



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Zeedijk 38 | Stad Aan 'T Haringvliet

Vraagprijs € 695.000 k.k.



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Deze vrijstaande villa met loods op een perceel van meer dan 3000 m2 staat op een unieke locatie aan de haven van Stad aan 't Haringvliet.

De ligging is oprecht uniek te noemen, de woonkamer biedt een vrij uitzicht over het Haringvliet richting Tiengemeten, over de haven en de dijk met schaapjes. De woning is omgeven door een ruime tuin met meerdere terrassen waar u altijd wel een plekje vindt om in of juist uit de zon te zitten.

Wonen doet u op de 1ste verdieping met ruime balkons zowel aan de oost-, zuid- als westzijde. Op de begane grond is een garage, 3 slaapkamers, badkamer, saunaruimte, berging en toegang naar de ruime kelder.

De loods naast de woning is ca. 24 x 12 meter.

Aan de zijkant van de woning is een dierenweide met een groot houten tuinhuis/dierenverblijf.

Vanuit het idyllische haventje vertrekt zomers regelmatig het schip "de Heicondas" voor een oversteek naar het eiland Tiengemeten.

Bent u watersportliefhebber, dan is het mogelijk om een eigen ligplaats in de stadshaven te krijgen. In het dorp zelf zijn 2 basisscholen en een peuterspeelzaal met een centraal gelegen huisartsenpraktijk. U woont straks op fietsafstand van het gezellige Middelharnis met de grootste winkelstraat van heel Goeree Overflakkee.

Er zijn weinig plaatsen in Nederland te vinden die zo welsprekend met hun naam aangeven waar ze liggen. Stad aan het Haringvliet ligt dan ook aan het Haringvliet. Al in 1359 werd het gors (een drooggevallen stuk grond) de Stat verkocht aan Jac. van Heenvliet. In 1527 werd er opdracht gegeven het gors te bedijken. Op die manier is Stad aan het Haringvliet ontstaan. De naam stat of stad betekende in feite niet meer dan een plek gelegen aan het water, een plaats. In dit geval dus aan het water van het Haringvliet. De ligging aan het water betekent dat het dorp uiteraard over een haven beschikt. Stad aan het Haringvliet is vandaag de dag meer een watersportcentrum. Direct aan het Haringvliet ligt een prachtig grote jachthaven.

INDELING:

Begane grond:

Ruime entree met veel glas en een open vide naar de 1ste verdieping.

Toegang tot de 3 slaapkamers, badkamer,

saunaruimte, wasruimte, berging en de garage. Twee slaapkamer liggen aan de achterzijde van de woning, beide v.v. een deur naar buiten. Eén slaapkamer aan de voorzijde.

Alle slaapkamers hebben een glazen gevel.

De badkamer is v.v. een ligbad, een wastafel en een toilet.

Naast de badkamer een saunaruimte met sauna en een inlopdouche.

Verder een wasruimte met de opstelplaats voor de wasmachine en de droger, toegang tot de cv-ruimte met de opstelplaats voor de cv-ketel (2014) en de garage.

De garage heeft een kanteldeur met daarnaast een loopdeur. Vanuit de garage komt u in de berging met toegang tot de ruimte naar de kelder.

De kelder is naast de woning gebouwd is ca. 2.25 m hoog, ca 6 m lang x 4 m breed en geheel betegeld.

1ste verdieping:

Ruime hal met een glazen gevel, toegang tot de woonkamer, keuken, toilet en slaapkamer. De woonkamer is aan de achterzijde van de woning en heeft veel ramen met zicht op het Haringvliet en de omgeving. Centraal in de woonkamer staat een open haard. Aan de voorzijde de keuken. Deze is voorzien van een keramische kookplaat, koel/vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en een rvs afzuigkap.

Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken kunt u naar de balkons aan de voor-, zij- en achterzijde van de woning.

Het toilet is betegeld en bevat een toilet en een fonteintje.

De slaapkamer is verdeeld in een inloop kledingkast en een slaapruiimte met dubbele openslaande deuren naar het balkon.

Aan de andere zijde de badkamer v.v. een ligbad, dubbel wastafel en een toilet.

Loods:

Naast de woning is een loods met een afmeting van ca. 12 m breed en 24 m lengte met betonnen vloer.

Aan de kant van de weg zit een grote op afstand bedienbare overhead deur (4.20 m breed). In de loods zit krachtstroom en een uitgebreide groepenkast. In het dak zitten daklichten.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Tuin:

Rondom de woning ligt de tuin. Deze is sfeervol aangelegd met diverse bloemenperken met vaste beplanting en gazons.

