Comfortabel wonen



KAATSHEUVEL | Roestenbergstraat 61 vraagprijs € 487.500 k.k.

Timmermans Makelaardij

0416-332661 | info@timmermansmakelaardij.nl
www.timmermansmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Energielabel	B
Woonoppervlakte	118 m²
Perceeloppervlakte	352 m²
Bouwjaar	1952

- Energielabel B en 12 stuks zonnepanelen
- Gelegen nabij het centrum van Kaatsheuvel
- De woning is voorzien van airconditioning en gedeeltelijk voorzien van elektrische rolluiken
- Diepe achtertuin met 2 bergingen met overkapping
- Praktische was-/C.V.-ruimte op de eerste verdieping met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer
- Het dak van de aanbouw en dakkapel is vernieuwd

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1952
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	496 m^3
Woonoppervlakte:	118 m^2
Perceeloppervlakte:	352 m^2
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	24 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel Intergas
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie
Energielabel	B

Extra clausules

Koopakte; conform model NVM / de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis

Notaris; door koper te bepalen

Waarborgsom; tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper moet door koper binnen 4 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris worden gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht; de koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Voor een professionele begeleiding adviseren wij uw eigen NVM-Makelaar in te schakelen.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing; Dit object betreft een ouder pand. Daarbij zijn de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbestclausule; Gezien de leeftijd van het onderhavige object en de bouwperiode, rekening houdend met mogelijke latere verbouwingen, kunnen in het onderhavige object asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn.

3 dagen bedenktijd; vanaf 1 september 2003 zijn mondelinge koopovereenkomsten voor woonhuizen niet meer rechtsgeldig. Ook heeft een koper 3 dagen “bedenktijd” over de aankoop, die ingaat nadat de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend.

Aan de tekst van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voorafgaande geschreven informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Timmermans Makelaardij te Waalwijk aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa.

Omschrijving

Vrijstaande woning met royale woonkamer, moderne keuken, sfeervolle aanbouw en een circa 40 meter diepe achtertuin. De fraaie erkermodel aanbouw aan de achterzijde met grote raampartijen zorgt voor veel lichtinval en een prettige verbinding met de tuin. Daarnaast beschikt de woning over twee bergingen met overkapping, waarvan één geïsoleerd is en gebruikt kan worden als kantoor of praktijk aan huis, diverse airconditioning units, (deels elektrische) rolluiken en 12 zonnepanelen. Een verrassend ruime woning die comfort, duurzaamheid en volop buitenruimte combineert op een aantrekkelijke locatie in Kaatsheuvel.

De woning is gelegen in de populaire woonbuurt Loonse Vaart in Kaatsheuvel-Oost. Een rustige woonomgeving met diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en het centrum van Kaatsheuvel op korte afstand. Ook natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen en de uitvalswegen richting Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar.

Indeling begane grond: Via de entree/gang met trapopgang naar de eerste verdieping bereik je de woonkamer. De sfeervolle woonkamer beschikt over een praktische vaste kast/provisiekast, een gashaard, gestucte wanden en een gestuct plafond met inbouwspots. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning voor extra comfort. De moderne open keuken vormt samen met de woonkamer een fraaie leefruimte en is gesitueerd in een erkermodel uitbouw met grote raampartijen en een mooi zicht op de achtertuin. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot een tussenhal met deur naar de achtertuin en de toiletruimte, uitgerust met een wandcloset. De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer m.u.v. de toiletruimte. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken met uitzondering van het toiletraam, waarvan de rolluiken van de erker elektrisch te bedienen zijn.

Eerste verdieping: De eerste verdieping beschikt over een royale overloop met dakkapel, waardoor een aangename hoeveelheid daglicht binnenvalt. Op de overloop zijn diverse praktische vaste kasten aanwezig. Vanuit de overloop is er toegang tot drie slaapkamers, een aparte was-/c.v.-ruimte (Combi Intergas Kompakt HRE, bouwjaar 2024) en de badkamer. De slaapkamers kenmerken zich door de fraaie houten balken wat zorgt voor een sfeervolle en karakteristieke uitstraling. De ruime ouderslaapkamer is daarnaast voorzien van een op maat gemaakte kastenwand, die volop bergruimte biedt. Vanuit de was-/c.v.-ruimte is de badkamer bereikbaar. Deze volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, ligbad, wastafelmeubel, handdoekradiator en een Velux dakraam dat zorgt voor natuurlijke ventilatie en een prettige lichtinval.

Buiten: De circa 40 meter diepe achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De tuin beschikt over diverse terrassen, een gazon, fraaie plantenborders en een buitenkraan. Daarnaast zijn er twee bergingen aanwezig, beide voorzien van een sfeervolle overkapping, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor opslag en beschut buiten zitten. De tuin is tevens bereikbaar via een praktische brede zijpoort.

