



Langestraat 61 a, 1271 RA Huizen

€ 775.000,- k.k.

VAT Makelaars
Prinses Julianaplein 1 A
3811NM, AMERSFOORT
Tel: 085-0509620
E-mail: contact@vatmakelaars.nl
www.vatmakelaars.nl



Omschrijving

JAREN '30 CHARME MET HET COMFORT VAN NU – VERRASSEND RUIM WONEN IN HET OUDE DORP VAN HUIZEN

Een karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1938, volledig gerenoveerd, met vier slaapkamers, twee badkamers, een sfeervolle tuin én een royale vrijstaande garage met verdieping op een eigen perceel.

Wat een fijne plek om thuis te komen! Midden in het geliefde Oude Dorp van Huizen, in een rustige en groene straat, staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1938. Een huis dat aan de buitenkant zijn authentieke charme heeft behouden, maar je binnen verrast met een modern, stijlvol en comfortabel interieur.

In 2018 is de woning volledig gerenoveerd en aan zowel de zij- als achterzijde uitgebreid. Daarbij is met veel aandacht voor kwaliteit en afwerking een prachtig familiehuis ontstaan, waarin de sfeer van vroeger en het wooncomfort van nu moeiteloos samenkomen. De lichte leefruimtes, luxe keuken, moderne badkamers en vier slaapkamers maken het geheel helemaal compleet.

Ook buiten is het volop genieten. De besloten tuin biedt verschillende gezellige zitplekken, volop privacy en ruimte voor kinderen om te spelen. En dan is er nog de royale vrijstaande garage, gelegen op een eigen kadastraal perceel, met een verrassend ruime verdieping die volop mogelijkheden biedt.

Een bijzonder compleet en instapklaar huis op een fantastische locatie!

Wonen in het hart van het Oude Dorp

Het Oude Dorp van Huizen is een aantrekkelijke plek om te wonen. Hier vind je de charme van karakteristieke straatjes, gezellige restaurants en leuke winkels, gecombineerd met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Supermarkten, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en medische voorzieningen liggen op loopafstand. Ook voor een wandeling in de natuur hoef je niet ver. Binnen circa tien minuten sta je op de heide, in het bos of in een van de mooie wandelparken.

De woning ligt in een rustige straat, terwijl je tegelijkertijd midden in het dorpsleven woont. Bovendien zijn de uitvalswegen naar de A1 en A27 snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met trapopgang, een modern toilet met fonteintje en toegang tot de stahoge kelder, die praktische bergruimte biedt.

De woonkamer is een mooie combinatie van sfeer en modern comfort. De karakteristieke erker zorgt voor een fijne lichtinval en de antieke houtkachel geeft de ruimte een warme, gezellige uitstraling. De fraaie bamboevloer vormt samen met de strakke afwerking een stijlvol geheel.

Dankzij de uitbouw met daklicht is er een royale leefruimte ontstaan, met aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Op mooie dagen zet je deze deuren open en wordt de tuin als vanzelf een verlengstuk van de woonkamer.

De moderne open keuken met royaal kookeiland is een uitnodigende plek om samen te komen. Hier kook je met

VAT Makelaars
Prinses Julianaplein 1 A
3811NM, AMERSFOORT
Tel: 085-0509620
E-mail: contact@vatmakelaars.nl
www.vatmakelaars.nl





plezier terwijl familie of vrienden gezellig aanschuiven. De keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een Quooker, Siemens vaatwasser, Gaggenau oven en NEFF kookplaat.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger, de cv-installatie met zoneregeling en een deur naar de tuin.

De gehele begane grond beschikt over comfortabele vloerverwarming, waarbij de temperatuur per ruimte afzonderlijk kan worden geregeld.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende afmetingen. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, die zorgt voor extra licht en ruimte.

De moderne badkamer is compleet ingericht met een ligbad, ruime inloofdouche, toilet en wastafel. Ook hier zorgt de elektrische vloerverwarming voor extra comfort.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een vierde slaapkamer met dakraam en een tweede badkamer met inloofdouche, toilet en wastafel.

Een praktische extra verdieping, ideaal voor een groter gezin, logees of een rustige werkplek.

Een sfeervolle tuin met volop privacy

De tuin is een plek waar je het hele jaar door van kunt genieten. Rondom de woning zijn verschillende gezellige zitplekken gecreëerd, waardoor er altijd wel een aangenaam plekje te vinden is.

De besloten achtertuin biedt veel privacy en heeft een gezellige zithoek voor lange zomeravonden, terwijl de kinderen ongestoord kunnen spelen in hun eigen speelhoek. Ook aan de zijkant van de woning is een terras aanwezig.

Aan de voorzijde zorgen hoge groene leilindes voor een beschutte ligging en een prettig uitzicht op het groen.

Een bijzondere extra: royale garage met verdieping en vliering op een eigen perceel

Aan het einde van de tuin staat een ruime vrijstaande garage, bereikbaar vanaf de Vijfhoekstraat en gelegen op een eigen kadastraal perceel.

De garage is voorzien van een elektrische garagedeur en biedt volop ruimte voor een auto, fietsen, opslag of een werkplaats.

Maar de echte verrassing bevindt zich boven de garage!

Hier ligt een royale eerste verdieping met een groot raam. De verdieping is momenteel bereikbaar via een losse trap en biedt volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens in te richten.

Denk aan een eigen atelier, een hobbyruimte, een rustige werkplek aan huis of een andere invulling die past bij jouw wensen. Met verdere isolatie, een vaste trap en de benodigde aanpassingen kan hier iets heel bijzonders ontstaan, uiteraard binnen de geldende regelgeving en eventuele vergunningmogelijkheden.

Water en riolering zijn al naar de garage aangelegd en aangesloten. Ook is er een cv-leiding aanwezig.

De verdieping boven de garage is niet meegerekend in de woonoppervlakte van de woning.



Een waardevolle extra voor wie graag wat meer ruimte heeft om te werken, te creëren of zijn hobby uit te oefenen.

Met zorg gerenoveerd en uitstekend onderhouden

Bij de volledige renovatie in 2018 is niet alleen veel aandacht besteed aan de uitstraling, maar ook aan het wooncomfort en de technische voorzieningen.

Naast de uitbouw aan de zij- en achterzijde zijn onder andere de elektra, waterleidingen en riolering vernieuwd. De woning is voorzien van vloerisolatie middels schuimbeton, spouwmuurisolatie, dakisolatie aan de binnenzijde en HR++ beglazing. De vloerverwarming op de gehele begane grond en de moderne afwerking maken het comfortabele geheel compleet.

Ook het onderhoud is goed bijgehouden. Zo is het buitenschilderwerk in 2026 uitgevoerd en is de hemelwaterafvoer vernieuwd.

