

TE KOOP

Bisschop Hopmansstraat 21

Noordhoek



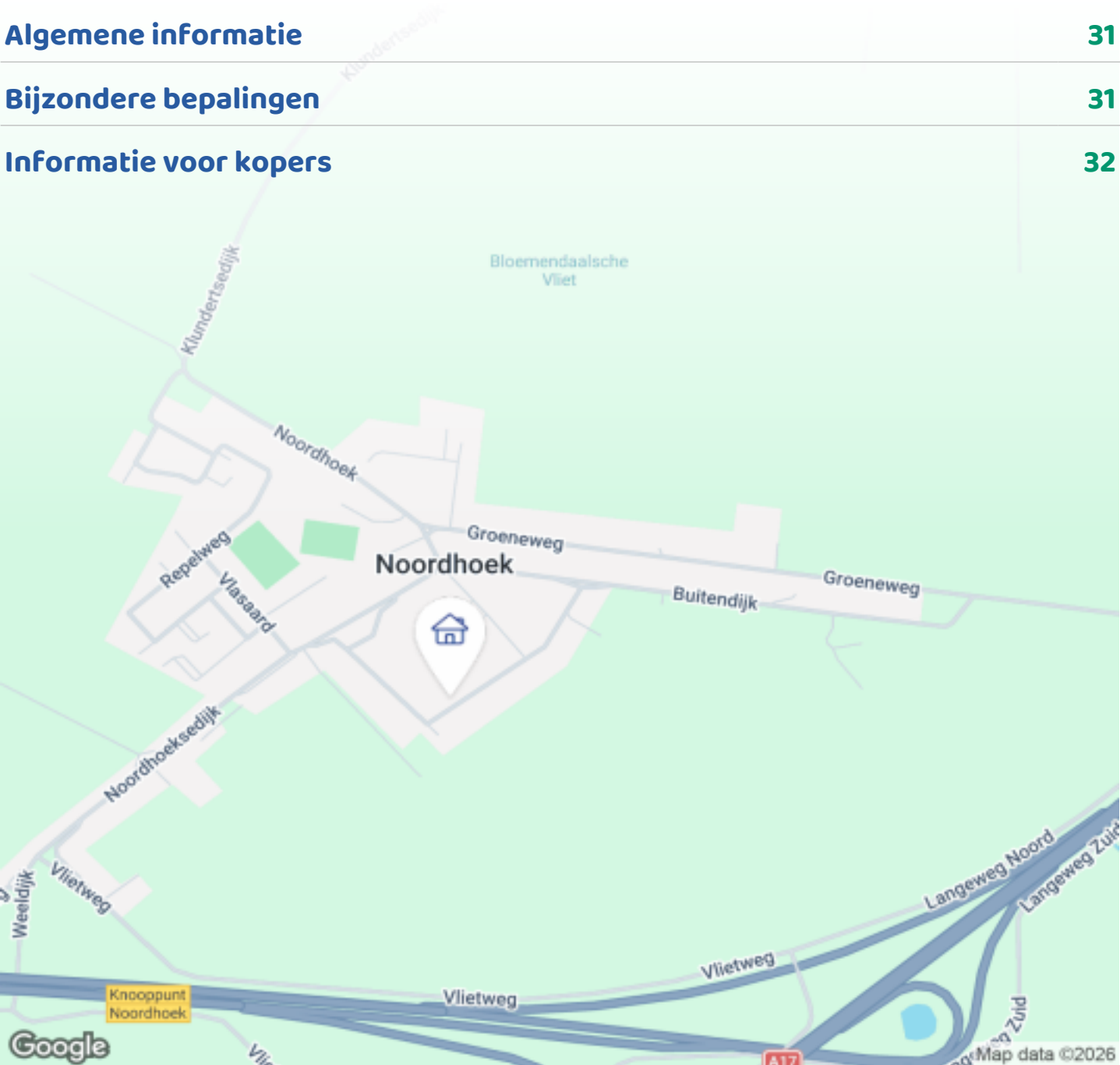
Vraagprijs

€ 645.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	18
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Bisschop Hopmansstraat 21, Noordhoek

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen in Noordhoek

Noordhoek combineert de rust en sociale samenhang van een dorp met een gunstige bereikbaarheid. Een plek waar buren elkaar kennen en waar ruimte en rust nog vanzelfsprekend zijn.

