

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 4.595.000 k.k.

**Zandpad 43**  
BREUKELEN





# KENMERKEN

526 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAKTE

16088 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

1766 m<sup>3</sup>

BRUTO INHOUD

1873

BOUWJAAR

10

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**LANDGOED**  
**BESTAANDE BOUW**  
**C.V.-KETEL, OPEN HAARD**  
**C.V.-KETEL, ELEKTRISCHE BOILER**  
**EIGENDOM**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL  
ENERGIELABEL

**GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS**  
-  
**2019**



# BESCHRIJVING

## ZANDPAD 43

Please see english version below

Historische Buitenplaats "Vegt en Hoff" aan de rivier de Vecht

Welkom bij de buitenplaats Vegt en Hoff, gelegen op een schitterende locatie aan de oevers van de rivier de Vecht. Dit buitengewone landgoed biedt u de perfecte combinatie van weelderige rust, weidse ruimte, historische charme en is slechts een steenworp verwijderd van het idyllische dorpscentrum van Breukelen.

Dit statige landhuis, dat in 1873 werd gebouwd en in 1972 de prestigieuze status van rijksmonument verwierf, straalt een onmiskenbaar historisch erfgoed uit. Een imposante steen in de achtergevel vertelt het verhaal van zijn oorsprong. Het exterieur van het landhuis heeft nauwelijks veranderingen ondergaan sinds de bouw en pronkt nog altijd met het prachtige 18e-eeuwse monumentale hekwerk, rijkelijk versierd met verfijnd smeedwerk. De eclectische stijl van het gebouw, witgepleisterd met hoge ramen en deuren, en gevels met pleisterwerk en voegwerk, geeft de indruk dat het huis is opgetrokken uit blokken natuursteen. Het landhuis verkeert in een goede staat van onderhoud, met moderne faciliteiten en installaties efficiënt geïntegreerd. Hoewel de originele interieurkenmerken grotendeels zijn verdwenen, zijn er nog steeds tastbare sporen van weleer, zoals de prachtige marmeren vloer in de hal, het verfijnde stucwerk op de wanden en plafonds, en de brede paneeldeuren die toegang bieden tot de aangrenzende kamers. De ingang verwelkomt u met majestueuze dubbele deuren die voorzien zijn van mooie gietijzeren roosters met daar achter draairamen, die voor het binnen laten van frisse lucht kunnen worden opengezet. De ingang komt uit op de hal, die zich uitstrekt tot aan de achtergevel, met uitzicht op de weelderige achtertuin in Engelse stijl. De binnenruimte biedt u de mogelijkheid om uw persoonlijke stempel te drukken op luxe en comfort, en de open zolderverdieping biedt talloze mogelijkheden voor

een indeling die perfect aansluit op uw wensen. Een voorbeeld van een mogelijke inrichting is reeds toegevoegd aan de presentatie, om uw verbeelding te prikkelen.

De langgerekte en brede tuin, omlijst door majestueuze bomen, weelderige gazons, sierlijke vijvers en kronkelende paden, strekt zich bijna 200 meter uit en heeft een breedte van ongeveer 80 meter. De hele achtertuin wordt omringd door prachtige hekwerken of natuurlijke watergrenzen, en herbergt diverse bijgebouwen, waaronder paardenstallen met hooizolder geschikt voor 7 paarden, verblijfsruimte, garage voor paardentrailer en een sfeervolle overkapping. Aan de voorzijde van het landhuis, in de zijtuin, prijkt een royale garage met eigen elektrisch oplaadpunt. Er is ruimte voor maar liefst vier auto's.

De ligging van Vegt en Hoff aan het Zandpad en langs de Vecht is van oudsher zeer geliefd. Vanaf de Gouden Eeuw bouwden welgestelde, voornamelijk Amsterdamse families, hier hun buitenplaatsen. De buitenplaats is centraal gelegen tussen Amsterdam, Utrecht, Hilversum en ook Schiphol is binnen 20 minuten rijden te bereiken. Breukelen heeft een gezellig en levendig centrum, goede scholen, talrijke restaurants, diverse sportverenigingen en een treinstation.

Breukelen en haar betoverende omgeving bieden een schat aan recreatieve mogelijkheden, waaronder pittoreske wandelroutes, uitgestrekte fietspaden en avontuurlijke vaarroutes naar de Loosdrechtse -en Vinkeveense plassen.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte hoofdhuis: 526 m<sup>2</sup>, inhoud: 1.766 m<sup>3</sup>.
- Perceeloppervlakte: circa 1,6 hectare.
- Paardenstallen, hooizolder en een garage op eigen terrein.
- Prachtige ligging aan de Vecht en op loop afstand van het dorp.





Kom de weelde en de grandeur van Buitenplaats "Vegt en Hoff" ervaren. Neem contact met ons op om een bezichtiging te plannen en de mogelijkheden te ontdekken

Vecht

Welcome to the country estate of Vegt en Hoff, situated in a magnificent location on the banks of the River Vecht. This extraordinary estate offers you the perfect combination of lush tranquillity, expansive space, historical charm, and is just a stone's throw away from the idyllic village centre of Breukelen.

This stately mansion, built in 1873 and designated as a prestigious national monument in 1972, exudes an unmistakable historical heritage. An imposing stone in the rear facade tells the story of its origin. The exterior of the mansion has undergone hardly any changes since its construction and still boasts the beautiful 18th-century monumental wrought iron fence, richly adorned with refined wrought ironwork. The eclectic style of the building, whitewashed with tall windows and doors, and facades with plasterwork and masonry, gives the impression that the house is constructed from blocks of natural stone. The mansion is in good condition, with modern facilities and installations efficiently integrated. Although the original interior features have largely disappeared, there are still tangible traces of yesteryear, such as the exquisite marble floor in the hallway, the refined plasterwork on the walls and ceilings, and the wide panelled doors providing access to the adjoining rooms. The entrance welcomes you with majestic double doors adorned with beautiful cast iron grilles, behind which are casement windows that can be opened to let in fresh air. The entrance opens onto the hallway, which extends to the rear facade, overlooking the lush English-style backyard. The interior space offers you the opportunity to put your personal stamp on luxury and comfort, and the open attic floor offers countless possibilities for a layout that perfectly suits your needs. An example of a possible layout has already been added to the presentation to stimulate your imagination.

