

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 1.195.000 k.k.

**Gregoriuslaan 16**  
BILTHOVEN



# KENMERKEN

**195 m<sup>2</sup>**

WOONOPPERVLAKTE

**585 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**764 m<sup>3</sup>**

BRUTO INHOUD

**1934**

BOUWJAAR

**8**

KAMERS

**5**

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**EENGEZINSWONING**  
**BESTAANDE BOUW**  
**C.V.-KETEL**  
**C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

**OOST**  
**DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,**  
**VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS**  
**ATAG**  
**2017**



# BESCHRIJVING

## GREGORIUSLAAN 16

Aan de Gregoriuslaan in Bilthoven-Noord ligt deze unieke, verrassend ruime en sfeervolle hoekwoning uit 1934, met een grote, omheinde tuin die privacy en rust biedt. De woning is onder architectuur vergroot en verbouwd, wat heeft geleid tot een woonoppervlak van 195 m<sup>2</sup> en een lichte, ruime indeling met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, twee werkkamers en een garage. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over zonnepanelen en heeft een laadpunt voor een elektrische auto op eigen terrein. De prachtige tuin, grenzend aan de lichte woonkamer met grote ramen, zorgt voor een geweldige interactie tussen binnen en buiten, waardoor je omringd wordt door groen en licht.

### Locatie

Bilthoven-Noord is een van de meest gewilde woonlocaties in de regio, bekend om zijn groene, rustige uitstraling. In de buurt vind je volop natuur, waaronder het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug. De straat zelf is kindvriendelijk, met veel groen en een veilige omgeving om buiten te spelen. Het Kleine Dorp ligt op loopafstand, met een supermarkt en PostNL punt voor pakketjes. Het vernieuwde centrum van Bilthoven, met gezellige restaurants en een divers winkelaanbod, is op korte fietsafstand. NS-stations Bilthoven en Den Dolder zijn goed bereikbaar, met verbindingen naar Utrecht CS, Amersfoort en Hilversum binnen 10-15 minuten.

### Indeling:

#### Begane grond:

Via de entree kom je in een ruime hal met garderobe, toiletruimte en een diepe trapkast. De hal biedt toegang tot de verschillende ruimtes op de begane grond waaronder de grote (voor)kamer, de keuken alsmede de lichte woonkamer. De (voor)kamer is ideaal als werk-, chill- of logeerkamer en is voorzien van een grote inbouwkast. De woonkamer is zeer ruim en licht dankzij de grote ramen en de zuidoost ligging. De ruimte is in een L-vorm ingedeeld, met een gezellige zithoek, en een

eethoek. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte. De woonkamer biedt direct toegang tot de tuin. De houten vloer die in de hele woning ligt, gecombineerd met een wenge parketvloer in de woonkamer, geeft de woning een warme uitstraling.

De keuken is via de woonkamer bereikbaar en heeft een mooie mozaïekvloer. Hij is voorzien van moderne apparatuur, waaronder een koel/vriescombinatie, vaatwasser, 4-pits gasfornuis met oven en een afzuigkap. Er is ruimte voor een eettafel, en ook vanuit de keuken is er mooi uitzicht op de tuin. 's Morgens schijnt hier de ochtendzon. Aansluitend aan de keuken is een tweede hal, met toegang tot de andere zijde van de woning, de tuin, de garage en de oprit. Aan deze tweede hal is, achter een deur, en ruimte voor de wasmachine en evt. een droger. Via de tweede hal is de toegang tot een tweede extra kamer met uitzicht op de vijver en tuin die zich uitstekend leent als werkkamer.

### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde een grote slaapkamer met een mooi uitzicht over de Gregoriuslaan en voorzien van twee ruime inbouwkasten. Een tweede kamer, de grootste, heeft uitzicht op de besloten tuin en een balkondeur met toegang tot het dak van de uitbouw. Eventueel kan hier een groot balkon gerealiseerd worden. De derde slaapkamer op de eerste verdieping is kleiner, licht en zonnig, en geschikt als kinder- of als werkkamer en is voorzien van een royale inbouwkast. De ruime badkamer is L-vormig en heeft ook een mozaïekvloer. Deze is voorzien van een ligbad/douche, wastafel, tweede toilet en een inbouwkast. Er is ook ruimte om hier een extra douche te realiseren, naast het huidige ligbad.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar, die een lichte overloop met dakkapel aan de



slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel terwijl de slaapkamer aan de achterzijde over zowel een dakraam als een dakkapel beschikt. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een open vliering die met een trap bereikbaar is. Op de vliering zijn 2 dakramen, voor licht en lucht. Deze vliering is ideaal als slaapruiimte voor kinderen of als opbergruimte. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel. Tevens bevindt zich op de tweede verdieping de CV-opstelling.

