

VRAAGPRIJS

€ 300.000 K.K.



ZIJLSINGEL 15, LEIDEN



**April makelaars**

TEL. 085 7734 243

leiden@aprilmakelaars.nl

www.aprilmakelaars.nl



De vestigingen van April makelaars zijn allen lid van de NVM en bevinden zich momenteel in Vleuten, Vianen, Woerden en Gouda. Hiernaast is April makelaars ook actief in Leiden, Leiderdorp en Oegstgeest en wordt in Leiden over niet al te lange tijd onze nieuwe vestiging geopend. Ons kleine team onderscheidt zich door betrokkenheid en enthousiasme. Wij bieden rechtstreeks contact en korte lijnen gecombineerd met een no-nonsense dienstverlening.

### Wie ben ik?

Na mijn rechtenstudie ben ik met veel plezier in Leiden blijven wonen waar ik ben getrouwd en twee kinderen heb gekregen. Na lang werkzaam te zijn geweest bij grote internationale bedrijven zoals Philips en PPG heb ik enige tijd geleden besloten mijn passie voor onroerend goed te volgen en ben ik makelaar geworden. Waar in de juridische wereld vaak het conflict centraal staat, is de makelaar er juist om mensen bij elkaar te brengen en te verbinden. Het kopen en verkopen van een woning is een belangrijke gebeurtenis in het leven van een mens. Vanuit mijn beroep te mogen deelnemen en op een juiste manier begeleiden van dat proces geeft mij veel energie en werkplezier. Naast het werk ben ik actief in de roeisport bij Die Leythe en een fanatieke schaatser en wekelijks te vinden in de Leidse IJshal. Sinds 2019 is April makelaars hoofdsponsor van de Leidse shorttrackvereniging IHCL.



**Jeroen Ouweneel**

06-40540803





|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | : 69 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | : 59 m <sup>2</sup>  |
| <b>Inhoud</b>             | : 249 m <sup>3</sup> |
| <b>Bouwjaar</b>           | : 1915               |
| <b>Soort woning</b>       | : eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>        | : tussenwoning       |
| <b>Aantal kamers</b>      | : 3                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | : 2                  |
| <b>Energie label</b>      | : F (voorlopig)      |



Met een fantastisch uitzicht op de historische Zijlpoort en de voorbijvarende boten op de Zijlsingel wordt deze fijne 3 kamer eindwoning met zuid-oostelijk gelegen achtertuin met achterom te koop aangeboden.

\* Bekijkt u tevens de professionele video, 360 graden foto's en 2d/3d plattegronden en uitgebreide brochure die u kunt downloaden via Funda!

De ligging van deze woning is uniek en zeer centraal. 's Zomers is er veel gezellige activiteit op het water. Naast de pleziervaart bootjes op weg naar de Kaag of richting centrum, leggen voor de deur ook de historische schepen aan die nu vaak als recreatieboten worden ingezet. Het tegenovergelegen Ankerpark wordt momenteel opnieuw ingericht en wordt onderdeel van het veel grotere Singelpark. Via de Zijlpoort en de gezellige Haven loopt u zo het centrum van Leiden binnen met alle denkbare voorzieningen die het stadse leven zo leuk maken. Theaters, musea, bioscopen, winkels, koffiebarretjes, restaurantjes en natuurlijk de vele terrassen aan het water die Leiden rijk is. De woning ligt nabij uitstekende scholen, op fietsafstand van Leiden centraal en met de auto bent u zo Leiden uit richting A4 en N11.

Kortom veel mogelijkheden in de buurt van deze fijne stadswoning.

Meer over de woning zelf:

Indeling van de woning

Begane grond:

Voor we binnengaan kijken we even naar de karakteristieke voorgevel van de in 1915 gebouwde woning. De ramen met roeden en de daklijst springen in het oog en zijn fraaie details uit de vorige eeuw. We stappen binnen in de entreehal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim, heeft een mooie vloer en een vaste kast onder de trap. Aan de voorzijde een ramenpartij die mooi uitzicht biedt op de omgeving.

Hier kijkt u uit over het water richting de Zijlpoort. De achterzijde van de woonkamer is wat breder dan de voorzijde en heeft een uitbouw met dakramen waardoor veel licht invalt. Deze uitbouw uit 2002 maakt de woonkamer een stuk ruimer en heeft openslaande deuren naar de zuid-oostelijk gelegen achtertuin. Er is een handig schuurtje voorzien van elektriciteit en een achterom waardoor de fietsen prima in de achtertuin gestald kunnen worden.

Terug in de woning bekijken we de nette open keuken. De keuken is gesitueerd in de uitbouw en is voorzien van kunststof aanrechtblad, 4 pits gasfornuis, vaatwasser, combimagnetron, inbouwkoelkast met vriesvak en een close-in boiler. Hier is ook de toiletruimte met opstelplaats voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping:

Via de trap komen we op de overloop die toegang biedt twee slaapkamers, de badkamer en een opbergvliering. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim en heeft een dakkapel waardoor u een schitterend uitzicht op het water van de Zijlsingel heeft. De badkamer is ook ruim en voorzien van een 2e toilet (zwevend), douche, wastafelmeubel, een designradiator en een comfortabele vloerverwarming. De tweede slaapkamer ligt naast de badkamer aan de achterzijde en heeft een toegangsdeur tot het platte dak boven de keuken. Eventueel is hier een dakterras mogelijk.

Tweede verdieping

Tenslotte komen we via de vlioztrap op de vliering met veel opberg ruimte en waar tevens de CV ketel hangt.

Kort samengevat: een fijne, centraal gelegen woning met een fantastisch uitzicht.

