

TE KOOP

€ 300.000 K.K.

veni,vendi.

MAKELAARS TAXATEURS



Chrysantenhof 27

2651 XJ Berkel en Rodenrijs



# Chrysanthenhof 27

## 2651 XJ Berkel en Rodenrijs

## Inleiding

---

Een geweldig leuke 6 kamer tussenwoning, energiezuinig (label A) met garage gelegen in een gezellige woonwijk tegenover een basisschool (in aanbouw).

Prima ligging in de bocht van een eenrichtingsverkeerstraat. Niet ver van de kleine buurt Albert Hein, het station van de Randstad rail en voldoende parkeermogelijkheden. Aan de voorzijde is de woning voorzien van zonwering.

Welkom voor een rondgang. Wij maken er graag tijd voor vrij.



## Ligging en indeling

---

Bij aankomst kijken we eerst omhoog naar de 12 zonnepanelen (bijna 20m<sup>2</sup>) op de voorzijde van het dak, dat is alvast punt 1 van het aantrekkelijke A energielabel dat deze woning heeft.

Bij binnenkomst checken we eerst de meterkast, de stoppenkast is al vervangen door een nieuw exemplaar en er is ruimte voldoende om nog extra uit te breiden. De kast onder trap geeft ruimte voor het opbergen van niet alleen de bonusaanbiedingen, daarnaast het toilet met fonteintje.

De keuken is van het originele type, de volgende eigenaar zal hier ongetwijfeld een nieuw exemplaar in plaatsen, de keuken toegang naar de tuin aan de achterzijde. De woonkamer is licht te noemen, voorzien van een massieve zelf gelegde parketvloer en kijkt aan de voorzijde lekker vrij uit. Aan de achterzijde kijkt de woonkamer de groene tuin in.

Over de ontsluiting aan de achterzijde is nagedacht. Geen gepruts met bakfietsen want die hebben alle ruimte. De tuin is gevarieerd en zomergroen aangelegd. Een stenen berging en overkapping geeft voldoende opbergruimte voor de fietsen in de achtertuin.



## Ligging en indeling

---

Terug naar de hal, de trap loopt lekker weg (evenzo de trap naar zolder). Op de eerste verdieping zien we drie slaapkamers en de badkamer met ruime douche en wastafel, het tweede toilet is apart op de overloop gelegen. Ideaal van deze woning zijn alle inbouwkasten in de kamers en op de overloop.

De tweede verdieping is verrassend ruim en biedt mogelijkheden. De originele dakkapel aan de achterzijde nodigt uit om over de tuin en buurt te kijken. Nu zijn er twee kamers gemaakt, maar de indeling kan ook anders.

### AANSLUITING

De Bosch CV-combiketel dateert uit 2004, daarnaast hangt in de keuken nog een geiser voor warm water. De woning is ter plaatse van het dak en gevels na-geïsoleerd en er is glasvezel aanwezig. De meterkast heeft 7 groepen, 2 aardlekschakelaars en er is glasvezel aanwezig.

Heb jij opmerkingen over deze woning of over onze aanbieding? Wij stellen iedere feedback op prijs! Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend. Veni Vendi makelaars en taxateurs behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel uw eigen VBO aankoop makelaar in.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 300.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	167 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	134 m <sup>2</sup>
Inhoud	415 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

# Kenmerken

---

## CV ketel

CV ketel	Bosch HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2004
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Geiser
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garagebox
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---

