



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



## Wouddijk 8 | Zwartewaal

Vraagprijs € 725.000 k.k.



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

Royale woonboerderij met hobbyruimte, zwembad, stallen en paardenbak op een perceel van 6850 m<sup>2</sup> midden in de polder! De woonboerderij is ideaal als u ruimer wilt wonen, aan huis wilt werken of gek bent op dieren. En niet te vergeten de rust; u kijkt uit over de polders, kunt zwemmen in uw eigen overdekte zwembad en paard rijden op uw eigen terrein. Een werkelijk uniek object op 25 minuten rijden van Rotterdam!

Het gezellige centrum van Hellevoetsluis, Brielle, Oostvoorne met al haar voorzieningen en horeca bevinden zich op 15 minuten rijafstand. Zwartewaal vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europoort, Maasvlakte en Botlek. Natuurlijkehebbers kunnen hier hun hart ophalen met het strand, bossen en duinen in de nabije omgeving waar het heerlijk fietsen, wandelen of paardrijden is.

#### INDELING:

##### Woonhuis:

###### Begane grond woonhuis:

Ruime hal met vaste trap naar de eerste verdieping, modern toilet met fonteintje, vaste kast met meterkast, de vloer is v.v. plavuizen met vloerverwarming, toegang tot de woonkamer en de keuken.

De woonkamer is heerlijk licht en ruim met aan drie zijden grote raamwerken.

Aan de achterzijde dubbele openslaande deuren. In het midden een sfeervolle haard met stenen schouw.

Er ligt een houten vloer in de woonkamer, onder deze vloer ligt een plavuizen vloer met vloerverwarming.

De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en het plafond is tevens voorzien van dimbare halogeen spots.

De woonkeuken is aan de achterzijde van de woning en heeft vrij zicht over het terras en het weiland.

De keuken is in U opstelling heeft een natuurstenen blad, 4-pits inductie kookplaat, dubbele stenen wasbak, koffieautomaat, magnetron, heteluchtoven, RVS afzuigkap, vaatwasser en openslaande deuren naar de tuin. Alle apparatuur is van Whirlpool. Op de vloer liggen plavuizen met vloerverwarming, het plafond is strak gestuukt en de wanden zijn v.v. spachtelputz.

Naast de keuken is een bijkeuken, voorzien van de opstelplaats voor wasmachine en droger, alsmede een

vaste kast met cv ketel. (Nefit HR 2016) Tevens is hier veel bergruimte.

##### Eerste verdieping woonhuis:

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer ligt boven de woonkamer en heeft een eigen inloopkast. De kamer is ruim en heeft de nokhoogte van wel 3.50 m. Door de dakkapel aan de achterzijde en het Frans balkon aan de zijkant heeft de slaapkamer veel licht inval. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakraam en toegang tot de zolder. De badkamer is ruim heeft een tegelvloer met vloerverwarming, extra breed ligbad, en toilet, dubbele wastafel met meubel, ruime inloopdouche met regendouche, handdouche, Sunshower Deluxe en inbouwspots in het plafond. Slaapkamer aan de achterzijde voorzien van twee dakvensters. Luik naar de grote zolder.

##### Tweede verdieping woonhuis:

De zolder is ruim en bereikbaar via een luik. Nokhoogte zolder ca. 2.70 m.

Deze ruimte is nog naar eigen wens in te delen.

##### De tuin:

De tuin is onderverdeeld in een weide met paardenstal, een gedraineerde paardenbak, een terras met uitzicht over de polder. Palmbomen en een overdekt zwembad.

Het verwarmde zwembad is ovaal en voorzien van een warmtepomp in een aparte ruimte.

De overkapping van het zwembad kan in delen worden opengerold.

##### Paardenstal:

De paardenstal heeft twee royale paardenboxen en een middenstuk voor de opslag van uw hooi en spullen. Alle drie de delen zijn bereikbaar met een aparte deur naar buiten.

##### De hobbyruimte:

Naast het woonhuis is de aangebouwde schuur, deze is gedeeltelijk te gebruiken als hobbyruimte en gedeeltelijk als garage. Deze ruimte is zeer ruim en voorzien van verwarming.

