



Rietbroek
makelaardij



Fijne hoekwoning in kindvriendelijke woonwijk

Joh. Sepershof 29 | OUDE WETERING | Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Soort woning:	eengezinswoning
Type woning:	hoekwoning
Bouwjaar:	1988
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel, airco
Energielabel:	A
Aantal slaapkamers:	4
Inhoud:	422 m ³
Perceeloppervlakte:	189 m ²
Woonoppervlakte:	119 m ²
Ligging:	in woonwijk
Parkeergelegenheid:	op eigen terrein, openbaar parkeren

Fijne hoekwoning in kindvriendelijke woonwijk

Ben je op zoek naar een ruime hoekwoning met vier slaapkamers, veel lichtinval en een fijne tuin? Deze woning in Oude Wetering heeft volop ruimte voor het hele gezin! Dankzij de grote raampartijen, de houthaard en de praktische indeling voelt de woning prettig en ruimtelijk aan. Met vier slaapkamers, een complete badkamer, een zonnige tuin op het westen én volop bergruimte is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Zie jij jezelf hier al wonen? We laten je de woning graag zien!

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal, waar je direct een prettig gevoel van ruimte ervaart. Vanuit de hal kijk je bij een geopende deur al richting de lichte woonkamer. Er is voldoende plek voor jassen en schoenen en je vindt hier de meterkast, de elektrische boiler, de waterontharder, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Het toilet is uitgevoerd met witte wandtegels en een fonteintje. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote schuifpui en de raampartijen aan de achterzijde. Als hoekwoning profiteert deze woning bovendien van extra daglicht via het raam aan de zijkant. De houthaard vormt een sfeervol middelpunt en maakt het hier extra aangenaam op koudere dagen. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Aan de voorzijde ligt de keuken. Het grote raam zorgt ook hier voor een fijne lichtinval. De keuken heeft witte kastfronten en een licht werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. De koelkast kan eventueel worden overgenomen. De begane grond is voorzien van een nette pvc-visgraat vloer en vloerverwarming.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer is ca. 14 m² en profiteert van ramen aan zowel de zij- als achterzijde. Er is voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast. De naastgelegen slaapkamer is ca. 9 m² en wordt momenteel gebruikt als thuishok. Uiteraard kun je deze ruimte ook inrichten als kinder-, logeer- of hobbykamer. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, is ca. 10 m² groot en beschikt over een praktische vaste kast. Daarnaast is er extra bergruimte achter de knieschotten te vinden. De badkamer van ca. 7 m² is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafel en handdoekradiator. De combinatie van zwarte vloertegels, witte wandtegels en bijpassende mozaïektegels geeft de ruimte een verzorgde uitstraling. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. De eerste verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer.

Tweede verdieping

Ook op de tweede verdieping is volop ruimte. De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer en beschikt over een wastafel en aansluitingen voor de wasmachine en droger. De slaapkamer is ca. 13 m² groot en dankzij de dakkapel en de ramen aan de zij- en achterzijde prettig licht. Door de extra ruimte die de dakkapel creëert, is de kamer goed in te delen. Achter de knieschotten aan zowel de voor- als achterzijde vind je bovendien extra bergruimte. De tweede verdieping is voorzien van dezelfde lichte laminaatvloer en zorgt voor een mooi, samenhangend geheel.

Tuin

De woning beschikt over een nette voor- en achtertuin. De achtertuin van ca. 64 m² ligt op het westen en is bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer en de praktische achterom. Een fijne plek om na een lange dag nog van de middag- en avondzon te genieten! Onder de overkapping kun je ook bij minder mooi weer heerlijk buiten zitten. Het vlondergedeelte, het fraai aangelegde stenen paadje en het trappetje geven de tuin een verzorgde uitstraling. De grote plantenbakken zorgen voor een groene sfeer. Achter in de tuin staat een berging met een overkapping en garagedeur. Ideaal voor het opbergen van tuinspullen en andere benodigdheden. De berging is voorzien van elektra.

Berging

Aan bergruimte geen gebrek! Naast de berging in de achtertuin beschikt de woning over een tweede, aparte berging aan de voorzijde. Deze is voorzien van openslaande deuren, een aparte loopdeur aan de zijkant en een raam. Handig voor fietsen, gereedschap of andere spullen die je graag buiten de woning bewaart. De berging is voorzien van elektra. Direct naast de berging beschik je over een eigen parkeerplaats.

Wil je deze woning komen bezichtigen? Dat kan! Neem contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.