Bijzonderheden:
* Energielabel B en 12 stuks zonnepanelen;
* Gelegen nabij het centrum van Kaatsheuvel
* De woning is voorzien van airconditioning en gedeeltelijk voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;
* Diepe achtertuin met 2 bergingen met overkapping;
* Praktische was-/c.v.-ruimte op de eerste verdieping met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer;
* Het dak van de aanbouw en dakkapel is vernieuwd;
* De woning is voorzien van gedeeltelijk hout en kunststof kozijnen

Kortom: een verrassend ruime en sfeervolle woning met veel comfort, duurzaamheid en een











































































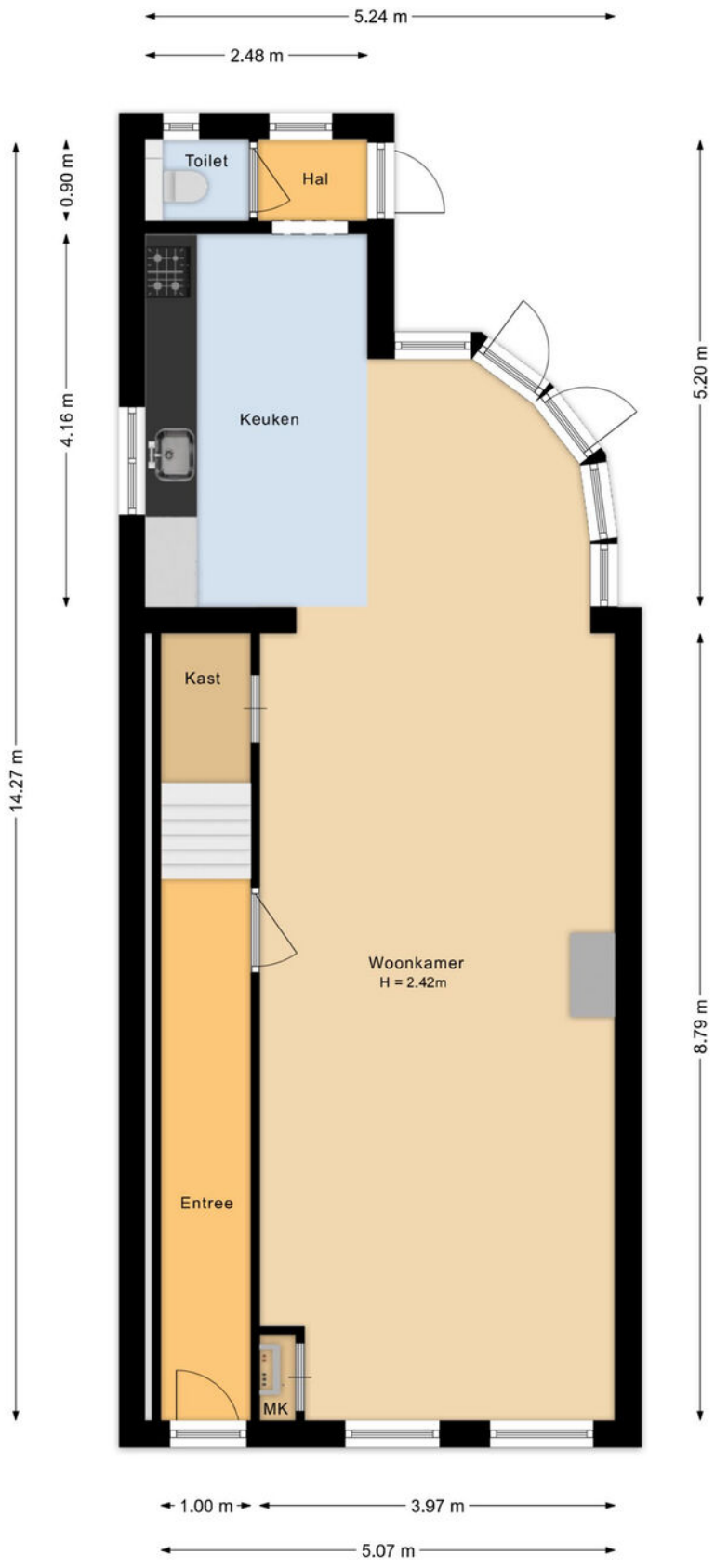






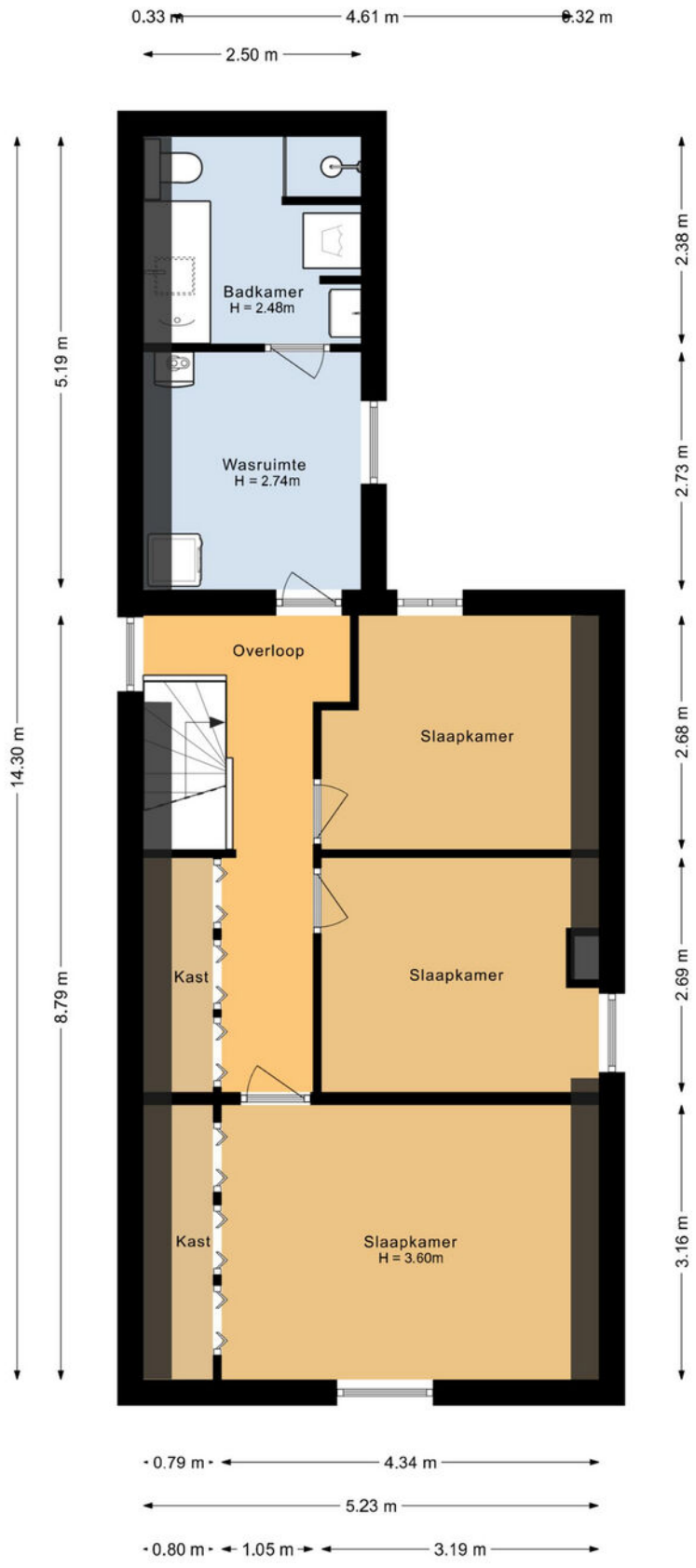


Plattegrond



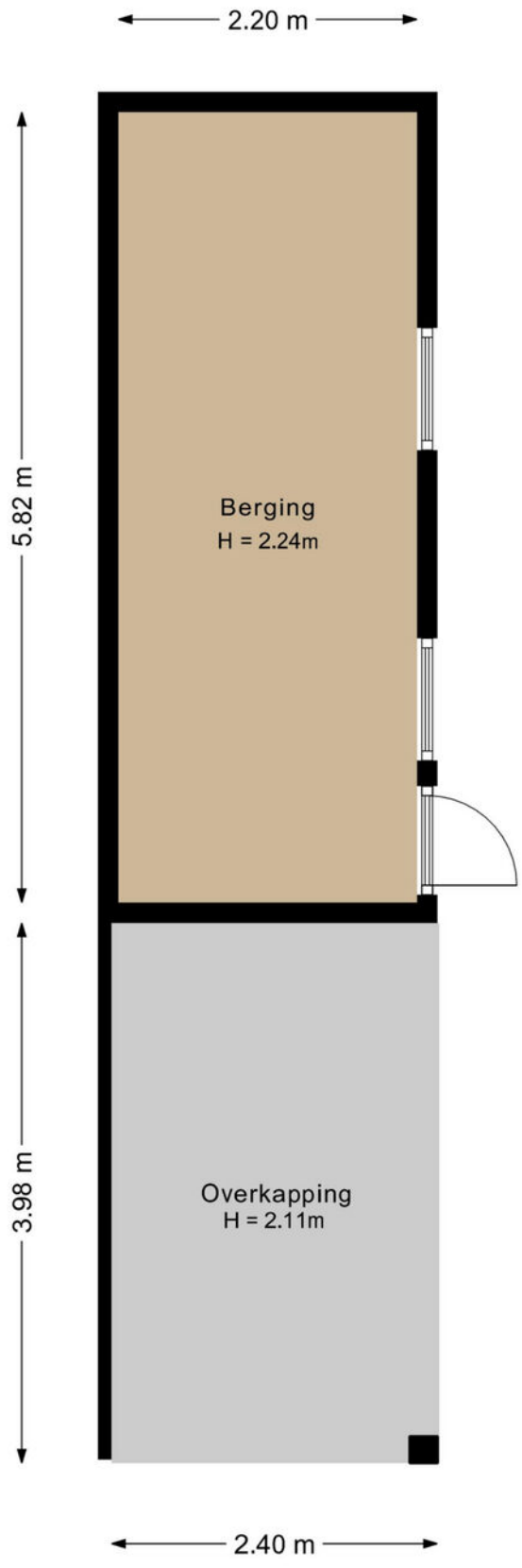
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



