



Rietbroek
makelaardij



Vrijstaande woning op unieke locatie aan het water

Sluis 13 | NIEUWE WETERING | Vraagprijs € 900.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Soort woning:	eengezinswoning
Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	2002
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label:	A
Aantal slaapkamers:	4
Inhoud:	605 m ³
Perceeloppervlakte:	325 m ²
Woonoppervlakte:	163 m ²
Ligging:	aan water, aan vaarwater
Parkeergelegenheid:	op eigen terrein, openbaar parkeren

Vrijstaande woning op unieke locatie aan het water

Wonen aan het water, met alle vrijheid om vanuit je eigen tuin om de Ringvaart op te varen. Deze bijzondere woning in Nieuwe Wetering combineert ruimte, comfort en een unieke ligging. Dankzij de grote raampartijen en de ligging rondom het water geniet je vanuit de woning én de tuin volop van het groen en de voorbijvarende boten. Met vier slaapkamers, twee badkamers, een zonnig dakterras, een energiezuinig A-label en maar liefst 16 zonnepanelen is dit een heerlijk compleet huis voor wie graag ruim en comfortabel woont en volop wil genieten van het buitenleven.

Indeling

Begane grond

Entree, ruime hal met garderobe, meterkast en nette toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Vanuit de hal heb je toegang tot alle vertrekken op de begane grond: de woonkamer met open keuken en de bijkeuken.

De ruime woonkamer (ca. 34 m²) is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Deze zorgen tevens voor fraai uitzicht over de tuin en het direct daaraan grenzende water. Bij het ontwerp is nagedacht over de zichtlijnen vanuit elke hoek van de woning: zo is er vanuit vrijwel alle kamers in de woning fraai vrij uitzicht over groen of over het water.

De in 2024 gerenoveerde keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met lichte kastjes en een keramieken werkblad. De keuken is voorzien van diverse apparatuur waaronder een koelkast, vriezer, inductie kookplaat met ingebouwd afzuigsysteem, oven, vaatwasser en Quooker kokend waterkraan.

Vanuit de hal is de bijkeuken (ca. 9 m²) te bereiken. Deze biedt veel bergruimte en biedt toegang naar de tuin en houten berging door middel van een loopdeur. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de omvormer van de zonnepanelen.

De begane grond is voorzien van een gietvloer met volledige vloerverwarming.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een lange overloop. Deze overloop heeft veel lichtinval dankzij de grote glazen schuifpui, die toegang geeft tot het zonnige dakterras, welke is gesitueerd op het zuiden.

De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 16 m²) heeft een directe toegang tot een volledig betegelde badkamer. Deze badkamer heeft een ligbad, wastafel en een ruime inloopdouche. De slaapkamer aan de achterzijde (ca. 21 m²) is momenteel ingericht als kantoor en beschikt over een vaste kast. Tevens tref je op deze verdieping de tweede badkamer met een wastafel, douche en toilet. Beide badkamers zijn uitgevoerd met witte en lichtgrijze tegels, grijze vloertegels en vloerverwarming.

De eerste verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

Tweede verdieping

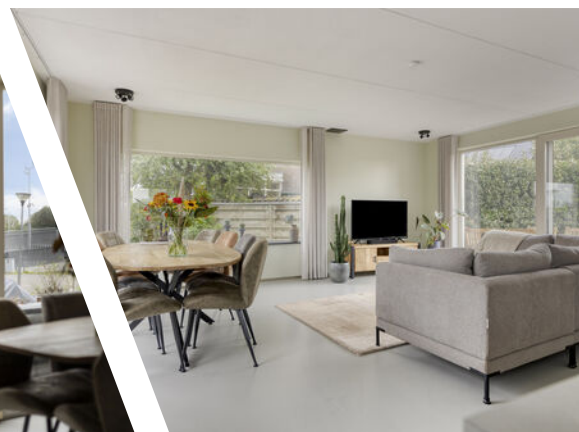
Via de vaste trap bereik je de overloop met een ruime berging. Op de overloop bevindt zich tevens de technische ruimte, met daarin de opstelplaats van de HR combiketel en de WTW-installatie. Net zoals op de eerste etage bevindt zich ook op deze verdieping zowel aan de voor- als aan de achterzijde een slaapkamer (beide ca. 11 m²). Deze kamers zijn allebei voorzien van Velux-dakramen met vaste rolgordijnen en bergruimte achter knieschotten.

De tweede verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer.

Tuin

De woning beschikt over een heerlijke tuin rondom de woning. Hier bevinden zich diverse terrassen, waaronder een hardhouten terras aan het water, gazon, een hardhouten steiger direct aan de Ringvaart met een ligplaats voor een boot. Op mooie dagen zó wegvaren vanuit de tuin, direct de Ringvaart op, behoort hiermee tot de mogelijkheden. Middels een schuifpui in de woonkamer is het hardhouten terras aan de waterzijde te bereiken. Een tweede schuifpui in de woonkamer biedt verbinding met de zonnige tuin rondom de woning. De aanwezigheid van deze twee puien tegenover elkaar zorgt er tevens voor dat de tuin echt als verlengde van de woning dient. Zeker wanneer deze op zonnige, warme dagen tegenover elkaar open worden gezet!