Aan de zijkant is de dierenweide met een groot houten tuinhuis met veranda en dierenverblijf. Tevens staat er een kweekkas met druiven en groentes.

Het gehele perceel is omheind met hek met 2 handbediende poorten.

In de tuin is tuinverlichting aanwezig.

Bijzonderheden:

- De woning is grotendeels v.v. dubbele beglazing
- Alle balkons zijn v.v. plavuizen
- Nokhoogte van 4 meter in de woonkamer en slaapkamer
- Rondom uitzicht vanuit de woning
- Grote loods naast de woning met eigen uitgang
- Afsluitbare poort voorzijde en zijkant van de woning
- Perceel grootte 3078 m²
- Kelder geheel betegeld
- Garage kanteldeur en loopdeur
- Tuinverlichting
- Geheel is omheind met een hekwerk
- Dak is in 2008 vernieuwd
- Het houten tuinhuis staat op een perceel met recreatieve bestemming

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.
Neem uw eigen NVM aankoop servicemakelaar mee!

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

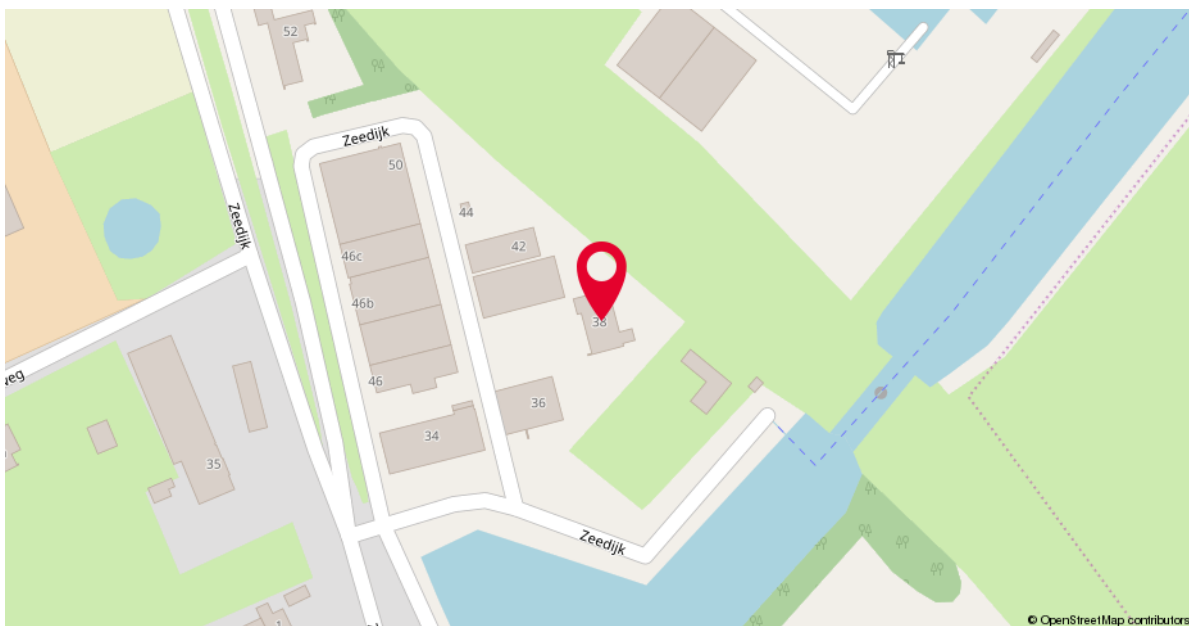


VAN DER HOEK
MAKELAARS

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 695.000 k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	1150 m ³
Perceeloppervlakte:	3078 m ²
Woonoppervlakte:	253 m ²
Overige inpandige ruimte:	60 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	90 m ²
Externe bergruimte:	376 m ²
Bouwjaar/-periode:	1964
Ligging:	aan water, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater, landelijk gelegen
Tuin:	tuin rondom
Garage:	inpandig
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard

Locatie





VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS

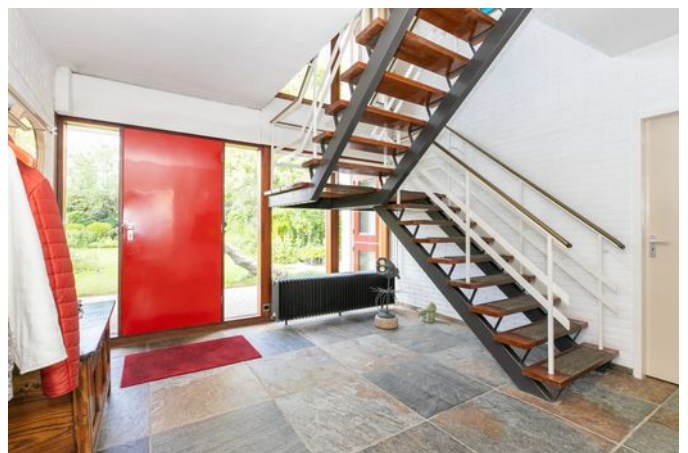


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Slaapkamer
Begane grond



Wasruimte
Begane grond



Slaapkamer
Begane grond



Slaapkamer
Begane grond

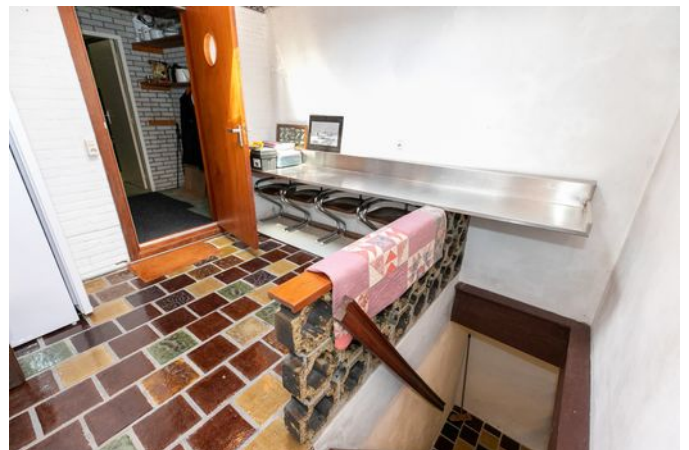


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS

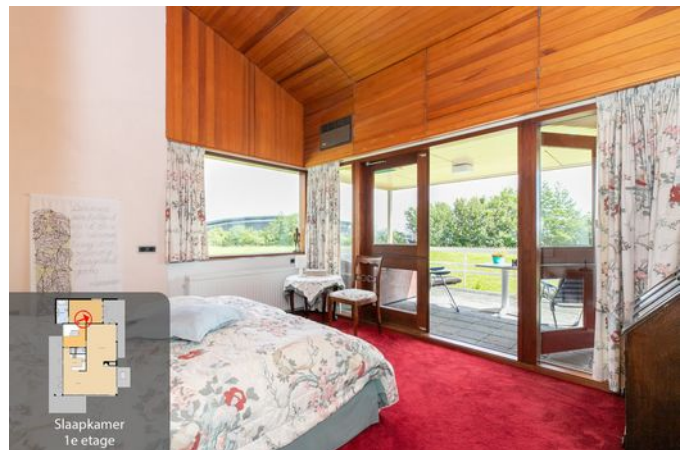


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS

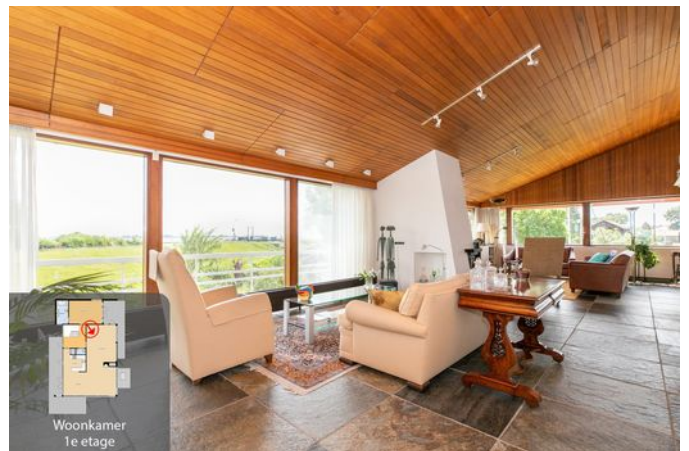


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Keuken
1e etage



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK MAKELAARS

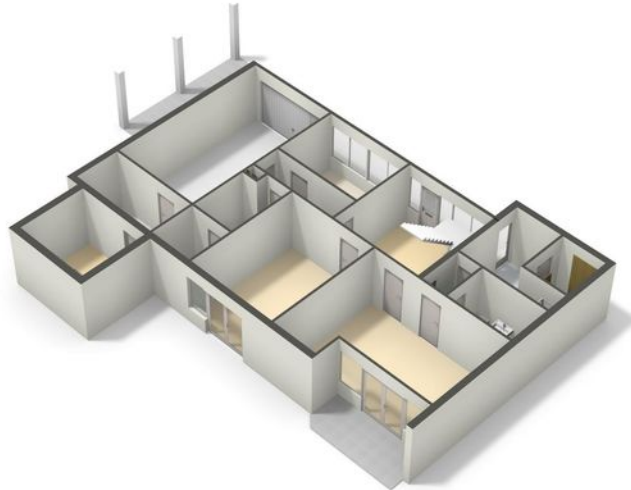
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Begane Grond



