

Kerklaan 13, 2351 NS Leiderdorp

€ 1.100.000,- k.k.

Oudshoorn Makelaardij
Sint Jorissteeg 4
2311 JA, LEIDEN
Tel: 071-5132443
E-mail: info@oudshoornmakelaardij.nl
www.oudshoornmakelaardij.nl

Omschrijving

VAN DORPSSCHOOL TOT WOONHUIS MET BALLETSTUDIO EN VERGUNNING TOT TRANISITIE NAAR TWEE WONINGEN
Aan de Kerklaan 13-14, midden in het oude dorp van Leiderdorp, staat een voormalige gemeenteschool uit 1864. Een gemeentelijk monument met een bijzondere geschiedenis én interessante mogelijkheden voor de toekomst.

Het gebouw deed tot 1946 dienst als school, werd daarna een dorpshuis en kreeg in 1987 zijn huidige indeling als woonhuis met aangrenzende balletstudio. De balletschool is sinds 2021 gesloten. De bestaande woning wordt nog altijd bewoond.

DE HUIDIGE SITUATIE
Het pand bestaat uit twee gedeelten met ieder een eigen entree. Kerklaan 14 is een ruime woning van circa 218 m² met een royale woonkamer, hoge ramen, een vide, keuken, badkamer en meerdere slaapruimten. De houten kapconstructie is op verschillende plekken zichtbaar en geeft de woning een karakteristieke uitstraling.

Kerklaan 13 is de voormalige balletstudio met circa 229 m² gebruiksoppervlakte. De grote danszaal van circa 126 m² heeft een plafondhoogte van ongeveer 4,8 meter, hoge raampartijen en een podium. Daarnaast zijn er een lange gang met originele details, kleedkamers, toiletten, bergruimten en een vliering.

Het gebouw ligt direct naast de historische Dorpskerk. Aan de achterzijde bevindt zich een beschutte stadstuin die via een poort aan de Hoofdstraat bereikbaar is.

DE MOGELIJKHEDEN
In december 2025 is een omgevingsvergunning verleend om het gebouw te transformeren naar twee reguliere woningen.

Het plan gaat uit van behoud van de bestaande woning op nummer 14 en een volledige verbouwing van de voormalige balletstudio op nummer 13. Hier kan een woning van circa 285 m² worden gerealiseerd, met een grote leefruimte en een nieuwe verdieping met slaapkamers en een badkamer.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de monumentale onderdelen van het gebouw. Ook isolatie, installaties en verduurzaming zijn uitgewerkt.

De verkoop betreft het gehele pand in de huidige staat. De bouwtekeningen, vergunning, technische onderzoeken en werkomschrijving zijn beschikbaar. De juridische splitsing in twee afzonderlijke eigendommen heeft nog niet plaatsgevonden.

Extra informatie
- Bouwjaar 1864, gemeentelijk monument sinds 2018.
- Perceeloppervlakte 440 m².
- Bestaande woning en voormalige balletstudio met eigen entrees.
- Vergunning voor transformatie naar twee reguliere woningen.
- Energielabels E en G.
- Bouwkundige en bouwhistorische documentatie beschikbaar.
- Koopsom niet belast met btw.
- Oplevering in overleg.
- Geschiedenis dorpsschool, eigen webpagina bewoners: www.school-huis.nl

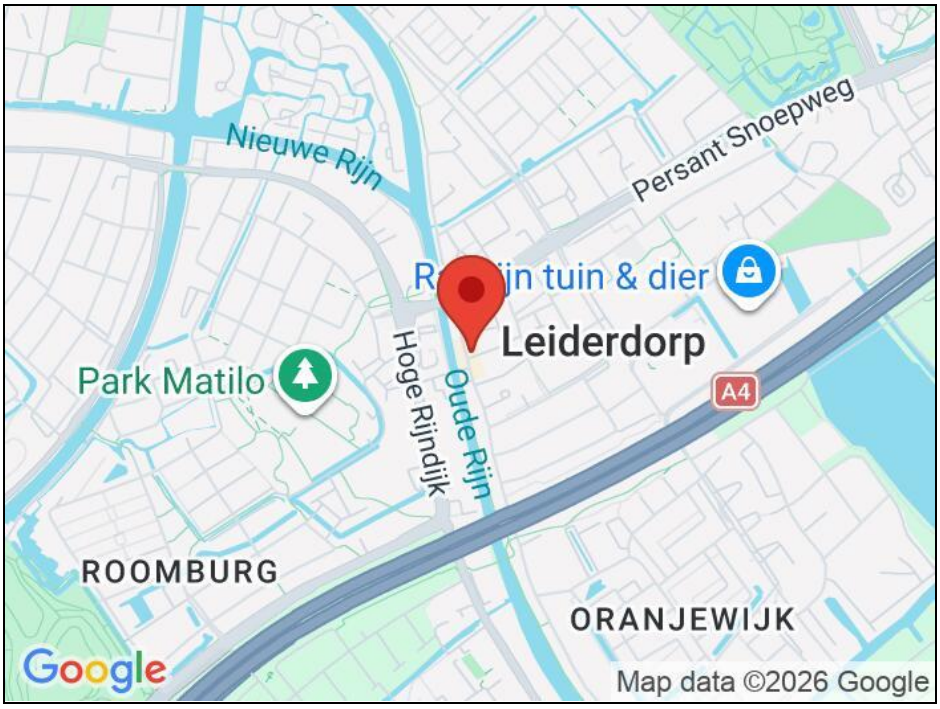
Wil je de huidige indeling bekijken en meer weten over de vergunde mogelijkheden? Neem dan contact op voor een bezichtiging.

Kenmerken

	€ 1.100.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Eindwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.882 m^3
Perceel oppervlakte	440 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	366 m^2
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1864
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Zijtuin 59 m^2 (1.382 cm bij 429) cm
Garage	Geen garage
Energielabel	E
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Kerklaan 13
2351 NS LEIDERDORP