De tuin biedt voldoende mogelijkheden om lekker de zon of juist de schaduw op te zoeken. Daarnaast biedt de tuin vrij uitzicht over het water en de voorbij varende boten, maar zijn er juist ook mogelijkheden om in alle privacy te kunnen genieten. Kortom, een heerlijke plek!



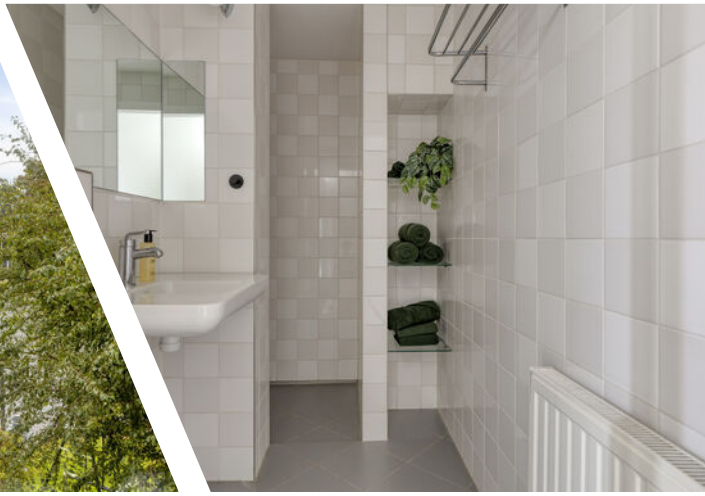
Bijzonderheden

- Bouwjaar 2002
- Woonoppervlakte ca. 163 m²
- Inhoud ca. 605 m³
- 4 slaapkamers
- Keuken gerenoveerd in 2024
- Tuin rondom aan vaarwater
- Huur ligplaats en steiger van Hoogheemraadschap van Rijnland (kosten afhankelijk van de lengte van de aan te leggen boot)
- Voorzien van houten en kunststof kozijnen met HR beglazing
- Energiezuinige woning: A-label, WTW en 16 zonnepanelen
- Onder architectuur gebouwd
- Ligging aan het fietspad, maar ontheffing om met de auto bij de woning te mogen komen
- Oplaadpunt elektrische auto ter overname
- Aanvaarding in overleg