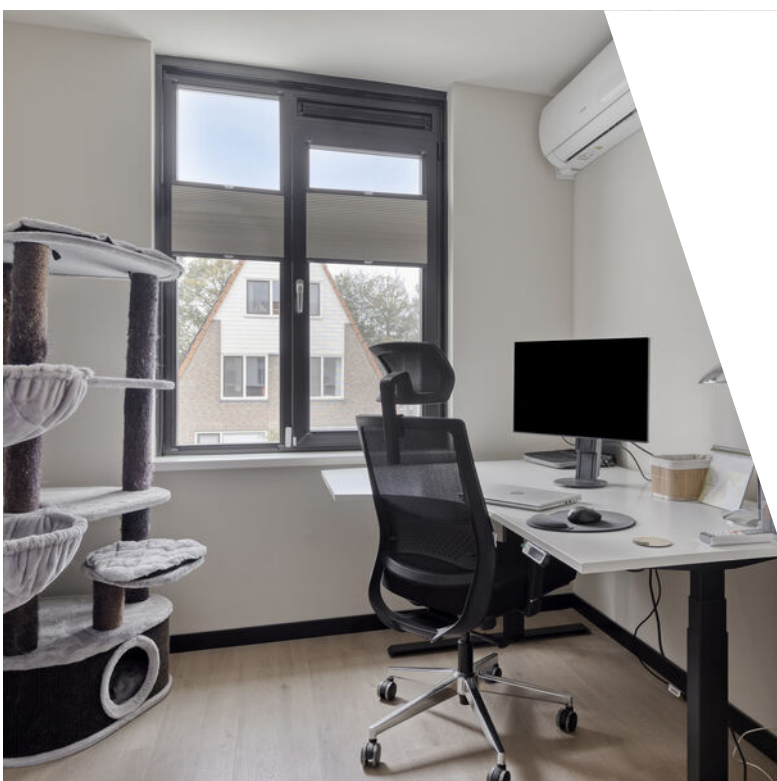
Bijzonderheden

- Bouwjaar ca. 1988
- Woonoppervlakte ca. 119 m²
- Inhoud ca. 422 m³
- 4 slaapkamers
- Tuin gelegen op het westen, met achterom
- Volledig gasloos
- Voorzien van een waterontharder
- Voorzien van twee bergingen, waaronder een stenen berging in de achtertuin met garagedeur
- Voorzien van eigen parkeerplaats
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ beglazing
- Voorzien van rolluiken en zonwering buiten
- Voorzien van dakkapel
- Voorzien van 12 zonnepanelen
- Energielabel A
- Aanvaarding in overleg















