



Ridderhoflaan 41, 2396 CK Koudekerk aan den Rijn

Bieden vanaf € 535.000,00 kosten koper



Omschrijving

Royale speelse splitlevel HOEKwoning met garage en tuin op het zuiden. Deze goed onderhouden woning is verrassend ruim en met veel aandacht verzorgd! Met een souterrain van ruim 30 m2 is een kantoor, praktijk aan huis of extra slaapkamer met douche en wastafel, zoals nu is ingedeeld, mogelijk. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage met parkeermogelijkheid voor meerdere auto's en/of laadpaal op de eigen oprit. Door de hoekligging beschikt de woning over een voor-, zij- en achtertuin waarvan de achtertuin ligt op het zonnige zuiden.

SAMENGEVAT

- Hoekwoning, type splitlevel
- Royaal en goed onderhouden
- voor-, zij- en achtertuin (Z)
- Gerenoveerd souterrain, deels geïsoleerd en voorzien van nieuwe kozijnen
- Inpandige garage met elektrische roldeur
- Eigen oprit met parkeermogelijkheid voor meerdere auto's en mogelijkheid tot installatie van laadpaal
- Dakbedekking vervangen en voorzien van lichtkoepel (2022)
- 8 zonnepanelen en thuisbatterij 10Kw (2026)
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Snelle oplevering is mogelijk

De INDELING van de woning is als volgt:

Begane grond

De voortuin met grote oprit is grotendeels bestraat en voorzien van een lange groene border. Een bestraat pad brengt je naar de zijtuin, de achtertuin en de voordeur met overdekte entree. Via de voordeur bereik je de moderne hal met toegang tot de meterkast, de bergkast en de garage met thuisbatterij. Bovendien bevindt zich hier de recent opgeknapte toiletruimte met hangtoilet en fonteintje. Vanuit de hal kom je in een tweede ruimere hal met garderobemogelijkheid. De bovengelegen woonverdieping en het lager gelegen souterrain zijn vanuit deze hal te bereiken.

Souterrain

Het souterrain van ruim 30 m2 ligt een half niveau lager dan de entree en is mede door daglichttoetreding voor talloze doeleinden te gebruiken. Een werkplek, een praktijk aan huis, een gym, een slaapkamer met badkamer, het zijn maar wat ideeën. Nu wordt deze ruimte opgedeeld in een ruime opslag-/wasruimte en een tienerkamer met eigen was-/douchegelegenheid.

1e verdieping

De woonverdieping ligt een half niveau hoger dan de entree. Bij binnenkomst valt als eerste op hoe groot, hoog en licht deze ruimte is. Maar ook hoe prettig de verbinding aanvoelt tussen het woongedeelte en het keukengedeelte wat weer een meter hoger ligt dan de woonkamer. Het zitgedeelte is gezellig ingericht met een originele kolenkachel dat als haardvuur kan worden gebruikt. Vanuit de woonkamer bereik je, via een driedelige schuifpui, de aangrenzende veranda gelegen op het zonnige zuiden. Op mooie dagen zorg je daarmee dat binnen als buiten voelt. Vanuit hier bereik je ook de achtertuin.

De keukenopstelling is in U-vorm en van hoog kwaliteit Italiaans design met een natuurstenen werkblad. Naast veel opbergruimte beschikt de keuken ook over de benodigde inbouwapparatuur zoals een spoelbak, een 5-pits Falcon gasfornuis (90 cm) met grillplaat, grill-oven en twee ovens, een vaatwasser en een losstaande koel-/vriescombinatie. Verder is de keuken strak afgewerkt met spatvrije wandpanelen, inbouwspotjes en sfeervolle legplanken voor kookaccessoires. Een droom voor elke thuiskok! Bij het zijraam is de eethoek, met veel lichtinval.

De gehele verdieping is voorzien van een moderne vloer van leisteen met vloerverwarming die zorgen voor een behagelijk warme vloer en alle wanden zijn strak gestuukt.

Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer, een separate toiletruimte en een praktische bergkast met CV opstelplaats. Twee ruime slaapkamers liggen aan de achterzijde en de ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De badkamer is uitgevoerd in mediterrane sfeer met sanitair van Villeroy en Boch zoals een compleet ligbad (met handdouche), een inloofdouche en een dubbele wastafel met meubel en bijpassende spiegel. De badkamer is ruim en sfeervol uitgevoerd met hoogwaardige tegels met golvend reliëf, natuurstenen vloer, plafond met inbouwspots, designradiator en ingebouwde audiospeakers die via bluetooth je smartphone verbindt. Een echte wellnessplek om heerlijk te ontspannen.

Tuin

Omdat het een hoekperceel betreft, heeft de woning een voor-, zij- en achtertuin.

In de grotendeels bestrate voortuin, is het mogelijk om 2 auto's te parkeren. Ook is het mogelijk om een laadpaal te installeren, net als menig bewoner in de straat al heeft gedaan. Via de zijtuin, kom je in de achtertuin. Deze is heerlijk diep, ligt op het zonnige zuiden en is omsloten met groen waardoor privacy gewaarborgd is. Een houten tuinhuis, model kapschuur, is recentelijk geplaatst. Een heerlijke plek om zowel op zonnige dagen als in koudere tijden met familie of vrienden te BBQ'en en gezellig te tafelen. De tuinoverkapping is verrassend ruim en beschikt over elektra waardoor het wordt gebruikt als buitenkeuken en het plaatsen van een "heater" mogelijk is.

LOCATIE

De woning ligt in een gewilde woonwijk met verschillende speelgelegenheden, een openluchtwembad en het Hofstedepark om de hoek. Scholen, kinderopvang, winkels, de Oude Rijn en sportaccommodaties zijn nabij. Je hebt hier de beschikking over alle noodzakelijke voorzieningen, rust, ruimte en natuur maar woont toch ook centraal in de Randstad. Uitvalswegen richting de grote steden zoals de N11 en N207 zijn snel te bereiken. 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

Bieden vanaf € 535.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1972

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	492 m ³
Perceel oppervlakte	220 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	148 m ²

Details	
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas, HR+ glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Kolenkachel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	9
Tuin breedte (cm)	8
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd



makelaar met een eigentijdse visie

DE WEKKER WONEN

verkoop aankoop verhuur taxaties

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Koudekerk aan den Rijn
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3977
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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 databankrecht.			

kadaster



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



































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





makelaar met een eigentijdse visie

DE WEKKER WONEN

verkoop aankoop verhuur taxaties



Begane grond



Ridderhoflaan 41, 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



1e verdieping



makelaar met een eigentijdse visie
DE WEKKER WONEN
verkoop aankoop verhuur taxaties

Ridderhoflaan 41, 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.