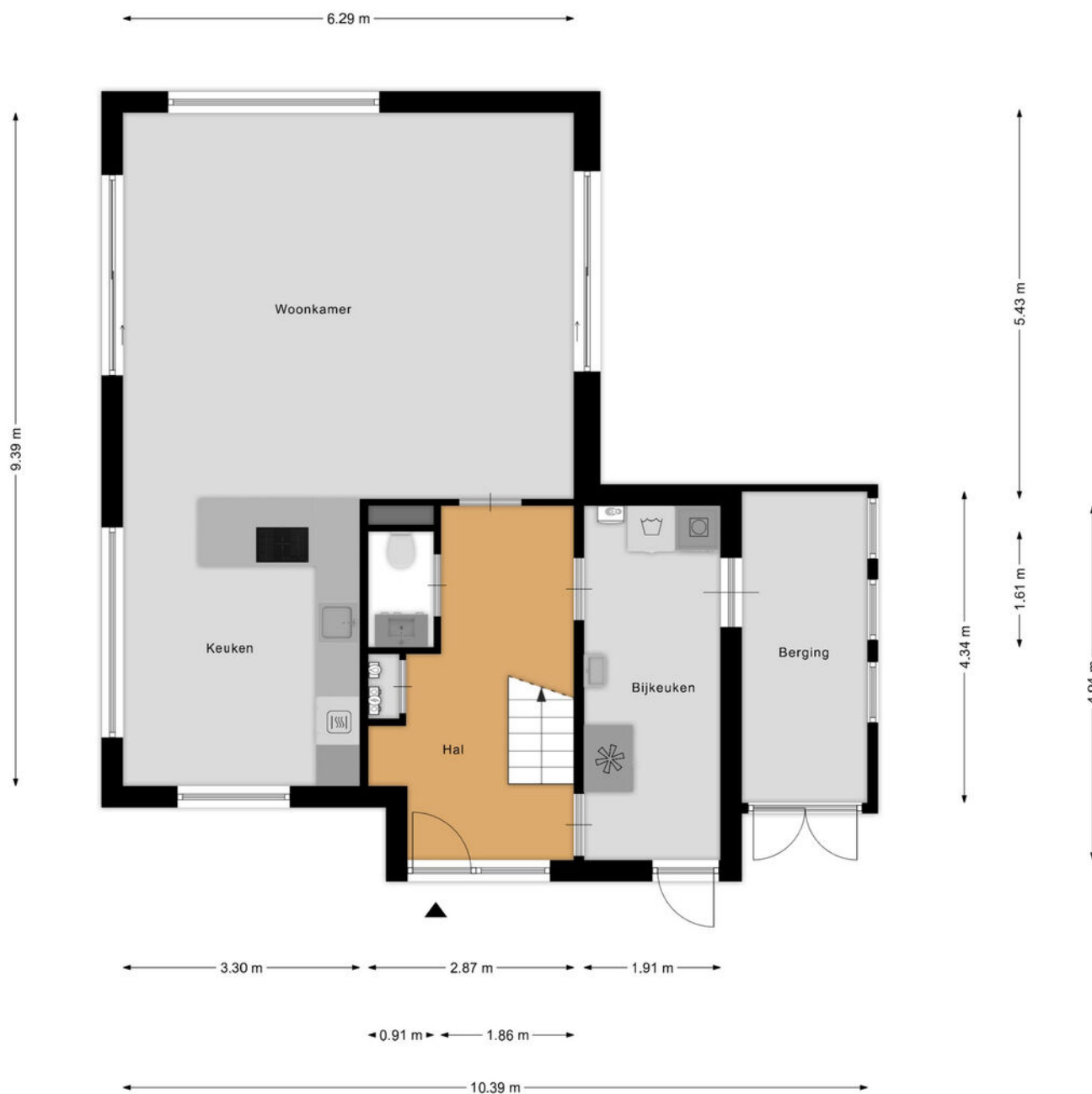






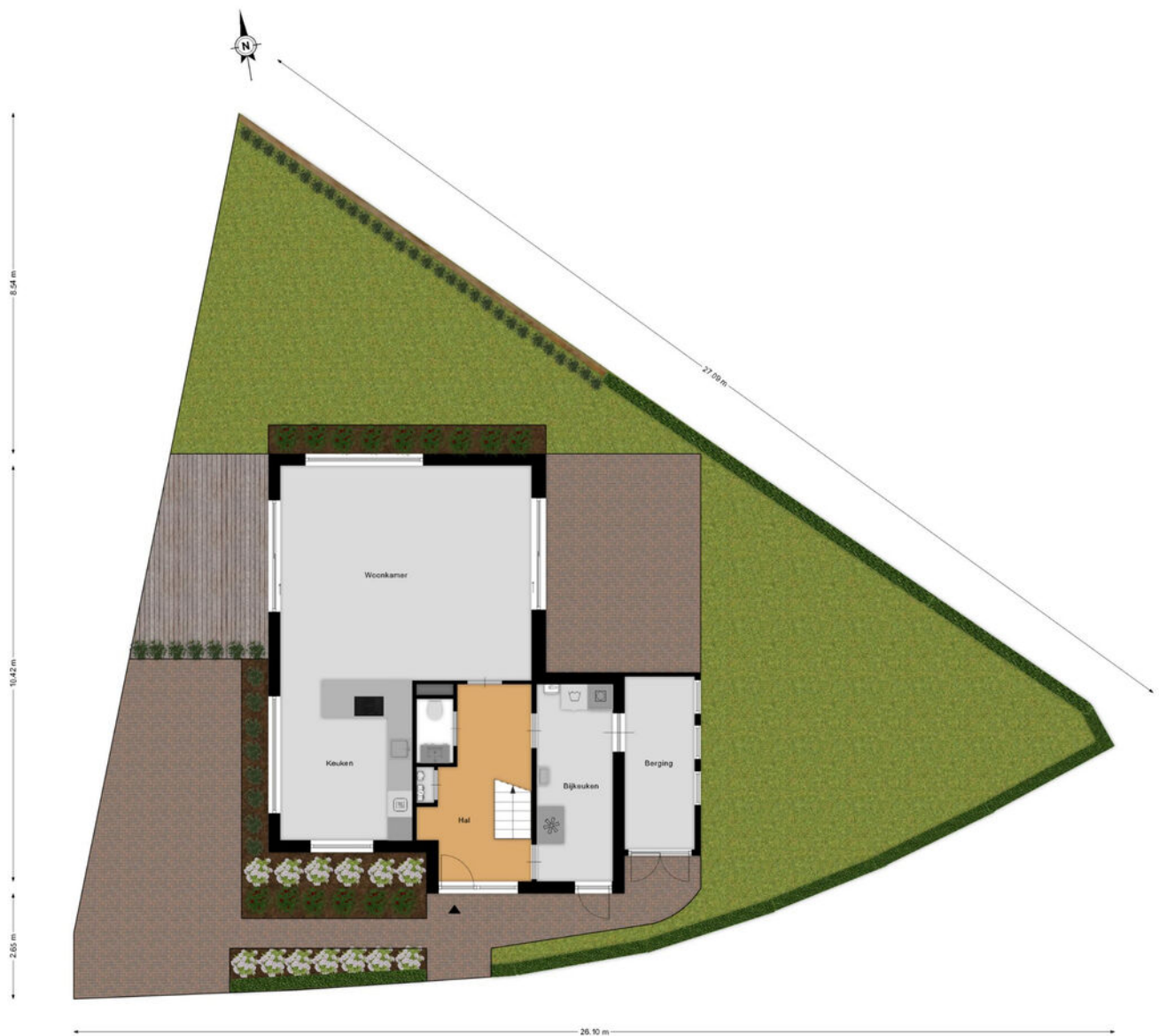


Begane grond