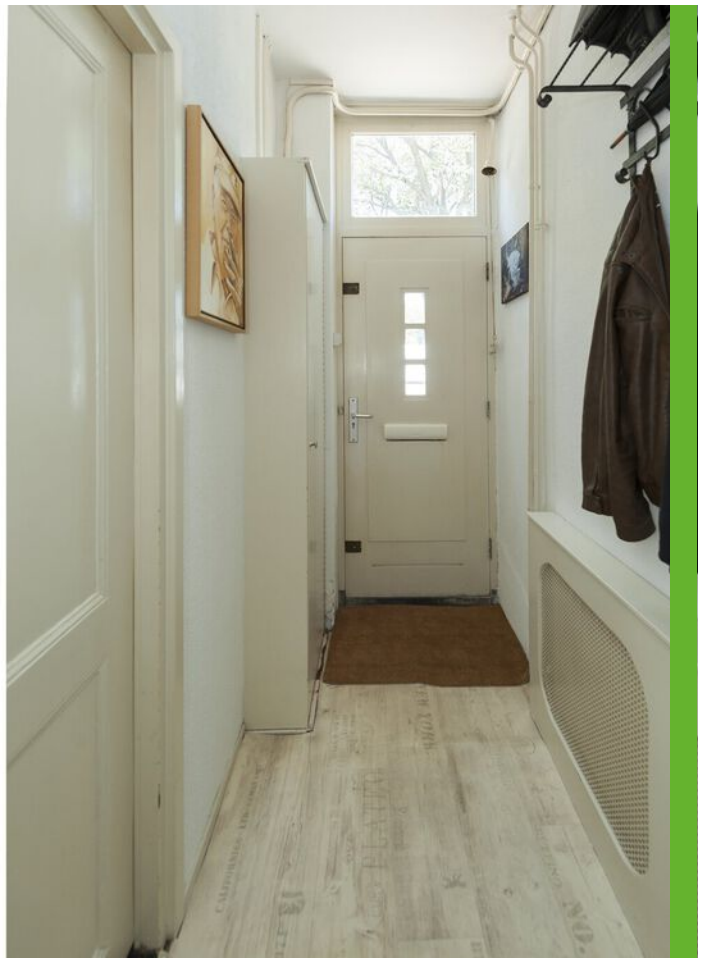
Bijzonderheden:

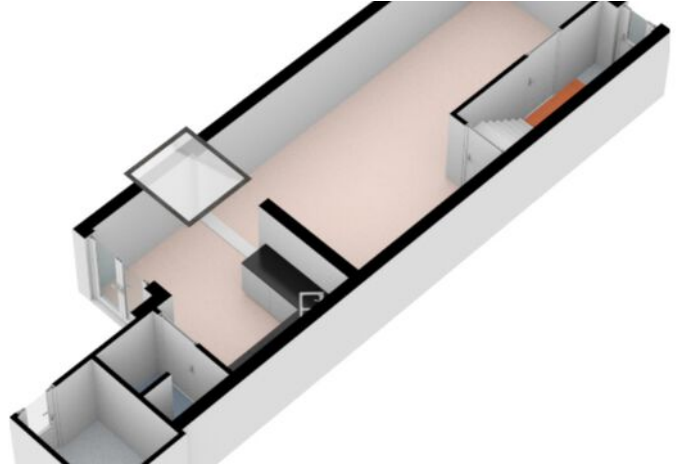
- Bouwjaar 1915;
- Prachtig uitzicht historisch stukje Leiden;
- Elektra 4 groepen en 1 aardlekschakelaar;
- Nefit CV ketel uit 2015

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING



- Perceeloppervlakte: 52 m<sup>2</sup>;
- Vliering van 3,49(b)x 3,72(l) x 1,55(h)
- Betaald parkeren ca EUR 52,40 per jaar;