The elongated and wide garden, framed by majestic trees, lush lawns, graceful ponds, and

winding paths, stretches almost 200 meters and has a width of approximately 80 meters. The entire backyard is surrounded by beautiful fences or natural water boundaries and houses various outbuildings, including horse stables with a hayloft and a recreation space, a garage for horse trailers, and a charming canopy. At the front of the mansion, in the side garden, stands a spacious garage with its own electric charging point. There is space for up to four cars.

The location of Vegt en Hoff on the Zandpad and along the Vecht has historically been highly sought after. Since the Golden Age, affluent, mainly Amsterdam families, have built their country estates here. The country estate is centrally located between Amsterdam, Utrecht, Hilversum, and Schiphol Airport can be reached within 20 minutes by car. Breukelen boasts a cosy and lively town centre, good schools, numerous restaurants, various sports clubs, and a train station.

Breukelen and its enchanting surroundings offer a wealth of recreational opportunities, including picturesque walking routes, extensive cycle paths, and adventurous sailing routes to the Loosdrechtse and Vinkeveense lakes.

Features:

- Living area main house: 526 m<sup>2</sup>, volume: 1,766 m<sup>3</sup>.
- Plot area: approximately 1.6 hectares.
- Horse stables, hayloft, and a garage on-site.
- Beautiful location on the Vecht and within walking distance of the village.
- A truly unique place!

Come and experience the splendour and grandeur of Country Estate "Vegt en Hoff". Contact us to schedule a viewing and discover the possibilities.















