



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Boomweg 7 | Rockanje

Vraagprijs € 2.250.000 k.k.



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Prachtig en zeer compleet landhuis met bijgebouw, houten stallen, poolhouse met sauna en zwembad gelegen in de polders van Rockanje achter de duinen en het strand op een ruim perceel van maar liefst 13.740 m². Deze woning en de bijgebouwen zijn vervaardigd met gebruik van hoogwaardige materialen. Een schitterend landhuis met ruime zitkamer met open haard, tv kamer, leeskamer, woonkeuken, slaapkamer, kleedkamer, badkamer op de begane grond en twee slaapkamers, kleedkamer, waskamer en badkamer op de 1ste verdieping.

Het mooie zicht op polders, het natuurgebied waar vele vogels broeden aan de achterzijde van de woning en de onder architectuur aangelegde tuin (door Arend-Jan van de Horst) maakt dit tot een unicum.

Voor paardenliefhebbers is er de mogelijkheid om paarden aan huis te houden. Hiervoor is een ruime stal, stuk weiland en een drietal boxen gerealiseerd. Ultraj mogelijkheden liggen 'naast de deur'.

Dit landhuis is gebouwd in 2007 en uitstekend onderhouden.

Het woonhuis bestaat uit een groot midden-huis met aan beide zijken een vleugel. Aan de ene zijde is de ruime woonkeuken met openslaande deuren naar het terras en aan de andere zijde de slaapkamer met badkamer en kleedkamer eveneens met openslaande deuren waarbij u zo de tuin richting het poolhouse loopt.

Het bijgebouw ziet er fraai uit is gebouwd met duurzame materialen, is onderverdeeld in 3 stallen, zadelkamer, overkapping, een dubbele carport en een koffieruimte v.v. aanrechtblok, toilet en vaste kasten. Het poolhouse met veranda is ook gebouwd met duurzame materialen en zeer compleet. De indeling is ruim, er is een zithoek, keuken, badkamer met sauna en een robuuste houten trap naar de verdieping met vide en slaapgedeelte.

De mooie zon gerichte tuin biedt veel privacy is rondom de woning keurig aangelegd en verzorgd, heeft vele zitjes en een zwembad v.v. buitendouche. Kortom een mooie ruimte op een ruim perceel.

INDELING:

Elektrisch afsluitbaar toegangshek naar het perceel, omsloten door groen.

Mooie ronde oprit naar het woonhuis en de achtergelegen stallen met parkeergelegenheid.

Begane grond:

Ruime hal met toilet, meterkast, garderobe en voorraadkast onder de trapopgang en toegang tot de zitkamer en de tv kamer.

De hal heeft een vide waardoor er een speelse lichtinval ontstaat en is voorzien van Amerikaans eiken visgraad vloer (grey-wash) met vloerverwarming, deze vloer loopt door over de gehele benedenverdieping met uitzondering van de zijvleugels.

Het toilet is bijzonder ruim waarvan de vloer en de wanden zijn v.v. natuursteen. Toilet, urinoir en natuurstenen waskom met houten meubel.

Alle deuren in de hal zijn op maat gemaakt en plafondhoogte.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de tuin middels twee openslaande deuren, tevens is er aan de ene zijde van de hal toegang tot de woonkamer/zitkamer en de andere zijde de tv kamer.

De verrassend ruime, lichte woonkamer/zitkamer en tv kamer hebben prachtige raampartijen, openslaande tuindeuren met over de gehele achterzijde elektrisch bedienbare zonneluifels en een sfeervolle openhaard met marmeren schouw.

Vervolgens komt u in de woonkeuken met hoge nok en zicht op de eiken balken.

De keuken is in U-opstelling en is v.v. 6-pits Wolf fornuis met dubbele oven en grillplaat, rvs afzuigkap, dubbele spoelbak met broeskraan, quooker, vaatwasser, koffieautomaat, combi-magnetronoven, hoge koelkast, hoge vriezer, wijnkoelkast en het geheel is afgewerkt met een dik composiet aanrechtblad. Op de vloer liggen natuurstenen tegels met vloerverwarming.

Vanuit de keuken stapt u door de dubbele openslaande deuren zo het terras op.

Aan de zijkant is nog een loopdeur naar de tuin.