Deze ruimte heeft een aparte ketel CV ketel (Nefit HR 2017) en is tevens voorzien van warm en koud water. Alle vloeren zijn v.v. laminaat, het plafond is v.v. tl verlichting in een systeemplafond. Alles is geïsoleerd



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

en alle ramen zijn v.v. dubbele beglazing of voorzetramen.

Aan de zijkant is een deur met toegang naar de berging/garage. Deze kunt u ook vanaf het erf bereiken middels twee grote schuifdeuren met een roldeur. Hier is een vaste trap naar de vliering en de bar/feestzaal.

Eerste verdieping:

Grote ruimte met bar.

De vloer is v.v. van laminaat en twee grote dakvensters zorgen voor voldoende daglicht. De nokhoogte is ca. 3.85 m hoog.

Achter de bar is een deur met toegang tot een grote ruimte die momenteel wordt gebruikt als opslag.

Bijzonderheden:

- Een woonboerderij met heel veel mogelijkheden
- Alle raamwerken zijn v.v. dubbele beglazing of voorzetramen
- Geïsoleerde muren
- In het woonhuis is de gehele begane grond v.v. vloerverwarming

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

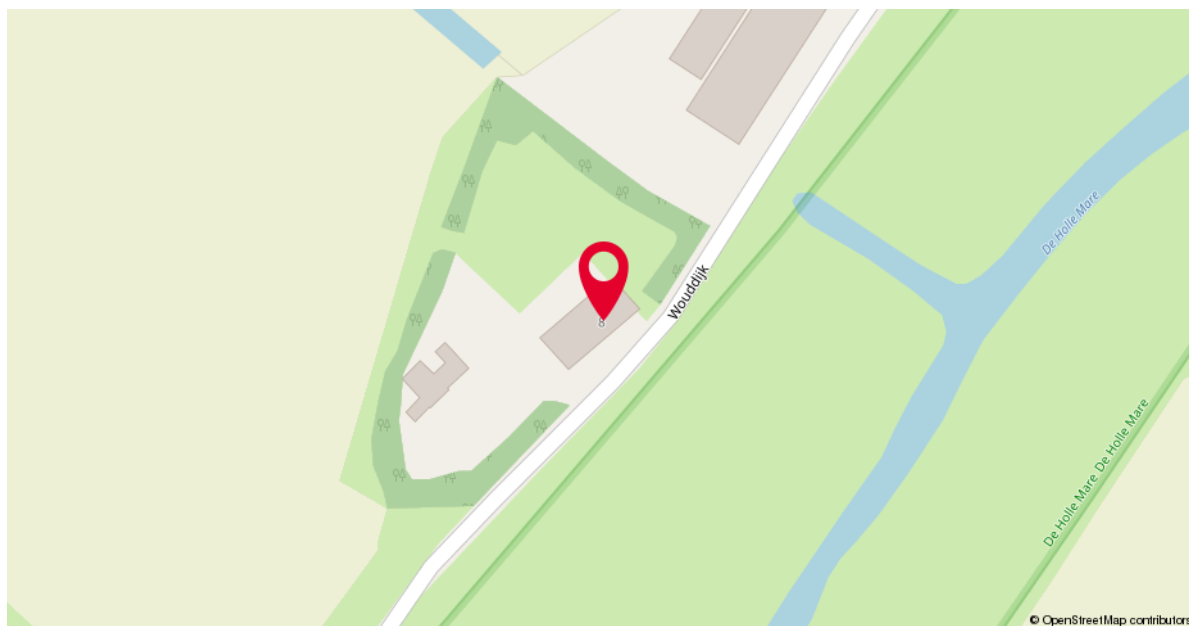
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs:</b>	€ 725.000 k.k.
<b>Soort:</b>	woonboerderij
<b>Type:</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers:</b>	4
<b>Inhoud:</b>	1970 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	6850 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	409 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte:</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar/-periode:</b>	1887
<b>Ligging:</b>	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
<b>Tuin:</b>	tuin rondom
<b>Garage:</b>	aangebouwd steen, parkeerplaats
<b>Isolatie:</b>	dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel

## Locatie







**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

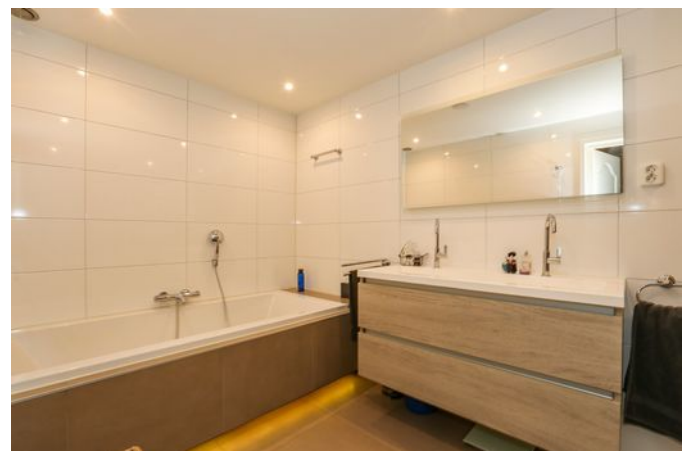


Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

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

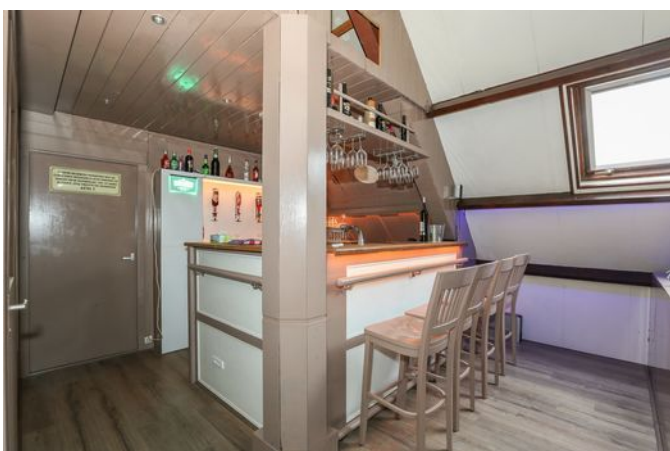
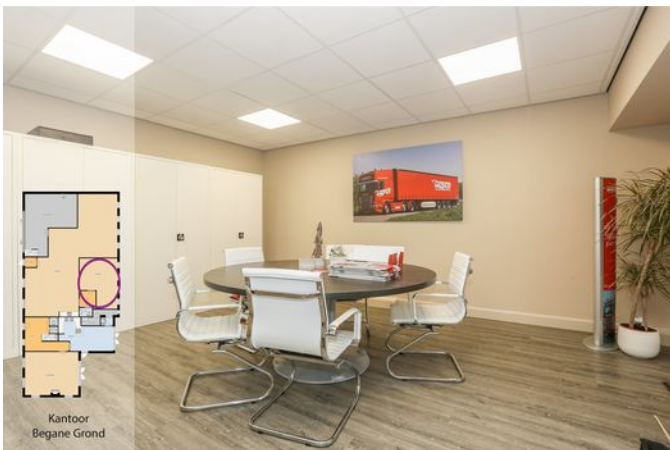


Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

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

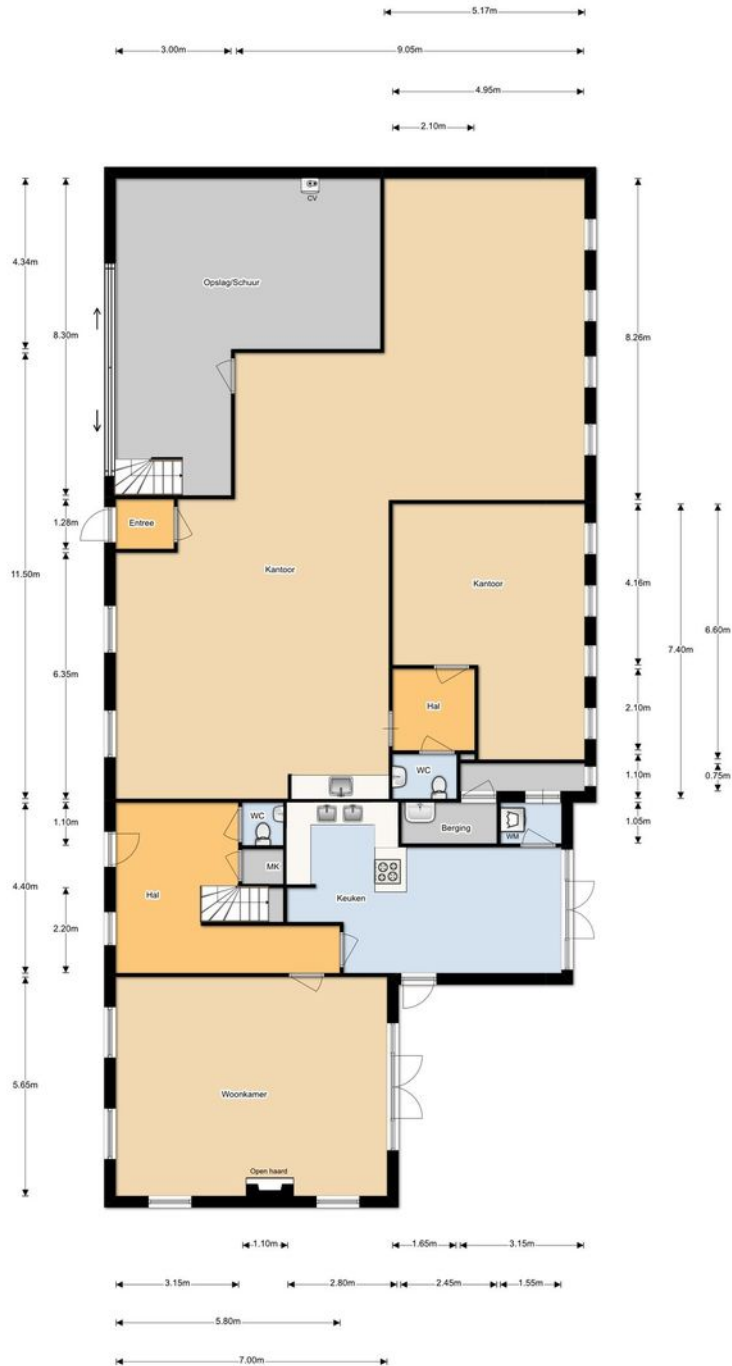
info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800







**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Begane Grond





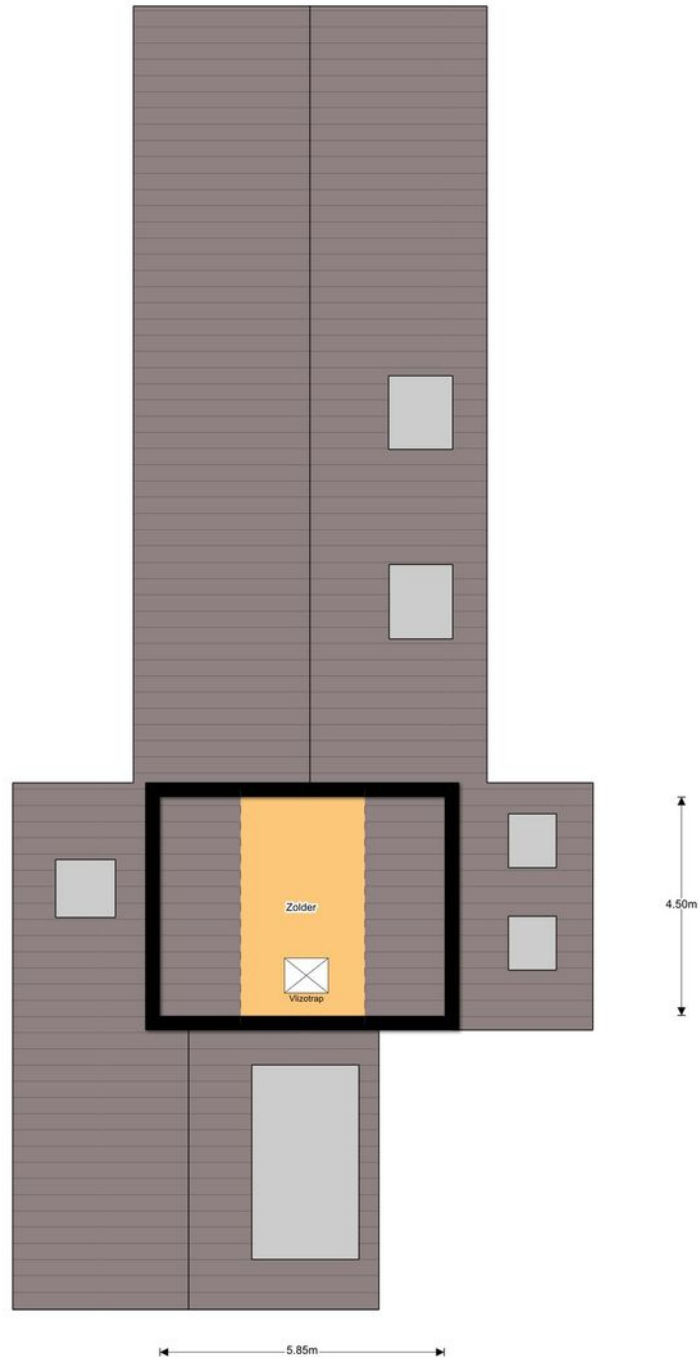
**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



