

Comfortabel wonen



KAATSHEUVEL | Heikant 12

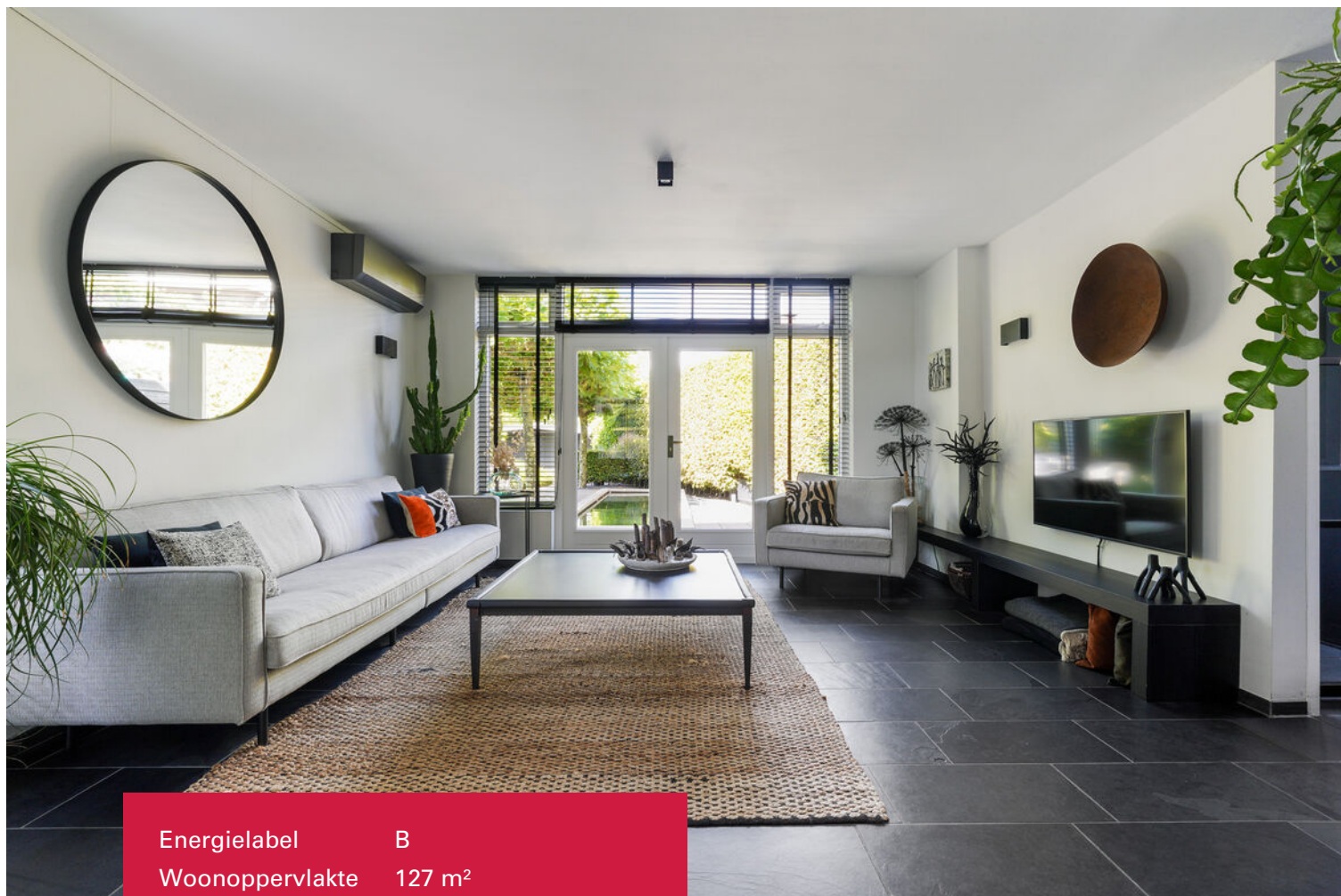
vraagprijs € 600.000 k.k.