Aan de andere zijde is de slaapkamer met badkamer en kleedkamer.

De badkamer is ruim en v.v. een ligbad, een inloepdouche met glazen deur, toilet en bidet met glazen deur, en twee natuurstenen waskommen met meubel.

De kleedkamer is aan de voorzijde en v.v. vaste kasten.

De slaapkamer is aan de achterzijde en heeft dubbele



VAN DER HOEK
MAKELAARS

openslaande deuren naar de tuin.

De vloer is v.v. natuurstenen tegels met vloerverwarming.

Het dak is van eiken met eiken houten balken en een hoge nok.

1e Verdieping:

De fraaie trap met verlichting geeft toegang tot de overloop. Door de open vide ontstaat er een mooi ruimtelijk effect.

Vanaf de overloop kunt u naar de badkamer, de 2 royale slaapkamers, kleedkamer en de waskamer.

In 1 slaapkamer is de vlizotrap naar de zolder.

Aan beide zijden een ruime slaapkamer over de gehele breedte van de woning.

1 slaapkamer is v.v. een inloopkast met op maat gemaakte kasten.

De beide slaapkamers zijn ook v.v. dakkapellen.

De badkamer is v.v. vloerverwarming en een dakkapel waardoor deze ruimte optimaal benut kan worden. Er is een royaal ligbad, inloopdouche met glazen deur, toilet en meubel met dubbele wastafel en verlichting. De vloer is van getrommeld marmer, de wanden van natuursteen.

De waskamer heeft een aanrechtblok v.v. wastafel, opstelling van de wasmachine, droger en de cv ketel.

De vloer op de gehele verdieping is v.v. eiken met vloerverwarming.

De badkamer en de waskamer zijn v.v. een plavuizen vloer met vloerverwarming.

De vlizotrap geeft toegang tot de ruime bergzolder welke over de gehele lengte van de woning ligt. De nokhoogte is 2.00 m waardoor de ruimte diverse mogelijkheden biedt.

Houten bijgebouw/stallen:

Dubbele carport, dubbele garage v.v. dubbele houten deuren, momenteel in gebruik als koffieruimte met aanrechtblok v.v. warm en koud water, toilet en vaste kasten.

Ruime overkapping met toegang tot de 3 paardenboxen en zadelkamer.

Het geheel is opgebouwd uit robuust hout.

Poolhouse:

Het poolhouse is van robuust hout met dubbele 3-delige vouwwand en 2-delige schuifpui. Hier is een sfeervolle zit gecreëerd en er staat een keuken in L-opstelling v.v. granieten aanrechtblad, wasbak, 5-pits

gasfornuis, heteluchtoven en koelkast.

Toilet met fonteintje en badkamer v.v. een ruime inloopdouche met glazen deur, waskom met meubel en ruime sauna.

Aparte toegang tot de kelder waar de technische ruimte is van het zwembad.

Open houten trapopgang naar de verdieping. Hier is ruimte voor een 2-persoonsbed.

Alle binnendeuren zijn van massief eiken.

Naast het poolhouse is het zwembad met buitendouche.

De tuin:

De tuin is onder architectuur aangelegd en v.v. diverse soorten vaste beplanting en bomen. Achterin de tuin is een omheind weiland waar nu de paarden lopen.

De ruime voortuin heeft een ronde oprit en is omsloten door een sierhekwerk met op afstand bedienbare poort.

Bijzonderheden:

- De gehele woning is afgewerkt met hoogwaardige materialen
- Het robuuste hout is allemaal Belgisch eiken
- De gehele woning is v.v. een hoge plint
- De binnendeuren zijn extra hoog (ca. 3.00 meter) en op maat gemaakt
- Voor alle openslaande raamwerken zit een schuifhor, voor de deuren een plissé hor

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.