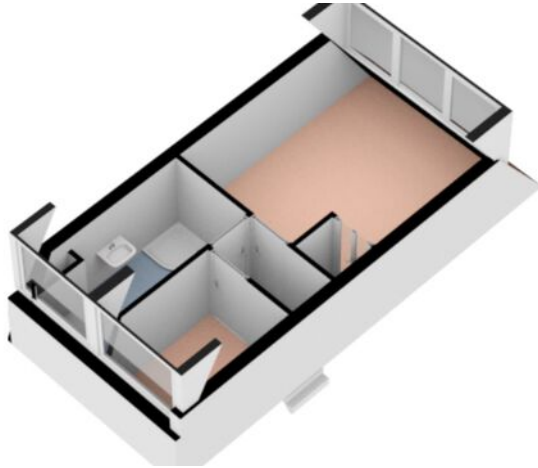




Zijlsingel 15, Leiden







Zijlsingel 15, Leiden



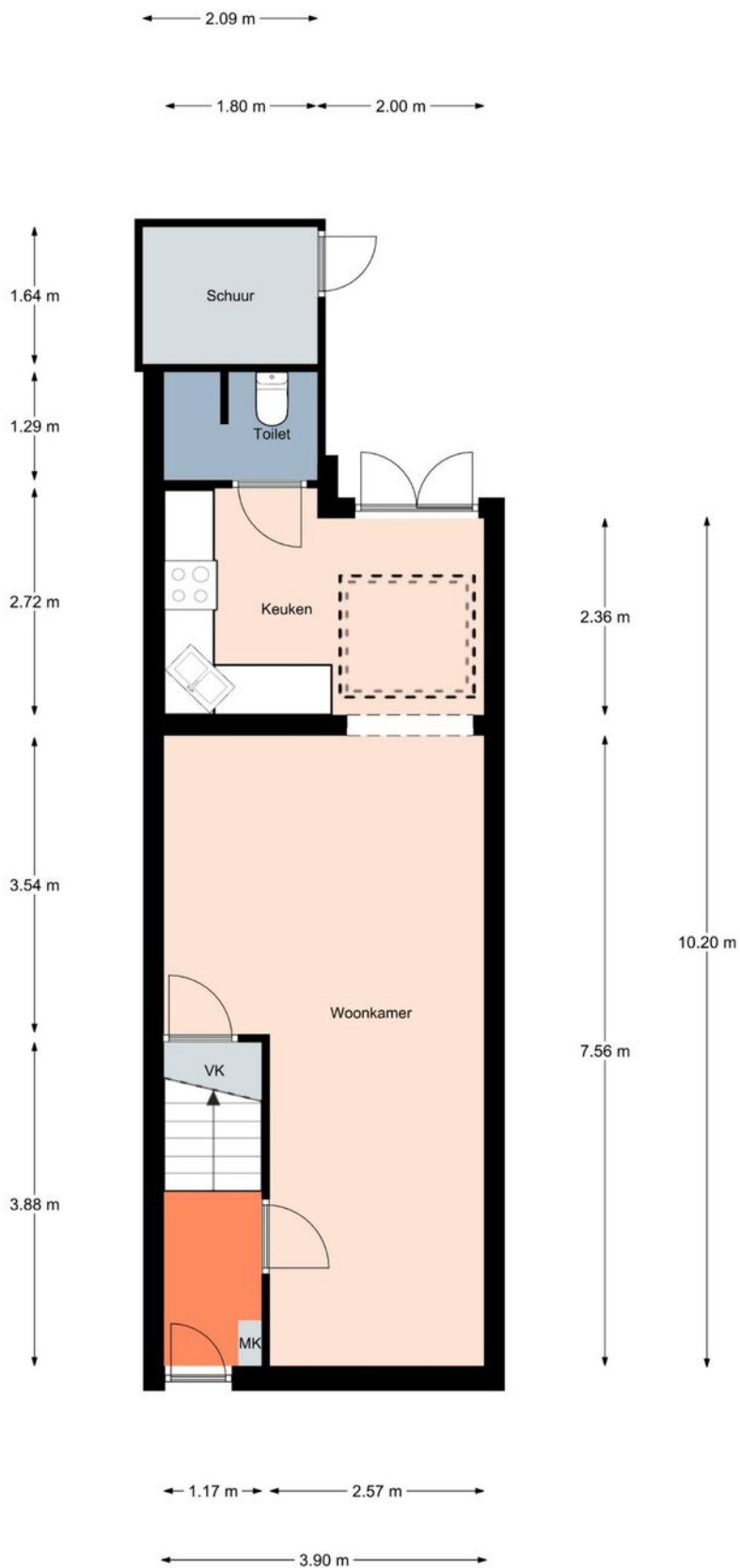


# Interesse in dit huis?

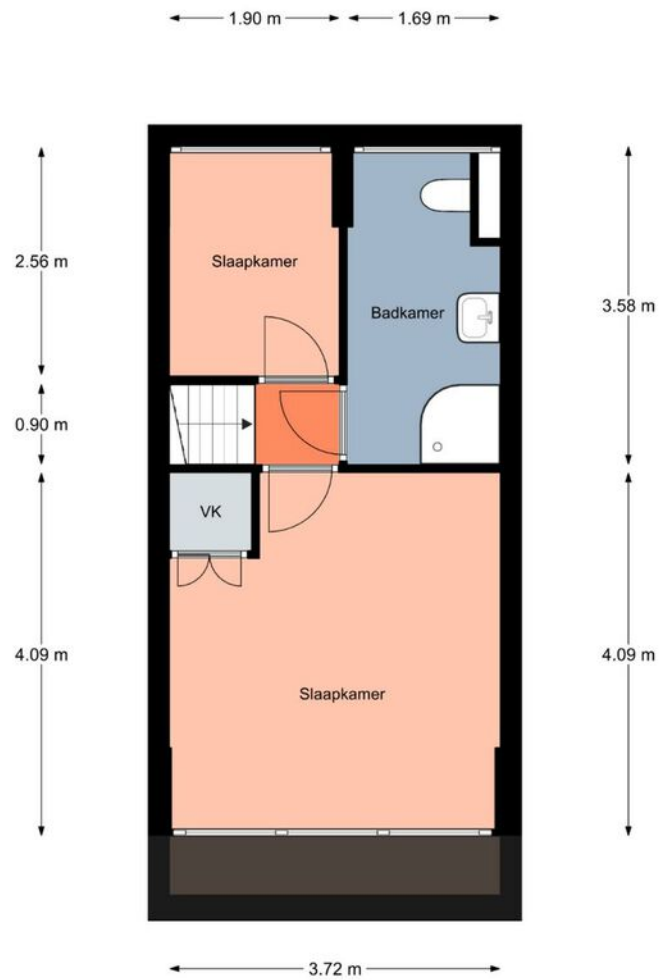