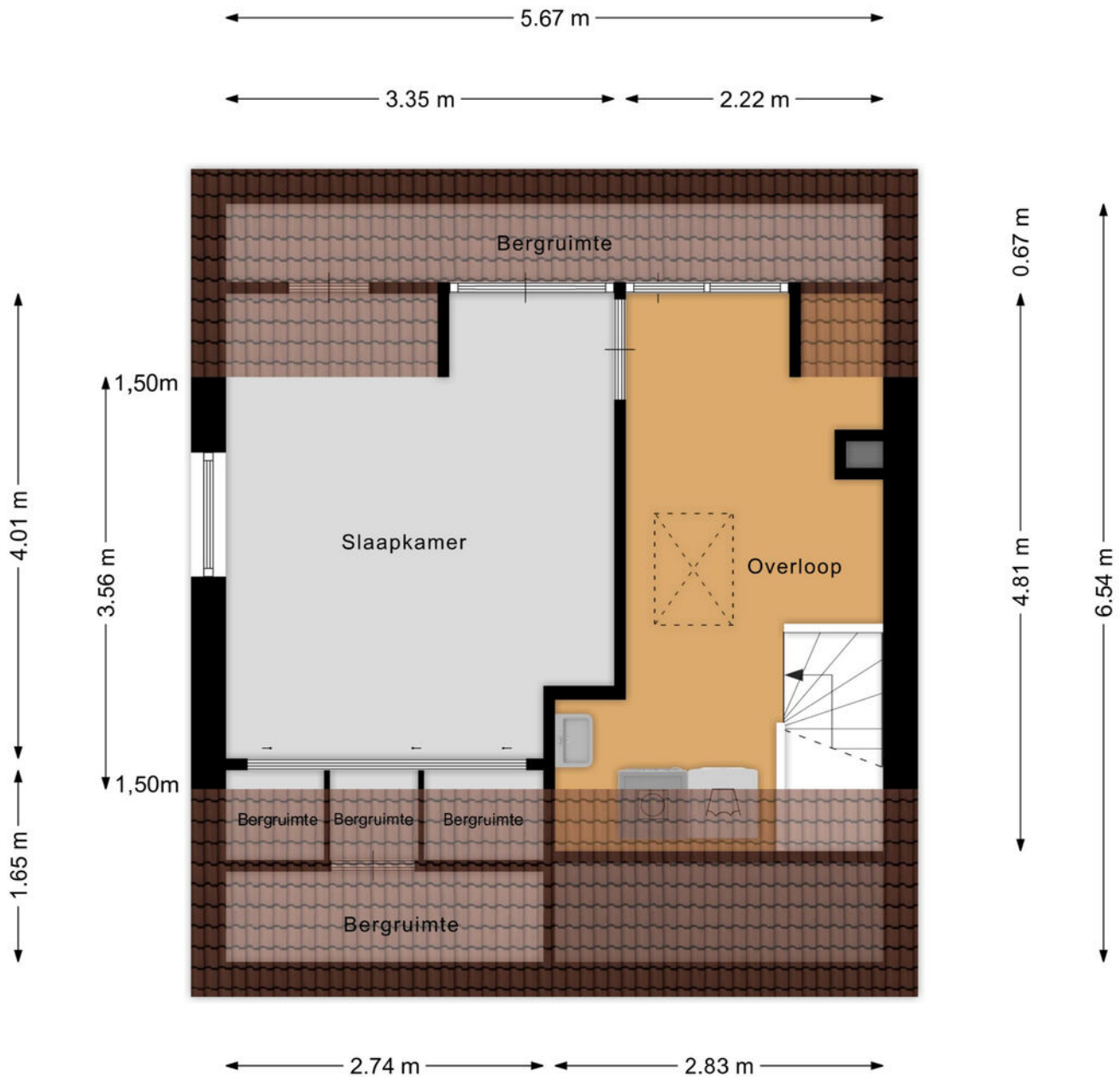
Begane grond



Eerste verdieping

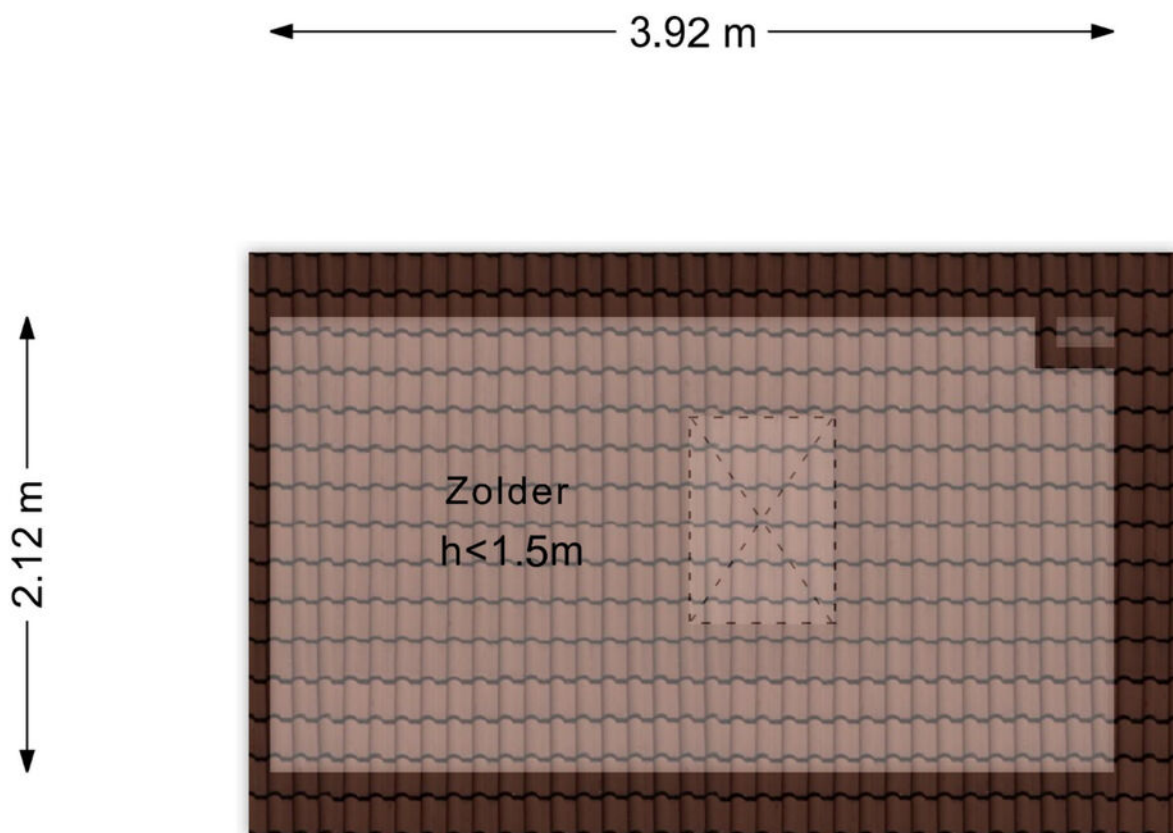


Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering

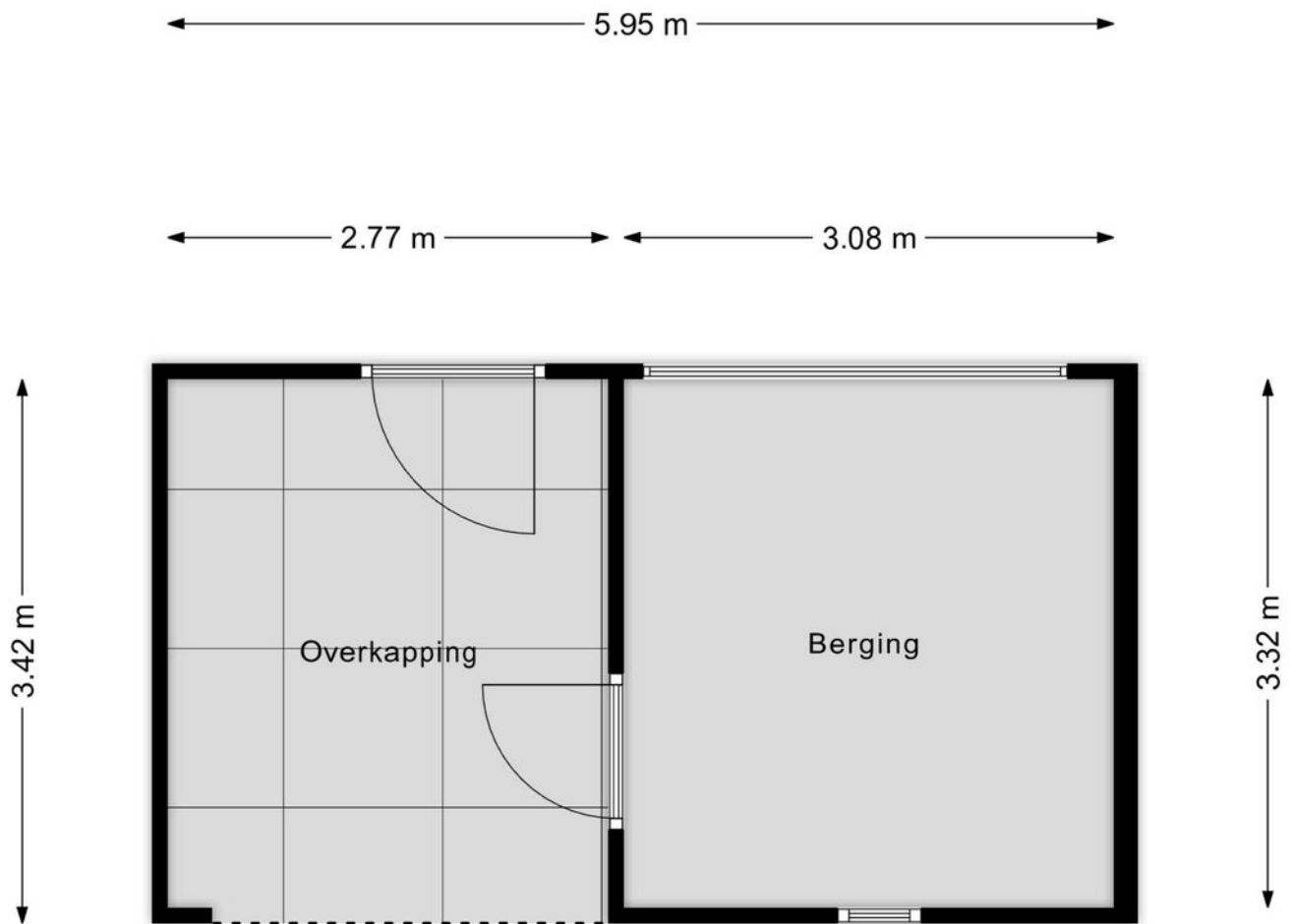


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Situatie met tuin

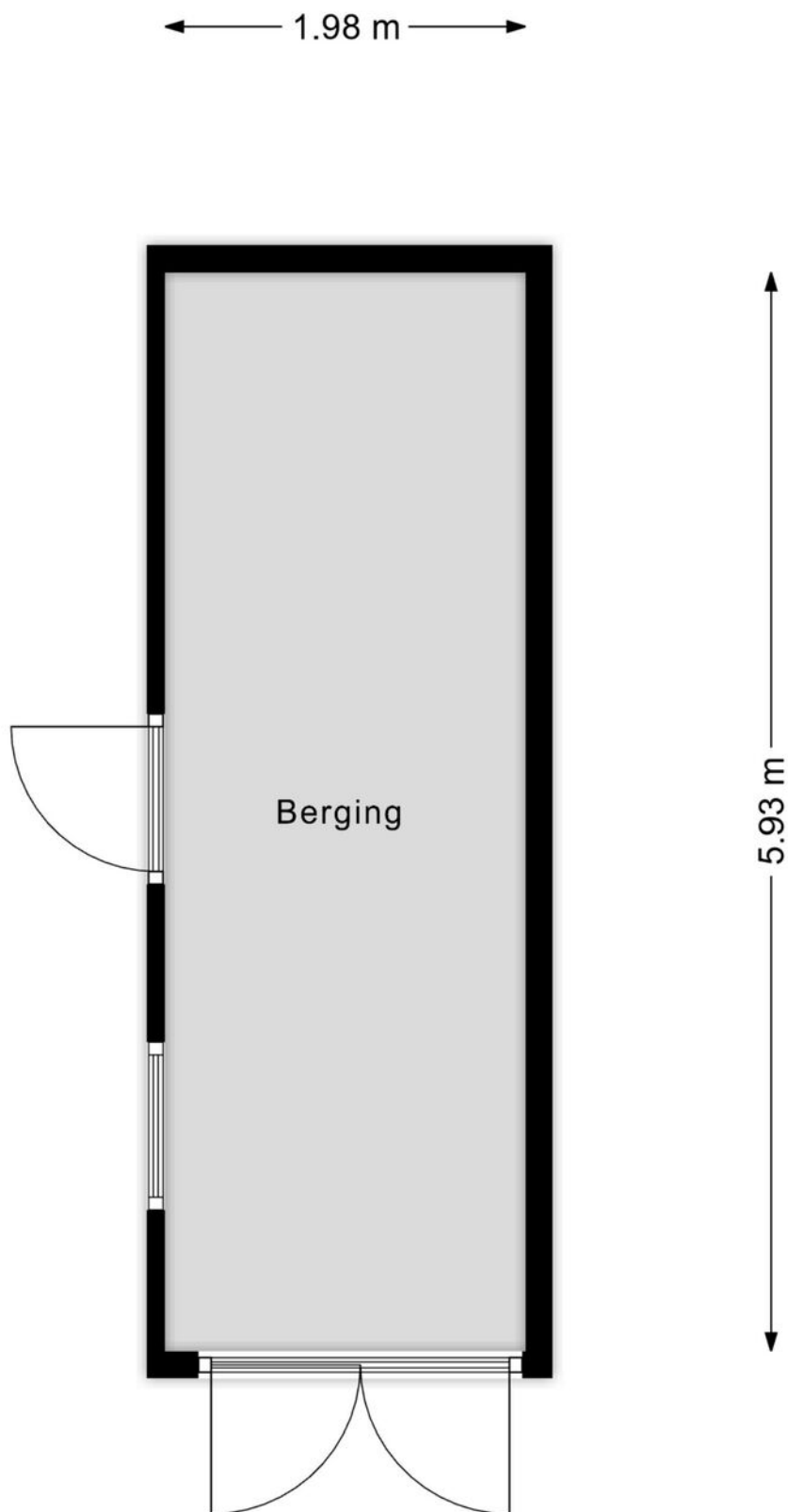


Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Joh sepershof 29