Timmermans
Makelaardij

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

Kenmerken & specificaties



Energielabel	B
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	382 m ²
Bouwjaar	1956

- ✓ De woning is voorzien van airconditioning en de begane grond is voorzien van vloerverwarming
- ✓ Ruim dakterras, bereikbaar vanuit twee slaapkamers
- ✓ Fraai aangelegde diepe achtertuin op het westen met veel privacy
- ✓ De kap is volledig geïsoleerd, in 2022 zijn de spouwmuur muren na-geïsoleerd
- ✓ In 2000 is de begane grond volledig verbouwd/gemoderniseerd
- ✓ Gelegen op loopafstand van de Efteling en nabij diverse winkelvoorzieningen

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1956
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	485 m ³
Woonoppervlakte:	127 m ²
Perceeloppervlakte:	382 m ²
Overige inpandige ruimte:	3 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	30 m ²
Externe bergruimte:	18 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	B

Extra clauses

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



VRIJSTAAND WONEN MET STIJL EN COMFORT! Aan de Heikant 12 in Kaatsheuvel staat deze verrassend ruime, uitgebouwde en fraai afgewerkte vrijstaande woning, waar comfort, sfeer en een moderne uitstraling op een mooie manier samenkomen. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten verbouwd en gemoderniseerd en beschikt onder meer over een royale woonkamer, een sfeervolle eetkamer met veel lichtinval en een moderne keuken met kook-/spoeleiland. Ook aan wooncomfort en duurzaamheid is gedacht, met onder andere airconditioning, vloerverwarming op de begane grond en energielabel B. Een absoluut pluspunt is de fraai en verzorgd aangelegde achtertuin op het westen. Hier geniet je van volop privacy, een prachtige vijverpartij en een houten tuinhuis. De combinatie van volwassen groen, sfeervolle terrassen en de vijver zorgt voor een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

De woning ligt aan een doorgaande weg, op een gunstige locatie. De Efteling bevindt zich op loopafstand en ook diverse winkelvoorzieningen liggen in de nabije omgeving. Ook het centrum is gemakkelijk bereikbaar. Voor liefhebbers van natuur en recreatie ligt bovendien Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen op korte afstand, waar je heerlijk kunt genieten van de prachtige natuur. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Waalwijk, Tilburg en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

Indeling begane grond: Via de overdekte entree aan de voorzijde kom je binnen in de verzorgde hal met garderoberuimte, vernieuwde meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een modern afgewerkte toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De hal is voorzien van een fraaie donkere tegelvloer met vloerverwarming, die doorloopt in de overige vertrekken op de begane grond en zorgt voor een stijlvol en rustig geheel. De royale woonkamer is bereikbaar via een houten deur met glas. Deze sfeervolle leefruimte kenmerkt zich door de strakke afwerking, grote raampartijen en een fraaie erker aan de voorzijde, die zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De woonkamer biedt volop ruimte voor meerdere zitgedeelten en beschikt over een sfeervolle gashaard (defect). Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek, terwijl aan de achterzijde een tweede, lichte zithoek is gecreëerd met openslaande tuindeuren naar de achtertuin. De aanwezige airconditioning zorgt voor extra comfort.