Schakel nu een  
NVM-aankoopmakelaar in



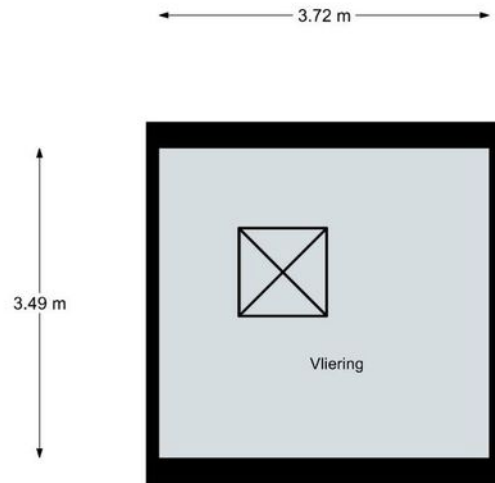
Zijlsingel 15, Leiden



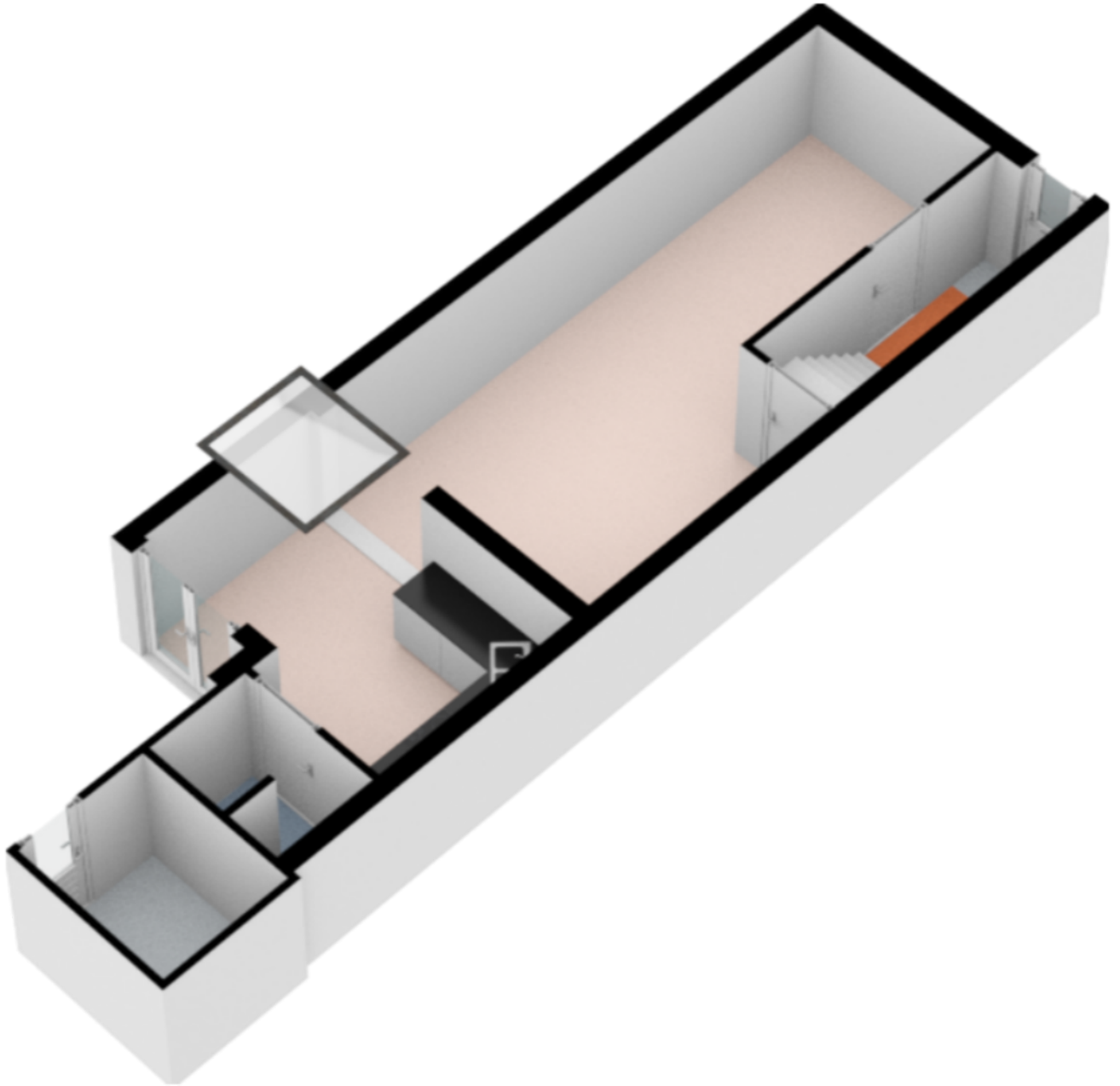
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