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkemade

Secitie B

Perceel 4187

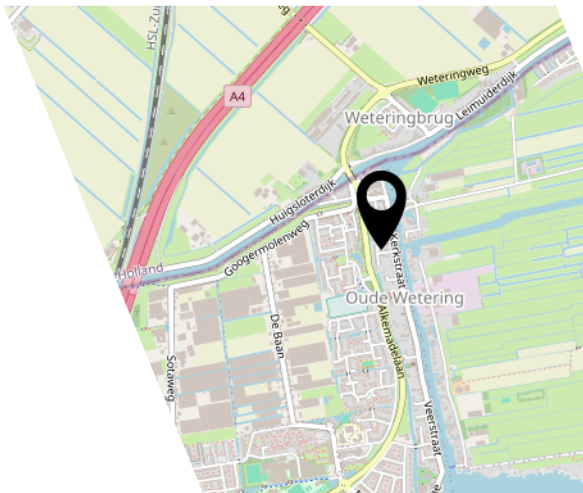
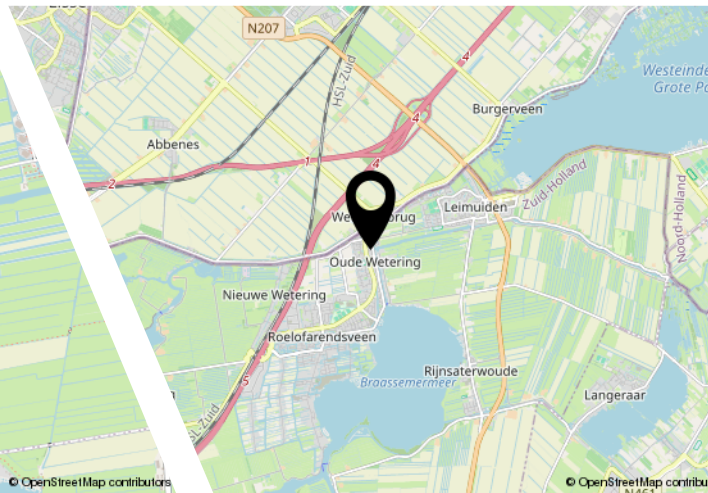
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Oude Wetering

Joh. sepershof 29
2377 BD Oude Wetering



Ligging & omgeving

De woning is gesitueerd in een kindvriendelijke en rustige wijk in Oude Wetering. Oude Wetering beschikt samen met Roelofarendsveen over vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, sportaccommodaties, horeca en winkelmogelijkheden. De woning is zeer centraal in de Randstad gelegen en beschikt in de nabijheid over uitstekende ontsluitingen op de rijkswegen A4 en A44. Er zijn diverse winkel- en sportgelegenheden op loopafstand. Daarnaast is vaarwater in de buurt en het Braassemermeer dichtbij maakt varen naar grotere wateren zoals de Kagerplassen mogelijk.