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800

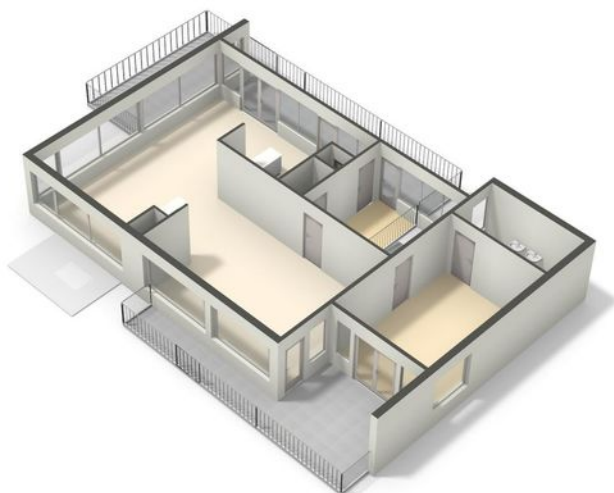




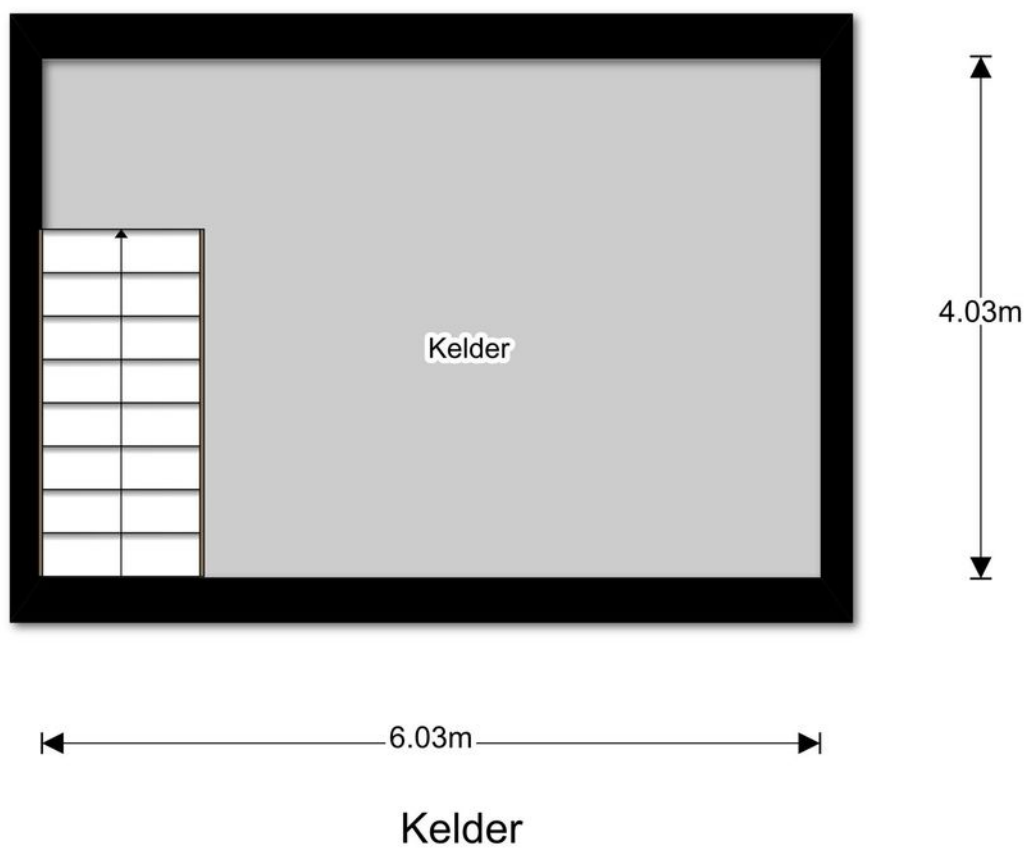
VAN DER HOEK
MAKELAARS

