

**VRAAGPRIJS**

€ 435.000 K.K.



**WALDECK PYRMONTSTRAAT 28, LEIDEN**



**April makelaars Leiden**

TEL. 071 5790121

[leiden@aprilmakelaars.nl](mailto:leiden@aprilmakelaars.nl)

[www.aprilmakelaars.nl](http://www.aprilmakelaars.nl)

# April makelaars



De vestigingen van April makelaars zijn allen lid van de NVM en bevinden zich momenteel in Leiden, Vleuten, Vianen en Woerden. Ons kleine team onderscheidt zich door betrokkenheid en enthousiasme. Wij bieden rechtstreeks contact en korte lijnen gecombineerd met een no-nonsense dienstverlening.

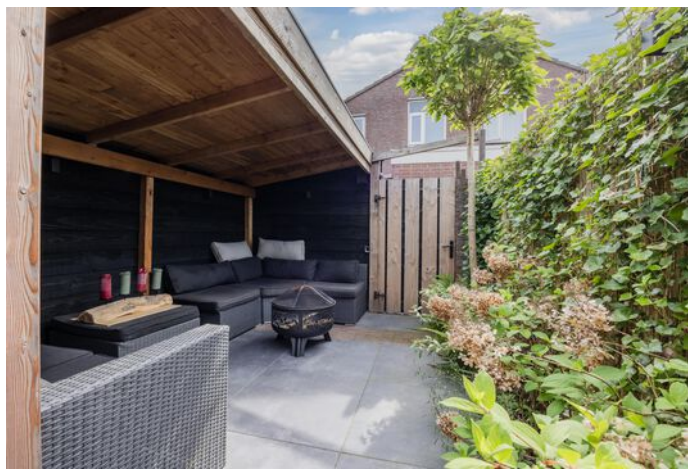


**Jeroen Ouweneel**

06-40540803

## **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 Leiden de trotse hoofdsponsor van de Leidse shorttrackvereniging IHCL.





|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | : 84 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | : 77 m <sup>2</sup>  |
| <b>Inhoud</b>             | : 310 m <sup>3</sup> |
| <b>Bouwjaar</b>           | : 1916               |
| <b>Soort woning</b>       | : eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>        | : tussenwoning       |
| <b>Aantal kamers</b>      | : 4                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | : 3                  |
| <b>Energie label</b>      | : E                  |

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



In een rustige en kindvriendelijke straat in het populaire Leidse Noorderkwartier wordt deze in 1916 gebouwde 4-kamer woning met royale woonkamer en fijne achtertuin te koop aangeboden.

Deze sfeervolle en charmante woning ligt dicht tegen het centrum van Leiden en is bij uitstek geschikt voor starters en jonge gezinnen. Het karakteristieke huis heeft naast de riante woonkamer, 3 slaapkamers, een ruime half open keuken met openslaande deuren naar de geheel nieuw aangelegde tuin.

De ligging van deze fijne woning is zonder meer uitstekend te noemen. De Waldeck Pyrmontstraat is een rustige straat net even buiten de singels die het centrum van Leiden omsluiten. Van hieruit fietst of loopt u zo het historische centrum van Leiden in met alle stadse voorzieningen zoals de vele winkels, restaurants, koffiebarretjes, bioscopen, musea en natuurlijk de Leidse grachten. Ook het recent aangelegde Singelpark en Huigpark zijn nabij voor een fijne wandeling en om de hoek van het huis ligt een pleintje met een kinderspeeltuin. Diverse basis- en middelbare (internationale) scholen, de Rijksuniversiteit Leiden en verschillende sportverenigingen en accommodaties zijn in de buurt gelegen. Het Centraal Station is op de fiets binnen 5 minuten te bereiken.

## De indeling

### Begane grond

We gaan de woning binnen en komen in de entreehal met aan de rechterzijde de meterkast en de deur naar de woonkamer. Deze ruime living heeft een nette stenen vloer en biedt door de ruimte veel mogelijkheden. Zo hebben de huidige bewoners een grote eettafel aan de voorzijde met veel natuurlijk lichtinval. Van hieruit is er een goed uitzicht op de Waldeck Pyrmontstraat. Aan de achterzijde het zit/lounge gedeelte met genoeg ruimte voor een grote loungebank. Dit deel van de woonkamer is extra sfeervol en knus door de gezellige houthaard.

De royale half open keuken is modern en met vaatwasser, combimagnetron, 4-pits gasfornuis, koelkast met vriesvak en een fraai composiet aanrechtblad van alle gemakken voorzien. Tevens is er genoeg plek voor een (eet)tafel waaraan u, met uitzicht op de tuin, kunt genieten van het ontbijt of een kop koffie!

