



Looydijk 77, 3612 BE Tienhoven

Vraagprijs € 1.095.000,00 kosten koper

Omschrijving

Looydijk 77, 3612 BE Tienhoven

Welkom op de Looydijk 77!

Droom je van een perfect verbouwd vrijstaand huis met fantastisch uitzicht en een heerlijke tuin? Kom dan beslist kijken bij dit sfeervolle woonhuis op een ruim bemeten perceel van maar liefst 1.026 m². De tuin is prachtig aangelegd met vaste beplanting, meerdere terrassen, een verwarmd zwembad, een vijver, een garage, een ruime schuur en een multifunctioneel bijgebouw met een volwaardige slaapkamer en een gezellige overkapping.

In 2017/2018 is de woning van top tot teen hoogwaardig verbouwd en omgetoverd tot een bijzonder comfortabel en compleet woonhuis. De verbouwing is zeer grondig aangepakt met nieuwe kozijnen, nieuw leidingwerk, nieuwe riolering, volledig nieuwe elektrische installatie, nieuwe cementdekvloer met vloerverwarming, nieuwe dakpannen en dakisolatie, nieuwe dakkapel, nieuwe erker en vanzelfsprekend een nieuwe keuken, badkamer, toilet, wand- en vloerafwerking. Ook de bijgebouwen en tuinaanleg zijn volledig vernieuwd en onderheid.

De locatie is prachtig. Je woont hier midden in de natuur en toch heel centraal in de Randstad. Vanuit Tienhoven rijd je snel naar de A2 of A27 en zowel Amsterdam, Utrecht, Hilversum als Schiphol zijn makkelijk aan te rijden. Het centrum van Utrecht is met de (elektrische) fiets ook goed bereikbaar. Tienhoven heeft een gezellig verenigingsleven, een basisschool en een landwinkel en ligt op ongeveer 10 fietsminuten van Maarssen-dorp waar je alle dagelijkse voorzieningen bij de hand hebt. De groene omgeving leent zich uitstekend om na je werk lekker te ontspannen. Een rondje fietsen of hardlopen, zwemmen, suppen of een wandeling door de polder, het kan allemaal.

Dit unieke object moet je absoluut zelf ervaren, maar we geven vast een eerste indruk:

Binnen:

Begane grond: entree in gastvrije hal met toiletruimte en trap naar de 1e verdieping. Bij binnenkomst in de woonkamer word je verwelkomd door een fantastische lichte ruimte met rondom lichtinval en zicht op de tuin. De living is ingedeeld met een groot zitgedeelte met erker aan de voorzijde, een extra zit met houtkachel bij de keuken en de eetkamer in de uitgebouwde serre. De luxe open keuken heeft veel praktische werk- en bergruimte en is voorzien van een 6-pits Boretti fornuis met twee ovens, een afzuiger, een vaatwasser en een Amerikaanse koel-/vriescombinatie. Voorts heeft de keuken nog een grote vaste (provisie)kast. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken met een compleet keukenblok en een op maat gemaakte kast met ruimte voor de wasmachine en de wasdroger.

1e Verdieping: op de verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer. De master bedroom van 4.09 x 3.92 is voorzien van een fraaie vaste-kastenwand en airconditioning en heeft fantastische uitzicht over de tuin en de achtergelegen weilanden. De slaapkamer aan de voorzijde is 6.71 x 2.57 en is voorzien van een grote dakkapel. De badkamer is maar liefst 3.61 x 2.95 en heeft de sfeer van een luxe hotel. De badkamer is voorzien van een grote whirlpool, een ruime inloopdouche, een hangend toilet en een dubbel badkamermeubel. De derde kamer is toegankelijk via een trap in de bijkeuken en is zeer geschikt als werk- of studeerkamer. De c.v.-ketel en wtw zijn hier weggewerkt in een kast en er is bergruimte gerealiseerd onder de schuine kant.

Buiten:

De royaal bemeten tuin is werkelijk een plaatje! Het perceel is prachtig aangelegd met terrassen, een grasveld, een vijver, een verwarmd zwembad en diverse bijgebouwen. De garage, die openslaande deuren heeft naar de oprit, biedt ruimte voor fietsen, een motorfiets of een auto. Onder de overkapping met houtkachel kun je zelfs in de winter nog van het buitenleven genieten. Het bijgebouw achter op het perceel is verbouwd tot een slaapkamer met keuken-/wastafelblokje en toilet. Dit is een fijne logeer- of werkkamer die aansluitend ook een ruime overkapping heeft. Het derde bijgebouw is in gebruik als hobbyschuur en is voorzien van een bergzolder. Waar je ook bent in de tuin, het

buitengevoel is hier fantastisch. Aan de voorzijde van het perceel is op de oprit ruimte om meerdere auto's comfortabel op eigen terrein te parkeren.

We maken een graag een afspraak om je dit heerlijke woonhuis op deze prachtige locatie te laten zien.