Centraal in de woning bevindt zich de moderne, luxe uitgevoerde keuken (2021). De keuken heeft een stijlvolle uitstraling door de donkere, greeploze kastfronten en het lichte werkblad. Het royale kook-/spoeleiland vormt het middelpunt en is voorzien van een spoelbak met moderne kraan en een gaskookplaat. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, afzuiging, koelkast, vriezen en vaatwasser. De praktische kastenwand met koffiecokner biedt volop berguimte en maakt het geheel compleet.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de ruime eetkamer, waar met gemak een grote eettafel geplaatst kan worden. Dankzij de grote raampartijen en de lichtkoepels geniet deze ruimte van een aangename hoeveelheid daglicht. De eetkamer staat in open verbinding met de keuken. Vanuit de keuken is via een houten deur met glas een praktische hal bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een vaste kastenwand met daarin de aansluitingen en opstelling voor de wasapparatuur. Daarnaast biedt de hal via een loopdeur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: Overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers en een badkamer. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt en kenmerkt zich door de lichte kleurstelling. De royale hoofdslaapkamer is gerealiseerd in een opbouw en vormt een heerlijke, lichte ruimte met een hoog oplopend plafond, airconditioning en openslaande deuren naar het ruime dakterras. Vanuit deze slaapkamer is tevens de praktische walk-in closet bereikbaar, voorzien van voldoende leg- en hangruimte voor kleding en accessoires. Het dakterras is eveneens bereikbaar vanuit een van de andere slaapkamers en vormt een fijne extra buitenruimte. De badkamer is uitgevoerd in een combinatie van witte wandtegels en donkere vloertegels en beschikt over een inloopdouche met glazen douchewand, een wastafelmeubel met opbergruimte, een spiegel en een handdoekradiator. Daarnaast zorgt een raam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Omschrijving



Op de overloop bevindt zich tevens een vlizotrap die toegang biedt tot de praktische bergzolder, waar de Intergas cv-ketel (bouwjaar 2023) is opgesteld.

Buiten: De woning beschikt over een bijzonder fraai aangelegde en verrassend diepe tuin, waar groen, privacy en een moderne uitstraling op prachtige wijze samenkomen. De tuin is met veel zorg ingericht en kenmerkt zich door de combinatie van sierbestrating, grind, strak gesnoeide hagen en karakteristieke leibomen. Een echte blikvanger is de langgerekte vijver met strakke omlijsting. Verspreid over de tuin bevinden zich meerdere fijne zitplekken, waaronder een sfeervol terras onder de leibomen. Direct aan de woning zorgt een zonneschermb voor een aangename plek om beschut buiten te zitten. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaand houten tuinhuis met aansluitende overkapping.

Ook de voortuin is fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met siergrind, groene beplanting en strak gesnoeide bomen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een carport. Links naast de woning loopt een verhard pad dat toegang biedt tot de achtertuin. Deze achterom is afsluitbaar middels een hek.

Bijzonderheden :

- * In 2000 is de begane grond volledig verbouwd/gemoderniseerd;
- * De woning is voorzien van airconditioning en de begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- * Ruim dakterras, bereikbaar vanuit twee slaapkamers;
- * Fraai aangelegde, diepe achtertuin op het westen met veel privacy;
- * Zonneschermb aan de achterzijde;
- * De kap is volledig geïsoleerd, in 2022 zijn de spouwmuren na-geïsoleerd;
- * Gelegen op loopafstand van de Efteling en nabij diverse winkelvoorzieningen;
- * Kozijnen zijn ± 2022 geschilderd.

Kortom: een stijlvolle, instapklare vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte en een prachtige achtertuin waar het volop genieten is!











































Plattegrond



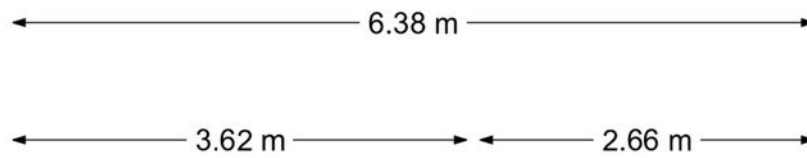
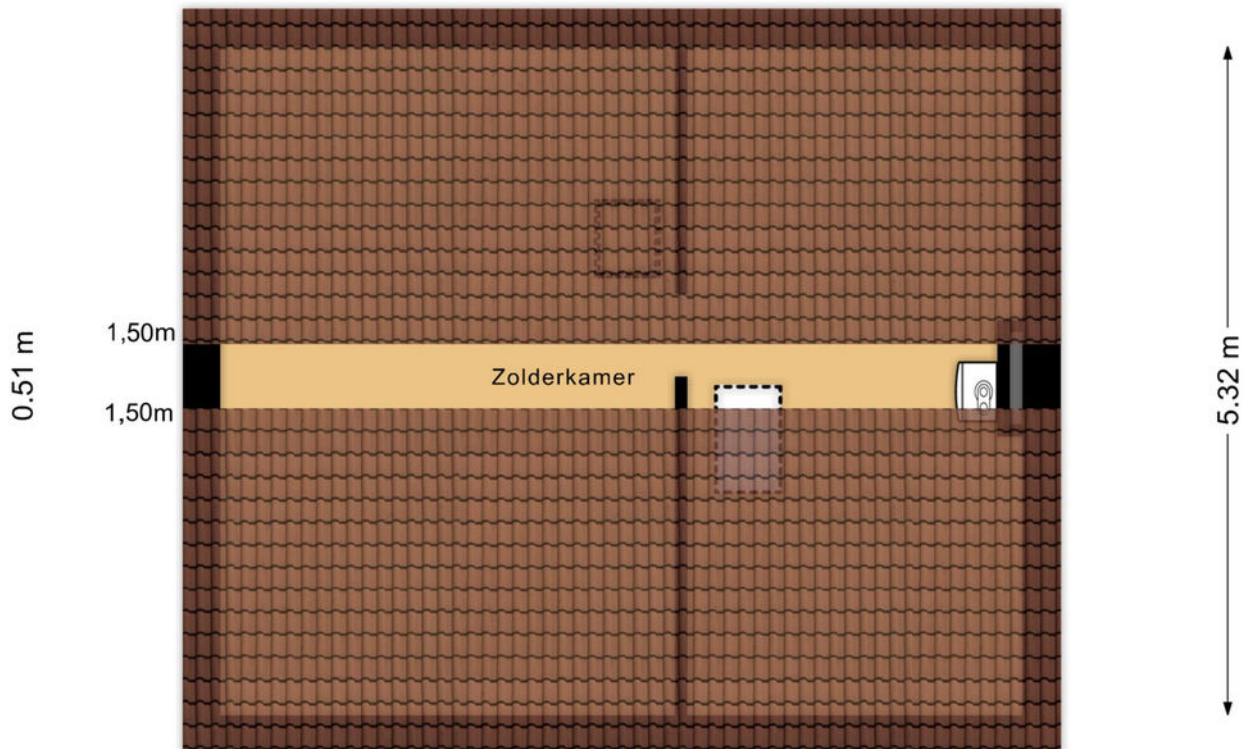
Plattegrond