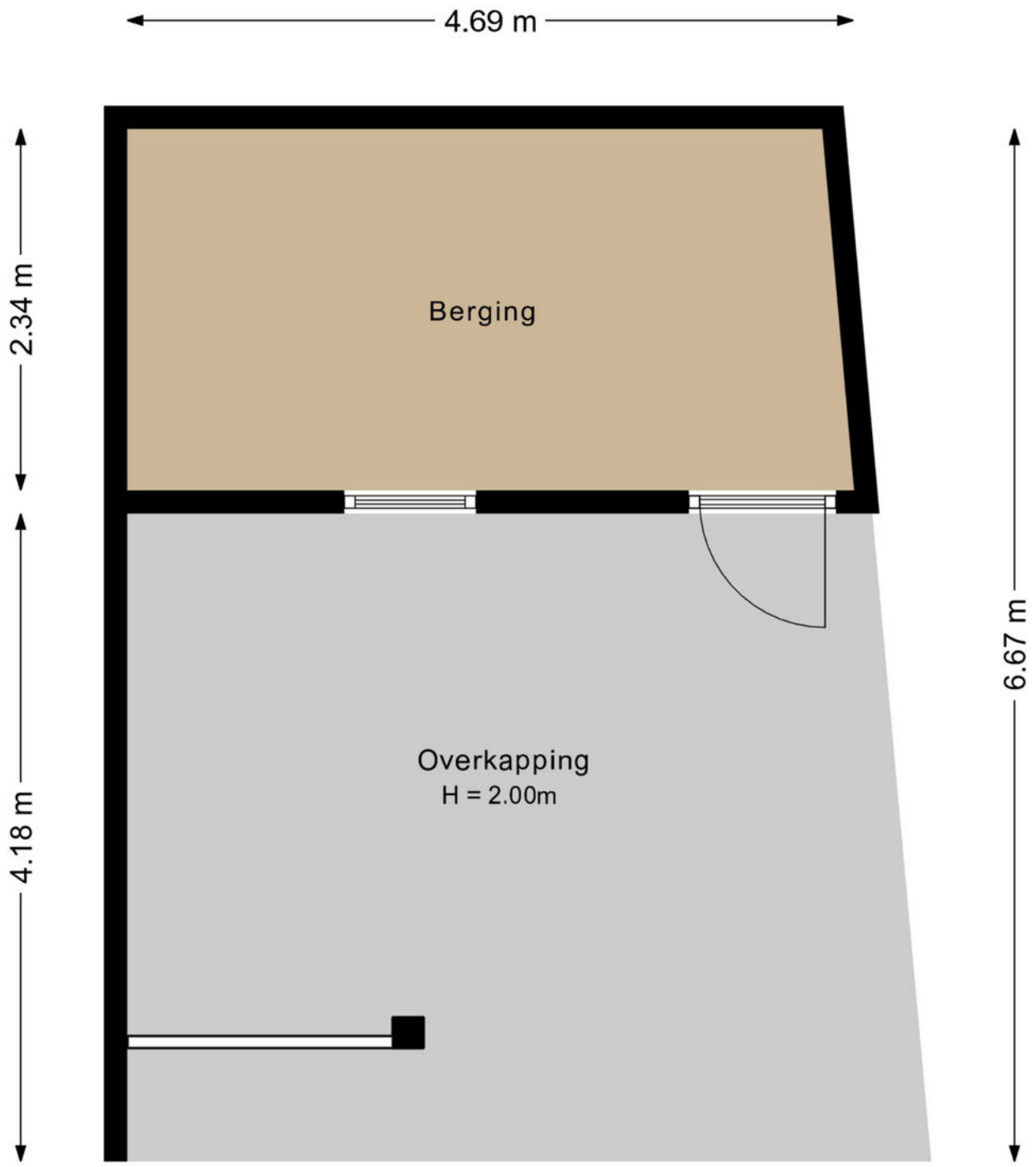
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond

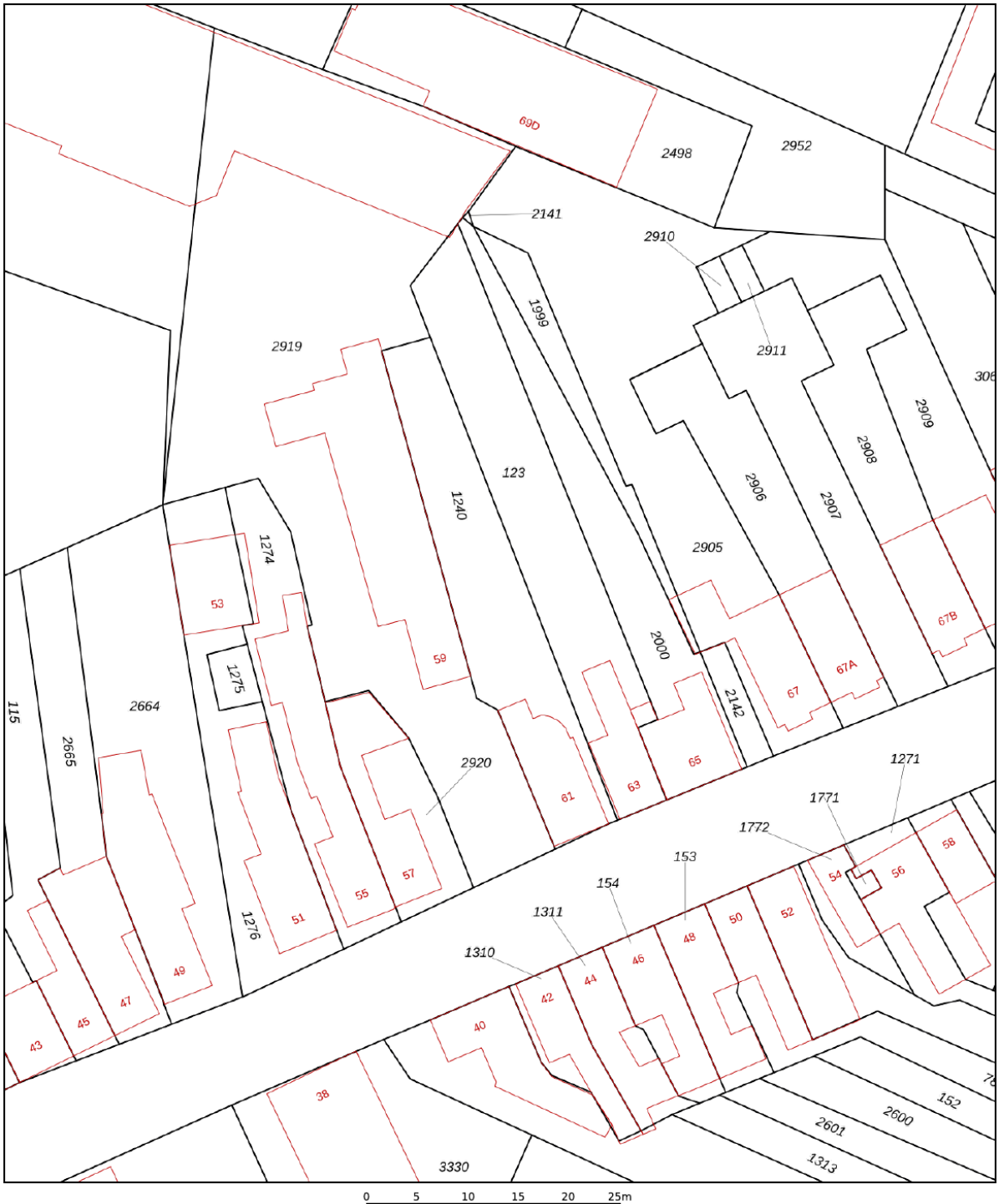


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roestenbergstraat61



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

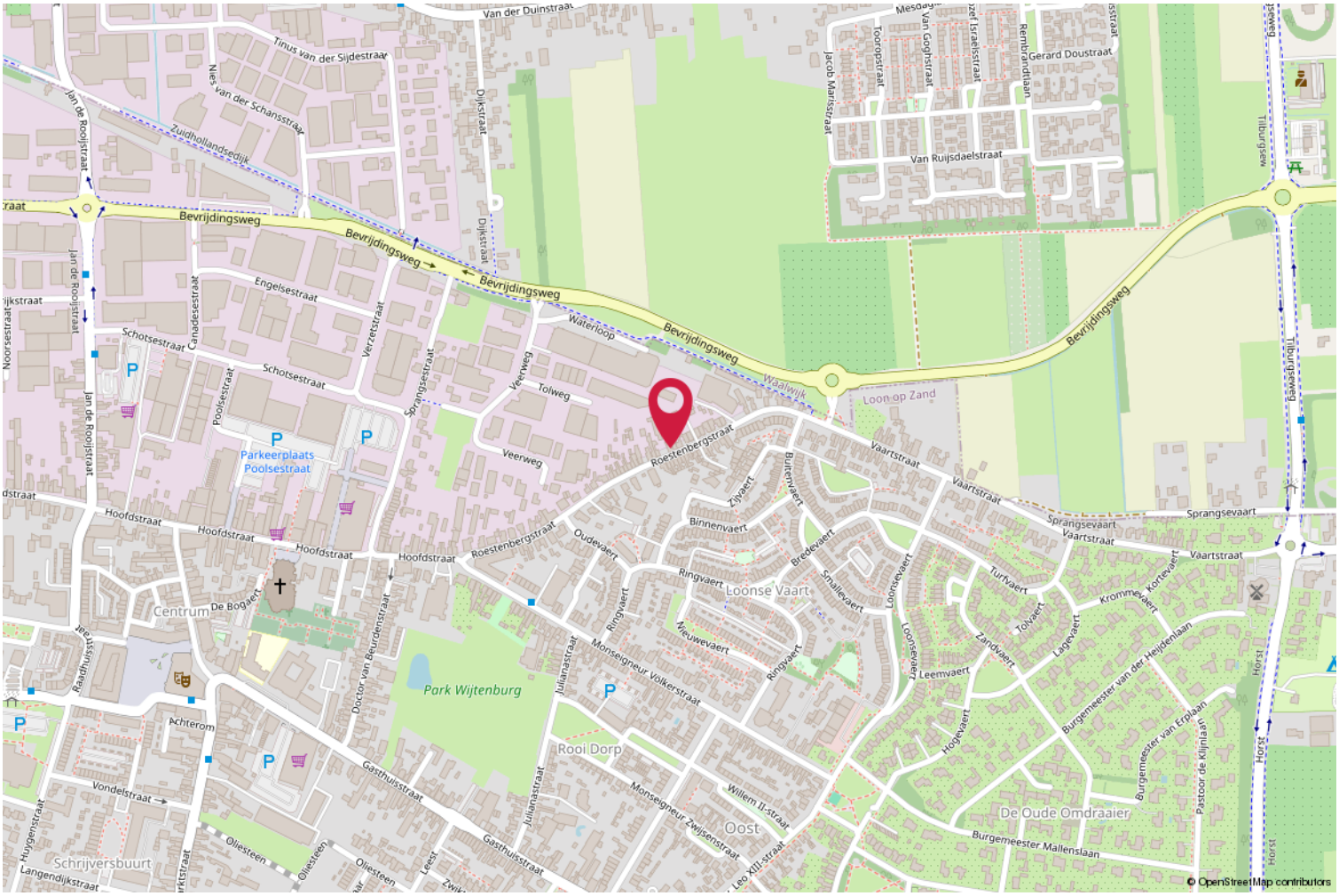
Kadastrale gemeente	Loon op Zand
Sectie	M
Perceel	1240