Dit karakteristieke dijkdorp ligt midden in het open Brabantse polderlandschap, omringd door weidse vergezichten en het groen van het buitengebied. Tegelijkertijd voelt Noordhoek als een hechte gemeenschap, met een actief verenigingsleven en volop ruimte voor ontmoeting. Een basisschool en bushalte bevinden zich op loopafstand.

Noordhoek wordt omringd door andere kleine karakteristieke dorpen, waaronder Willemstad, en ook de Zeeuwse landschappen zijn op steenworp afstand te vinden. Daarnaast zijn stadse faciliteiten in Breda, Dordrecht en Etten-Leur op 20 minuten afstand.



Woningbrochure: Bisschop Hopmansstraat 21, Noordhoek

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een vrijstaand huis met een tuin die je moet beleven

Bisschop Hopmansstraat 21, 4759 BD Noordhoek
De woning is gelegen aan een rustige straat met veel parkeerruimte op eigen terrein en diverse bijgebouwen, waaronder een garage, carport, prieeltje en vrijstaand bijgebouw op een royaal perceel dat op verschillende manieren gebruikt kan worden.

Sommige huizen zijn gerenoveerd. Andere huizen zijn met aandacht en liefde opnieuw opgebouwd. Deze vrijstaande woning uit 1955 behoort tot die laatste categorie.

Sinds de aankoop op 1 januari 2022 is de woning door de huidige eigenaar stap voor stap gerenoveerd en verbeterd. Daarbij is niet alleen gekeken naar de woning zelf, maar naar het hele perceel. Met een professionele achtergrond als hovenier is ook de tuin met veel kennis, aandacht en een duidelijke visie aangelegd. Het resultaat is een karaktervolle, comfortabele en verrassend veelzijdige woning met een bijzonder buitenleven.

Binnen: ruimtelijk, sfeervol en eigentijds

Bij binnenkomst valt direct de hoeveelheid licht op. De begane grond is maximaal opengeboken, waardoor een royale leefruimte met woonkeuken is ontstaan. Tegelijkertijd is bewust gekozen voor een speelse indeling in verschillende zones. Zo heeft de ruimte een duidelijke plek voor koken, tafelen en ontspannen, zonder dat het geheel zijn open karakter verliest.

De woning is ingericht met een warme hotel-chique uitstraling, waarbij comfort en sfeer hand in hand gaan.

De woonruimte is voorzien van een praktische PVC lijmvlies in visgraat motief met klassieke bies. De airconditioning zorgt voor gemak waar de pelletkachel sfeer en fijne warmte geeft aan elke avond. Aan de achterzijde zorgen dubbele openslaande deuren voor een fraai uitzicht en maakt het de woning en de tuin tot een mooi geheel.

De in 2023 geplaatste luxe keuken vormt een natuurlijk middelpunt van de leefruimte. De keuken is voorzien van kwartsiet werkbladen, op bestelling gekleurde kastfronten en moderne apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker-kraan.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een separaat toilet en een ruime, unieke badkamer. Hier is wederom veel aandacht besteed aan materiaalgebruik en detaillering. De badkamer is uitgevoerd met groen marmerlook tegelwerk, koperen accenten en een teak meubel met dubbele wastafel. De wasmachine en droger zijn netjes weggewerkt in een praktische inbouwruimte.

Het royale bad van 190 x 90 cm en de ruime inloop-regendouche maken de badkamer tot een comfortabele plek om de dag te beginnen of juist af te sluiten.

Het toilet is in dezelfde stijl vormgegeven en hier worden momenteel nog de laatste 'puntjes op de i' gezet.

Het plafond van de aanbouw waarin de keuken, badkamer en wc bevinden is bewust in de punt doorgetrokken. Dit geeft een huiselijk, ruim en speels gevoel.