Via de openslaande deuren komen we in de zonnige zuid-oostelijk gelegen achtertuin met achterom. De houten overkapping maakt dit is echt tot een heerlijke plek om lekker te ontspannen in vrijwel alle jaargetijden.

Terug in de woning bekijken we de badkamer, eveneens op de begane grond. Met douchehoek, wastafelmeubel, toilet en opstelplaats voor de wasmachine is deze badkamer zeker compleet te noemen.

### 1e verdieping

Via de trap in de woonkamer komen we op de overloop van de eerste verdieping. Aan de straatzijde een hele ruime slaapkamer met genoeg ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een flinke kledingkast. Aan de buitenzijde bevinden zich automatische rolluiken die in de zomer de warmte buiten houden. Aan de achterzijde nog 2 slaapkamers waarbij de mogelijkheid bestaat om hier één grote slaapkamer van te maken. Tenslotte is er nog een handige bergvloering.

Kortom: een hele fijne (starters) woning dicht tegen het centrum van Leiden. U bent van harte welkom deze leuke woning te komen bezichtigen.

### Bijzonderheden:

- Gebouwd in 1916
- dichtbij centrum Leiden
- woonoppervlakte 84m<sup>2</sup>
- perceeloppervlakte 77m<sup>2</sup>
- 3 slaapkamers
- CV ketel: Rehema bouwjaar 2018
- geheel vernieuwde achtertuin uit 2024 met achterom

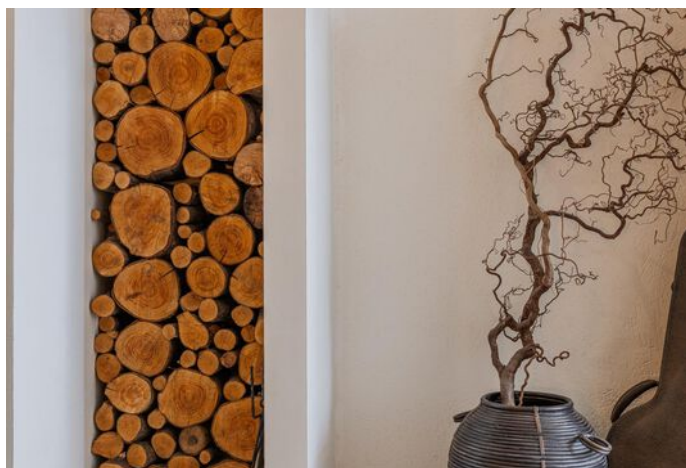


- parkeer vergunning ca €61,- per jaar
- energielabel E
- ouderdoms- en asbestclausule worden standaard opgenomen in het koopcontract
- oplevering in overleg, bij voorkeur begin september.

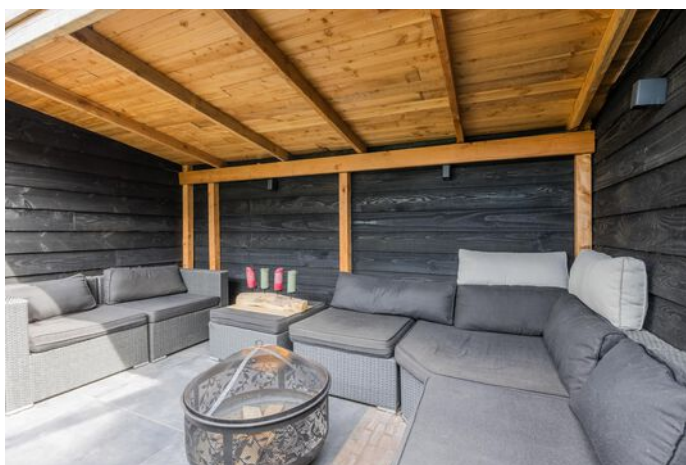
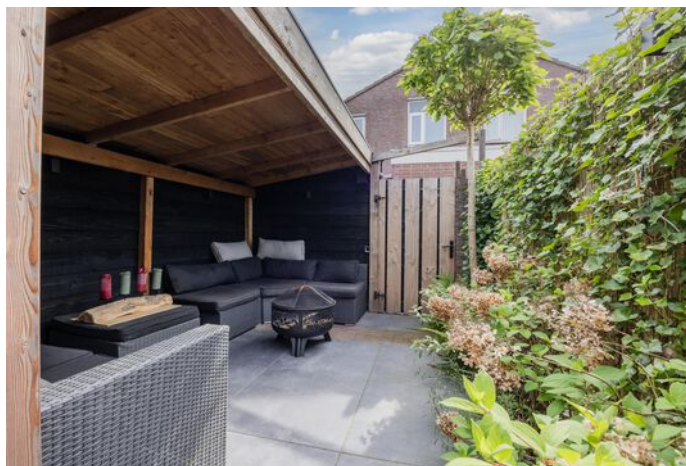
Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt April Makelaars Leiden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding danwel de gevolgen daarvan.