1e Verdieping



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



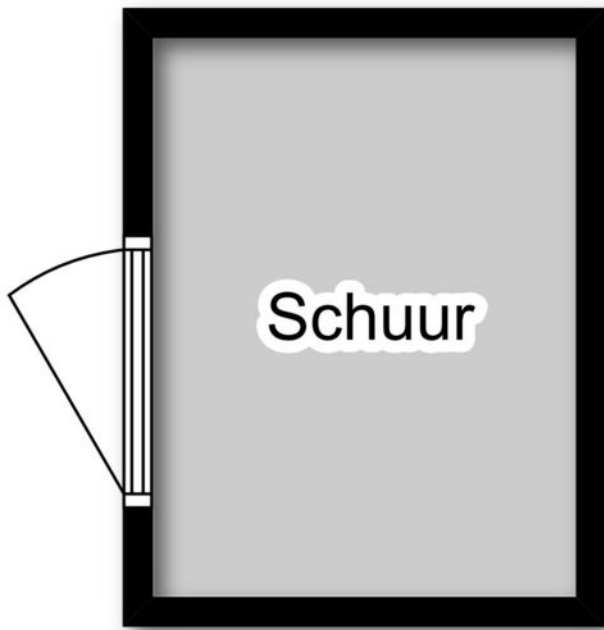
2e Verdieping





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