Het resultaat is een huis waar je zo in kunt trekken en direct kunt genieten, met behoud van de charmante uitstraling die zo kenmerkend is voor een woning uit 1938.

Bijzonderheden

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1938
- Volledig gerenoveerd en aan de zij- en achterzijde (met daklicht) uitgebouwd in 2018
- Authentieke uitstraling gecombineerd met een modern, instapklaar interieur
- Totale perceeloppervlakte 238 m²
- Vier slaapkamers en twee moderne badkamers
- Sfeervolle woonkamer met erker en antieke houtkachel
- Luxe open keuken met kookeiland en hoogwaardige apparatuur
- Vloerverwarming op de gehele begane grond, afzonderlijk regelbaar per ruimte
- Vloerisolatie middels schuimbeton, spouwmuurisolatie, dakisolatie en HR++ beglazing
- Energielabel C
- Stahoge kelder en praktische bijkeuken
- Besloten tuin met meerdere terrassen en speelhoek
- Royale vrijstaande garage op eigen kadastraal perceel, bereikbaar vanaf de Vijfhoekstraat
- Garage met elektrische deur en ruime eerste verdieping
- Veel mogelijkheden voor een verdere invulling van de verdieping boven de garage, onder voorbehoud van de benodigde aanpassingen en toestemmingen
- Water en riolering aangesloten en cv-leiding aanwezig bij de garage
- Buitenschilderwerk en hemelwaterafvoer vernieuwd in 2026
- Rustige ligging midden in het Oude Dorp, met winkels, scholen, horeca en natuur op loopafstand

Een huis om verliefd op te worden!

De charme van een jaren '30 woning, de luxe van een modern interieur, een sfeervolle tuin en verrassend veel extra ruimte. Hier woon je rustig en comfortabel, met het gezellige Oude Dorp letterlijk om de hoek.

Een bijzonder fijn familiehuis waar je alleen nog maar je spullen hoeft uit te pakken en kunt beginnen met genieten.

Kom de sfeer zelf ervaren. Wij laten je deze prachtige woning graag zien tijdens een bezichtiging!

VAT Makelaars
Prinses Julianaplein 1 A
3811NM, AMERSFOORT
Tel: 085-0509620
E-mail: contact@vatmakelaars.nl
www.vatmakelaars.nl





Kenmerken

	: € 775.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 418 m ³
Perceel oppervlakte	: 238 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 112 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1938
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 44 m ² (964 cm bij 460) cm
Garage	: Vrijstaand steen 28 m ² (535 bij 520 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Proline CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

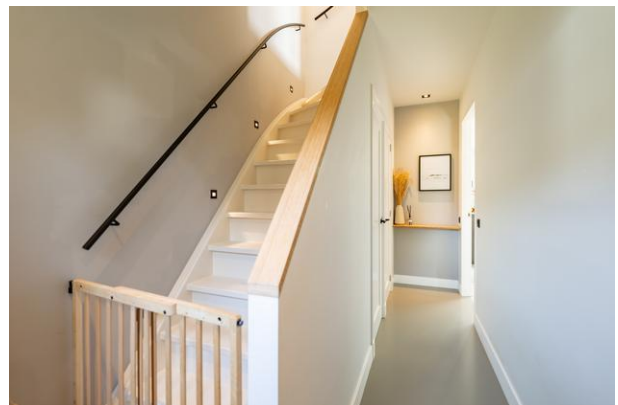
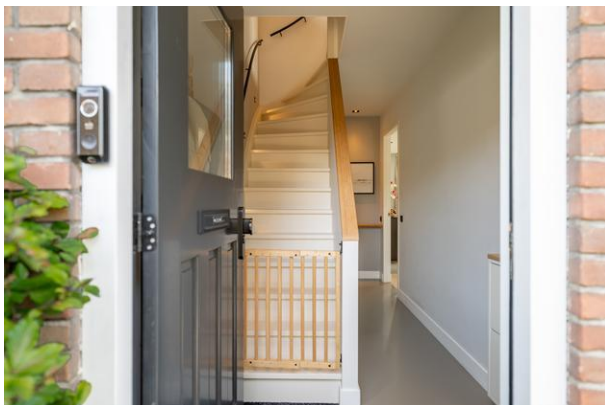
Langestraat 61 a
1271 RA HUIZEN



VAT Makelaars
Prinses Julianaplein 1 A
3811NM, AMERSFOORT
Tel: 085-0509620
E-mail: contact@vatmakelaars.nl
www.vatmakelaars.nl



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



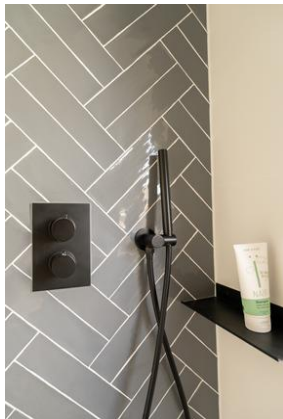
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