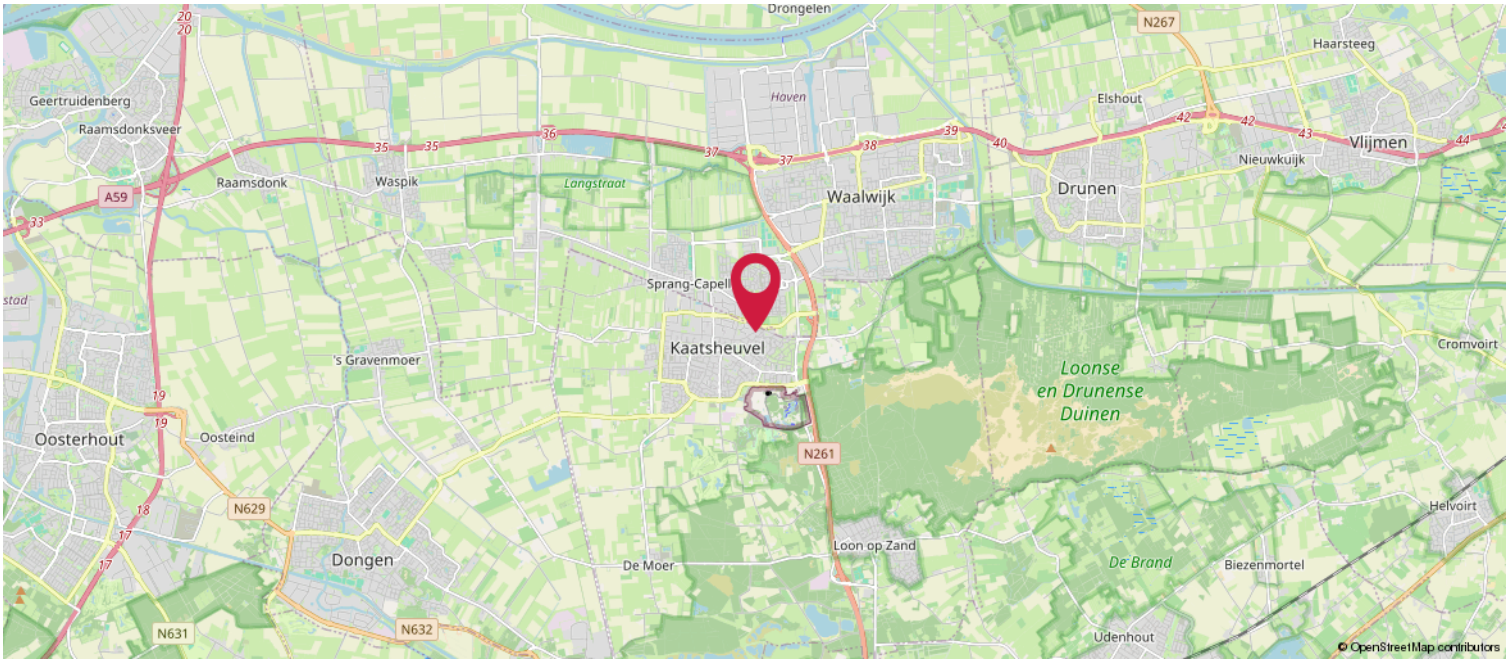
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Locatie
op de kaart





Ons werkgebied; De Langstraat!