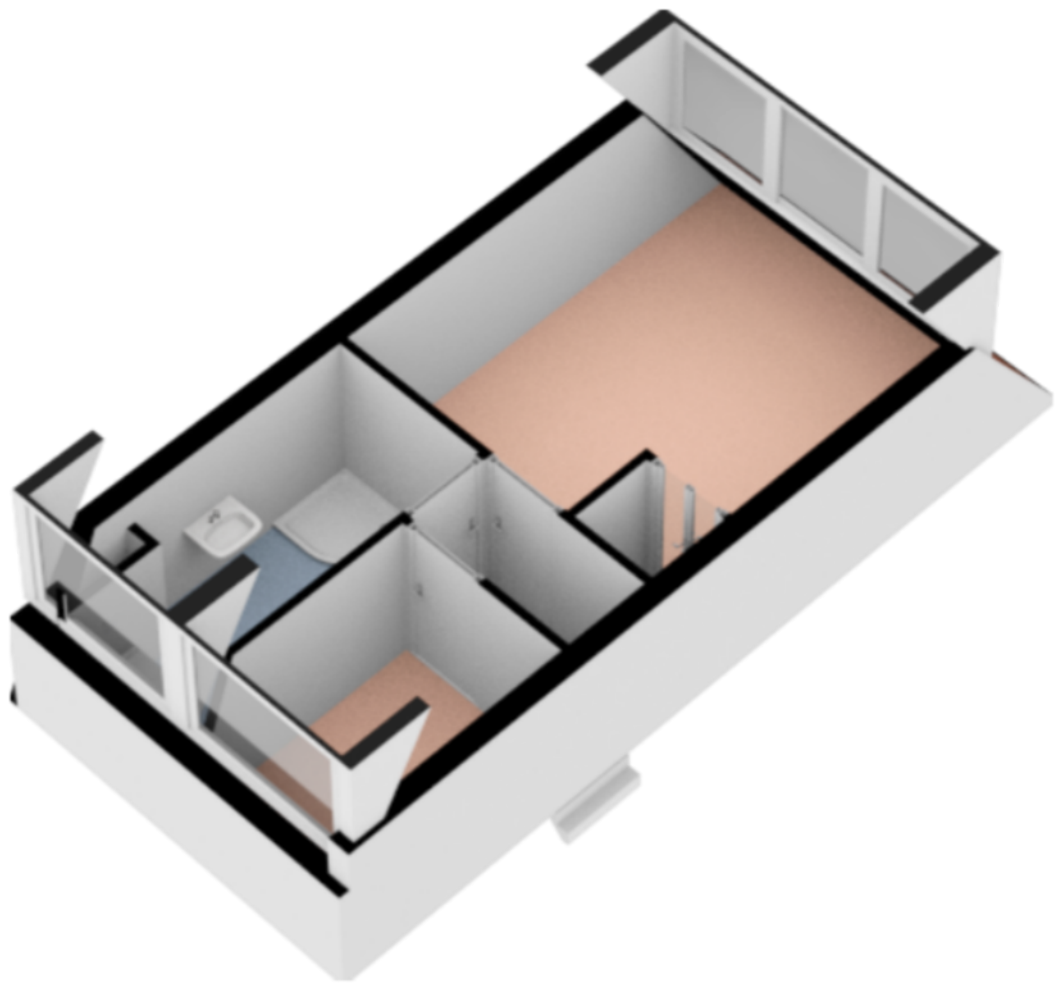
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

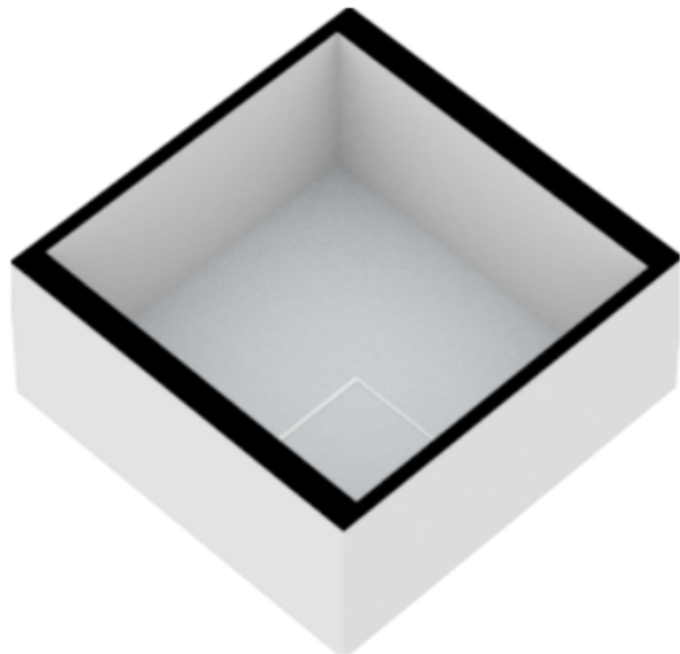


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)











## Meetcertificaat

Realax heeft dit NEN 2580 meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld.

### Objectgegevens:

Adres: Zijlsingel 15  
Postcode en plaats: 2315KC, Leiden

### Inspectiegegevens:

Datum meetopname: 23.6.2020  
Naam bouwkundig inmeter:

Handtekening Bouwkundig inmeter:

| Meetcertificaat              | Totaal | Meters         |
|------------------------------|--------|----------------|
| Woonruimte                   | 69     | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte     | 3.43   | m <sup>2</sup> |
| Gebouwwgebonden buitenruimte | 0      | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte           | 0      | m <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning          | 249    | m <sup>3</sup> |

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing.