Foto's







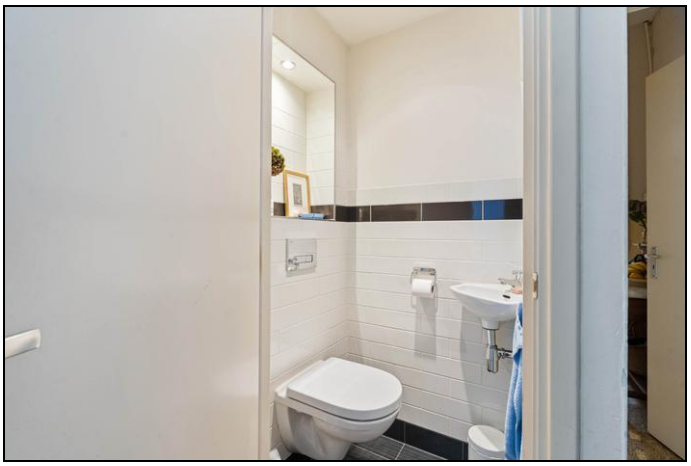






Foto's













Foto's













Foto's













Foto's









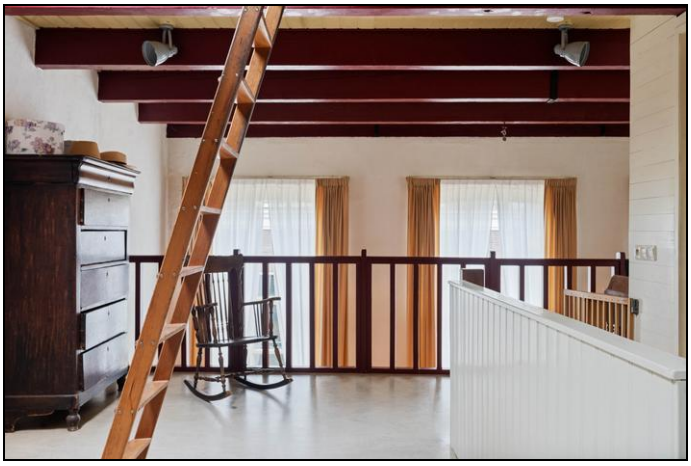




Foto's













Foto's









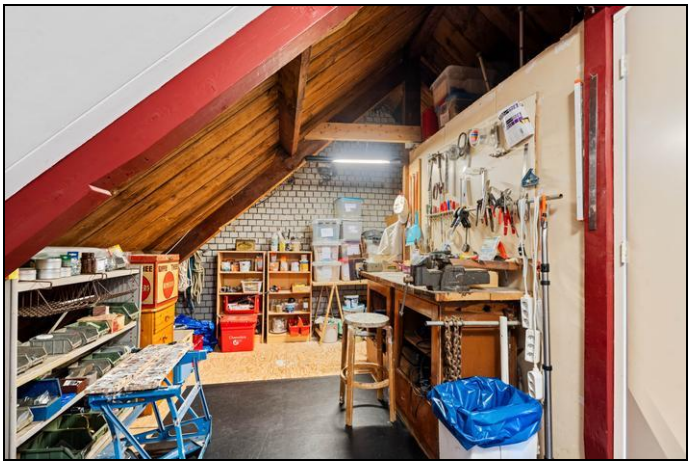




Foto's













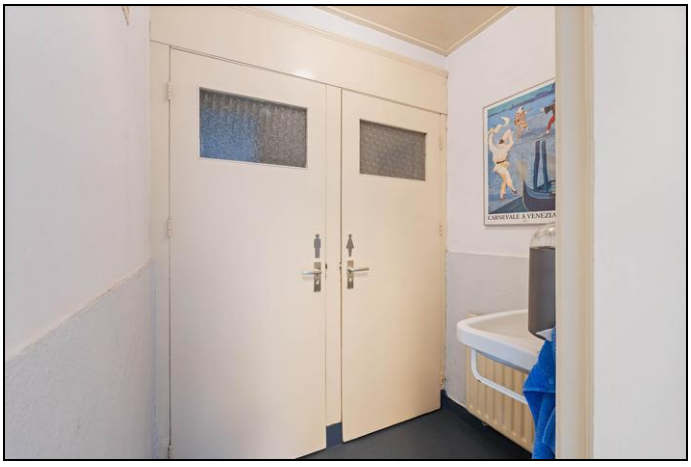
Foto's





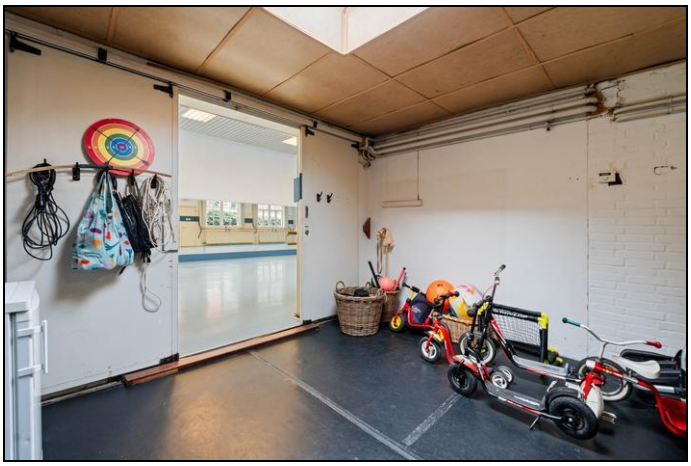


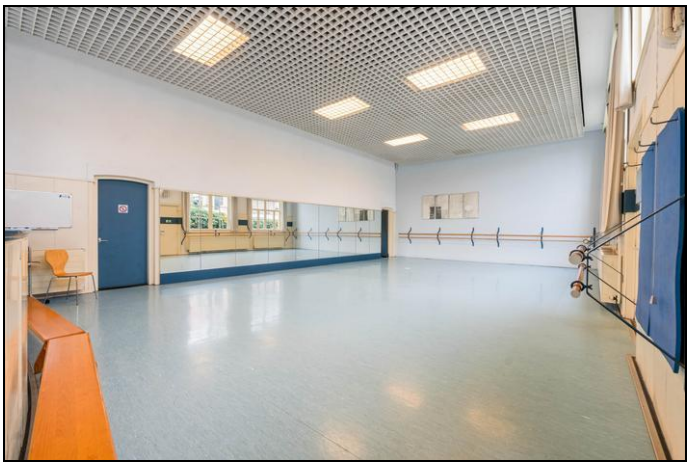


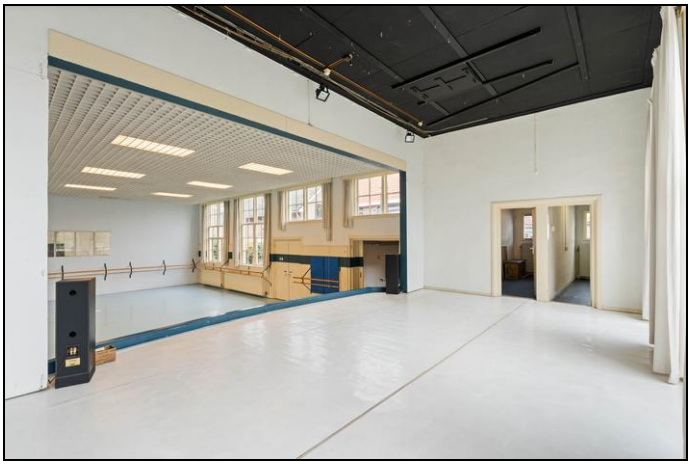




Foto's













Foto's













Foto's

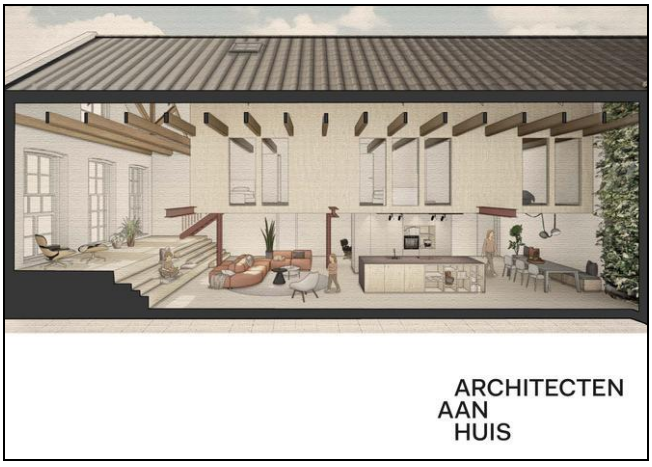




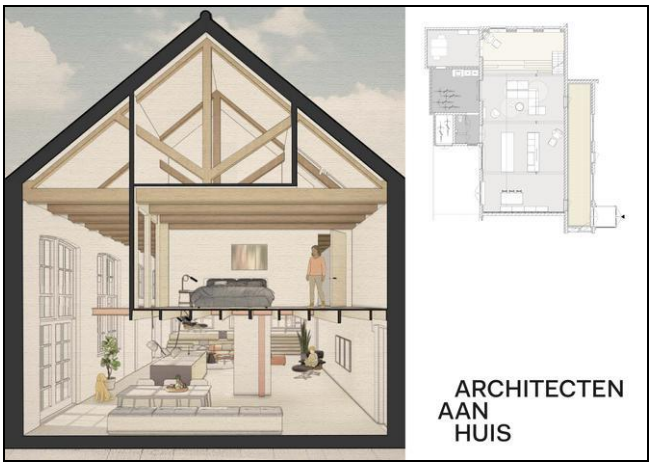


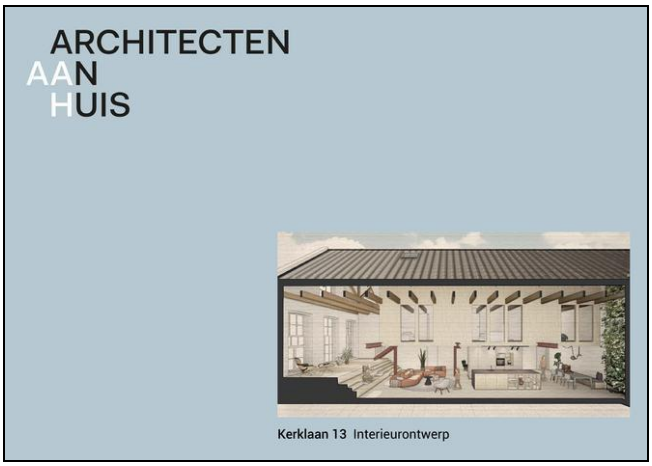


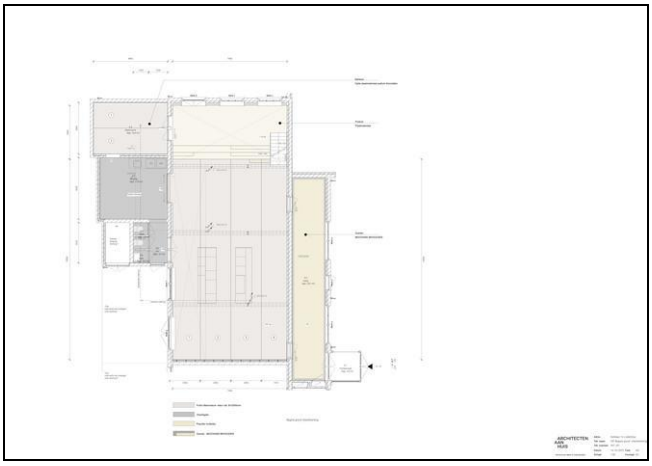


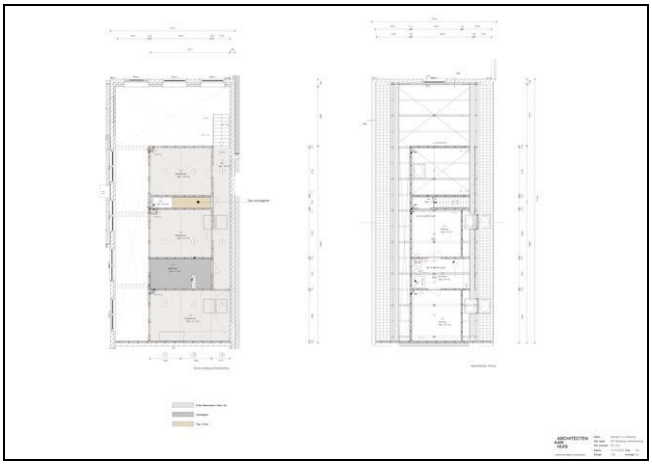


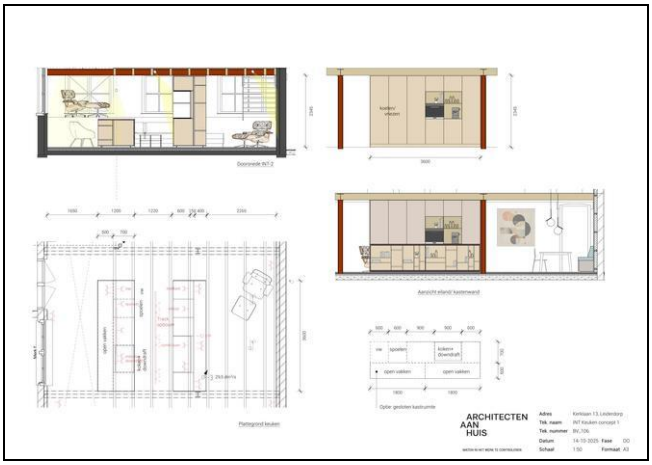
Foto's


ARCHITECTEN
AAN
HUIS


ARCHITECTEN
AAN
HUIS
Kerklaan 13 Interieurontwerp

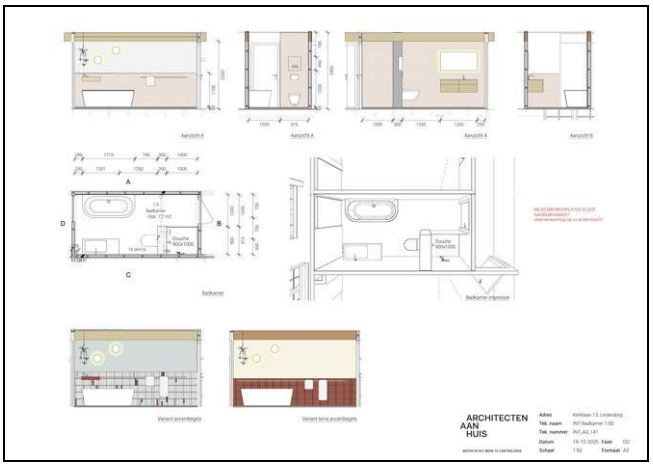






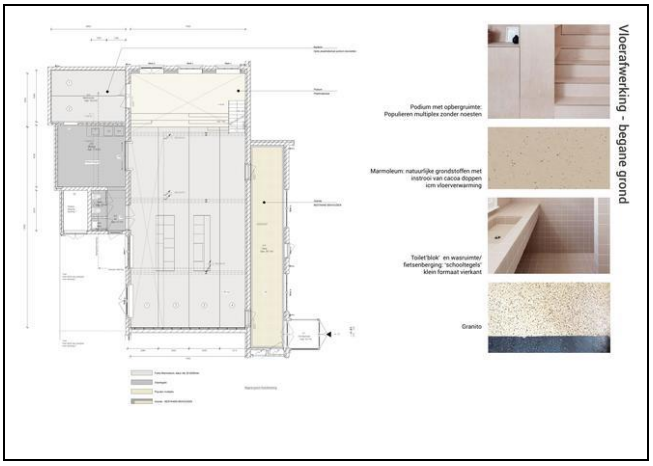


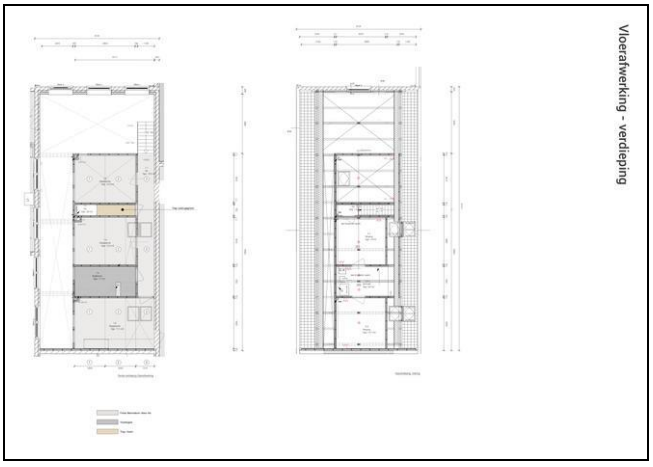
Foto's

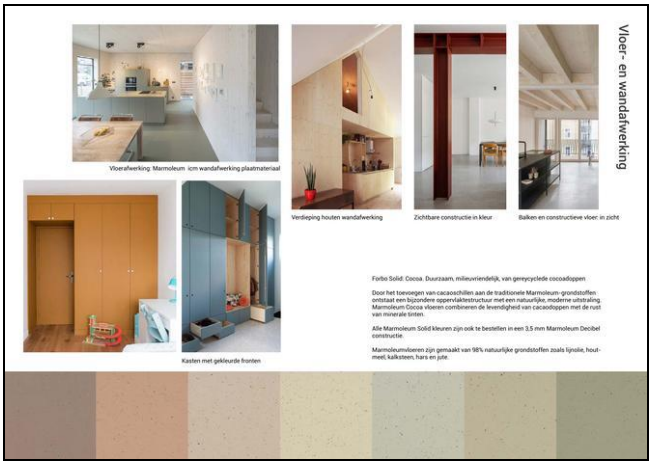

ARCHITECTEN AAN HUIS




Indeling begane grond

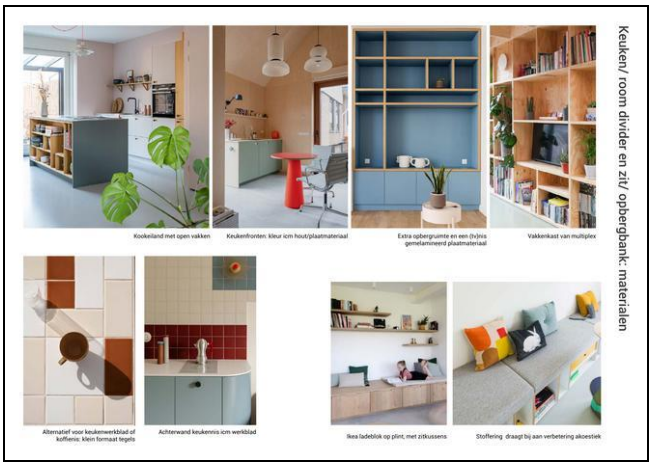

Vloerafwerking - begane grond
Podium met opbergruimte: Populieren multiplex zonder noesten
Marmoleum: natuurlijke grondstoffen met instrooi van cacoa dopjes icm vloerverwarming
Toilet'blok' en wasruimte/ fietsenberging: 'schooltegels' klein formaat vierkant
Granito