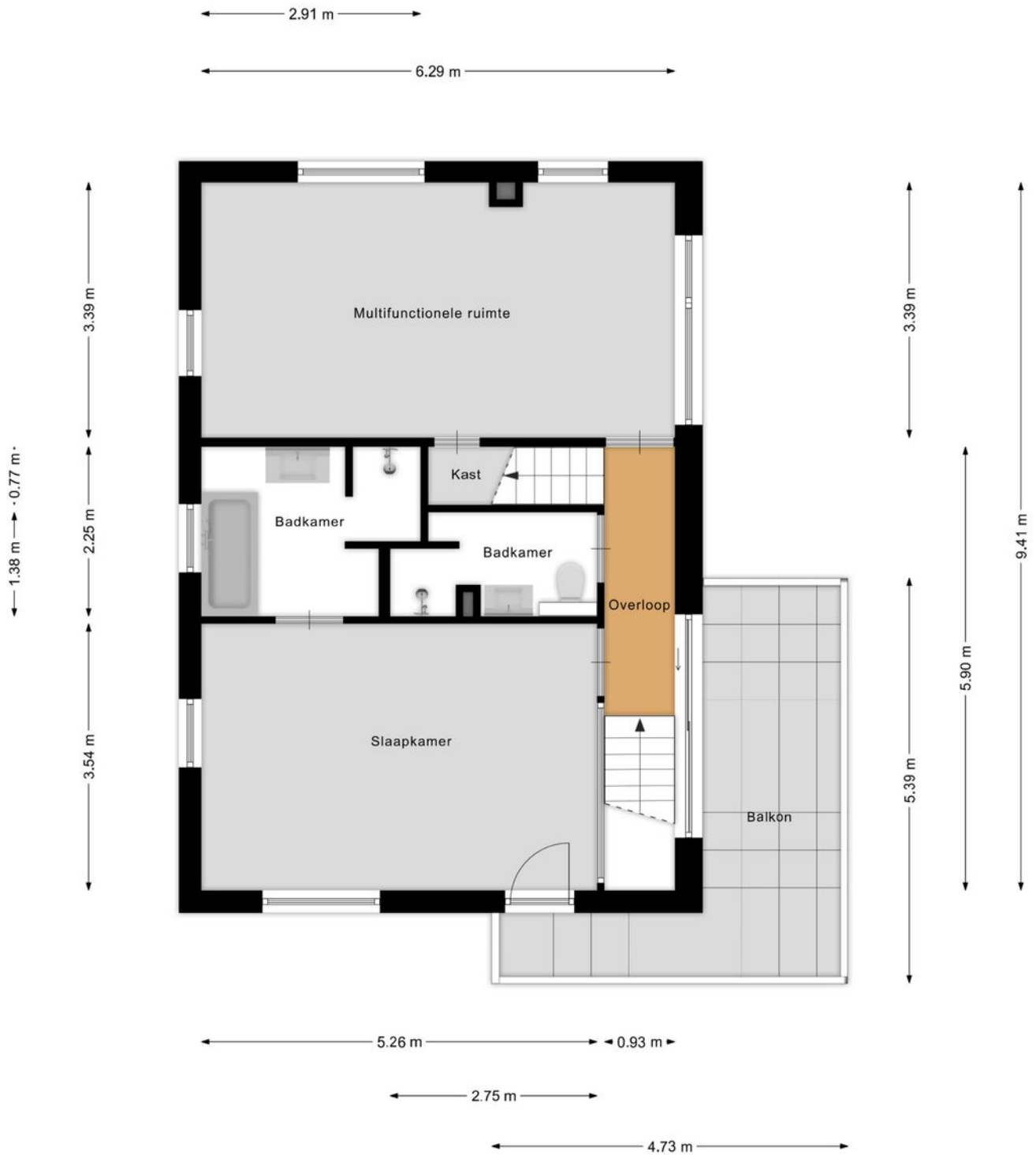
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Situatie met tuin