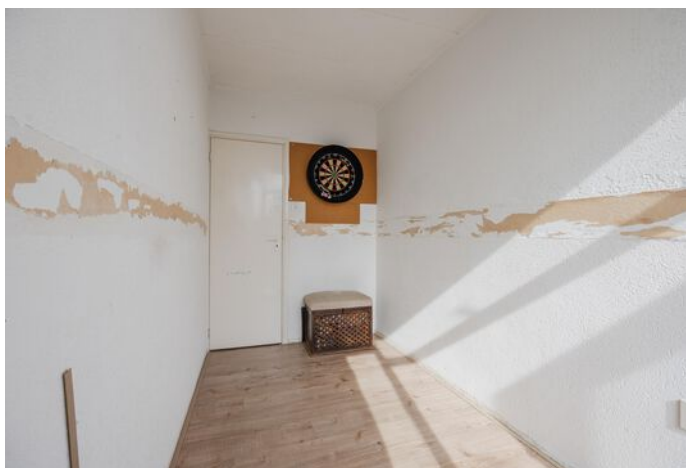
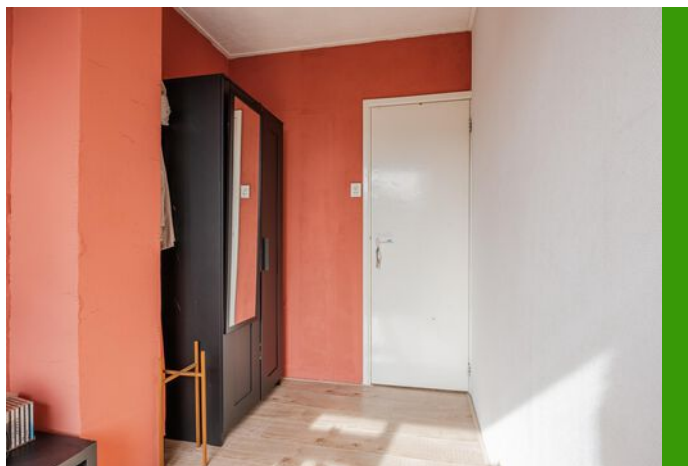
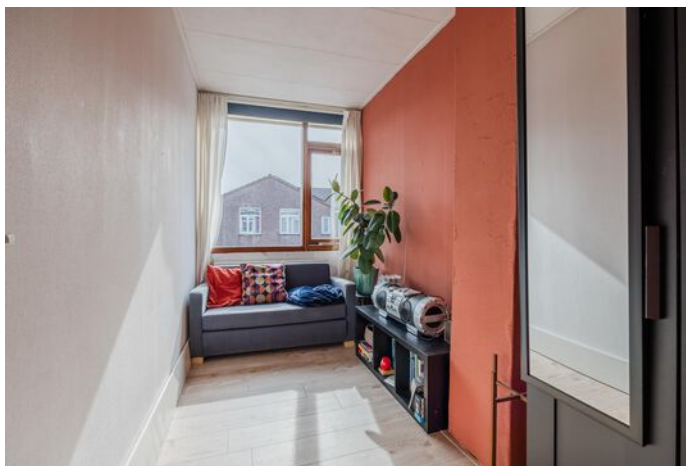
Waldeck Pyrmontstraat 28, Leiden





