



Valkrustlaan 31, 4706 WE Roosendaal

Vraagprijs € 949.000,- k.k.

Omschrijving

Wonen op hoog niveau krijgt aan de Valkrustlaan 31 een geheel eigen betekenis. Deze markante vrijstaande villa met garage, combineert een stijlvolle uitstraling met verrassend veel leefruimte, hoogwaardige afwerking en een buitenruimte die eerder doet denken aan een luxe vakantieresort dan aan een reguliere achtertuin. Met vijf slaapkamers, twee badkamers, ruime woonkeuken (ca. 35m²) met luxe inrichting, een verwarmd zwembad en een volledig ingericht poolhouse biedt deze woning alles wat je kunt wensen voor comfortabel en exclusief wonen. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een instapklare woning waar kwaliteit, ruimte en ontspanning centraal staan.

Beschrijving:

Via de entree kom je binnen in de hal met garderobe voorzien van gietvloer met vloerverwarming, meterkast (11 groepen + laadpaalgroep), trapopgang, moderne, volledig betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje en middels openslaande deuren toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer (ca. 35m²) heeft veel natuurlijk lichtinval en beschikt over een sfeervolle gashaard en staat in directe verbinding met luxe woonkeuken. Deze ruime leefkeuken vormt het hart van de woning en is voorzien van een Siematic inrichting voorzien van kook-/spoeleiland met baropstelling, granieten werkblad, spoelcentrum, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. De fraaie, complete apparatenwand beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder, koel/vries combinatie, combimagnetron, oven/grill en een ingebouwd espressoapparaat, vanuit de keuken bieden openslaande deuren toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, separate toiletruimte, wasruimte en de badkamer.

Slaapkamer I	Gelegen aan de voorzijde (ca.15m ²) van de woning en afgewerkt met een pvc-vloer en behangen wandafwerking.
Slaapkamer II	Eveneens gelegen aan de voorzijde (ca.10m ²) en voorzien van een pvc-vloer en nette wandafwerking.
Slaapkamer III	Gelegen aan de achterzijde (ca.24m ²) van de woning en afgewerkt in dezelfde verzorgde stijl.
Badkamer	De volledig betegelde badkamer (ca.8m ²) is voorzien van ligbad, separate douche, badmeubel met dubbele wastafel.
Wasruimte	Praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.
Toilet	Separate, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot twee extra slaapkamers, tweede badkamer en technische ruimte.

Slaapkamer IV	Ruime slaapkamer (ca.14m ²) met pvc-vloer, behangen wandafwerking en praktische bergruimte achter de knieschotten.
Slaapkamer V	Eveneens ruim van opzet (ca.14m ²) en voorzien van dezelfde hoogwaardige afwerking.
Tweede badkamer	Volledig betegelde badkamer met dakkapel voorzien van douche en wastafel.
Technische ruimte	Technische ruimte met o.a. opstelplaats voor de HR cv combiketel (Remeha 2024) en omvormer t.b.v. van de zonnepanelen.

Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Tuin

De op het oosten gelegen achtertuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen, gazon en diverse bloemborders. Dankzij de royale afmetingen biedt de tuin gedurende de dag zowel zon- als schaduwplekken. Absolute blikvanger is het verwarmde zwembad van circa 7,50 x 3,50 meter met een diepte van circa 1,50 meter. Daarnaast beschikt de tuin over een tuinhuis waarin onder meer de zwembadinstallatie, filterinstallatie, warmtepomp en beregeningsinstallatie zijn ondergebracht.

Poolhouse

Een bijzonder extra element van deze woning is het luxe Poolhouse van circa 6 x 3 meter. Deze multifunctionele ruimte ingericht met bar en loungegedeelte, waardoor het een ideale plek is om te ontspannen of gasten te ontvangen.

Garage:

Aangebouwd in steen (ca.19m²) voorzien van elektra en een stalen kanteldeur.

Bijzonderheden:

- Rustige, kindvriendelijke woonomgeving nabij diverse voorzieningen en uitvalswegen
- Voorzien van 16 zonnepanelen

Bob van Dijk Makelaardij

Kade 37

4703 GA, ROOSENDAAL

Tel: 0165-554790

Fax: 0165-547047

E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl

www.bobvandijkmakelaardij.nl



Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Kenmerken

Vraagprijs	: € 949.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 776 m ³
Perceel oppervlakte	: 568 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 191 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2008
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 224 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 19 m ² (308 bij 608 cm)
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Voorzieningen	: Zwembad, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren, Poolhouse
C.V.-ketel	: Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

Valkrustlaan 31
4706 WE ROSENDAAL



Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Foto's



Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Foto's



Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Foto's



Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Foto's



Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Foto's



Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Foto's



Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Foto's



Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl



Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Foto's



Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Error when retrieving image url

<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Foto's



Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Error when retrieving image url
<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 enre.nl

Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROOSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Plattegrond