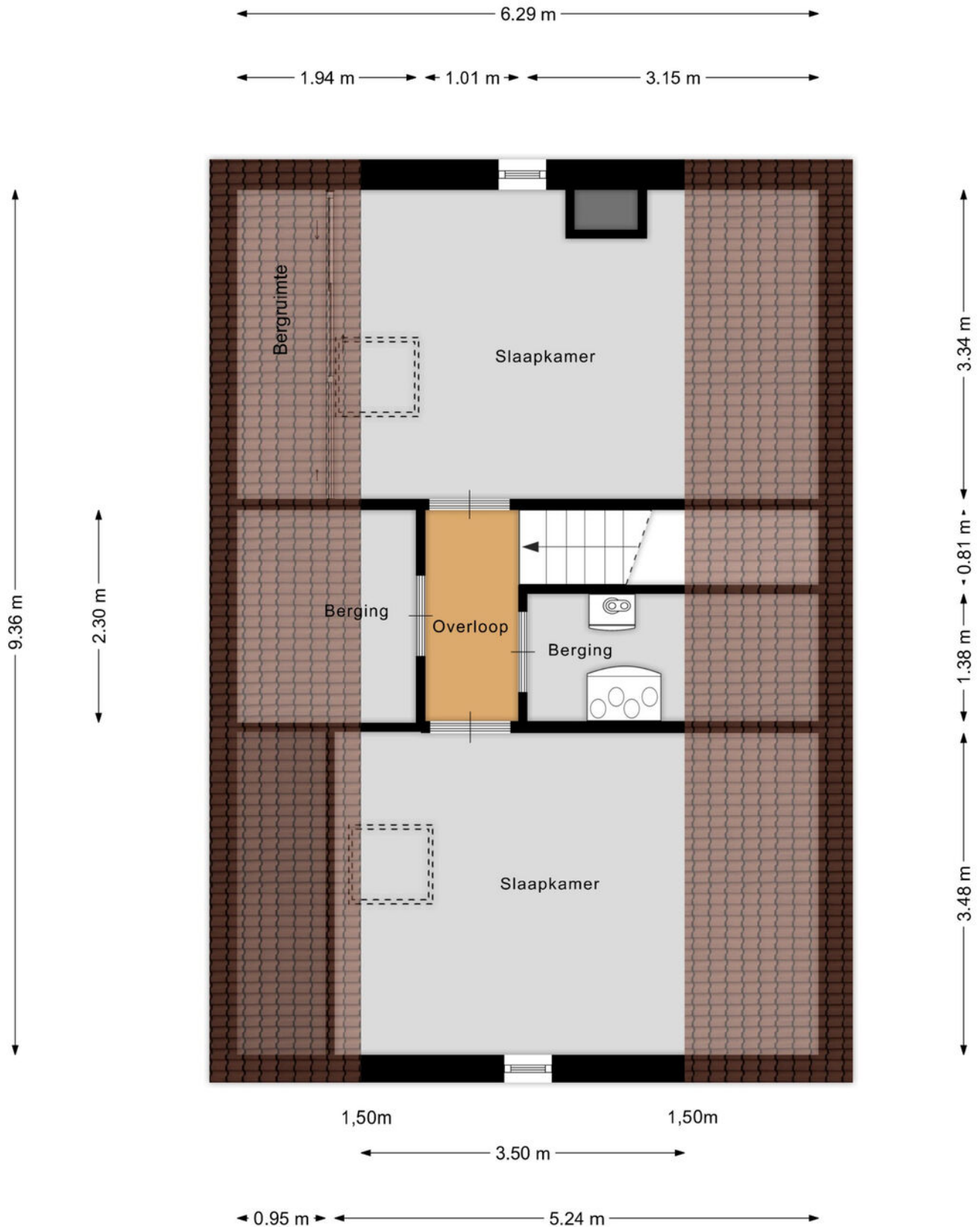


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart

De kadastrale kaart is een kaart die de kadastrale gegevens van een gebied toont. Deze gegevens zijn onder andere de kadastrale nummers, de kadastrale waarde en de kadastrale eigendom.

De kadastrale kaart is een belangrijk document voor de kadastrale dienst en de kadastrale dienst is verantwoordelijk voor de kadastrale gegevens.

De kadastrale kaart is een belangrijk document voor de kadastrale dienst en de kadastrale dienst is verantwoordelijk voor de kadastrale gegevens.

De kadastrale kaart is een belangrijk document voor de kadastrale dienst en de kadastrale dienst is verantwoordelijk voor de kadastrale gegevens.

De kadastrale kaart is een belangrijk document voor de kadastrale dienst en de kadastrale dienst is verantwoordelijk voor de kadastrale gegevens.

De kadastrale kaart is een belangrijk document voor de kadastrale dienst en de kadastrale dienst is verantwoordelijk voor de kadastrale gegevens.

De kadastrale kaart is een belangrijk document voor de kadastrale dienst en de kadastrale dienst is verantwoordelijk voor de kadastrale gegevens.