De trap naar boven is aangepakt en voorzien van aftimmering en ingebouwde kastruimte welke bereikbaar is vanaf de woonruimte.

Vijf ruimtes op de eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over vijf afzonderlijke ruimtes: drie slaapkamers, een toilet en een was-/kastenruimte.

Een echte blikvanger is de met kunststof afgewerkte dakkapel die in 2023 over de volledige lengte van de woning is geplaatst. Hierdoor is boven veel extra ruimte en licht ontstaan en is het uitzicht op de tuin en lucht bijzonder fraai.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

En voor wie ervan houdt: vanuit bed kun je hier 's avonds heerlijk naar de sterren kijken.
Over de gehele lengte van de woning bevindt zich bovendien een vliering, bereikbaar via een vlizotrap.

Technisch grondig aangepakt

Sinds 2022 is ook technisch in en rondom het huis veel vernieuwd.

De woning is volledig van het gas afgekoppeld en draait uitsluitend op elektriciteit. Warm water wordt geleverd door een 200 liter elektrische boiler.

De elektrische installatie is vernieuwd vanaf de buitenaansluiting. De groepenkast is vervangen, uitgebreid en verzwaard naar 3 fasen, krachtstroom(380v).

De gehele watervoorziening van woning en perceel is vernieuwd en de aansluiting is vergroot.

De woning beschikt over 27 zonnepanelen, geplaatst in 2017. Deze installatie is momenteel niet gekoppeld aan een werkende thuisbatterij.

Voor verwarming en comfort wordt gebruikgemaakt van elektrische radiatoren, een krachtige airco uit 2023 en een moderne pelletkachel.

Een groot deel van de verlichting en verwarming is bovendien uitgevoerd met slimme apparatuur en kan met de smartphone worden bediend.

Daarnaast zijn sinds 2022 meerdere isolatiemaatregelen getroffen, waaronder zware isolatie van de plafonds van zowel de begane grond als de eerste verdieping.

Veel ruimte voor auto's, hobby's en toekomstplannen

Aan de voorzijde bevindt zich een moderne, brede elektrische toegangspoort. Hierdoor kan groot materieel de tuin bereiken en kan er gemakkelijk geparkeerd worden aan zowel de voor- als achterzijde.

De vrijstaande ruime garage biedt volop mogelijkheden voor auto, opslag, hobby of werk. In deze garage is elektriciteit aangelegd. Deze garage beschikt over een eigen groepenkast, waardoor het buitenterrein van stroom voorzien kan worden voor bijvoorbeeld het laden van een elektrische auto, of

tuinverlichting.

Verderop in de tuin is er een tweede garage/schuur met elektriciteit-, afvoer- en wateraansluiting. De voorzijde is open zodat deze als carport kan worden gebruikt en biedt bovendien mogelijkheden om in de toekomst bijvoorbeeld een buitenkeuken, overkapping of verblijf te realiseren.

Achterin de tuin bevindt zich een prieeltje waarin u kunt eten, drinken en genieten van de schaduw en 's avonds lezen met verlichting.

Een verrassende extra: 36 m² bijwoning

Achter op het perceel staat naast het prieeltje een zelfstandige bijwoning die momenteel is ingericht als sfeervolle kantoorruimte met atelier van circa 36 m². Dit is een fijne veelzijdige ruimte die zich leent voor uiteenlopende doeleinden: werken aan huis, atelier, hobbyruimte, studio of verblijf. De tweede verdieping biedt bovendien potentie om de ruimte verder uit te breiden naar circa 50 m².

Deze bijwoning is in 2023 voorzien van airconditioning en beschikt over nieuw- elektra, - isolatie, -kunststof kozijnen en -verlichting. In 2026 is de ruimte aan de buitenzijde geschilderd.

De geleefde eikenhouten vloer in het hoofdgedeelte van de bijwoning in combinatie met de zichtbare dakbalken en sfeerverlichting geven een knusse sfeer. Deze bijwoning is voorzien van eigen wifi en de water- en afvoervoorzieningen zijn voorbereid en gereed om naar wens naar binnen te worden gebracht.