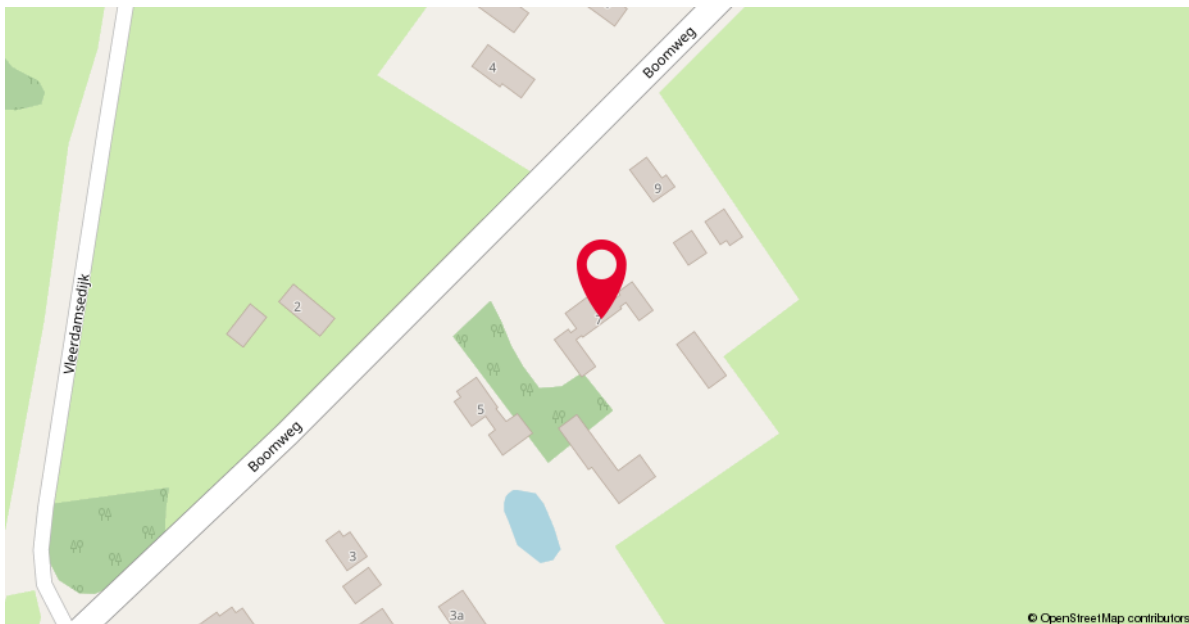


VAN DER HOEK
MAKELAARS

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 2.250.000 k.k.
Soort:	landhuis
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	8
Inhoud:	1273 m ³
Perceeloppervlakte:	13740 m ²
Woonoppervlakte:	270 m ²
Overige inpandige ruimte:	6 m ²
Externe bergruimte:	99 m ²
Bouwjaar/-periode:	2007
Ligging:	vrij uitzicht, landelijk gelegen
Tuin:	tuin rondom
Garage:	garage mogelijk, carport
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming geheel

Locatie





VAN DER HOEK
MAKELAARS

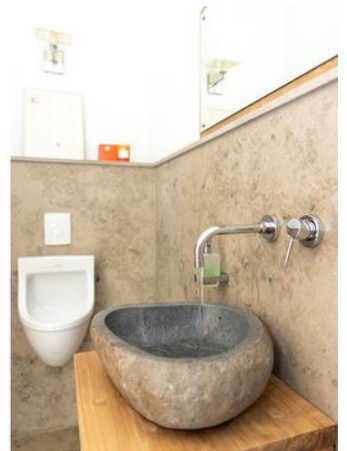


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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