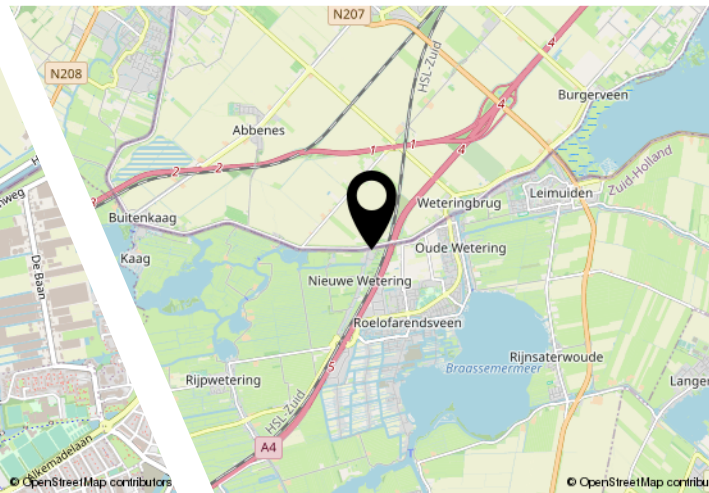
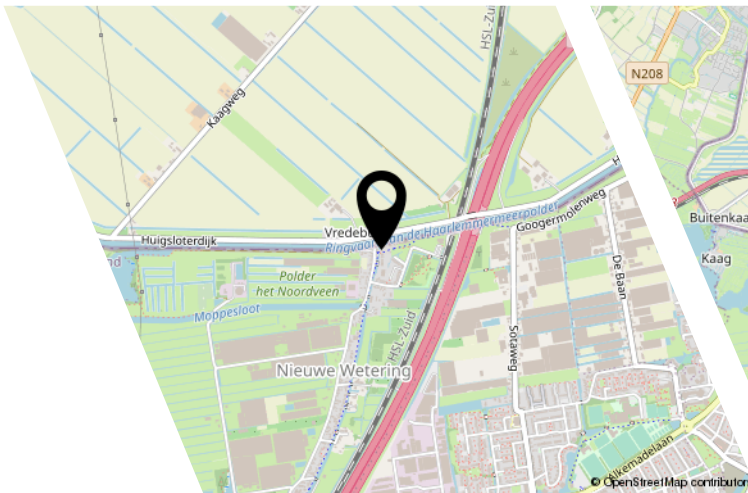
De kadastrale kaart is een belangrijk document voor de kadastrale dienst en de kadastrale dienst is verantwoordelijk voor de kadastrale gegevens.

De kadastrale kaart is een belangrijk document voor de kadastrale dienst en de kadastrale dienst is verantwoordelijk voor de kadastrale gegevens.

De kadastrale kaart is een belangrijk document voor de kadastrale dienst en de kadastrale dienst is verantwoordelijk voor de kadastrale gegevens.

Nieuwe

Sluis 13
2376 AS Nieuwe wetering



Ligging & omgeving

In de buurt van de woning is polderwater te vinden, een winkelcentrum met diverse winkels, sportverenigingen, scholen en meer. Nieuwe Wetering is als onderdeel van de gemeente Kaag en Braassem een mooie rustige woonomgeving centraal in het Groene Hart en Hollandse plassen. Maak een wandeling over de polderwegen in de om de hoek gelegen polder tussen Nieuwe Wetering en Rijpwetering. Of leg een bootje in een van de vele jachthavens en zoek de rust en ontspanning op van de Kagerplassen of Braassemmermeer. En er is nog véél meer te doen in de omgeving. Even geen inspiratie? www.rondomkaagenbraassem.nl vertelt je alle mogelijkheden die de gemeente te bieden heeft. Daarnaast is door de ontsluitingen met bijv. de A4 en A44 de gemeente makkelijk aan te rijden vanuit de grote steden.

Bereikbaarheid

Vanuit Nieuwe Wetering rijd je met de auto in 2 minuten de rijksweg A4 op en sta je in ongeveer een kwartiertje op luchthaven Schiphol of in Leiden. De omliggende grote steden Amsterdam, Haarlem, Den Haag of de Noordzeestranden liggen op slechts 20 tot 30 minuten rijden vanaf Nieuwe Wetering. Op loopafstand ligt een bushalte met verbindingen naar Leiden en Schiphol. Tevens kun je in Nieuwe Wetering op stappen op de

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Waterontharder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	



Ons team

Van alle markten thuis!

Rietbroek Makelaardij werkt onderscheidend, integer en met gedegen vakkennis. Dat doen we met enthousiasme, we zetten nét dat stapje extra. Zoekt u een aankoopmakelaar, een verkoopmakelaar of een taxateur voor woning of bedrijfsonroerendgoed, wij zijn van alle markten thuis. Een huis op Funda zetten kan iedereen, het is de marketing en reclame van Rietbroek Makelaardij die het verschil maakt!

Rietbroek Makelaardij staat voor...

- een frisse en effectieve aanpak
- specialisme en professionaliteit in aan- en verkoopbegeleiding
- directe en duidelijke communicatie: afspraak is afspraak!
- korte lijnen en persoonlijke dienstverlening
- een breed netwerk



Wonen in Nieuwe Wetering

Nieuwe Wetering is één van de oudste dorpen van de gemeente, de oorsprong ligt in 1342. Tegenwoordig ligt het dorp ten westen van de snelweg A4, omringd door tuinbouwgebied.

Nieuwe Wetering is als onderdeel van de gemeente Kaag en Braassem een mooie rustige woonomgeving centraal in het Groene Hart en Hollandse plassen. Maak een wandeling over de polderwegen in de om de hoek gelegen polder tussen Nieuwe Wetering en Rijpwetering. Of leg een bootje in een van de vele jachthavens en zoek de rust en ontspanning op van de Kagerplassen of het Braassemermeer!