Ook als toekomstige woon-/verblijfsruimte biedt de bijwoning interessante mogelijkheden, bijvoorbeeld om kinderen meer tijd te geven om een eigen woning te vinden.

Het vakantiegevoel in eigen tuin

De tuin is volledig opnieuw aangelegd door de eigenaar, met passie en een hoveniersoog. Hierbij is elke vierkante meter letterlijk voorbijgekomen. Er is bewust gekozen voor een onderhoudsarme maar rijk aangelegde tuin met een grote variatie aan

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

sierbeplanting én fruitplanten.

De beplanting zorgt gedurende het hele jaar voor kleur, contrast, geur en bloei. Ieder seizoen heeft zijn eigen geluksmomentjes.

Het is geen tuin die in één keer 'af' is gemaakt; het is een tuin die door de jaren heen is opgebouwd en waarin over ieder onderdeel is nagedacht.

Verspreid over het perceel zijn verschillende zit- en verblijfplaatsen gecreëerd. Er zijn twee riante terrassen met verschillende standplaatsen, waardoor er op ieder moment van de dag een plek met zon én een plek met schaduw te vinden is.

Daarnaast bevindt zich achter op het perceel een overdekte zitplaats in het prieeltje: beschut, knus en ideaal voor een rustig moment buiten.

De verschillende zitplaatsen bieden veel natuurlijke privacy. Het perceel is aan drie zijden op natuurlijke, groene wijze afgesloten en aan de voorzijde voorzien van toegangspoorten, waardoor de tuin op een prettige manier privé en afsluitbaar is.

De geïnstalleerde robotmaaier verlaagt het onderhoudsgehalte drastisch en zorgt voor een dagelijks strak ogende tuin.

Ook buiten is veel verbeterd

Sinds 2022 zijn het huis, de kozijnen en diverse overige onderdelen en gebouwen geschilderd. Het meest recente schilderwerk is uitgevoerd in 2026.

De aanbouw waarin de keuken en badkamer zich bevinden is in 2026 volledig opnieuw betimmerd met rabatdelen en vervolgens geschilderd.

In 2026 is de volledige ruimte rondom de woning opnieuw voorzien van grind, inclusief wortelpreventie.

Daarmee is rondom het huis gekozen voor een verzorgde en onderhoudsarme afwerking.

De algemene staat van onderhoud is zeer goed.

Een huis dat klaar is voor een nieuwe eigenaar

De huidige eigenaar heeft sinds 2022 veel tijd, kennis en liefde in deze woning en het perceel gestoken. Het is geen standaard renovatie geweest, maar een project waarbij zowel de technische staat, het wooncomfort, de uitstraling als de tuin grondig zijn aangepakt.

De verkoper biedt bovendien veel flexibiliteit. De woning kan desgewenst gemeubileerd worden verkocht en ook over de overdrachtsdatum valt flexibel te overleggen.

Een fijne woning met ruimte, privacy, karakter en een buitenleven dat met veel aandacht is gecreëerd.