Vloerafwerking - verdieping


Vloer - en wandafwerking
Vloerafwerking: Marmoleum icm wandafwerking plaatmateriaal
Verdieping houten wandafwerking
Zichtbare constructie in kleur
Balken en constructieve vloer in zicht
Kasten met gekleurde fronten
Forbo Solid: Cocoa. Duurzaam, milieuvriendelijk, van gerecycleede cocoadoppen
Door het toevoegen van cacaoschillen aan de traditionele Marmoleum- grondstoffen ontstaat een bijzondere oppervlaktestructuur met een natuurlijke, moderne uitstraling. Marmoleum Cocoa vloeren combineren de levendigheid van cacaodoppen met de rust van minerale tinten.
Alle Marmoleum Solid kleuren zijn ook te bestellen in een 3,5 mm Marmoleum Decibel constructie.
Marmoleummoeren zijn gemaakt van 98% natuurlijke grondstoffen zoals lijnolie, houtmeel, kalksteen, hars en jute.

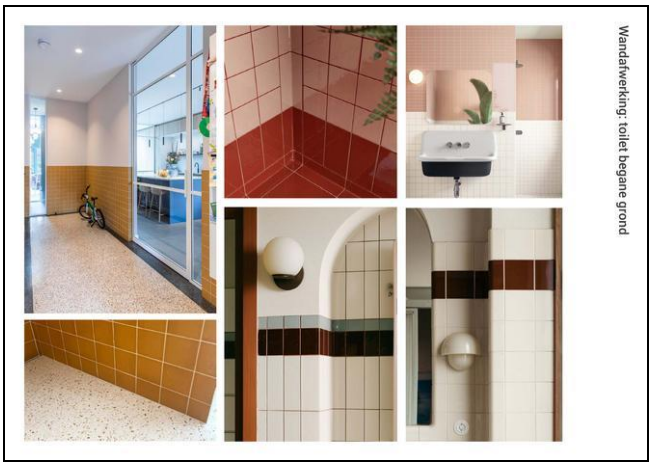
Foto's

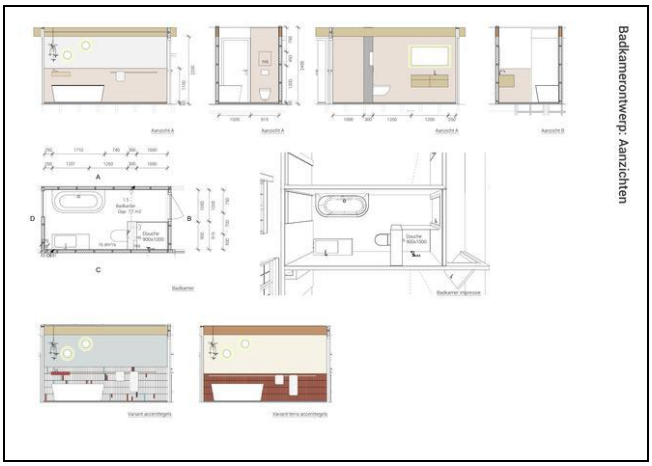

Podium en trap: materialen


Keuken/ room divider en zit/ opbergbank: materialen

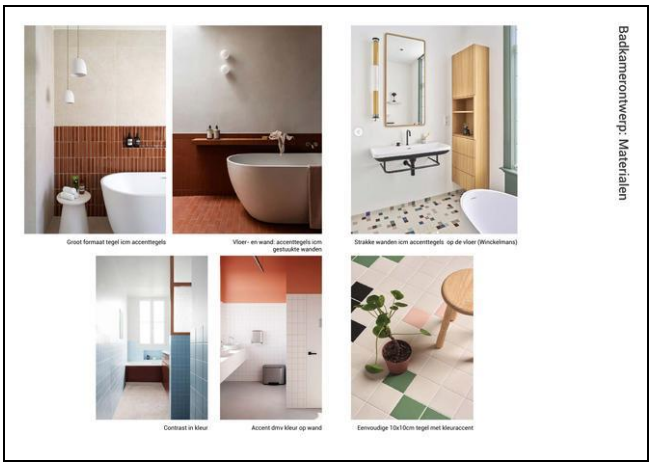

Keuken/ room divider: Plattegrond en aanzichten


Keuken- 3D impressie


Wandafwerking: toilet begane grond

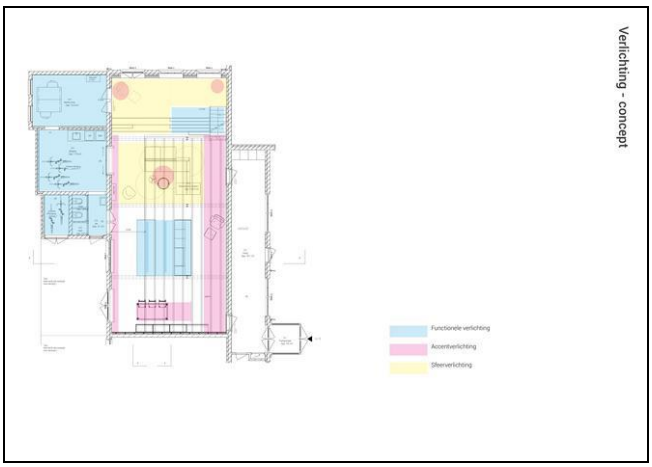

Badkamerontwerp: Aanzichten

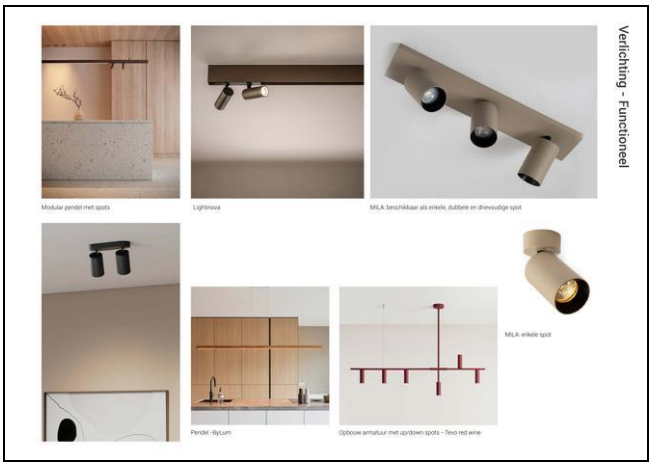
Foto's

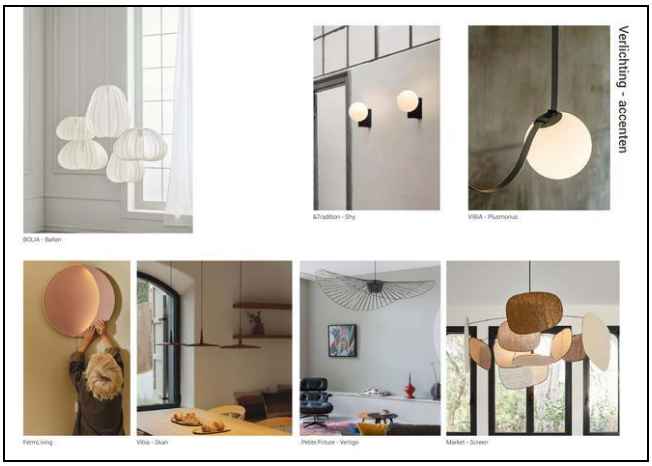

Badkamerontwerp: Materialen
Groot formaat tegel icm accenttegels
Vloer- en wand accenttegels icm gestuukte wanden
Strakke wanden icm accenttegels op de vloer (Winckelmans)
Contrast in kleur
Accent dmv kleur op wand
Eenvoudige 10x10cm tegel met kleuraccent


Verdieping - slaapkamers


Verdieping - Ouderslaapkamer


Verlichting - concept
Functionele verlichting
Accentverlichting
Sfeerverlichting


Verlichting - Functioneel
Modular pendel met spots
Lightinova
MILA: beschikbaar als enkelle, dubbele en drievoudige spot
MILA: enkele spot
Pendel - ByLum
Opbouw armatuur met up/down spots – Tevo red wine


Verlichting - accenten
BOLIA - Ballon
&Tradition - Shy
VIBIA - Plusmonus
FermLiving
Vibia - Skan
Petite Friture - Vertigo
Market - Screen