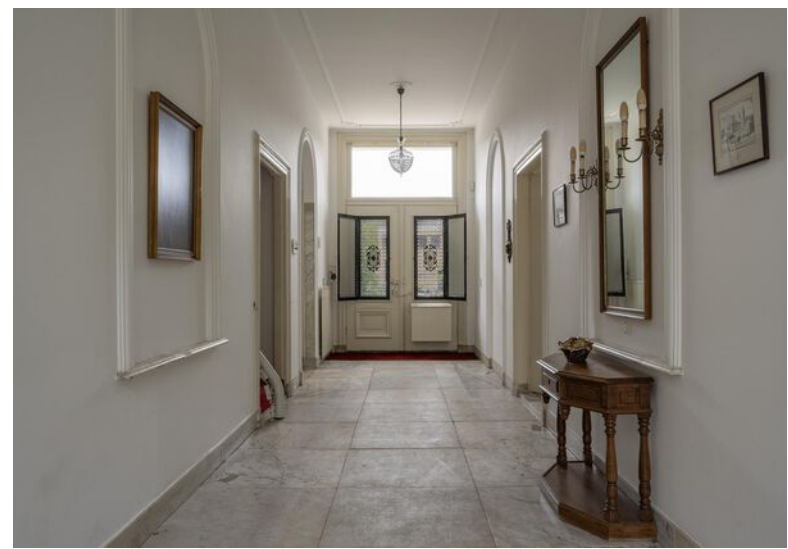




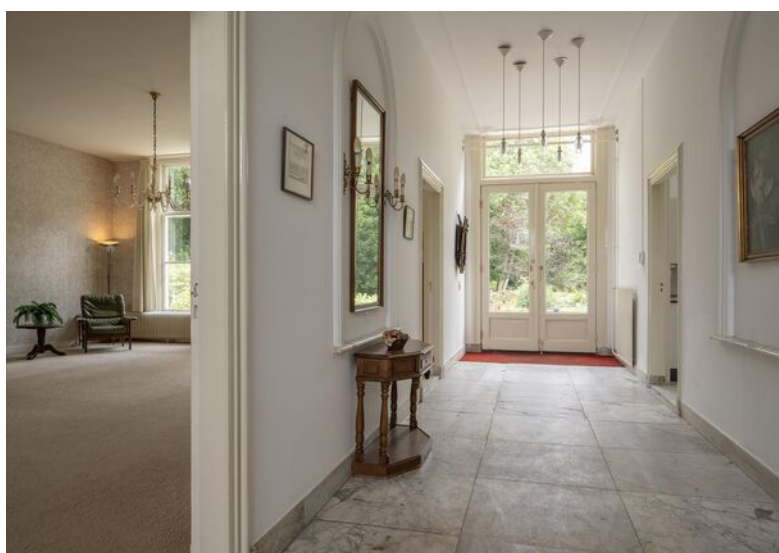












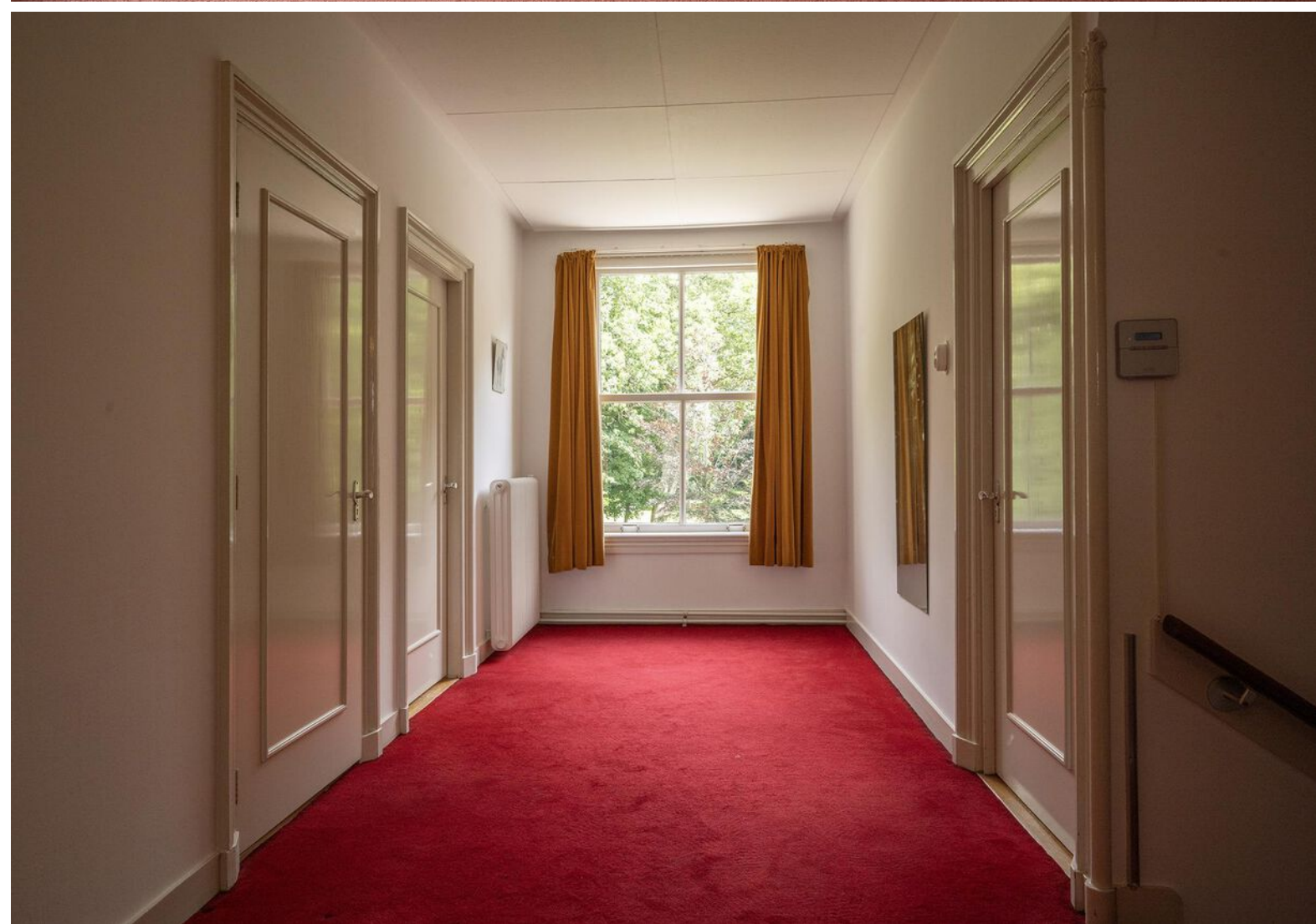




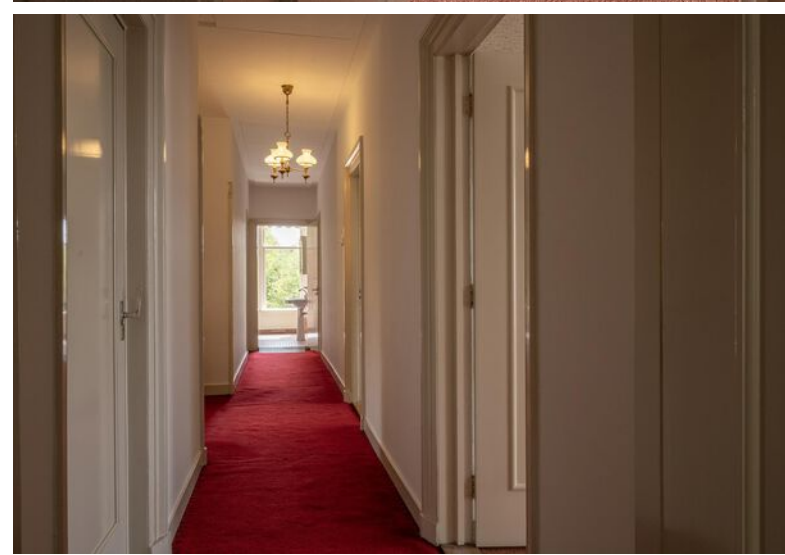




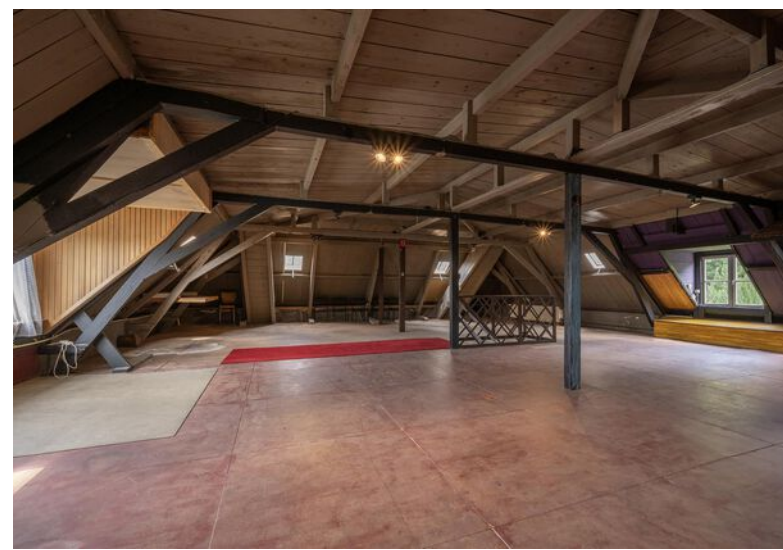








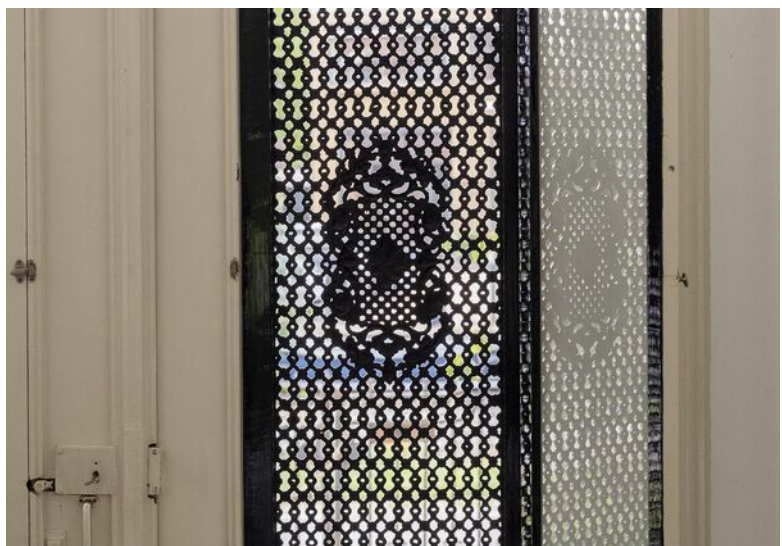








