



Leharstraat 186, 2901 PD Capelle aan den IJssel

Vraagprijs € 332.500,- k.k.

Wij bieden u dit schitterende 3-kamer appartement in een goed onderhouden complex, met maar liefst 116 m2 woonoppervlakte gelegen op de eerste verdieping en zonnig balkon gesitueerd op het zuiden.

De woning is gesitueerd in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk 's-Gravenland nabij scholen, op loopafstand van het gezellige winkelcentrum aan de Puccinipassage voor de dagelijkse boodschappen en is goed bereikbaar met zowel de auto als per openbaar vervoer. Zo bent u binnen 10 autominuten in het centrum van Rotterdam en zijn de snelwegen A16 en A20, alsmede bus- en metrostation Capelsebrug binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Centrale afgesloten entree met bellentableau, videofoon, brievenbussen, liftinstallatie, trappenhuis en toegang tot de bergingen.

1e verdieping

Galerij, entree woning, royale hal met meterkast, toiletruimte. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. Praktische inpandige berging met de aansluitingen voor de wasmachine de C.V.-combiketel (2014) en de mechanische ventilatie unit.

In lichte kleurstelling betegelde badkamer met douche, wastafel en ligbad.

Woonkamer met grote raampartijen met vrij uitzicht en schuifpui naar het gunstig op het zuiden gelegen ruim zonnige terras.

Keuken in L-opstelling met inbouwapparatuur: keramische kookplaat, RVS-afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast, combimagnetron en veel bergruimte. Via de keuken heb je tevens toegang tot een ruime bijkeuken.

Balkon

Ruim balkon met vrij uitzicht en gelegen op het zonnige Zuiden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1997, woonoppervlakte ca. 116m2.
- Ruime berging in de onderbouw.
- Vanuit de bouw voorzien van isolatie en volledig voorzien van dubbele beglazing.
- Verwarming en warm water middels C.V.-combiketel (Atag 2014).
- V.v.E. -bijdrage €179,- per maand.
- Oplevering in overleg.

Wij nodigen u van harte uit om dit leuke appartement met eigen ogen te bewonderen.

Bel of e-mail DB Makelaars voor een vrijblijvende afspraak, vanzelfsprekend ook mogelijk in de avonden en weekenden.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Toelichtingsclausule Meetinstructie:

De woning is conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI) opgemeten. 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.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

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

Kenmerken

Vraagprijs	: € 332.500,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 360 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 116 m ²
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Atag (Gas gestookt combiketel uit 2014, Eigendom)

Locatie

Leharstraat 186
2901 PD CAPELLE AAN DEN IJSSEL
Buurt: Puccinibuurt







DB MAKELAARS



DB Makelaars
Tobias Asserlaan 3
2662 SB, BERGSCHENHOEK
Tel: 010-7850833
E-mail: info@dbmakelaars.nl

