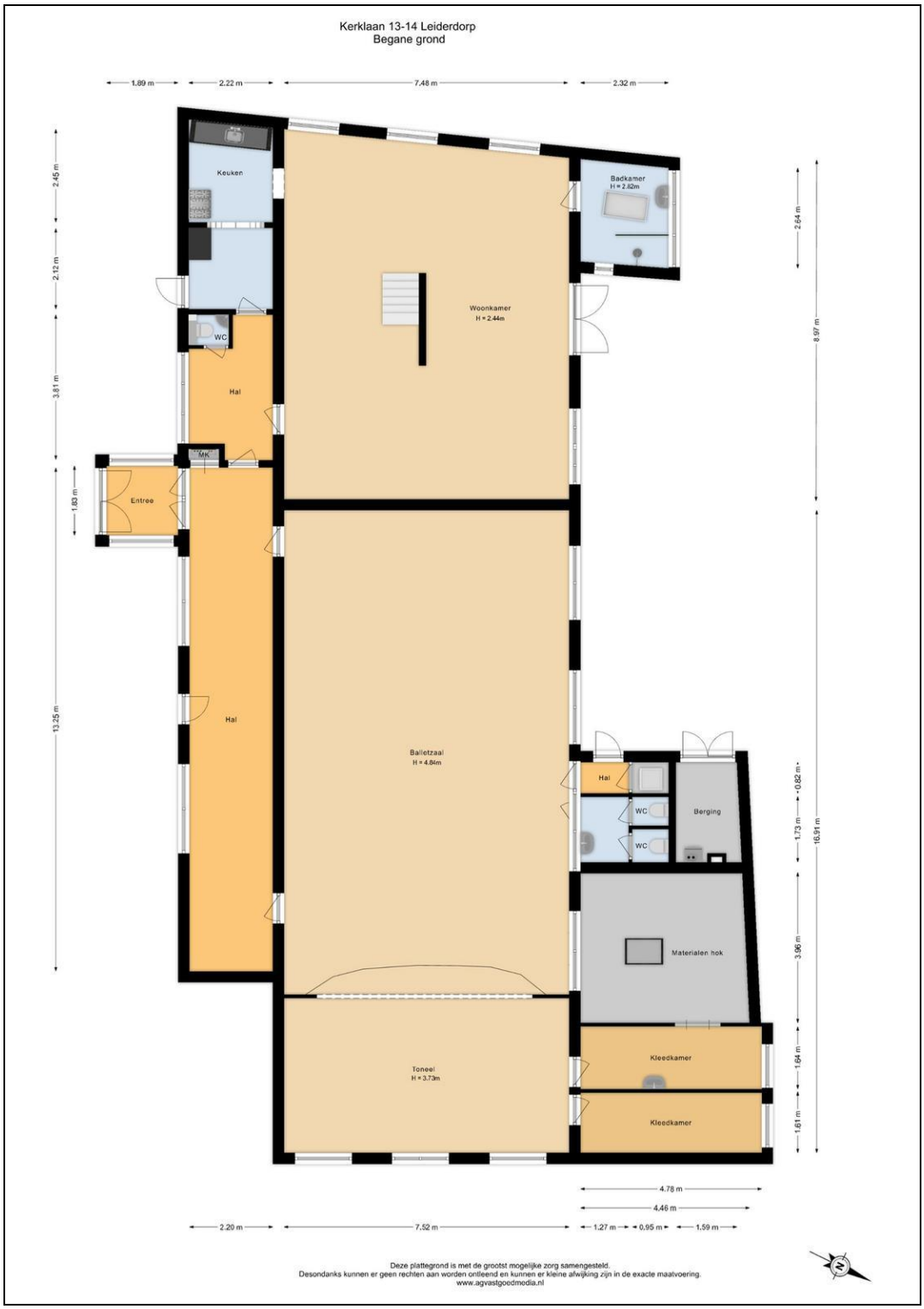
Foto's



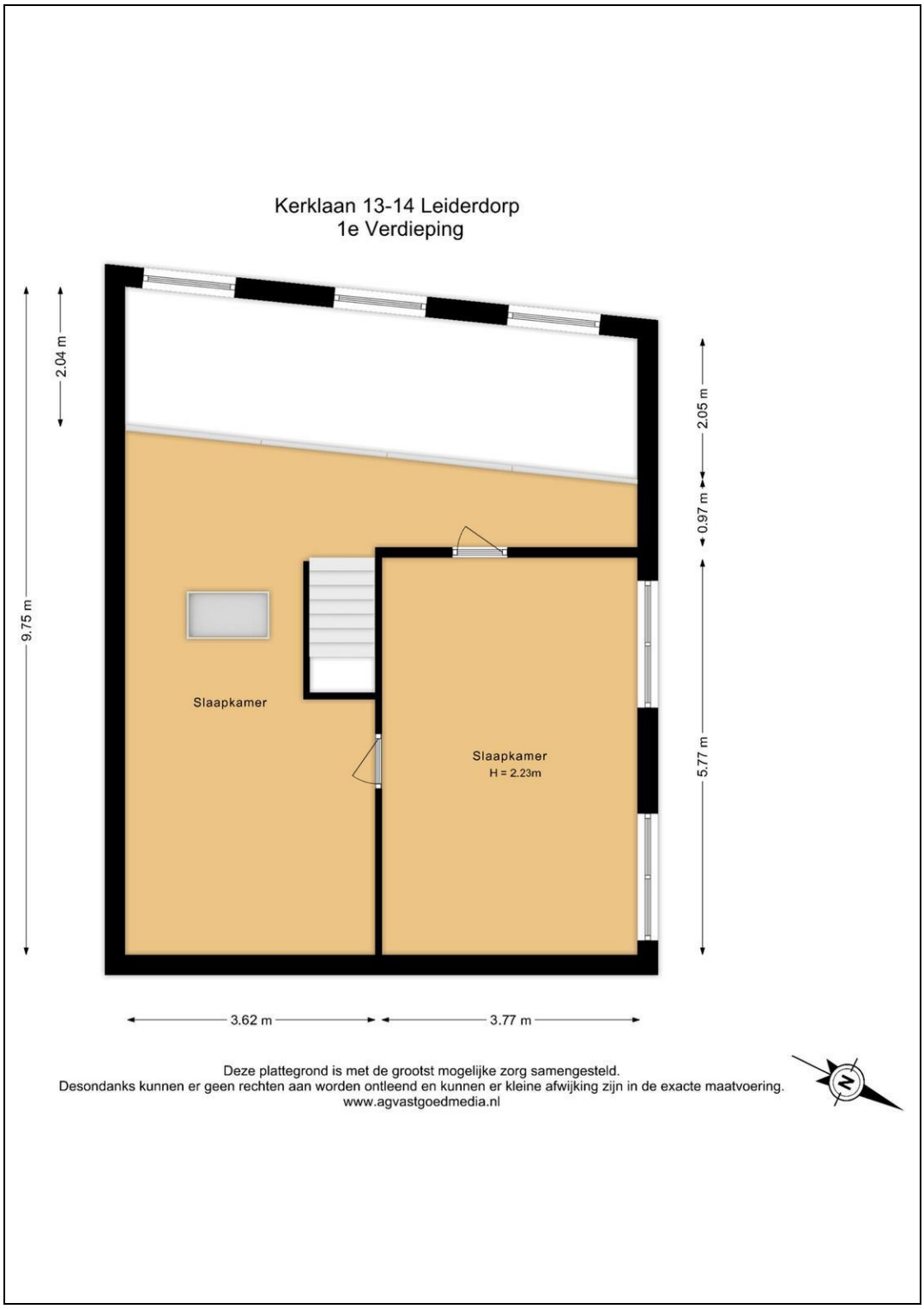
Referentieproject: verlichting kap- spots op de balken