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

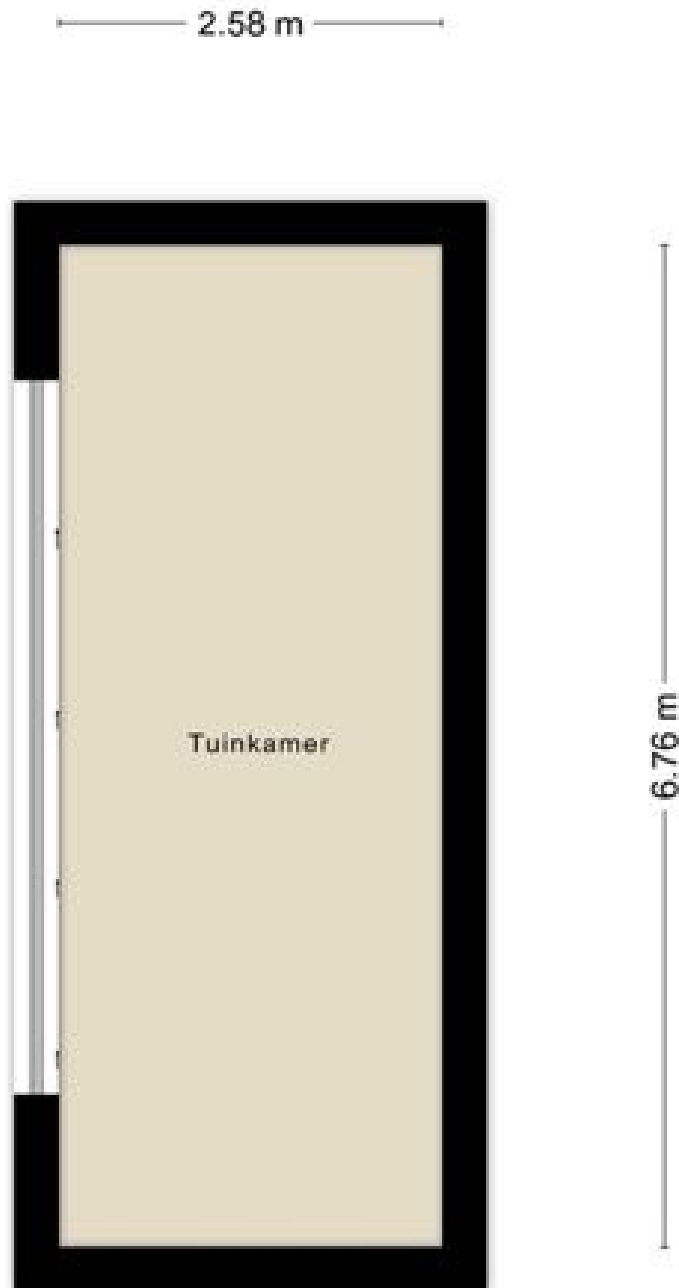
Plattegrond



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

Error when retrieving image url
<https://images.realworks.nl/servlets/images/crm.singlefileentity/2089761.jpg?check=sha256%3A9da417c4ba10ead93f2ae1e2e89f4acb6285052cda5c4e94e7f7a60649d18f99&resize=4>