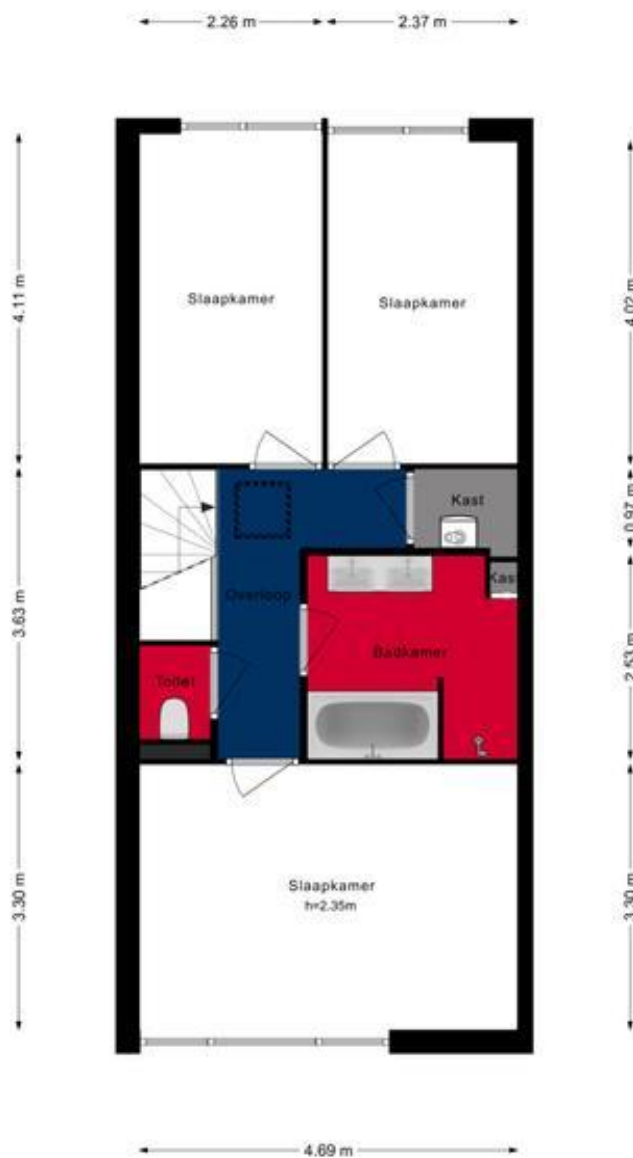
funda



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

Ridderhoflaan 41, Koudekerk aan den Rijn

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

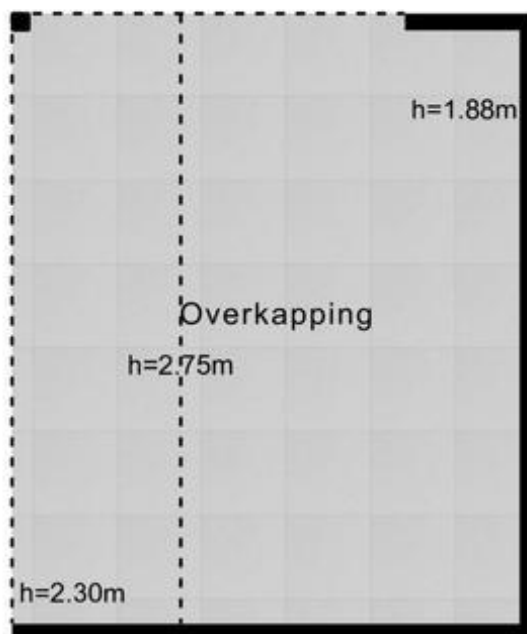


De Wekker Wonen
Evenaar 140
2408 JS, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0172-416353
E-mail: info@dewekkerwonen.nl
www.dewekkerwonen.nl

Vastgoed
Ned.