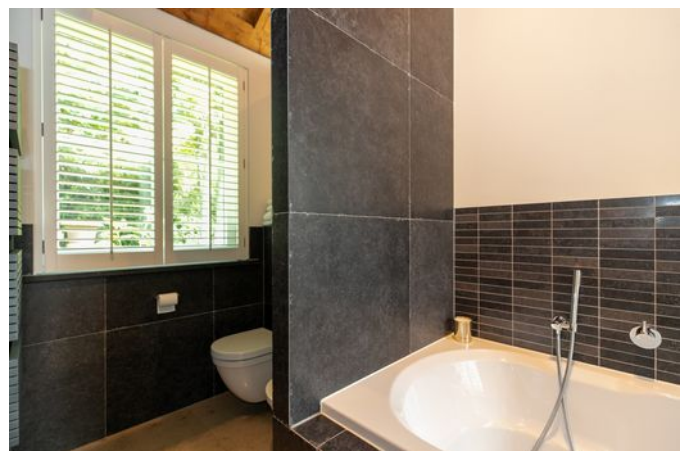


VAN DER HOEK
MAKELAARS





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

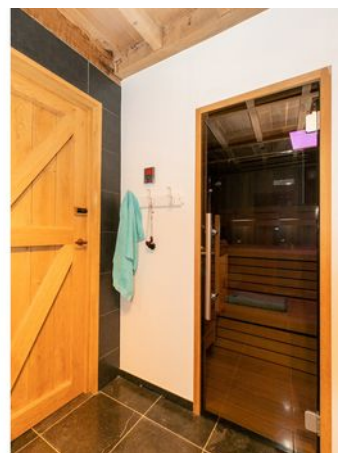


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS



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

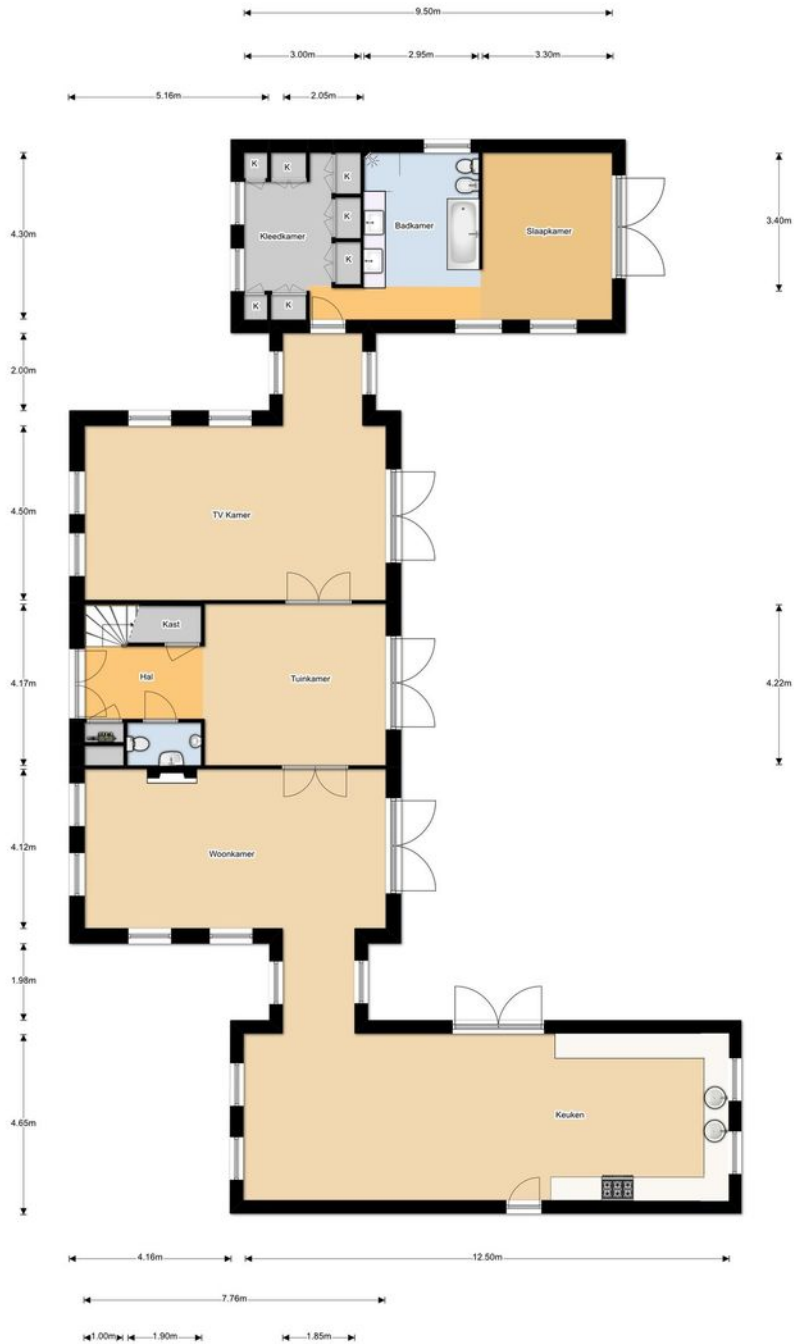
info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800