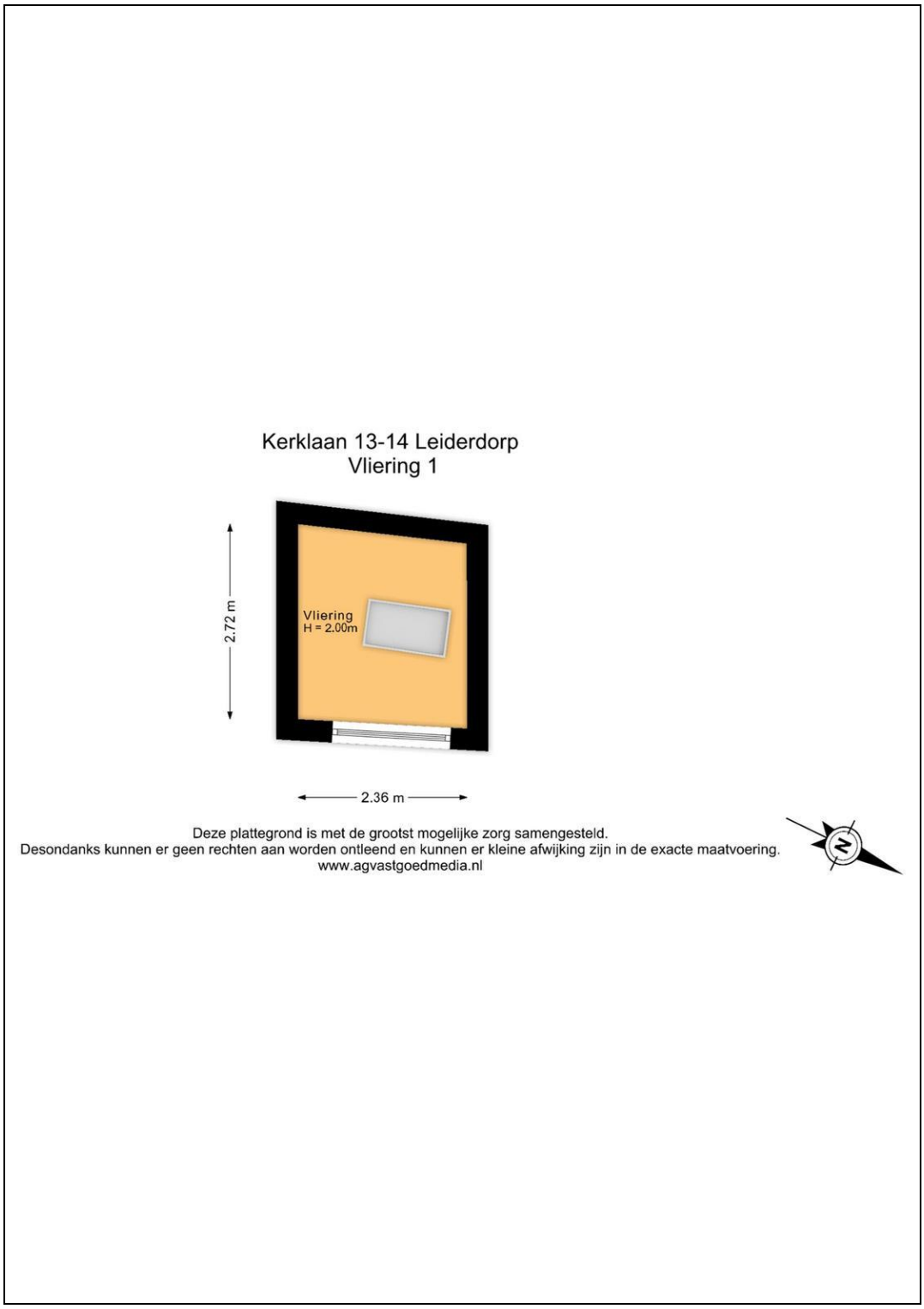
Plattegrond



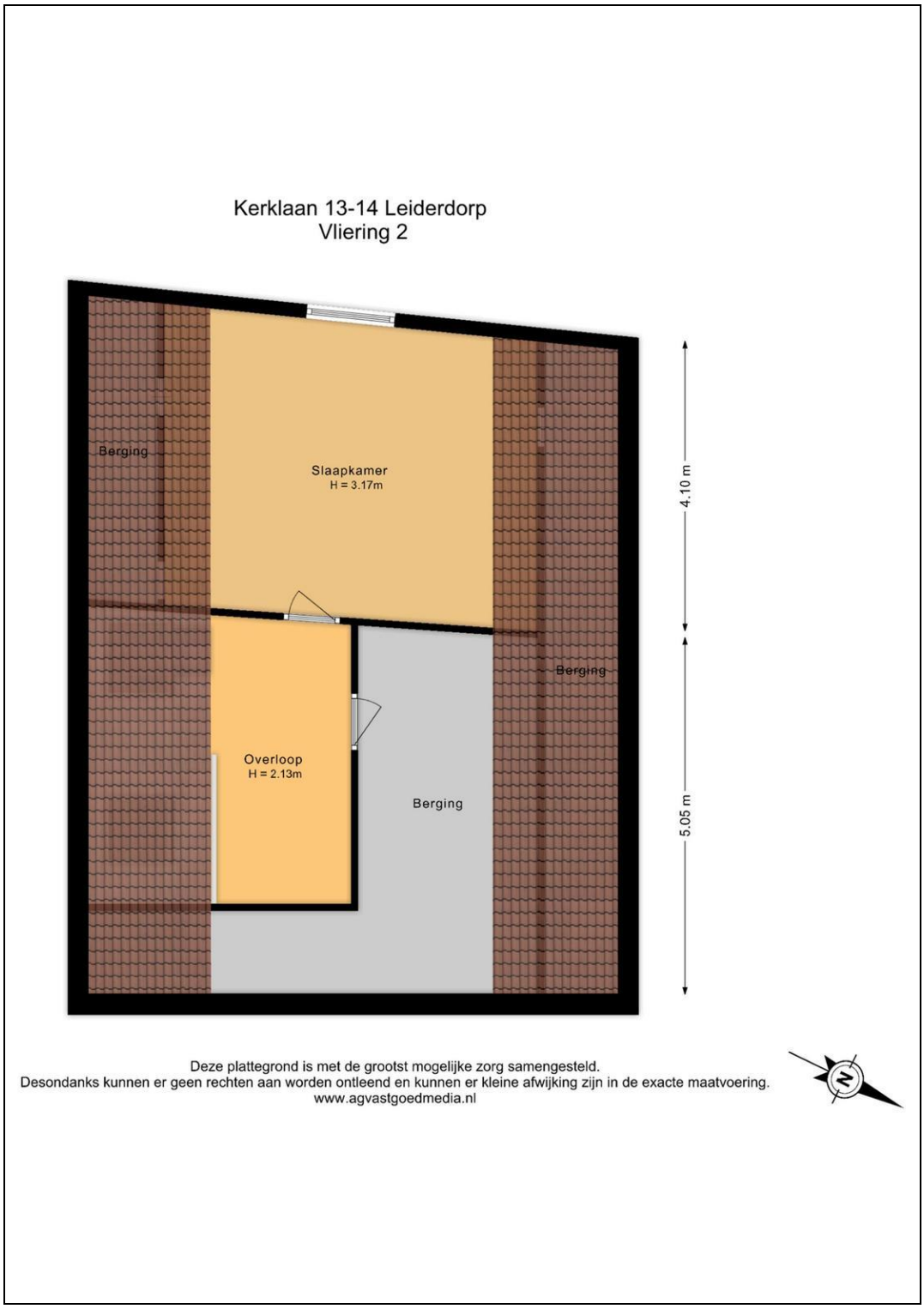
Plattegrond



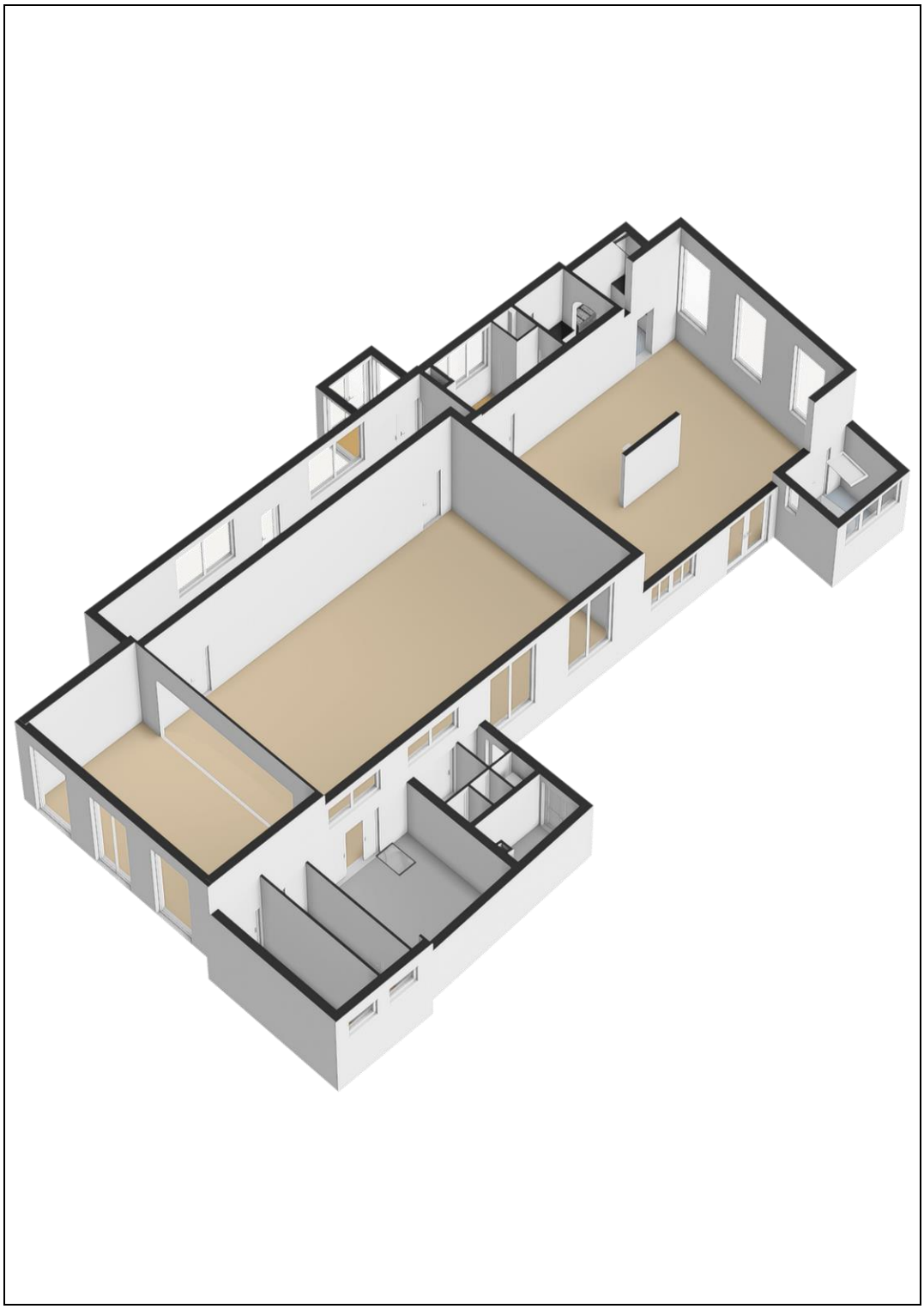
Plattegrond



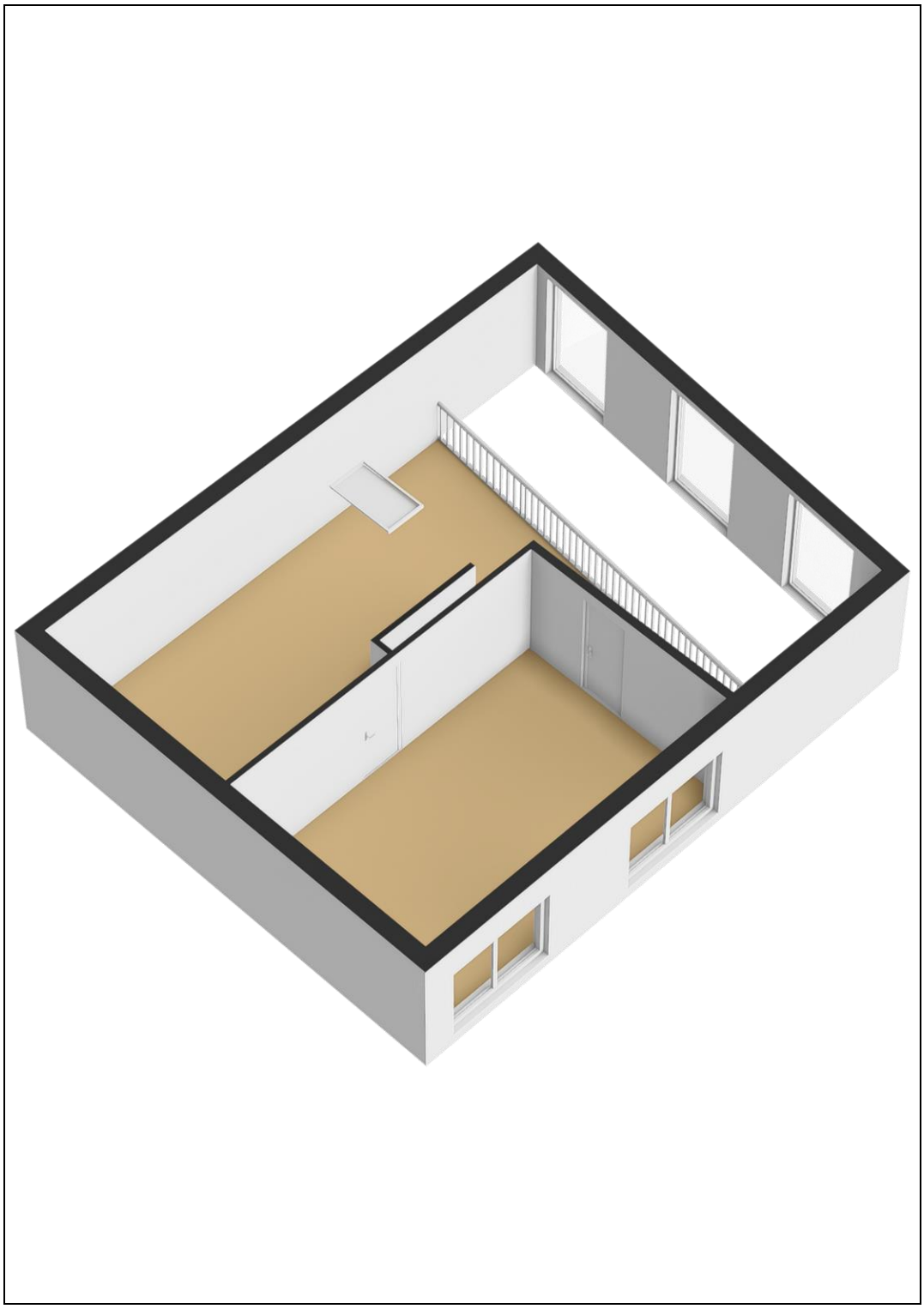
Plattegrond



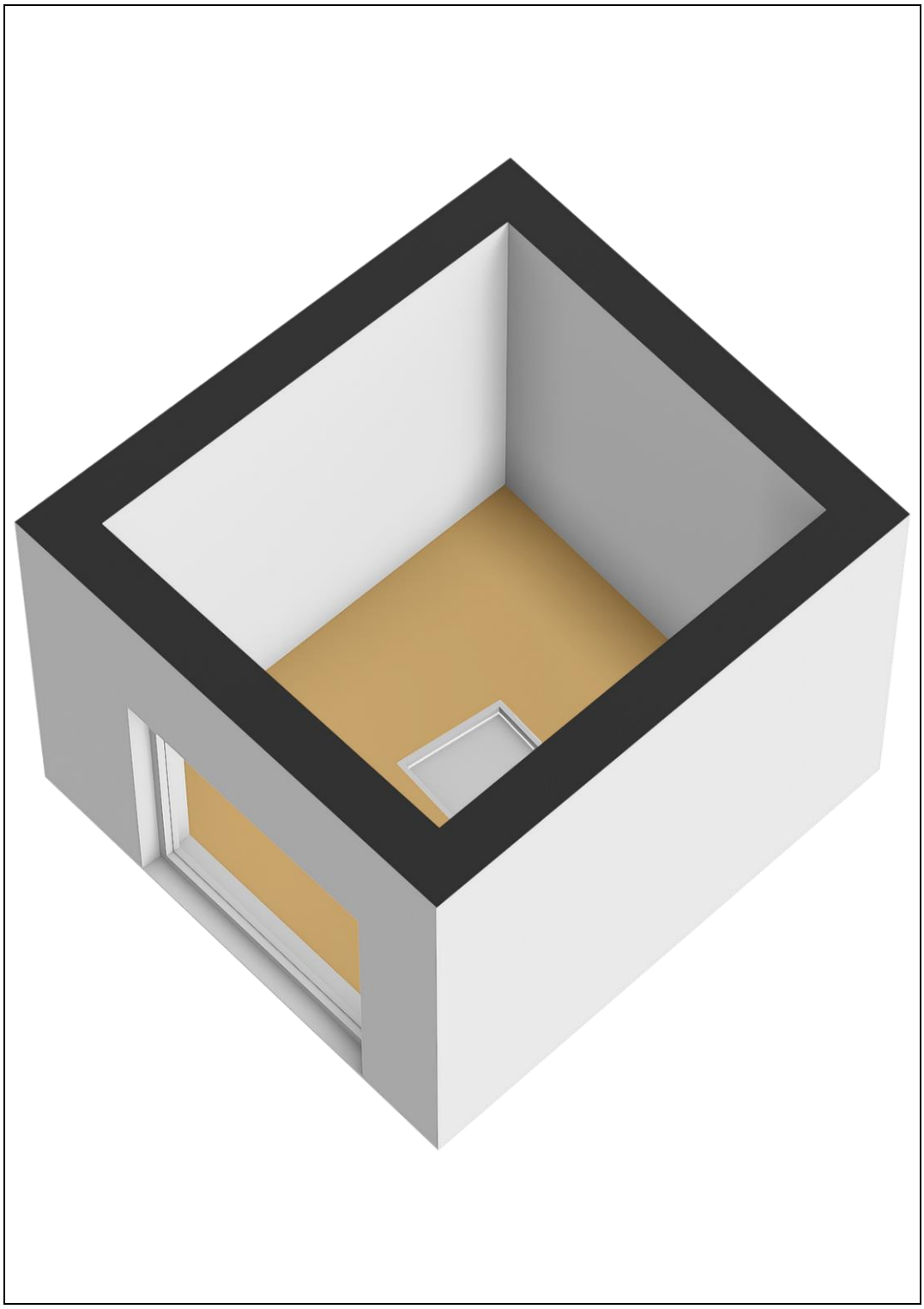
Plattegrond



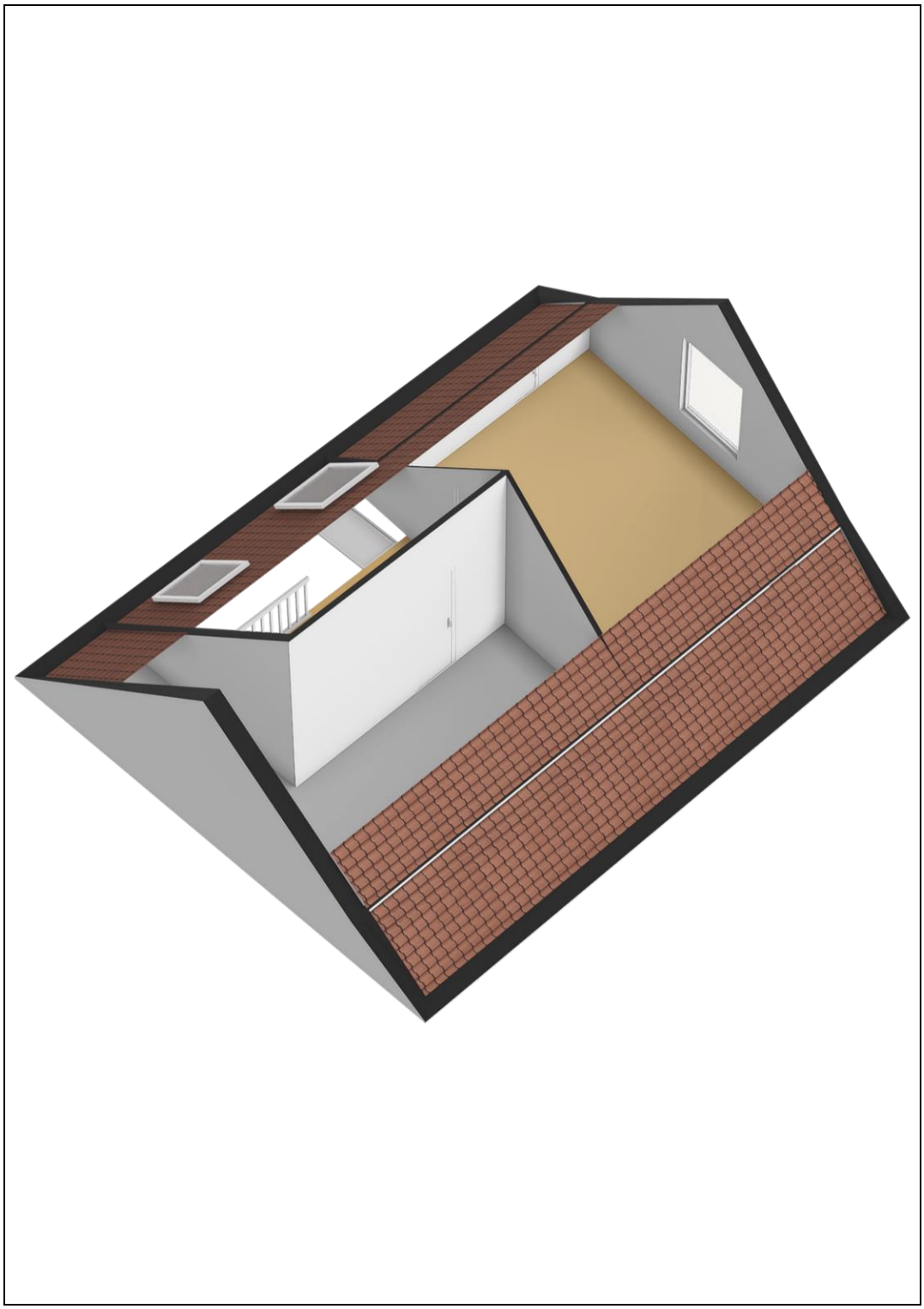
Plattegrond



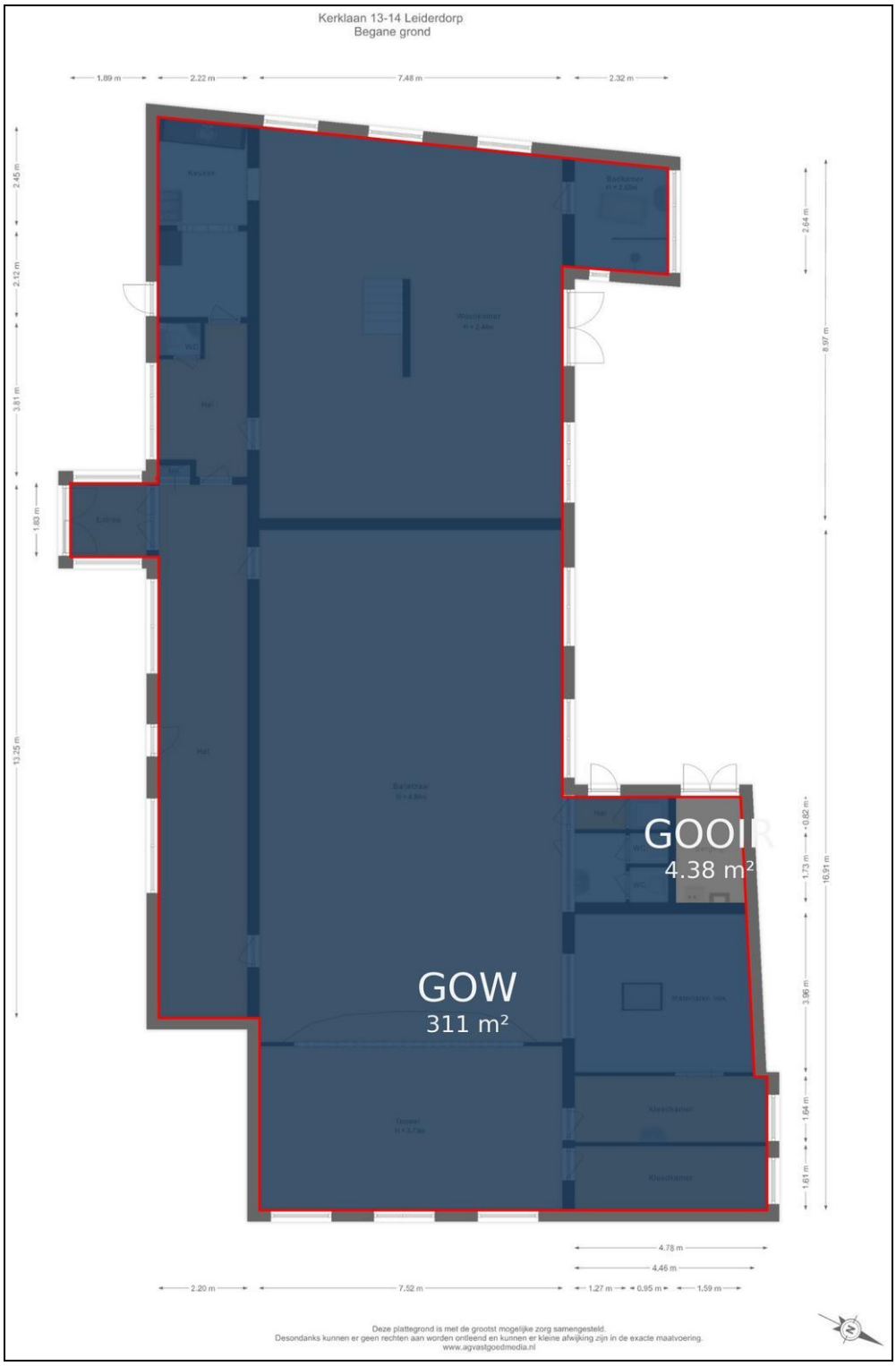
Plattegrond



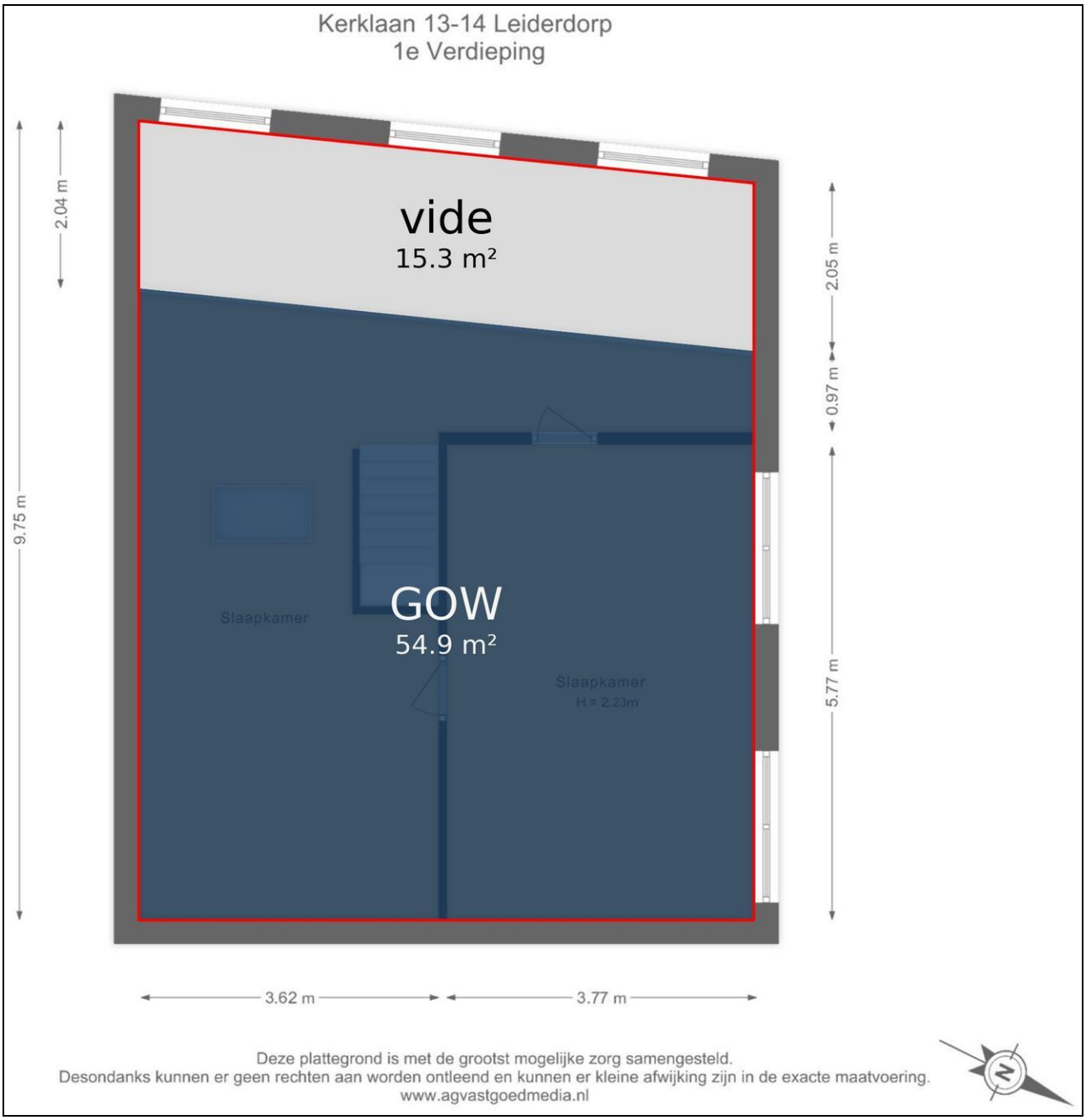
Plattegrond



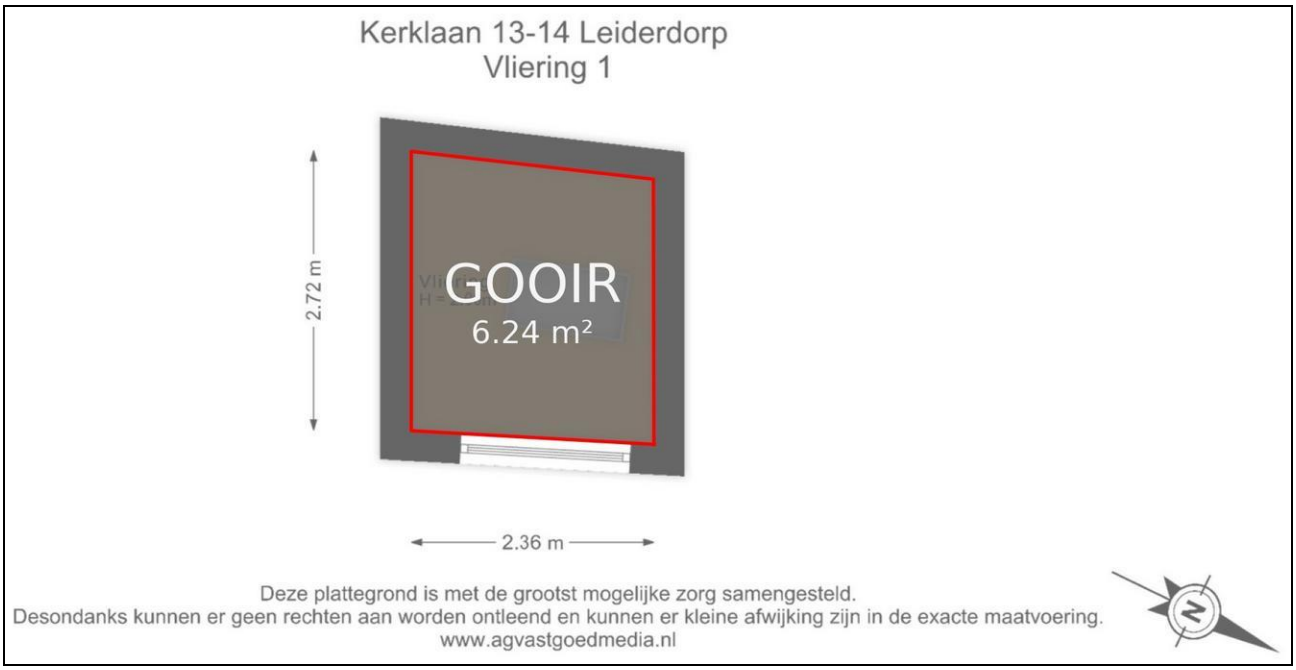
Plattegrond



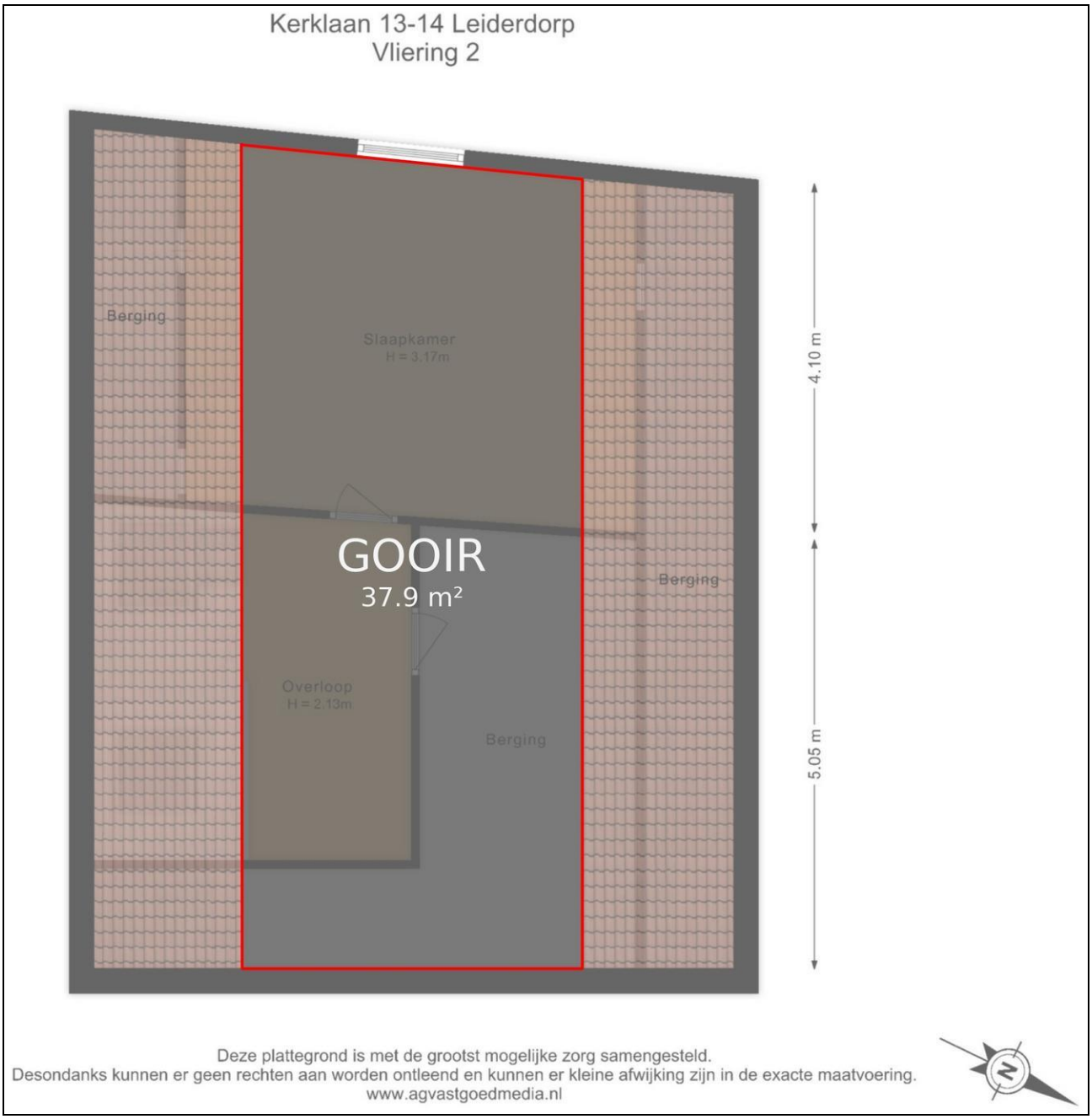
Plattegrond



Plattegrond



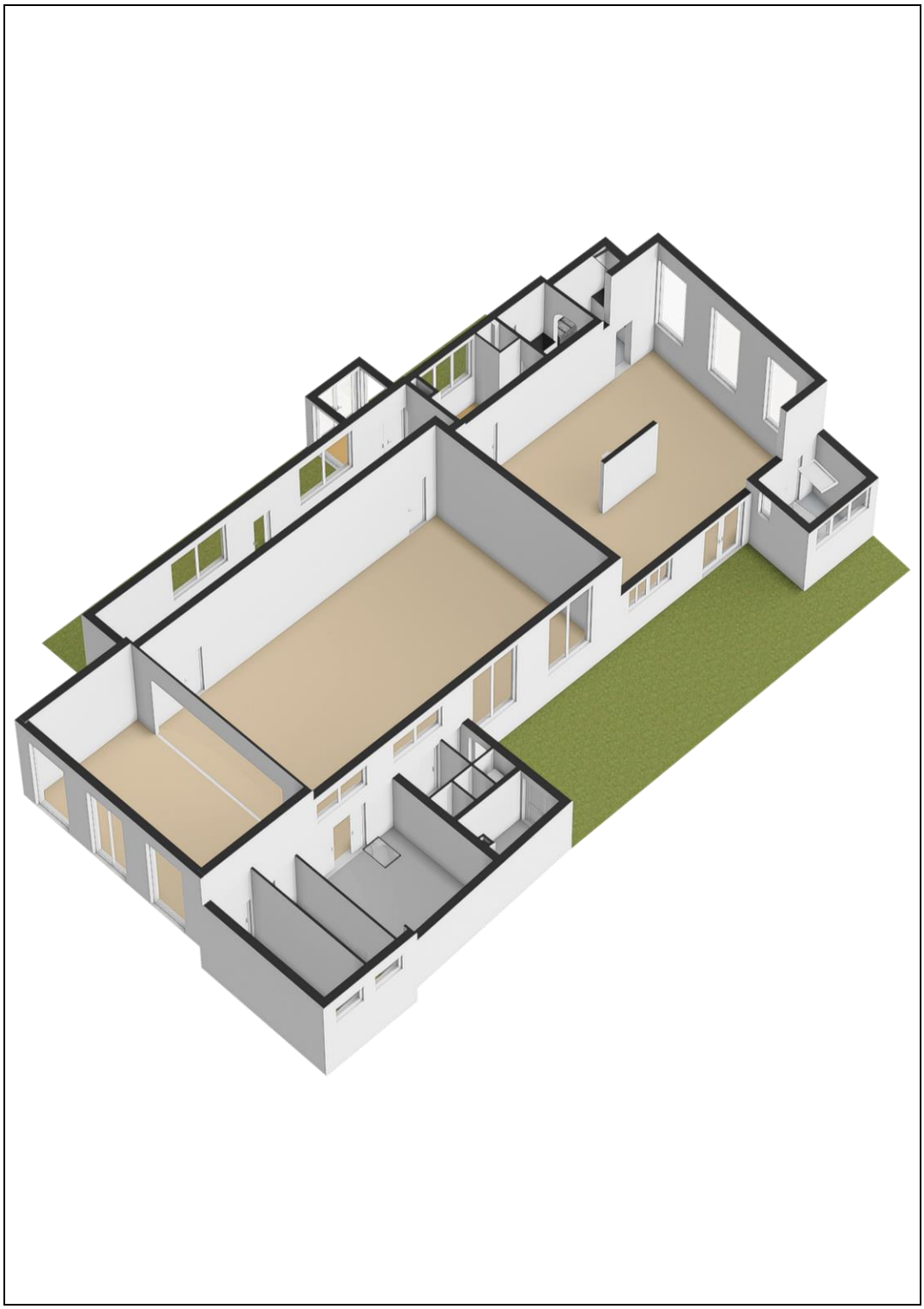
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kerklaan 13
Postcode / Plaats	2351 NS LEIDERDORP
Gemeente	Leiderdorp
Sectie / Perceel	A / 7301
Oppervlakte	440 m^2
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– Staande witte kledingkast in hal woning	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– Linoleum in woning	☒	☐	☐	☐
– Dansvloer in zaal (merk Rofa)	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
– Vaste balletbarre in zaal	☒	☐	☐	☐
– Massief houten Deense bank in zaal	☒	☐	☐	☐
– Twee blank houten schoolbanken in zaal	☒	☐	☐	☐
– Blank houten balie met kastje bij entree zaal	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☒	☐	☐