Waldeck Pyrmontstraat 28, Leiden

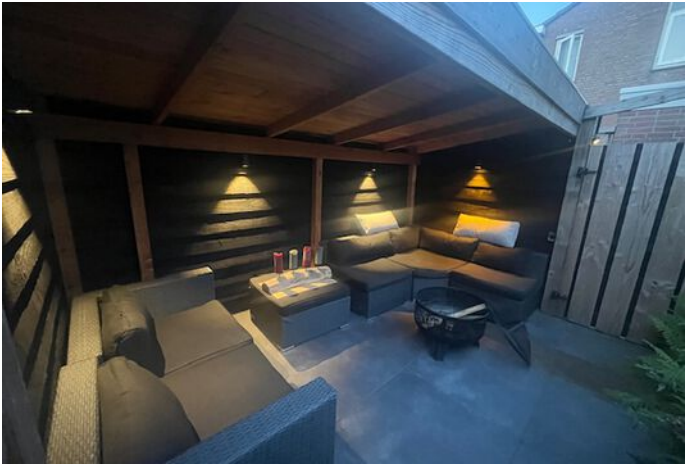


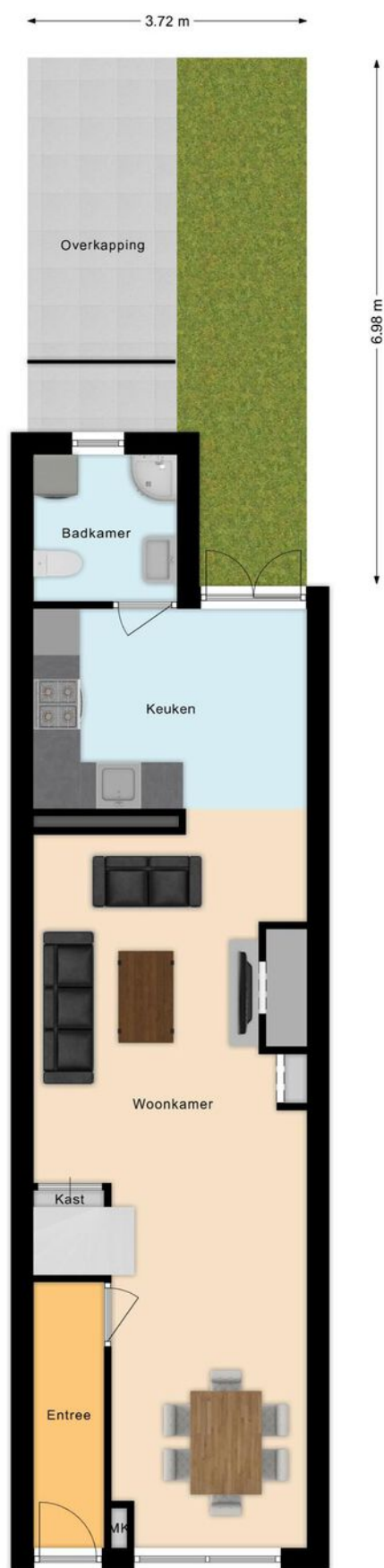


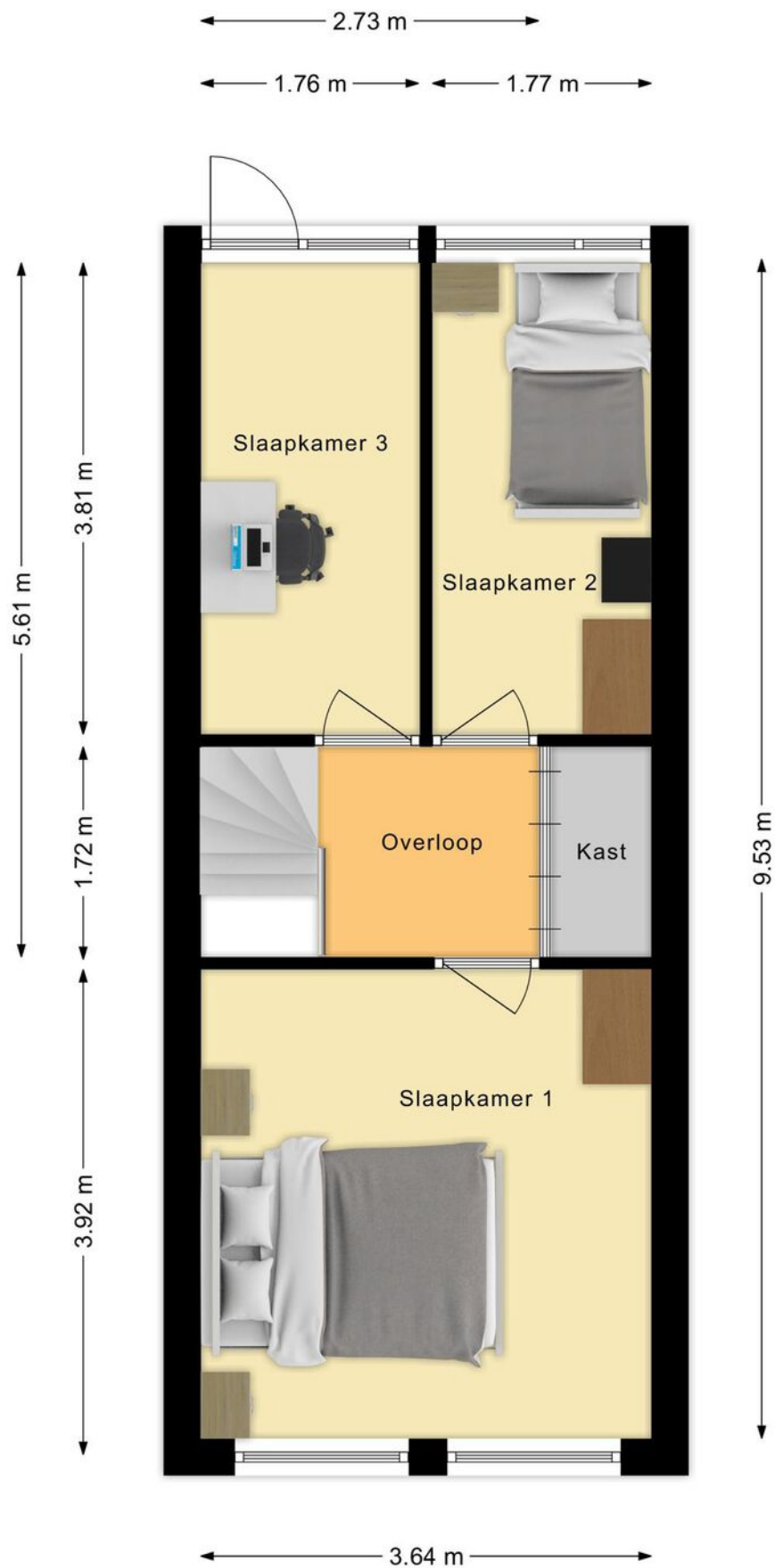




Waldeck Pyrmontstraat 28, Leiden









Uw referentie: ONI



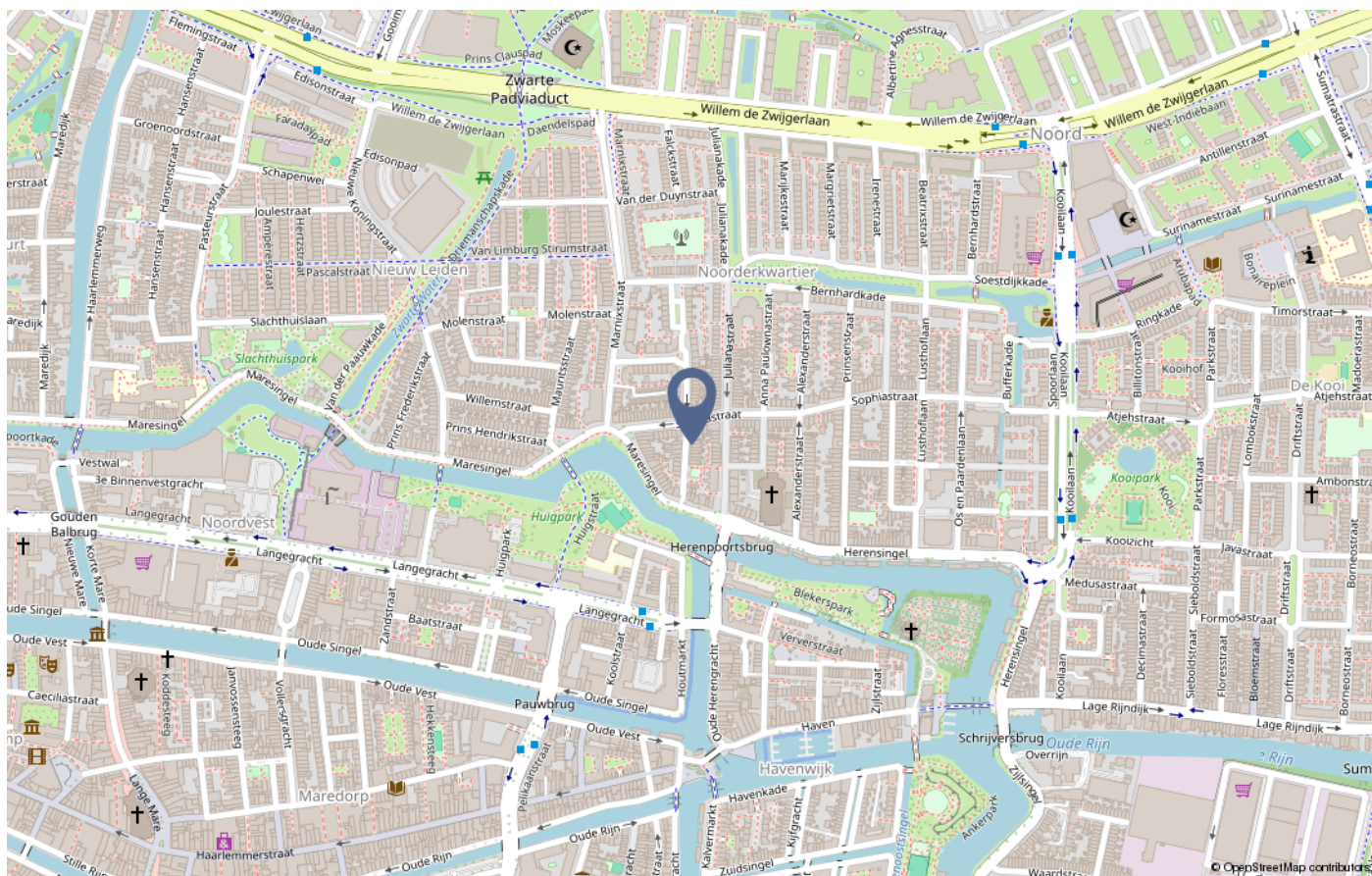
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Effect

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



## VERKOPEN ZONDER ZORGEN MET APRIL MAKELAARS

Je hebt besloten je huis te verkopen. En dat is niet iets wat je dagelijks doet. Wij wel. Laat ons je helpen. Wij kennen de markt en de regio, hebben veel ervaring met onderhandelen en houden jouw belangen scherp in de gaten.

