



makelaardij
hypotheken

TE KOOP



A

++++

Hoevesteinse Lint 51, HOEF EN HAAG
€ 835.000 k.k.

Klooster 2
4132 BG Vianen

☎ 0347 - 37 42 77
✉ info@viamakelaardij.nl
i viamakelaardij.nl



Hoevesteinse Lint 51 - HOEF EN HAAG

Deze 2-onder-1-kapwoning kijkt uit over het Kasteelterrein! De woning heeft maar liefst 5 slaapkamers, een royale woonkeuken en fijne voor en achtertuin met veel privacy. De woning ligt in het nieuwe dorp Hoef en Haag. Het dorp beschikt over een supermarkt, afhaalrestaurants, medisch centrum, basisschool en kinderdagverblijf. Vanuit de woning wandel of fiets je zo het buitengebied in, via de Hoevenweg kun je naar de rivier De Lek of recreatieplas Everstein. Met de auto ligt de A27 op enkele minuten afstand en ook de A2 is binnen 10 minuten aan te rijden. Zo woon je in een rustige dorpse omgeving, maar wel met grote steden op korte afstand. Het OV weet Hoef en Haag inmiddels ook te vinden, er is een busverbinding naar Vianen en daarvandaan kun je direct naar Utrecht, Tiel of Culemborg (NS-station).

Kortom, een heerlijke gezinswoning met mogelijkheden om thuis te werken en van het buitenleven te genieten.

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in de hal met meterkast, garderobenis, toiletruimte en trapopgang. Aan de voorzijde ligt de woonkamer, waar je vanaf de bank heerlijk naar buiten kijkt. Aan de overzijde kunnen de kinderen zich uitleven op het kasteelterrein, terwijl jij geniet van een ontspannen moment thuis. Aan de achterzijde vind je de royale leefkeuken, dé plek waar koken, eten en gezellig samenzijn samenkomen. In de zomer zet je de dubbele deuren naar de tuin lekker open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, Quooker kokendwaterkraan, spoeliland, vaatwasser, stoomoven en combioven. Dankzij de grote eethoek is er alle ruimte om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

Vanuit de woonkeuken bereik je de garage, waarvan een gedeelte is ingericht als praktische bijkeuken. Deze gehele ruimte is geïsoleerd, de grote openslaande garagedeuren ook. Via een loopdeur heb je toegang tot de tuin.

Extra comfortabel: de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, ook de bijkeuken!

Verdieping:

Op de eerste verdieping vind je 3 slaapkamers, een separaat toilet en een luxe badkamer. Hier kom je heerlijk tot rust in het ligbad of fris je je op onder de separate inloopdouche. Het brede wastafelmeubel biedt volop ruimte. De slaapkamers zijn allen licht en ruim.

Zolderverdieping:

Ook boven is er verrassend veel ruimte! Op de voorzolder vind je de wasruimte en de opstelplaats van de cv-installatie. Aan de voorzijde ligt een ruime 4e slaapkamer, voorzien van een groot driedubbel dakvenster en een raam in de gevel. Aan de achterzijde zorgt de grote dakkapel voor een lichte 5e slaapkamer met extra ruimte en volop mogelijkheden. Ideaal voor thuiswerken of een groot (samengesteld) gezin.

Er is tevens een bergverhuizing gemaakt wat voor veel extra bergruimte zorgt.

Buiten:

Aan de voorzijde beschik je over een voortuin en een eigen oprit met ruimte voor meerdere auto's. De achtertuin is met circa 100 m² heerlijk royaal en biedt volop mogelijkheden om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te eten. De tuin ligt op het noordwesten, hierdoor kun je heerlijk van de middag- en avondzon genieten.

Wat deze tuin extra fijn maakt, is de vrije ligging. Direct achter de woning staan geen andere huizen, waardoor je hier veel privacy en een ruimtelijk gevoel ervaart. Via de achterom bereik je eenvoudig het parkeerterrein aan de achterzijde van de woning.

Omschrijving

Hoevesteinse Lint 51 - HOEF EN HAAG VERVOLG

Bijzonderheden:

- Voorzien van 5 slaapkamers;
- Luxe woonkeuken;
- Zeer energiezuinige woning;
- Parkeren op eigen terrein;
- Tuin met veel privacy.

Interesse in deze woning? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.

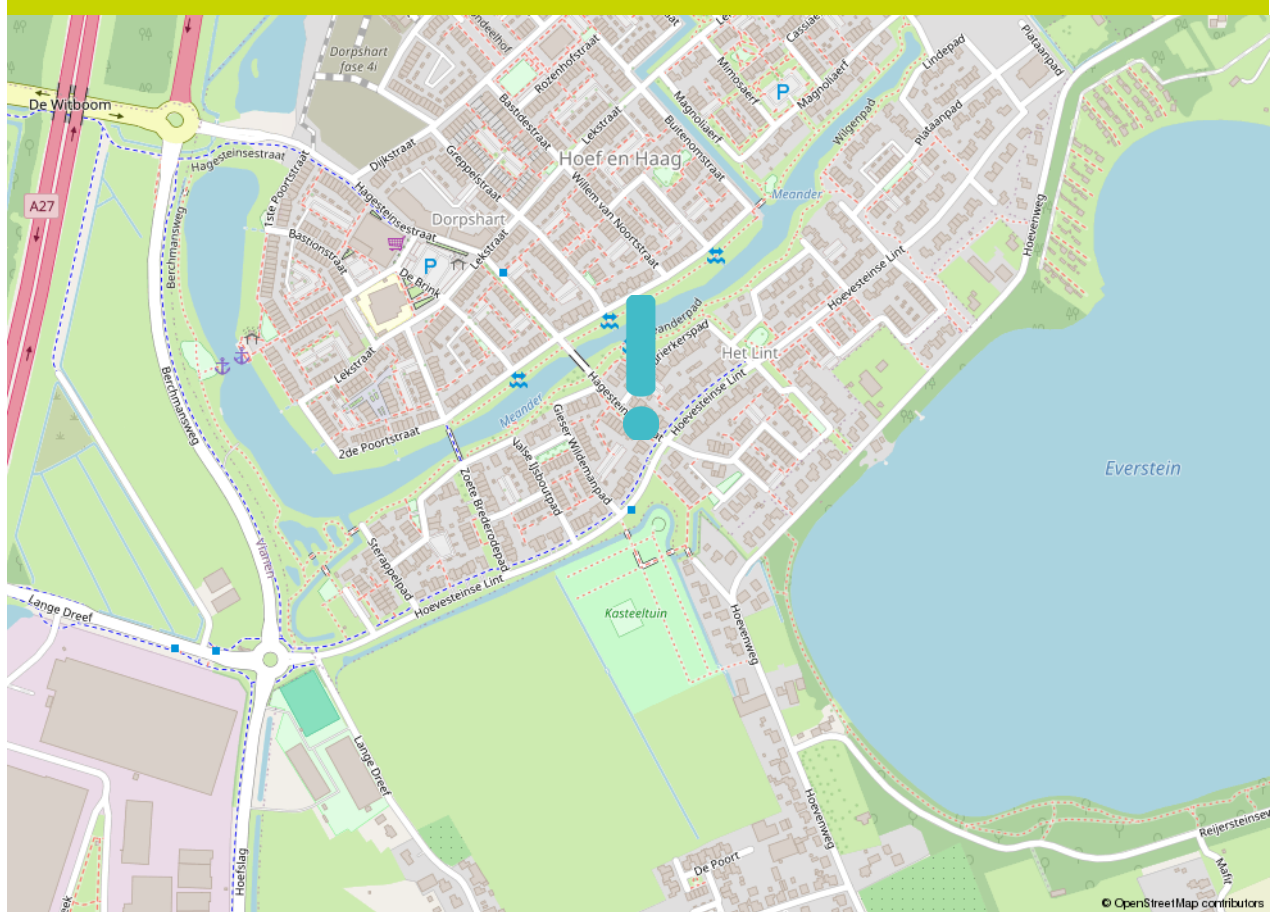
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de omgeving vind je op Funda.