### Over deze presentatie

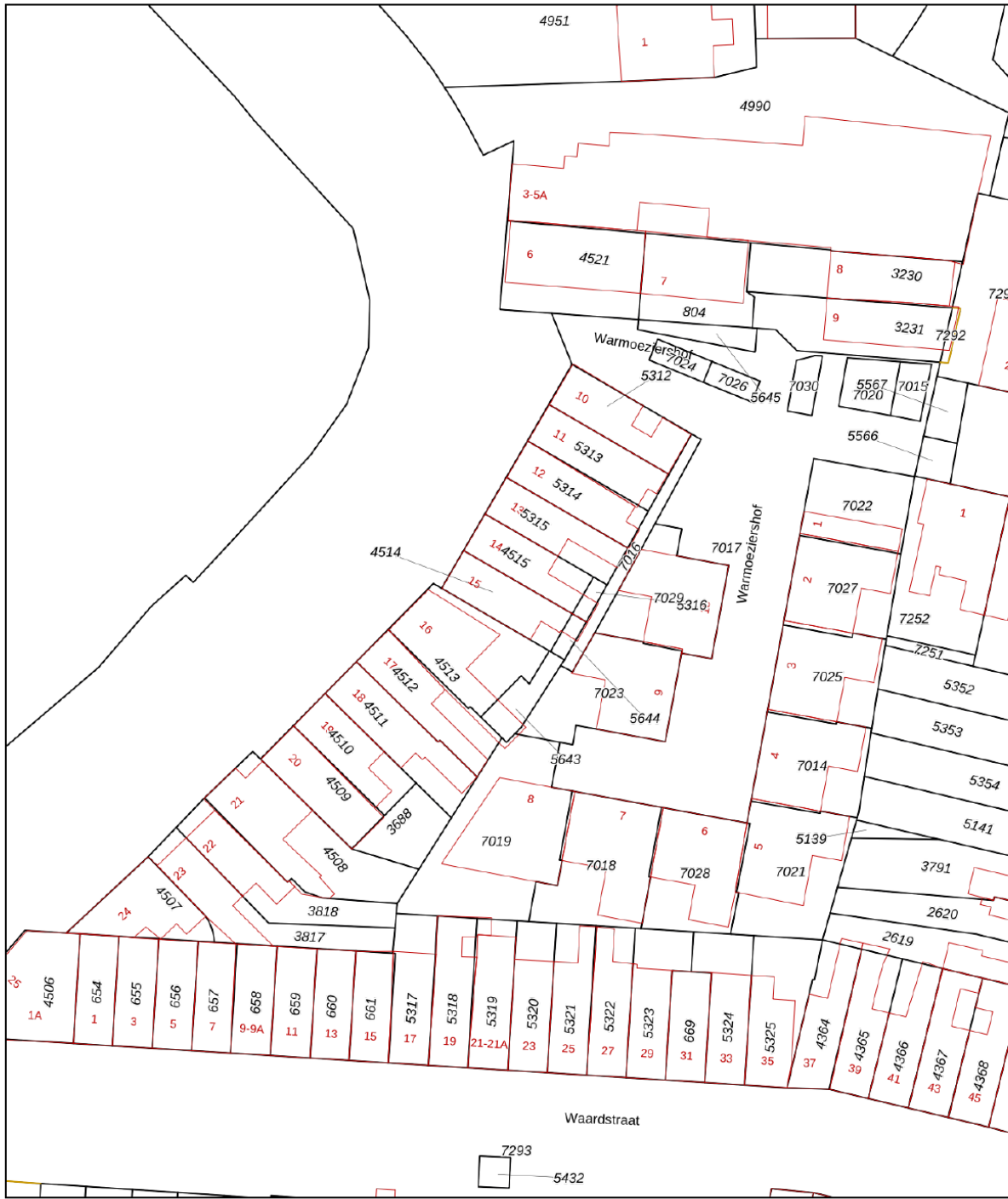
Deze vrijblijvende objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen recht worden ontleend. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en (woon)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Aprilmakelaars aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ONL

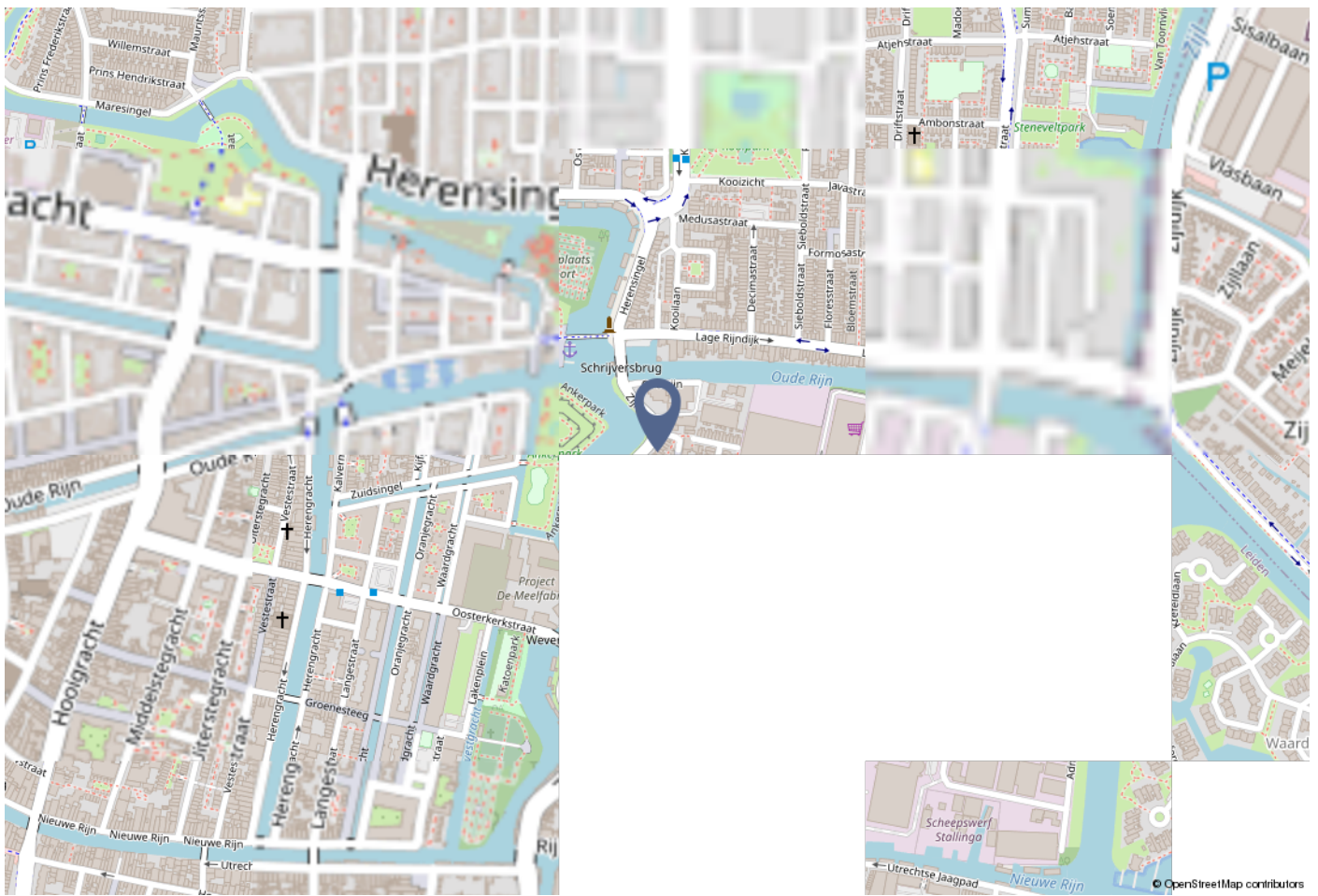


0 5 10 15 20 25m

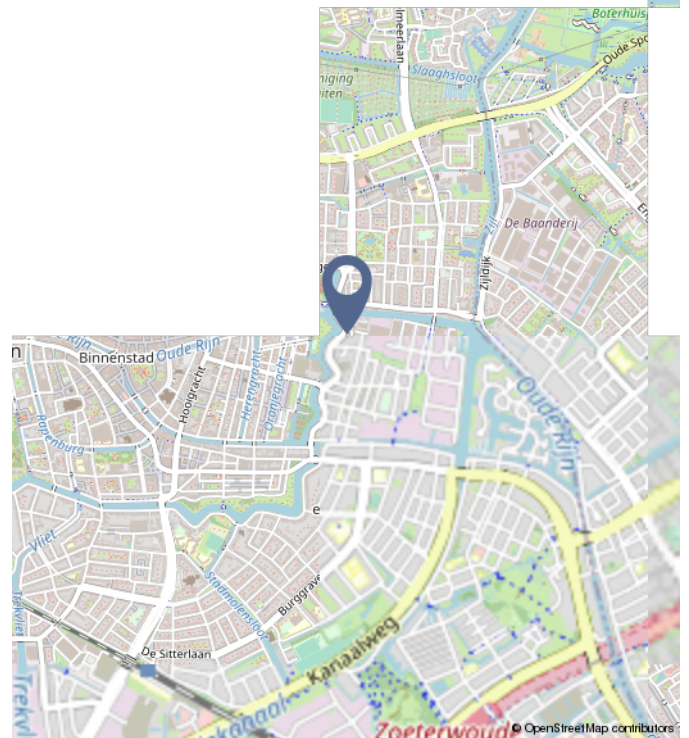
|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2020<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden<br/>Sectie K<br/>Perceel 4514</p> |  |
|---|--|--|

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# LOCATIE OP DE KAART



# WOONT U HIER BINNENKORT?





Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 12%

25 - 44: 35%

45 - 64: 26%

65+: 11%

Huishoudens



Eenpersoons: 44%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 29%

Koop / huur



Koop: 47%

Huur: 53%



49%



51%



0,7 per huishouden



|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Radiatorafwerking                        |               |          | X            |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - vitrages                               |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               |               |          | X            |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             |               |          | X            |

# LIJST VAN ZAKEN



|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - koffiezetapparaat  |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - planchet   | X             |          |              |
| - toiletkast   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| CV met toebehoren  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  |               |          | X            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - via CV-installatie   | X             |          |              |
| - boiler   | X             |          |              |





**Blijft  
achter**

**Gaat  
mee**

**Ter overname**

## **Tuin - Inrichting**

Tuinaanleg/bestrating

X

## **Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting

X

## **Tuin - Bebouwing**

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X



## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat:

gebruik van achterom, ligt niet vast.

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Ja

Zo ja, welke?

de achterom

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?  
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

Nee

Zo ja, welke?



## Bijzonderheden 1 G.

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

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

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? Nee

Is er sprake van een beeldbepalend object? Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake van ruilverkaveling? Nee

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: - is er een huurcontract? Nee

- welk gedeelte is verhuurd?

- 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? Nee

Zo ja, hoeveel?

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

Zo ja, welke?



## Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

## Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

## Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

## Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

## Bijzonderheden 1 S.

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

woning

## Bijzonderheden 1 T.

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

Ja

## Gevels 2 A.



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

Ja

Zo ja, waar?

voorzijde, oorzaak lekkende dakgoot, juni 2020 gerepareerd

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Nee

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode?

zijmuur opnieuw gevoegd ca 3 jaar geleden

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:

2002

Overige daken:

geen idee

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

op zolder, de daklijst was losgeslagen na storm, gerepareerd maart 2020

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Ja

Zo ja, waar?

daklijst moet vervangen worden



## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Ja

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Ja

Zo nee, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.) Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? ca 9 jaar geleden

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn alle sleutels aanwezig? Ja

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing? Gedeeltelijk



## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? | Ja                   |
| Zo ja, waar?  | slaapkamer voorzijde |

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

|   |   |
|---|---|
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? | Ja  |
| Zo ja, waar?  | hal, kwam door dezelfde lekkage als eerder vermeld aan de voorgevel gerepareerd juni 2020 |

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

|  |  |
|--|--|
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Ja   |
| Zo ja, waar?   | woonkamer na lekkage douche, gerepareerd in 2019 |

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

|   |           |
|---|-----------|
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Ja        |
| Zo ja, waar?  | woonkamer |

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc.)

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.