#### Buitenruimte:

De grote, met beukenhaag omheinde, tuin biedt veel privacy en is ingedeeld met diverse mooie bomen, bloemperken, zithoekjes, moestuinbakken, een gazon en een zonneterras. Er is altijd wel een rustig plekje om van de zon of schaduw te genieten van de stilte en de vogels te horen fluiten. De tuin is eenvoudig te onderhouden door de gekozen inrichting. Via de oprit aan Dr. J. Röntgenlaan is een stenen garage bereikbaar, die is voorzien van elektra en ruimte biedt voor twee auto's. Achter de garage is er ook nog ruimte voor bijvoorbeeld houtopslag en de afvalcontainers.

#### Bijzonderheden:

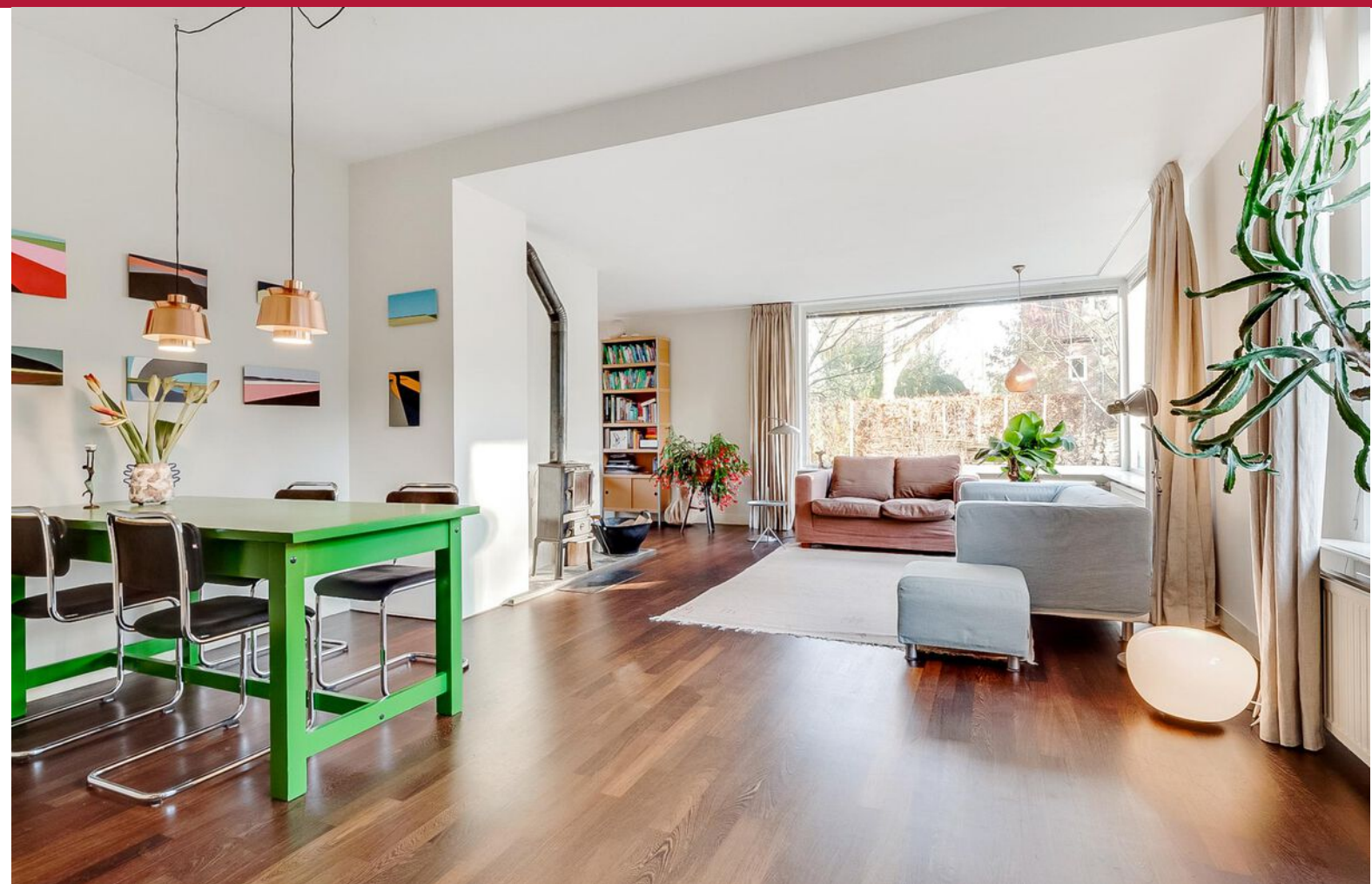
- Sfeervolle en ruime woning met fijne tuin rondom
- Woning is in de jaren '70 onder architectuur vergroot en verbouwd
- Woning is in 2014 gerenoveerd en geïsoleerd en o.a. voorzien van nieuwe meterkast, spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, afzuiginstallatie en volledig voorzien van dubbelglas.
- Energielabel C (label van 2024)
- Vijf slaapkamers, twee badkamers en twee werkkamers
- Lichte, royale woonkamer met open verbinding naar de tuin
- Tuin rondom de woning met veel privacy
- Garage en oprit voor twee auto's
- Acht zonnepanelen en laadpunt voor elektrische auto
- Verwarmingssysteem (CV en radiatoren) met Honeywell evohome thermostaat systeem voor optimaal comfort
- Ideale locatie in het groene Bilthoven-Noord, met uitstekende voorzieningen en natuur in de buurt.
- Oplevering i.o.