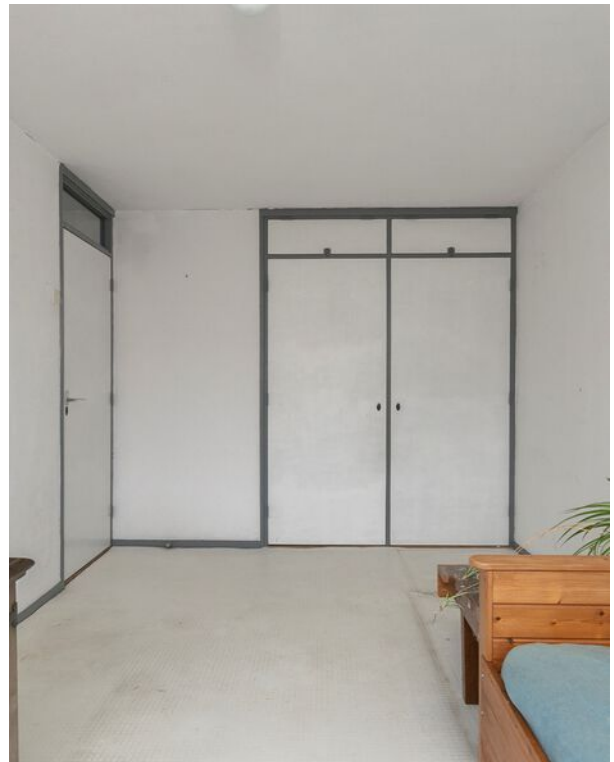


# Foto's

---



# Foto's



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---

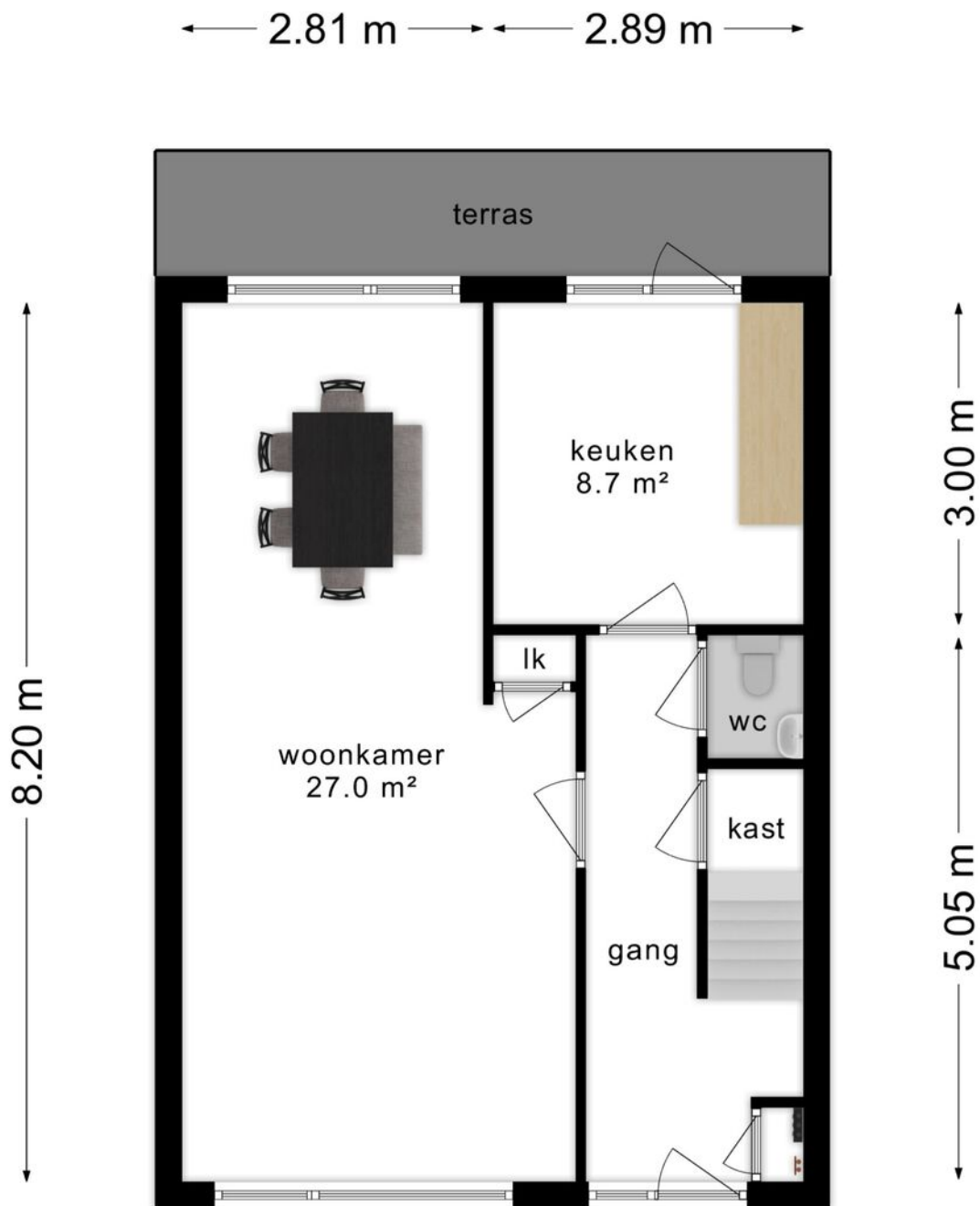


# Foto's

---

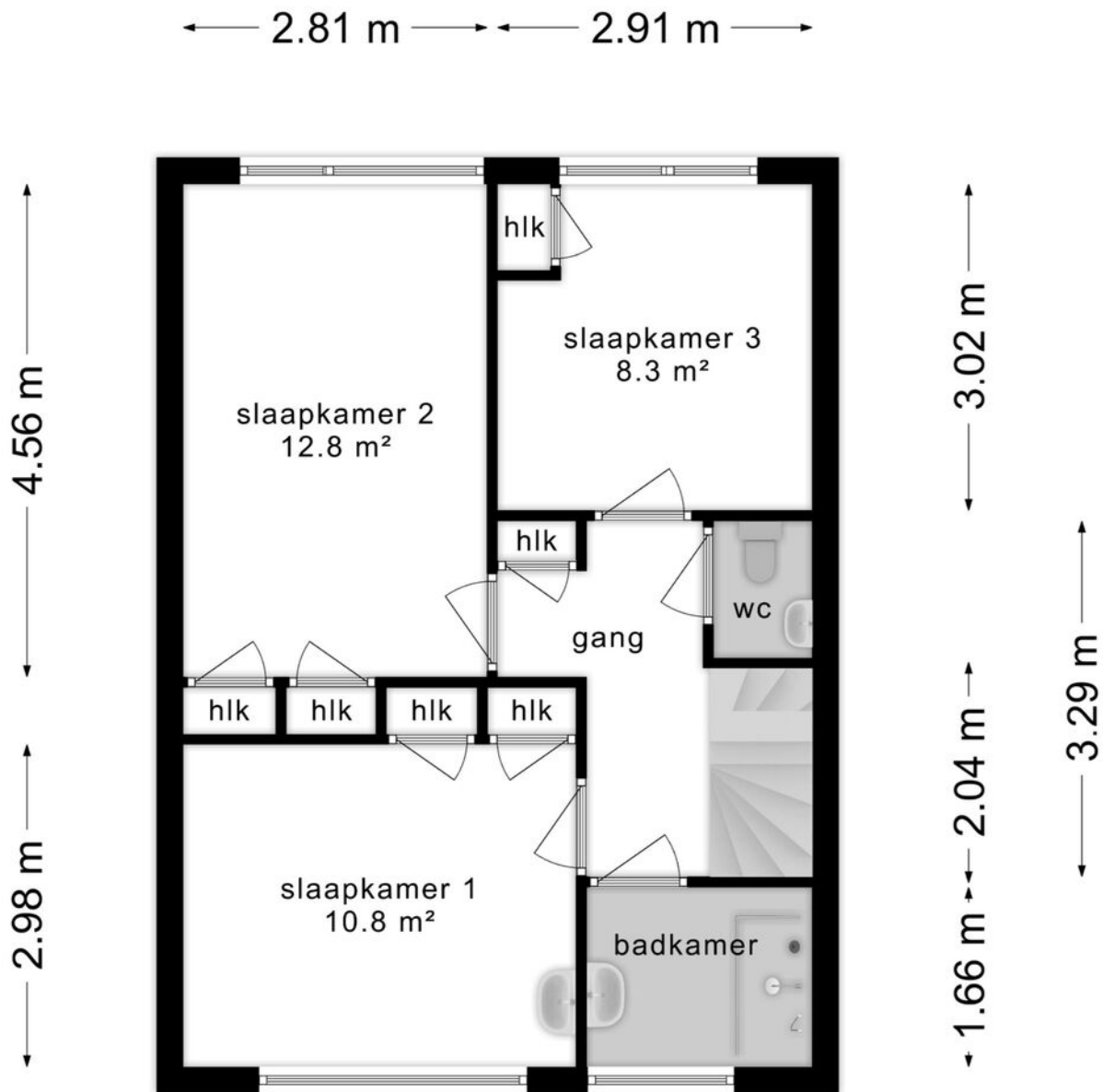


# Tekeningen

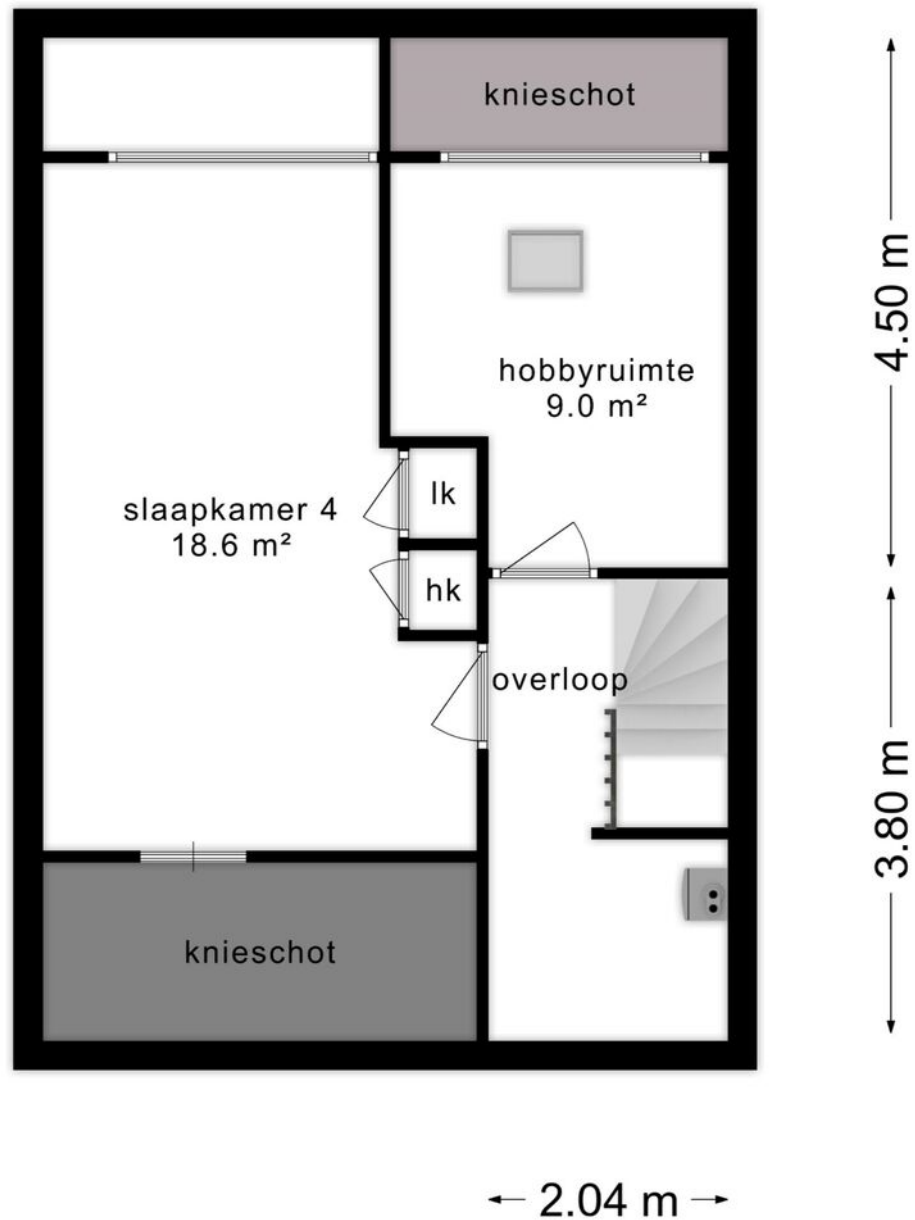


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor Veni Vendi voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

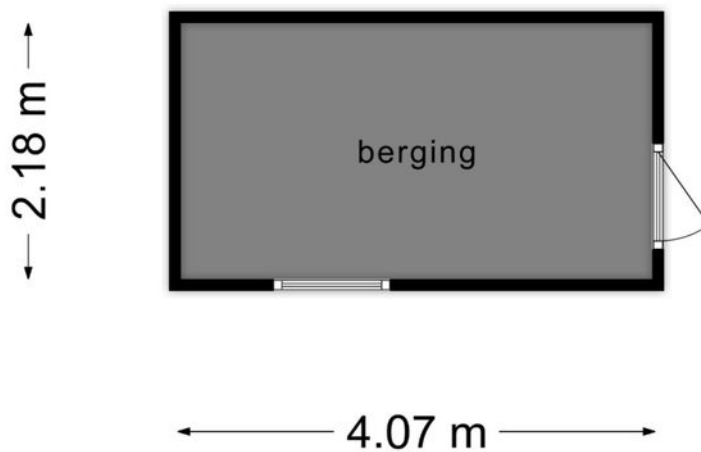
# Tekeningen



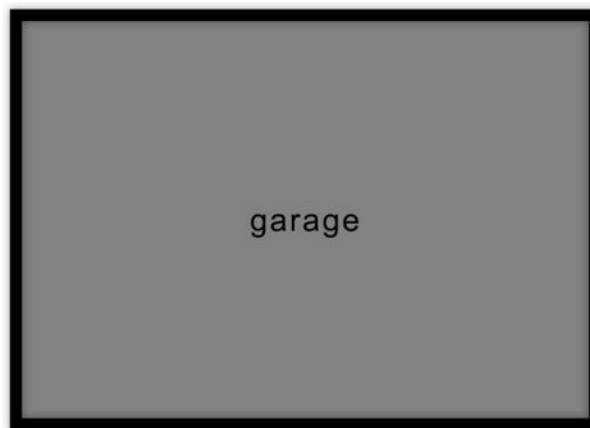
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor Veni Vendi voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor Veni Vendi  
voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor Veni Vendi  
voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor Veni Vendi  
voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





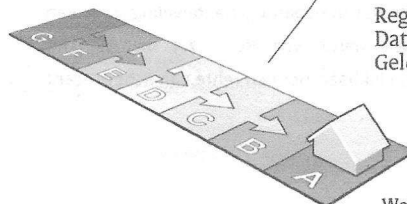
# Energie label woning

**Chrysanthenhof 27****2651XJ Berkel en Rodenrijs****BAG-ID: 1621010000000971**

Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label A

Registratienummer 741443351  
 Datum van registratie 03-12-2020  
 Geldig tot 03-12-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
Bouwperiode	1965 t/m 1974	
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	19,8 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Harmen Bouwstra  
 Examenummer 7245  
 KvK nummer 62040995

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijkdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie labelvoorwoningen.nl](http://www.energie labelvoorwoningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



Deze vragenlijst kunt u zowel digitaal als met de pen invullen. Als u dit digitaal doet, klikt u dan met de muis op het grijze vlakje achter 'adres' bij vraag 1. Daarna springt u via de tab-toets naar de volgende vragen.

## Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de "lijst met bijzonderheden/aanvullingen", die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-makelaar.

### 1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres: **CHRYSANTENHOF 27 + 33j (garage)**  
Postcode/woonplaats **2651 XJ BERKEL & RODENRIJS**  
Bouwjaar **1970**

### 2. Aankoop en gebruik

- |    |  |  |   |
|----|--|--|---|
| a. | Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning?   | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| b. | Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen?<br><i>(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen)</i> | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| c. | Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?  | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee            |
| d. | Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel?  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |

### 3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:

- |    |  |                             |   |
|----|--|-----------------------------|---|
| a. | U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander.  | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| b. | U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel.   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| c. | U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden).            | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| d. | U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |



e.	Er is sprake van erfpacht <i>Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan. Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
	<ul style="list-style-type: none"><li>• De te betalen canon bedraagt: €</li><li>• Per welke datum kan de canon worden aangepast:</li><li>• Is deze eeuwigdurend?</li><li>• Zo "nee", wat is de einddatum:</li><li>• Is de erfpacht afgekocht?</li><li>• Zo "ja", wat is de einddatum:</li><li>• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?</li><li>• Zo "ja", voor welk bedrag: €</li></ul>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
f.	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
j.	Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? <i>Zo "ja", welk recht of welke verplichting?</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee

#### 4. Huur / verhuur

Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen?  ja  nee  
*Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan.  
Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.*

- |    |  |                             |                              |
|----|--|-----------------------------|------------------------------|
| a. | Verhuurd /gehuurd/ in gebruik gegeven is:  |                             |                              |
| b. | Is er een huurcontract?  | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee |
| c. | Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen?<br><i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i> | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee |



d.	Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
e.	Heeft de huurder een waarborgsom gestort? <i>Zo "ja", welk bedrag: €</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
f.	Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee

### 5. Publieksrechtelijke beperkingen

Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? <i>Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
<input type="checkbox"/> de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)		
<input type="checkbox"/> ruilverkaveling (herindeling van het gebied)		
<input type="checkbox"/> onteigening		

### 6. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee



### 7. btw-heffing

Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop?

ja  nee

*(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)*

### 8. Opstalverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

a. Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?

ja  nee

b. Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd?

Graag het bedrag noteren: € *herbouwwaarde*

Graag een kopie van het polisblad toevoegen. *zie bijlage ①*

### 9. Aanschrijvingen

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

ja  nee

*Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.*

### 10. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

ja  nee

*(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)*

### 11. Appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

Is er sprake van een appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren (VvE)) of een lidmaatschapsrecht van een Coöperatieve Vereniging?

ja  nee

*Zo "nee", dan kunt u de rest van deze vraag overslaan.*

*Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.*

a. Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel:

b. Gegevens administrateur/bestuurder:

Naam:

Adres:

Postcode/woonplaats:

Telefoonnummer:

c. Kosten maandelijkse betalingen: €

d. In deze maandelijkse betalingen is begrepen:

• Opstalverzekering

ja  nee

• Glasverzekering

ja  nee

• Schoonmaakkosten

ja  nee

• Conciërge/huismeester

ja  nee



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voorschot stookkosten</li></ul>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voorschot (groot) onderhoud</li></ul>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Andere kosten, te weten:</li></ul>		
e.	MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
f.	Is er een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandsverzekering van de VvE aanwezig?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
g.	Aantal vergaderingen per jaar:		
h.	Andere gegevens die van belang zijn:		
i.	Indien u een "harde" vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, die door de VvE is gesteld?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
j.	Heeft u toestemming voor de "harde vloer" van de VvE?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
k.	Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
	<i>Graag toevoegen:</i>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Notulen laatste VvE vergadering</i></li><li>• <i>Begroting en financiële jaarverslag van het laatste jaar</i></li><li>• <i>MeerJarenOnderhoudsPlan</i></li><li>• <i>Akte van splitsing</i></li><li>• <i>Reglement van splitsing</i></li><li>• <i>Huishoudelijk reglement</i></li></ul>		



## 12. Onderhoudscontracten, garanties

- a. Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel)  
Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen?  
(zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)
- ja  nee  
 ja  nee
- b. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler).  
Zo "ja", welke?
- ja  nee
- c. Bent u in het bezit van een GIW-certificaat  
Zo "ja", dan graag het certificaat toevoegen  
Zo "ja", staat het op uw naam?
- ja  nee  
 ja  nee

## 13. Particuliere woningverbetering

- a. Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?  
Zo "ja", is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?  
(zo "ja", dan graag documenten toevoegen)
- ja  nee  
 ja  nee
- b. Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?
- ja  nee
- c. Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?
- ja  nee
- Zo "ja", bij welke bank:
- d. De werkzaamheden beginnen op:

## 14. Onbewoonbaar

- Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?
- ja  nee

## 15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

- Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument / beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand?
- ja  nee



## 16. Verbouwingen

- a. Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?  ja  nee  
Zo "ja", welke?
- b. Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven?  ja  nee  
Zo "nee", waarom niet?