Bereikbaarheid

De woning is zeer centraal in de Randstad gelegen en beschikt in de nabijheid over uitstekende ontsluitingen op de rijkswegen A4 en A44. Via deze wegen zijn de steden Amsterdam en Den Haag, maar ook de kustplaatsen binnen 30 minuten bereikbaar. In 10 á 15 minuten sta je op luchthaven Schiphol. Op korte afstand vind je een bushalte met een directe verbinding naar Schiphol en Leiden Centraal.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Alle plafondlampen, m.u.v. de hanglamp op de 2e verdieping	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kledingkasten	X		
- originele witte woonkamerdeur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc vloer op de begane grond	X		
Overig, te weten			
- Tv-meubel, bank, eettafel + 6 stoelen, salontafels, bed			X
- Toebehoren houtkachel	X		
- Alle spiegels			X
- Bureaus en tafel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Spiegel in toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Geberit douche wc	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Wasmachine & droger	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Waterontharder	X		
- Grander unit	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in pot		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Droogmolen, tafels + werkbanken en stellingen + planken in de garage en schuur, alle tuintoebehoren, m.u.v. loungeset	X		



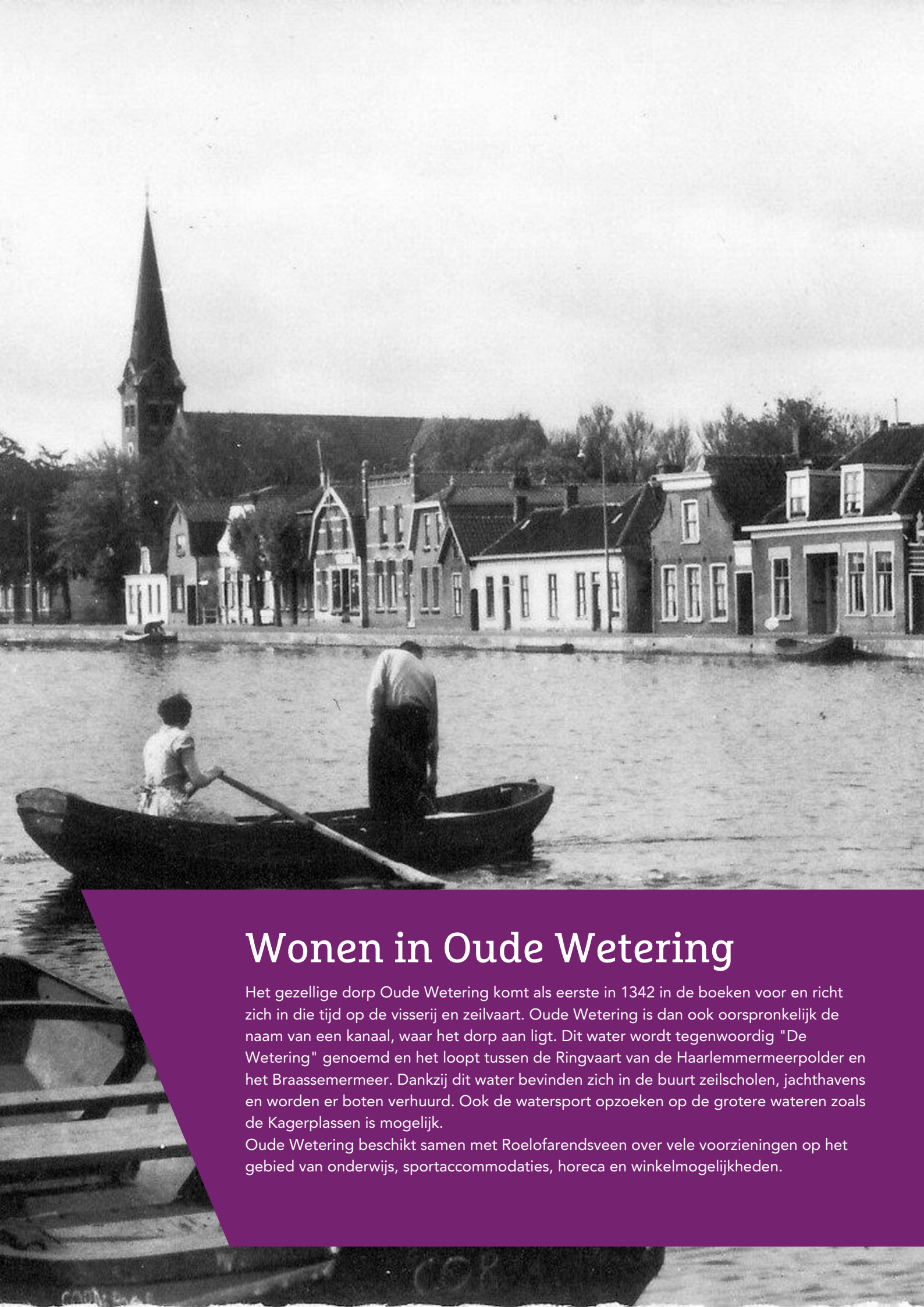
Ons team

Van alle markten thuis!

Rietbroek Makelaardij werkt onderscheidend, integer en met gedegen vakkennis. Dat doen we met enthousiasme, we zetten nét dat stapje extra. Zoekt u een aankoopmakelaar, een verkoopmakelaar of een taxateur voor woning of bedrijfsonroerendgoed, wij zijn van alle markten thuis. Een huis op Funda zetten kan iedereen, het is de marketing en reclame van Rietbroek Makelaardij die het verschil maakt!

Rietbroek Makelaardij staat voor...

- een frisse en effectieve aanpak
- specialisme en professionaliteit in aan- en verkoopbegeleiding
- directe en duidelijke communicatie: afspraak is afspraak!
- korte lijnen en persoonlijke dienstverlening
- een breed netwerk



Wonen in Oude Wetering

Het gezellige dorp Oude Wetering komt als eerste in 1342 in de boeken voor en richt zich in die tijd op de visserij en zeilvaart. Oude Wetering is dan ook oorspronkelijk de naam van een kanaal, waar het dorp aan ligt. Dit water wordt tegenwoordig "De Wetering" genoemd en het loopt tussen de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en het Braassemermeer. Dankzij dit water bevinden zich in de buurt zeilscholen, jachthavens en worden er boten verhuurd. Ook de watersport opzoeken op de grotere wateren zoals de Kagerplassen is mogelijk.

Oude Wetering beschikt samen met Roelofarendsveen over vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, sportaccommodaties, horeca en winkelmogelijkheden.

[illegible]

NVM vragenlijst

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 burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

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 burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 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:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

NVM vragenlijst

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)

Ja

Zo ja, welke?

Recht van overpad op de stoep tussen de voortuin en de schuur aan de voorzijde.

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

NVM vragenlijst

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

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 burens,
zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad,
erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

NVM vragenlijst