Is er sprake van vloerisolatie? Nee

## **Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.**

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

## **Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.**

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

## **Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.**

Is de kruipruimte droog?

## **Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.**

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

## **Kelder, kruipruimte en fundering 6 E.**

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

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

## **Installaties 7 A.**

Is er een CV-installatie aanwezig? Ja

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? Nefit 2015

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? weet ik niet zeker ik denk 2 jaar geleden

## **Installaties 7 B.**

Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? Nee

Zo ja, hoe vaak?





## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

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

Zo ja, waar?

## Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

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

Zo ja, welke?

## Installaties 7 G.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

## Installaties 7 H.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

## Installaties 7 I.

Is de elektrische installatie vernieuwd? Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, welke onderdelen?

## Installaties 7 J.

Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Nee



Zo ja, welke?

## Installaties 7 K.

Zijn er andere installaties met gebreken? Nee

Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

## Sanitair en riolering 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 B.

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

Zo nee, welke niet?

## Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair en riolering 8 D.

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

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 E.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

## Diversen 9 B.



Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

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

Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is de grond voor zover bekend verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Nee

## Diversen 9 F.

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

## Diversen 9 G.

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

Nee

## Diversen 9 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Is deze aantasting al eens behandeld?

Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?



## Diversen 9 I.

Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)

Nee

## Diversen 9 J.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## Diversen 9 K.

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

Nee

## Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Zo ja, welke label?

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?

317,98

Belastingjaar

2020

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

248.000

Peiljaar?

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

56,29



Belastingjaar? 2020

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 119,04

Belastingjaar? 2020

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 91

Elektra: 91

Blokverwarming:

## Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

## Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? Nee

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Nee

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja



Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

57

## Garanties 11

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc.?

Nee

Zo ja, welke?

## Extra:

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



## **Uw reactie op de bezichtiging**

Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie n.a.v. de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

## **Uitbrengen van een bod op een woning**

Wanneer u interesse heeft voor deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring). Alles begint met het door u uitbrengen van een bod waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Bedenktijd**

Tot 3 dagen na ontvangst van de door beide partijen ondertekende akte kan de koper nog afzien van de koop. Hiervoor gelden wel bepaalde regels. Onze makelaars vertellen u er graag meer over.

## **Kosten koper**

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris-kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de

koopsom krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie / kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

## **Koopakte**

April makelaars maakt gebruik van een standaardkoopovereenkomst welke is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, vereniging eigen huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM.

## **Notaris**

Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

Bovendien geldt in alle gevallen de volgende clausule:

"Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen overige kosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven het genoemde bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht."

## **Waarborgsom**

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte van hiervan is 10% van de koopsom.



Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

## **Boeteclausule**

In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

## **Voorbehoud financiering**

Een van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken. Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat de bank(en) u de lening niet willen verstrekken. De meest gebruikte termijn die wij voor het financieringsvoorbehoud aanhouden is ca. 6 weken na het mondeling sluiten van de koop. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

## **Hypotheekadvies**

Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

## **Bouwtechnische keuring**

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de

bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elk huis wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan.

## **Asbest**

Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen.

## **Ouderdomsclausule / verborgen gebreken**

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper / nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort





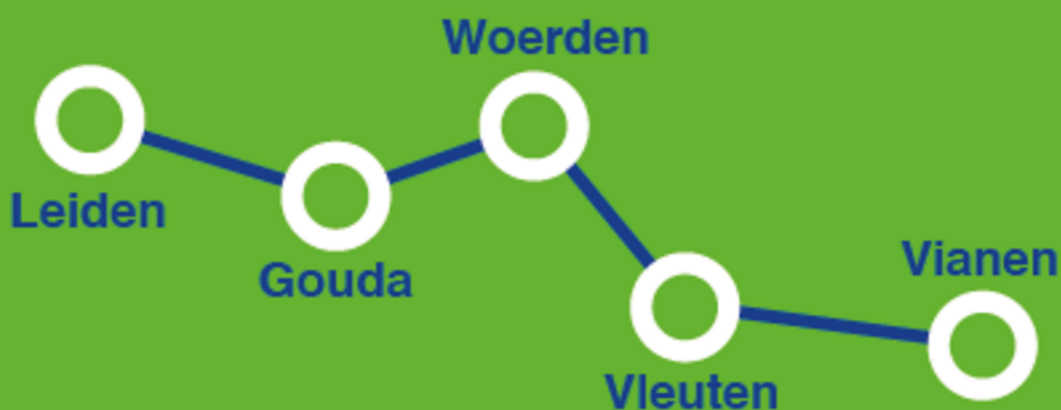
te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten"

**Indien u na het lezen van bovengenoemde informatie nog vragen heeft, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.**

**Wij zijn u graag van dienst!**

# April makelaars

*Aangenaam anders*



## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Graag laten wij u persoonlijk en geheel vrijblijvend de woning zien.  
Bel of mail gewoon even voor een afspraak. We maken graag kennis met u.

### **Vestiging Gouda**

Crabethstraat 69  
2801 AM GOUDA  
0182 526 373  
gouda@aprilmakelaars.nl

### **Vestiging Woerden**

Jaap Bijzerweg 11 b  
3446 CR WOERDEN  
0348 409 606  
woerden@aprilmakelaars.nl

### **Vestiging Vleuten**

Dorpsstraat 8 A  
3451 BK VLEUTEN  
030 2600 926  
mail@aprilmakelaars.nl

### **Vestiging Vianen**

Franciscushof 240  
4133 BL VIANEN  
0347 206000  
mail@aprilmakelaars.nl

April makelaars is ook actief in regio **Leiden!** Deze activiteiten vinden plaats vanuit ons kantoor in Vleuten.