VAN DER HOEK MAKELAARS

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

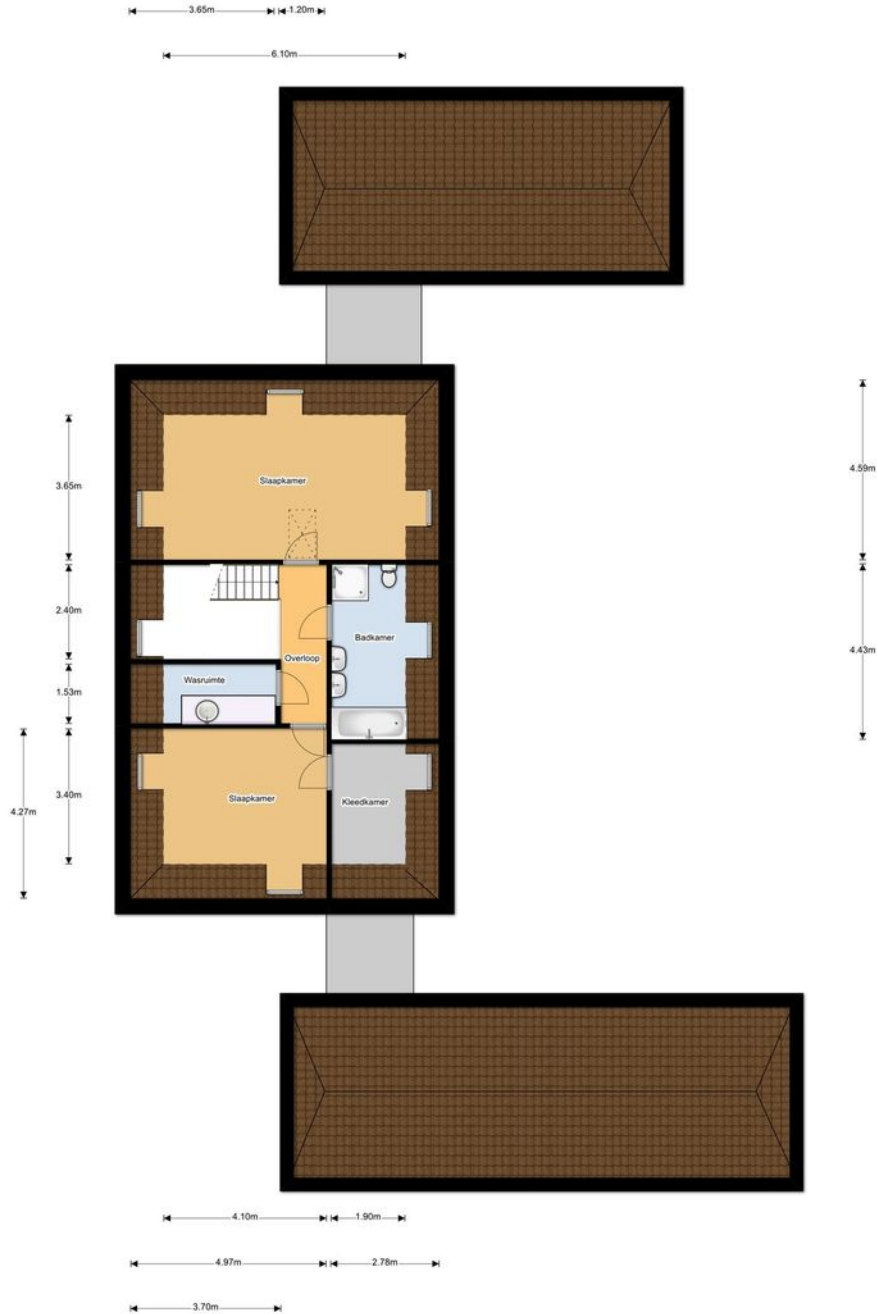


Begane Grond



VAN DER HOEK MAKELAARS