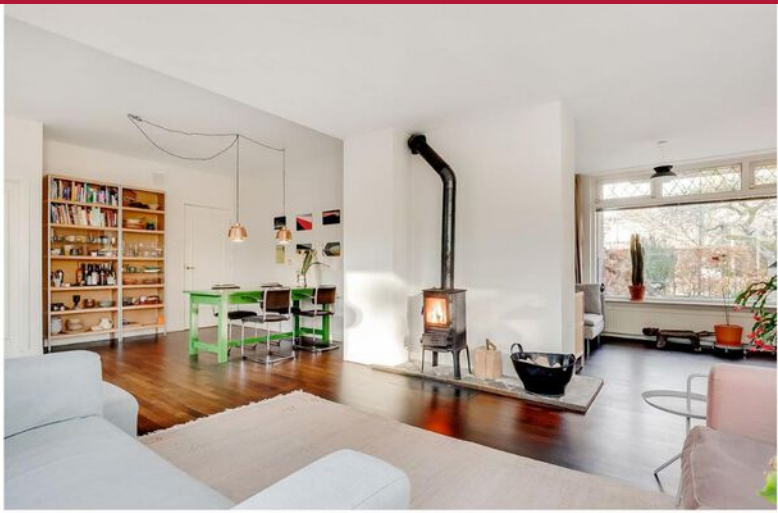
Kortom: deze woning biedt de perfecte combinatie

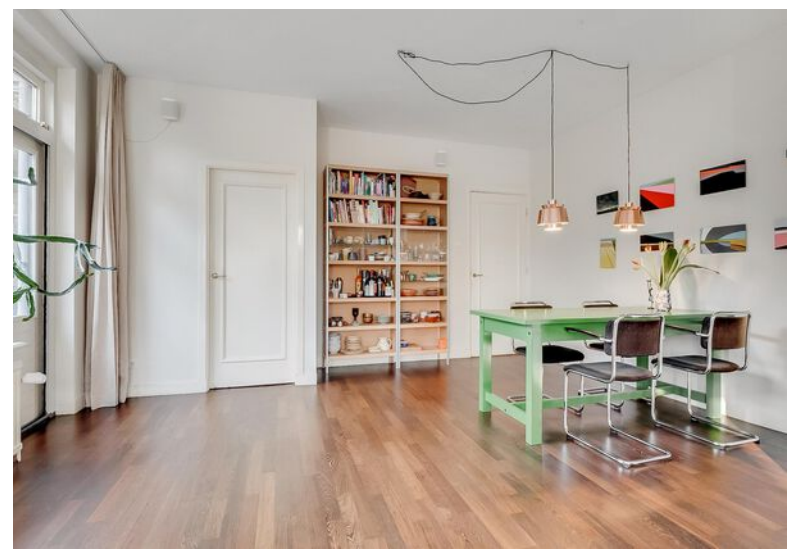
van ruimte, comfort en een fantastische locatie in Bilthoven-Noord. Een ideale plek voor een gezin dat op zoek is naar een sfeervol en ruim huis met een fijne tuin.