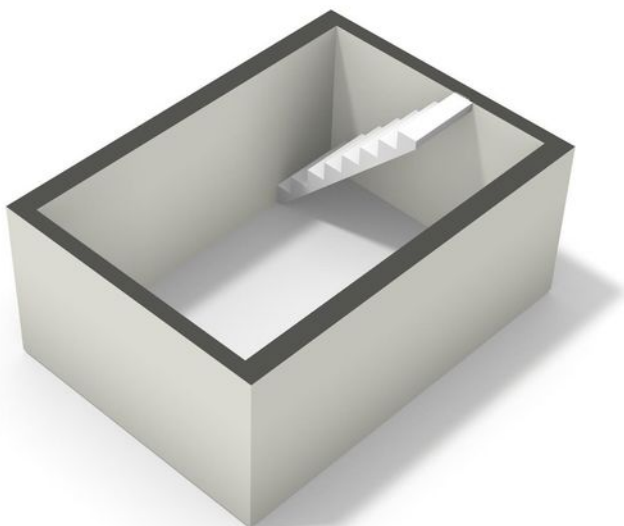


1e Verdieping



Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

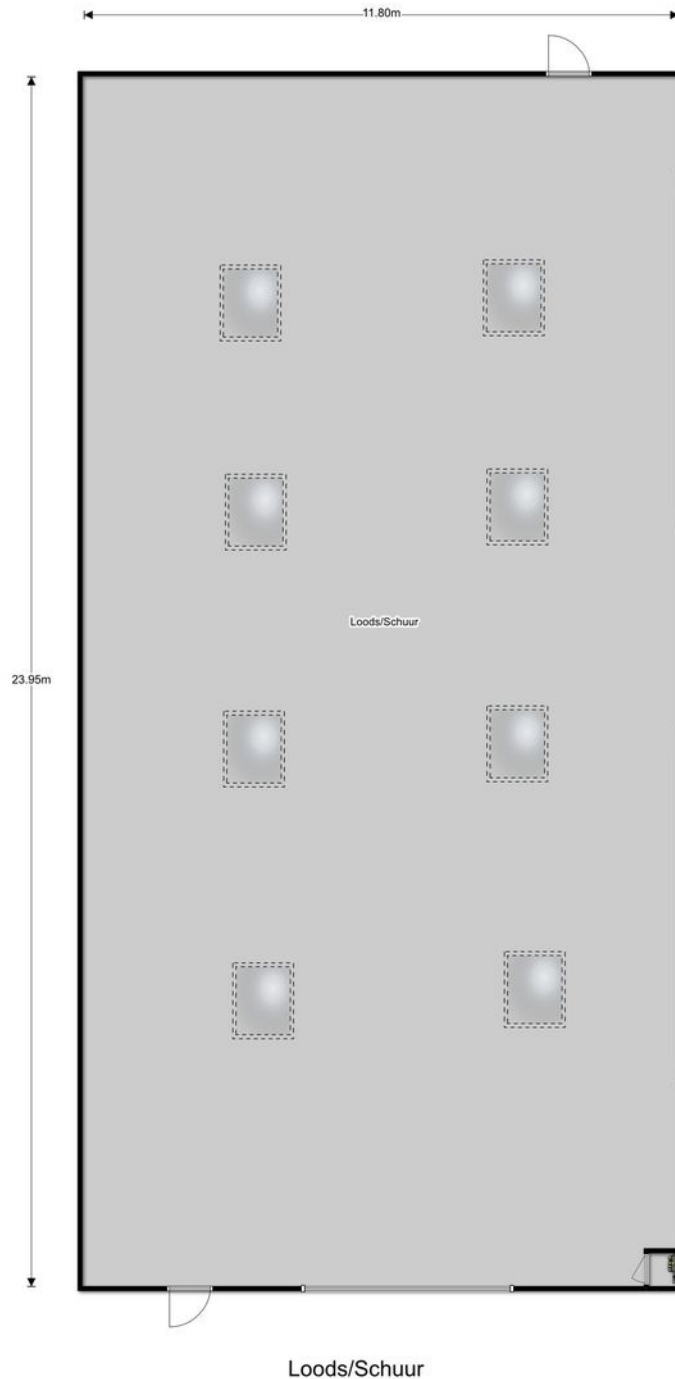






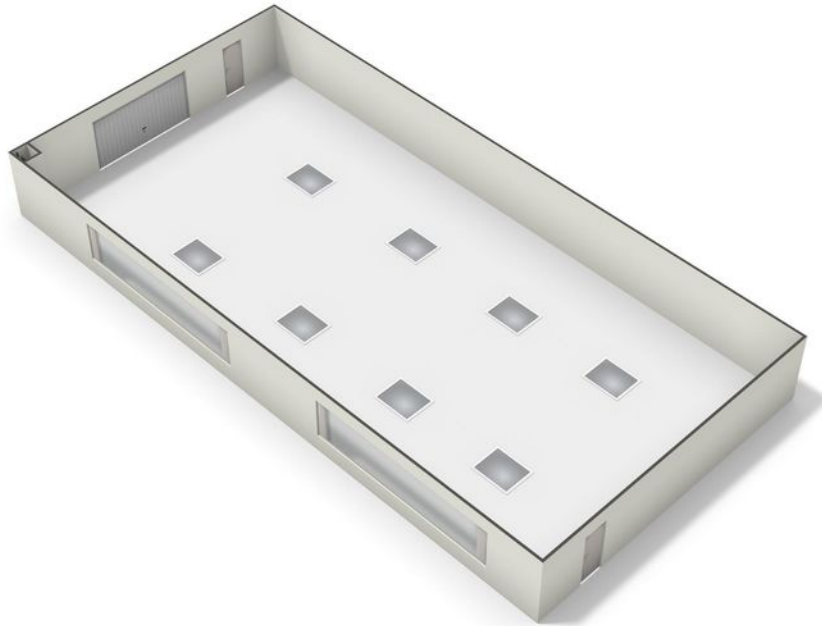
VAN DER HOEK
MAKELAARS

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

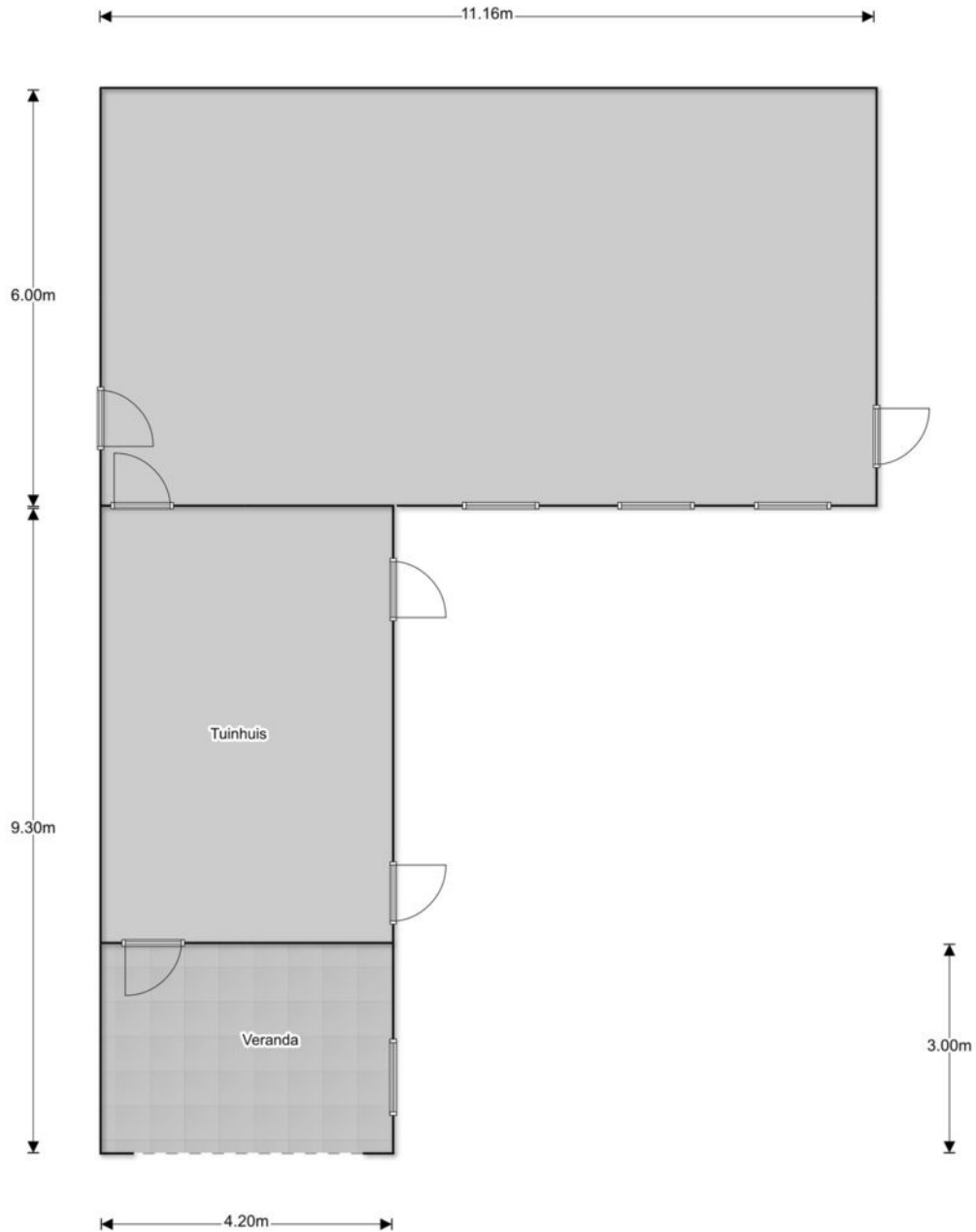
info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800