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



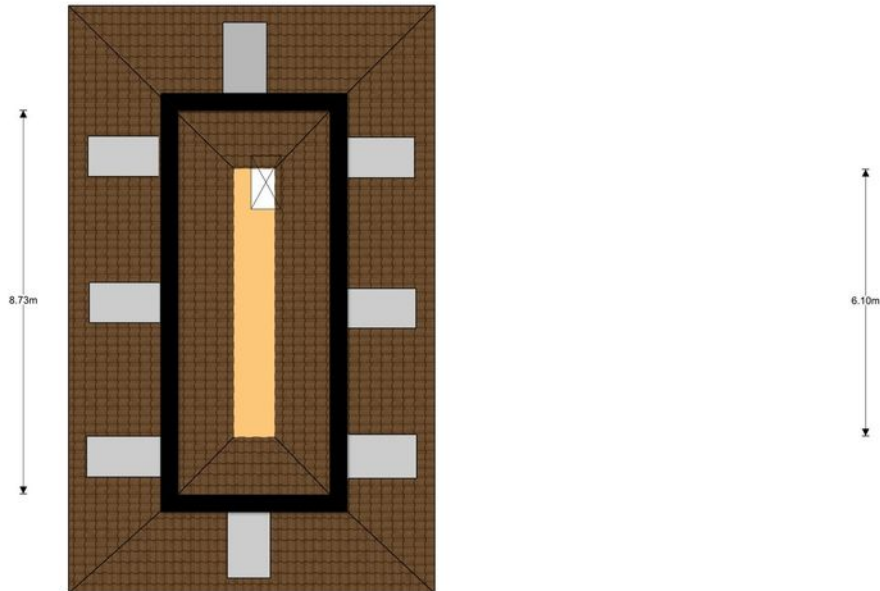
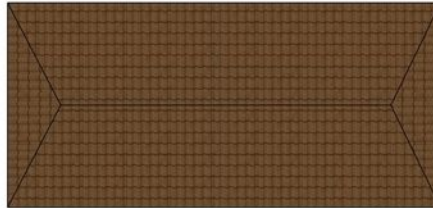
Verdieping



