



Lepelaar 15, 2171 KS Sassenheim

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
Kraaierstraat 3
2311 NR, LEIDEN
Tel: 071-301 8765
E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl
www.welkomthuismakelaardij.nl

Omschrijving

Wonen in het geliefde Sassenheim, op een prachtige locatie centraal in de Randstad en toch rustig! Dit zeer royale vrijstaande herenhuis, gelegen aan het water, met voortuin (Z-O), zijtuin (Z-W) grenzend aan het water en een achtertuin met veel groen, is echt een unieke kans!!

Tuin: De zéér brede achtertuin (12 m) ligt op het noordwesten en heeft daardoor nagenoeg de gehele dag zon. De tuin is mooi aangelegd en heeft veel sierbomen, fruitbomen en struiken die goed tot hun recht komen. De achtertuin heeft verder nog een kleine houten tuinberging en is vanaf de voorzijde goed bereikbaar via het zijpad.

Gelegen aan een doodlopende straat, in een geliefde, verkeersluwe en kindvriendelijke woonomgeving. De woning heeft een oprit met eigen parkeerplaats en een aangebouwde, inpandige garage. Deze is zowel vanaf de buitenzijde als vanuit de hal te bereiken. Verder is de woning voorzien van 5 slaapkamers van een goede afmeting en twee luxe uitgevoerde badkamers.

De ligging is perfect: zéér kindvriendelijk en centraal ten opzichte van speelgelegenheden voor kinderen, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer (zowel trein, met het station op korte afstand, als bus) en natuurlijk het gezellige centrum van Sassenheim met een diversiteit aan goede winkels en horecagelegenheden. Ook ligt Sassenheim centraal ten opzichte van de A44 (Amsterdam - Den Haag) en de A4 (Amsterdam - Rotterdam), luchthaven Schiphol, de kust en de Bollenstreek.

Indeling:

Begane grond: fraai aangelegde voortuin met oprit voorzien van laadpaal voor de elektrische auto.

Entree woning: Ruime hal met trapopgang, meterkast, modern toilet met wastafel en deur naar de garage.

Lichte en ruime woonkamer met extra zijramen, openslaande deuren naar de achtertuin en een aangrenzend eetgedeelte met inbouwkast.

De luxe uitgevoerde keuken is voorzien van een ontbijteiland. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, gaswokbrander, ingebouwde afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven, een tweede oven, warmhoudlade, ingebouwde koffiemachine en vaatwasmachine. De glanzend witte greeploze fronten in combinatie met een lichtgrijs composiet aanrechtblad zorgen voor een rustige uitstraling. Vanuit de keuken kijkt u uit op een waterpartij waar futen, meerkoeten en zwanen voorbij zwemmen.

De wanden en het plafond zijn keurig afgewerkt. De vloer is afgewerkt met een neutrale PVC-vloerafwerking met vloerverwarming.

1e verdieping: Overloop, bergkast en toiletruimte met fontein, 2 slaapkamers aan de voorzijde en een grote ouderslaapkamer aan de achterzijde. Luxe uitgevoerde badkamer met inloophdouche met dubbele stortdouche, ligbad, groot wastafelmeubel met dubbele wastafels, vloerverwarming en designradiator. De gehele verdieping heeft tevens een PVC-vloerafwerking.

2e verdieping: Licht trappenhuis met overloop en dakkapel. Op deze verdieping bevinden zich nog 2 ruime slaapkamers, waarvan 1 aan de voorzijde met een moderne eigen, open tweede badkamer. Deze is voorzien van een inloofdouche en wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevindt zich de 5e slaapkamer/studeerkamer met groot Velux-dakraam. Beide slaapkamers hebben extra bergruimte achter de knieschotten. Verder is er nog een wasruimte met Velux-dakraam, aansluiting voor wasmachine en droger, opstelling van de cv-combiketel en een ingebouwde kast met mechanisch ventilatiesysteem. Beide slaapkamers hebben een mooie nokhoogte en voelen hierdoor verrassend ruim aan.

In de nokhoogte van de wasruimte en hal is een bergvliering gecreëerd.

De gehele verdieping heeft tevens een PVC-vloerafwerking.