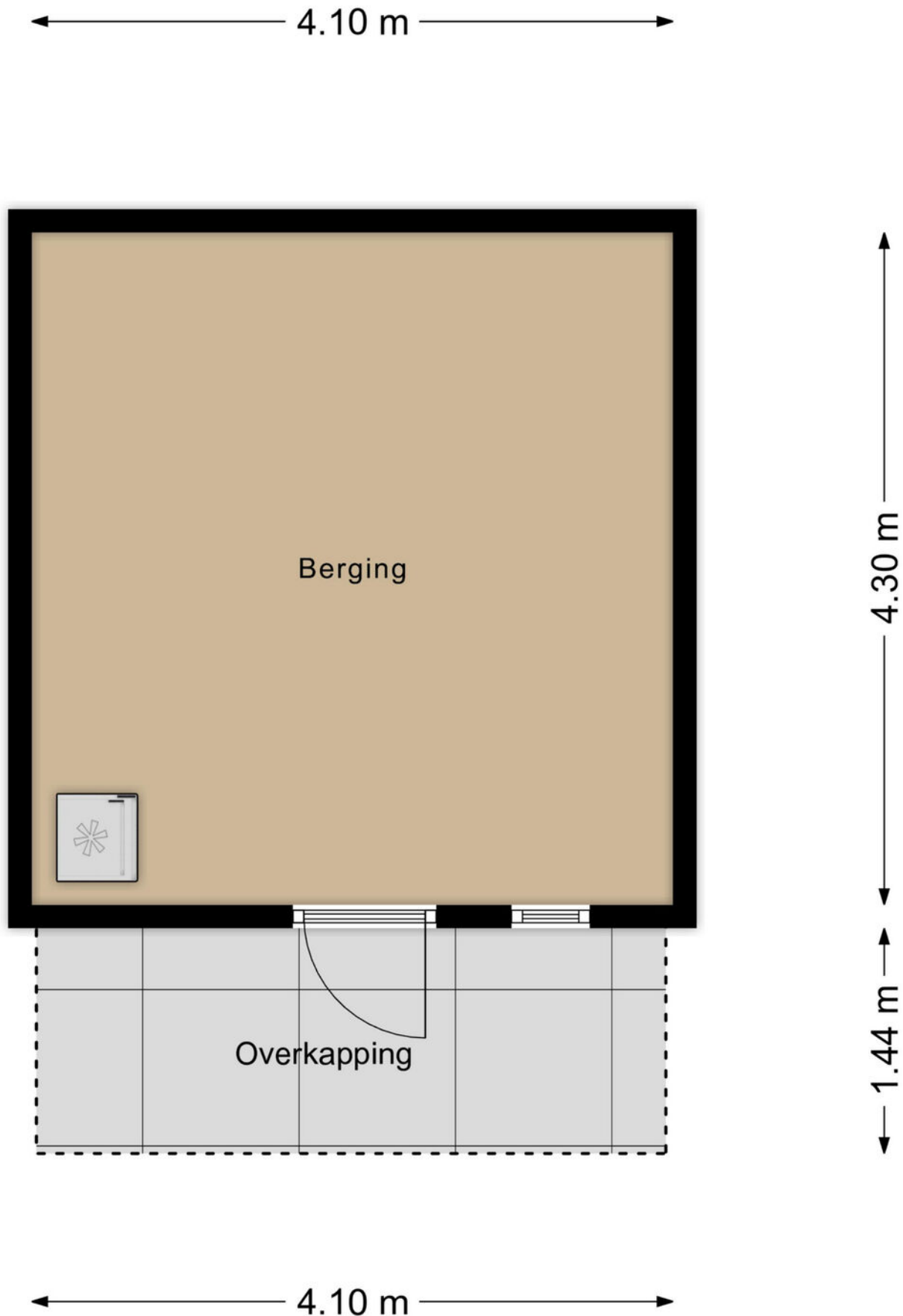
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