De Langstraat heeft eeuwenlang het centrum van de Nederlandse schoen- en lederproductie gevormd. Het hart van de Langstraat is de stad Waalwijk, waar ook ons kantoor is gevestigd. Maar natuurlijk zijn wij ook actief in de omliggende plaatsen o.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand, Sprang Capelle en Drunen.

De Langstraat grenst aan Nationaal Park “De Loonse en Drunense Duinen”. Hier is genoeg te beleven op sportief gebied of om heerlijk te ontspannen en recreëren. Tevens is in Kaatsheuvel een van de bekendste attractieparken van Nederland gevestigd “De Efteling”.

O.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand en Drunen hebben zelf een hoog voorzieningsniveau en hebben een gezellige dorpskern met diverse winkels en horecagelegenheden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting groter omliggende steden als ’s-Hertogenbosch, Breda en Tilburg makkelijk bereikbaar.

Kortom; In ons werkgebied is genoeg te beleven en voor ieder wat wils!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiotorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 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?	
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Niet bekend
Zo ja, welke zijn dat?	
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)	Niet bekend
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Niet bekend
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 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
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
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?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	In de poort, deze zat er al toen wij het kochten en heeft nooit geleid tot verdere schade.
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Geplaatst door vorige bewoners.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	.
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	.
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Dakkapel poort en erker recent voorzien van nieuw dakleer. Dakkapel overloop en geïsoleerde schuur +/- 5 jaar
Overige daken:	n.v.t.
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Erker en dakkappel slaapkamer i.v.m. hevige sneeuwval.
Dak(en) 3 C.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	PIRplaten
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	.
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Dakkapellen en voordeur kunststof Overige ramen en deuren hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	+/- 5 jaar
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Gehele woning voorzien van dubbele beglazing m.u.v. toilet raam begane grond. De ramen in de dakkapellen, erker, voordeur en dakraam badkamer zijn voorzien van HR+ glas. De overige ramen door de woning HR glas.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Toiletraam
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Hoofdslaapkamer aan de voorgevel, maar is aangepakt. Woonkamer tussenmuur naar de gang, maar is aangepakt.
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	In de waskamer
Vloeren, plafonds en wanden 5 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?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Boven nieuwe OSB platen gelegd met daarop een isolerende ondervloer. +-/ 1 jaar
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 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?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV ketel Airco woonkamer Airco hoofdslaapkamer Airco overloop
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):	CV-ketel Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A Airco woonkamer Daikin 5,0 KW Stylish R32 Zwart Ftxa50Cb Airco slaapkamer Daikin 3,5 KW Daikin Multi Sensira 3,5 Kw Incl Wifi Airco overloop Chigo KFR-31GW/ Xc
Type(nummer) van de installatie(s):	CV-ketel Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A Airco woonkamer Daikin 5,0 KW R32 Zwart Ftxa50Cb Airco slaapkamer Daikin 3,5 KW Daikin Multi Sensira 3,5 Kw Incl Wifi Airco overloop Chigo KFR-31GW/ Xc
Installatiedatum van de installatie(s):	CV-ketel 18-06-2024 Airco's woonkamer en hoofdslaapkamer op 05-06-2023
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	CV-ketel 16-06-2026 Airco's woonkamer en hoofdslaapkamer op 28-04-2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	CV-ketel door kennis werkzaam bij installatiebedrijf Airco's door BinnenklimaatExpert
Installaties 7 B.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 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.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	12
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	405WP
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Sunpower 405 WP Full Black P6
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Enphase Enlighten
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2023 Zonnemarkt
Installateur:	Zonnemarkt
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	4,6 MWH
Aantal kWh:	4600 KWH
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	22 jaar fabriekgarantie
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	+-/ 4 jaar
Installaties 7 J.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Niet gebruikt in afgelopen 3 jaar.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Installaties 7 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?	Slimme meter geplaatst
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Klik aan klik uit voor de verlichting en rolluiken erker. Eventueel ter overname.
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Nieuwe recent opgehangen
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Geen idee
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Geen idee
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Geen idee
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 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?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1952
Diversen 9 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?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Diversen 9 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
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
Diversen 9 J.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 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?	
Diversen 9 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?	
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Niet bekend
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Label B
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	683
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	446000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	132
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	296
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	125
Elektra:	125
Water:	19

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Stadsverwarming:	0
Anders:	n.v.t.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	Zie hieronder
Elektriciteit hoog (kWh):	961
Elektriciteit laag (kWh):	1663
Elektriciteit totaal (kWh):	-857 i.v.m. zonnepanelen
Water (m3):	75
Stadsverwarming (GJ):	694
Anders:	n.v.t.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? 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:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 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?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	Airco's hoofdslaapkamer en woonkamer Zonnepanelen CV-Ketel
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	.