Kenmerken & Locatie

Vraagprijs	€ 835.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Inhoud	653 m ³
Perceeloppervlakte	253 m ²
Woonoppervlakte	155 m ²
Soort bouw	eengezinswoning
Bouwjaar	2018
Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel

Hoeversteijnse Lint 51, 4125 RG HOEF EN HAAG



Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



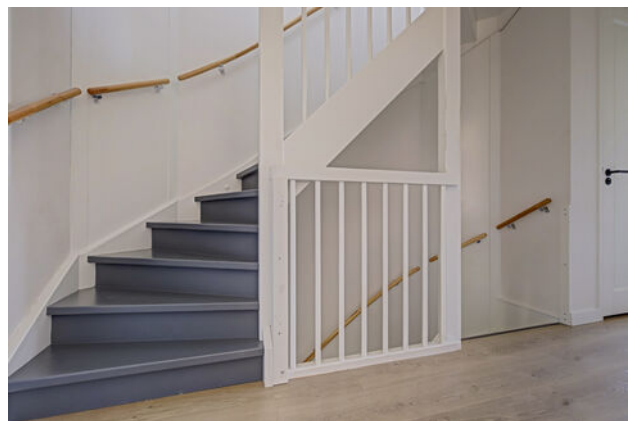
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



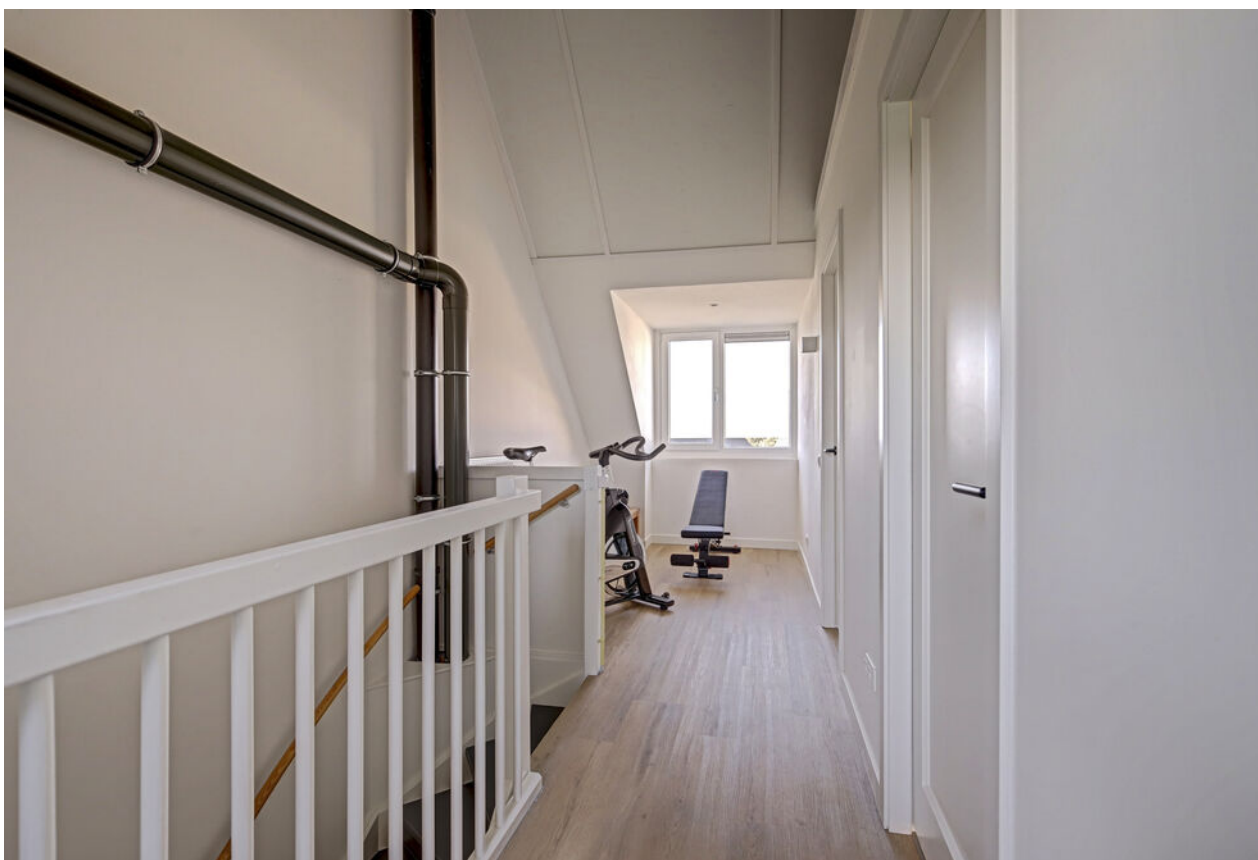
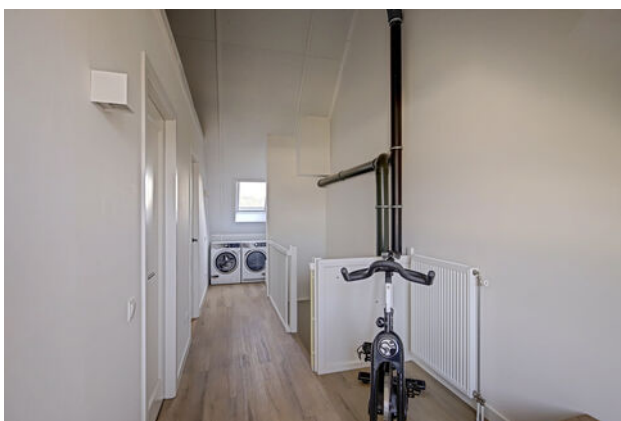
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