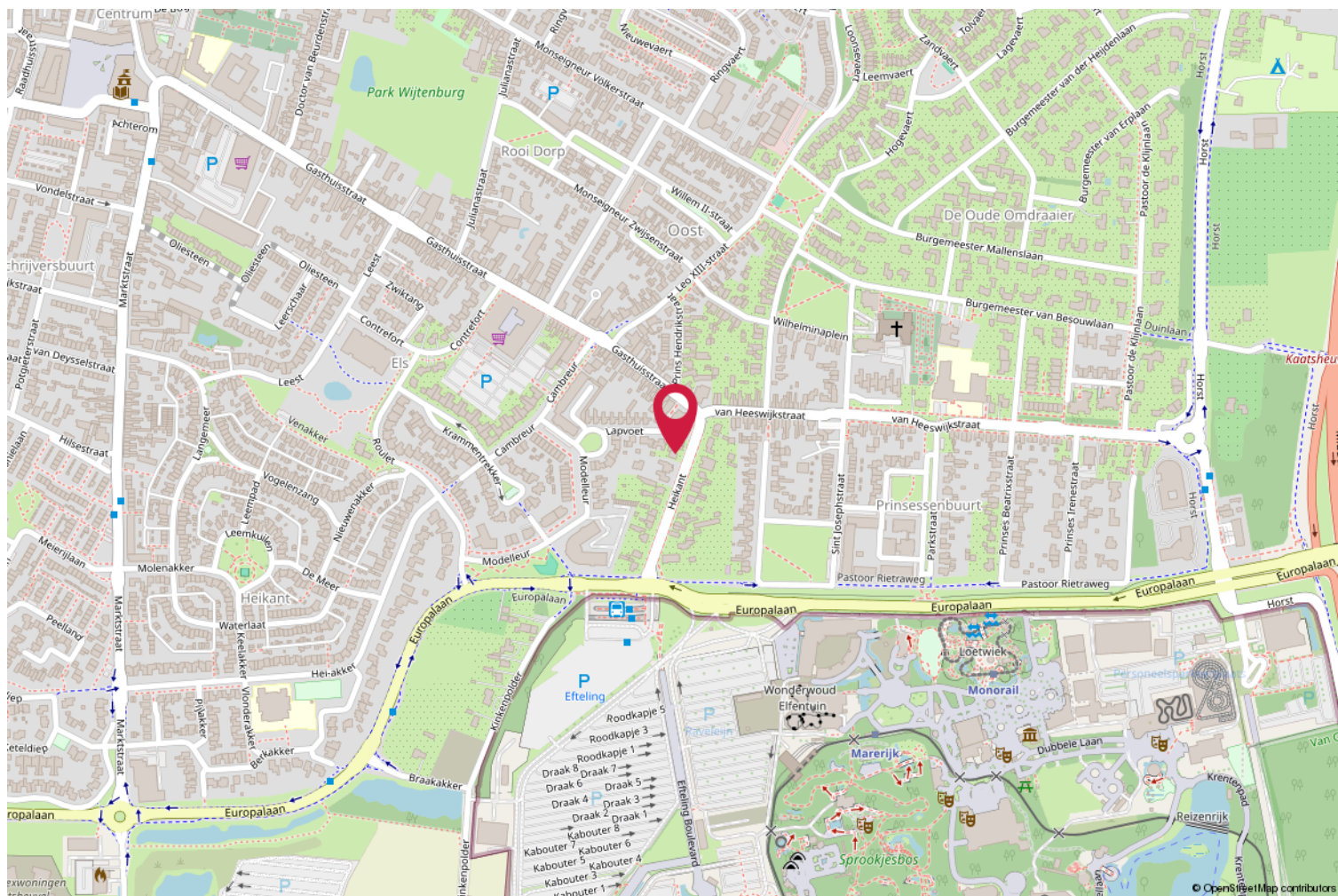
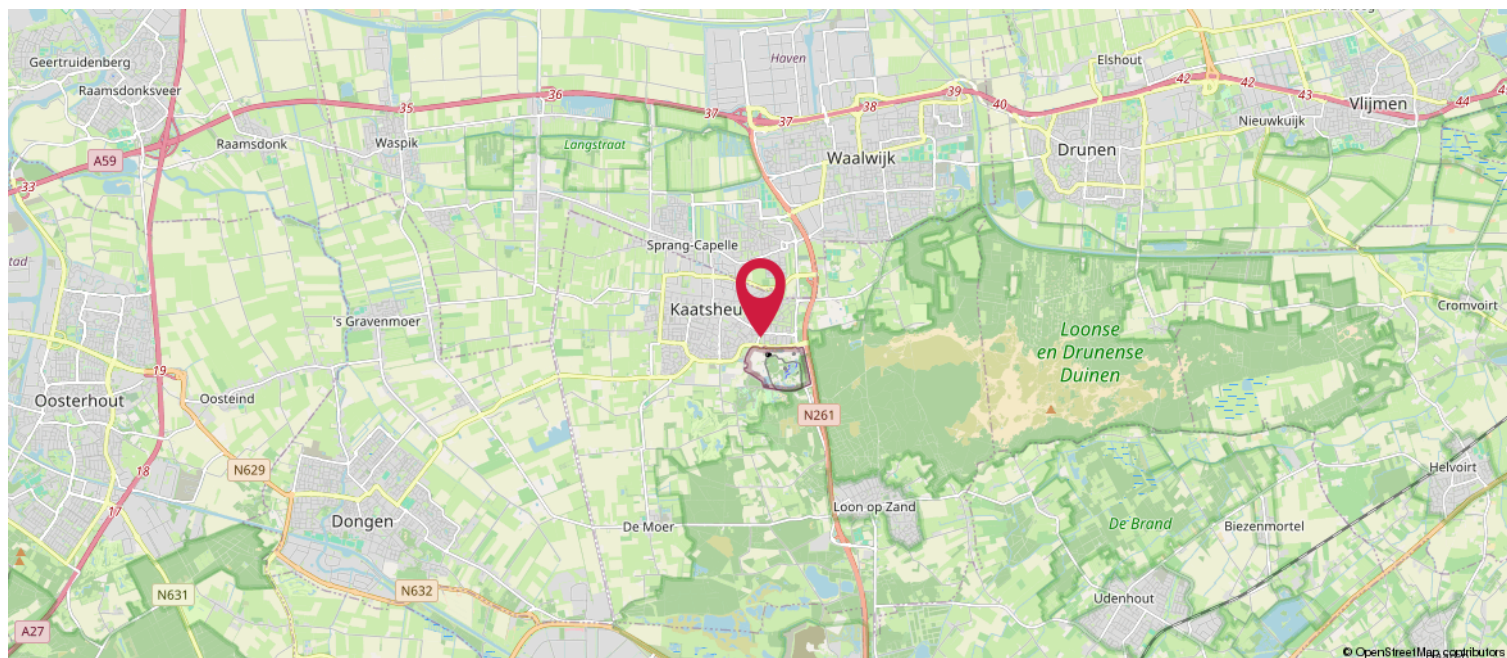
Kadastrale gemeente Loon op Zand
Sectie M
Perceel 1675