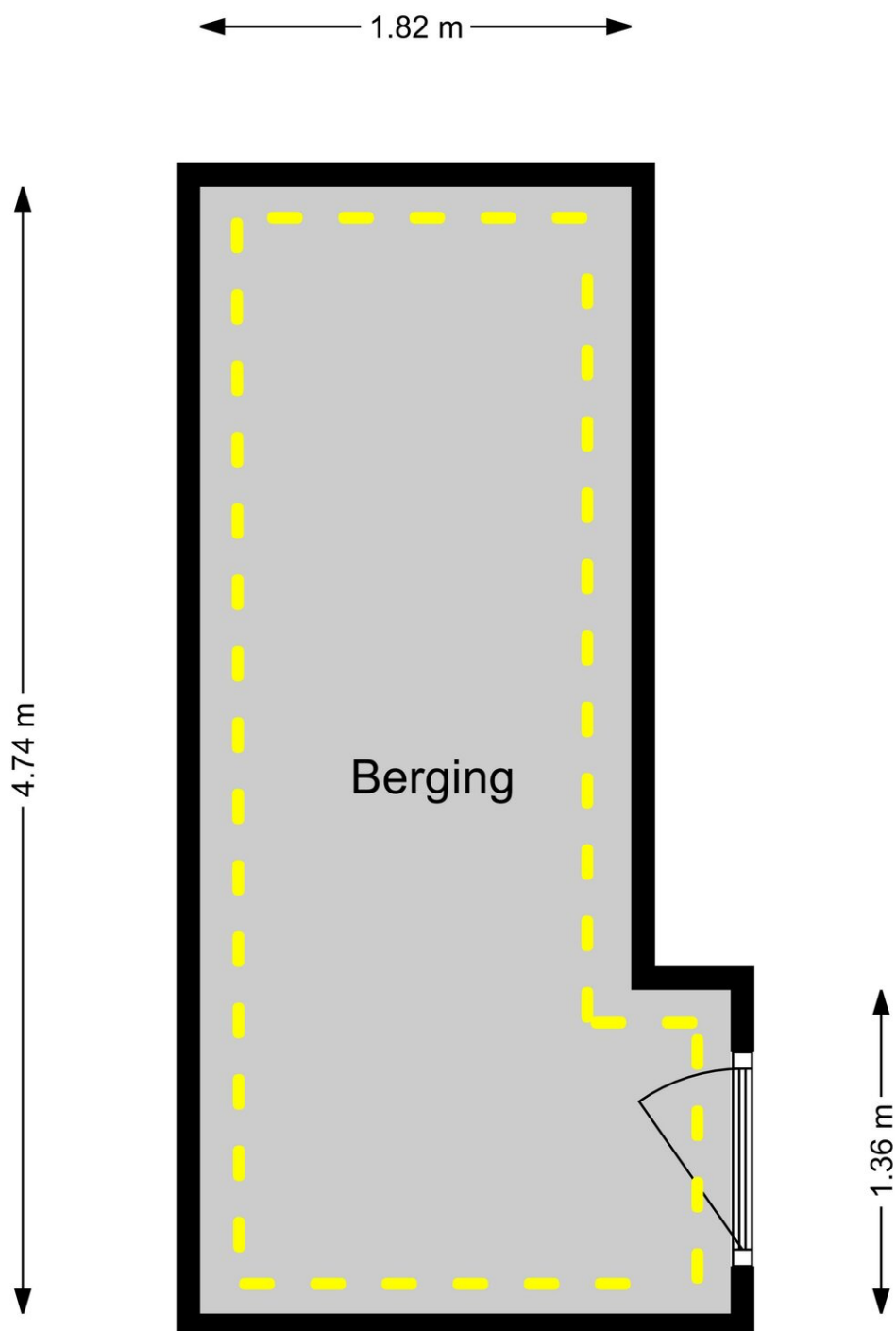




Plattegrond



Plattegrond



Adres:

Leharstraat 186, 2901 PD Capelle aan den IJssel

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

Algemeen

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
Vlaggenmast / vlaggenmasthouder				X
(Schotel)antenne				X
Alarminstallatie				X
Brievenbus				X
Deurbel	X			
Veiligheidssloten / overige inbraakpreventie	X			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X			
(Klok)thermostaat	X			
Rookmelders	X			
Airconditioning				X

Schuur of berging beneden

O steen / O hout / O kunststof / O blokhut / **X** box

O vrijstaand / O aangebouwd

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
Stellingen				X
Verlichting / buitenlamp	X			
Werkbank				X
Kasten	X			

Berging in de woning

O steen / O hout / O kunststof / O blokhut / O box

O vrijstaand / O aangebouwd

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
Stellingen (planken)	X			
Kasten	X			

Woonkamer

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
<i>Verlichting, te weten:</i>				
Inbouwspots / dimmers				X
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X		
Losse (hang) lampen		X		
<i>Raamdecoratie binnen, te weten:</i>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Overgordijnen		X		
Rolgordijnen				X
Vitrage				X
Lamellen				X
Jaloezieën				X
Luxaflex				X
Rolhorren / losse horren / hordeur	X			
<i>Vloerdecoratie, te weten:</i>				
Parket / Laminaat				X
Linoleum / PVC Vinyl	X			
Planken / kurk				X
Plavuizen				X
Vloerbedekking				X
Losse kasten		X		
Schuifkastenwand				X
Spiegelwand				X
Boeken-/legplanken				X
Schilderij ophangstelsysteem				X
Open haard / allesbrander / houtkachel				X
Gaskachel				X
Elektrische kachel				X
<i>Raamdecoratie buiten, te weten:</i>				
Zonneschermbinnenzijde O handmatig / O elektrisch				X
Zonneschermbuitenzijde O handmatig / X elektrisch	X			
Rolluiken 1 ^e verdieping binnenzijde O handmatig / O elektrisch				X
Rolluiken 1 ^e verdieping buitenzijde O handmatig / O elektrisch				X
Screens 1 ^e verdieping binnenzijde O handmatig / O elektrisch				X
Screens 1 ^e verdieping buitenzijde O handmatig / O elektrisch				X