Foto's



Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's

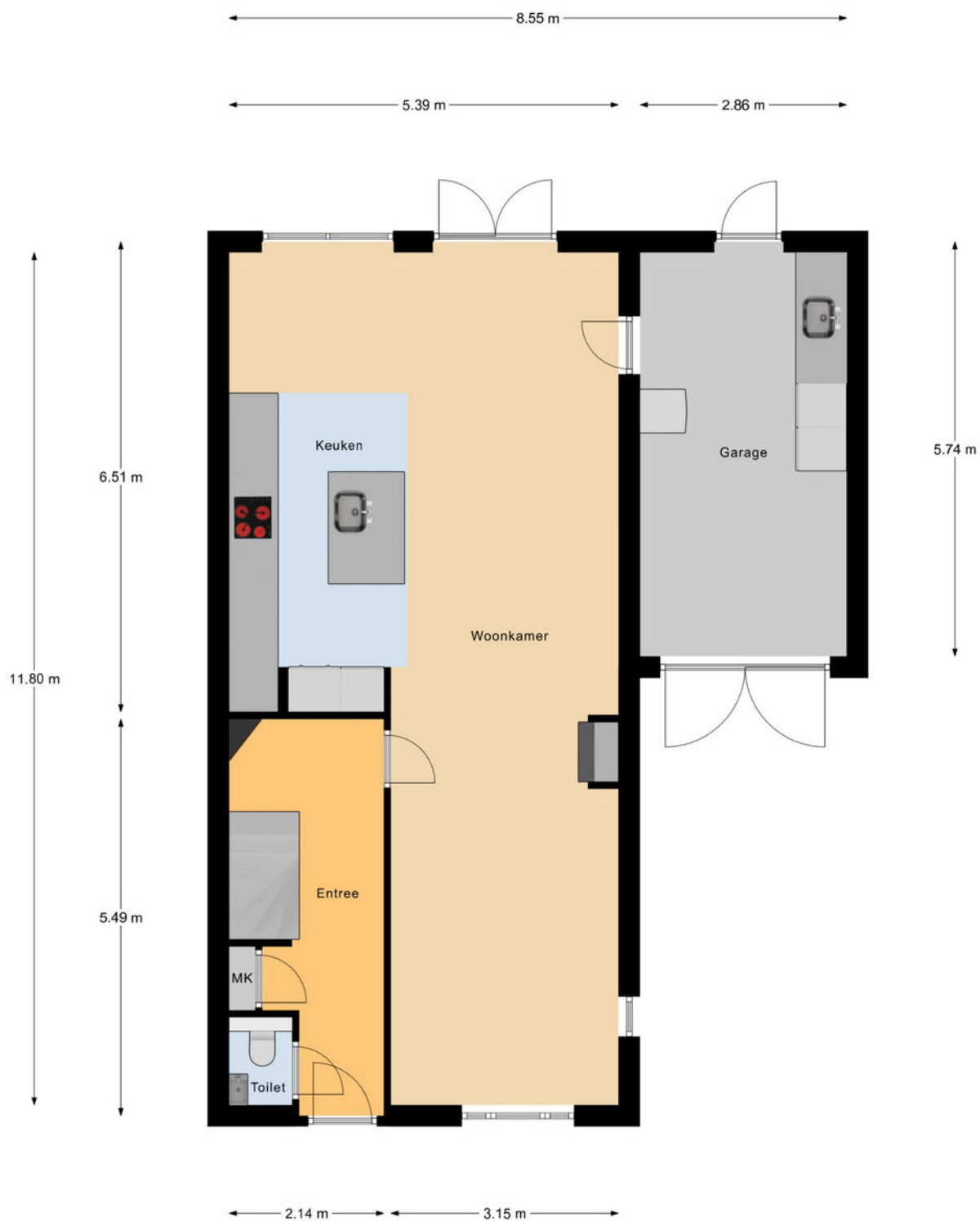


Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond



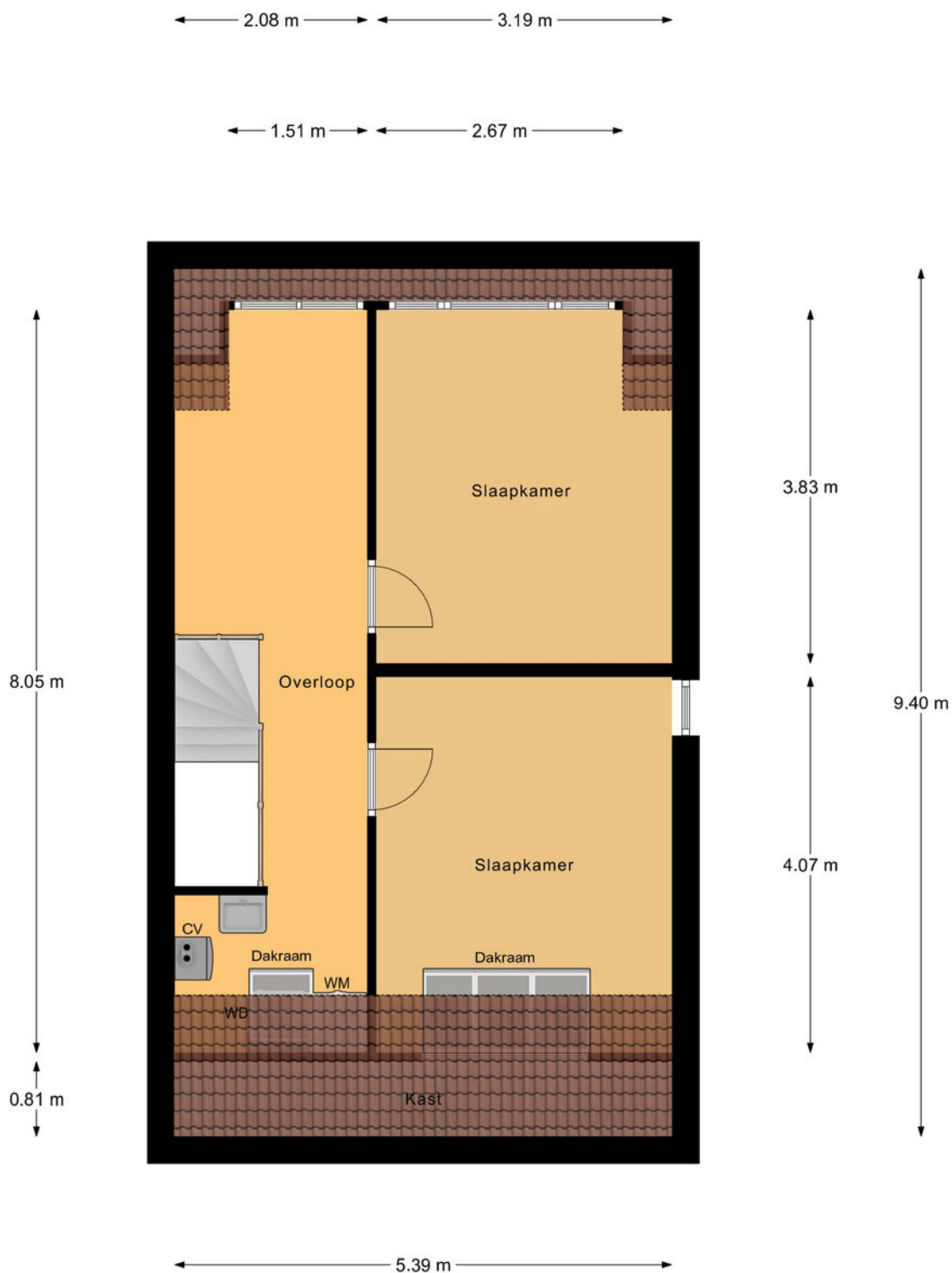
Begane Grond

Plattegrond



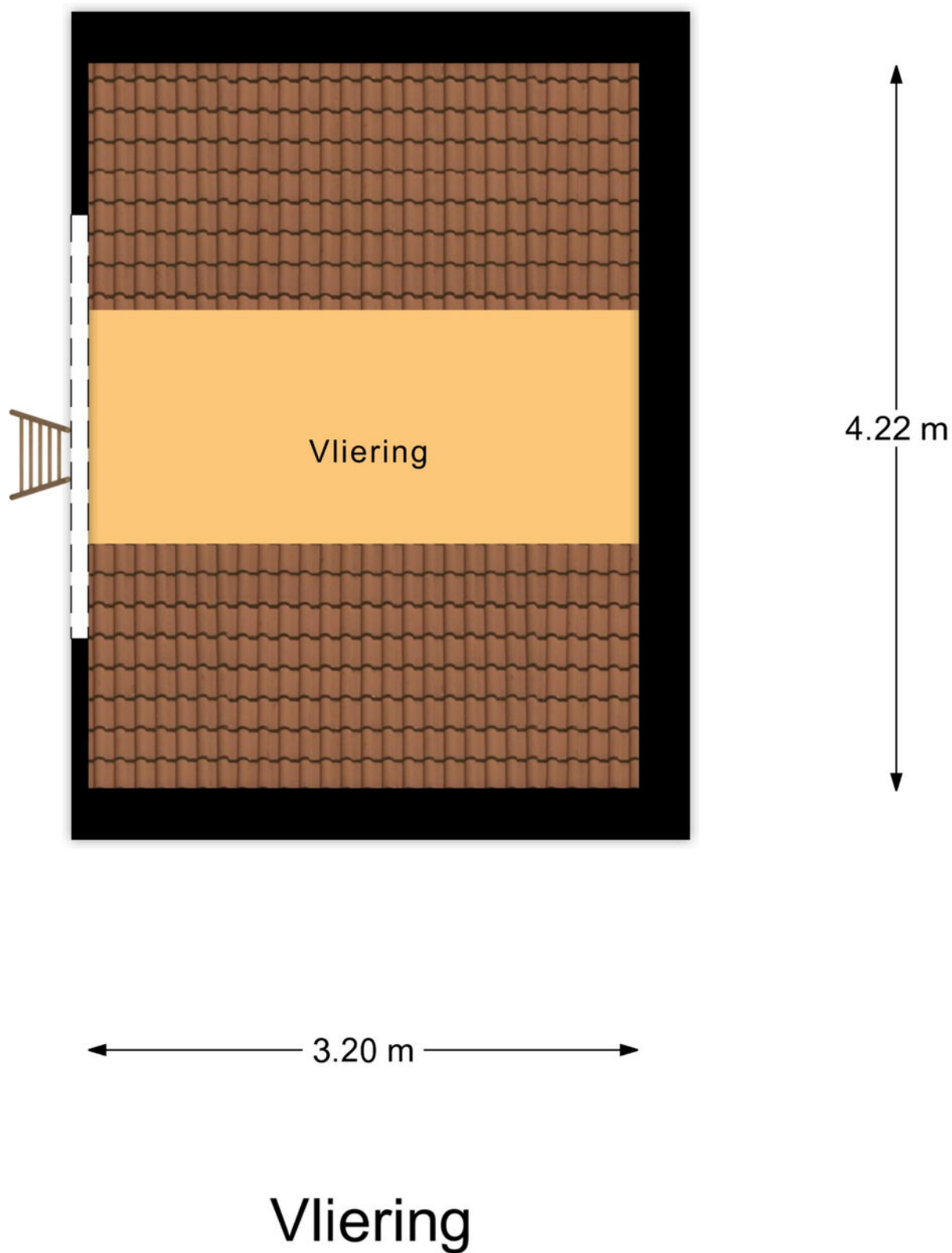
1e Verdieping

Plattegrond

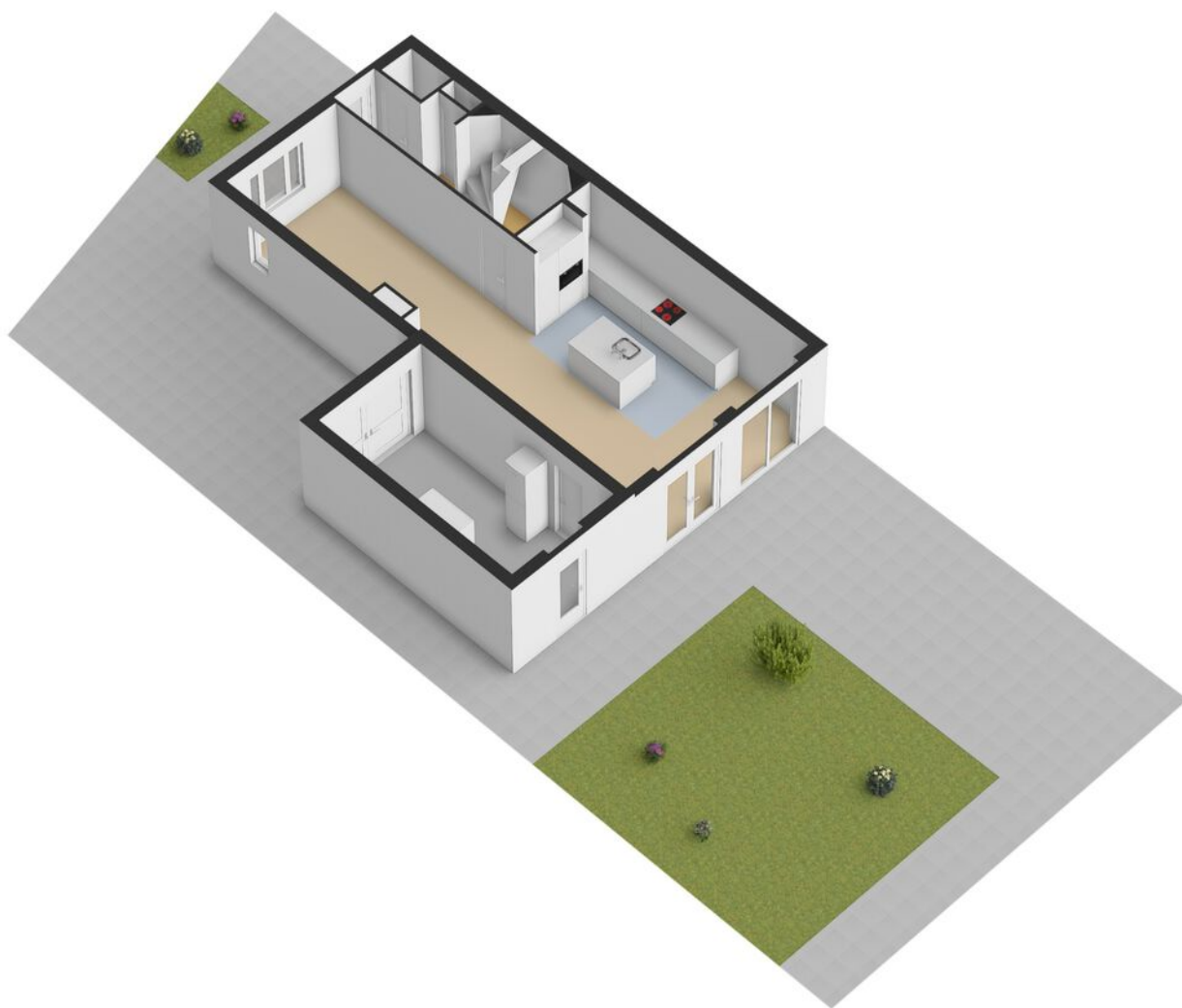


2e Verdieping

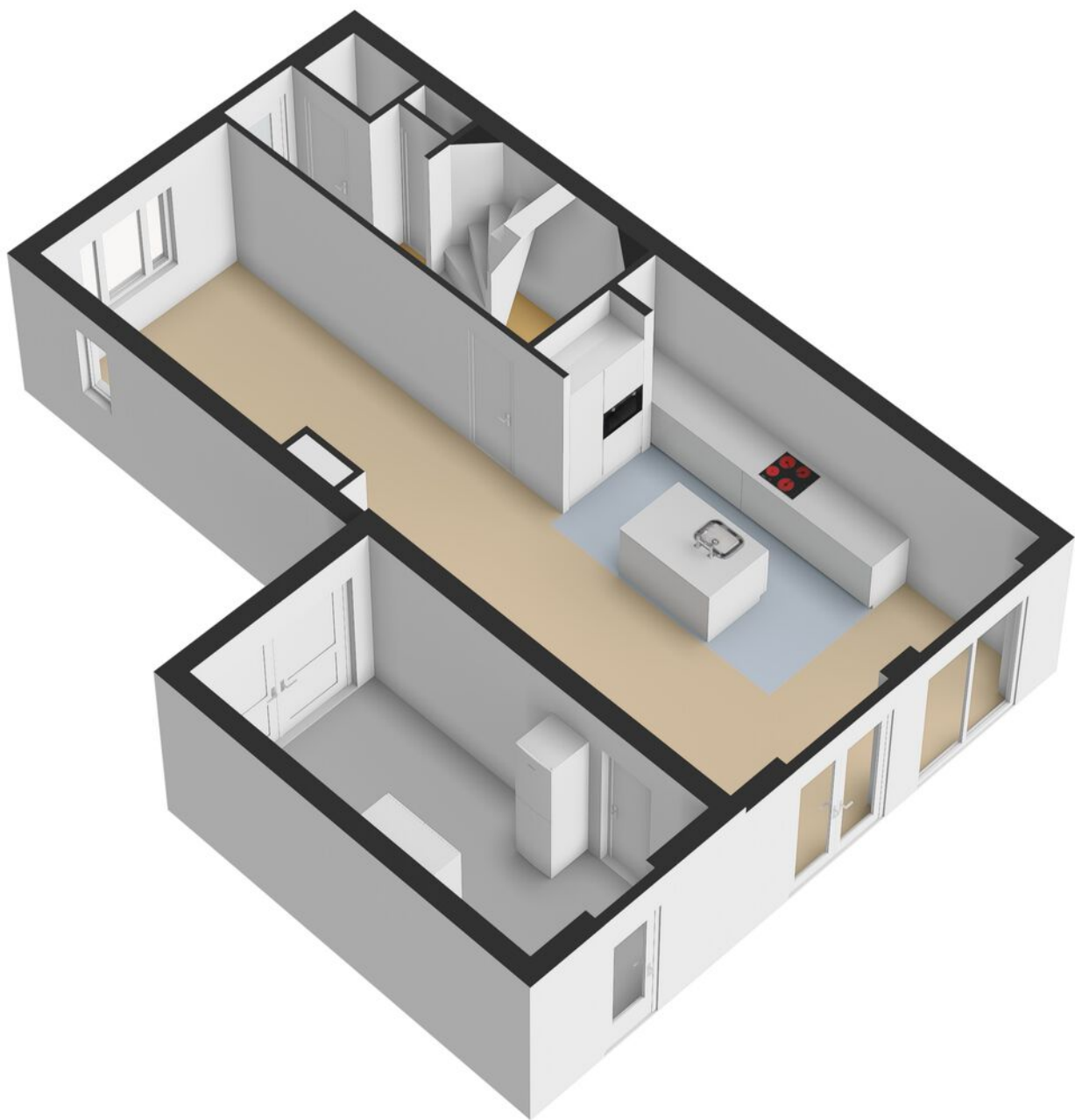
Plattegrond



Plattegrond

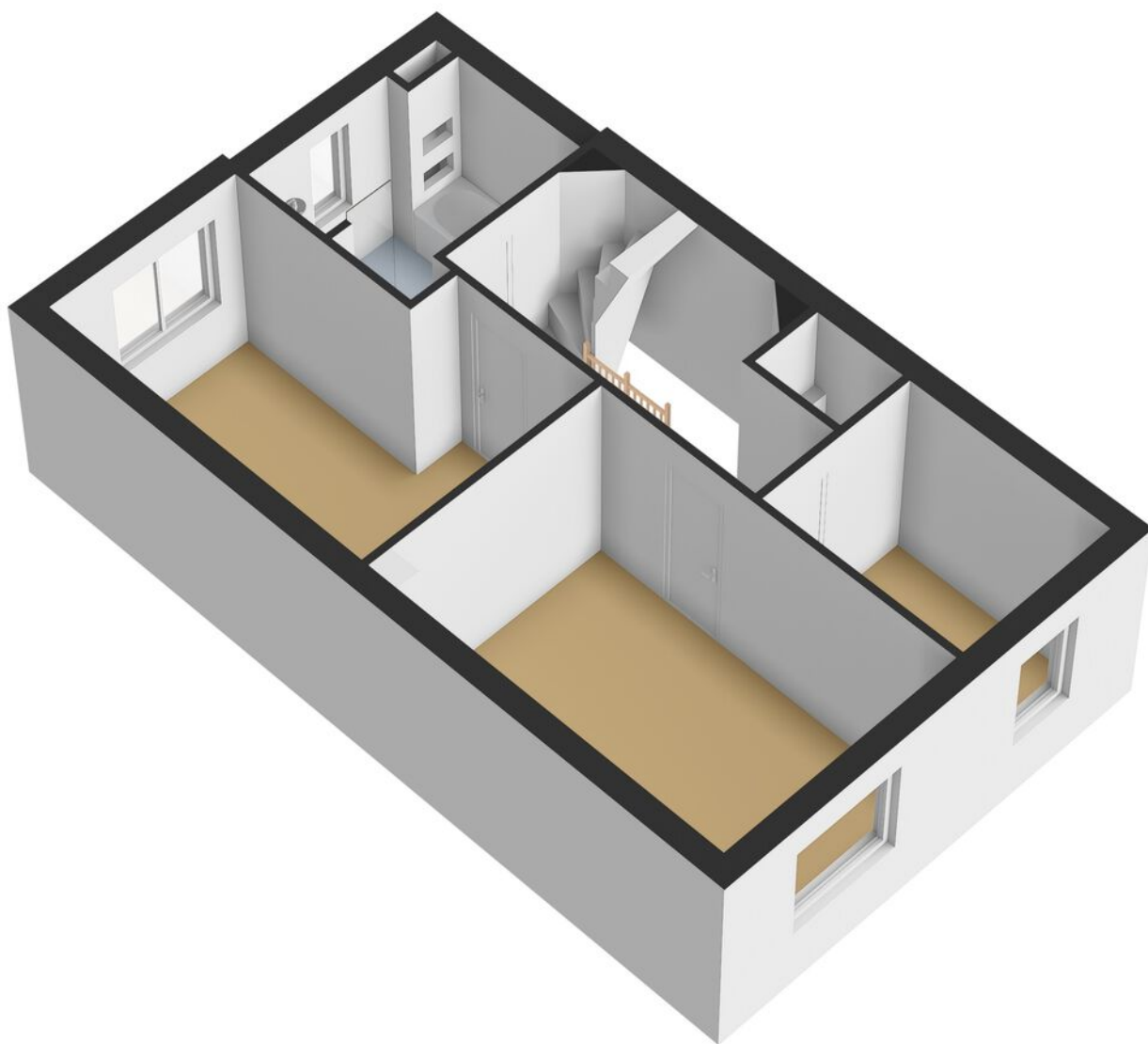


Plattegrond



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

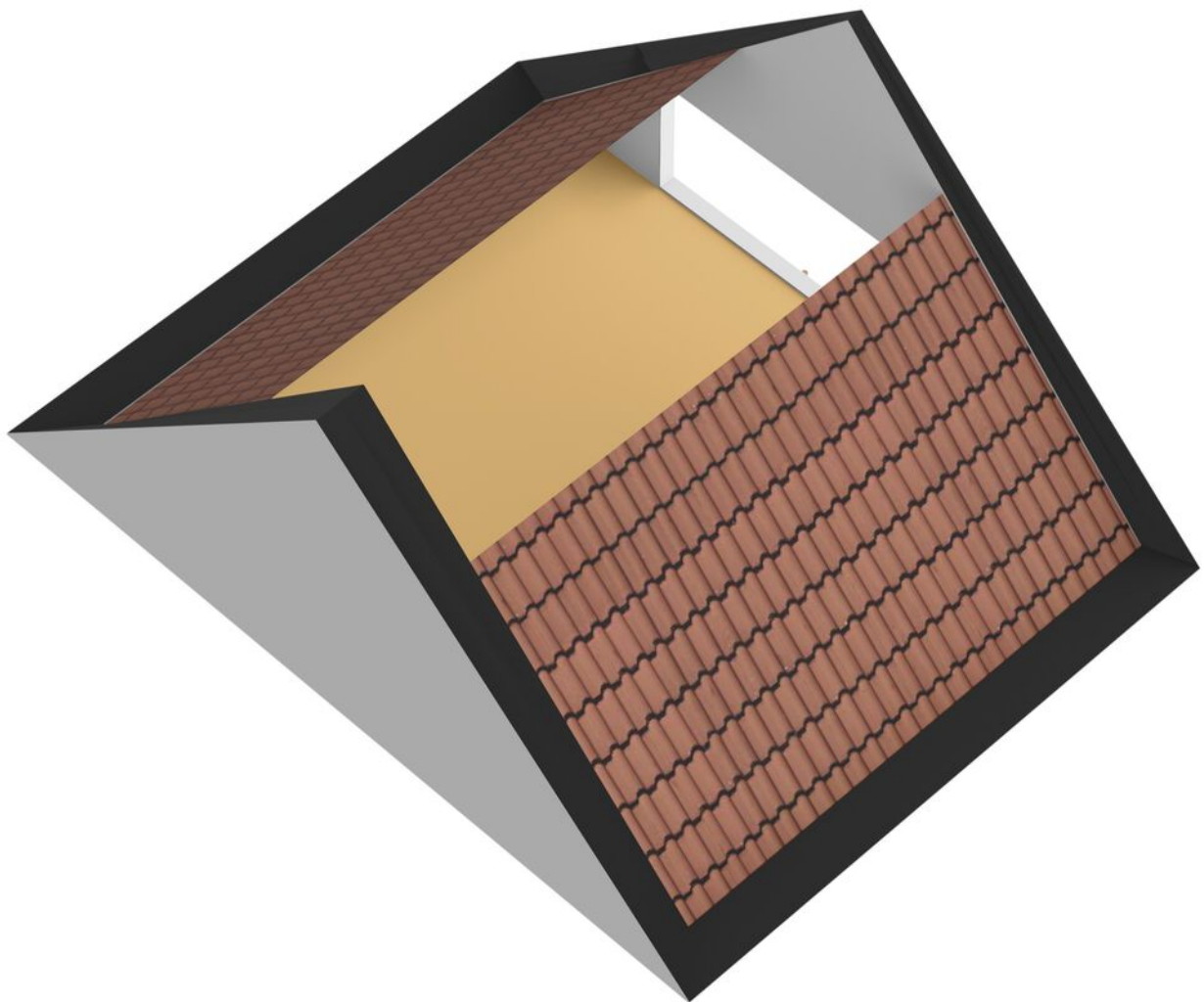


Plattegrond



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Vianen
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1133
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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 25 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				●
Allesbrander				●
Houtkachel	●			
(Gas)kachels				●
Designradiator(en)				●
Radiatorafwerking				●
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	●			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●		
- losse (hang)lampen		●		
- Inbouwspots/dimmers zolder		●		
-				●
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				●
-				●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	●			
- gordijnen		●		
- overgordijnen		●		
- vitrages				●
- rolgordijnen	●			
- lamellen				●
- jaloezieën	●			
- (losse) horren/rolhorren	●			
- Zonwering dakramen	●			
-				●