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

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 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.

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 burens, 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?	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?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	
Overige daken:	
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?	

Vragenlijst



Vraag

Antwoord

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Aanbouw

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

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?

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?

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.

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

Hardhout

Vragenlijst



Vraag	Antwoord
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2022
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Van os schilderwerken
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)	Hr++
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? (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?	Nee
Zo ja, waar?	

Vragenlijst



Vraag

Antwoord

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? (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

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?

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?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Vragenlijst



Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
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?	
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
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):	Kemkens
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	2023
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2025

Vragenlijst



Vraag	Antwoord
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Kemkens
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoeld 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:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Benedenverdieping
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	

Vragenlijst



Vraag

Antwoord

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 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.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

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?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

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

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?

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?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

Vragenlijst



Vraag

Antwoord

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

2025

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het
laatst gebruikt?

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.)

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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?

Ja

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)

Nee

Vragenlijst



Vraag

Antwoord

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?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

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?

20

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.

Vragenlijst



Vraag

Antwoord

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?

2021

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

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?

1956

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.

Vragenlijst



Vraag	Antwoord
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?	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?	Nee

Vragenlijst



Vraag	Antwoord
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)? (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?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Woning benedenverdieping vergroot Bovenverdieping vergroot en aanbouw eetkamer aan zijkant woning
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	

Vragenlijst



Vraag

Antwoord

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?

Ja

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

B

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

Belastingjaar?

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

Peiljaar?

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

Belastingjaar?

Vaste lasten 10 D.

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

Belastingjaar?

Vragenlijst



Vraag

Antwoord

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

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

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m³):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

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?

Vragenlijst



Vraag

Antwoord

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

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.)

Zo ja, welke?

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

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?



Stationsstraat 74
5141GG, Waalwijk

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