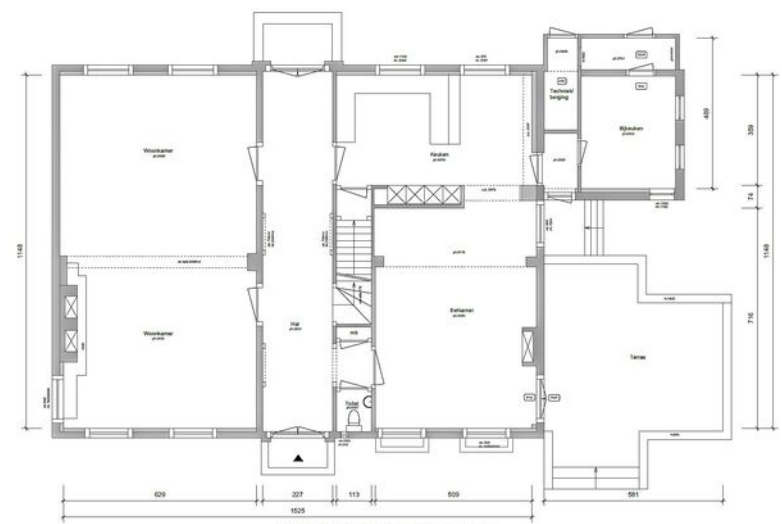










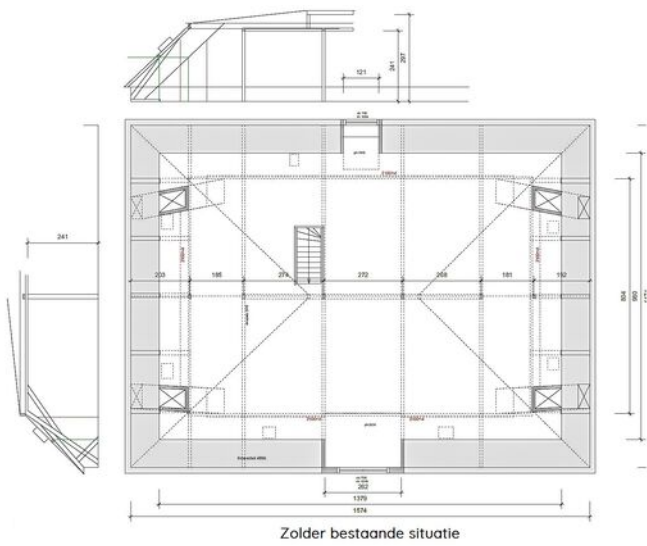


Begane grond huidige situatie

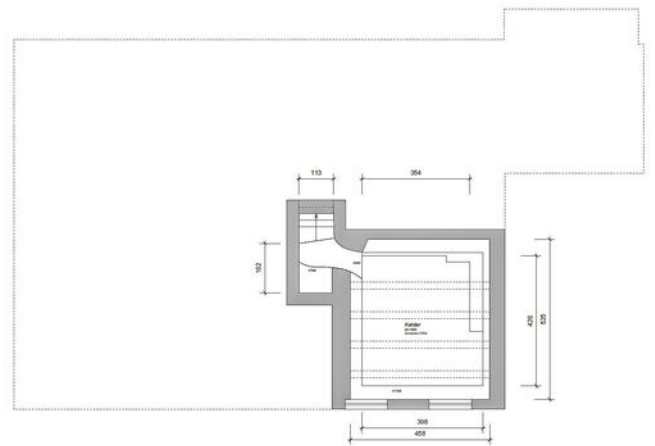




Eerste verdieping huidige situatie



Zolder bestaande situatie



Kelder huidige situatie





# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?