funda

← 3.01 m →

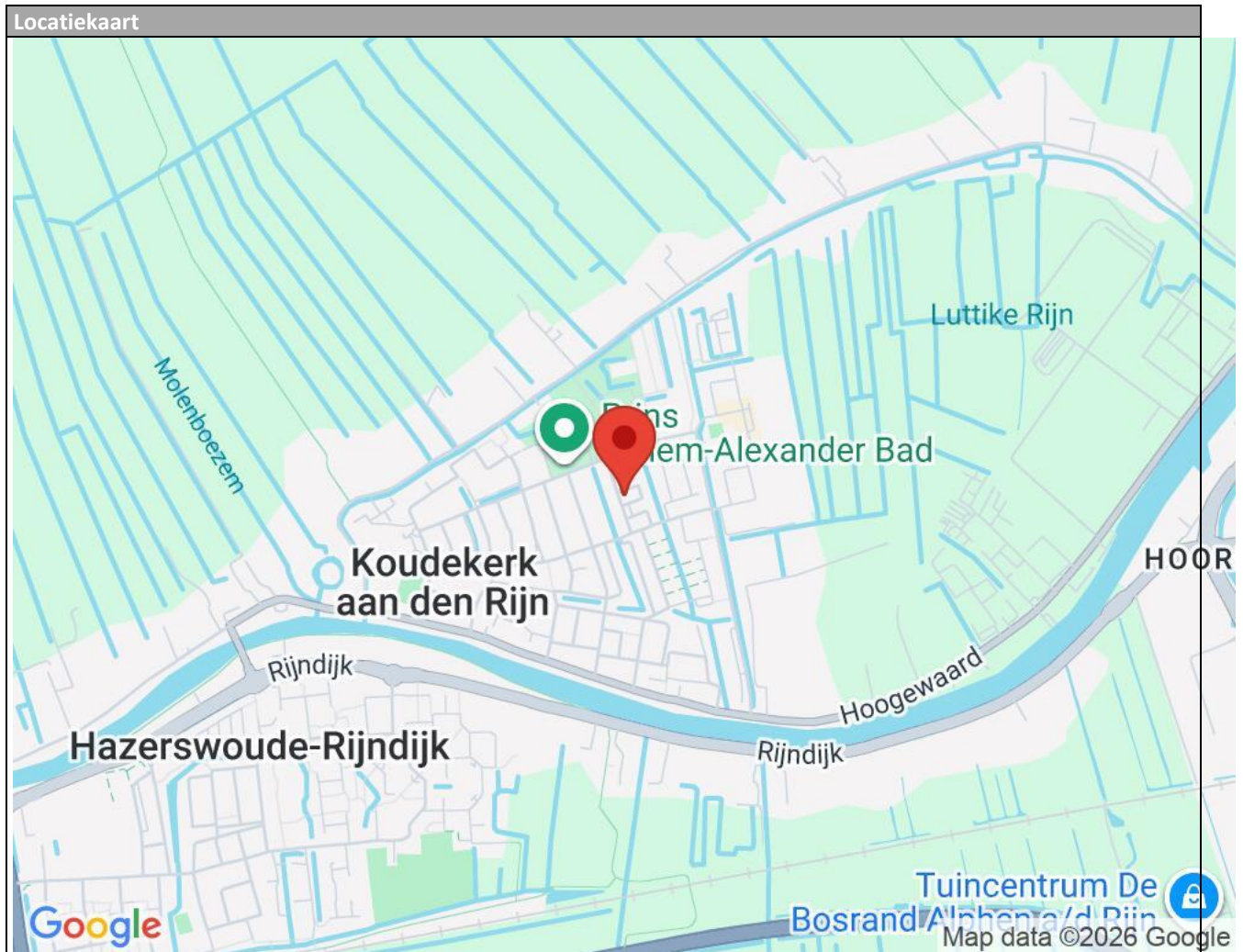


Overkapping



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Ridderhoflaan 41
Postcode / plaats	2396 CK Koudekerk Aan Den Rijn
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Vijf grote hanglampen in woonkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast met schuifdeuren en spiegeldeur slpkmr	☒	☐	☐	☐
- Kledingkast kinderkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Gordijnrails woonkamer	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen slaapkamer en woonkamer	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Vloeren slaapkamers	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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	☒	☐	☐	☐
- Kasten souterrain	☐	☐	☒	☐
- Kasten garage	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
- Kleine koelkast souterrain	☐	☒	☐	☐
- Diepvrieskist souterrain	☐	☒	☐	☐
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)	☒	☐	☐	☐
- Douche souterrain	☒	☐	☐	☐
- Wastafel souterrain	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
- Batterij 10kw (in garage)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
Vuilwaterpomp	☒	☐	☐	☐
	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Planten in potten	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Lichtsnoer en losse lampen	☐	☒	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
BBQ	☐	☒	☐	☐
Tuintafel en banken in overkapping/tuinhuis	☐	☒	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Tuinbank op balkon	☒	☐	☐	☐
- Tuinset (stoelen en tafel) op balkon	☐	☒	☐	☐

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	☐	☒	☐	☐
Batterij 10kw	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

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? **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? : _____
- 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? : **De gemeente mocht de twee lantaarnpalen onderhouden in onze tuin, maar die palen zijn verplaatst dus dit is niet meer relevant.**
- 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? **Ja**

Zo ja, waar? : **Aan de voorkant onder het keukenraam, de scheur is gemaakt. Aan de achterkant onder de bovenramen, scheur is gemaakt en extra spouwmuurankers zijn geplaatst.**

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____

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

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

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

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Ja**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **De voegen van voor- en achterkant zijn vervangen, de gevels voor- en achterkant zijn geïmpregneerd (2024)**

3 Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **1972**

Overige daken: : **Overkapping tuin (2023)**

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

Zo ja, waar? : _____

- 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? **Ja**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **Hele dak in 2022 ivm einde levensduur**

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Niet bekend**

Overige daken: **Nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend

Overige daken: **Nee**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en : **nvt**
 met welk isolatiemateriaal?

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**

Overige daken: **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **nvt**

- 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? : **Hardhout**
 (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : **Op verschillende momenten afgelopen jaren**
 voor het laatst geschilderd?