## 17. Gebruik

- a. Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)? *woning*  
*33j = garage -> gebruik: garage*
- b. Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?  ja  nee
- c. Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust? *Volgens kadaster: "WONEN" (27) <sup>g</sup>  
"garagebox" (33j)*
- d. Informatie over de linker buren (gezien met gezicht kijkend naar de straat)  
Samenstelling:  
Leeftijden van linker buren (ook kinderen meenemen): *gezien met kinderen rond de twintig*  
Buurman: jaar  
Buurvrouw: jaar  
Buurkind(eren): jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen)
- e. Informatie over de rechter buren (gezien met gezicht kijkend naar de straat)  
Samenstelling:  
Leeftijden van rechter buren (ook kinderen meenemen): *alleenstaande oudere mevrouw*  
Buurman: jaar  
Buurvrouw: jaar  
Buurkind(eren): jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen)
- f. Heeft u van een van uw buren geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburen)?  ja  nee  
Zo "ja" wat voor overlast?





## Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

### 18. Fundering, kruipruimte, kelder

- |    |  |  |   |
|----|--|--|---|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?<br>Zo "ja", welke? | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| b. | Is de kruipruimte vochtig of met water?                                  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| c. | Is er een toegang naar de kruipruimte? <i>KRUIPLUIK BIJ VOORDEUR</i>     | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee            |
| d. | Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water? <i>NVT</i> | <input type="checkbox"/> ja            | <input type="checkbox"/> nee            |
| e. | Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?              | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |

### 19. Gevels

- |    |  |  |   |
|----|--|--|---|
| a. | Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken?<br>Zo "ja", namelijk:  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| b. | Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is?<br>Zo "ja", namelijk:   | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| c. | Zijn de gevels geïsoleerd? <i>zie bijlage (5)</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee            |
| d. | Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)?<br><i>(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)</i> | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| e. | Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig. <i>niet bekend?</i>   | <input type="checkbox"/> ja            | <input type="checkbox"/> nee            |
| f. | Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd?<br>Zo "ja", volgens welke methode?<br><input type="checkbox"/> droog (met grit)<br><input type="checkbox"/> nat (chemisch met water nagespoeld)<br><input type="checkbox"/> anders, nl.  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| g. | Zijn de gevels in het verleden gereinigd?  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
- in 2010 is een gevel (4m) geïmpregneerd maar niet bekend waarmee of welke gevel bijlage (2)*



## 20. Kozijnen, deuren en ramen

- |    |  |  |   |
|----|--|--|---|
| a. | Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren?<br>Zo "ja", welke: <i>voordeur kan soms lekken</i> | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee            |
| b. | Ontbreken er sleutels?<br>Zo "ja", welke:  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| c. | Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (leke ruiten)?<br>Zo "ja", welke:             | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| d. | Zijn er kozijnen met houtrot?<br>Zo "ja", welke:   | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| e. | In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd?  | <i>2019</i>                            |   |

## 21. Vloeren, plafonds en wanden

- |    |   |                             |   |
|----|---|-----------------------------|---|
| a. | Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag?<br>Zo "ja", waar:  | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| b. | Is schimmelvorming aanwezig?<br>Zo "ja", waar:  | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| c. | Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?<br>Zo "ja", waar:   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| d. | Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)?<br>Zo "ja", welke en waar:   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| e. | Is er sprake van isolatie?<br>Zo "ja", wat voor isolatie en waar:<br><i>binnen isolatie zolder dak<br/>grote zolder isolatieplaten<br/>rest zolder zachtsoort</i> | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |



f.	De vloer op de begane grond is van: <input checked="" type="checkbox"/> beton <input type="checkbox"/> hout <input type="checkbox"/> anders, nl.:
g.	De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: <input checked="" type="checkbox"/> beton → 1 <sup>e</sup> verdieping <input checked="" type="checkbox"/> hout → zolder <input type="checkbox"/> anders, nl.:
h.	Kwaliteit: goed

## 22. Daken

a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo "ja", waar:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo "ja", waar en wanneer: 2010: nokken + dakkapel bijlage ② 2017: nokken-goten-dakkapel bijlage ③ -vellux raam	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken: de dakbedekking is in afgelopen 50 jr zeer 2x vernieuwd; laatste keer tussen 10-15 jr geleden	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo "ja", welke:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
e.	Is er sprake van dakisolatie? binnenisolatie (zie 21E)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
f.	Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee



### 23. Installaties

a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.) Zo "ja", welke: <i>radiator kraan slaaphamer voor zit vast</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? Zo "ja", welke: <i>beide toiletten</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo "ja", welke:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? Zo "ja", wanneer en wat: <i>1 extra groep in 2015 Hsv zonnepanelen - slimme meter - glasvezel Hsv internet</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee

*- zonnepanelen  
Lijstje (4)*

### 24. Afvoeren

a.	Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in: <i>NVT</i>		
b.	Is het pand aangesloten op de openbare riolering? Zo "nee", op welke wijze dan:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
c.	Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> nee
d.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc? Zo "ja", welke:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
e.	Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? Zo "ja", welke:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
f.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo "ja", waar: <i>kraan keuken lekt kranen toilet boven + seide wastafels boven sluiten moerzaam</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee

*kraan wasmachine  
keuken afgebroken*

*Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.*



**25. Verontreinigingen**

- a. Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat?  ja  nee  
 Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging  ja  nee  
 Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?
- b. Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  ja  nee
- c. Is of was er een olietank in de grond aanwezig?  ja  nee  
 Zo "ja", is deze geleegd / geschoond / verwijderd?  ja  nee  
 Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)
- d. Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht?  ja  nee  
 (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)

nr 29: of er eternietplaten zijn aangebracht om afzuigkanaal keukens- kleine slaaphamer soven is onbekend (zou zijn geweest)  
 waarschijnlijk plafond panelen garage (33j)

**26. Overige zaken / gebreken**

- a. Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?  ja  nee  
 Zo "ja", aangetast door:
- b. Zijn er aan de woning andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?  ja  nee  
 (Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)  
 Zo "ja", welke:
- c. Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?  ja  nee

**27. Bouwtechnische keuring**

- a. Is er een bouwtechnisch rapport van de woning?  ja  nee  
 Zo "ja", graag een kopie toevoegen.
- b. Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig?  ja  nee  
 Zo "ja", het Energielabel heeft nummer: 741443351  
 Zo "ja" het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen zie bijlage 7  
 Zo "nee", overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.