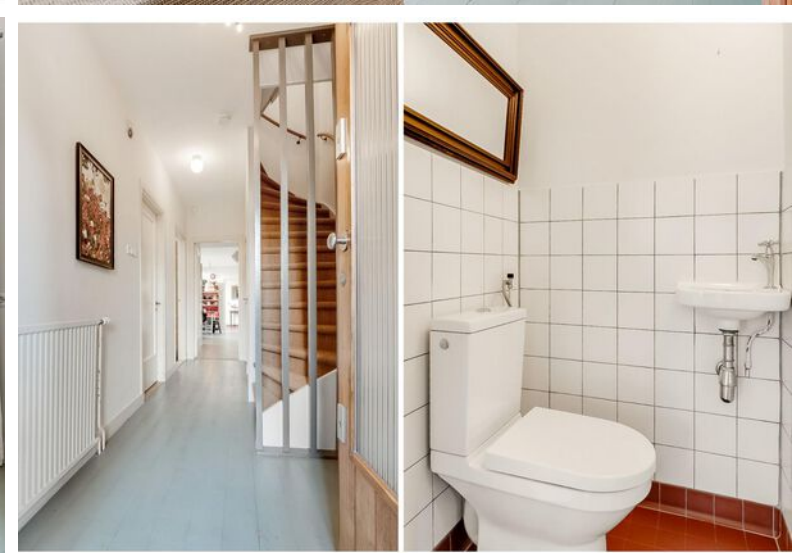






















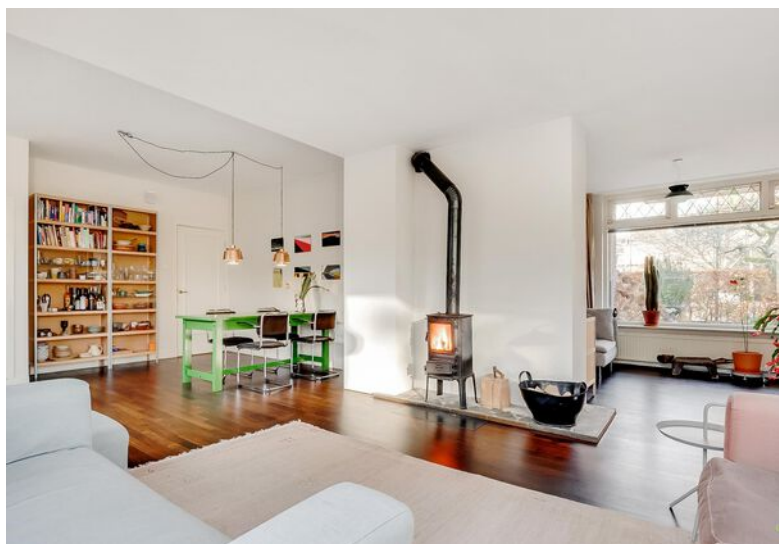








# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



# BEGANE GROND



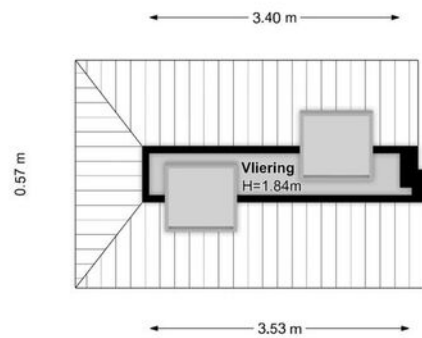
# EERSTE VERDIEPING



# TWEEDE VERDIEPING



# VLIERING



# KADASTRALE KAART


GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

DE BILT  
E  
2917  
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente De Bilt	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2917	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