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				●
- parketvloer				●
- houten vloer(delen)				●
- laminaat	●			
- plavuizen				●

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- PVC	●			
-				●
Overig, te weten				
- spiegelwanden				●
- schilderij ophangstelsysteem				●
-				●
-				●
-				●
-				●
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	●			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	●			
- (gas)fornuis	●			
- afzuigkap	●			
- magnetron				●
- oven				●
- combi-oven/combimagnetron	●			
- koelkast	●			
- vriezer			●	
- koel-vriescombinatie				●
- vaatwasser	●			
- Quooker	●			
- koffiezetapparaat		●		
- Combi-oven /combi-stoomoven	●			
-				●
Keukenaccessoires, te weten				
- Keukenblok bijkeuken			●	
-				●
-				●
-				●
-				●
-				●

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				●
-				●
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				●
				●
				●
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	●			
- toiletrolhouder	●			
- toiletborstel(houder)				●
- fontein	●			
-				●
-				●
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	●			
- jacuzzi/whirlpool				●
- douche (cabine/schermb)	●			
- stoomdouche (cabine)				●
- wastafel	●			
- wastafelmeubel	●			
- planchet	●			
- toiletkast				●
- toilet	●			
- toiletrolhouder	●			
- toiletborstel(houder)				●
-				●
-				●
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				●
Brievenbus				●
Kluis				●
(Voordeur)bel	●			
Alarminstallatie				●