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

±0.95m



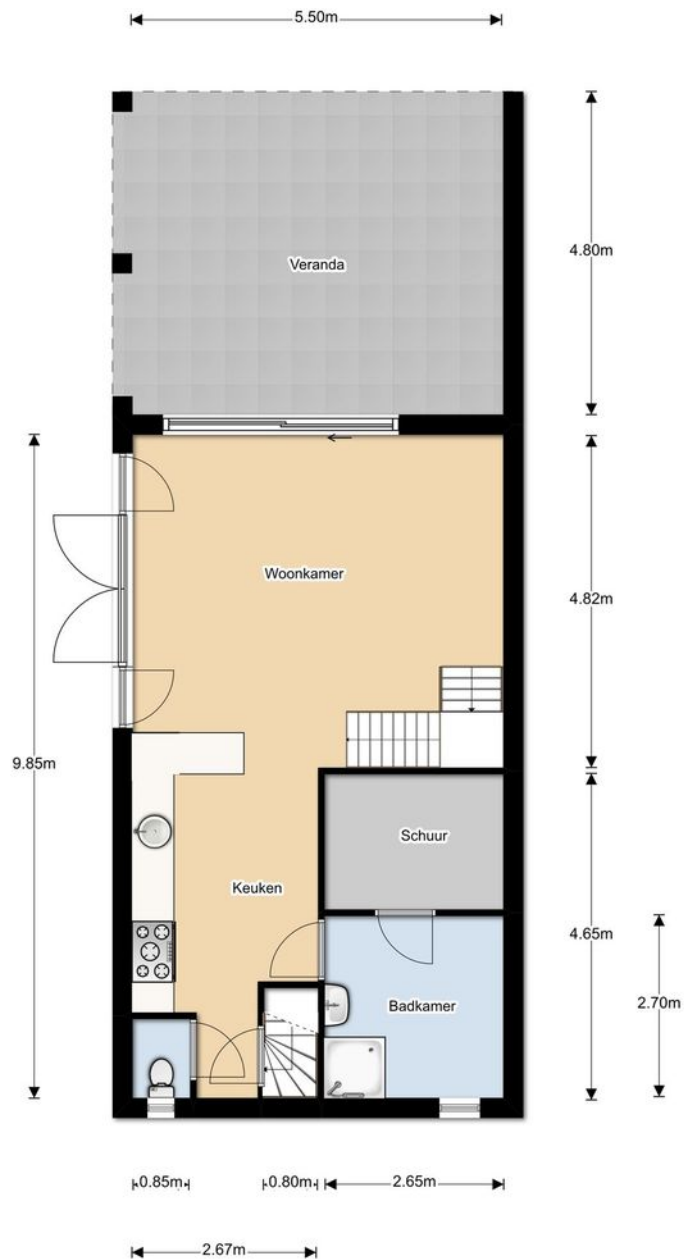
3.45m

Zolder



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Bijgebouw Begane Grond

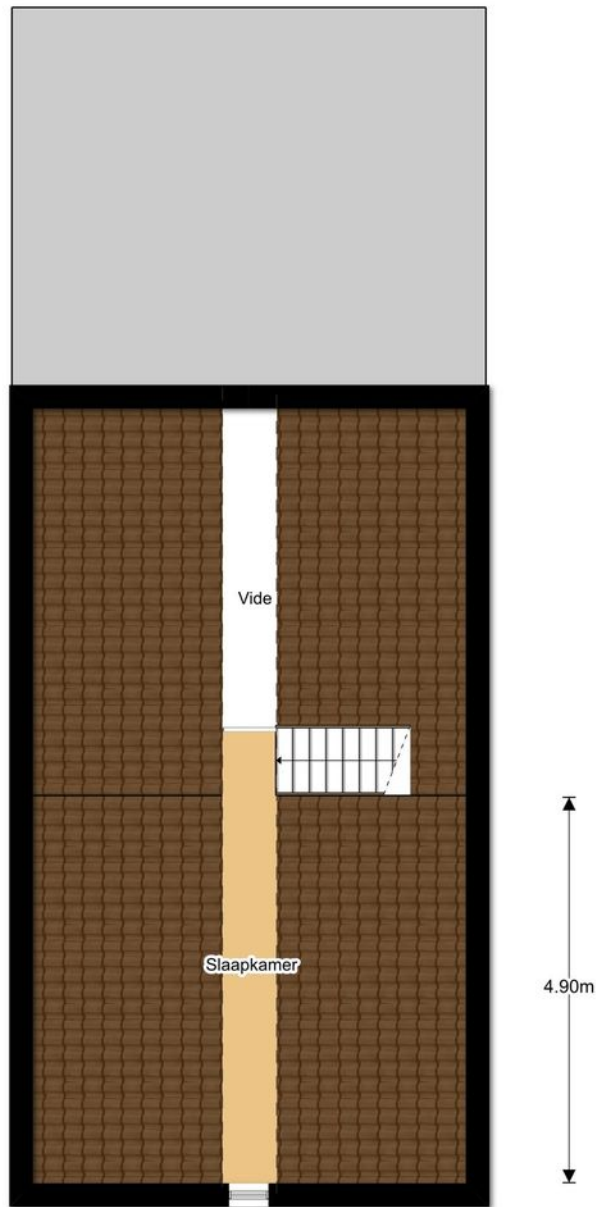
Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