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

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

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Als woning

NVM vragenlijst

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?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

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

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? X

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? X

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Even oud als het pand

NVM vragenlijst

Overige daken:	Even oud als het pand
----------------	-----------------------

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
---------------------------------------	-----

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

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:	Niet bekend
----------------	-------------

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	X
--	---

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?	X
--	---

Dak(en) 3 F.

NVM vragenlijst

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
---	-----

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Ja
-----------------------------------	----

Zo ja, toelichting:	De dakgoot van de garage achter.
---------------------	----------------------------------

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Kunststof
---	-----------

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Niet van toepassing, behalve de houten voordeur die in 2023 geschilderd is.
--	---

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)	Enkel glas voor de voordeur, verder HR++ en HR +++
--	--

NVM vragenlijst

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

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? Nee

Zo ja, waar?

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? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? Nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

NVM vragenlijst

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

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

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?

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

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?

NVM vragenlijst

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

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)

Elektrische vloerverwarming en houtkachel op de begane grond, elektrische boiler, elektrische vloerverwarming en radiator in de badkamer, airco in alle slaapkamers.
Er is geen gasaansluiting meer in de woning.

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):

Elektrische boiler: Superflex platte boiler
Houtkachel: Contura
Elektrische vloerverwarming beneden: Magnum Heatbord
Airco's: Sinclair
Vloerverwarming badkamer: Helios 600
Radiator badkamer: Terma

Type(nummer) van de installatie(s):

x

Installatiedatum van de installatie(s):

Vloerverwarming beneden: Sept. 2020
Electrische boiler: Mei 2023
Airco's: dec. 2025
Houtkachel: onbekend
Vloerverwarming badkamer: 2020
Radiator badkamer: onbekend

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

De airco's zijn in december toe aan de eerste jaarlijkse onderhoudsbeurt.
Houtkachel: juni 2026
Overige installaties: nvt

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Houtkachel: IJmond content
Airco's: Koelend goed

Installaties 7 B.

NVM vragenlijst

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?

Ja

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

warm water:

Nee

overig, namelijk

X

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Begane grond en in de badkamer.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

X

Installaties 7 G.