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●			
Rookmelders	●			
(Klok)thermostaat			●	
Airconditioning				●
Screens				●
Rolluiken				●
Zonwering buiten	●			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				●
Waterslot wasautomaat				●
Zonnepanelen	●			
Oplaadpunt elektrische auto				●
				●
				●
				●
				●
				●
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	●			
- boiler				●
- geiser				●
-				●
-				●
-				●
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				●
-				●
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	●			
Beplanting	●			
				●
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				●
12v tuinverlichting/installatie	●			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging		●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				●
(Broei)kas				●
				●
				●
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				●
- vlaggenmast(houder)	●			
- Automatische slanghaspel		●		
-				●
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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.	
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?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.	
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.)	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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 bureu, 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
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

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
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.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	8 jaar
Overige daken:	8 jaar
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Schoorsteen doorvoer, deze is verholpen
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:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2018 tijdens de bouw 2018 dak van de garage is van binnenuit geïsoleerd na oplevering
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	nvt
Dak(en) 3 F.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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)	Hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2018 Voordeur 2026
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Tijdens de bouw
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?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
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?	Reparatie aan spackspuitwerk van plafond in de hal na lekkage tijdens bouw huis.
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.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2018 tijdens de bouw
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
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?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	Minimale condens op leidingen.
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-installatie Houtkachel
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Intergas Dik Geurts
Type(nummer) van de installatie(s):	Xtreme 36 cv-ketel Instyle triple houtkachel
Installatiedatum van de installatie(s):	December 2018
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	17 juli 2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Scholman Servicebedrijf
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 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:	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
warm water:	Ja
overig, namelijk	nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Begane grond, inclusief bijkeuken gedeelte van garage.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Nvt
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?	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:	4
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.	275wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Trina solar
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	nvt
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2018
Installateur:	Onbekend
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025/2026
Aantal kWh:	612
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Nee
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	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.)	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?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Geen professioneel onderhoud uitgevoerd. Ventielen worden regelmatig gereinigd
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	8 jaar