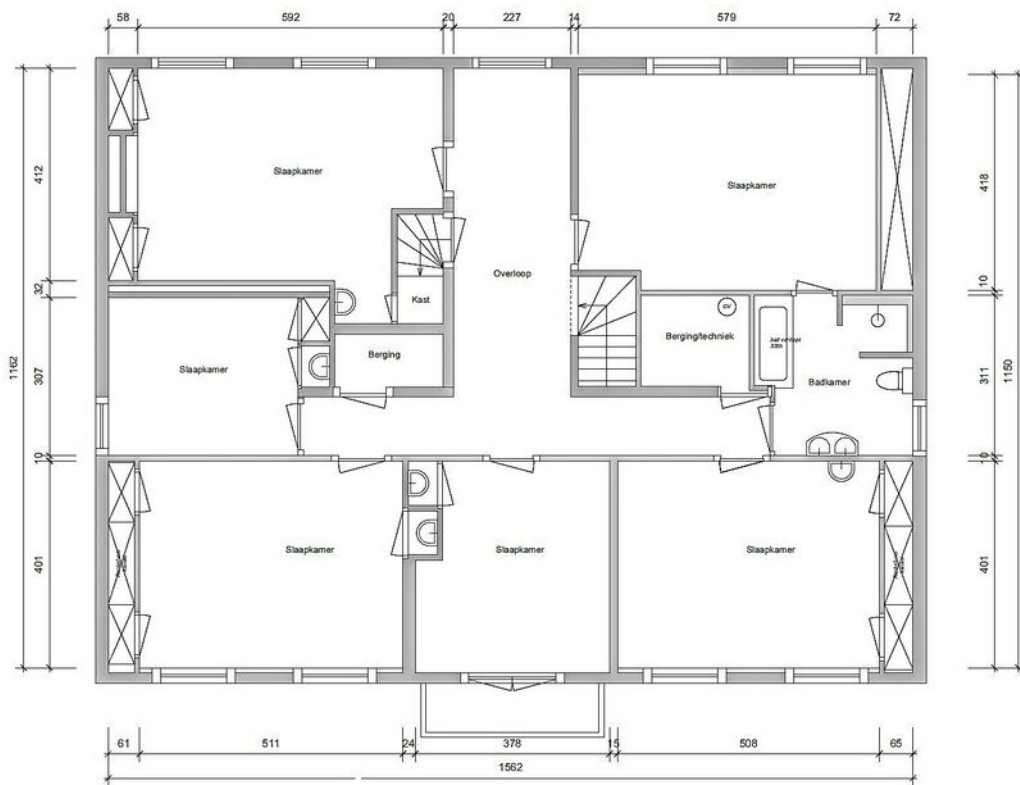
# BEGANE GROND



Begane grond huidige situatie



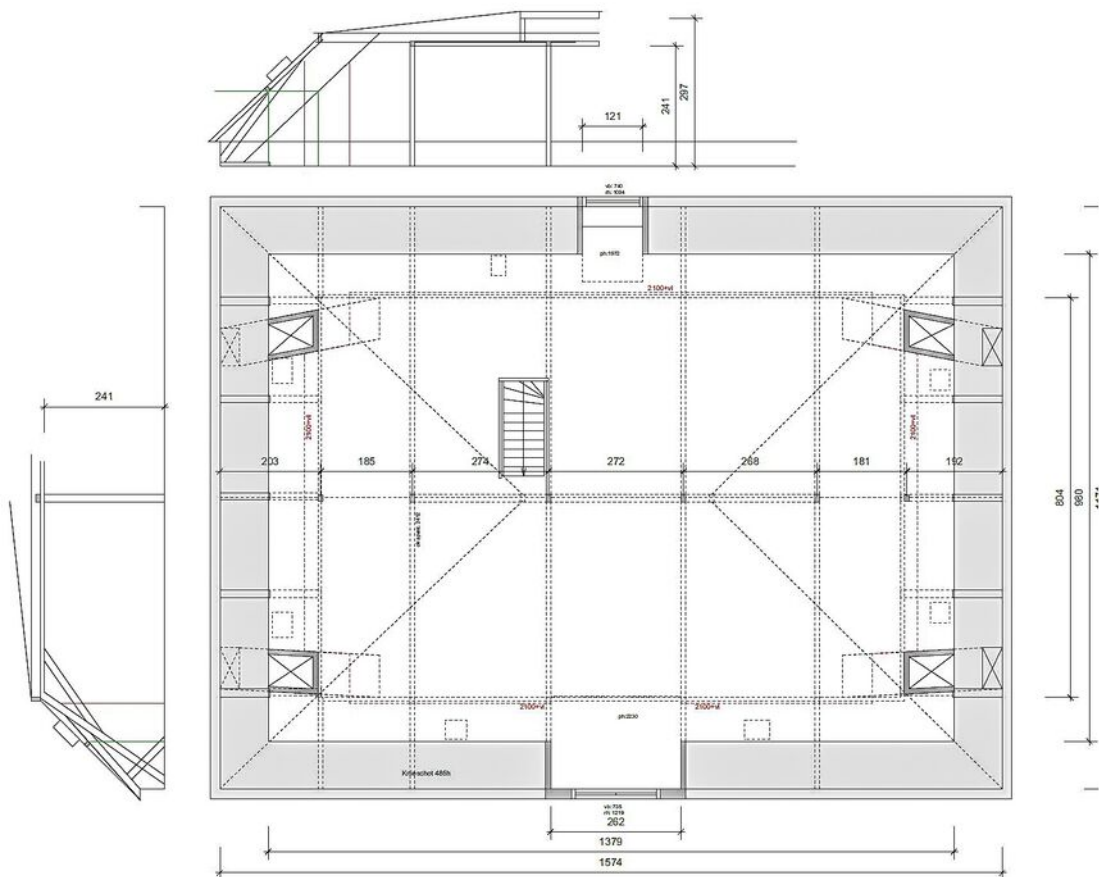
# EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping huidige situatie