VAN DER HOEK
MAKELAARS

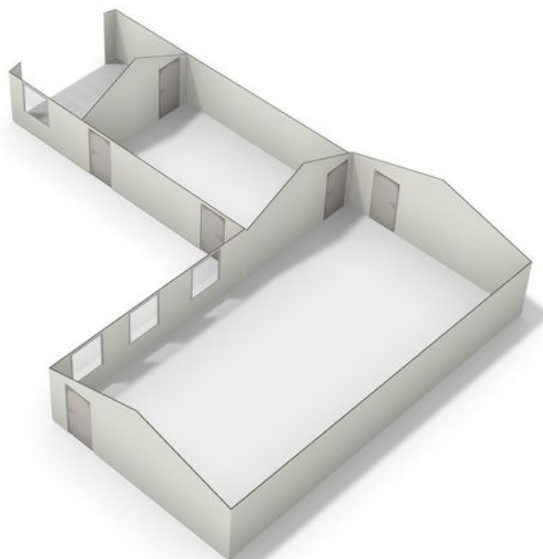
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



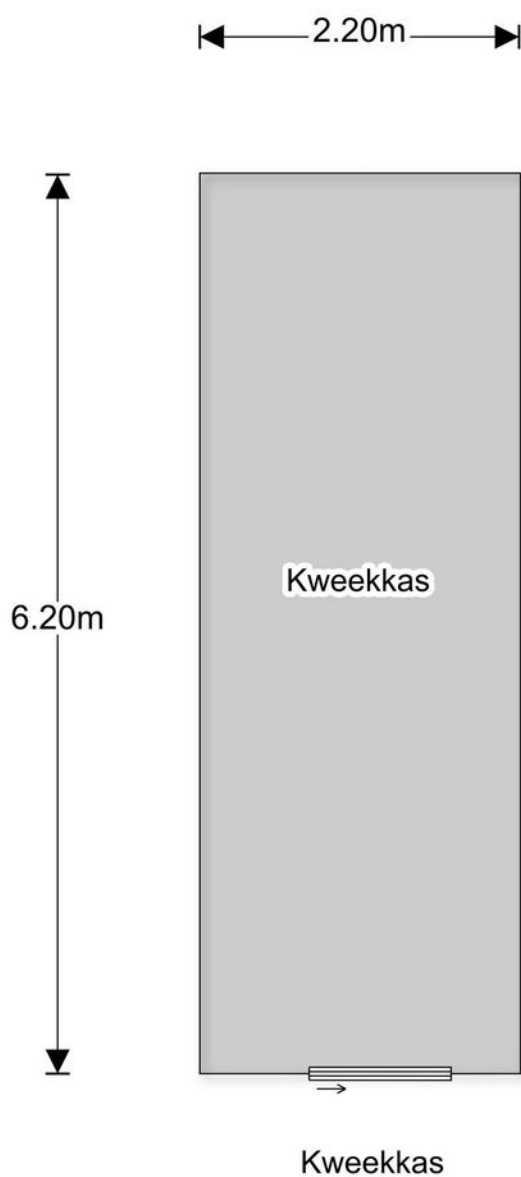
Tuinhuis

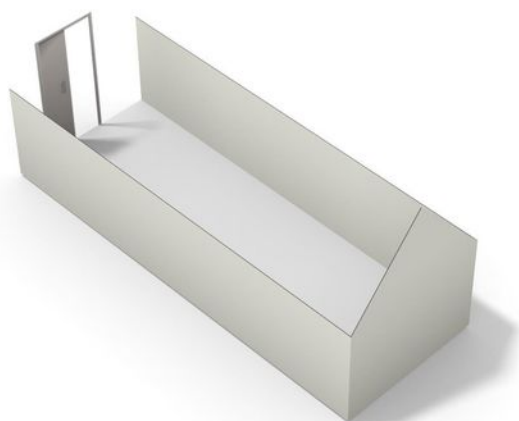
Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.