0,70m

Bijgebouw Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

5.50m

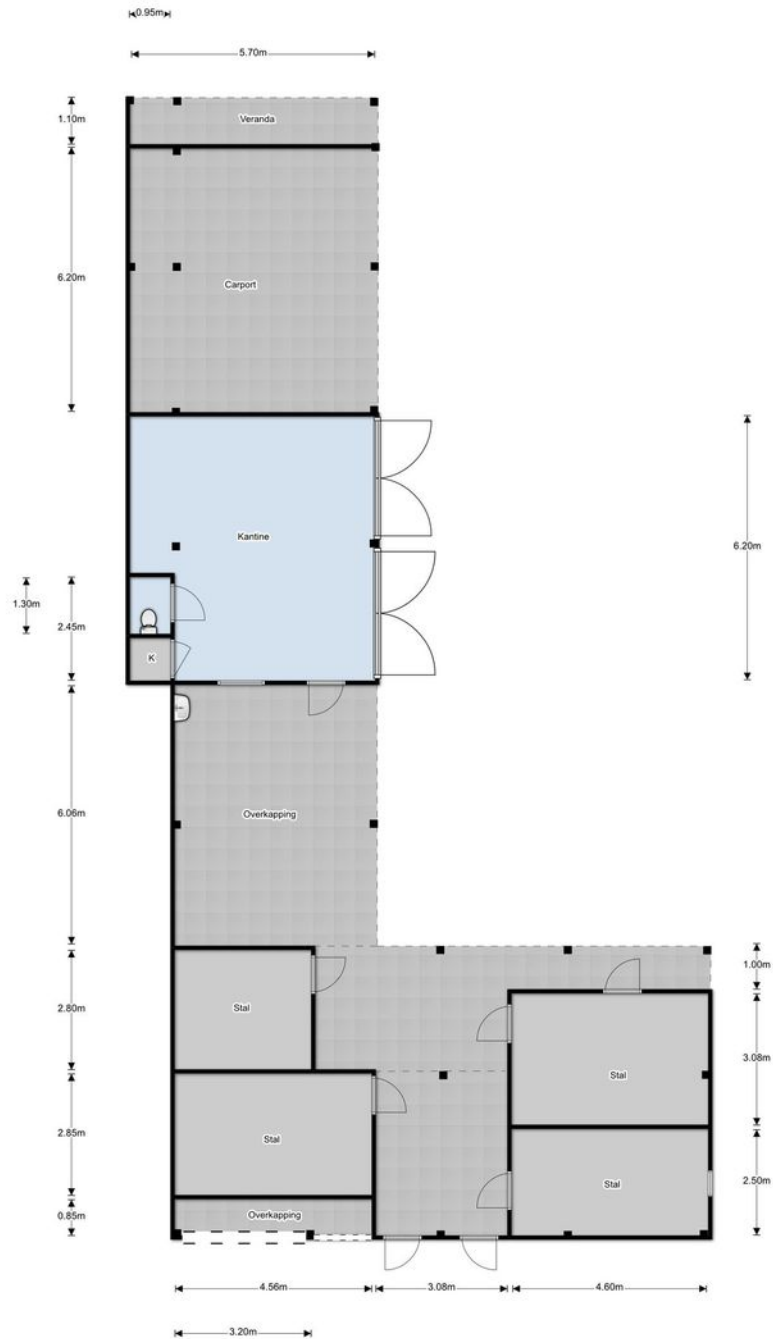


Bijgebouw Kelder



VAN DER HOEK MAKELAARS

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





0 m 20 m 100 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>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente Westvoorne</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 317</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				
-			X	
-			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
-				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
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoire				
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			X
Toilet met de volgende toebehoren				X
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-	X			



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
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			
- toiletrolhouder	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	



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
Mechanische ventilatie	X			
Luchtbehandeling				X
Telefoonaansluiting/internet aansluiting			X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Airconditioning met toebehoren			X	
				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			



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Beplanting	X			X
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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV/geiser/boiler				Nee
Keuken/tuin/kozijnen				Nee
Intelligente thermostaten e.d.				Nee



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Stadsverwarming				Nee
Zonnepanelen				Nee



VAN DER HOEK
MAKELAARS

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?

Nee

- 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.)

Normale bewoning

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?

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode?

Schoonmaken

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:

Sinds de bouw

Overige daken:



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

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? Nee

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Nee

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:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2018/2019

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

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? Ja

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

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

Zo ja, waar?

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

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.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

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?

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?

Ja

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is de kruipruimte droog?

Nee

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?

Nee



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

Installaties 7 A.

Is er een CV-installatie aanwezig?	Ja
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?	Combi 2009
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?	

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?



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

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? Ja

Zo ja, welke?

Wastafel lichte scheur
niet te zien in
natuursteen op
slaapkamer beneden

Sanitair en riolering 8 B.

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

Zo nee, welke niet?

Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

Sanitair en riolering 8 D.

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

Zo ja, welke?

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?

2008/2009

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is 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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Diversen 9 G.

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

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 aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

Zo ja, welke ver-/aangebouwingen? Gelijk met de bouw

Zo ja, in welk jaartal? 2009

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Bogarde en van de Bogert Bouw

Diversen 9 K.

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

Diversen 9 L.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

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?	1088,00
Belastingjaar	2019

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	1.131.000,=
Peiljaar?	01/01/2018

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	558,53
Belastingjaar?	2019

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	101,78
Belastingjaar?	2019

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	1037,00
Elektra:	Zie boven is incl.
Blokverwarming:	

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Vragenlijst

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?

Ja

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.?

Nee

Zo ja, welke?

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.