elektriciteit hele dagen in gebruik |
| Te weten:                                                                                                                                                                                          | 247                                                                                                                                                                                    |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                                                                                                 | 1166                                                                                                                                                                                   |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                                                                                                          | 1499                                                                                                                                                                                   |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                                                                                                          | 1418                                                                                                                                                                                   |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                                                                        | 2917                                                                                                                                                                                   |
| Water (m3):                                                                                                                                                                                        | 42                                                                                                                                                                                     |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                      |
| Anders:                                                                                                                                                                                            | 0                                                                                                                                                                                      |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                                 | 1                                                                                                                                                                                      |
| Vaste lasten 10 F.                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                        |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                           | Nee                                                                                                                                                                                    |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                        |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>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?<br>Afkoopsom:                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                        |
| Duur:                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                        |

NVM Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                   | Antwoord |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Vaste lasten 10 G.                                                                                                                                      |          |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?                                                                         | 0        |
| Heeft u alle canons betaald?                                                                                                                            | N.v.t    |
| Is de canon afgekocht?                                                                                                                                  | N.v.t    |
| Zo ja, tot wanneer?                                                                                                                                     |          |
| Vaste lasten 10 H.                                                                                                                                      |          |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?                                                                              | Nee      |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?                                                                      | Nee      |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor?                                                                                                                            |          |
| Vaste lasten 10 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?                                                                                            |          |
| Garanties 11 A.                                                                                                                                         |          |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                           |          |
| Nadere informatie 12 A.                                                                                                                                 |          |
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)                                                                                     | geen     |

# Vraag & antwoord

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden meedelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of - via zijn makelaar - een tegenbod doet.

## 4. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 5. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koop-overeenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorboud
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper - en eventueel de notaris - een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.



## Wonen in Zwijndrecht



Bij het kruispunt van drie drukbevaren rivieren, De Noord, Oude Maas en Beneden-Merwe ligt de gemeente Zwijndrecht. Vanaf de boulevard kijk je op de bekende Dordtse dom en eeuwenoude grachtenpanden; met het veerpontje is een oversteek zo gemaakt.

Het gezellige winkelcentrum Walburg heeft alle faciliteiten om fijn en gezellig te winkelen. Zwijndrecht is bekend om 'De Devel' een natuurgebied dat grenst aan de plattelandsgemeente Heerjansdam, dat sinds 2003 bij Zwijndrecht hoort. Het sportcomplex De Hoge Devel met zwembaden en squashbanen is er voor jong en oud.

In Zwijndrecht vind je naast oude, nostalgische woningen, ruim opgezette wijken met mooie eengezinswoningen, maar ook beeldbepalende appartementencomplexen als Eem- en Zonnestein met een geweldig uitzicht op de omgeving. In Zwijndrecht woon je met plezier en gemak.



# Wij zijn Wisse, aangenaam

**Als specialisten van Wisse Makelaardij en Hypotheken vormen we een hecht en betrokken team.**

Normen, waarden en menselijke verbinding staan bij ons centraal. Wij spreken de taal van onze regio en zijn maatschappelijk betrokken. Wat ons onderscheidt, is onze persoonlijke aanpak, authenticiteit en eerlijkheid.

**Wat kunnen we voor je betekenen?**



Ik wil mijn woning  
**verkopen**



Ik wil mijn woning  
**taxeren**



Ik wil mijn woning  
**kopen**



Ik wil een goede  
**hypotheek**



**Maak nu een afspraak**

→ Bellen: 078 68 40 292

→ Mailen: [info@wisse.nl](mailto:info@wisse.nl)

**Maak kennis met Wisse**

## Onze specialisten



**Sam Wisse**

Registermakelaar RM,  
Registertaxateur RT en  
Hypotheekadviseur



**Ewout van  
Bronswijk**

Registermakelaar RM,  
Registertaxateur RT en  
Hypotheekadviseur



**Christiaan  
de Visser**

Registermakelaar RM,  
Registertaxateur RT



**Niels Wisse**

Registermakelaar RM



**Carolien van  
Groningen**

Medewerker  
Binnendienst  
Hypotheek



**Ferdy de  
Kwaadsteniet**

Erkend Hypothecair  
Planner



**Lianne van der  
Hoorn**

Medewerker  
Binnendienst  
Makelaardij



**Daniëlle van  
der Linden**

Medewerker  
Binnendienst  
Makelaardij



**Janine Bal**

Medewerker  
Binnendienst  
Makelaardij



**Laura Wisse**

Administratief  
medewerkster



# Wisse Hypotheken

**Gewoon goed geregeld, zoals je van ons gewend bent. Wij geven onafhankelijk advies en bemiddelen tussen meer dan veertig geldverstrekkers.**

Hypotheekadvies duur? Het eerste gesprek duurt korter dan een uur en de koffie en thee krijg je van ons. We beantwoorden al je vragen én de vragen die je zelf niet bedacht had. Kleine letters met verborgen kosten? Je betaalt één all-in tarief voor hypotheekadvies. Het advies voor risicoverzekeringen is daarbij inbegrepen.

## Stappenplan

Een hypotheek aanvragen? Onze werkwijze bestaat uit vijf overzichtelijke stappen, zodat je altijd weet waar je aan toe bent!

1

### Vrijblijvende kennismaking & oriëntatie

Wat je natuurlijk wil weten is je leencapaciteit en de daarbij behorende maandlasten. Deze eerste afspraak is dan ook vrijblijvend en kost je niets. Onze adviseurs geven je tijdens dit gesprek uitleg over de verschillende hypotheekvormen en kijken daarbij wat het beste bij jou past. Dat hangt samen met mogelijkheden die jouw persoonlijke situatie biedt: ben je bijvoorbeeld alleen of woon je samen?

2

### Dossiervorming

Dan gaan we aan de slag met het in orde maken van je dossier. Je krijgt van ons te horen welke documenten nodig zijn voor de aanvraag. Wij zorgen dat deze stukken doorgestuurd worden naar de geldverstrekker.

3

### Jouw persoonlijke advies

Nadat alle documenten compleet zijn, gaat onze adviseur jouw persoonlijke advies opstellen en het samen met jou afstemmen. Dan kan de aanvraag bij de geldverstrekker gedaan worden. Na jouw akkoord, leveren wij het dossier compleet aan bij de geldverstrekker.

4

### Offerte tekenen

Zodra de geldverstrekker ook alle documenten heeft goedgekeurd, ontvangen wij de offerte. Wij plannen een tekenafpraak met je in. Tijdens deze afspraak nemen we samen de offerte door en heb je alle ruimte om vragen te stellen. Na het tekenen van de offerte sturen wij deze naar de geldverstrekker.

5

### Gefeliciteerd!

De benodigde stukken worden doorgestuurd naar de notaris waar de hypotheekakte zal passeren. Hiermee is jouw hypotheektraject afgerond!



### Weten hoeveel je kunt lenen?

Maak een afspraak met Ferdy voor een vrijblijvend hypotheekgesprek.

→ Bel mij: 078 68 40 292

## Om te onthouden

## Jouw aantekeningen

## Om te onthouden

## Jouw aantekeningen

## Om te onthouden

## Jouw aantekeningen

## Om te onthouden

## Jouw aantekeningen



Interesse in deze woning?  
Ik ben Niels,  
aangenaam

→ Bel mij: 078 68 40 292

→ Mail mij: niels@wisse.nl