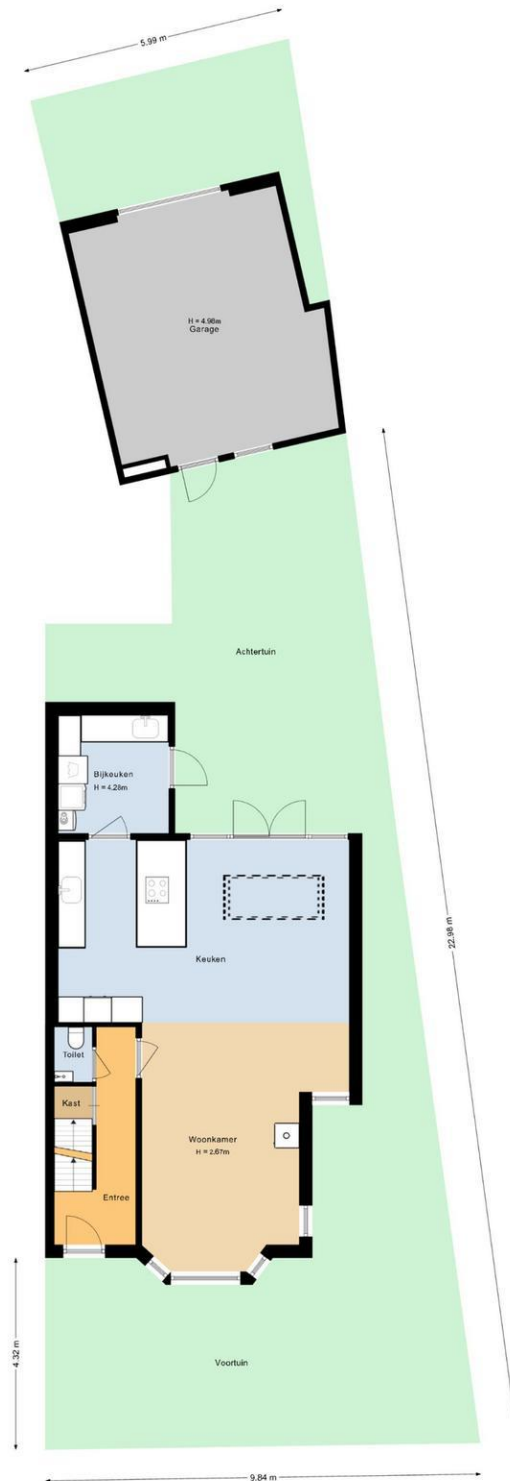
Foto's



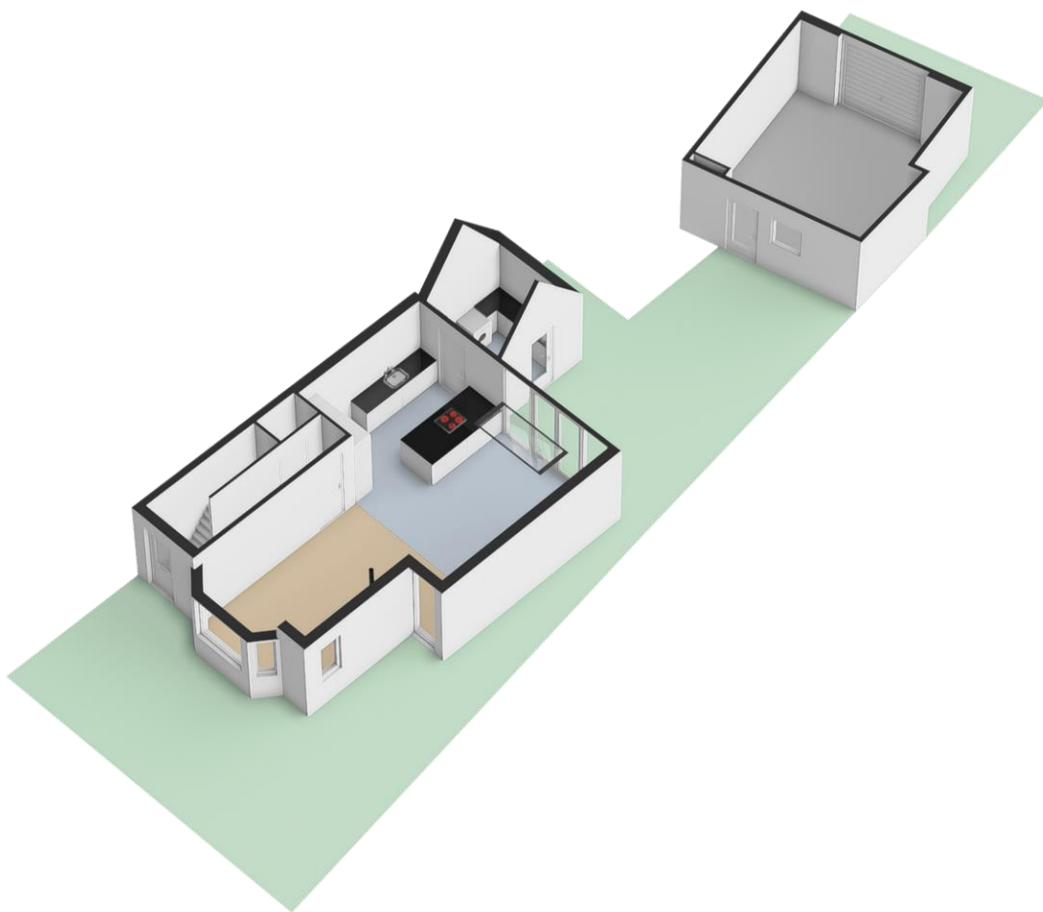
VAT Makelaars
Prinses Julianaplein 1 A
3811NM, AMERSFOORT
Tel: 085-0509620
E-mail: contact@vatmakelaars.nl
www.vatmakelaars.nl