Bij de verkoop van een huis komt veel regelwerk kijken. Je hebt diverse relevante documenten nodig, zoals 'akte van levering', een geldig energielabel, garantiebewijzen en contractstukken. Je krijgt te maken met de waardebeoordeling van je woning en stelt de vraagprijs vast aan de hand van allerlei factoren. Zoals de staat van onderhoud, de prijs van huizen uit jouw buurt, de buurt zelf en de faciliteiten in de omgeving.

Daarnaast krijg je te maken met het verkoopklaar maken van je huis. Dat gaat verder dan alleen goed opruimen. Met dit soort en andere aspecten die bij verkoop komen kijken, hebben wij veel ervaring.

### Denk ook aan

- Verkoopklaar maken in samenwerking met ervaren stylisten
- Promotie van je huis (online, Funda, posters en borden)
- Professionele fotografie en een pakkende tekst
- Plannen en houden van bezichtigingen
- Onderhandelen
- Koopcontract en overdracht

**Klik hier voor het maken  
van een afspraak**



Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 15%

25 - 44: 34%

45 - 64: 24%

65+: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 54%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 24%

Koop / huur



Koop: 21%

Huur: 79%



48%



52%



0,5 per huishouden



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X                |             |              |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |              |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |              |
| - gordijnrails                           | X                |             |              |
| - gordijnen                              |                  |             | X            |
| - vitrages                               | X                |             |              |
| - rolgordijnen                           | X                |             |              |
| - lamellen                               | X                |             |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |              |
| - laminaat                               | X                |             |              |
| - plavuizen                              | X                |             |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |              |
| - kookplaat                              | X                |             |              |
| - (gas)fornuis                           | X                |             |              |
| - afzuigkap                              | X                |             |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X                |             |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X                |             |              |
| - vaatwasser                             | X                |             |              |

# LIJST VAN ZAKEN



|                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|--------------|
| - koffiezetapparaat                                                |                  | X           |              |
| Keukenaccessoires, te weten                                        |                  |             |              |
| - Keukentafel met 2 stoelen                                        | 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/scherf)                                           | X                |             |              |
| - wastafel                                                         | X                |             |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X                |             |              |
| - toiletkast                                                       |                  | X           |              |
| - toilet                                                           | X                |             |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X                |             |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X                |             |              |
|                                                                    |                  |             |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |              |
| Brievenbus                                                         | X                |             |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X                |             |              |
| Rookmelders                                                        |                  | X           |              |
| Rolluiken                                                          | X                |             |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |              |
| - CV-installatie                                                   | X                |             |              |



|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|--------------|
| <b>Tuin - Inrichting</b>               |                  |             |              |
| Tuinaanleg/bestrating                  | X                |             |              |
| Beplanting                             | X                |             |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                  |             |              |
| Buitenverlichting                      | X                |             |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |                  |             |              |
| Tuinhuis/buitenberging                 | X                |             |              |



### Verkoopprijsindicatie

Ben jij nieuwsgierig naar de prijsindicatie van jouw woning? **Klik hier** en ontvang binnen enkele minuten een eerste indicatie of bel ons en maak een afspraak voor een **gratis verkoopgesprek**.

### Aankoopmakelaar

Maak van jouw zoektocht een succesverhaal! Schakel **April** makelaars in voor een stressvrije zoektocht naar jouw droomwoning.

**Klik hier voor het maken van een afspraak**





## 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

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

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

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

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

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke?



## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

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

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?



Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## 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

Zo ja, welke?

## 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

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?



## Bijzonderheden 1 R.

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

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?      Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?      Niet bekend

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?      Niet bekend

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

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?      Niet bekend



Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: onbekend, volgens vorige bewoners rond 1995

Overige daken:

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

Zo ja, waar? Bij de uitbouw is lekkage geweest (rond 2019). Dit is hersteld en er is geen restschade van,

## Dak(en) 3 C.

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

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Volgens vorige bewoners is het geïsoleerd

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Niet bekend



Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) Gedeeltelijk kunststof  
(beneden achter, boven  
voor) en gedeeltelijk hout  
(beneden voor, achter  
boven)

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Eind 2020

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

Zo ja, door wie?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

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

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Nee



Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

alle ramen zijn dubbel glas (behalve de ramen in de voordeur, het kleine raampje in de badkamer, en het kleine raampje boven de deur naar het dak van de uitbouw)

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

Door de lekkage (zie hierboven), dat is hersteld. Geen restschade

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

Klein gat in de hoek in de kamer boven.