Kenmerken van de woning:

- totale oppervlakte van de woning inclusief garage bedraagt maar liefst 203 m²;
- ruim perceel van 282 m²;
- woning met energielabel A;
- de zonnepanelen voorzien voor circa 85% in het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van het huis;
- eigen laadpaal voor elektrische auto, voordelig en praktisch laden op eigen terrein met extra profijt van de zonnepanelen;
- vloerverwarming in woonkamer, eetkamer, keuken, hal, badkamer en op de 1e verdieping;
- elektrisch bedienbare garagedeur;
- goede locatie in een doodlopende straat, dus rustig en kindvriendelijk gelegen;
- er staan bomen in de tuin dicht bij de erfgrans; bladeren hangen deels boven de gemeentelijke sloot;
- praktisch naast de tulpenvelden van de Bollenstreek gelegen;
- speeltuinen voor de kinderen om de hoek;
- 3 minuten fietsen naar station Sassenheim, met goede verbindingen naar Amsterdam, Leiden en Den Haag;
- 5 minuten fietsen naar het winkelcentrum van Sassenheim. Er zijn veel voorzieningen in het dorp, zoals winkels, restaurants, een bibliotheek en een klein theater;
- 13 minuten met de trein naar Schiphol;
- 10 minuten fietsen naar Warmond en recreatiegebied Koudenhoorn (bos, strand en speeltuin);
- 10 minuten met de auto naar Noordwijk aan Zee;
- 10 minuten met de auto naar het centrum van Leiden.

Kortom, nieuwsgierig geworden naar dit luxe en royale herenhuis, dat precies voldoet aan uw woonwensen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Bel ons kantoor!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.250.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 745 m ³
Perceel oppervlakte	: 282 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 189 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 2013
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 90 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, parkeerplaats 17 m ² (305 bij 560 cm)
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren

Locatie

Lepelaar 15
2171 KS SASSENHEIM



Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
Kraaijerstraat 3
2311 NR, LEIDEN
Tel: 071-301 8765
E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl
www.welkomthuismakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



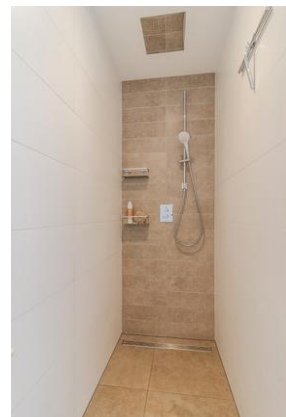
Foto's



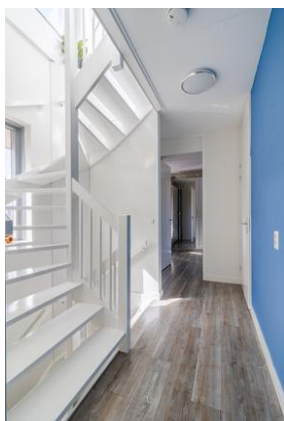
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