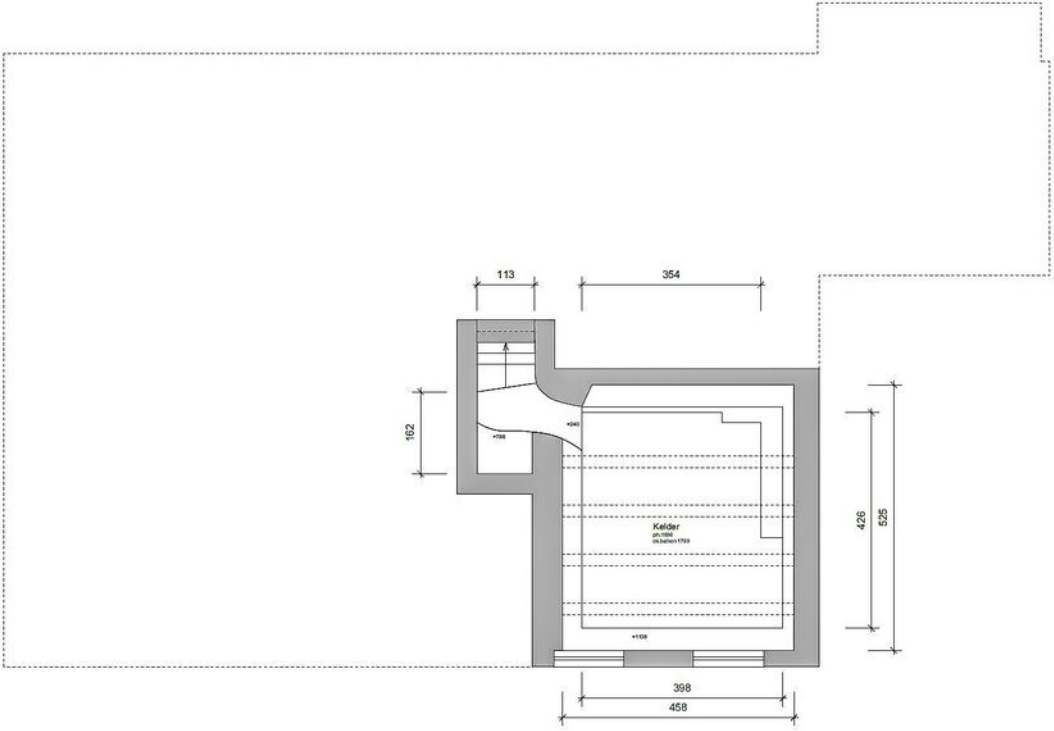
# TWEEDE VERDIEPING



Zolder bestaande situatie



# KELDER



Kelder huidige situatie



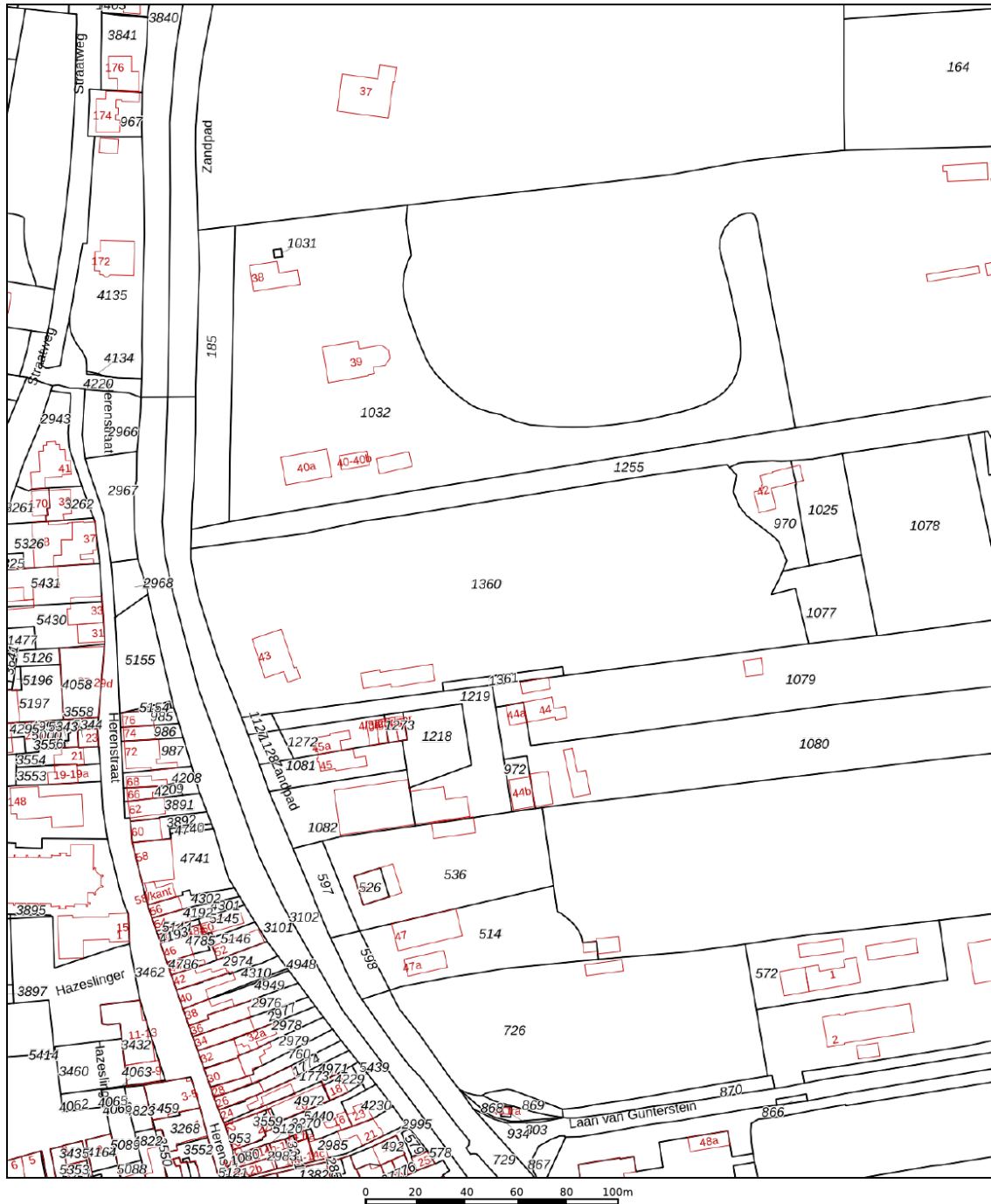
# KADASTRALE KAART


GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

BREUKELN SINT PIETERS  
B  
1360  
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk



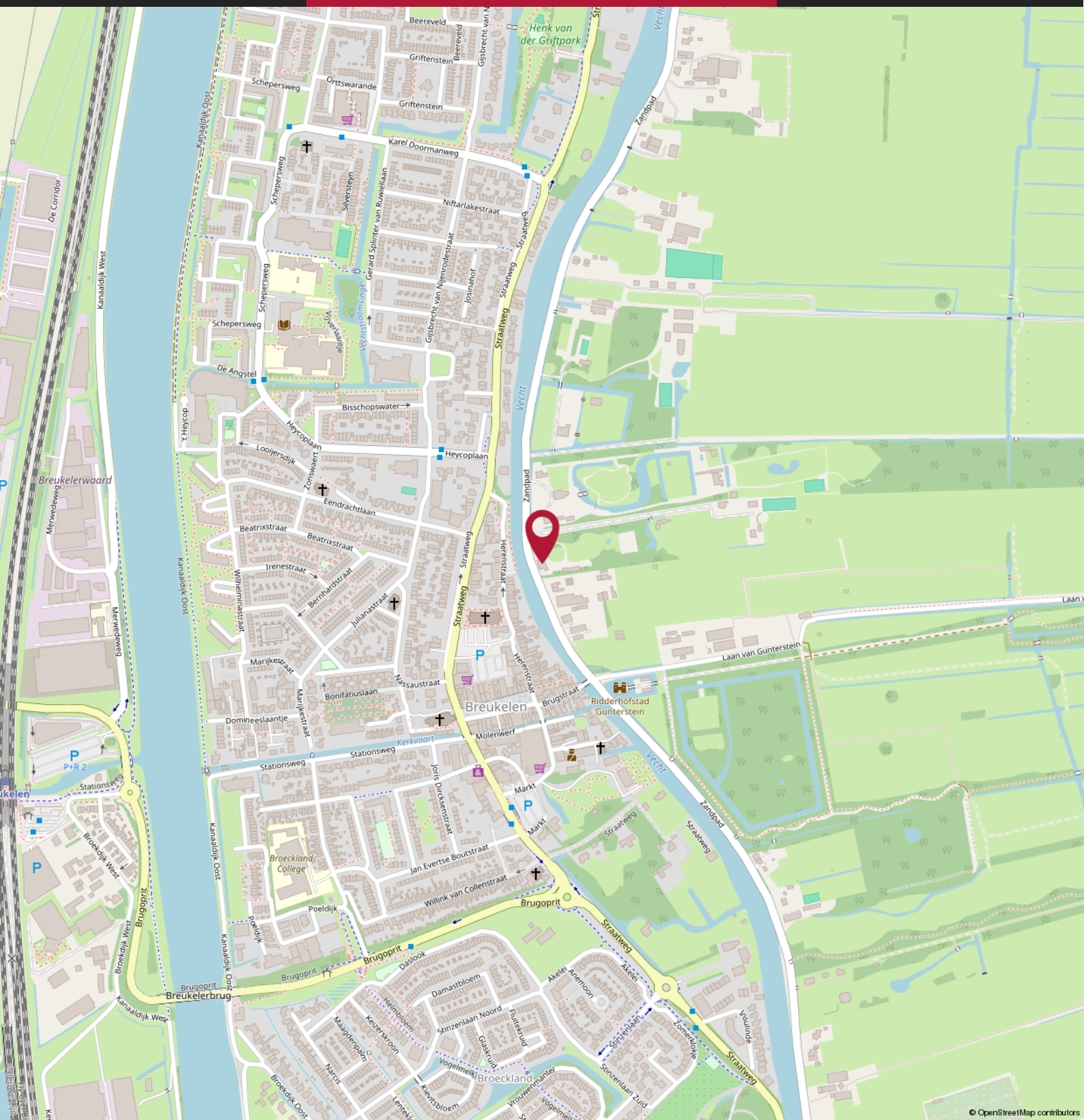
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Breukelen Sint Pieters</p> <p>Secctie B</p> <p>Perceel 1360</p> <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.</p>	
---	--	---



# LOCATIE OP DE KAART



## BREUKELEN





# Over ons



Marc van Olderen, Annemieke Strating, Pieter van Soest, Linda Schuurman, Marc-Jan Derksen & Mignon Oostinjen - Van der Vliet

## BURGERSDIJK MAKELAARS

"We zien steeds meer Burgersdijk voorbij komen", aldus een geïnteresseerde nieuwe opdrachtgever. En die groei klopt. In toenemende mate raak ik in gesprek over onze toenemende aanwezigheid in de lokale huizenmarkt. Maar wát maakt ons eigenlijk zo succesvol? Ik besloot intern de visie op te halen.

"Trots zijn wij dat Burgersdijk Makelaars een begrip in de Bilthovense regio is. Al ruim 65 jaar zetten wij onze klanten centraal in de dienstverlening en blinken wij uit in betrokkenheid", aldus Marc. Om te vervolgen: "Onze medewerkers zijn zelf afkomstig uit Bilthoven en voelen de lokale markt geruisloos aan. Wij focussen op het ontzorgen van onze opdrachtgevers in het gehele proces en zien dat persoonlijk aandacht opdrachtgevers bindt. Wij gaan geen vraag uit de weg en staan te allen tijde klaar te begeleiden in aan- en verkoop wensen.

Met ervaring, kennis van de lokale markt en een niet onbelangrijke alertheid weten buitendienstmedewerkers Pieter en Marc-Jan samen met Marc opdrachtgevers en huizen bij elkaar te brengen. "Wij zijn scherp en houden elkaar doorlopend op de hoogte van alles wat speelt. En natuurlijk helpt onze aanwezigheid in het sociale netwerk", aldus onze drie makelaars. "Maar niet alle credits naar ons natuurlijk. Alleen door de combinatie met de servicegerichtheid van onze binnendienstmedewerkers Linda, Annemieke en Mignon staat er een goed ingespeeld team klaar. Samen staan we sterk!"

En ik deel deze visie. Vanuit onze roots in Bilthoven zijn wij als team trots op ons bedrijf en het succes. Deze trots zetten wij om in passie en betrokkenheid en dit zorgt voor buitengewone tevredenheid bij onze opdrachtgevers. Wij zien u graag terug bij Burgersdijk!



Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren      X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails      X

- vitrages      X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking      X

- parketvloer      X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)      X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat      X

- afzuigkap      X

- oven      X

- koelkast      X

- vaatwasser      X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet      X

- toiletrolhouder      X

- fontein      X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad      X

- douche (cabine/scherm)      X

- wastafelmeubel      X

- toiletkast      X

- toilet      X

- toiletrolhouder      X

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus      X

(Voordeur)bel      X

Zonwering buiten      X





	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen begane grond	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		





**Vraag****Antwoord****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? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

**Bijzonderheden 1 C.**

Wijken de huidige terreinafscheidingen 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.)

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? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja





**Vraag****Antwoord**

Zo ja, welke?

Nutsvoorzieningen

**Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

**Bijzonderheden 1 H.**

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

Nee

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?

Nee

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

Ja

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?

Ja

Zo ja: Is er een huurcontract/  
gebruiksovereenkomst?