Bijzonderheden:

- In 2017/2018 is het huis grondig verbouwd, deels door aannemersbedrijf Verwoerd en deels in eigen beheer.
- Vrijwel alle kozijnen zijn vernieuwd in kunststof met HR++ glas. De kozijnen in de serre zijn uitgevoerd in hout met isolatieglas.
- De gehele elektrische installatie is vernieuwd.
- Al het leidingwerk is vernieuwd.
- De riolering is vernieuwd.
- Er is een nieuwe cementdekvloer met vloerverwarming aangebracht op de bestaande hobovloer.
- Het dak is vernieuwd (geïsoleerd en nieuwe dakpannen).
- De erker aan de voorzijde is nieuw.
- De dakkapel op de 1e verdieping is nieuw.
- De spouwmuren zijn geïsoleerd.
- De bijgebouwen zijn vernieuwd.
- Er zijn 16 zonnepanelen geïnstalleerd.
- Het tuinhuis is onderheid, volledig geïsoleerd en voorzien van keuken-/ wastafelblokje en toilet.
- Het zwembad is onderheid en staat op een betonplaat. Het bad wordt verwarmd door middel van een warmtepomp.
- Prachtig uitzicht over weilanden aan de achterzijde.
- Parkeerplaats voor meerdere auto's op eigen terrein.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.095.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 549 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.026 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 148 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1956
Ligging	: Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand hout
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwin installatie, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rollluiken, Zwembad, Airconditioning, Rookkanaal, Sauna, Zonnepanelen
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Looydijk 77
3612 BE TIENHOVEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



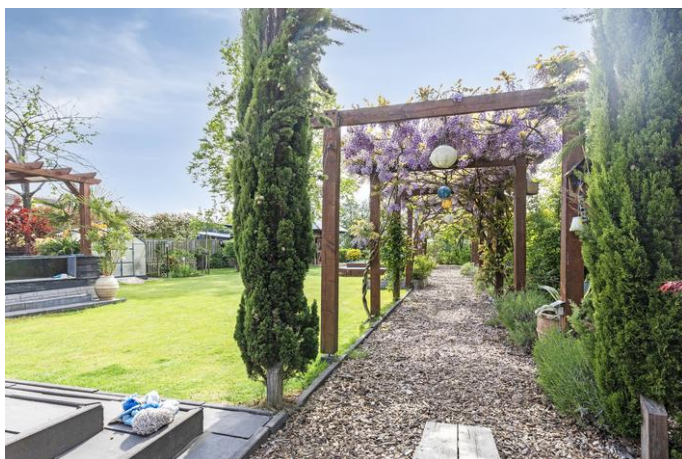
Foto's



Foto's



Foto's



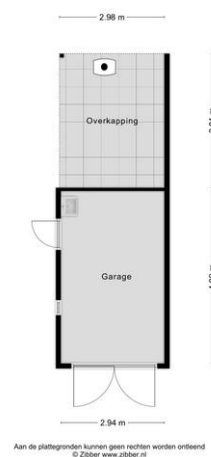
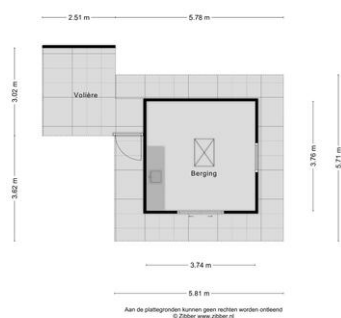
Foto's



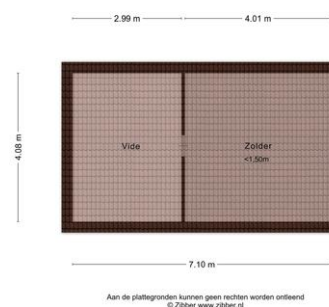
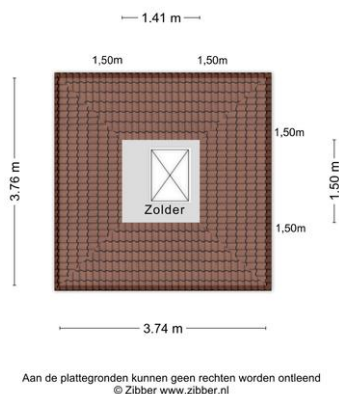
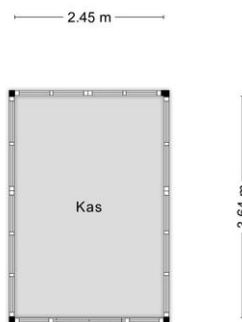
Foto's