Wetering,

[illegible]

NVM vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

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

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

Verkrijging om niet van perceel waterschap, in ons koop contract stond het volgende:

Koper is op de hoogte dat het naast gelegen perceel, huidig bekend Gemeente Alkemade, Sectie B, nummer 6058, om niet mag gebruiken en onderhouden. Het eigendom ligt bij Hoogheemraadschap van Rijnland. Het niet is toegestaan diepwortelende beplanting en bebouwing aan te brengen. Perceel dient te allen tijde bereikbaar te zijn ten behoeve van bedienen van de afsluiter.

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

NVM vragenlijst

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?	Ja
Zo ja, welke grond?	Waterschap (Rijnland)

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?

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
--	-----

NVM vragenlijst

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?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders
gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

NVM vragenlijst

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

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.

NVM vragenlijst

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

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

NVM vragenlijst

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: Sinds de bouw, 2002

Overige daken: Sinds de bouw, 2002

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

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

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

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

Dak(en) 3 E.

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

Overige daken: Ja

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

Overige daken:

NVM vragenlijst

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2002, isolatie heeft plaatsgevonden bij de bouw, materiaal onbekend.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	N.v.t.

Dak(en) 3 F.

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

Zo ja, toelichting:	
---------------------	--

Dak(en) 3 G.

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

Zo ja, toelichting:	
---------------------	--

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Bijkeuken deuren en voordeur zijn hout, de rest kunststof
---	---

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2024
--	------

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
--	-----

Zo ja, door wie?	
------------------	--

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
--	----

Zo nee, toelichting:	
----------------------	--

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

NVM vragenlijst

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

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Zo ja, waar?

NVM vragenlijst

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
--	-----

(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
---------------------------------	----

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Isolatie van de kruipruimte. Onbekend wanneer dit geplaatst is, ik meen 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.

NVM vragenlijst

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
--	-----

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
---	-----

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

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

Installaties 7 A.

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 uit 2024 WTW uit 2024
--	-----------------------------

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):	CV: NEFIT Bosch WTW: Orcon HRC
-----------------------------	-----------------------------------

Type(nummer) van de installatie(s):	CV: NEFIT Trendline II HRC30 CW5 II WTW: HRC-300-MaxComfort
-------------------------------------	--

Installatiedatum van de installatie(s):	CV: 20-02-2024 WTW: 26-01-2024
---	-----------------------------------

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	07-09-2026
---	------------

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

Zo ja, door wie?	CV: RSK Installatie (voorheen Schouten) WTW: Duro Techniek
------------------	---

Installaties 7 B.

NVM vragenlijst

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?

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:

warm water:

Ja

overig, namelijk

N.v.t.

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Volledige benedenverdieping verdeeld in 3 zones
Zone 1 is de woonkamer, keuken en toilet
Zone 2 is de hal
Zone 3 is de bijkeuken

Beide badkamers hebben vloerverwarming

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

N.v.t.

NVM vragenlijst

Installaties 7 G.

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

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 16

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. 270WP

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Suntech voor de panelen en Solis voor de omvormer

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Ja

Zo ja, welke? Tibber om teruglevering te bekijken

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: juli 2015

Installateur: Met de zon

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: 2025

Aantal kWh: 3500

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Verlopen in 2025

NVM vragenlijst

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
--	-----

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?	2024
--	------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2024
---	------

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
---	----

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
---	----

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Alle stopcontacten zijn vervangen en alle lichtschakelaars.
-------------------------------------	---

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
--	-----

Zo ja, welke?	
---------------	--

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
--	----

Zo ja, waar bevindt deze zich?	Voorkant van het huis naast de oprit
--------------------------------	--------------------------------------

Blijft deze achter?	3
---------------------	---

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
---	----

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
---	----

Zo nee, toelichting:	
----------------------	--

NVM vragenlijst

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	WTW 07-09-2026
---	----------------

Hoe oud is dit systeem ongeveer?	uit begin 2024
----------------------------------	----------------

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
---	-----

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
--	----

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2023
--	------

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?	2002
----------------------------------	------

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
--	----

NVM vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Ja

Zo ja, welke?

De vorige bewoners hebben destijds in hun vragenlijst aangegeven dat er in 2020 een breuk in de rioolaansluiting buiten is geweest. Dit is in april 2020 gerepareerd door PC van der Wiel.

Eind 2023 toen we er net woonde was er een verstopping (kalk) van de condens water afvoer van de cv ketel. Toen direct opgelost door RSK Installatie en niet veel later de ketel vervangen en ontkalker geïnstalleerd.

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

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

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2024

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2024

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Functioneert naar behoren, 2024

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

2002

NVM vragenlijst

Diversen 9 B.

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

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
--	-----

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Diversen 9 F.

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

Diversen 9 G.

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

NVM vragenlijst

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

Diversen 9 J.

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

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.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? Nee
(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)

NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Verbouwing beneden verdieping in 2024:
Keuken vernieuwd en vloerverwarming geplaatst, gietvloer gelegd.