Keuken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
Keukenblok met boven- en onderkasten	X			
<i>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</i>				
Oven				X
O elektrisch / O gas				
Magnetron				X
Combi oven / magnetron	X			
Stoomoven				X
Fornuis (gas)				X
Keramische kookplaat	X			
Inductie kookplaat				X
Gaskookplaat				X
Elektrische kookplaat				X
Vaatwasmachine	X			
Quooker				
Afzuigkap	X			
X luchtafvoersysteem / O recirculatie				
Koelkast				X
Vriezer				X
Koel-vriescombinatie	X			
Koffiezetapparaat				X
Close-in-boiler				X
Handdoekhaakjes	X			
<i>Verlichting, te weten:</i>				
Inbouwspots / dimmers	X			
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X			
Losse (hang) lampen TL balk plafond		X		
<i>Raamdecoratie binnen, te weten:</i>				
Rolgordijnen				X
Lamellen				X
Jaloezieën				X
Luxaflex				X
Rolhorren / losse horren				X
<i>Vloerdecoratie, te weten:</i>				
Parket / Laminaat				X
Linoleum / PVC / Vinyl	X			
Planken / kurk				X
Plavuizen				X
Vloerbedekking				X
Losse kasten				X
Boeken-/legplanken				X

Badkamer

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
Douchecabine (cabine/scherf)				X
Stoomdouche (cabine/scherf)				X
Ligbad	X			
Wastafel(s)	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
Wastafelmeubel				X
Planchet	X			
Spiegel(s)	X			
Losse kasten				X
Vaste kasten				X
Handdoekrek	X			
Sauna met toebehoren				X
<i>Verlichting, te weten:</i>				
Inbouwspots / dimmers				X
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X		
Losse (hang) lampen		X		
<i>Raamdecoratie binnen, te weten:</i>				
Rolgordijnen				X
Lamellen				X
Jaloezieën				X
Luxaflex				X
Rolhorren / losse horren				X

Toilet

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
Toilet	X			
Toiletrolhouder	X			
Toiletborstel(houder)				X
Fontein	X			
Handdoekhaakje	X			

Slaapkamer 1 (klein)

X voorzijde / O achterzijde

O begane grond / O 1^e verdieping / O 2^e verdieping / O 3^e verdieping / O zolderverdieping

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
<i>Verlichting, te weten:</i>				
Inbouwspots / dimmers				X
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers				X
Losse (hang) lampen		X		
<i>Raamdecoratie binnen, te weten:</i>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Overgordijnen		X		
Rolgordijnen				X
Vitrage		X		
Lamellen				X
Jaloezieën				X
Luxaflex				X
Rolhorren / losse horren / hordeur				X
<i>Vloerdecoratie, te weten:</i>				
Parket / Laminaat				
Linoleum / PVC / Vinyl	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
Planken / kurk				X
Plavuizen				X
Vloerbedekking				X
Losse kasten			X	
Schuifkastenwand				X
Spiegelwand				X
Boeken-/legplanken				X

Slaapkamer 2 (groot)

X voorzijde / O achterzijde

O begane grond / O 1^e verdieping / O 2^e verdieping / O 3^e verdieping / O zolderverdieping

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
<i>Verlichting, te weten:</i>				X
Inbouwspots / dimmers				X
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers				X
Losse (hang) lampen		X		
<i>Raamdecoratie binnen, te weten:</i>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Overgordijnen		X		
Rolgordijnen				X
Vitrage		X		
Lamellen				X
Jaloezieën				X
Luxaflex				X
Rolhorren / losse horren / hordeur				X
<i>Vloerdecoratie, te weten:</i>				
Parket / Laminaat				X
Linoleum / PVC / Vinyl	X			
Planken / kurk				X
Plavuizen				X
Vloerbedekking				X
Losse kasten			X	
Schuifkastenwand				X
Spiegelwand				X
Boeken-/legplanken		X		

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper, omdat er sprake is van een lease- huurkoop- of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
C.v.-ketel / geiser / boiler		X		
Alarminstallatie		X		
Intelligente thermostaten (bijv. Toon)		X		

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper, omdat er sprake is van een lease- huurkoop- of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Stadsverwarming		X		
Zonnepanelen Hoeveel?		X		

Overig

Bijlage(n) over te nemen contracten
-
-
-
—

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Leharstraat 186 - 2901 PD Gopelle 9d Yssel

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?