## 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.)

Nee



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? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

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

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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



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

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV installatie, combi ketel  
Remeha

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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

Merk van de installatie(s):

Remeha

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

eind 2018

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

## Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## 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 en welke?



## Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

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

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

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

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

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



Zo ja, welke?

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

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

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

## Installaties 7 J.

|                                                                           |                               |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | niet sinds bewoning<br>(2016) |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Niet bekend |
|---------------------------------------------------|-------------|

## Installaties 7 K.

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

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Nee |
|--------------------------------------------------|-----|

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Nee |
|--------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?



## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? onbekend

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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



Zo nee, welke niet?

afvoer van de douche loopt soms een beetje traag door. Massage systeem in douchecabine werkt niet

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

onbekend

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Vaatwasser: 2021

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Vaatwasser functioneert niet altijd, ligt mogelijk aan de flow meter. Er is ijsvorming in de koelkast, mogelijk door de vriezerdeur die niet volledig sluit. Mechanisme voor het afsluiten gootsteenputje is defect. Is op simpele manier opgelost nu.

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

# NVM VRAGENLIJST



Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

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

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1910

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

## 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?

Niet bekend

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Niet bekend

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee



## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

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

Zo ja, waar?



## Diversen 9 M.

|                                                                                 |                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | Ja                                                        |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?                                                 | Schouw geplaatst met ingebouwde tv<br>Tuin gemoderniseerd |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                         | schouw: 2016<br>tuin: 2024                                |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                  | Witteman Tuinen (2024)                                    |

## Diversen 9 N.

|                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Niet bekend |
| Zo ja, welke?                                                                                          |             |

## Diversen 9 O.

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Is er sprake van glasvezel internet? | Nee |
|--------------------------------------|-----|

## Diversen 9 P.

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? | Ja |
| Zo ja, welke label?                                                              | E  |

## Vaste lasten 10 A.

|                                                                     |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 0                                                                             |
| Belastingjaar?                                                      | 2025: totaalbedrag<br>aanslagen is €1194<br>(verdeeld over diverse<br>posten) |

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 403000 |
| Peiljaar?             | 2024   |

## Vaste lasten 10 C.



Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 0

Belastingjaar?

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 0

Belastingjaar?

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 0

Elektra:

Water: 0

Stadsverwarming:

Anders: Per jaar (in 2024) heb ik €605 betaald voor gas en elektra.

Voor water per kwartaal €33

Te weten: 605

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 154

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh): 1273

Water (m³):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke?



Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
 Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
 Afkoopsom:

Duur:

## 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? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? 61

## Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.



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

gaspitten werken niet  
allemaal met de knop,  
maar wel met een  
aansteker.  
doortrekken van de wc is  
niet zo sterk  
wasmachine en droger  
kunnen niet tegelijk  
aanstaan (ivm doorslaan  
stoppen)  
raam in de slaapkamer  
achter, kan gedeeltelijk  
open door de  
zonnewering.



Een huis kopen is een belangrijke beslissing in je leven. Nadat je besloten hebt om een huis te gaan kopen, ben je natuurlijk benieuwd wat de mogelijkheden zijn en zit je met veel vragen. April makelaars helpt je daar graag verder mee en geeft hier een aantal antwoorden op veel gestelde vragen.

## **Bezichtigen en onder-handelen**

Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen? Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden door de makelaar en hij/zij zal zijn best doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

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

Je bent pas in onder- handeling als de verkopende partij reageert op het bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Gaan bezichtigingen door tijdens onder-handelingen?

Ja, bezichtigingen mogen dan doorgaan. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

## **Moet een makelaar als eerste met mij in onder-handeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?**

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij het bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **Mag de verkoper/makelaar tijdens een onder-handeling de verkoop- strategie nog wijzigen of zelfs de vraagprijs verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kan je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen het bod weer te verlagen, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod. De verkoper kan zelfs nog besluiten om een verkoop bij inschrijving te laten plaatsvinden.

## **Hoe werkt verkoop bij inschrijving?**

Als er veel belangstelling is voor een woning worden er vaak meerdere biedingen uitgebracht. De verkoper kan dan besluiten om iedere geïnteresseerde de gelegenheid te bieden een uiterst voorstel neer te leggen. Er wordt dan dus niet met één gegadigde onderhandeld maar iedereen heeft een gelijke kans om mee te bieden. De verkoper maakt een keuze op basis van de uitgebrachte biedingen en voorwaarden. Dit betekent niet automatisch dat de partij die het hoogste bod heeft uitgebracht uiteindelijk ook de koper wordt. Voor veel verkopers zijn ook de overige voorwaarden, zoals voorbehoud van financiering en moment van oplevering, belangrijk zo niet doorslaggevend.