**Vraag**

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

**Antwoord**

Het achterste deel voorbij de laatste vijver is in gebruik bij de aangrenzende buurman. Aanvankelijk als verhuurd (voor 3 keer niets) De huur is opgezegd in 2018/2019. Het stuk is aan hem te koop aangeboden voor €50.000,-K.K. Hij zei te willen kopen maar had op dat moment geen geld. Contact is moeizaam omdat de buurman grotendeels in het buitenland verblijft ivm werk

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Het stuk grond ten oosten van de achterste vijver.

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Geen

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.)

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





**Vraag****Antwoord**

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? Nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsnonroerendgoed 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) Woonhuis

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? Nee

Zo ja, waar?

**Gevels 2 C.**

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Nee

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Isolatie aan de binnenkant vanaf 1966

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





**Vraag****Antwoord**

Is er sprake van volledige isolatie?

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

**Gevels 2 D.**

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

**Dak(en) 3 A.**

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:            onbekend, dak bijkeuken

Overige daken:

**Dak(en) 3 B.**

Heeft u last van daklekkages (gehad)?                            Ja

Zo ja, waar?

**Dak(en) 3 C.**

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

Zo ja, waar?

**Dak(en) 3 D.**

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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?            Het deel van het dak met pannen, daarvan zijn er nieuwe dakplaten rondom aangebracht, plus nieuwe pannenlatten en waar nodig nieuwe (oude) pannen. Er is een dampdoorlatende laag geplaatst tussen de oude en nieuwe dakplaten. gerealiseerd in 2019

**Dak(en) 3 E.**

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

Overige daken:    Nee

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

Overige daken:    Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden            Woonhuis 2019  
en met welk isolatiemateriaal?





**Vraag****Antwoord**

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

het middendeel van het dak van het woonhuis is niet plat, maar helt licht met de topje in het midden van dat dakvlak.

**Dak(en) 3 F.**

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Voor zover zichtbaar

**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)

Hout, grenen waarschijnlijk

**Kozijnen, ramen en deuren 4 B.**

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

Onbekend, 10-15 jaar

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

onbekend

**Kozijnen, ramen en deuren 4 C.**

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Voor zo ver bekend

**Kozijnen, ramen en deuren 4 D.**

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

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

Onbekend

**Kozijnen, ramen en deuren 4 E.**

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja





**Vraag****Antwoord**

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

Alleen in de dakkapel aan voorzijde op de zolder

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Alle anderen. Op de begane grond zijn voorzetramen

**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?

Toen de kelder nog niet water dicht was. De scheidingswand keuken/kelder. Met het waterdicht maken van de kelder in 2020 is dit probleem gedroogd

**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?

Nee

Zo ja, waar?

**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?

Onbekend

**Vloeren, plafonds en wanden 5 E.**



**Vraag****Antwoord**

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

Zo ja, waar?

Onbekend

**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?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.**

Is de kruipruimte toegankelijk?

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

Er is geen kruipruimte bekend

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.**

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Niet meer sinds 2020 toen de kelder waterdicht is gemaakt

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.**

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

Nee

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

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

**Installaties 7 A.**



**Vraag****Antwoord**

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)

c.v. combi ketel

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):

Atag one 2019

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

2019

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

Ieder jaar, onderhoudscontract

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Van den Heuvel

**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





**Vraag****Antwoord**

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?

Zo ja, welke?

**Installaties 7 H.**

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

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?





**Vraag****Antwoord**

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?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

**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.) Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Elektra vernieuwd in 2019

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 L.**

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich? In de garage

Blijft deze achter? Ja

**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.**



**Vraag****Antwoord**

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

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?

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? 1967

**Sanitair, riolering en keuken 8 C.**

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

Zo nee, welke 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?

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





**Vraag****Antwoord****Sanitair, riolering en keuken 8 G.**

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 1967

**Sanitair, riolering en keuken 8 H.**

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur? Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? oven

**Sanitair, riolering en keuken 8 I.**

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

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

**Diversen 9 A.**

Wat is het bouwjaar van de woning? 1879

**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? Ja

Zo ja, waar? Afvoer badkamer en keuken

**Diversen 9 E.**



**Vraag****Antwoord**

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)

Niet bekend

**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?

N.v.t

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

Nee

**Diversen 9 I.**

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Ja

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Ja

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

rechts langs de border achter de woning

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?

Voor 1970 is de olietank gesaneerd en is er een gascv gekomen. Geen Kiwa-certificaat bekend

**Diversen 9 K.**

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?





**Vraag****Antwoord**

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)

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 M.**

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Op het moment van koop is het huis verbouwd  
cq geïsoleerd 1967

Zo ja, in welk jaartal?

1966-1967

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Albers bouwbedrijf

**Diversen 9 N.**

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

Nee

Zo ja, welke?

**Diversen 9 O.**

Is er sprake van glasvezel internet?

Niet bekend

**Diversen 9 P.**

Bent u in het bezit van een definitief  
energieprestatiecertificaat/energielabel?

Zo ja, welke label?

Rijks Monument

**Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag  
onroerendezaakbelasting?

Belastingjaar?

**Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

Peiljaar?





**Vraag****Antwoord****Vaste lasten 10 C.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

Belastingjaar?

**Vaste lasten 10 D.**

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

Belastingjaar?

**Vaste lasten 10 E.**

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m<sup>3</sup>):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?  
Aantal:

**Vaste lasten 10 F.**

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

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.





**Vraag****Antwoord**

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?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

**Vaste lasten 10 H.**

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

**Vaste lasten 10 I.**

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

**Garanties 11 A.**

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

Zo ja, welke?

**Nadere informatie 12 A.**

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





# 10 TIPS & TRICKS VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

**01**

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

**02**

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

**03**

Hoe lang staat de woning te koop?

**04**

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

**05**

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

**06**

Wat is de ligging van de tuin?

**07**

Is er sprake van geluidsoverlast (wegen/buren)

**08**

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

**09**

Is er een bouwtechnisch rapport?

**10**

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?



# MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. 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. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

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

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

# Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.





**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN

# BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



Emmaplein 6  
3722 AD Bilthoven  
T: 030-2287611  
E: bilthoven@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