0 m 5 m 25 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Geleverd op 1 april 2019</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Stad aan het Haringvliet</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2314</p> <p>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.</p>
--	---



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- inbouwkast slaapkamers	X			
- losse kasten		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages		X		
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën				X



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Overgordijnen slaapkamer boven en beneden		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires				
- alles wat niet ingebouwd is		X		
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
saunabanken	X			
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilettrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
Screens/rolluiken				X
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat			X	



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Mechanische ventilatie				X
Luchtbehandeling				X
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Airconditioning met toebehoren				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- via CV-installatie	X			
- boiler	X			
- close-in boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Diverse hekwerken en werkbanken en machines (in de schuur)			X	
- Zitmaaier met toebehoren en diverse tuingereedschap			X	
Overig - Contracten				
CV/geiser/boiler	Nee			
Keuken/tuin/kozijnen	Nee			
Intelligente thermostaten e.d.	Nee			
Stadsverwarming	Nee			



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	Nee			

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

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

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat:

Bijzonderheden 1 C.

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, 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?

Bijzonderheden 1 F.

Vragenlijst

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?
(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.)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?

Nee

Is er sprake van een beeldbepalend object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake van ruilverkaveling?

Nee

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: - is er een huurcontract?

- welk gedeelte is verhuurd?



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

- heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter,
huurcommissie of een andere instantie?
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen.)

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

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

Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Bijzonderheden 1 R.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

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

Nee

Bijzonderheden 1 S.

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

Woonhuis en opslag

Bijzonderheden 1 T.

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

Ja

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 geïsoleerd?

Nee

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode?

Zelf schoongemaakt
en gewit

Dak(en) 3 A.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:

Dak woonhuis in 2009 opnieuw aangebracht; plat dakje kelder origineel, maar in goede staat.

Overige daken:

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

Ja

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren in orde?

Ja

Zo nee, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.)

Ja

Zo nee, toelichting:



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Buitenschilderwerk door schildersbedrijf in 2014.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn alle sleutels aanwezig? Ja

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing? Gedeeltelijk

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Ja

Zo ja, waar? 1 Raam in de woonkamer, links achter

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op 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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is de kruipruimte droog?



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Kelder, kruipruimte en fundering 6 E.

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?

Installaties 7 A.

Is er een CV-installatie aanwezig? Ja

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? Remeha Combi CV 2016

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2018

Installaties 7 B.

Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? Nee

Zo ja, hoe vaak?

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?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

Installaties 7 F.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 G.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2016

Installaties 7 H.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

Installaties 7 I.

Is de elektrische installatie vernieuwd? Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, welke onderdelen?

Installaties 7 J.

Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 K.

Zijn er andere installaties met gebreken? Nee

Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

Sanitair en riolering 8 A.

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

Zo ja, welke?



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

Sanitair en riolering 8 B.

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

Zo nee, welke niet?

Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair en riolering 8 D.

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

Zo ja, welke? Verstoppingen; deze zijn verholpen.

Sanitair en riolering 8 E.

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1964

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Nee

Zo ja, welke en waar? Niet in de woning, wel op het dak van de buitenschuren.

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 F.

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 G.

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

Diversen 9 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 I.

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 vb. balkons kunnen aangetast zijn.) Nee

Diversen 9 J.

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

Vragenlijst

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 K.

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

Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 703,00

Belastingjaar 2019

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 598000

Peiljaar? 2018

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 269.00

Belastingjaar? 2019

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 211.00

Belastingjaar? 2019

Vaste lasten 10 E.

Vragenlijst

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	373
Elektra:	100
Blokverwarming:	0

Vaste lasten 10 F.

Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

Nee

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Nee

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

Garanties 11

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

Zo ja, welke?



Vragenlijst

Extra:

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Belangrijke aspecten bij aankoop

Voor u als koper zijn nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement.

- Advies bij de verkoop van uw woning
- Eventueel een taxatierapport
- Advisering welke leidt tot een optimale hypotheek in uw specifieke situatie
- Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- Het afsluiten van een opstalverzekering voor uw nieuwe woning

Ook inboedel-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering zijn belangrijk

Documentatie

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.