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? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

- e. Is er sprake van isolerende beglazing? Ja
 Zo ja, welk type glas? : **HR+ en HR++ (muv voorraam keuken en raam voordeur, dat is resp. dubbelglas en enkelglas)**
 (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? Nee
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **zie boven**
- 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? : **Aan de achterkant van het souterrain, dit is opgelost bij renovatie souterrain.**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee
 Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Ja
 Zo ja, waar? : **Bij de eettafel zit een scheur in het stucwerk op het plafond**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Nee
 Zo ja, waar? : _____

- 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? Nee
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____

 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee
 Is er sprake van volledige isolatie? Nee
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **nvt**

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
 Zo ja, waar? : **Kwaaitaal, opgelost in 2022**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
 Is de kruipruimte droog? **Ja**
 Zo nee of meestal, toelichting: : _____

- 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? **Nee**
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Ja / Nee / n.v.t.**
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : **CV-installatie** 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): : **Nefit N8 Topline compact**
 Type(nummer) van de installatie(s): : **HRC 30/CW5 3290-102-001378-7746901123**
 Installatiedatum van de installatie(s): : **2010**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **2024**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Fa. M.W. de Leeuw en Zonen**
- 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 bijgevoerd 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? : **In de gang bij de slaapkamers hebben we een radiator**

afgekoppeld omdat die niet nodig was.

- 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? : _____
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Nee**
 Elektrisch:
 warm water: **Ja**
 overig, namelijk : **nvt**
 Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____

 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : **In de woonkamer en keuken, badkamer**
 Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : **nvt**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
 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: **8**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : **455 Wp**
 (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
 Functioneren alle zonnepanelen? **Niet bekend**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : **AIKO Neostar 455Wp 2S+**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **Ja**
 Zo ja, welke? : **Anker power**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar : **2026**
 Installateur: : **Bokma Zonne-energie**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Nee**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar : **Nog niet bekend, installatie sept 2026**

opgewekt? Jaar:

Aantal kWh: : **nvt**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **25 jaar fabrieksgarantie**

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **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? : **Komt jaarlijks, rond oktober/november**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **3 jaar geleden**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Ja**

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **Meterkast volledig vervangen in 2010/2011. Bijna alle schakelaars/stopcontacten zijn vernieuwd. Buitenelektra in 2023 aangelegd.**

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**

Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____

Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

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? : _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem 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? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **2026**

8 Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Ja**

Zo ja, welke? : **een kleine beschadiging in het bad en wastafel, afgelakt**

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **10 jaar**

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.? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

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? : **2011**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **2011**

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) **Nee**

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : _____
oud is deze kraan ongeveer? _____

9 Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1972**

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.) **Ja**

Zo ja, welke en waar? : **De deur van de kast waarin de CV-ketel hangt. Mogelijk in de pijp van de haard**

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? **Nee**

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? **Nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Nee**
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? **Nee**
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? **n.v.t.**
- 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? **Nee**
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) **Ja**
Zo ja, waar? : **In de kruipruimte onder de garage, opgelost in 2022.**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Tuinhuis/overkapping**
Zo ja, in welk jaartal? : **2023**
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Chris van Goozen**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen) **Nee**

bouwvergunning)?

Zo ja, welke?

: **Tuinhuis/overkapping past binnen regelgeving**

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?

€ 548

Belastingjaar?

: **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde?

€ 527000

Peiljaar?

: **2025**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

€ 576

Belastingjaar?

: **2026**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

€ 673

Belastingjaar?

: **2026**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

€ 128

Elektra:

€ 62

Water:

€ 27

Stadsverwarming:

€ _____

Anders:

: **nvt**

Te weten:

€ _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

1367

Elektriciteit hoog (kWh):

2378

Elektriciteit laag (kWh):

2508

Elektriciteit totaal (kWh):

4886

Water (m³):

127

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:

€ _____

De Wekker Wonen

Evenaar 140

2408 JS, ALPHEN AAN DEN RIJN

Tel: 0172-416353

E-mail: info@dewekkerwonen.nl

www.dewekkerwonen.nl



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? **Ja**
 (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : **Dakbedekking, Kwaaitaal, zonnepanelen en batterij**

12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw : **nvt**
 mening moet weten)