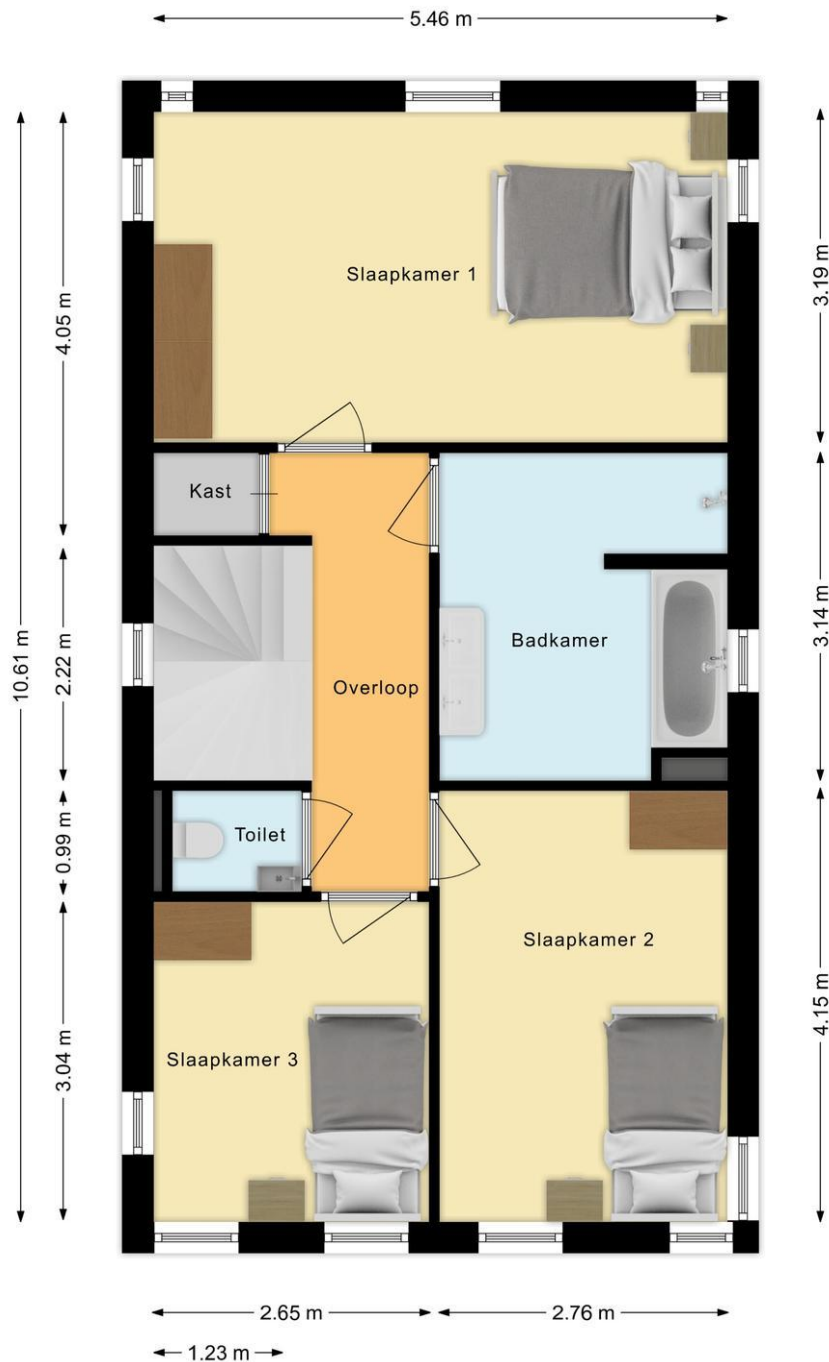
Foto's



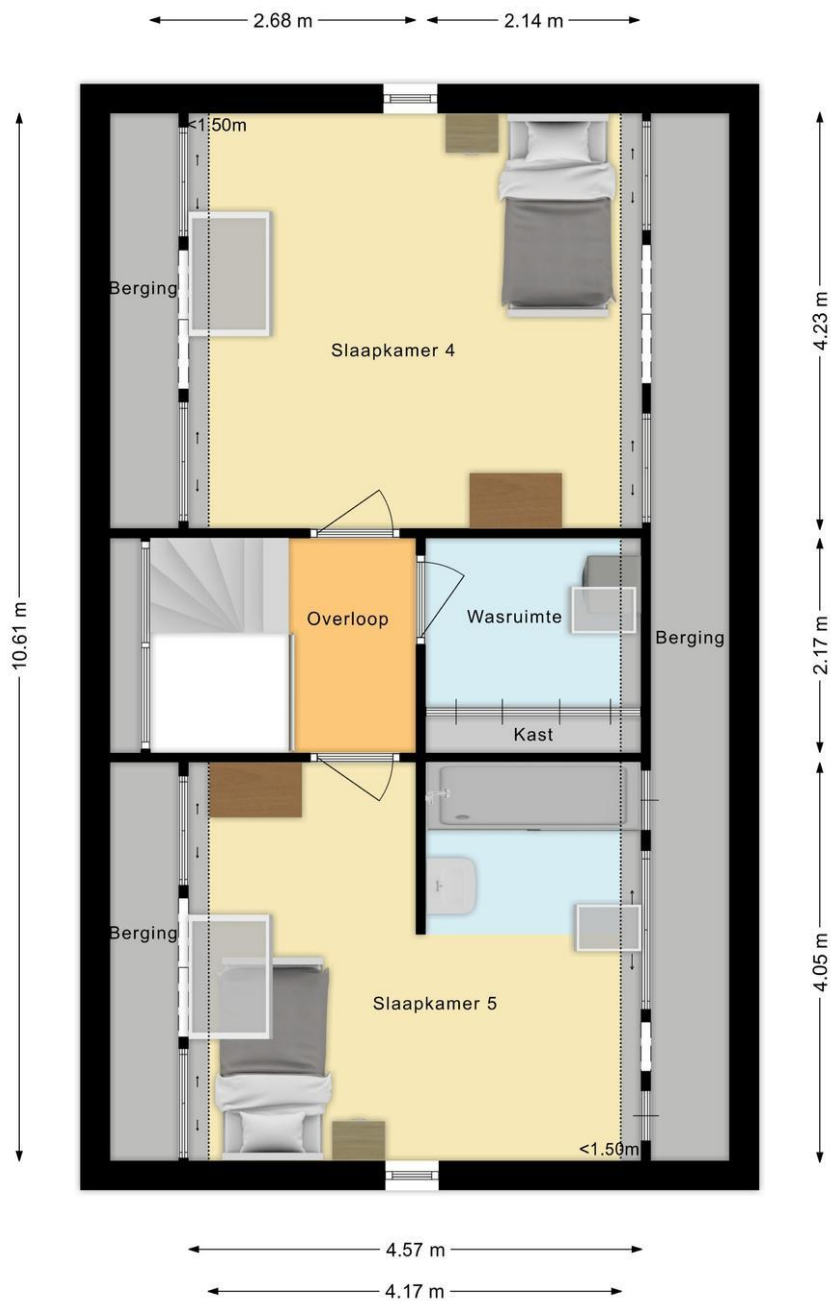
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
Kraaierstraat 3
2311 NR, LEIDEN
Tel: 071-301 8765
E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl
www.welkomthuismakelaardij.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lepelaar