NVM vragenlijst

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
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.	140
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Sunrise 260 Wp M
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Homewizard
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Sept 2014
Installateur:	Emetic BV
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	feb 2025 - feb 2026
Aantal kWh:	1845 kwh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	nvt
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	

NVM vragenlijst

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? Juni 2026

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Oktober 2026

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

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? Meterkast, datum onbekend

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Ja

Zo ja, welke? 1 WCD in de werkkamer werkt niet.

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?

NVM vragenlijst

Installaties 7 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?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

4 jaar.

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?

Onbekend.

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

NVM vragenlijst

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 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?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? Nieuwe keuken geplaatst in jan. 2021

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? ca. 14 jaar

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? 1988

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? Ja
(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.)

NVM vragenlijst

Zo ja, welke en waar?

Het luik van de kruipruimte

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

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?

Niet bekend

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.

NVM vragenlijst

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.

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)? Nee
(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)

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? Open veranda met overkapping in de achtertuin.

Zo ja, in welk jaartal? 2018

NVM vragenlijst

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Van Kooten.
--	-------------

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
--	-----

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
--------------------------------------	-----

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
--	----

Zo ja, welke label?	A
---------------------	---

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	428
---	-----

Belastingjaar?	2026
----------------	------

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	517000
-----------------------	--------

Peiljaar?	2025
-----------	------

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	574
---	-----

Belastingjaar?	2026
----------------	------

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	727
--	-----

Belastingjaar?	2026
----------------	------

NVM vragenlijst

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	80
Elektra:	80
Water:	17
Stadsverwarming:	0
Anders:	x
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	0
Elektriciteit hoog (kWh):	1811
Elektriciteit laag (kWh):	2582
Elektriciteit totaal (kWh):	4393
Water (m ³):	35
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	x
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.

NVM vragenlijst

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.

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?	

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.)	Nee
Zo ja, welke?	

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Spouwmuurisolatie aangebracht in 2022. Woning is voorzien van kruipruimte isolatie, datum onbekend. Dakkappen en kunststof kozijnen van 2018.
---	---

Dit is mijn droomhuis!

Hoe ga ik te werk?

Bezichtigen

De allereerste stap. Tijdens deze persoonlijke afspraak, die ongeveer 15 tot 30 minuten in beslag neemt (afhankelijk van de grootte van de woning), laat de makelaar je het hele huis zien. Zo kun je ieder aspect van de woning uitgebreid bekijken en al je vragen stellen. Een bezichtiging inplannen kan telefonisch via 071-3310453 of door een e-mail te sturen naar info@rietbroekmakelaardij.

Ook is het mogelijk om huizen te bezichtigen tijdens een zogenoemde 'open dag'. Zo'n inloopmoment wordt ruim van tevoren aangekondigd via onze website of social media. Tijdens deze dagen hoef je geen afspraak te maken, maar kun je zo binnenlopen.

Bod uitbrengen

Ben je na het bezichtigen van een woning overtuigd en wil je een bod uitbrengen? Dit kan telefonisch of per mail. Mochten er meerdere biedingen op de woning uitgebracht worden, dan is het aan de verkoper om te bepalen met wie er verder onderhandeld gaat worden. Het kan dus voorkomen dat de verkoper niet op je bod ingaat.

Voorbehoud van financiering

Wanneer jouw bod door de verkopende partij geaccepteerd wordt, gaat het voorbehoud van financiering in. Hierbij geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud geldt variërend van 6 tot 8 weken.

Tekenen koopakte

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom en de voorwaarden, wordt de koopakte getekend. Dit gebeurt doorgaans bij ons op de Wilgenstraat. Hierbij zijn de kopers én verkopers aanwezig. De koopakte wordt uitgebreid doorgenomen en vervolgens worden de handtekeningen gezet.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bouwkundige keuring

De volgende stap is de bouwkundige keuring. Deze keuring gebeurt binnen 2 á 3 weken na het tekenen van de koopakte, samen met een bouwkundig inspecteur. Hierbij wordt duidelijk welke gebreken de woning op het moment heeft en of en hoeveel onderhoud er nodig is. Dit is voor jou als koper handig om in kaart te brengen wat je kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

Inspectie en overdracht

Tijdens de inspectie gaan de makelaar, de koper en de verkoper samen door de woning om te controleren of de woning wordt opgeleverd als afgesproken. De eerder opgestelde lijst van zaken wordt bekeken en er wordt nagegaan of alle roerende goederen die bij de koop inbegrepen zijn nog naar behoren functioneren. Deze inspectie zorgt ervoor dat verrassingen na de overdracht worden voorkomen. Aansluitend gaan de kopers en verkopers naar het notariaat om de woning over te dragen.

Bekijk deze woning online!

www.rietbroekmakelaardij.nl



Joh. Sepershof 29, OUDE WETERING



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Rietbroek
makelaardij

Wilgenstraat 42
2371 XJ Roelofarendsveen

071-3310453
info@rietbroekmakelaardij.nl
www.rietbroekmakelaardij.nl