1.40m



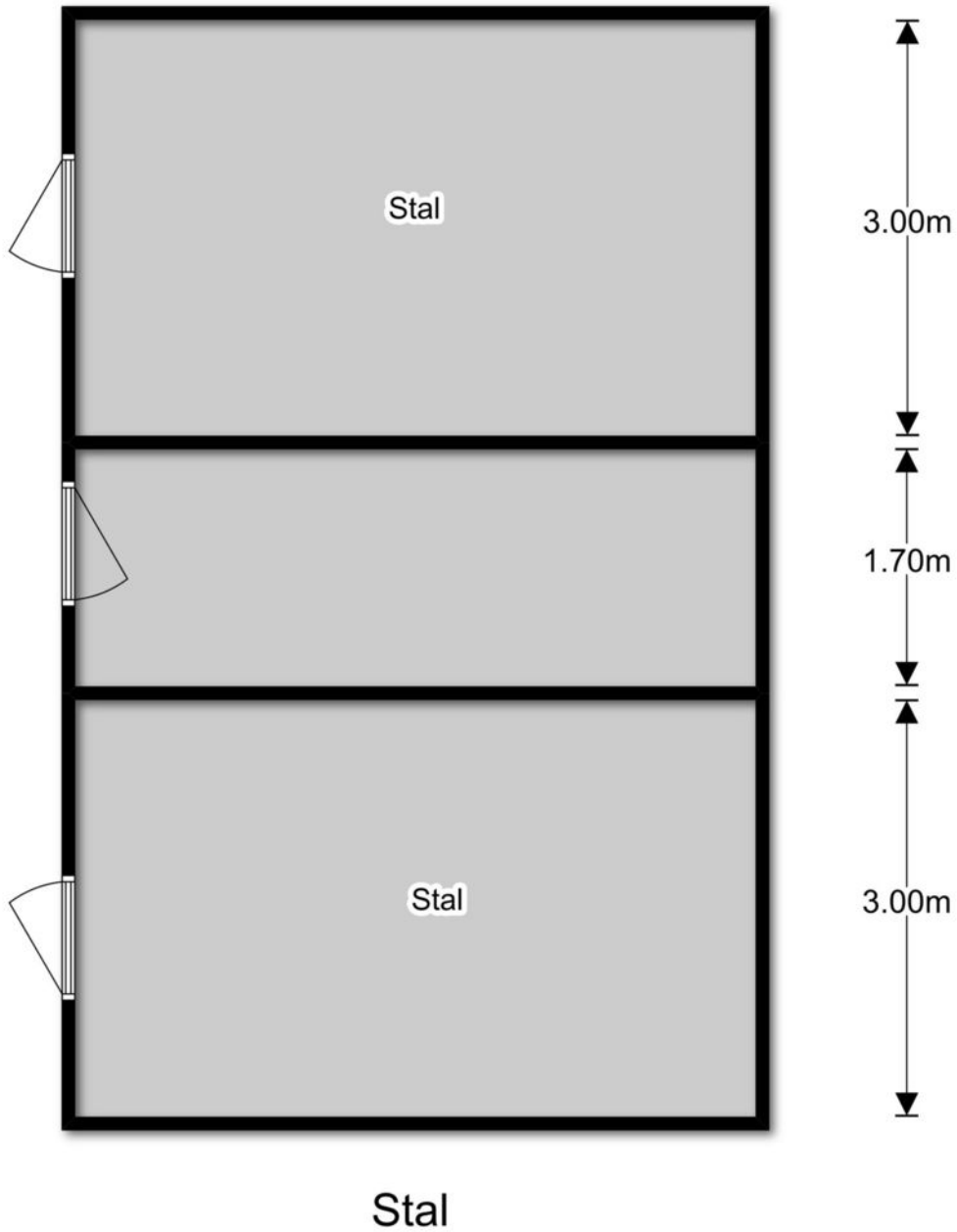
1.85m

**Schuur**



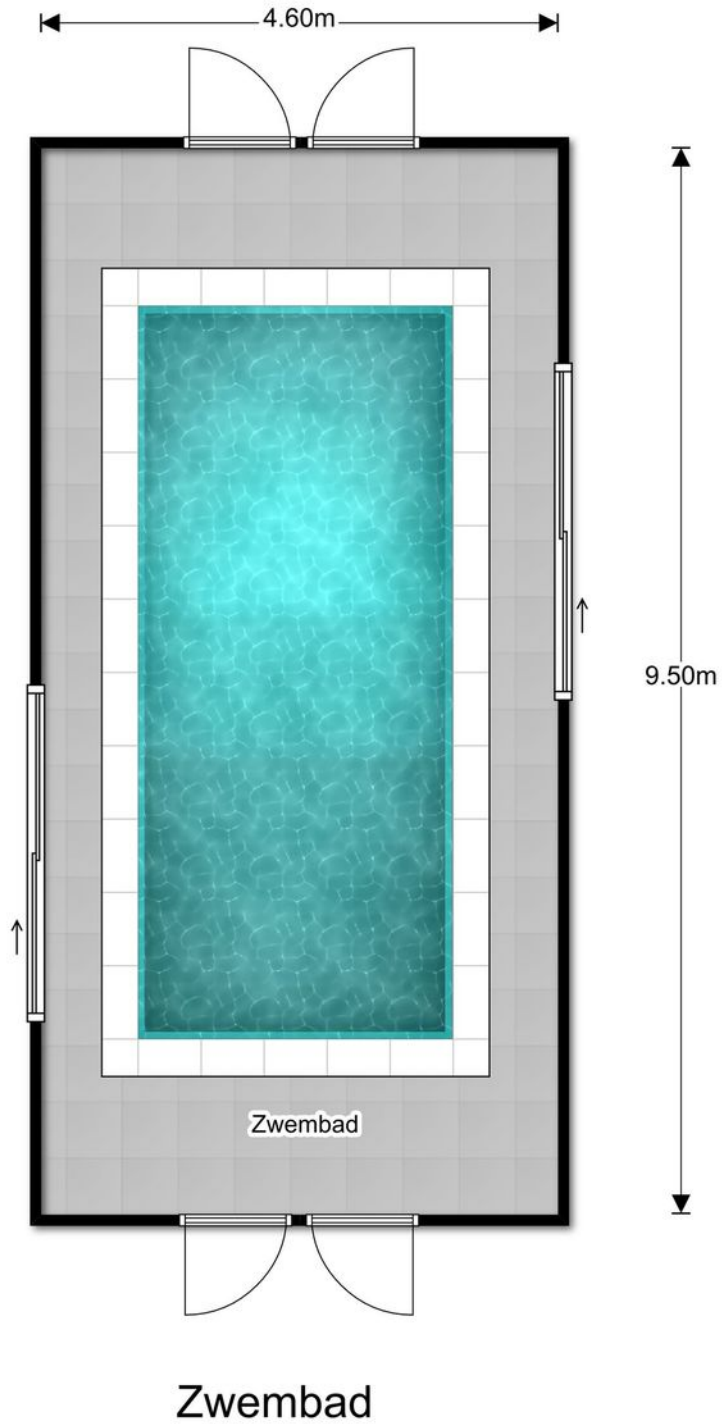
**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