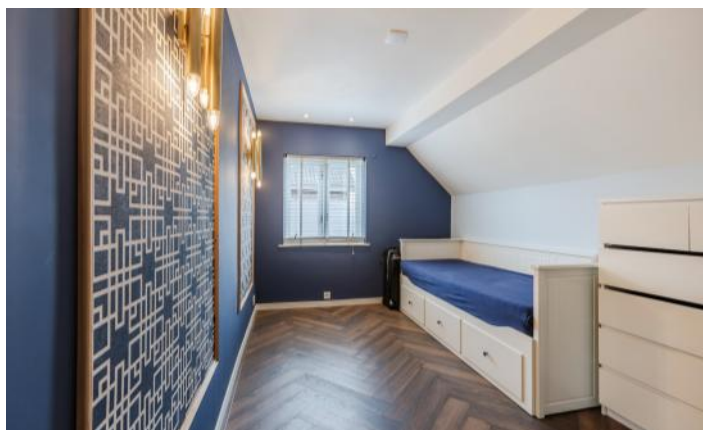




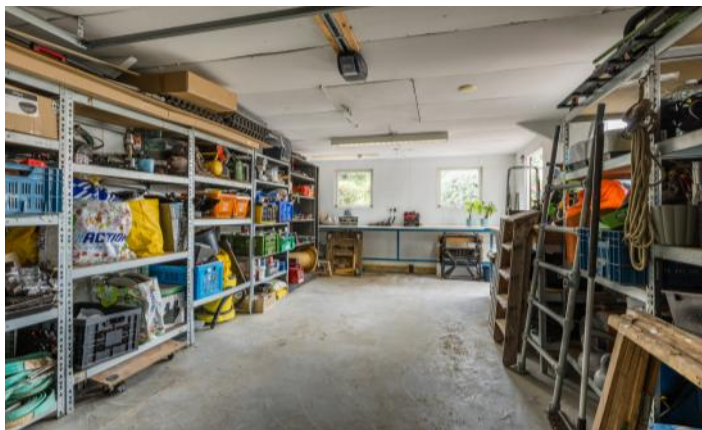




















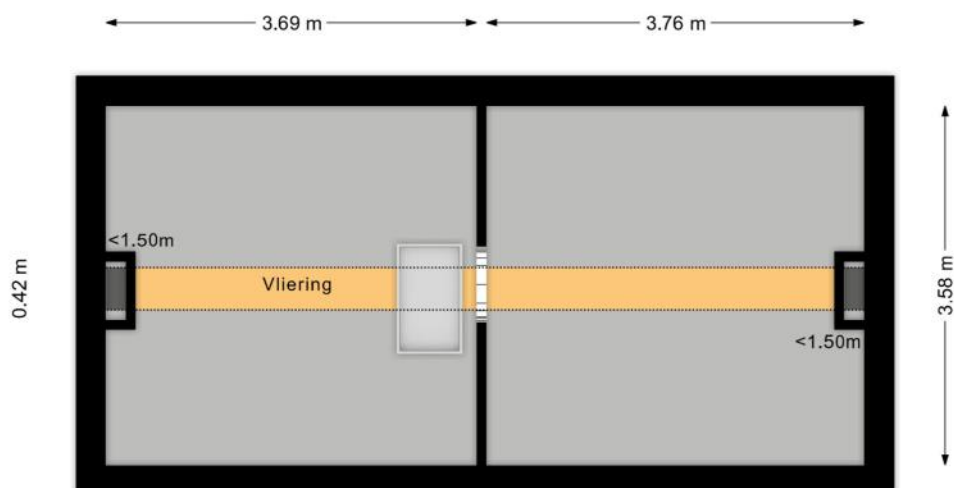
PLATTEGRONDEN



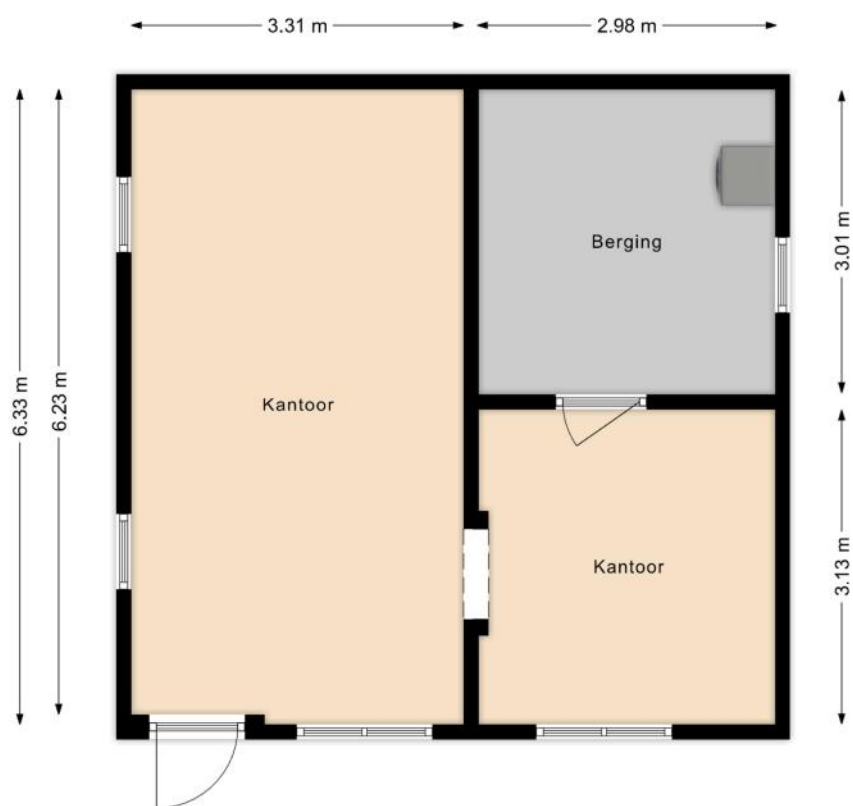
PLATTEGRONDEN



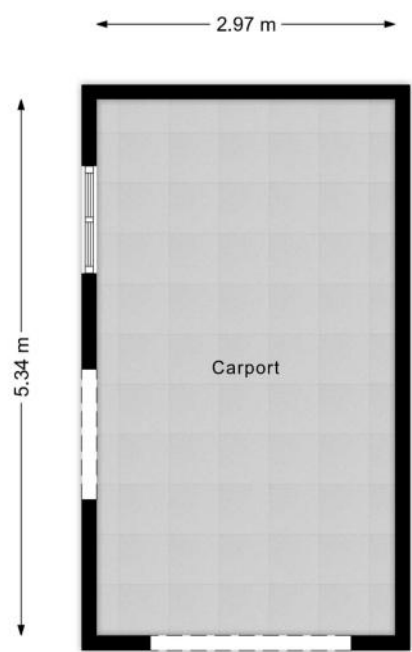
PLATTEGRONDEN



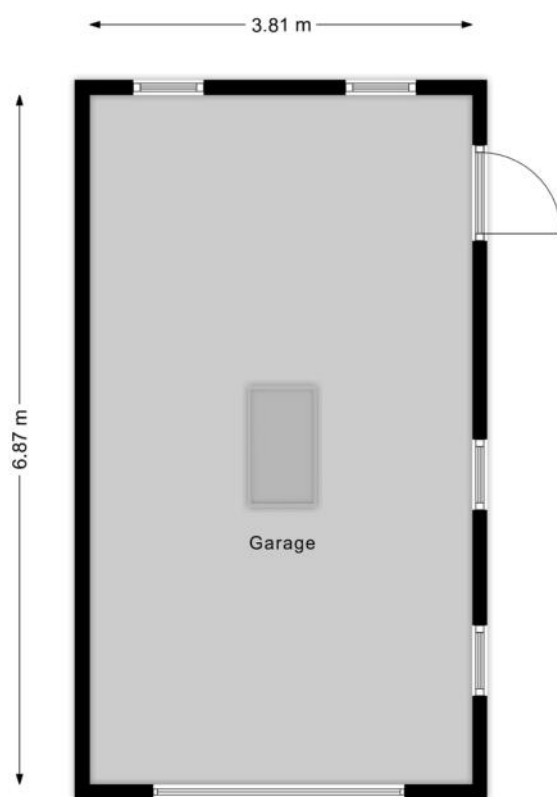
PLATTEGRONDEN



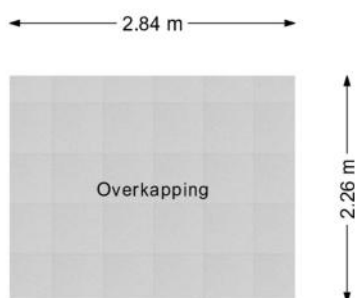
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1956
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Overig

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	990 m ²
Inhoud	437 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	151 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Externe bergruimte	26 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Elektrische verwarming, Pelletkachel
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	640 m² (32m diep en 20m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Standdaarbuiten B 849