### 28. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?		Nr 27 + 33 j	275,- + 22,-
a.	Onroerend zaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar: 2020	€ <del>286,00</del>
b.	Onroerend zaak belasting bij <u>een niet-woning</u>	Aanslagjaar:	€
	eigenaarsdeel		€
	gebruikersdeel		€
c.	Waterschapslasten	27 + 33 j	€ 286,00
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar: 2020	€ 32,39 / 249,35
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar: 2020	€ 275.000 + 22.000
f.	Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee	
g.	Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee	

zie bylage (6)

### 29. Energienota

a.	Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af?	Vattenfall
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf	€ 108,-
c.	Dit bedrag heeft betrekking op:	
	<input type="checkbox"/> water	
	<input checked="" type="checkbox"/> elektriciteit	teruglevering zonnepanelen sep 2019 - sep 2020
	<input checked="" type="checkbox"/> gas	dal → 803 kWh
	<input type="checkbox"/> kabelantenne	normaal → 1829 kWh
	<input type="checkbox"/> anders, nl.:	
	water via Dunea; voorschot bedrag 35,72	

### 30. Boedel bij overlijden

a.	Is een van de eigenaren, nadat het pand destijds is gekocht, overleden? Zo "ja", zijn er minderjarige kinderen?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
b.	Welke notaris behandelt/behandelde de nalatenschap: Naam: Adres: Postcode/woonplaats: Telefoonnummer:	



### 31. Boedel bij echtscheiding

- a. Is er sprake van een echtscheiding, nadat het pand destijds is gekocht?  ja  nee  
Zo "ja", op welke grond kunt u over het pand beschikken:
- mondelinge afspraak
  - schriftelijke afspraak
  - convenant
  - notariële akte
  - regeling tussen advocaten
  - anders, nl.:

### 32. Gehuwd

- a. Bent u gehuwd of geregistreerd partner?  ja  nee
- b. Wordt het te verkopen pand door u beiden bewoond?  ja  nee  
Zo "ja", heeft u toestemming van uw echtgeno(o)t(e)/ partner om het pand te verkopen?  ja  nee

### 33. Samenwonend

- a. Bent u ongehuwd samenwonend?  ja  nee
- b. Bestaat er tussen u en uw partner een samenlevingscontract waarin bepalingen zijn opgenomen over de verkoop of bewoning van het pand?  ja  nee

### 34. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.





# Google maps

---



De koopovereenkomst

*Wat is een koopakte?*

Indien u tot aankoop besluit over te gaan, worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst en in voorbeeldvorm vergezeld van alle relevante juridische bijlagen ter controle naar u gezonden. Deze koopakte bevat onder andere de gegevens van de koper en verkoper, het gekochte, de koopprijs, de notaris, de waarborgsom en de datum van eigendomsoverdracht.

*Wanneer onderteken ik de koopovereenkomst?*

Zodra de koop is gesloten zal de makelaar een afspraak met u maken voor het volledig doornemen en uitleggen van deze overeenkomst, waarna u tot ondertekening kunt overgaan. In de overeenkomst wordt voor u als bescherming een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een passende financiering opgenomen, wat inhoudt dat u nog van de koop af kunt zien als u binnen één maand de hypotheek niet rond blijkt te krijgen. Zodra beide partijen (koper en verkoper) de akte hebben ondertekend, ontvangt u een kopie van deze overeenkomst ten behoeve van uw eigen administratie en (indien van toepassing) voor het aanleveren bij de geldverstrekker. Tevens gaan vanaf het moment van ondertekenen de wettelijke drie dagen bedenktijd voor u in. De originele door beide partijen ondertekende akte wordt naar de projectnotaris verzonden die ervoor zal zorgen dat u binnen twee maanden wordt uitgenodigd om de woning in eigendom te verkrijgen.

De Hypotheek

*Wat is een hypotheek?*

Een hypotheek is een geldlening waarbij u uw huis 'in onderpand' geeft. Als u de aflossing of de rente van uw hypotheek niet zou betalen, dan heeft de geldgever het recht om de woning te (laten) verkopen. Alle kosten met betrekking tot de hypotheek zijn (vooralnog) aftrekbaar van uw inkomen. Dit houdt in dat u in het jaar waarin u een hypotheek afsluit, op een forse aftrekpost kunt rekenen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de site van de Belastingdienst: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

*Welke hypotheekkosten bestaan er?*

Een overzicht van de meest voorkomende aftrekbare kosten:

- ✓ Hypotheekrente
- ✓ Notariskosten en kadastraal recht voor de hypotheekakte
- ✓ Afsluitprovisie
- ✓ Taxatiekosten voor de hypotheek
- ✓ Kosten van Nationale Hypotheek Garantie

*Wat is Nationale Hypotheek Garantie*

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is de naam van de garantie die u kunt krijgen als u een lening (niet meer dan € 245.000,=) afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning. Hiermee staat het Waarborgfonds garant voor de terugbetaling van uw hypotheek (bedrag) aan de geldverstrekker. Met de NHG betaalt u een lagere hypotheekrente. De rentekorting kan oplopen tot 0,9%. Dat betekent elk jaar opnieuw honderden euro's voordeel. Bij het afsluiten van NHG betaalt u eenmalig 1% over uw hypotheekbedrag. Door het rentevoordeel en de fiscale aftrekbaarheid heeft u mogelijk deze kosten gemiddeld in een jaar terugverdiend ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).

010

WWW.

8 46 56 29 [venivendi.nl](http://venivendi.nl)

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
[info@venivendi.nl](mailto:info@venivendi.nl)

ING NL45INGB0683486624  
BTW NL001709127B93  
KvK 2431 2924

Vereniging van Eigenaars

*Wat is een appartementsrecht?*

Een appartementsrecht, ook wel appartement genaamd, houdt in dat alle bewoners binnen het complex een privé gedeelte hebben alsmede voor een onverdeeld aandeel eigenaar zijn van het gehele complex. Dit wordt geregeld in een door de notaris op te stellen splitsingsakte waarin alle privé gedeeltes, de aandelenverhouding en het reglement van splitsing zijn opgenomen. In het reglement van splitsing wordt onder andere het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en van de privé gedeeltes afzonderlijk omschreven. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat de kwaliteit van het complex op lange termijn voor alle eigenaren gewaarborgd blijft. Het complex wordt collectief verzekerd (opstal- en brandverzekering), de gemeenschappelijke gedeeltes worden schoongemaakt en het complex wordt onderhouden.