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



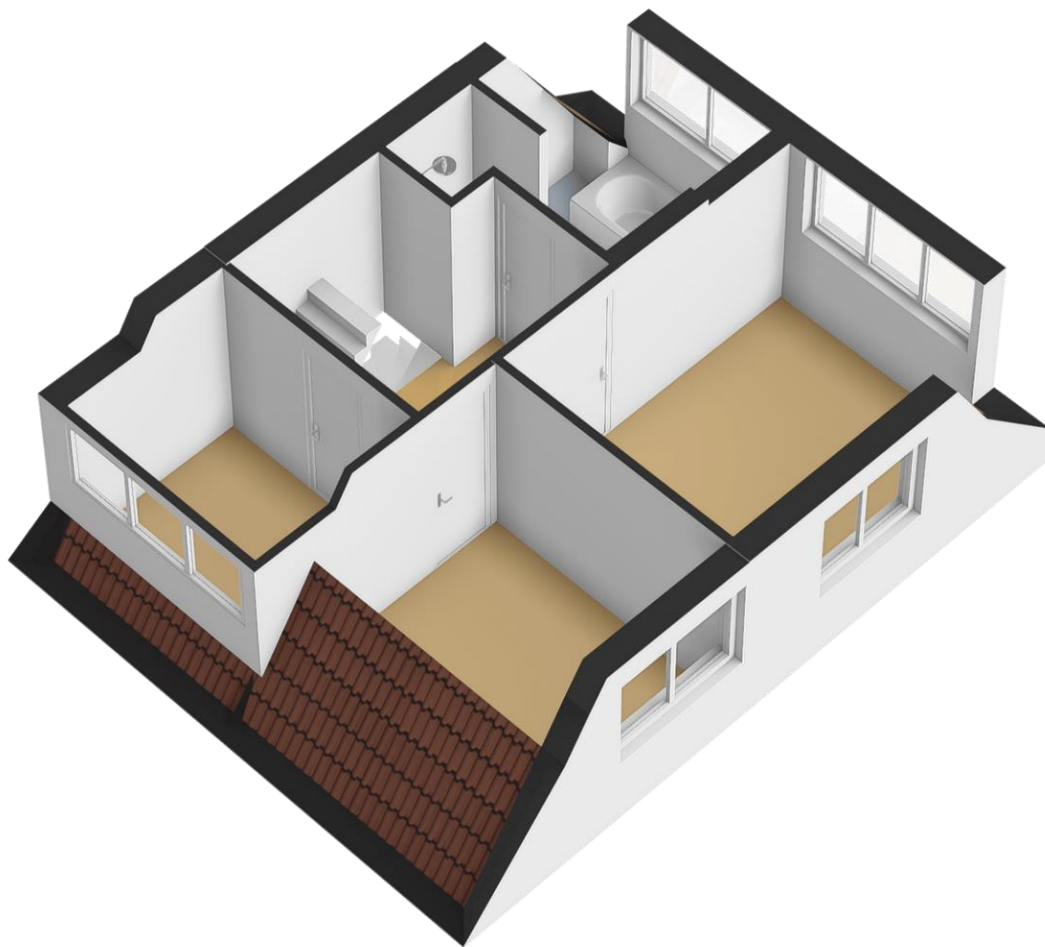
Plattegrond



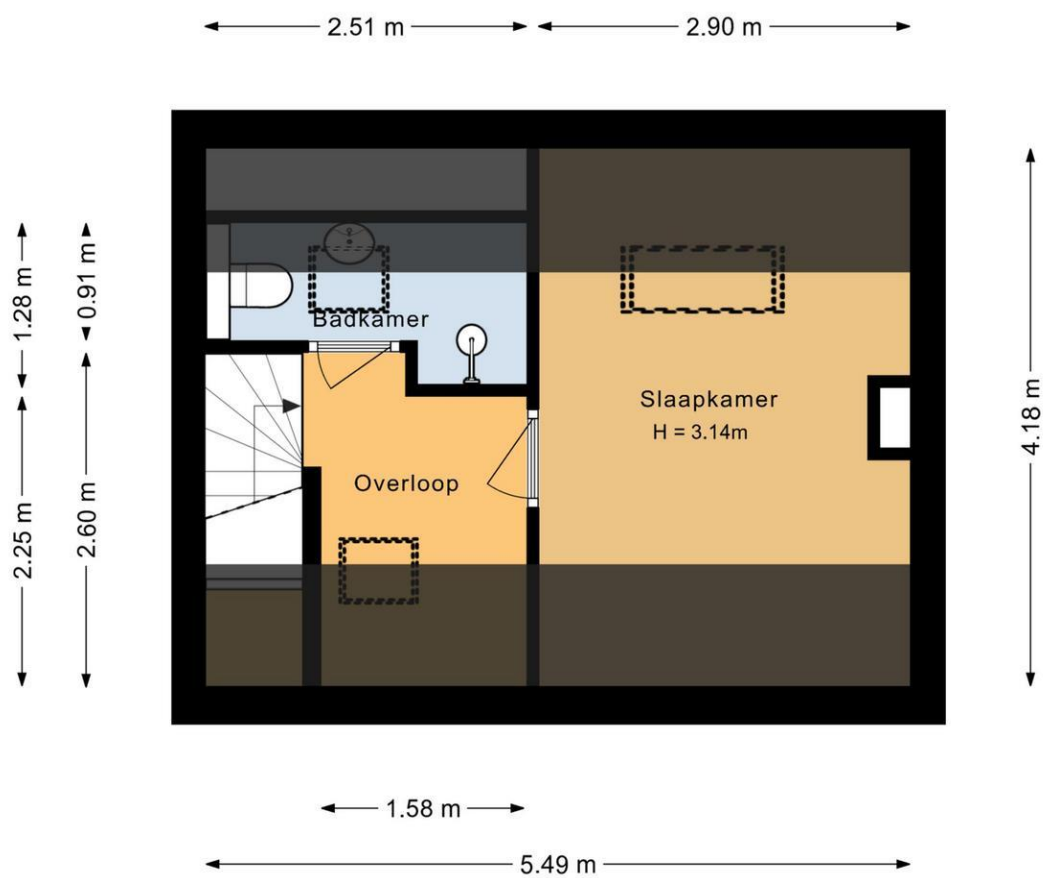
Plattegrond



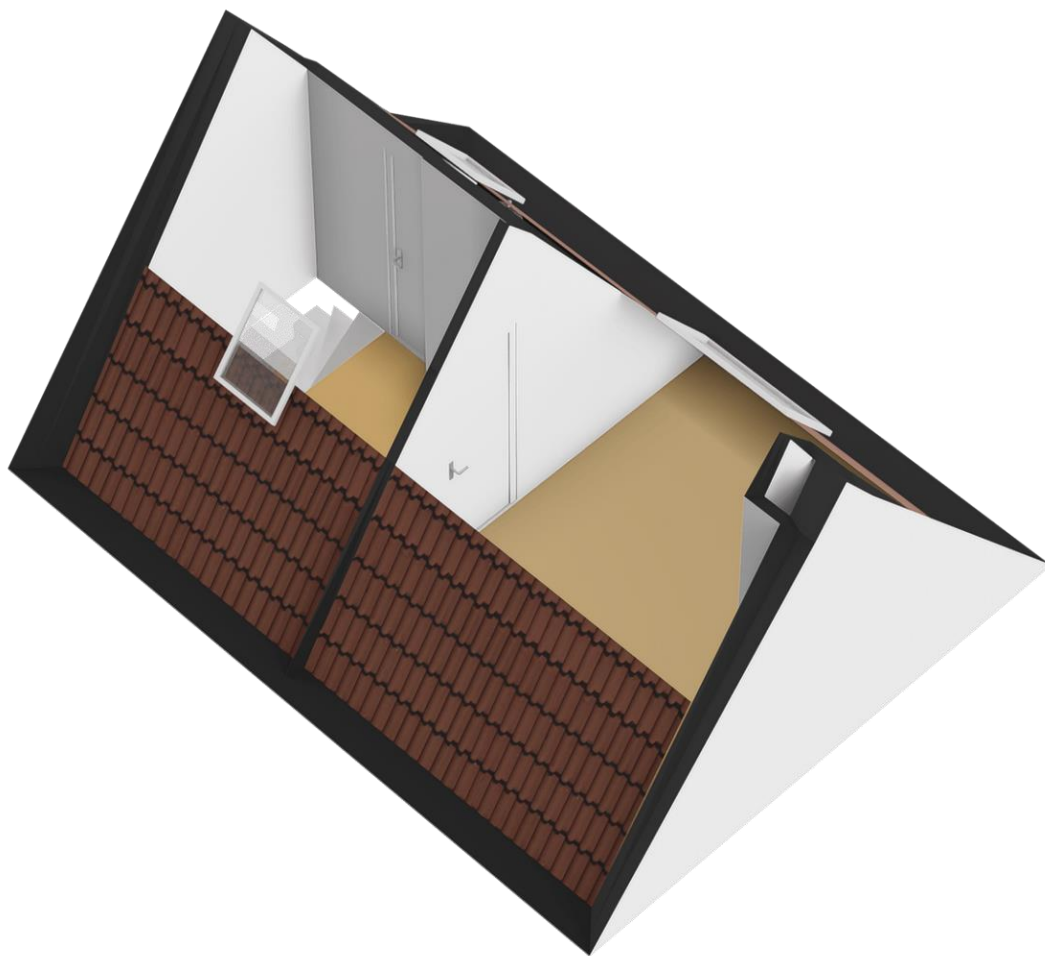
Plattegrond



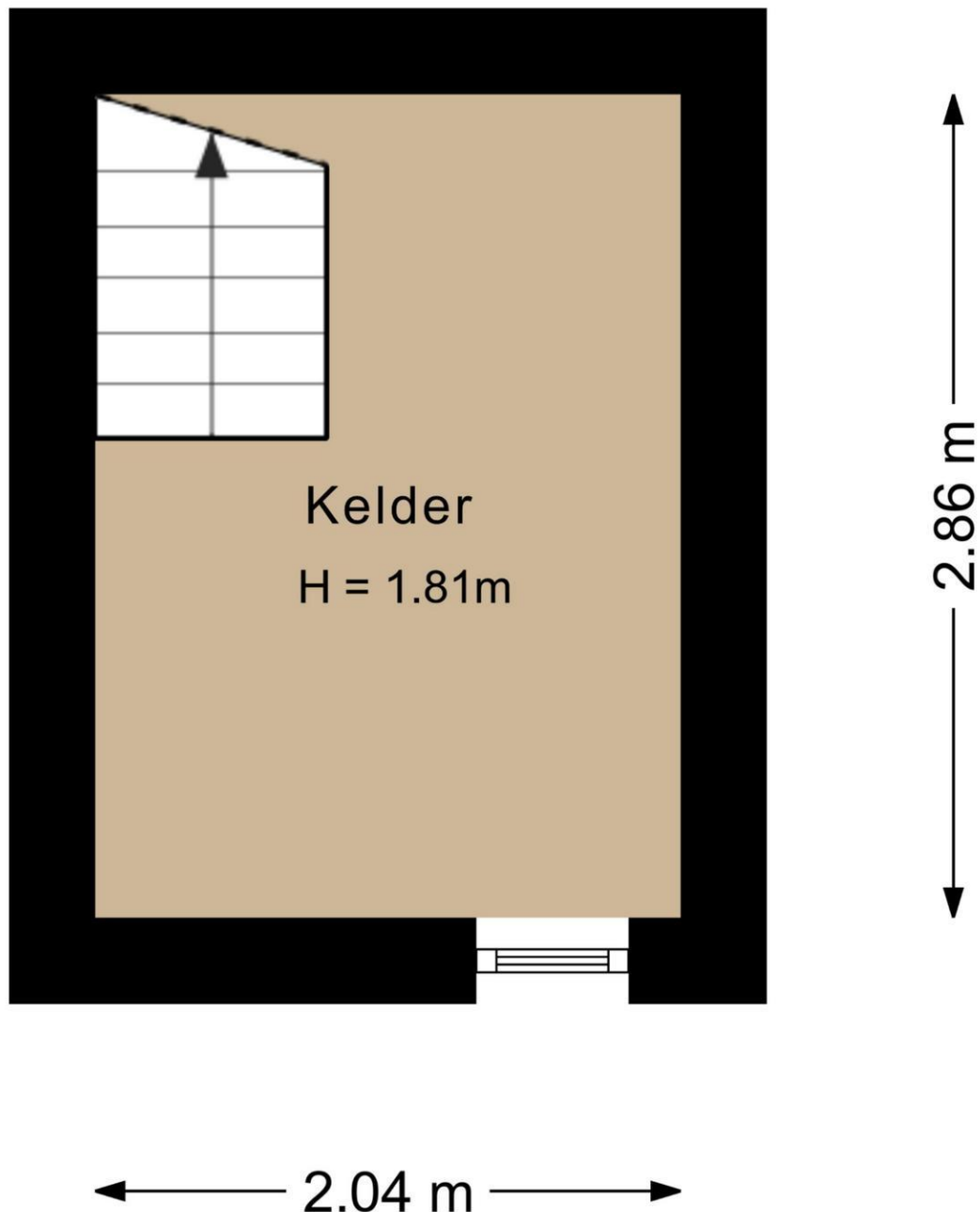
Plattegrond



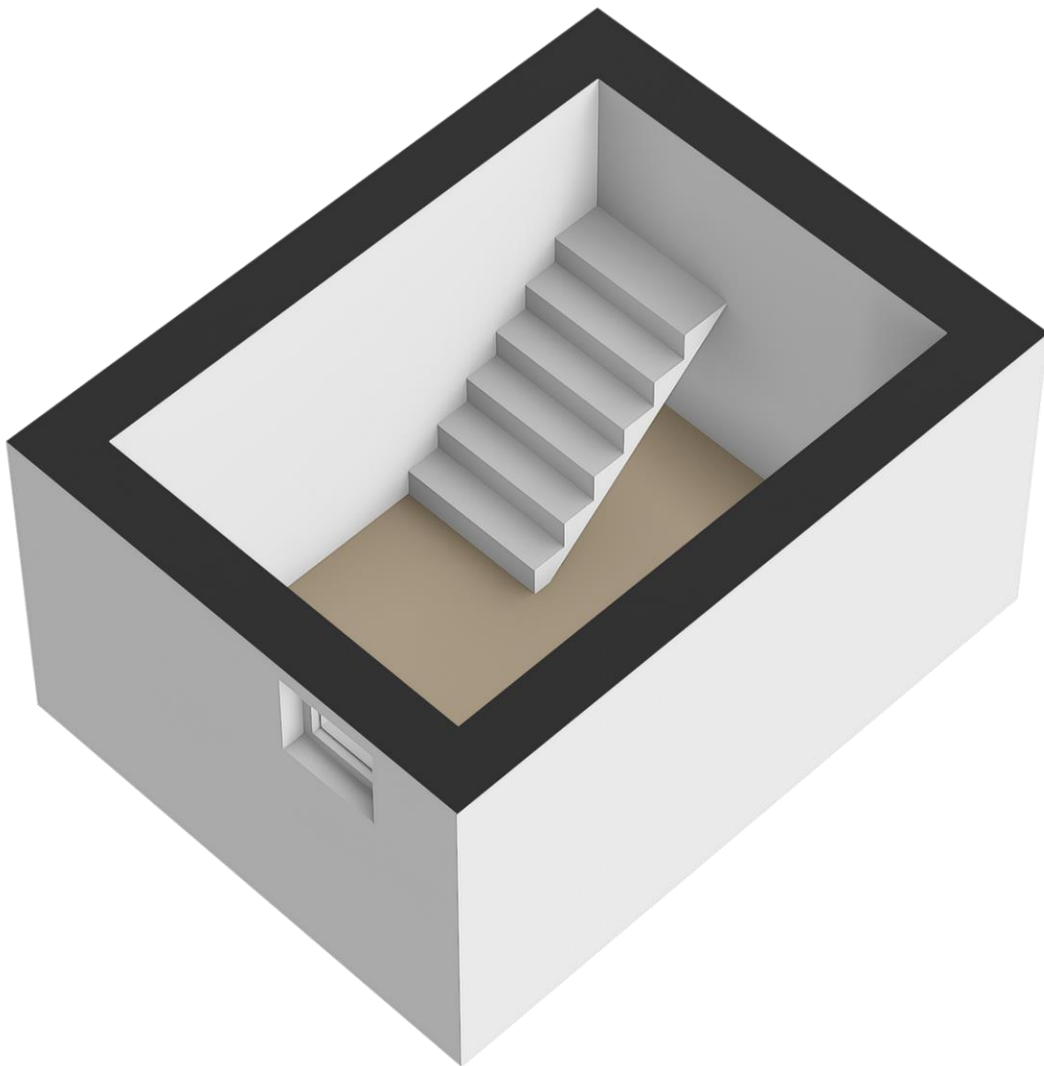
Plattegrond



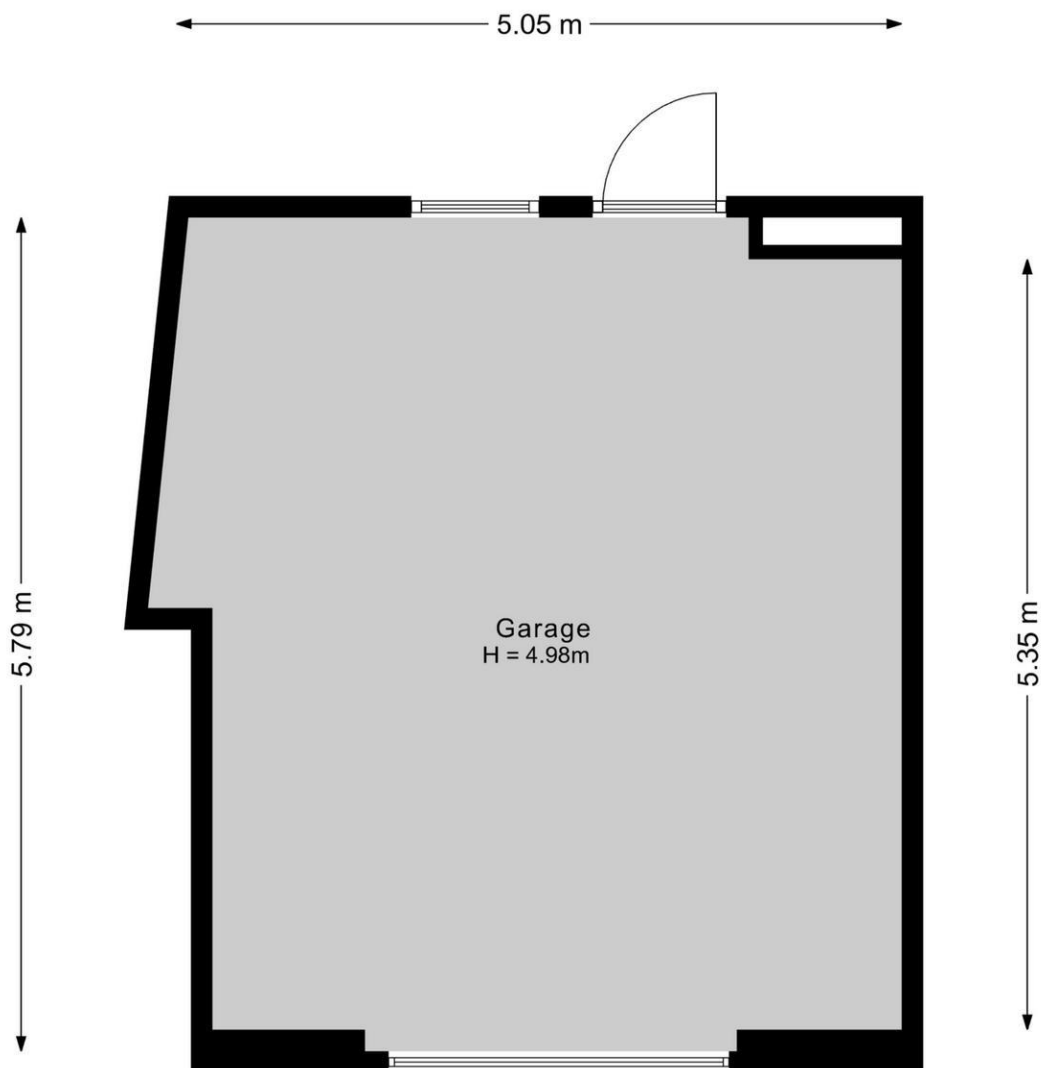
Plattegrond



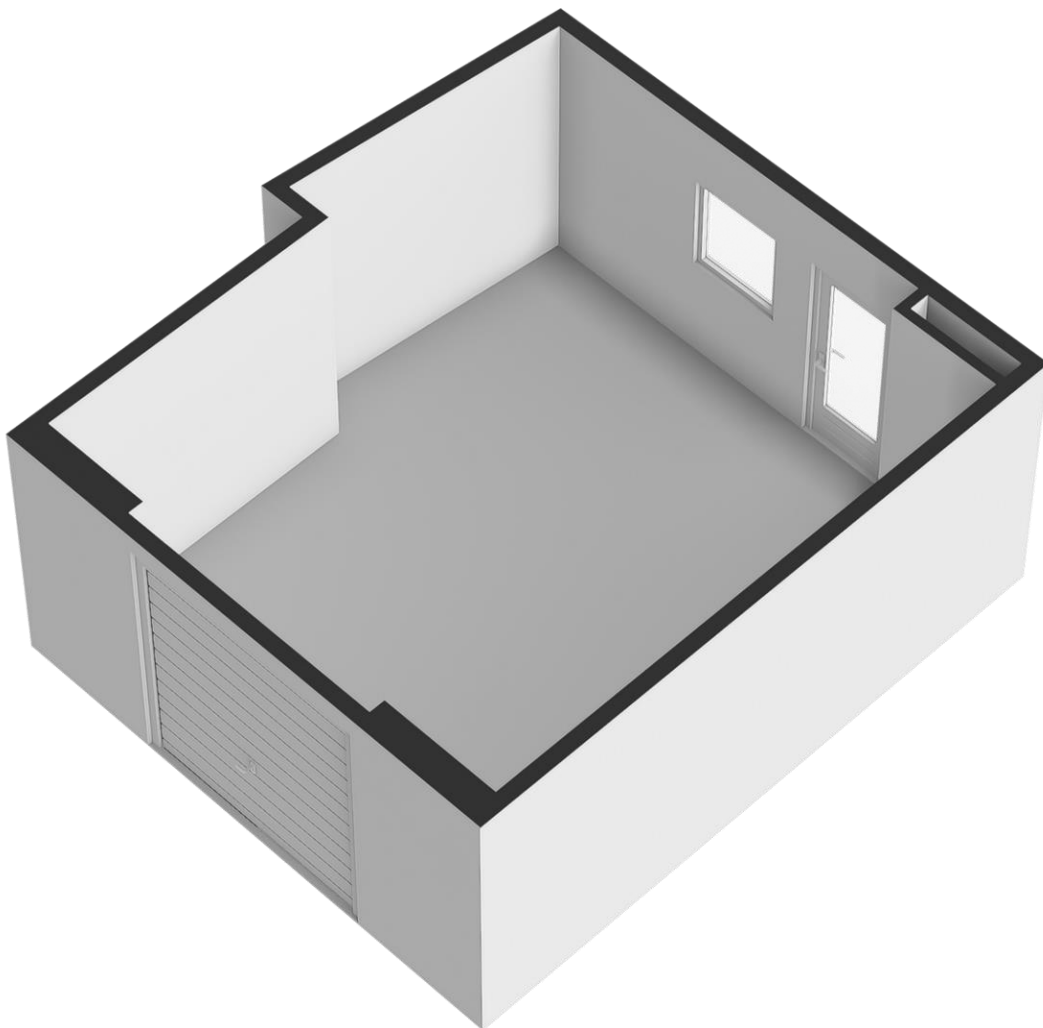
Plattegrond



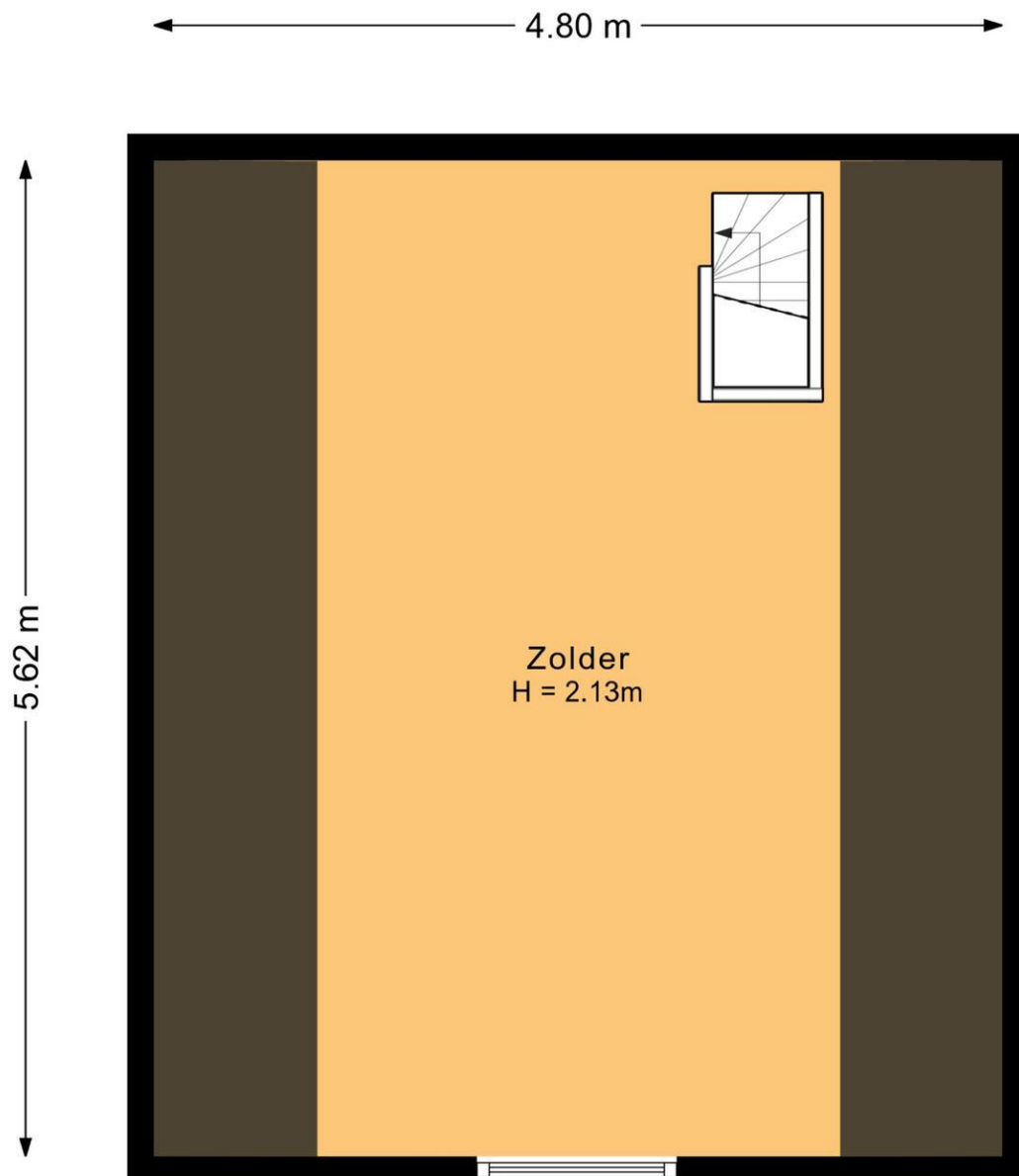
Plattegrond



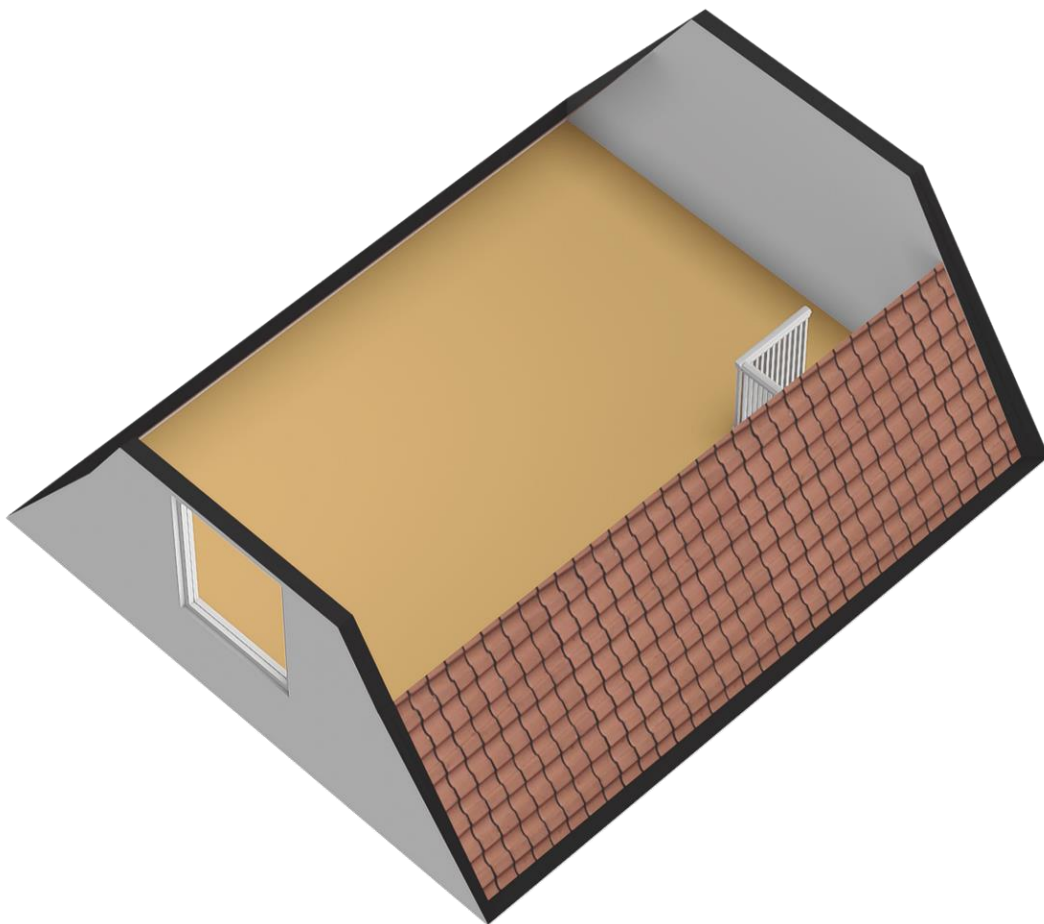
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





VAT Makelaars
Prinses Julianaplein 1 A
3811NM, AMERSFOORT
Tel: 085-0509620
E-mail: contact@vatmakelaars.nl
www.vatmakelaars.nl





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- Buiten verlichting	☒	☐	☐	☐
- Trap verlichting	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kasten woonkamer, ouder slaapkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Zonwering velux dakramen zolder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Droogloopmatten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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	☒	☐	☐	☐

VAT Makelaars
Prinses Julianaplein 1 A
3811NM, AMERSFOORT
Tel: 085-0509620
E-mail: contact@vatmakelaars.nl
www.vatmakelaars.nl



- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouché (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- 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:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract 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:				
-				
-				

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**
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: **2018**
 Overige daken: **1938**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Schoorsteen aansluiting lood op schoorsteen. Lood en voegen zijn vernieuwd. En de schoorsteen is geïmpregneerd. Geen lekkage meer wel lichte vochtdoorslag schoorsteen op zolder.**
- 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 : **2018/2019 pir isolatie**
met welk isolatiemateriaal?

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

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 : **2026**
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? : **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?
(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? **Ja**

Zo ja, waar? : **Reeds benoemd bij schoorsteen dak**

- 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? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Een scheur in de gietvloer ter plaatste van keuken naar bijkeuken door zetting. Is stabiel. Geen constructieve schade.**
- 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? : **2018 schuimbeton 350mm**
 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- installatie HR ketel vloerverwarming beneden radiatoren boven. Thermostaat met zoneregeling.**
 de woning?
 (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning,

VAT Makelaars
 Prinses Julianaplein 1 A
 3811NM, AMERSFOORT
 Tel: 085-0509620
 E-mail: contact@vatmakelaars.nl
www.vatmakelaars.nl



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):

: Proline CW5

Installatiedatum van de installatie(s):

: 2018

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

: 16 maart 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

: CV Service Huizen

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?

Ja

Elektrisch:

warm water:

Ja

overig, namelijk

: _____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : Badkamer

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

: Begane grond

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?

Nee

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

VAT Makelaars

Prinses Julianaplein 1 A

3811NM, AMERSFOORT

Tel: 085-0509620

E-mail: contact@vatmakelaars.nl

www.vatmakelaars.nl



Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: _____

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? _____

Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

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

Functioneren alle zonnepanelen? Ja / Nee / Niet bekend

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : _____

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

Zo ja, welke? : _____

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

Installateur: : _____

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

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

Aantal kWh: : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / 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? : **Datum niet bekend waarschijnlijk 2023. Advies om te laten inspecteren.**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **2023**
voor het laatst gebruikt?

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? : **Compleet vernieuwd 2018**

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? : **Nvt**
 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? **Nee**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : _____

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.? **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? : **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) **Ja**
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : **Oktober 2024**

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1938**

VAT Makelaars
Prinses Julianaplein 1 A
3811NM, AMERSFOORT
Tel: 085-0509620
E-mail: contact@vatmakelaars.nl
www.vatmakelaars.nl



- 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? **Ja**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Uitbouw opzij en naar achteren en dakkapel vergroting**

Zo ja, in welk jaartal? : **2018**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Kampinga Bouw**

- 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? : **Volgt**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 308**

Belastingjaar? : **2026**

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 691000**

Peiljaar? : **01-01-2025**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 587**

Belastingjaar? : **2026**

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 786**

Belastingjaar? : **2026**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 113**

Elektra: **€ 72**

Water: **€ 37**

Stadsverwarming: € _____

Anders: : _____

Te weten: € _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **1047**

Elektriciteit hoog (kWh): **1786**

Elektriciteit laag (kWh): **1653**

Elektriciteit totaal (kWh): **3439**

Water (m³): **121**

Stadsverwarming (GJ): _____

Anders: _____

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: : _____

VAT Makelaars

Prinses Julianaplein 1 A

3811NM, AMERSFOORT

Tel: 085-0509620

E-mail: contact@vatmakelaars.nl

www.vatmakelaars.nl



- 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**

12 Nadere informatie

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

Disclaimer:

Deze informatiebrochure is met de grootste zorg samengesteld. Daar deze informatie afkomstig is van onze opdrachtgever en/of derden kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

VAT Makelaars
Prinses Julianaplein 1 A
3811NM, AMERSFOORT
Tel: 085-0509620
E-mail: contact@vatmakelaars.nl
www.vatmakelaars.nl