Foto's



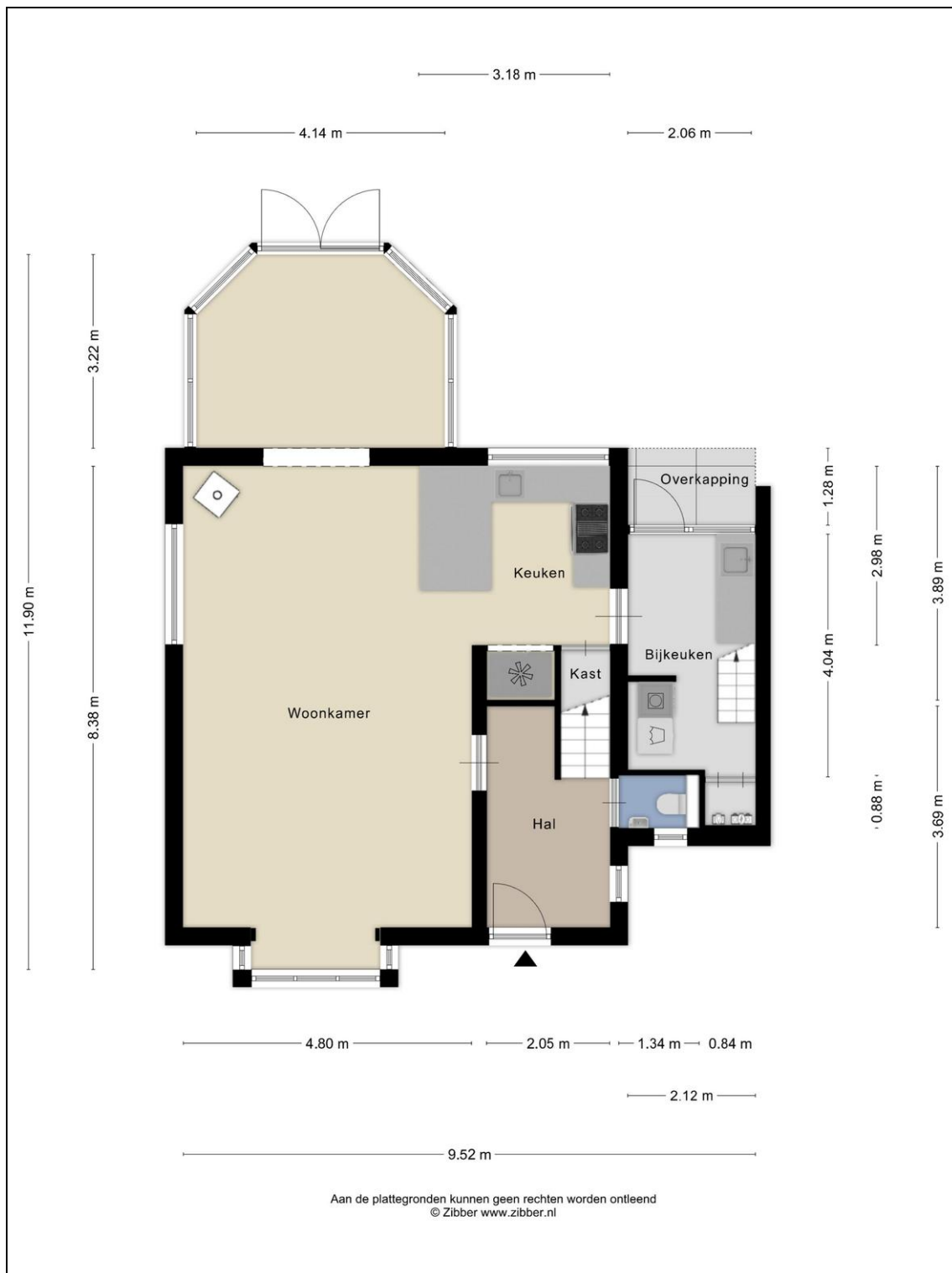
Foto's



**Neem voor deskundig advies
een
NVM-aankoopmakelaar mee!**



Plattegrond



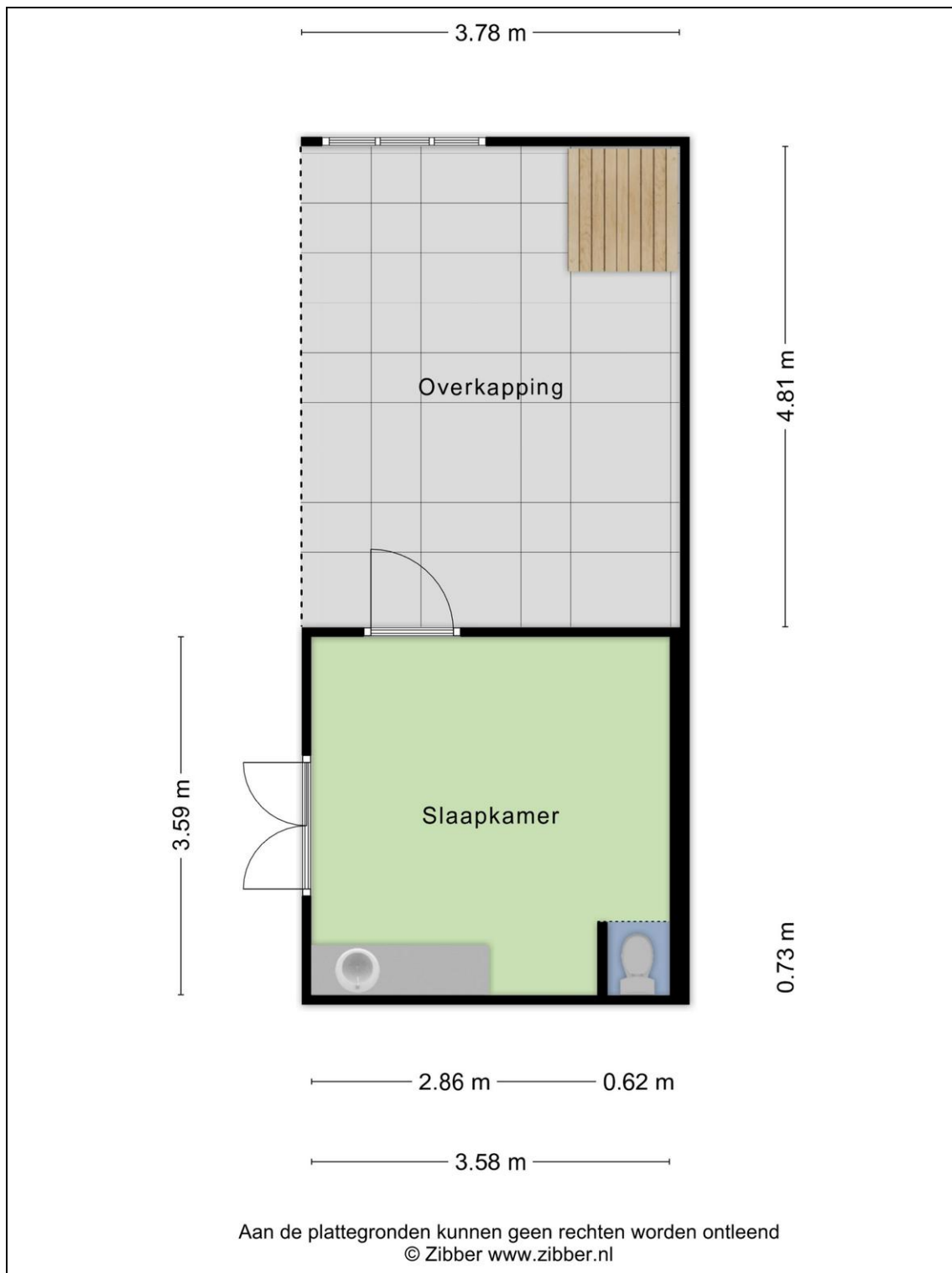
Plattegrond



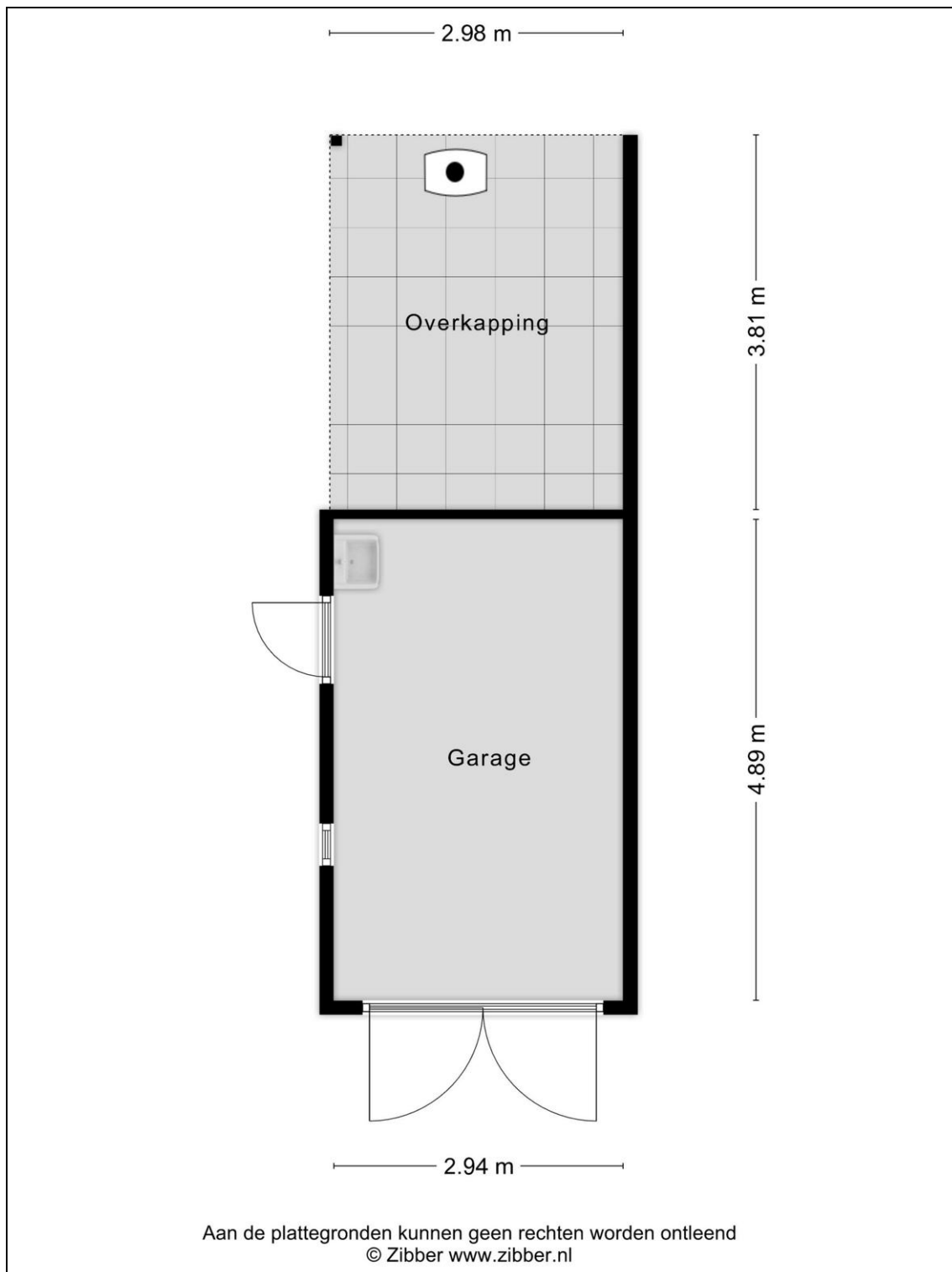
Plattegrond



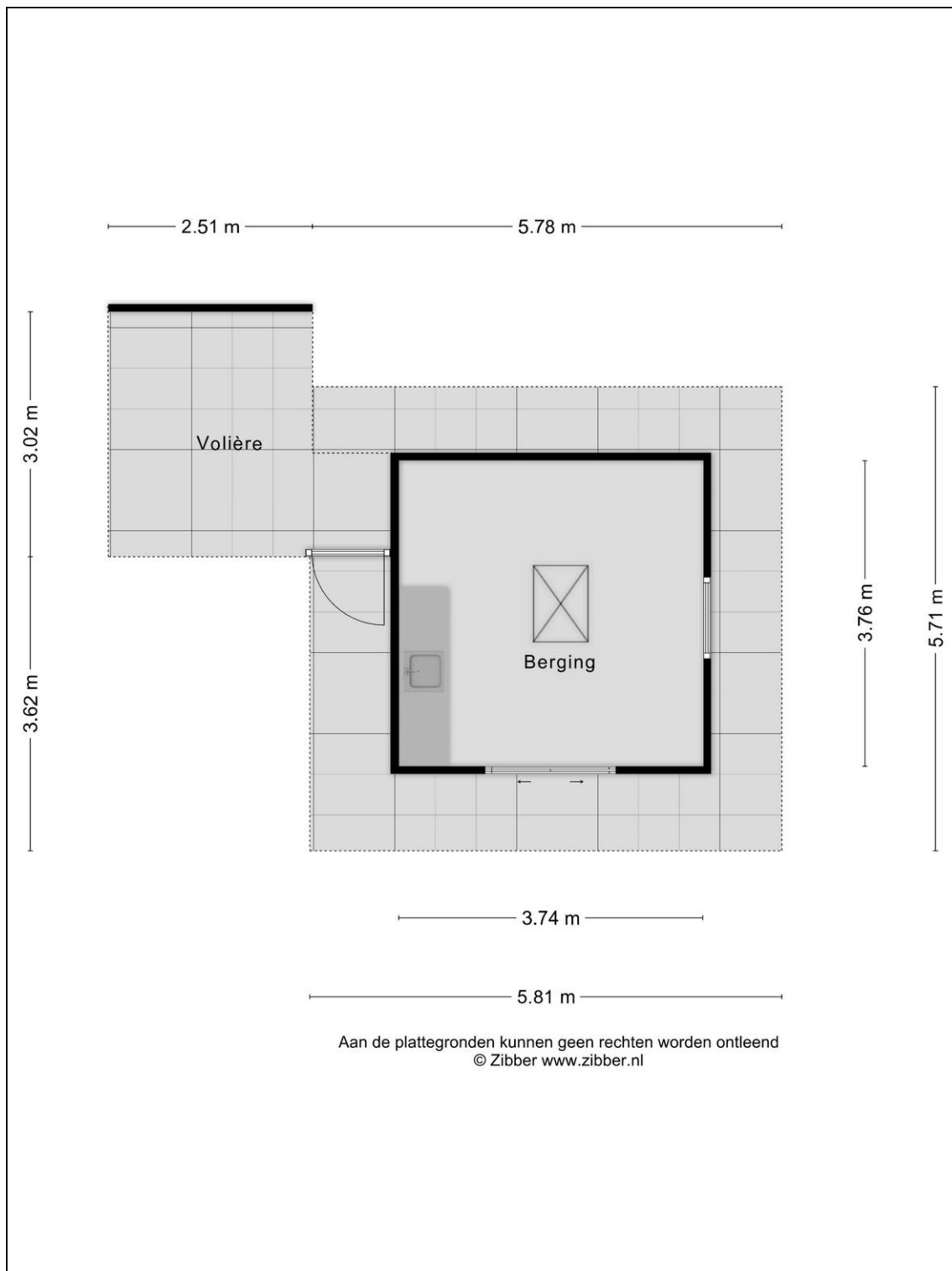
Plattegrond



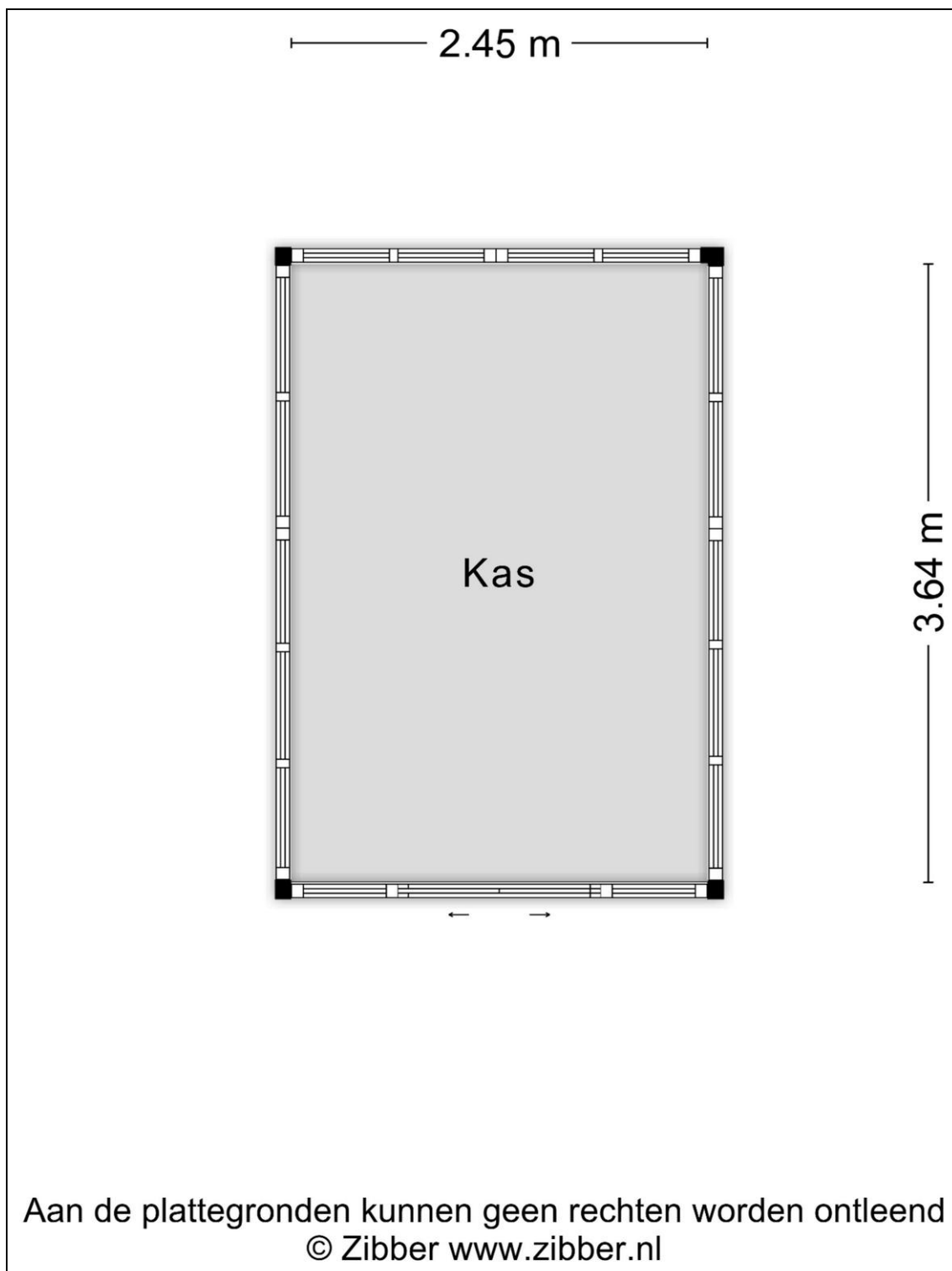
Plattegrond



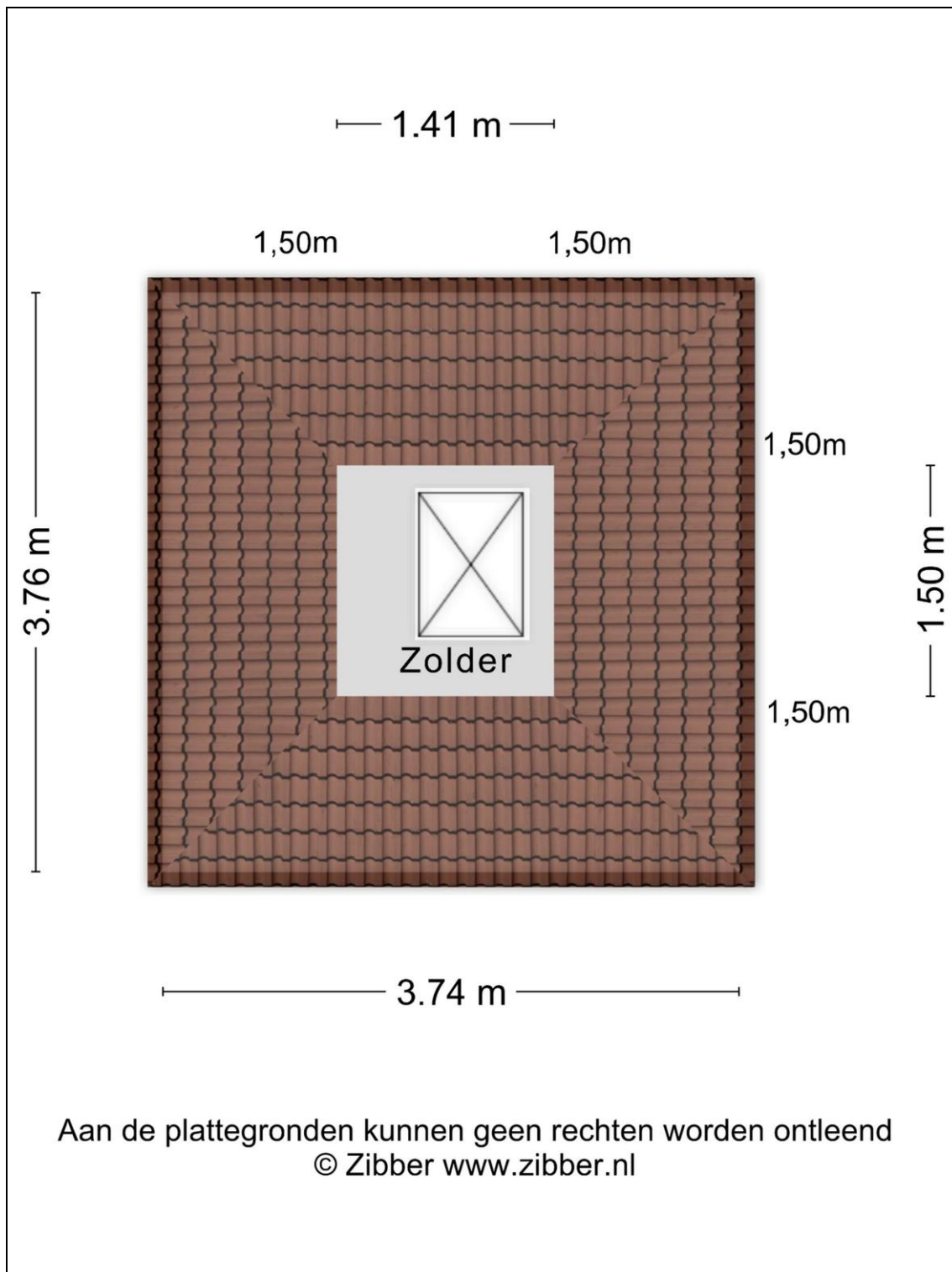
Plattegrond



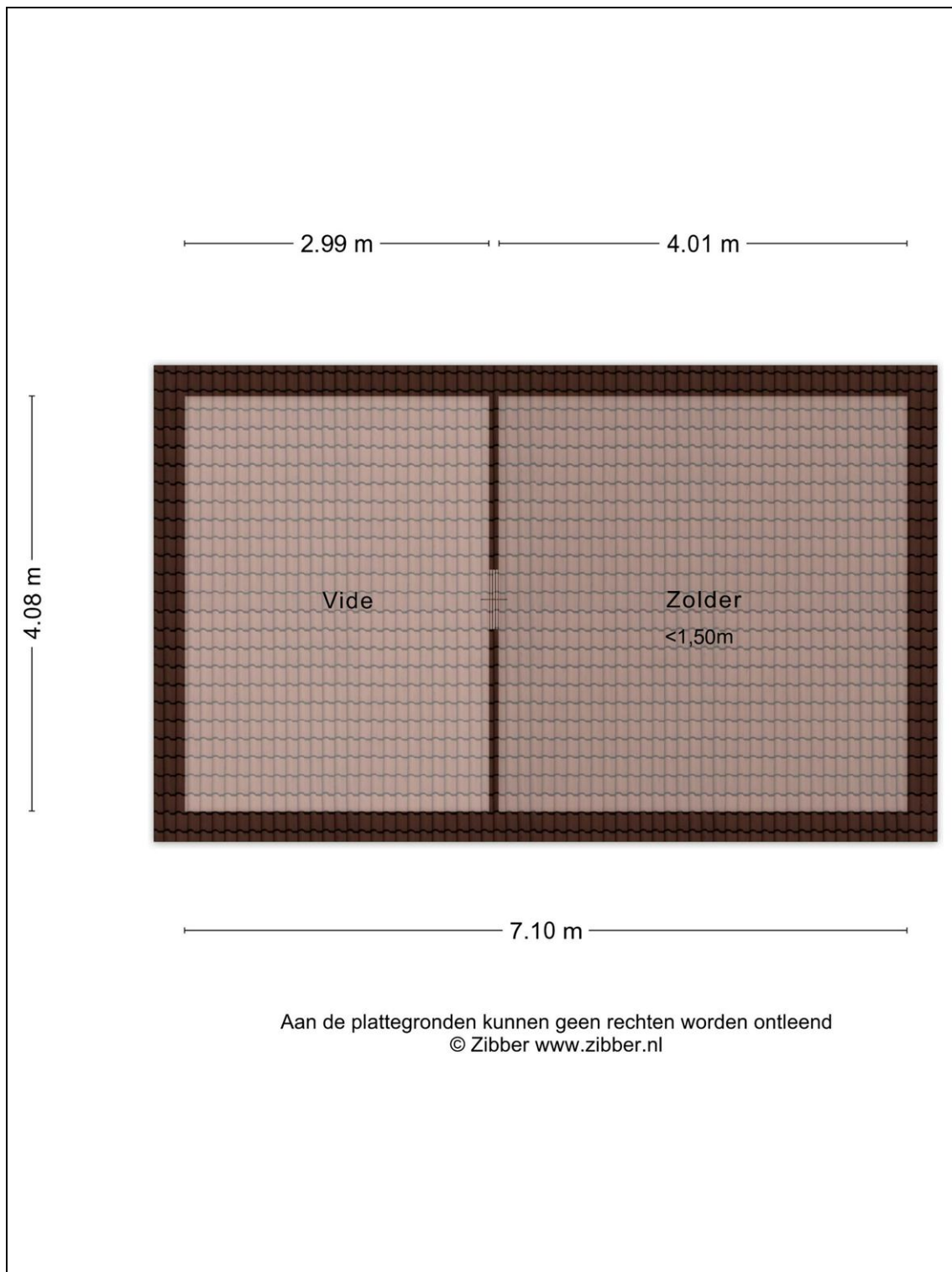
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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:				
- kasten op slaapkamer voor en achter	☒	☐	☐	☐
- wasmachinekast bijkeuken	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

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

Keuken

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

Sanitair/sauna

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

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

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

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
enke planten zullen mee worden verhuisd	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis incl. keukenblok en toilet	☒	☐	☐	☐
Hooischuur incl Kippenhok	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Koivijver	☒	☐	☐	☐
- toebehoren Koi vijver (filter enz)	☐	☐	☒	☐

Overig

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

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **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 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 de woning, 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 grond? : _____
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? **Ja / Nee**

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur: : _____

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee

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? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

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

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 **Nee**
aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Zo ja, welke? : _____

p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel **Nee**
kunnen worden teruggevorderd?