JA / ☒ NEE

b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Zo ja, welke zijn dat?
(Denk hierbij ook aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

JA / ☒ NEE

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

JA / ☒ NEE

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Zo ja, graag nader toelichten:

JA / ☒ NEE

e. Heeft u grond van derden in gebruik? Zo ja, welke?

JA / ☒ NEE

f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? Zo ja, welke?
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

JA / ☒ NEE

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

JA / ☒ NEE

- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?
Zo ja, hoe lang nog? ~~JA~~ / NEE
-
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? JA / NEE
Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? JA / NEE
Is er sprake van een beeldbepalend object? JA / NEE
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? JA / NEE
- k. Is er sprake van onteigening? JA / NEE
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? JA / NEE
- Zo ja:
- ☐ is er een huurcontract? JA / NEE
 - ☐ welk gedeelte is verhuurd?
-
- ☐ welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
-
- ☐ welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)
-
- ☐ heeft de huurder een waarborgsom gestort? Zo ja, hoeveel? JA / NEE
-
- ☐ hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Zo ja, welke? JA / NEE
-
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? Zo ja, welke is/zijn dat?
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burea.) ~~JA~~ / NEE
-
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waard beschikking WOZ? Zo ja, toelichting: ~~JA~~ / NEE
-
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ~~JA~~ / NEE
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? JA / NEE

q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

~~JA~~ / NEE

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

JA / NEE

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

Woning

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

JA / NEE

2. Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?

JA / NEE

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?

JA / NEE

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

JA / NEE

JA / NEE

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode?

JA / NEE

Reinigen met heet water en impregneren (2013)

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: 1997 (ca 22 jaar oud)
Overige daken:

b. Heeft u last van dak lekkages (gehad)? Zo ja, waar?

JA / NEE

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dak delen?
Zo ja, waar?

JA / NEE

NB: Dit is een VVE aangelegenheid

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

JA / NEE

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

JA / NEE

f. Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

JA / NEE / GEDEELTELIJK

g. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Zo nee, toelichting:

JA / NEE

Bij problemen lost de VVE dit op.

h. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? Zo nee, toelichting:

☒ JA / ☒ NEE

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

☒ JA / ☒ NEE

2018 (buiten schilderwerk)

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☒ JA / ☒ NEE

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting:

☒ JA / ☒ NEE

c. Zijn alle sleutels aanwezig?

☒ JA / ☒ NEE

d. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ JA / ☒ NEE / ☒ GEDEELTELIJK

e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
Zo ja, waar?

☒ JA / ☒ NEE

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?

☒ JA / ☒ NEE

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

☒ JA / ☒ NEE

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

☒ JA / ☒ NEE

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

☒ JA / ☒ NEE

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

☒ JA / ☒ NEE

f. Is er sprake van vloerisolatie?

☒ JA / ☒ NEE

6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

~~JA~~ / NEE

b. Is de kruipruimte toegankelijk?

JA / NEE

c. Is de kruipruimte droog?

JA / NEE

d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

JA / NEE / MEESTAL

e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

JA / NEE / SOMS

7. Installaties

a. Is er een CV-installatie aanwezig? Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?

JA / ~~NEE~~

Atag A244EC mei 2014

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

JA / ~~NEE~~

juni 2018

b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? Zo ja, hoe vaak?

~~JA~~ / NEE

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke?

~~JA~~ / NEE

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar?

~~JA~~ / NEE

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

~~JA~~ / NEE

f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Zo ja, welke?

~~JA~~ / NEE

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

JA / NEE

Rookgasafvoer kanalen zijn eind 2017 geïnspecteerd.

h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

JA / ~~NEE~~

i. Is de elektrische installatie vernieuwd? Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

~~JA~~ / NEE

j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Zo ja, welke?

~~JA~~ / NEE

k. Zijn er andere installaties met gebreken? Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

~~JA~~ / NEE

8. Sanitair en riolering

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?