Meest gestelde vragen

Een huis kopen doe je niet elke dag. Van de eerste bezichtiging tot het ondertekenen van de koopovereenkomst komen er veel vragen op je af. Bij Timmermans Makelaardij begeleiden we dagelijks kopers en verkopers en weten we wat er speelt. Daarom beantwoorden we hieronder de 10 meestgestelde vragen, zodat je goed voorbereid op zoek kunt naar jouw droomwoning.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling wanneer de verkoper een tegenbod doet of uitdrukkelijk aangeeft met je in onderhandeling te zijn. Als de makelaar alleen aangeeft je bod met de verkoper te bespreken, is er nog geen sprake van onderhandelingen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen tijdens onderhandelingen?

Ja, dat mag. Onderhandelingen leiden niet altijd tot een verkoop. Ook mag er met meerdere geïnteresseerden tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet hierover duidelijk communiceren. De hoogte van andere biedingen wordt niet bekendgemaakt.

3. Moet de verkoper de woning verkopen als ik de vraagprijs bied?

Nee. De vraagprijs is een uitnodiging om een bod uit te brengen. De verkoper bepaalt zelf of hij jouw bod accepteert, afwijst of een tegenvoorstel doet. Ook een bod boven de vraagprijs hoeft niet te worden geaccepteerd.

4. Kan de vraagprijs tijdens onderhandelingen veranderen?

Ja, de verkoper mag de vraagprijs verhogen of verlagen. Ook kun je als koper je bod aanpassen of intrekken zolang er nog geen bindende koopovereenkomst is. Een tegenbod laat je eerdere bod vervallen.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Wanneer koper en verkoper overeenstemming bereiken over de prijs, opleverdatum en eventuele ontbindende voorwaarden, worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst. Voor particuliere kopers is de koop pas bindend nadat beide partijen hebben ondertekend.

Na ontvangst van de ondertekende overeenkomst heb je als particuliere koper drie dagen wettelijke bedenktijd. Daarna kun je alleen nog ontbinden als je een beroep kunt doen op een geldige ontbindende voorwaarde. Op de afgesproken datum vindt de eigendomsoverdracht plaats bij de notaris.

6. Mag een NVM-makelaar de verkoopprocedure tijdens onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag onder bepaalde voorwaarden. Bij veel belangstelling kan de verkoper besluiten over te stappen op bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De makelaar moet hierover duidelijk communiceren en eerder gemaakte afspraken respecteren. Alle geïnteresseerden krijgen binnen de gekozen procedure de gelegenheid een bod uit te brengen.

7. Mag een makelaar een heel hoge vraagprijs hanteren?

Ja. De verkoper bepaalt in overleg met de makelaar de vraagprijs van de woning. Als koper kun je een bod uitbrengen en eventueel onderhandelen, maar de verkoper beslist uiteindelijk of hij jouw bod accepteert.

Meest gestelde vragen

8. Wat is een optie op een woning?

Een optie geeft je onder bepaalde voorwaarden het recht om binnen een afgesproken termijn een woning te kopen. Dit komt vooral voor bij nieuwbouw. Bij bestaande woningen wordt de term soms gebruikt voor een tijdelijke toezegging, bijvoorbeeld om rustig over een bod na te denken. Zo'n toezegging is niet automatisch een juridisch bindende optie. Je kunt een optie niet afdwingen.

9. Heb ik voorrang als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkoper bepaalt samen met de makelaar hoe de verkoop verloopt en met wie wordt onderhandeld. Als eerste bezichtigen of bieden geeft je geen automatisch recht op voorrang. De makelaar moet duidelijk communiceren over de gekozen verkoopprocedure.

10. Valt de makelaarscourtage onder kosten koper?

Nee. Onder kosten koper vallen doorgaans de overdrachtsbelasting en notariskosten voor de eigendomsoverdracht en inschrijving bij het Kadaster. Kosten voor een hypotheekakte komen daar eventueel nog bij.

De verkoper betaalt zijn eigen makelaar. Schakel je als koper een aankoopmakelaar in, dan betaal je zelf de afgesproken courtage.

Over ons

Bij Timmermans Makelaardij ben je aan het juiste adres voor de aan- en verkoop van je woning. Dankzij onze jarenlange ervaring, uitgebreide netwerk en sterke kennis van de regionale woningmarkt begeleiden wij je deskundig bij iedere stap.

Persoonlijke aandacht, betrokkenheid en een klantgerichte aanpak staan bij ons centraal. We luisteren naar jouw wensen, denken met je mee en behartigen jouw belangen optimaal. Van het eerste gesprek tot en met de overdracht bij de notaris staan wij voor je klaar.

Op zoek naar een makelaar die kennis en ervaring combineert met persoonlijke service? Dan ben je bij Timmermans Makelaardij aan het juiste adres!

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een 9,3!



Heeft u interesse?

Timmermans Makelaardij

Stationsstraat 74
5141GG, Waalwijk

0416-332661 | info@timmermansmakelaardij.nl
www.timmermansmakelaardij.nl

funda