## **Wat zijn kosten-koper?**

Dit zijn de kosten die koper betaalt om eigenaar te worden van de woning zoals: - kadasterkosten; - notariskosten; - 2% overdrachtsbelasting. De kosten voor een eventuele financiering worden niet tot de kosten koper gerekend. De makelaars- kosten zijn voor rekening van de verkoper tenzij je natuurlijk een aankoop-makelaar hebt..

## **Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Dat zijn de kosten ten behoeve van de levering en belastingen die voor rekening zijn van de verkoper. Meestal wordt er een v.o.n. prijs aangeboden bij nieuwbouw.



## **Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Dit zijn de voorwaarden die koper en verkoper zijn overeengekomen en in de koopakte vermeldt zullen worden. Als koper kan je een ontbindende voorwaarden laten opnemen voor het verkrijgen van een financiering of een voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Let op! Tijdens het uitbrengen van een bod, dien je dit kenbaar te maken en aan te geven tot welke datum de koop ontbonden kan worden. Ook de verkoper kan ontbindende voorwaarden opnemen. De makelaar zal dit altijd vooraf met je bespreken.

## **Heb ik als koper bedenktijd?**

De bedenktijd duurt minimaal drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt om middernacht van de laatste dag die deel uitmaakt van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

- die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is;
- zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

## **Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?**

Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

## **Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet nakomt?**

Mocht dit gebeuren dan is de koper minimaal 10% boete van de koopsom verschuldigd aan de verkoper. In de koopakte kun je de artikelen hierover terugvinden, meestal met een uiterste datum vermeld.

## **De notaris**

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning. De notaris stelt een leve- ringsakte op, welke je ruim van te voren in 'concept' ontvangt met een officiële uitnodiging. Deze akte van levering is gebaseerd op de door makelaar opgemaakte, 'voorlopige' koopakte. Indien je de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheek- akte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'. Voordat je die dag naar de notaris gaat, vindt er uiteraard nog een inspectie plaats bij betreffende woning en zullen alle partijen inclusief de makelaar hierbij aanwezig zijn.

## **Wanneer krijgt de koper de sleutel?**

Bij de notaris tijdens de officiële overdracht van de woning, deze datum staat uiteraard al vermeld in de 'voorlopige' koopakte van de makelaar. Koper en verkoper mogen alleen van deze datum afwijken indien ze het daar- over samen eens zijn.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meet- instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet- instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Notaris keuze**

Koper heeft het recht een notaris van zijn/ haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onder- havig adres heeft verkozen, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn.



## Ouderdomsclausule

Wanneer het een oudere woning betreft nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

Koper verklaart ermee bekend te zijn, 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 koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht danwel aanwezigheid van lood- of asbesthoudende materialen. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik

## Asbest gezien bouwjaar

Deze clausule nemen wij op in de koopovereenkomst indien de woning gebouwd is voor 1993. "In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest-houdende materialen dienen op grond van milieu- wetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien."

## Niet zelfbewoning-clausule

Indien de verkoper de woning niet (recentelijk) zelf heeft bewoond nemen wij deze clausule op in de koop-overeenkomst. "Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet (recentelijk) zelf heeft gebruikt. Verkoper aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor bestaande zichtbare of niet zichtbare gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt. Koper verklaart zich uitdrukkelijk bekend met de staat van onderhoud van het verkochte."

## Mondelinge overeenkomst niet bindend

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 rechts-geldige 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 overeen-stemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereen-komst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

## Is deze woning toch niet wat je zoekt?

Op [aprilmakelaars.nl](http://aprilmakelaars.nl) kan je het gehele woning-aanbod vinden en kan je je tevens vrijblijvend inschrijven als woning- zoeker met onze Gratis zoekopdracht. Hoeveel makkelijker kan het zijn: jij zoekt, wij vinden!

## Een woning gekocht of je denkt aan verbouwen?

Als je een woning hebt gekocht, of een verbouwing van je huidige woning overweegt, kan April makelaars je ook helpen met een taxatierapport. Bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.



## Aankoopmakelaar

Bij deze woning treedt een medewerker van April makelaars op namens de verkoper. Je kan altijd bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar inschakelen. Je eigen makelaar zorgt ervoor dat je de beste deal sluit en je je niet te veel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving, het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Je koopt met zekerheid en het bespaart je tijd en geld. Wil je meer weten over aan onze aankoop-dienstverlening, kom dan eens langs voor een kop koffie of thee.

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samen- gesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anders- zins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Verkoopmakelaar

**Je hebt besloten je huis te verkopen en dat is niet iets wat je dagelijks doet. Wij wel. Laat ons jou helpen.**

**Klik hier voor het maken van een afspraak**



# April

makelaars



## 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 Leiden**

Haagweg 55  
2321 AC Leiden  
071-5790121  
leiden@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