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Massief teak houten bank (merk Gloster) voorzijde woning	☒	☐	☐	☐
– Regenton voorzijde	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1 Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.) **Nee**

Zo ja, welke zijn dat? : _____

_____

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.) **Nee**

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____

_____

d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **Nee**

Zo ja, graag nader toelichten: : _____

_____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Zo ja, welke grond? : _____

_____

f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**

h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**

Zo ja, hoe lang nog? : _____

_____

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Ja**

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Ja**

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Ja**

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €

_____

Duur: : _____

_____

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, : _____

beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: _____

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____
_____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
_____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) : _____
_____

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? €
_____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____
_____

m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
_____

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____
_____

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

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? : _____
_____

q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____
_____

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) **Nee**

Zo ja, waarom? : _____
_____

s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) : **Tot augustus 2021 als woning en balletschool, Sinds september 2021 als woning en leegstaande zaal Op 16 december 2025 door gemeente Leiderdorp verleende omgevingsvergunning tot transitie naar twee reguliere woningen**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____
_____

2 Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Ja**

Zo ja, waar? : **Bij oudere niet geïsoleerde panden is enig vochtdoorslag gebruikelijk/onvermijdelijk. Door ons bekende plekken van enig vochtdoorslag zijn de**

kopgevel achterzijde en gangzijde zaal naast entree.. Door de aanwezige natuurlijke ventilatie is slechts sprake van lichte schade aan stucwerk.