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Sassenheim
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3784
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 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 databankrecht.

kadaster

Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
Kraaijerstraat 3
2311 NR, LEIDEN
Tel: 071-301 8765
E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl
www.welkomthuismakelaardij.nl



Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
Kraaierstraat 3
2311 NR, LEIDEN
Tel: 071-301 8765
E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl
www.welkomthuismakelaardij.nl



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☒	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Garage kasten	☐	☐	☒	☐
- Kledingkasten en boekenkasten in overleg	☐	☐	☒	☐
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:				
- Wandrekken	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐

Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
 Kraaijerstraat 3
 2311 NR, LEIDEN
 Tel: 071-301 8765
 E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl
www.welkomthuismakelaardij.nl



- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- Zeepdispenser accessoire	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Accessoires: zeephouder, glas houder, handdoekhouder, haardroger 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:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
 Kraaijerstraat 3
 2311 NR, LEIDEN
 Tel: 071-301 8765
 E-mail: info@welkomthuismaakelaardij.nl
www.welkomthuismaakelaardij.nl



Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
 Kraaijerstraat 3
 2311 NR, LEIDEN
 Tel: 071-301 8765
 E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl
www.welkomthuismakelaardij.nl



	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)	☐	☐	☐	☒
- Tuinbank	☐	☐	☒	☐
- Tuinbank opslag	☐	☐	☒	☐
<i>Overig</i>				
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	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Nvt				
- Nvt				

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 (gewest) 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**
woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

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? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- 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? **Nee**
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: **13 jaar**
 Overige daken: **13 jaar**
- 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**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**
 Overige daken: **Ja**
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Ja / Nee / Niet bekend**
- Overige daken: **Ja / Nee / Niet bekend**
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **2012, tijdens bouw van de woning**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Ja**
 Overige daken: **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

- 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? : **Hout**
 (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : **juni 2022**
 voor het laatst geschilderd?
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **MJ de Schipper**
- 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? : **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? **Ja**
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____

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

Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
Kraaijerstraat 3
2311 NR, LEIDEN
Tel: 071-301 8765
E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl
www.welkomthuismakelaardij.nl



- 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? : **2012 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? : _____

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
 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 installatie** 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**

Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
Kraaijerstraat 3
2311 NR, LEIDEN
Tel: 071-301 8765
E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl
www.welkomthuismakelaardij.nl



Zo nee, toelichting: _____
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of
geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) _____

Merk van de installatie(s): : **Intergas Xtreme 36**

Type(nummer) van de installatie(s): : **Xtreme 36 TSK/RGK 015154-2604k03726**

Installatiedatum van de installatie(s): : **25 Sept 2026**

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

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

Zo ja, door wie? : **Nvt CV ketel is recentelijk geïnstalleerd**

- 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 : **Nvt**

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm
water? : **Begane grond keuken woonkamer eetkamer Badkamer Hal
1e**

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : **Nvt**

- 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: **12**

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : **3.26 kWp**

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt

Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker

Kraaijerstraat 3

2311 NR, LEIDEN

Tel: 071-301 8765

E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl

www.welkomthuismakelaardij.nl



in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : **Sungevity JA Solar JAM6(K)(BK)-60-280**

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

Nee

Zo ja, welke? : **Nvt**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : **Sungevity 29 mei 2018**

Installateur: : **Sungevity partner**

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : **mei 2024 tot mei 2025**

Aantal kWh: : **2251**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **1 jaar en 8 maanden Garantie specificaties: Looptijd Installatiegarantie: 10 jaar Looptijd productgarantie: Minimaal 10 jaar - Voorspelde productie Na 1 jaar: 2991 kWh Looptijd SunSure: 10 Jaar SunSure - 90%**

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Ja

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

€ _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Recentelijk door installatie nieuwe CV ketel**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **Nvt**

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.)

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

: _____

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

: **Naast de garage, eigen inrit**

Blijft deze achter?

Ja

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?

: **15-01-2025**

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

: **13 jaar**

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

Nee

Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker

Kraaijerstraat 3

2311 NR, LEIDEN

Tel: 071-301 8765

E-mail: info@welkomthuismakelaardij.nl

www.welkomthuismakelaardij.nl



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? : **13 jaar**

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? : **10 jaar**

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.? Nee

Zo ja, welke? : _____

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? _____

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **2016**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **2016 Koffiemachine 2017 Vaatwasser 2025**

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? : **2012, opgeleverd 2013 Woning is 2 jaar casco leeg gestaan
Wij hebben het huis gekocht en sleutels gekregen mei 2016**

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? : _____

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 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**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Nee**
 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? **Nee**
 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? **n.v.t.**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
 (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : _____
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
 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 merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
 Zo ja, in welk jaartal? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
- Zo ja, welke label? : **A**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 750**
Belastingjaar? : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 880000**
Peiljaar? : **01-01-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 660**
Belastingjaar? : **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 631**
Belastingjaar? : **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 279**
Elektra: **€ 70**
Water: **€ 42**
Stadsverwarming: € _____
Anders: : **Nvt**
Te weten: € _____
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **1770**
Elektriciteit hoog (kWh): **1851**
Elektriciteit laag (kWh): **2815**
Elektriciteit totaal (kWh): **4666**
Water (m³): **206**
Stadsverwarming (GJ): **Nvt**
Anders: **Ivm met zonnepanelen: Teruglevering laag = 663 kWh; Teruglevering hoog = 1588 kWh**
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **4**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
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? **Ja**
 (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
 Zo ja, welke? : **CV installatie Vaatwasser garantie**

12 Nadere informatie

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : **Er zijn boomen in de tuin dichtbij erfgrans, bladen hangen iets boven Gemeente water (sloot).**

Informatie over Welkom Thuis! NVM makelaars

Het kantoor van Welkom Thuis! NVM Makelaars bevindt zich in hartje Leiden. Al ruim 20 jaar ben ik NVM Makelaar en heb ik met grote tevredenheid mijn klanten naar mooie woningen begeleid.

Wie ben ik?

Vanuit mijn geboorteplaats Alphen aan den Rijn ben ik jaren geleden naar Leiden verhuisd om hier vol enthousiasme het makelaarsvak uit te oefenen. Door zelf in het centrum te wonen ken ik de stad op mijn duimpje. Het is altijd gezellig om door de binnenstad te wandelen of de fiets te pakken naar een leuke wijk in de buurt.

Ik heb passie voor het vak, dus ook voor de klant. Ik ben er voor ze door de tijd te nemen en goed te luisteren. Want de koop of verkoop van een huis is een spannende tijd. Een rustpunt is dan erg belangrijk. Het mooie is om uiteindelijk de koper en verkoper met een lach op het gezicht te zien!

Welkom Thuis! NVM makelaars - Arjan Dekker
Kraaijerstraat 3
2311 NR, LEIDEN
Tel: 071-301 8765
E-mail: info@welkomthuismaakelaardij.nl
www.welkomthuismaakelaardij.nl