4.90m



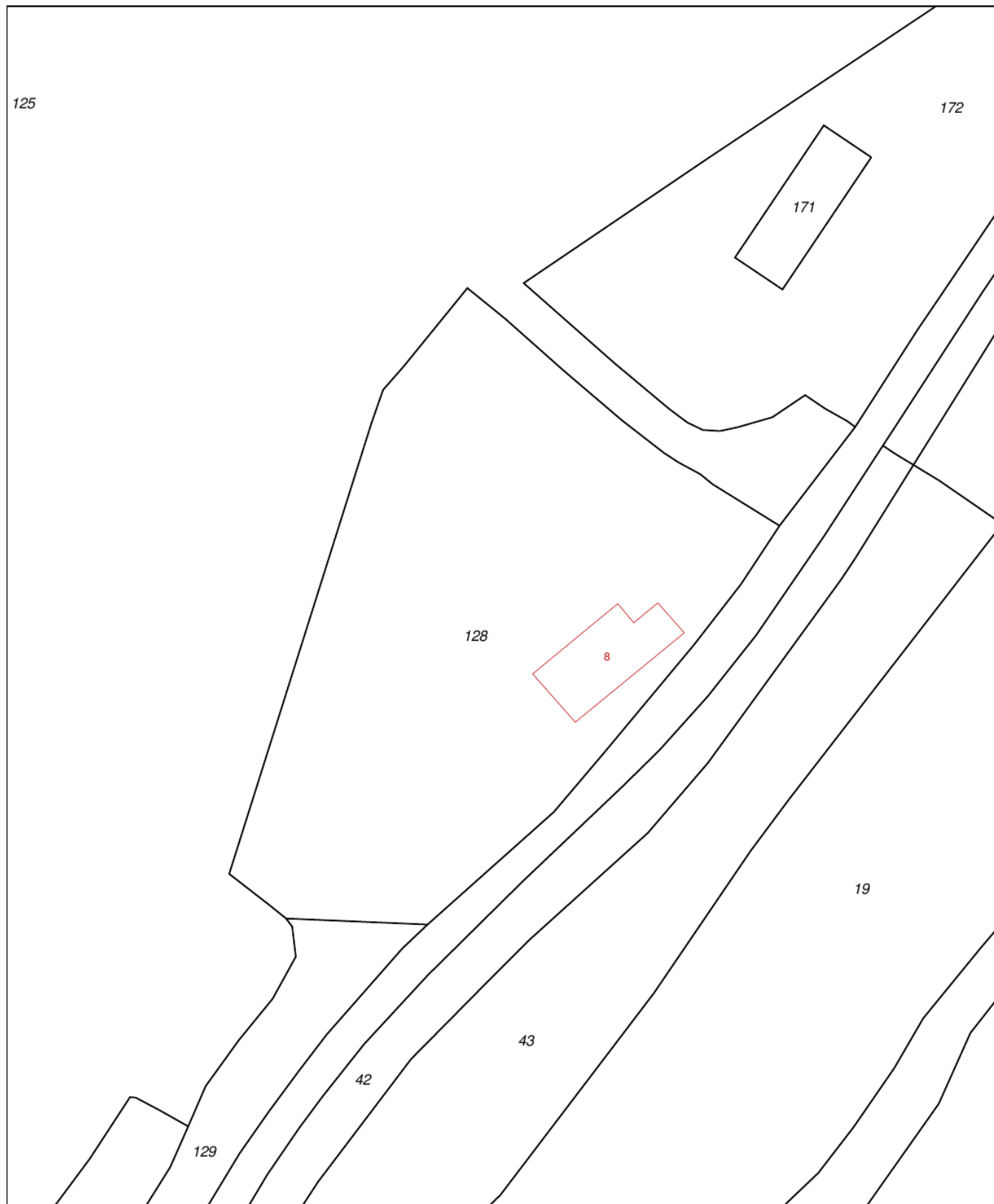


**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS





Uittreksel Kadastrale Kaart



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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, Apeldoorn, 26 maart 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente    <b>BRIELLE</b></p> <p>Sectie                        <b>G</b></p> <p>Perceel                      <b>128</b></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
<b>Tuin</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas	X			
<b>Woning</b>				
Brievenbus	X			
Rookmelders				X
Schotel/antenne				X
Rolluiken/Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen			X	
Vlaggenmast				X
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails				X
Gordijnen/vitrages				X
Losse horren/rolhorren				X



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rolgordijnen				X
<b>Vloerdecoratie</b>				
Plavuizen	X			
Vloerbedekking				X
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening</b>				
CV met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Open haard met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Isolatievoorzieningen				X
Mechanische ventilatie				X
<b>Keukenapparatuur</b>				
vaatwasser	X			
oven	X			
koelkast		X		
koffie-apparaat	X			
combi-magnetron	X			
<b>Verlichting</b>				
lamp boven eettafel	X			





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
inbouwspots	X			
<b>Badkamer accessoires</b>				
sunshower (zonnebank/ infra-rood)	X			
<b>Algemeen</b>				
Radiatorafwerking	X			
Schilderijophangstelsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Wastafels met accessoires				X
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

## 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.



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## 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?

### Bijzonderheden 1 H.

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

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.)

woning + werkruimte

### 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?

recentelijk reparatie  
scheur in stucwerk  
binnenmuur  
uitgevoerd

### 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?

Nee

Zo ja, volgens welke methode?

### Dak(en) 3 A.



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:

Overige daken:

dak van voormalige  
schuur ca. 1984  
dak van woonhuis in  
2016 vernieuwd

### 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:



## Vragenlijst

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? gedeeltelijk in 2018

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

### 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.



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

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

Ja

Zo ja, waar?

stucwerk woonkamer

### 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.)

Ja

Zo ja, waar?

zie boven, stucwerk woonkamer

### 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?

Ja

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

### 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

### Installaties 7 A.

Is er een CV-installatie aanwezig? Ja

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? 2 x bouwjaar ca. 2106/2017

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? middels onderhoudscontract Noordzij Briele

### 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?

2 weken geleden  
(jaarlijks  
schoorsteenveger  
Kremer)

### 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?

## 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.? Nee

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? ca 1901

### Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Ja

Zo ja, welke en waar?

Schuur/afdak en  
paardestal op terrein  
asbest

### 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?



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

### Diversen 9 E.

Is de grond voor zover bekend verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee

### Diversen 9 F.

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	Nee
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?	Ja
---	----



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

buitengevel voorkant en om het woonhuisgedeelte, nieuwe voorzetmuur. Inpandige verbouwing in voormalige 'stalgedeelte't.b.v. werkruimte

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

meerdere aannemers. Buitengevels aannemer Moerman Zwartewaal

### Diversen 9 K.

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

Nee

### Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?

Belastingjaar

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

Peiljaar?

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

Belastingjaar?

### Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?

Belastingjaar?

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

### 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?

Nee

Is de canon afgekocht?

Nee

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.

## Vragenlijst

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.?

Ja

Zo ja, welke?

onderhoud cv's

### Extra:

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



## **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](http://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.