Oppervlakte	990 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel			●
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Volledige inboedel is ter overname en bespreekbaar zowel voor binnen- als buitenmeubels

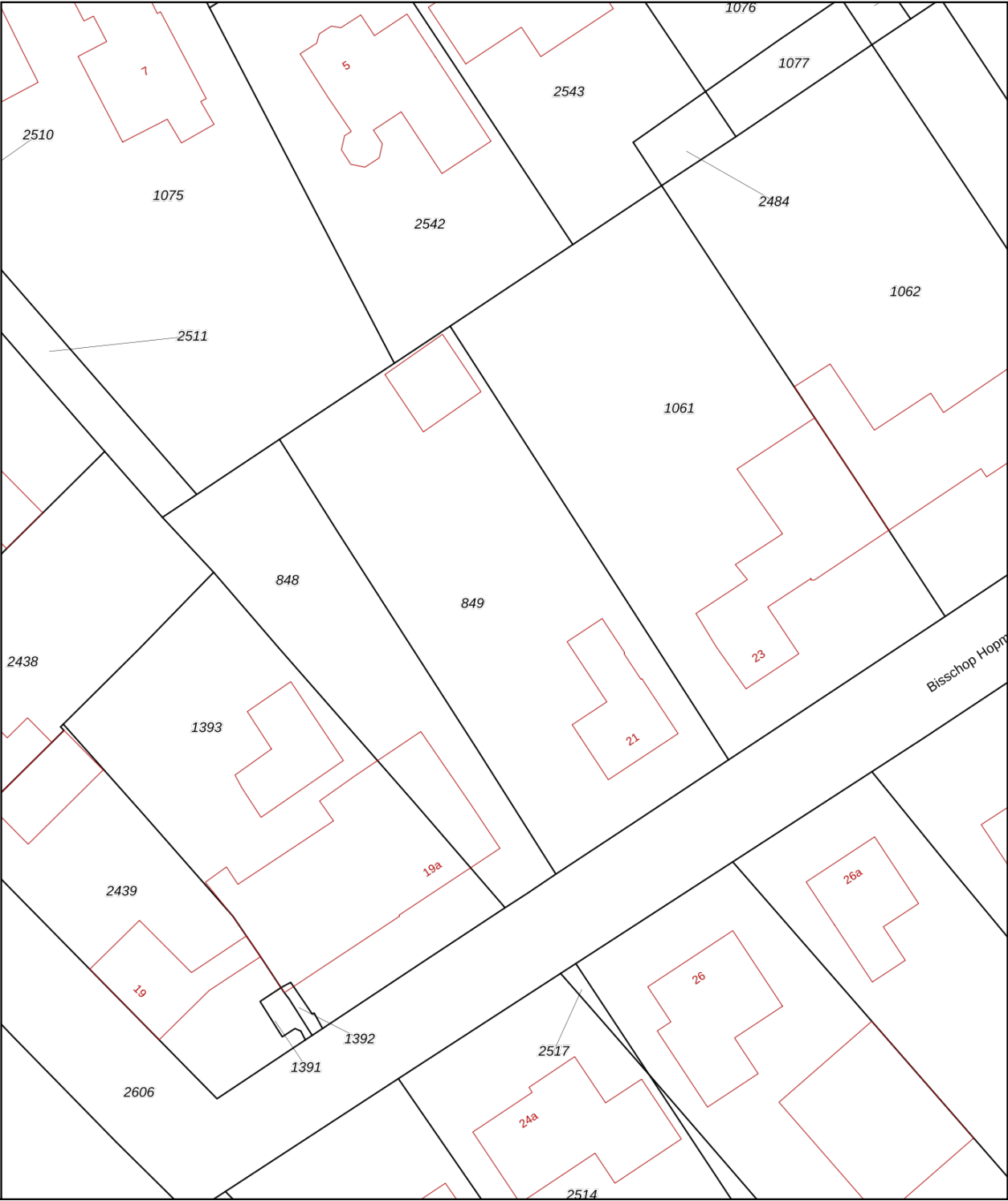


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Standdaarbuiten

B

849

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.