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	8 jaar
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	Kleine beschadigingen aan wastafels op badkamer en klein deukje in het bad
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	8 jaar
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?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	2018
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2018
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	De combi-stoomoven functioneert met uitsluiting van de snel voorverwarm functie. Bij gebruik van deze functie ontstaat er kortsluiting. Wanneer deze functie niet wordt gebruikt functioneert de oven naar behoren. Oorzaak onbekend.
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Ja, 6 maanden
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	2018
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?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	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
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 aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?	Garage geïsoleerd en deur naar keuken gemaakt. Zolder indeling gemaakt, dakkapel en dakraam geplaatst
Zo ja, in welk jaartal?	Garage: 2018 Zolder indeling: 2021 Dakkapel en dakraam: 2022
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	H&H aannemers Maat dakkapellen
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
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?	A
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	629
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	744000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	792
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	696
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	0
Gas:	
Elektra:	0
Water:	28
Stadsverwarming:	0
Anders:	Gas en elektra samen

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Te weten:	175
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	700
Elektriciteit hoog (kWh):	1400
Elektriciteit laag (kWh):	1100
Elektriciteit totaal (kWh):	2500
Water (m3):	139
Stadsverwarming (GJ):	Nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	4
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.	
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?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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)	nvt

Notaris: Ter keuze van de koper, tenzij anders vermeld.

Overdrachtsbelasting: Indien er op grond van de belastingwet vrijstelling wordt gegeven van de overdrachtsbelasting, komt dit voordeel toe aan verkoper.

Inschrijving koopakte: Wordt gedaan op verzoek van koper, eventuele kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper.

Ontbindende voorwaarden: Slechts indien partijen dit in de onderhandelingen overeenkomen is er sprake van ontbindende voorwaarden. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is tenzij anders overeengekomen 5 weken na het bereiken van de (mondelinge) wilsovereenstemming.

Waarborgsom: Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom. Deze dient koper binnen 6 weken na het bereiken van de overeenstemming te storten c.q. bankgarantie te laten stellen bij de notaris.

Opleveringsniveau / Roerende zaken: De woning wordt aan u opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van (on)roerende zaken. Alle baten en lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

Uitbouwen: Wilt u uitbouwen? Vraag dan bij de gemeente of er aanvullende eisen worden gesteld! Denk hierbij aan een extra vergunning van het waterschap en/of een archeologisch onderzoek.

Koopakteclausules: In de koopakte worden standaard de navolgende clausules opgenomen:

Mogelijk asbest aanwezig

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule (bij 25 jaar en ouder)

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Woning niet bewoond door verkoper (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Wijzigingen aanbrengen na getekende koopakte

Indien (ver)koper, nadat de koopakte getekend is, wijziging(en) wil aanbrengen in de koopakte, zal voor elke wijziging door Via Makelaardij een bedrag van € 150,-- inclusief BTW in rekening worden gebracht bij de vragende partij. Hieronder valt ook het verlengen van de eventuele voorwaarden.

Keuze notaris door Via Makelaardij

Indien koper in gevolge van artikel 4.1. binnen 1 week na ondertekening van deze akte geen notaris heeft aangegeven zal Via Makelaardij de akte doorsturen naar een door haar gekozen notaris. Indien koper besluit de transportakte door een andere notaris te laten passeren is koper verplicht de behandelingskosten van de door Via Makelaardij gekozen notaris te vergoeden.

Kwaaitaal of Mantavloer

Woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen zijn vaak van het merk Kwaaitaal of Manta. Deze vloeren kunnen mogelijk aangetast zijn door chloride wat zich kan uiten in betonrot. Koper staat zich vrij om de vloer te laten keuren in de bedenktijd van de koopakte.

Vragen? Bel gerust! 0347 - 37 42 77

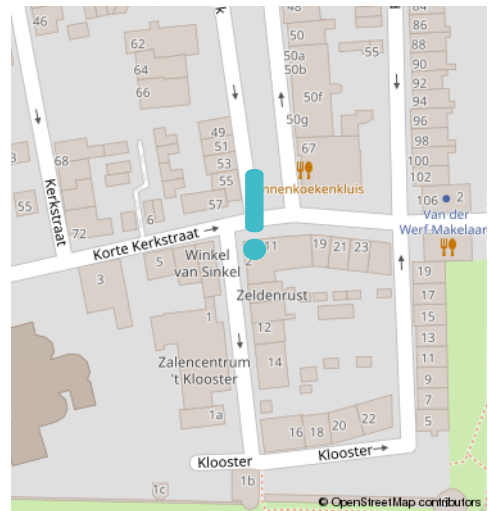


Vertrouwd en vakkundig!

Via Makelaars is een vertrouwd en vakkundig makelaarskantoor met een ruime ervaring in Vianen en in de regio. Wij zijn een team met enthousiaste makelaars die hun werkgebied uitstekend kennen en er zelf ook wonen en medewerkers die voor het maximale resultaat gaan! Wij bieden u een totaalpakket van services op het gebied van wonen en hypotheeken. Uw belangen staan altijd voorop en wij regelen uw zaken naar volle tevredenheid!

Joost Verheul, Vincent Kuiper, Yeleen Verheul-Hettinga en Barbera Vijver respectievelijk gecertificeerd NVM makelaar en taxateur, gecertificeerd NVM makelaar en taxateur, gecertificeerd assistent-makelaar en gecertificeerd NVM makelaar zijn allen al een ruim aantal jaren werkzaam in de makelaardij en vormen samen met officemanager Michelle Goulloze en onze hypotheek-adviseurs en styliste het team van Via Makelaardij en Hypotheken.

Ons hechte team staat garant voor een optimale service en een klantvriendelijke benadering. Wij staan graag voor u klaar! Maak nu een afspraak. Doen!



Adresgegevens

Klooster 2, 4132 BG Vianen
0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl



Gratis waardebepaling

Wat is uw woning waard?



Overweegt u uw woning te verkopen, nu of in de toekomst? Dan is het goed om nu al te weten wat deze waard is. Via Makelaardij voert daarom een geheel gratis waardebepaling voor u uit wanneer u deze waardebon opstuurt of inlevert.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode / Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mail: _____

Via Makelaardij
Klooster 2
4132 BG Vianen

0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl



Gratis hypotheekgesprek

Hoeveel kunt u lenen?



Overweegt u uw woning te verkopen, nu of in de toekomst? Dan is het goed om nu al te weten wat de financiële mogelijkheden zijn. Via Hypotheken verzorgt geheel gratis een eerste hypotheekgesprek wanneer u deze waardebon opstuurt of inlevert.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode / Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mail: _____

Via Makelaardij
Klooster 2
4132 BG Vianen

0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl