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Het pand is gebouwd in 1863 en heeft meerdere bestemming gehad, zoals dorpsschool, dorpshuis, balletschool en woning. Gedurende de afgelopen 163 jaar is het pand goed onderhouden. Vanwege de ouderdom van het pand is bij de verkoop een ouderdomsclausule van toepasing. Door de huidige eigenaren zijn sinds 1987 de volgende werkzaamheden aan de gevels uitgevoerd: 1990 - voegwerk vernieuwen achtergevel, ontroesten muurankers plus sierlijst voorgevel en kolomlijst vervangen. 1992 - voegwerk vernieuwen voorgevel - aanbrengen kopie oude gevelsteen. 1994 - voegwerk vernieuwen zijgevel tuinzijde plus aanbouw (schuur) 2014 - renovatie voorgevel (voegwerk (kop)gevel, houtwerk en zinkwerk)**

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : **Er zijn op dit moment geen gevels geïsoleerd. In de transitie (omgevingsvergunning) van zaal naar woning gaat vanzelfsprekend veel aandacht naar isolatie. Het duurzaamheidsconcept voor de nieuwe woning Kerklaan 13. is overeenkomstig het DuMo advies, van Dunnink Duurzaam Monumenten Advies, door Architecten Aan Huis Rotterdam in het bouwplan verwerkt.**

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Niet bekend**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **onbekend**

3 Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **De aanbouw aan de voorzijde is gebouwd in 1863. De aanbouw aan de achterzijde rond 1900. 2010 - zinken dakvlakken van aanbouw met platte daken voorzijde vernieuwd 2013 - dakbedekking (pdm) van aanbouw met platte daken tuinkant achterzijde vernieuwd 2018 - dakbedekking achterste aanbouw tuinzijde vernieuwd (na stormschade)**

Overige daken: : **Hoge pannendak gebouwd in 1863 (onderhoudsgeschiedenis onbekend) Lage pannendak aan de voorzijde is gebouw na uitbreiding van de dorpsschool met gang omstreeks 1900**

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**

Zo ja, waar? : **Platte dak uitbouw tuinzijde na stormschade in 2018 Lage pannendak in 2005 en 2018 - waarna renovatie stucwerk hal en aanpassing/vernieuwen goot. Op middellang tot korte termijn is dakrenovatie noodzakelijk zoals omschreven in de bij de omgevingsvergunning behorende werkomschrijving: vernieuwen oud Hollandse nokvorsten, afnemen en hergebruiken bestaande**

pannen uitgaande van 5% uitval, vernieuwen/ vervangen panlatten en tengels plus aanbrengen waterkerende vochtregulerende folie. vervangen lood opgaand werk

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Ja**

Zo ja, waar? : **Een deel van de dakdelen van het hoge pannendak aan de voorzijde zijn ooit (vóór 1987) geheel vernieuwd (jaar onbekend). Sommige dakdelen vertonen voor een pand uit 1863 gebruikelijke, lichte ouderdomsslijtage/aantastingen. Er zijn geen krakende of doorbuigende dakdelen. Het pannendak ligt over het gehele pand strak, zonder doorbuigingen.**

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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **Platte dak uitbouw tuinzijde na stormschade in 2018**

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**

Overige daken: **Nee**

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

Overige daken: **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Dak zolderkamer vanuit binnenzijde omstreeks 1995. Materiaal: glaswol op opgetimmerde lattenconstructie .**

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**

Overige daken: **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Het gehele dak van de zaal en een deel van de woning .**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____
_____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____
_____

4 Kozijnen, ramen en deuren

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

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **kozijnen en ramen bijgebouw achterzijde 2020 voordeur woning. kozijnen, ramen en nooduitgang hal naar Kerklaan 2020 (onderzijde kozijn rechterraam heeft houtrot en moet worden vervangen) voorportaal zaal 2022 ramen en kozijnen tuinzijde 2022 ramen en kozijnen achterzijde (tuin buren) 2023 ramen, kozijnen, sierlijst en kapiteeltjes voorzijde Hoofdstraat 2024 nooduitgang van zaal naar tuin en tuindeuren woonhuis 2024 ramen en kozijnen badkamer 2025**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**

Zo ja, door wie? : _____
_____

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Nee**

Zo nee, toelichting: : ***Na bestemmingswijziging van dorpsschool naar dorpshuis in 1946 zijn de schuiframen aan de tuinzijde en voorgevel afgesloten. Daarvoor in de plaats zijn twee dubbele openslaande ramen gemaakt en nog steeds in gebruik). Van de zes boven klapramen in de hal worden momenteel twee klapramen gebruikt. Van de drie boven klapramen in de badkamer wordt momenteel één klapraam gebruikt . *Van de vier schuiframen in de slaap/werkkamer (tuinzijde) zijn in 1987 twee schuiframen hersteld en opnieuw in gebruik genomen.**

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
_____

e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) : **Voorzijde woning parterre hoge ramen oud dubbel glas, jaar 1997. Openslaande raam topgevel woning voorzijde HR++ glas, jaar 2014 Achterzijde uitbouw tuinkant HR++ glas, jaar 2019**

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Nee**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **Ramen tuinzijde, ramen hal, ramen achtergevel**

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

Zo ja, waar? : **De Velux dakramen slaapkamer woning zijde Kerklaan en 1 roede deel van het hoge rechterraam voorgevel (zijde Hoofdstraat van binnenuit gezien).**

5 Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Gebruikelijke, lichte ouderdomsbeschadigingen (pand uit 1863!)**

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

Zo ja, waar? : _____
_____

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

Zo ja, waar? : _____
_____

f. Is er sprake van vloerisolatie? **Nee**

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 / Nee

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **vloeren, plafonds (met uitzondering van deel**

woonhuis) en wanden

6 Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
Zo ja, waar? : _____

b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**
Is de kruipruimte droog? **Ja**
Zo nee of meestal, toelichting: : _____

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
Zo ja of soms, toelichting: : _____

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7 Installaties

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) : **- woning: cv ketel Nefit Topline HRC25 t.b.v. verwarming en douche en wastafel (jaar 2010, laatste onderhoudsbeurt 2025)) - zaal: cv ketel Nefit Topline HR45 t.b.v. verwarming zaal (jaar 2010, laatste onderhoudsbeurt 2026) - elektrische vloerverwarming voor badkamer (jaar 2014) - elektrische boiler voor keuken (jaar 2021)**
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): : **1. Nefit Topline HRC25 2. Nefit Topline HR45**
Type(nummer) van de installatie(s): : **1. Topline HRC25 2. Topline HR45**
Installatiedatum van de installatie(s): : **2010**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **1. cv ketel Nefit Topline HRC25 22-04-2025 2. cv ketel Nefit Topline HR45 15-10-2026**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
Zo ja, door wie? : **1. Installatiebedrijf Feenstra 2. Installatiebedrijf H. Bouchmal**

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? : _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
Zo ja, welke? : _____

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
Zo ja, waar en welke? : _____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
Zo ja, waar? : _____

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**

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

warm water: Ja / Nee

overig, namelijk : _____
_____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____
_____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : _____
_____

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____
_____

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Ja**

Zo ja, welke? : **zolderverdieping (geen radiatoren aanwezig)**

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. Ja / Nee / Niet bekend

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: _____

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

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

Functioneren alle zonnepanelen? Ja / Nee / Niet bekend

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

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

Zo ja, welke? : _____
_____

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

Installateur: : _____
_____

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

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

Aantal kWh: : _____
_____

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

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €
_____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **rookgasafvoeren: 2025**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **n.v.t.**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Nee**

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : _____

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**

Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____

Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Nee**

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : _____

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **3 jaar**

8 Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **2014 geheel vernieuwd (dus 12 jaar)**

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**

Zo nee, welke niet? : _____

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **1987**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **n.v.t.**

Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____

i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : _____

9 Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **Bouwjaar pand 1863-1864 Gemeente school Verbouwing tot Dorpshuis 1946 Verbouwing tot woning en balletzaal 1987**

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.) **Niet bekend**

Zo ja, welke en waar? : _____

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

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**

g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**

h. Is de grond verontreinigd? **Nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

_____

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____

_____

Zo ja, in welk jaartal? : _____

_____

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____

_____

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **1. woning: Energielabel E 2. zaal: Energielabel G**

10 Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 572**

Belastingjaar? : **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 529000**

Peiljaar? : **01-01-2025 (vóór wijziging bestemminsplan/verleende omgevingsvergunning 16 december 2025 tot transitie naar twee reguliere woningen)**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 577**

Belastingjaar? : **2026**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 657**

Belastingjaar? : **2026**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 350**

Elektra: **€ 65**

Water: **€ 25**

Stadsverwarming: €

_____

Anders: : **n.v.t.**

Te weten: €

_____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **2.260**

Elektriciteit hoog (kWh): **-**

Elektriciteit laag (kWh): **-**

Elektriciteit totaal (kWh): **3.124**

Water (m3): **96**

Stadsverwarming (GJ): _____

Anders: **n.v.t.**

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **2**

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

Zo ja, welke? : _____

_____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper.

Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €

Duur: : _____

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : _____

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

11 Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : _____

12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten): **De volgende aanvullende informatie is beschikbaar via makelaardij Oudshoorn - Overzicht groot onderhoud Kerklaan 13-14 vanaf 1987 - Bouwtechnische keuring QuickScan Monumentenwacht Z-H 05-03-2026 (overzicht gebreken Kerklaan 13 = zaal)) - Overzicht noodzakelijk onderhoud op korte en middellang termijn Kerklaan 14 (=woning) - Omgevings-/Bouwvergunning: d.d. 16 december 2025, kenmerk: Kerklaan 13 - LDPZ2024-000306 (transitie naar twee reguliere woningen) - Besluit nummeraanduiding Kerklaan 13 en 14 Kenmerk LDP-24-170942-390228-H - BOPA Movares d.d. 10-11-2025 (onderbouwing omgevingsvergunning inclusief rapportages uitgevoerde onderzoeken) - Werkomschrijving/begroting verbouwing tot woning Kerklaan 13 door Bouwbedrijf Paul de Boer versie 5 d.d. 23-12-2025* *Aan de beschikbaar gestelde werkomschrijving/begroting kunnen geen rechten worden ontleend - In de verkoopovereenkomst is een ouderdoms- en materialen/asbestclausule opgenomen**

Aanvullende informatie

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen

Schriftelijkheidsvereiste
In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Schriftelijk betekent: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per email, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen. De koop van een woning door particulier (die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) is pas rechtsgeldig indien beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Daarna heeft de particuliere koper nog drie dagen (waarvan 2 werkdagen) bedenktijd.

Bouwregelgeving
Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn de gevolgen expliciet voor rekening van koper.

Meetinstructie
Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Oudshoorn Makelaardij noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Bij woningen ouder dan 10 jaar worden de volgende clausules opgenomen in de koopovereenkomst:

Ouderdomsclausule
Gelet op het bouwjaar van het verkochte is koper ermee bekend dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit van het verkochte gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld hiertoe nader onderzoek te (doen) laten uitvoeren. 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 één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht danwel lood- of asbesthoudende materialen. Koper verklaart het verkochte op de leveringsdatum te aanvaarden in de huidige staat en met de huidige bestemming, inclusief alle hem bekende en onbekende gebreken. Bij het tot stand komen van een koop verklaart de koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

Asbestclausule
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Brochure

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Oudshoorn Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend