



Prinses Margrietstraat 1, 2396 XC Koudekerk aan den Rijn

Bieden vanaf € 460.000,00 kosten koper



Omschrijving

Hoekwoning met vrijstaande stenen garage en bijna 12m lange oprit met laadpaal, gelegen in een rustige groene omgeving nabij vele voorzieningen, ov en uitvalswegen.

SAMENGEVAT

- Gezinswoning met 3 ruime slaapkamers
- Zeer netjes onderhouden
- Voor-, zij- en achtertuin
- Eigen oprit met parkeerplaats voor 2 auto's en laadpaal
- Stenen garage van 25m² met eigen groepenkast
- Sfeervolle woonkamer v.v. vloerverwarming en dubbele openslaande deuren naar achtertuin
- Ruime nette badkamer met whirlpool ligbad, separate douche en vloerverwarming
- Separate ruime toiletruimte op de 1e met aansluiting wasmachine/droger
- Uitgebouwd middels nokverhoging/dakkapel 2011
- Airco op 2e verdieping
- Centraal gelegen in een leuke rustige en kindvriendelijke woonwijk
- In Randstad nabij vele voorzieningen maar ook landelijk in de natuur, met de polders van de Lagewaard om de hoek

De INDELING van de woning is als volgt:

Verzorgde voortuin voorzien van groen met bestraat pad naar voordeur.

Entree/gang met toegang tot meterkast, trapkast, trapopgang naar 1e etage en de toiletruimte.

De toiletruimte is v.v. een originele gietvloer, een toilet en een fonteintje. In de gang ligt een mooie, naar de woonkamer doorgetrokken, VT wonen beton laminaatvloer. De woonkamer heeft karakter dankzij de sfeervolle openslaande deuren naar de tuin. Veel licht komt binnen door de grote raampartijen aan weerszijden en door het zijraam. Aan de voorzijde kijk je uit op groen. Doordat de woonkamer breed is, heb je hier voldoende ruimte voor het creëren van een heerlijke zithoek. Een lange eettafel kan worden geplaatst bij de open keuken. Vanuit hier heb je zicht op de verzorgde achtertuin. De achtertuin kan worden bereikt via de openslaande tuindeuren en via een openslaande deur in de keuken. De keuken heeft recentelijk een upgrade gehad en is toen ook voorzien van nieuwe inbouwapparatuur zoals een afzuigkap (2026), kookplaat (2026) en combi oven/magnetron (2025). Verder tref je hier een Quooker, een vaatwasser en een grote losstaande koelkast met no frost vrieslades en een Brita water filterdispenser.

TUIN

De woning beschikt over een voortuin, zijtuin en achtertuin. De zijtuin wordt momenteel gebruikt als oprit. Doordat de oprit bijna 12m lang is, heb je hier ruimte voor 2 auto's achter elkaar. De oprit is voorzien van een 1-fase laadpaal (uit te breiden naar 3-fase) en van klinkers. De oprit brengt je ook naar een vrijstaande stenen garage van 25m². De garage is voorzien van een eigen

3-groepenkast en over een elektrische garagedeur (2025). Vanuit de garage, woning en het achterom, bereik je de achtertuin. Deze ligt op het oosten maar door de ligging en de omgeving kan je hier de hele dag van de zon genieten. De achtertuin is voorzien van speels gelegde klinkers, een praktisch kunstgrasveldje, een houten vlonderterras en groene border.

1e etage

Overloop die je brengt naar de 2 flinke slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte. De slaapkamers hebben beiden een inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een elektrisch rolluik. De badkamer is netjes en compleet met een heerlijk whirlpool ligbad, douchecabine, wastafel met meubel, design radiator en vloerverwarming. In de separate toiletruimte v.v. sfeervolle gietvloer, tref je momenteel ook de aansluiting voor wasmachine/droger.

2e etage

Uitgebouwd met dakkapel en nokverhoging (2011). Hierdoor is een ruime voorzolder gecreëerd met veel bergruimte onder de knieschotten en voor de cv opstelplaats. Een airco houdt deze verdieping en de 1e verdiepingen in de hete zomers heerlijk koel. Via een deur bereik je de 3e ruime slaapkamer met wederom veel bergruimte onder knieschotten en in de vaste kastenwand. De kamer is heerlijk licht dankzij raampartijen aan weerszijden.

LOCATIE

De woning ligt op een centrale locatie in Koudekerk aan den Rijn met 2 basisscholen, kinderopvang, het Hofstedepark en het Prins Alexander bad op loopafstand. Koudekerk aan den Rijn ligt midden in het Groene Hart en biedt rustig wonen midden in de Randstad. In het dorp zijn meerdere winkels voor de dagelijkse boodschappen, diverse sportverenigingen, een grote sporthal en een buitenzwembad. Middelbare scholen liggen op fietsafstand (Alphen aan den Rijn, Leiden en Leiderdorp). Uitvalswegen richting de grote steden zijn snel te bereiken. Zo bent u met de auto in 10 minuten in Leiderdorp en Alphen aan den Rijn. Zoetermeer, Leiden en Schiphol liggen op 20 minuten rijden afstand. Voor Amsterdam en Den Haag is dat 30 minuten. Er gaan bussen naar Alphen aan den Rijn station en Leiden station. In de nabije toekomst komt er een NS station in Koudekerk-/Hazerswoude (nabij de N11).

AAN DE TEKST, FOTO'S EN PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1960

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	325 m ³
Perceel oppervlakte	236 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	92 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Glasvezel kabel, Openslaande deuren
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.076
Tuin breedte (cm)	989
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Verzorgd







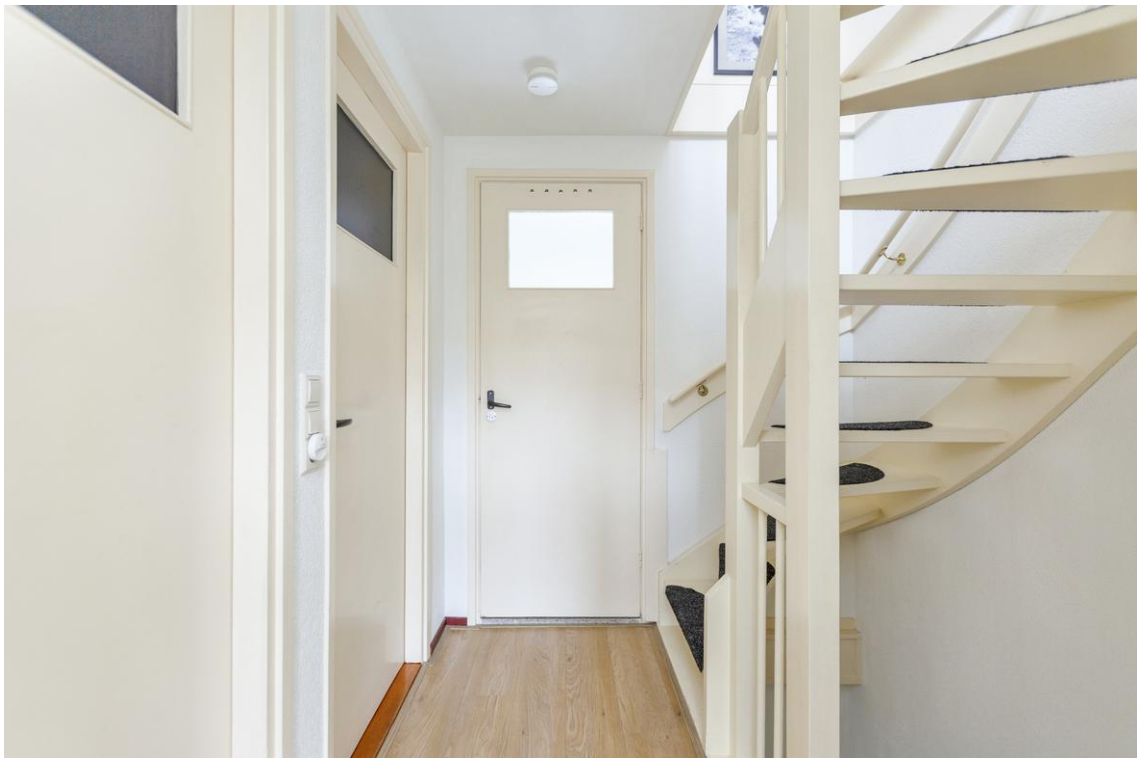


















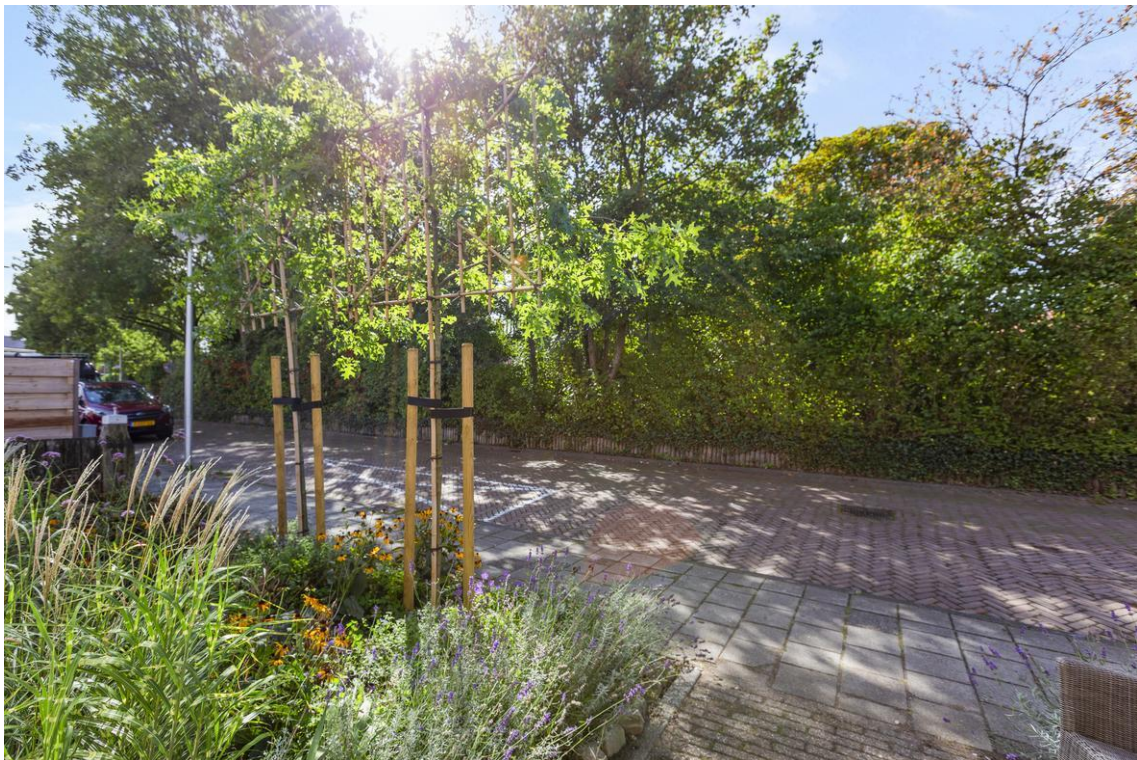


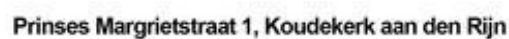














makelaar met een eigentijdse visie

DE WEKKER WONEN

verkoop aankoop verhuur taxaties



Begane grond



DE WEKKER WONEN

verkoop aankoop verhuur taxaties

Prinses Margrietstraat 1, Koudekerk aan den Rijn

© 2021. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.vastgoedmedia.com

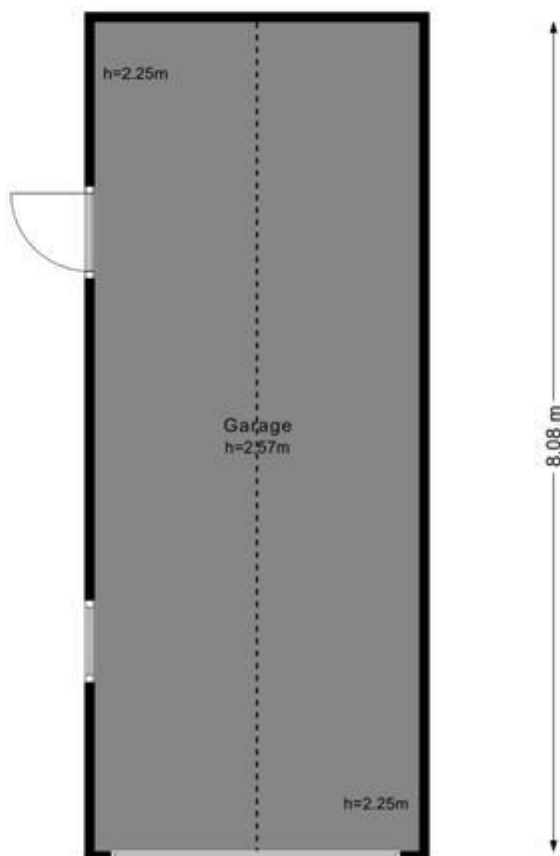


De Wekker Wonen
Evenaar 140
2408 JS, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0172-416353
E-mail: info@dewekkerwonen.nl
www.dewekkerwonen.nl

Vastgoed
Ned.

funda

3.14 m



Garage

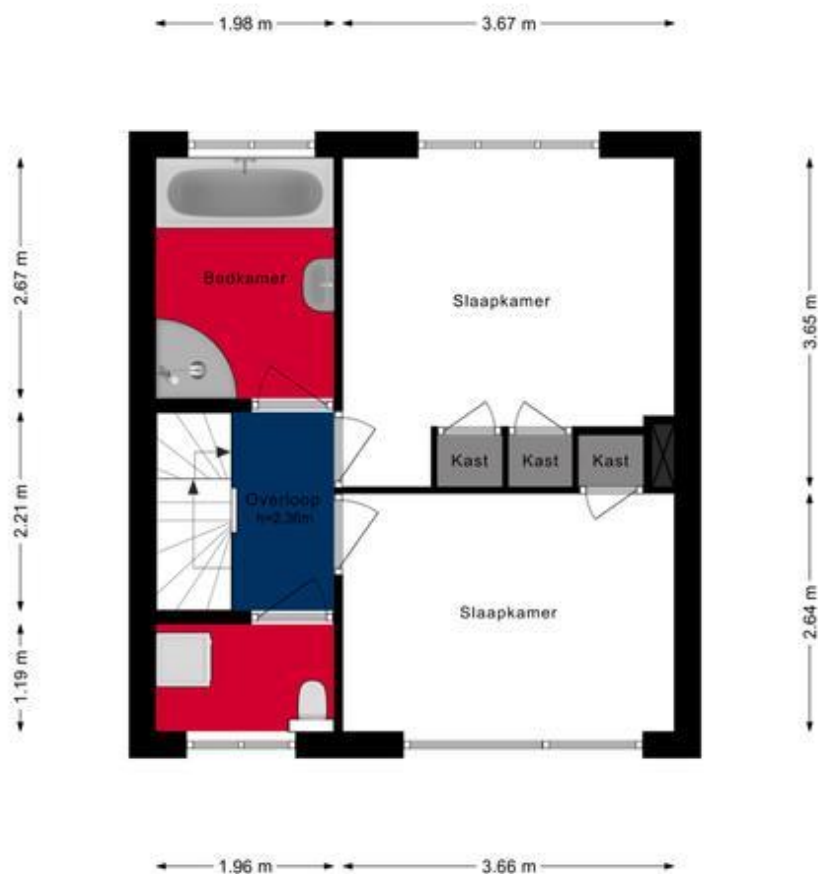




makelaar met een eigentijdse visie

DE WEKKER WONEN

verkoop aankoop verhuur taxaties



1e Verdieping



makelaar met een eigentijdse visie

DE WEKKER WONEN

verkoop aankoop verhuur taxaties

Prinses Margrietstraat 1, Koudekerk aan den Rijn

© 2021. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.vastgoedmedia.com



De Wekker Wonen
Evenaar 140
2408 JS, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0172-416353
E-mail: info@dewekkerwonen.nl
www.dewekkerwonen.nl

Vastgoed
Ned.

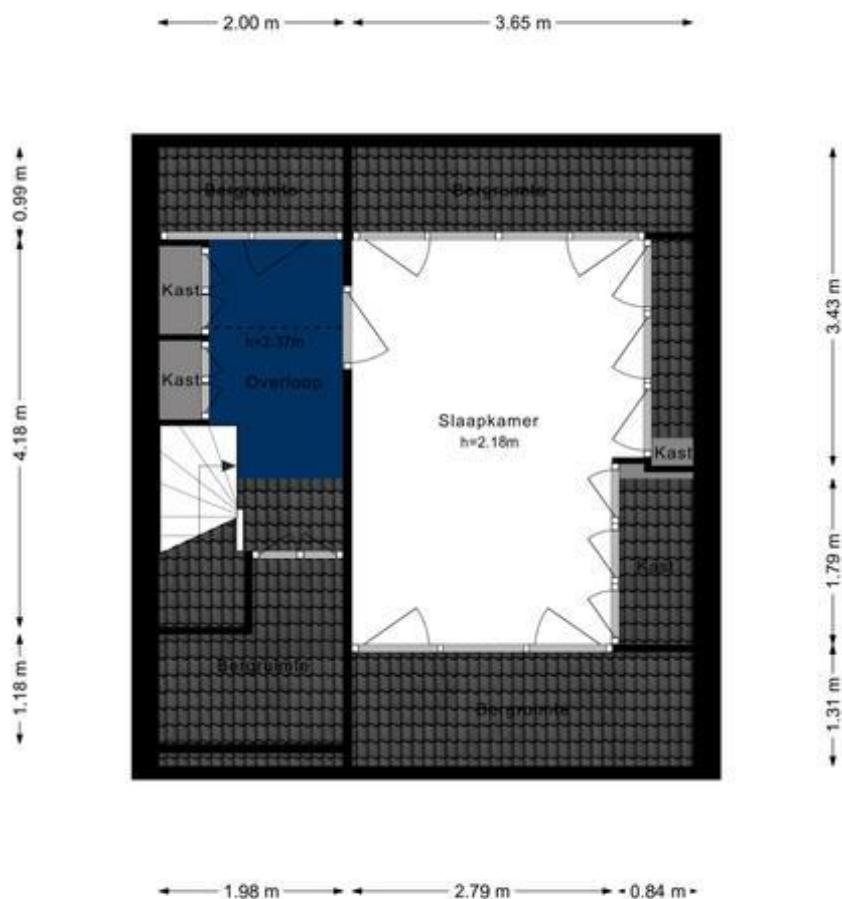
funda



makelaar met een eigentijdse visie

DE WEKKER WONEN

verkoop aankoop verhuur taxaties



2e Verdieping



makelaar met een eigentijdse visie

DE WEKKER WONEN

verkoop aankoop verhuur taxaties

Prinses Margrietstraat 1, Koudekerk aan den Rijn

© 2021. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.vastgoedmedia.com



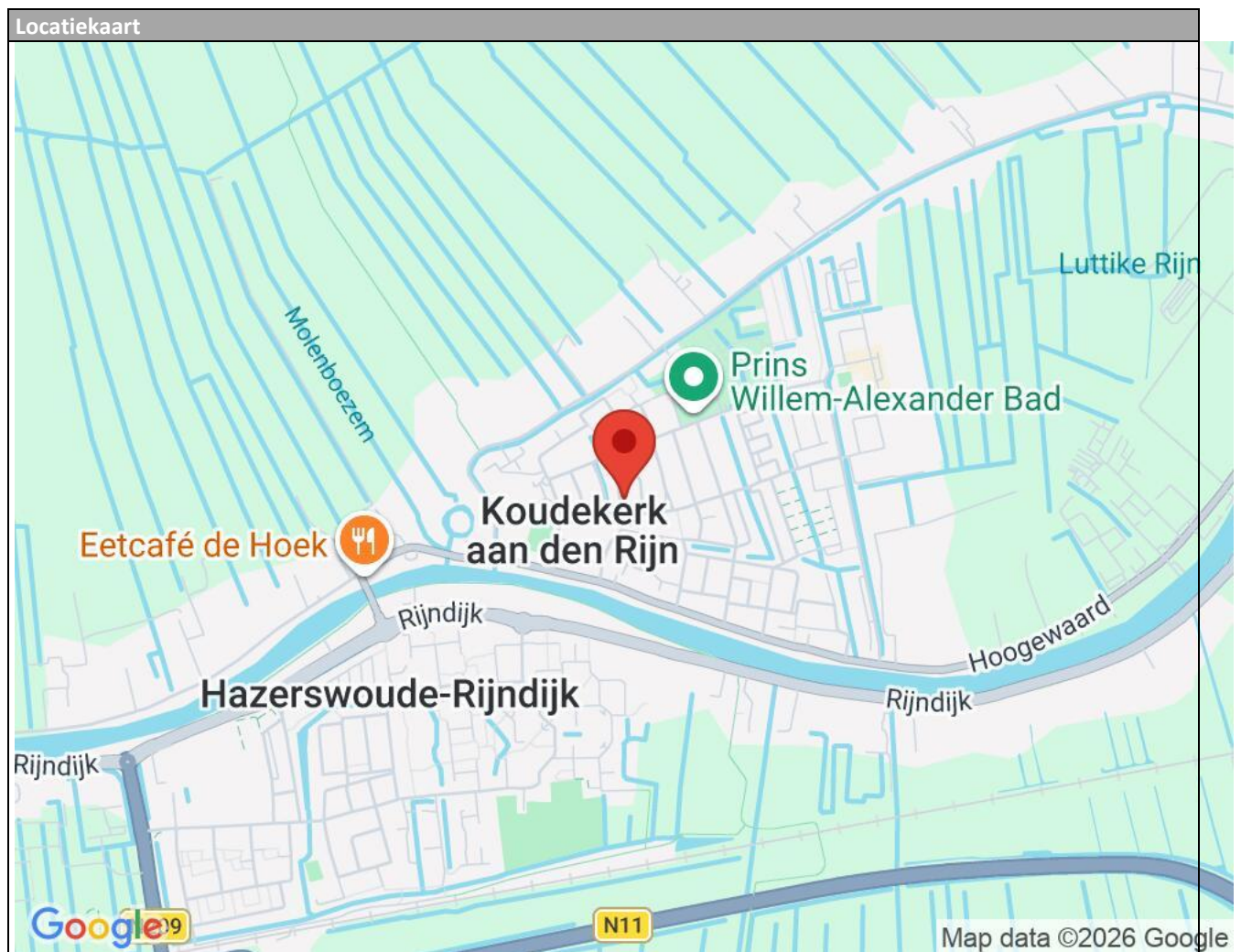
De Wekker Wonen
Evenaar 140
2408 JS, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0172-416353
E-mail: info@dewekkerwonen.nl
www.dewekkerwonen.nl

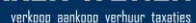
Vastgoed
Ned.

funda

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Prinses Margrietstraat 1
Postcode / plaats	2396 XC Koudekerk Aan Den Rijn
Provincie	Zuid-Holland





A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.



funda

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
- Plafondlampen op de eerste en tweede	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten op de overloop op zolder	☒	☐	☐	☐
- Witte kast naast radiator in de keuken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

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

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

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

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

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Palmboom in pot	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

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

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

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

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **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? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Ja**
(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? : **De uitbouw van de burens staat deels (enkele millimeters) op ons perceel. Deze situatie was reeds aanwezig toen wij de woning kochten.**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**

- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
- Duur: : _____
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee
- Indien er geen contract of overeenkomst is, : _____
beschrijf hieronder wat (mondeling) met de
huurder/ gebruiker is afgesproken: _____
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij : _____
verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) _____
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee
- Zo ja, hoeveel? € _____
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
- Zo ja, welke? : _____
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**
- Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- Zo ja, toelichting: : _____
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

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

Zo ja, waarom? : _____

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

Zo ja, waarom? : _____

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

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

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

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

2 Gevels

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

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

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **4 april 2019 met isolatieparels**

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

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

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : _____

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

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : -

3 Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **In 2011 zijn de dakkapellen geplaatst.**

Overige daken: : **2011**

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

Zo ja, waar? : **Een aantal jaar geleden in het schot boven de trap.**

Afwatering van de dakkapel is direct daarna gerepareerd door een professional. Hierna geen lekkage meer gehad.

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**
Overige daken: **Ja**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend
Overige daken: **Nee**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Dakisolatie aanwezig volgens energielabel. Toegepast isolatiemateriaal zijn ons niet bekend. Mogelijk (deels) aangebracht bij plaatsing van de dakkapellen in 2011.**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Niet bekend**
Overige daken: **Niet bekend**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Onbekend. Zie energielabel voor de vastgestelde energetische kenmerken van de woning.**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting: : _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting: : _____

4 Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Hout**
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **Buitenkozijnen op de begane grond en eerste verdieping geschilderd in 2018. Voordeur en ramen aan de voorzijde (begane grond en eerste verdieping) opnieuw geschilderd in 2021.**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
Zo ja, door wie? : _____
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting: _____

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

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : **Schuurdeur heeft geen eigen slot in de deur. Die kan op slot met een los slotje op de deur.**

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

Zo ja, welk type glas? : **Overwegend dubbelglas in de gehele woning. Een klein klampaampje aan de voorzijde is voorzien van enkelglas. Het exacte type beglazing is ons niet bekend.**
 (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

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

Zo ja, waar? : **In 2023 is op een klein deel van de betonvloer in de woonkamer (circa 5 x 10 cm) vocht geconstateerd. Dit is behandeld en sindsdien hebben wij geen vochtproblemen meer ervaren.**

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

Zo ja, waar? : **In 2021 is schimmelvorming geconstateerd in de inbouwkast op zolder. Dit is behandeld en sindsdien hebben wij geen schimmelvorming meer waargenomen.**

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

Zo ja, waar? : **In de schuur aan het einde van de tuin zijn scheuren aanwezig. Volgens de vorige eigenaren zijn deze destijds hersteld, onder andere met horizontale draagbalken. Tijdens onze bewoning (sinds 2014) hebben wij geen verdere verzakking of uitbreiding van de scheurvorming waargenomen.**

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? : **Eén vloertegel in de badkamer heeft losgezeten. Deze tegel is in 2025 opnieuw verlijmd. Sindsdien hebben wij geen verdere problemen ervaren.**

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

Zo ja, waar? : _____

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **De vloer is voorzien van (EPS-)isolatie (piepschuim-broodjes). De datum van plaatsing is ons niet bekend. Voor zover zichtbaar vanuit de kruipruimte zijn de bereikbare delen van de vloer geïsoleerd.**

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

Is de kruipruimte droog? **Meestal**

Zo nee of meestal, toelichting: : **De kruipruimte is doorgaans droog. Na hevige regenval heeft er enkele keren tijdelijk grondwater in de kruipruimte gestaan. Dit heeft niet tot overlast geleid.**

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Ja**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Nee**

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : **Na hevige regenval heeft tijdelijk grondwater in de kruipruimte gestaan. Dit heeft tijdens onze bewoning niet tot merkbare overlast of schade geleid. Het water trok vanzelf de grond in.**

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : **CV en airconditioning** de woning?

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**

Zo nee, toelichting: _____
 (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of
 geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) _____

Merk van de installatie(s): : **CV: Nefit TrendLine Airconditioning: Carrier**

Type(nummer) van de installatie(s): : **CV: Nefit TrendLine HRC25/CW4 Airconditioning: Carrier
 42QHG009D8S**

Installatiedatum van de installatie(s): : **CV: November 2015 Airconditioning: 20 augustus 2020**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het
 laatst onderhouden? : **CV: September 2025 Airconditioning: Oktober 2025**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **CV: Freek van Os Voorschoten Airconditioning: Cool &
 Clean Leiderdorp**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
 (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie
 functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

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

Zo ja, waar? : **De inkomende hoofdwaterleiding; de hoofdkraan brak af.
 Oasen heeft de hoofdwaterleiding toen bevroren, en een
 nieuwe flexibele leiding geplaatst. De rest van de straat is
 in navolging hiervan ook voorzien van nieuwe
 wateraansluitingen.**

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

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Ja**

Elektrisch:

warm water: **Ja**

overig, namelijk : **In 2025 heeft de radiator in de badkamer gedurende korte
 tijd enkele druppels gelekt. Daarna heeft het probleem zich
 niet meer voorgedaan.**

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : **Badkamer**

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm
 water? : **Woonkamer**

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : **n.v.t.**

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

Zo ja, welke? : _____

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**
 Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. Ja / Nee / Niet bekend
 Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: _____
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

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

Functioneren alle zonnepanelen? Ja / Nee / Niet bekend

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

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

Zo ja, welke? : _____

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

Installateur: : _____

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

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

Aantal kWh: : _____

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

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

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

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

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

- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **Onbekend**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**

- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Nee**
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : _____
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Ja**
Zo ja, welke? : **Op de begane grond functioneren bij enkele dubbele stopcontacten de linker aansluitingen niet. De rechter aansluitingen functioneren wel.**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Ja**
Zo ja, waar bevindt deze zich? : **Oprit**
Blijft deze achter? **Ja**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Nee**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**
Zo nee, toelichting: : _____
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **Nog niet.**
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **Bijna 2 jaar, in de badkamer geplaatst in november 2024**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja / Nee**
Zo nee, toelichting: : _____
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____
- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Nee**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : _____

8 Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **De badkamer is geplaatst door een vorige eigenaar. De exacte leeftijd is ons niet bekend. In 2025 hebben wij de badkamer gedeeltelijk gereviseerd.**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Ja**
Zo ja, welke? : **In de kruipruimte sloot een verloopstuk van de riolering niet goed aan. Dit is in circa 2016 door een loodgieter hersteld. Sindsdien hebben wij geen verdere problemen ervaren.**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____
onderhouden? _____
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **De keuken is geplaatst door een vorige eigenaar. De exacte leeftijd is ons niet bekend. In 2026 hebben wij diverse onderdelen van de keuken vernieuwd.**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Afzuigkap: 2026 Kookplaat: 2026 Combi-oven/magnetron: 2025**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____
- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Ja**
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : **Quooker in 2026 geplaatst. De exacte leeftijd van de Quooker is ons niet bekend. De kraan functioneert naar behoren.**

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1960**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Niet bekend**
Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Niet bekend**
Zo ja, waar? : _____
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Niet bekend**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee /

n.v.t.

- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Niet bekend**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
 (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : _____
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : _____
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
- Zo ja, wanneer? : _____
- Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : _____
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
- Zo ja, in welk jaartal? : _____
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Niet bekend**
 Zo ja, welke? : _____
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
 Zo ja, welke label? : **C**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 468**
Belastingjaar? : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 450000**
Peiljaar? : **2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 558**
Belastingjaar? : **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 1141**
Belastingjaar? : **2026. Bedrag is inclusief WOZ-beschikking, OZB, Rioolheffing (326,40) en afvalstofheffing (346,80).**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 101**
Elektra: **€ 82**
Water: **€ 25**
Stadsverwarming: € _____
Anders: : -
Te weten: € _____
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **651**
Elektriciteit hoog (kWh): **2078**
Elektriciteit laag (kWh): **2383**
Elektriciteit totaal (kWh): **4461**
Water (m³): **95**
Stadsverwarming (GJ): -
Anders: -
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **4**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
(Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)
Zo ja, welke? : _____
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: € _____
Duur: : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**
Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : _____

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____
 worden aangevraagd? _____

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

11 Garanties

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

Zo ja, welke? : _____

12 Nadere informatie

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw : **Fijne straat om in te wonen met prettige burens. Wij**
 mening moet weten) **hebben hier met veel plezier gewoond.**