~~JA~~ / NEE

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?

JA / NEE

Verstopping in het verleden (gootsteen) verholpen

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

JA / NEE

d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Zo ja, welke?

~~JA~~ / NEE

e. Is er een andere voorziening, zoals een septic-tank, beerput of dergelijk aanwezig?

~~JA~~ / NEE

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning?

1997

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Zo ja, welke en waar?

~~JA~~ / NEE

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

~~JA~~ / NEE

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? Zo ja, waar?

~~JA~~ / NEE

e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd?

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

~~JA~~ / NEE

~~JA~~ / NEE

~~JA~~ / NEE

- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

~~JA~~ / NEE
~~JA~~ / NEE
~~JA~~ / NEE

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?

~~JA~~ / NEE

- g. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
 Is deze aantasting al eens behandeld?
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

~~JA~~ / NEE
~~JA~~ / NEE

- h. Is er voor zover bekend 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 betonelementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)

~~JA~~ / NEE

- i. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

~~JA~~ / NEE

.....

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

~~JA~~ / NEE

- k. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?

JA / ~~NEE~~

C

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?

€

246

Belastingjaar: 2019

- b. Wat is de WOZ-waarde?

€

223.000

Peiljaar: 1-1-2018

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

€

208

Belastingjaar: 2019

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?

€

121

Belastingjaar: 2019

- Afvalstoffen heffing
 Belastingjaar 2019

€

212

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas	€	40
Elektra	€	25
Blokverwarming	€	
Water	€	13

f. Zijn er leasecontracten? Zo ja, welke?
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel, etc.)

~~JA~~ / NEE

Hoe lang lopen de contracten nog?

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht?

~~JA~~ / NEE

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

€

Heeft u alle canons betaald?

JA / NEE

Is de canon afgekocht?

JA / NEE

Zo ja, tot wanneer?

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

JA / ~~NEE~~

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

~~JA~~ / NEE

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

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

~~JA~~ / NEE

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

€

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, etc.? Zo ja, welke?

JA / NEE

Warmte Garantie Contract CV beëindig ik by overdracht woning. Nieuwe eigenaar kan binnen 3 maanden zonder inspectie kosten voortzetten.

12. De VvE

a. Is er een actieve vereniging van eigenaars?

☒ JA / ☐ NEE

b. Naam Vereniging van Eigenaars (VvE):

Vereniging van Eigenaars van de 86 appartementen
aan de Lehastraat 76 t/m 248 (even nummers) te Capelle a/d IJssel
(- VvE concerto -)

c. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?

☒ JA / ☐ NEE

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

24481694

d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

86

e. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

☒ JA / ☐ NEE

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

a. Is er een bestuurder? Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:

☒ JA / ☐ NEE

Naam bestuurder : 5 bestuursleden

Adres :

Telefoon : secretariaat@weconcerto.nl

b. Is de bestuurder lid van de VvE?

☒ JA / ☐ NEE

Toelichting: Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

13. De vergadering van eigenaars

a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

☒ JA / ☐ NEE

b. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid? Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:

☒ JA / ☐ NEE

Naam voorzitter : J. Soet

Adres : Lehastraat 122, Capelle a/d IJssel

Telefoon : j.soet@weconcerto.nl

c. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar? Zo ja, bijvoegen.

☒ JA / ☐ NEE

- d. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? Zo ja, om welke besluiten gaat het:

JA / NEE

15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering?
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

JA / NEE

JA / NEE

Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

JA / NEE

16. De jaarrekening

- a. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden?
- b. Stemt de exploitatierekening globaal (ca. + of - 10 %) overeen met de begroting van hetzelfde jaar?
- c. Waarom stemt die niet overeen?
- ☐ Uitgaven zijn hoger dan inkomsten
- ☐ Inkomsten zijn hoger dan uitgaven

JA / NEE

JA / NEE

- d. Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden?

JA / NEE

- e. Hoe hoog was het eigen vermogen van de VvE op de laatste balansdatum

€

2352

Het vermogen is als volgt samengesteld:

31.12.2018

Algemene reserve

- f. Is er een reservering/zijn er reserveringen?

JA / NEE

Het betreft de volgende reserveringen:
(omschrijving)

(Bedrag)

Groot Onderhoud

€ 276.943

Onderhoud liften

€ 49.753

€

- g. Is er sprake van een reservefonds?

zie 16f.