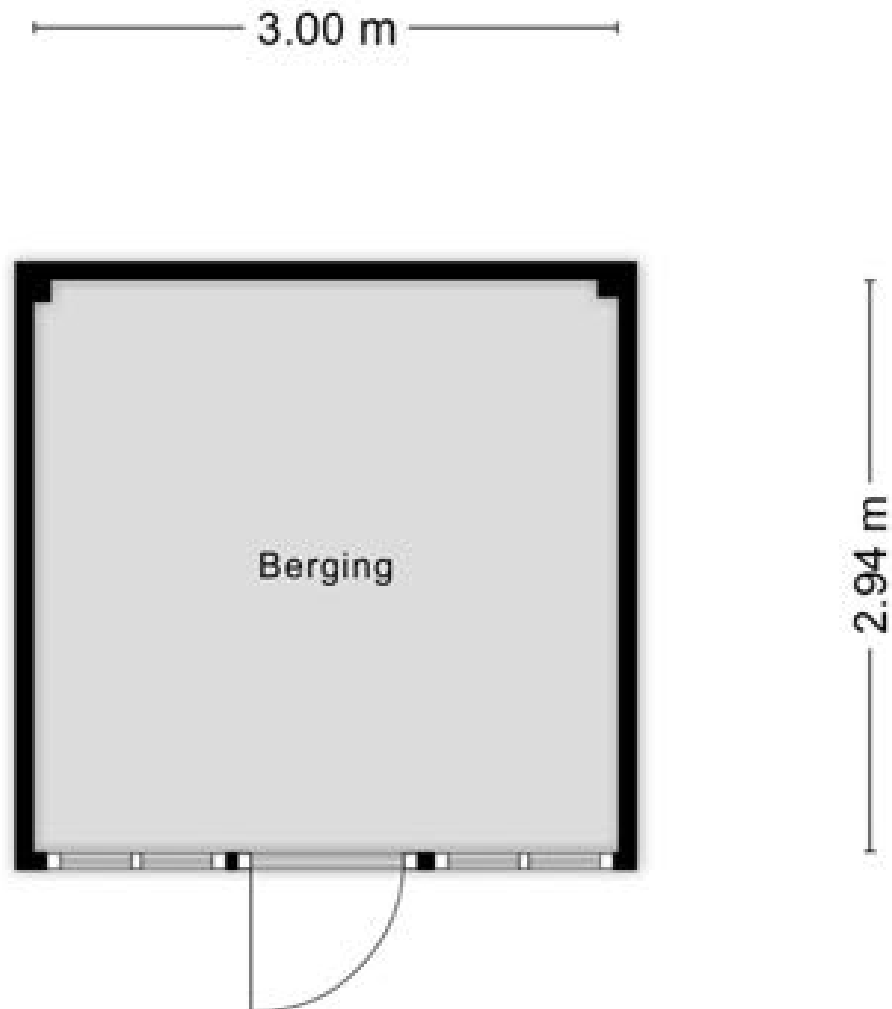
Plattegrond



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

Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

Plattegrond



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast Zolder links met planken	☒	☐	☐	☐
- Kast 1e verdieping rechts	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

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

Keuken

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

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? **Nee**
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? **Nee**
Is er sprake van een beeldbepalend object? **Nee**
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? **Nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja:
- is er een huurcontract? **Ja / Nee**
- welk gedeelte is verhuurd? : _____
- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? : _____
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)

- heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee
- Zo ja, hoeveel? € _____
- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
- Zo ja, welke? : _____
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? *(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen.)* **Nee**
- Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- Zo ja, toelichting : _____
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) **Nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? : **Woning**
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)
- t. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
- 2. Gevels**
- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja / Nee
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**
- Zo ja, volgens welke methode? : _____
- 3. Dak(en)**
- a. Hoe oud zijn de daken?
- Platte daken : **2008**
- Overige daken : **2008**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Ja / Nee /
Gedeeltelijk

- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde?

Nee

Zo nee, toelichting : _____

- g. Zijn de dakgoten in orde? (*Bijvoorbeeld lekkage.*)

Nee

Zo nee, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2025**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting : _____

- c. Zijn alle sleutels aanwezig?

Ja

- d. Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?

Nee

Zo ja, waar? : _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar? : _____

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

Nee

Zo ja, waar? : _____

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

Nee

Zo ja, waar? : _____

- 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? : _____

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

Nee

Zo ja, waar? : _____

- f. Is er sprake van vloerisolatie?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar? : _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

- c. Is de kruipruimte droog?

Nee

- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

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

Nee

Bob van Dijk Makelaardij

Kade 37

4703 GA, ROOSENDAAL

Tel: 0165-554790

Fax: 0165-547047

E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl

www.bobvandijkmakelaardij.nl



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

Ja / Nee

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? : **Remeha Calenta**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **februari 2026**

b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? **Nee**

Zo ja, hoe vaak? : _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, welke? : _____

g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **nvt**

h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

i. Is de elektrische installatie vernieuwd?

Zo ja, wanneer? : _____

j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

7. Sanitair en riolering

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**

Zo nee, welke niet? : _____

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

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

Zo ja, welke? : _____

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

8. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **2007 bouw gestart - 2008 oplevering**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**

Zo ja, welke en waar? : _____

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

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? **Nee**

Bob van Dijk Makelaardij

Kade 37

4703 GA, ROSENDAAL

Tel: 0165-554790

Fax: 0165-547047

E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl

www.bobvandijkmakelaardij.nl



- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? **Nee**
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) **Nee**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- Is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee
- Zo ja, wanneer? : _____
- Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- i. Is er voor zover bekend 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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Veranda schuur en zwembad aangelegd in de tuin**
- Zo ja, in welk jaartal? : **Schuur 2008 Zwembad 2009 Veranda 2024**
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Inex op Maat B.V.**
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**
- Zo ja, welke label? : _____
- 9. Vaste lasten**
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? **€ 649**
- Belastingjaar : **2026, zie bijlage**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 814000**
- Peiljaar? : **01-01-2026, zie bijlage**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 241**
- Belastingjaar? : **2026, zie bijlage**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 620**
- Belastingjaar : **2026, zie bijlage**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 200**
- Elektra: **€ 75**
- Blokverwarming: € _____
- f. Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) **Nee**
- Zo ja, welke? : _____
- Hoe lang lopen de contracten nog? : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
- Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeenschappelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog? : _____

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

10. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? **Ja**

Zo ja, welke? : **Wij hebben een contract voor het alarmsysteem op het huis. Dit zullen we opzeggen en kan de nieuwe bewoner opnieuw afsluiten**

Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Eettafel en bank kunnen overgenomen worden.

CMS Titel

CMS tekst

Bob van Dijk Makelaardij
Kade 37
4703 GA, ROOSENDAAL
Tel: 0165-554790
Fax: 0165-547047
E-mail: info@bobvandijkmakelaardij.nl
www.bobvandijkmakelaardij.nl