Zo ja, welke? : _____

q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**

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

Zo ja, waarom? : _____

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) : **normaal woongebruik**
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja / Nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2 Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**
- Zo ja, waar? : **achterzijde. het huis was niet voorzien van latijen. deze zijn in 2018 door firma verwoerd aangebracht hier bij zijn een scheur in achtergevel hersteld**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee
- Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : _____
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Ja**
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **in 2026 met stoom daarna geïmpregneerd met 10 jaar garantie**

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **2018 vernieuwd**
- Overige daken: : **nieuwe pannendak 2018**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
- Zo ja, waar? : **dakkapel loodflap te kort is hersteld daarna geen lekkage meer**
- 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? **Ja**
- Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **nieuwe pannen en van binne uit geïsoleerd met 12 cm PIR**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**
- Overige daken: **Nee**
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend
- Overige daken: **Nee**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en : **in 2018 dak met**
met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Ja / Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: **schuur dak en hooischuur niet geïsoleerd het tuinhuis is
met 4 cm styreenplaat geïsoleerd**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

: _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

: _____

4 Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Kunststof met HR++**
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een
andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : **2025 serre en dakgoten**
voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

: _____

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

: _____

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

Ja

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

: _____

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?

: **In het woon huis HR++**

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

: **serre normaal dubbel glas**

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de 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? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **juli 2018 Therm Pearl ook onder de gehele woning**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**
Is de kruipruimte droog? **Ja**
Zo nee of meestal, toelichting: : _____
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
Zo ja of soms, toelichting: : _____
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Ja / Nee / n.v.t.**
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : **CV met vloerverwarming begane grond 2018** de woning?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning,

zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:

(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

: **NEFIT**

Type(nummer) van de installatie(s):

: **onbekend**

Installatiedatum van de installatie(s):

: **mei 2018**

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

: **okt 2025**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

: **erkend bedrijf via eigen huis**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?

Nee

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

: _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

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

Nee

Zo ja, waar en welke?

: _____

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

f. Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

Nee

Elektrisch:

warm water:

Ja

overig, namelijk

: _____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

: _____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

: **in de bijkeuken en woonkamer toilet en hal**

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

: _____

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.		Ja / Nee / Niet bekend
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:		16
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?		Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	: 450Watt	
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.		
Functioneren alle zonnepanelen?		Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	: ap systeem	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?		Ja
Zo ja, welke?	: EMA	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	: 2021 hallo stroom uit mijnrecht bedrijf is failliet garantie is overgenomen (waarborg)	
Installateur:	: hallostroom uit mijnrecht	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?		Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	: 26 KWh	
Aantal kWh:	: 26	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	: onbekend	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?		Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?		Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?		€ _____
i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	: 2025 december	
j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	: feb 2026	
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?		Ja
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?	: totale stroomvoorziening vervangen en verplaatst naar bijkeuken incl alle bedrading	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?		Nee
Zo ja, welke?	: _____	
l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?		Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	: _____	
Blijft deze achter?		Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen
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?

: **2026 Filters vervangen**

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

: **2018**

- 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?

Ja / Nee

Zo nee, toelichting:

: _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

: _____

- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

: **2018**

8 Sanitair, riolering en keuken

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

Nee

Zo ja, welke?

: _____

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?

: **2018**

- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

: _____

- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

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

Ja

Zo ja, welke?

: **gemeente riool in de tuin is vernieuwd in 2021**

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

Ja

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : **septictank in voor tuin gecertificeerd gereingd en voorzien van zand**

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

: **2018**

- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

: **2018**

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

: _____

- 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?

: _____

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning?

: _____

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest

Ja / Nee /

zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal Niet bekend
om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Zo ja, welke en waar? : _____

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

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, waar? : _____

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) Ja / Nee / Niet bekend

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Ja / Nee / Niet bekend

g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Ja / Nee / Niet bekend

h. Is de grond verontreinigd? Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja / Nee / n.v.t.

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

Zo ja, waar? : _____

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het **Niet bekend**

merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Zo ja, waar? : _____

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Uitbouw boven de bijkeuken dakkapel voorzijde schuren actertuin tuinhuis achter**

Zo ja, in welk jaartal? : **2024 uitbouw bij keuken 2018 de rest**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Boogers BV en Verwoerd tuinhuisen en bijkeuken door bewoner**

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**

Zo ja, welke label? : _____

10 Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 628**

Belastingjaar? : **2025**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 798000**

Peiljaar? : **2025**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 622**

Belastingjaar? : **2025**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 900**

Belastingjaar? : **2025**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 285**

Elektra: € _____

Water: **€ 53**

Stadsverwarming: € _____

Anders: : _____

Te weten: € _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): _____

Elektriciteit hoog (kWh): **3900**

Elektriciteit laag (kWh): **3700**

Elektriciteit totaal (kWh): **7600**

Water (m³): **260 (letop vijver en zembad)**

Stadsverwarming (GJ): **nvt**

Anders:

**let op verbruik
is wat hoger
ivm vijver en
verwarmd
zwembad**

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

2

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

Nee

Zo ja, welke?

: _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Ja / Nee

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

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

€ _____

Duur:

: _____

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

€ _____

Heeft u alle canons betaald?

n.v.t.

Is de canon afgekocht?

n.v.t.

Zo ja, tot wanneer?

: _____

- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

: _____

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal :
worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€ _____

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

: _____

12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw
mening moet weten)

**er ligt in de achter tuin een put met riool eigendom van
gemeente deze hebben het recht om hier aan te werken
indien noodzakelijk put moet vrijgehouden worden**



Eigeman Makelaardij o.g. B.V.
Kaatsbaan 4
3601 EC, MAARSEN
Tel: 0346-576030
E-mail: info@eigemanmakelaardij.nl
www.eigemanmakelaardij.nl



Eigeman Makelaardij o.g. B.V.
Kaatsbaan 4
3601 EC, MAARSEN
Tel: 0346-576030

E-mail: info@eigemanmakelaardij.nl