Blokhut bijgeplaatst

Zo ja, in welk jaartal?

2024

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Keuken door Keukensale
Vloerverwarming door RSK Installatie
Giervloer door G vloeren
Blokhut zelf

Diversen 9 N.

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

Ja

Zo ja, welke?

Verbouwing beneden verdieping en blokhut bijplaatsen

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

A

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

617

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 B.

NVM vragenlijst

Wat is de WOZ-waarde?	745000
-----------------------	--------

Peiljaar?	2025
-----------	------

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	630
---	-----

Belastingjaar?	2026
----------------	------

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	659
--	-----

Belastingjaar?	2026
----------------	------

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	184
--	-----

Elektra:	159
----------	-----

Water:	23
--------	----

Stadsverwarming:	0
------------------	---

Anders:	N.v.t.
---------	--------

Te weten:	0
-----------	---

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	1471
---	------

Elektriciteit hoog (kWh):	
---------------------------	--

Elektriciteit laag (kWh):	
---------------------------	--

Elektriciteit totaal (kWh):	9330
-----------------------------	------

Water (m ³):	96
--------------------------	----

Stadsverwarming (GJ):	N.v.t.
-----------------------	--------

Anders:	N.v.t.
---------	--------

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
--	---

Vaste lasten 10 F.

NVM vragenlijst

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

Nee

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

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.

NVM vragenlijst

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)

- 2 van de 3 screens functioneren niet
- Rubber in schuif kiep pui is versleten waardoor met de combinatie extreme regen en noorder wind lichte lekkage ontstaat. Is in de afgelopen 3 jaar, 2 keer voorgekomen.
- Er was zat een scheurtje in de dakgoot, deze is verholpen. Boeideel word nog vervangen.
- Op 24 januari 2024 is er een waterontharder geplaatst.
- Om over het fietspad (verzekerd) te mogen rijden is een ontheffing nodig. Deze kan bij de gemeente aangevraagd worden.
- De steiger met bijbehorende ligplaats is te huur van het waterschap.

Dit is mijn droomhuis!

Hoe ga ik te werk?

Bezichtigen

De allereerste stap. Tijdens deze persoonlijke afspraak, die ongeveer 15 tot 30 minuten in beslag neemt (afhankelijk van de grootte van de woning), laat de makelaar je het hele huis zien. Zo kun je ieder aspect van de woning uitgebreid bekijken en al je vragen stellen. Een bezichtiging inplannen kan telefonisch via 071-3310453 of door een e-mail te sturen naar info@rietbroekmakelaardij.

Ook is het mogelijk om huizen te bezichtigen tijdens een zogenoemde 'open dag'. Zo'n inloopmoment wordt ruim van tevoren aangekondigd via onze website of social media. Tijdens deze dagen hoef je geen afspraak te maken, maar kun je zo binnenlopen.

Bod uitbrengen

Ben je na het bezichtigen van een woning overtuigd en wil je een bod uitbrengen? Dit kan telefonisch of per mail. Mochten er meerdere biedingen op de woning uitgebracht worden, dan is het aan de verkoper om te bepalen met wie er verder onderhandeld gaat worden. Het kan dus voorkomen dat de verkoper niet op je bod ingaat.

Voorbehoud van financiering

Wanneer jouw bod door de verkopende partij geaccepteerd wordt, gaat het voorbehoud van financiering in. Hierbij geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud geldt variërend van 6 tot 8 weken.

Tekenen koopakte

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom en de voorwaarden, wordt de koopakte getekend. Dit gebeurt doorgaans bij ons op de Wilgenstraat. Hierbij zijn de kopers én verkopers aanwezig. De koopakte wordt uitgebreid doorgenomen en vervolgens worden de handtekeningen gezet.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bouwkundige keuring

De volgende stap is de bouwkundige keuring. Deze keuring gebeurt binnen 2 á 3 weken na het tekenen van de koopakte, samen met een bouwkundig inspecteur. Hierbij wordt duidelijk welke gebreken de woning op het moment heeft en of en hoeveel onderhoud er nodig is. Dit is voor jou als koper handig om in kaart te brengen wat je kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

Inspectie en overdracht

Tijdens de inspectie gaan de makelaar, de koper en de verkoper samen door de woning om te controleren of de woning wordt opgeleverd als afgesproken. De eerder opgestelde lijst van zaken wordt bekeken en er wordt nagegaan of alle roerende goederen die bij de koop inbegrepen zijn nog naar behoren functioneren. Deze inspectie zorgt ervoor dat verrassingen na de overdracht worden voorkomen. Aansluitend gaan de kopers en verkopers naar het notariaat om de woning over te dragen.

Bekijk deze woning online!

www.rietbroekmakelaardij.nl



Sluis 13, Nieuwe Wetering



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Rietbroek
makelaardij

Wilgenstraat 42
2371 XJ Roelofarendsveen

071-3310453
info@rietbroekmakelaardij.nl
www.rietbroekmakelaardij.nl