*Word ik lid van de Vereniging van eigenaars?*

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Als eigenaar mag u in uw appartement doen wat u wilt zolang u de andere eigenaars maar niet stoort door uw wijze van bewoning. Besluiten worden genomen in de bijeenkomst van eigenaars (ook genoemd de Algemene Ledenvergadering, of kortweg ALV) die tenminste éénmaal per jaar of zoveel vaker als nodig of gewenst is gehouden wordt. In de ALV kan iedere eigenaar in persoon of door een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen. Het aantal stemmen dat een eigenaar in de ALV kan uitbrengen ligt vast in het reglement van splitsing. Het bestuur wordt door de eigenaars benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud e.d. Een belangrijke taak van het bestuur is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het maken van een exploitatieoverzicht (jaarrekening) over het afgelopen boekjaar. Op basis van de begroting -een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld- wordt de maandelijkse verenigingsbijdrage voor elke appartementseigenaar vastgesteld.

*Wie doet het beheer van de VvE?*

Het beheer van de vereniging wordt meestal verzorgd door een professionele beheerder, waarbij (onder andere) wordt zorggedragen voor zaken als het afsluiten van verzekeringen en onderhoudscontracten, het innen van de bijdrages, het uitnodigen voor de vergaderingen, het notuleren en opstellen van de begroting en de jaarrekening, het afhandelen van klachten onderhoud en het bewaken van de reserve voor toekomstig onderhoud. Om toe te treden tot de VvE dient iedere koper meestal een administratievergoeding aan de beheerder te voldoen.

*Betaal ik een bijdrage aan de VvE?*

Alle jaarlijkse kosten die een vereniging van eigenaars maakt ten behoeve van bijvoorbeeld kosten voor het beheer, het schoonmaken, het verzekeren en onderhouden van het complex worden door alle eigenaren op basis van de verhouding van het gekochte binnen het complex evenredig verdeeld. Per maand betaald iedere eigenaar zo voor het schoonmaken en in stand houden van het complex. Hierdoor blijft de kwaliteit en dus ook de waarde van het complex waarvan uw woning deel uitmaakt gewaarborgd.

010

WWW.

8 46 56 29 [venivendi.nl](http://venivendi.nl)

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
[info@venivendi.nl](mailto:info@venivendi.nl)

ING NL45INGB0683486624  
BTW NL001709127B93  
KvK 2431 2924

De notaris

### *Wat doet de notaris?*

Bij eigendomsoverdracht van een woning is de tussenkomst van een notaris noodzakelijk. Deze notaris stelt aan de hand van de gegevens uit de koopakte de leveringsakte en hypotheekakte (indien van toepassing) op en zendt deze in concept, vergezeld van de nota van afrekening ter controle naar u toe. Op de nota van afrekening staan alle terzake van de koop van de woning te betalen en te ontvangen bedragen o.a. de koopsom en het bedrag van de hypothecaire lening, de verrekening van de VvE bijdrage, zakelijke lasten en de kosten verband houdende met de hypotheek en de verkrijging.

### *Wanneer word ik eigenaar?*

Zodra er geen voorbehouden meer zijn, wordt door de notaris met u een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te ondertekenen. Zodra de leveringsakte bij het kadaster wordt ingeschreven, worden de gelden overgemaakt naar de verkoper, hier na u zich eigenaar mag noemen. Ongeveer vijf weken later krijgt u het eigendomsbewijs en een afschrift van de hypotheekakte toegezonden. Bij de verkoop van uw woning werken we met een vast notariskantoor dat voor een rechtszekere overdracht van uw woning zorgdraagt:

Te verwachten kosten bij het kopen van een woning

### *Wat is kosten koper?*

De gestelde koopprijs is kosten koper wat inhoudt dat de kosten in verband met de verwerving van de woning voor uw rekening zijn. Deze kosten zijn circa 2-3% over de koopprijs en bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor de eigendomsoverdracht en kadastrale kosten.

### *Zijn er voor mij nog andere kosten te verwachten?*

Zodra u eigenaar bent van een woning krijgt u te maken met periodiek terugkerende vaste lasten. Naast de kosten die betrekking hebben op de financiering van uw woning moet u als eigenaar de volgende vaste lasten betalen:

### *Betaal ik als eigenaar Onroerend Zaak Belasting?*

Ieder huishouden in krijgt jaarlijks een aanslag onroerendezaakbelasting (OZB). De basis om de aanslag te berekenen is de waarde van het pand waarvan u eigenaar bent. De gemeenteraad stelt ieder jaar de tarieven voor de belasting vast.

### *Hoe zit het met Rioolrecht?*

Een gemeente als Lansingerland produceert dagelijks een enorme hoeveelheid afvalwater, dat voor een groot deel op de gemeentelijke riolering wordt geloosd. Via het gemeentelijke rioelstelsel wordt het afvalwater naar diverse afvalwaterzuiveringsinstallaties afgevoerd. Het systeem van buizen en pijpleidingen moet worden onderhouden en regelmatig worden vernieuwd. De gemeente betaalt de hiermee verband houdende kosten uit de opbrengst van het rioelrecht. De gemeente heft het rioelrecht door middel van het zogenaamde aansluitrecht. Dit betekent dat iedere eigenaar wordt aangeslagen voor een of meerdere aansluitingen op de gemeentelijke riolering. Voor deze aansluiting op het rioelstelsel wordt de eigenaar jaarlijks aangeslagen, ook als het eigendom leeg staat.

010

WWW.

8 46 56 29 venivendi.nl

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
info@venivendi.nl

ING NL45INGB0683486624  
BTW NL001709127B93  
KvK 2431 2924

### *Zijn er kosten voor het Waterschap?*

Een waterschap zorgt voor droge voeten en schoon water in een bepaald gebied. Binnen het gebied zorgt het waterschap voor de kwaliteit van het oppervlaktewater, het waterpeil en de waterkeringen. Daarnaast wordt een aantal wegen in het waterschap beheerd. Om de kosten te dekken wordt iedere gebruiker een tarief (Waterschapslasten) in rekening gebracht, de hoogte kunt u berekenen op de internetsite [www.hhdelfland.nl](http://www.hhdelfland.nl) of [www.hhsk.nl](http://www.hhsk.nl).