JA / NEE

Zo ja, hoeveel geld zit er in het reservefonds?

€

Toelichting:

16a: Een exploitatierekening (ook wel resultatenrekening of winst- en verliesrekening genoemd) geeft een overzicht van de omzet, de kosten en de winst met betrekking tot een bepaalde periode (meestal een jaar).

16d: Een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds.

16e: Eigen vermogen is het vermogen dat voor onbepaalde tijd door de eigenaar of de eigenaren wordt ingebracht. Het is de waarde van de bezittingen minus de schulden. Reserves behoren ook tot het eigen vermogen. Een voorziening behoort niet tot het eigen vermogen, want een voorziening is in feite een schuld: een toekomstige verplichting voor een bepaalde uitgave waarvan de exacte omvang en het tijdstip nog niet precies bekend is. Ten onrechte worden bepaalde voorzieningen soms reserves genoemd.

17. De begroting

- a. Is er een begroting voor het lopende boekjaar? JA / ~~NEE~~
- b. Worden de eigenaarsbijdragen op een rekening gestort die op naam van de VvE staat? JA / ~~NEE~~
- c. Is er een post 'klein onderhoud'? JA / ~~NEE~~
- d. Wordt er gereserveerd? JA / ~~NEE~~
- e. Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie? JA / ~~NEE~~

Toelichting:

17a. Het lopende boekjaar is de -aangebroken- periode waarvan aan het eind de boekhouding wordt afgesloten en per die datum de balans- en de winst- en verliesrekening (exploitatierekening) wordt opgemaakt.

17c. Klein onderhoud is het totaal aan kosten, of activiteiten die gericht zijn op het herstel van onvoorziene, opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het appartementencomplex, met als doel die storing of schade op te heffen en het kwaliteitsverlies te herstellen. Ook wel genoemd: calamiteitenonderhoud, (ongepand) correctief onderhoud.

17e. Groot onderhoud is een verzamelwoord voor ingrijpende werkzaamheden om het appartementencomplex in stand te houden. Voor deze werkzaamheden wordt bij een goed functionerende VvE van tevoren een meerjarenplan opgesteld. Groot onderhoud is te onderscheiden van renovatie, waarmee het gehele presentatieniveau van het complex stijgt.

18. De onderhoudsplanning

- a. Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud waarin de bouwkundige staat van het appartementencomplex wordt beschreven? JA / NEE

Dit rapport is opgemaakt door:

.....
en is gedateerd op:/...../.....

De schilder en dakbedekker voeren jaarlijks controles en onderhoud uit en rapporteren hier over. Waar nodig wordt deskundig advies gevraagd.

In 2019 "Maatwerkadvies Energiebesparing" laten opstellen. In dit advies worden ook bouwkundige zaken besproken.

b. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren?

☒ JA / ☐ NEE

Dit rapport is opgemaakt door:

Bestuur VVE Basis = Advies Planbuiding uit 2012 en
onafhankelijk advies Isten (Eurlicon) uit 2015
en is gedateerd op:/...../.....

d. Sluit het opbouwen van de reserves voor groot onderhoud voldoende aan bij het onderhoudsplan?

☒ JA / ☐ NEE

e. Zijn er aanschrijvingen van overheidswege tot verbetering aangekondigd of opgelegd?

☒ JA / ☐ NEE

f. Wat houdt die aanschrijving in:

.....

Toelichting:

Een onderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven;
- de planning omvat een periode van minimaal tien jaar.

19. Enige specifieke gegevens

a. Breukdeel van het aandeel in het appartementen-complex:

☒ woning:

141/10.000

☐ berging:

.....

☐ parkeerplaats:

.....

De gehele gemeenschap omvat:

10.000

b. Aantal stemmen voor dit appartement:

141

c. Te betalen maandelijkse bijdrage is totaal:

€ 179,65

Waarvan:

- exploitatiekosten (servicekosten)

€

- reservering voor onderhoud

€

- stookkosten (voorschot)

€ D.V.T.

d. Zijn er eenmalig en/of incidentele verplichtingen? Zo ja, welke:

☒ JA / ☐ NEE

.....
.....

Bedrag: €

e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

☒ JA / ☐ NEE

Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Uw NVM-makelaar



DB MAKELAARS

www.dbmakelaars.nl