### *Wat is een Eigen-woningforfait?*

Volgens de belastingwetten geldt een eigen huis als bron van inkomen. Voorheen sprak men over huurwaardeforfait, tegenwoordig spreekt men over "eigen-woningforfait". De hoogte van deze belasting is eveneens afhankelijk van de WOZ- waarde van uw woning. Van deze WOZ- waarde moet u een bepaald percentage nemen, dit percentage is afhankelijk van de WOZ- waarde van uw woning. Dit bedrag dient u op uw aangiftebiljet op te tellen bij uw inkomen. De financieel adviseur kan u hier meer over vertellen.

Veel gestelde vragen

### *1. Wanneer ben ik in onderhandeling?*

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### *2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?*

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### *4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?*

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

010

WWW.

8 46 56 29 [venivendi.nl](http://venivendi.nl)

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
[info@venivendi.nl](mailto:info@venivendi.nl)

ING NL45INGB0683486624  
BTW NL001709127B93  
KvK 2431 2924

### *5. Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### *6. Mag een makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?*

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### *7. Wat is een optie?*

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### *8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?*

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### *9. Hoe komt de koop tot stand?*

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.

010

WWW.

8 46 56 29 venivendi.nl

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
info@venivendi.nl

ING NL45INGB0683486624  
BTW NL001709127B93  
KvK 2431 2924

2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

3. Niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### 10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

#### 11. Wat is de No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Meer weten

Mist u informatie? Hebt u vragen? Aarzelt u niet. Stel uw vragen aan de makelaar tijdens de bezichtiging of bel de makelaar: 010 – 8 46 56 29.

Met vriendelijke groet,

VENI VENDI, *wij geven uw woning meer waarde*

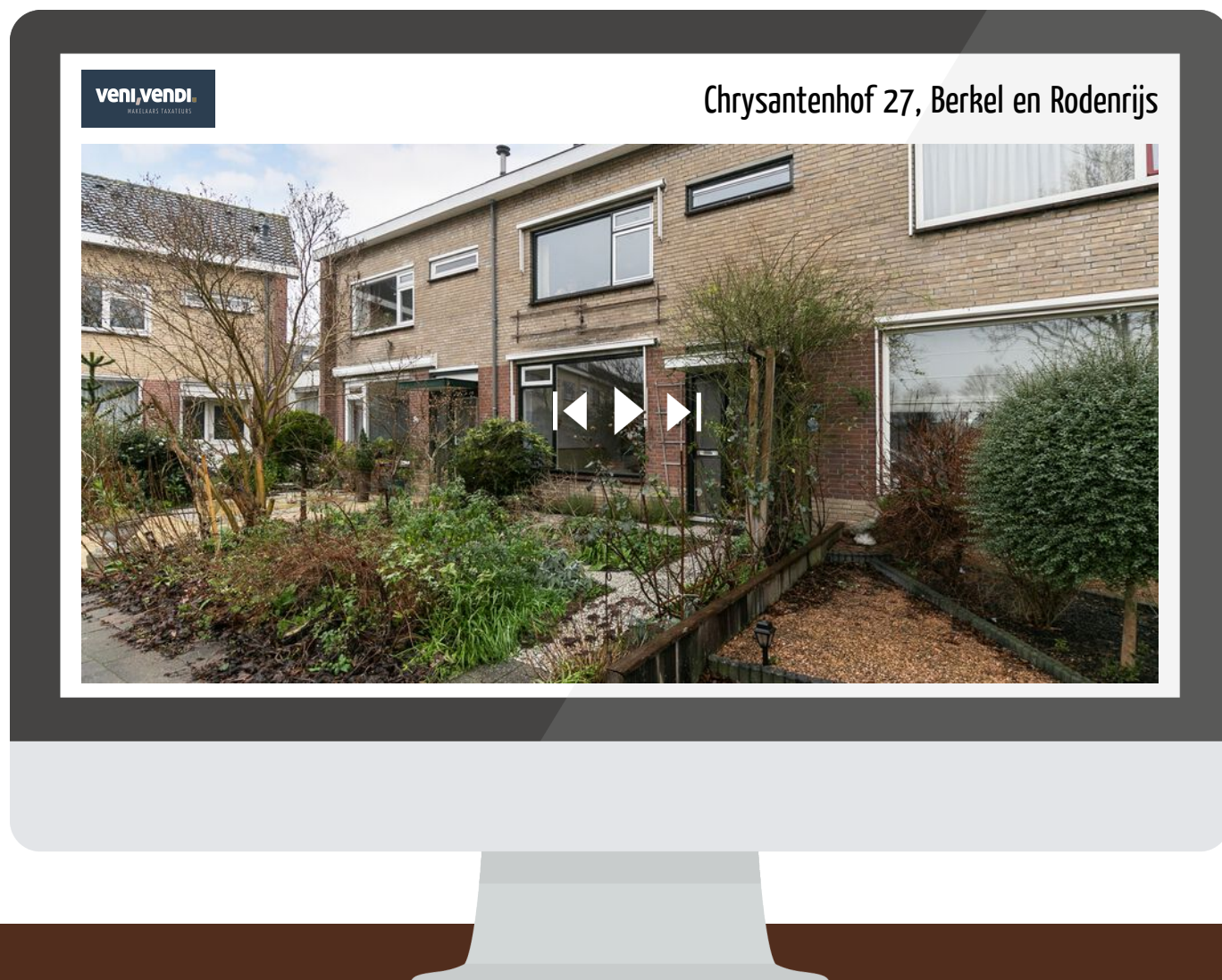
Astrid Weps



# Bekijk deze woning online!

---

www.venivendi.nl en bekijk onze virtuele tour vanuit je luie stoel!



Scan deze code en  
bekijk de woning online!





# Bijzonderheden

- originele dakkapel (met zijramen) en de mogelijkheden voor herindeling op zolder
- gevels en dak nageïsoleerd
- 12 zonnepanelen
- ideale ligging, tegenover een nieuw te bouwen basis school
- maar liefst 5 slaapkamers
- oplevering in overleg, kan voorspoedig
- bijhorende geïsoleerde garage is apart geprijsd € 25.000



# Veni Vendi

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel en Rodenrijs  
010-8465629  
info@venivendi.nl