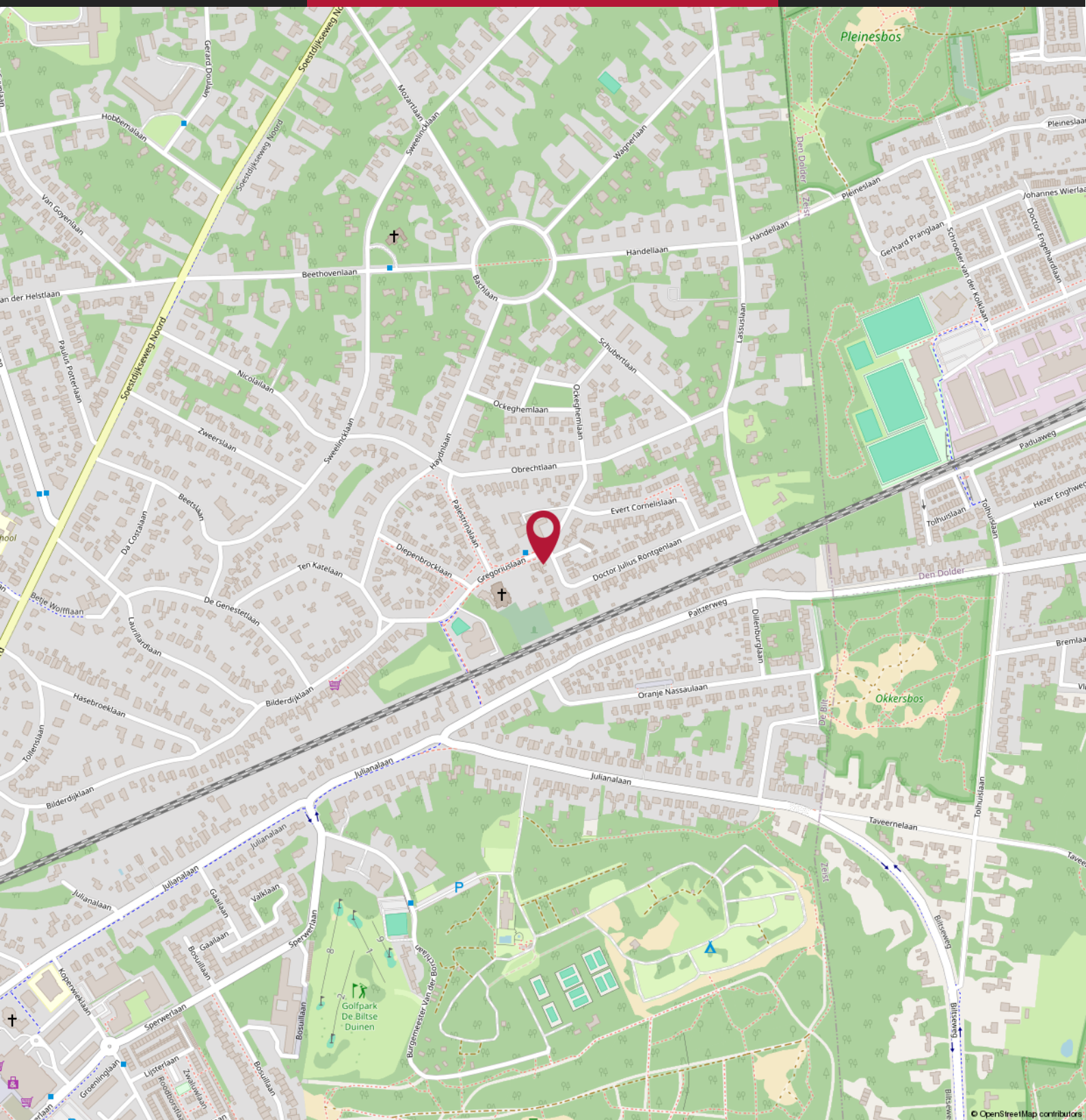
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



## BILTHOVEN





Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Woning - Interieur

Houtkachel X

(Gas)kachels X

Designradiator(en) 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

- rolgordijnen X

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- parketvloer X

- houten vloer(delen) X

- plavuizen X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

- koffiezetapparaat X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

**Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

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.)

Nee

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)

Nee



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, welke?

**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?

Nee

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

Nee

**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?



**Vraag****Antwoord**

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.**

**Vraag****Antwoord**

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.)

Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 S.**

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

Bewoning

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?

2014-2015  
- dak met rockwool (schuin en plat dak)  
- spouw met EPS parels  
- benedenvloer met rockwool onderzijde  
- tussenvloeren met geïmpregneerde cellulose vlokken isolatie  
- alle ramen dubbelglas

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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

**Gevels 2 D.**

**Vraag****Antwoord**

Zijn de gevels ooit gereinigd? Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? niet bekend

**Dak(en) 3 A.**

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Schuine daken zijn origineel (1925)  
Platte daken zijn in 1970 aangelegd.

Overige daken: Schuine daken zijn origineel (1925)  
Platte daken zijn in 1970 aangelegd.

**Dak(en) 3 B.**

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

Zo ja, waar? In 2023 lekkage in slaapkamer boven agv  
extreme regenval en saturatie van de  
schoorsteen. Dit is in 2024 door erkend  
dakrenovatie bedrijf opgelost.

**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: Ja

Overige daken: Ja

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

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden  
en met welk isolatiemateriaal? 2014-2015

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Ja

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? N.v.t.





**Vraag****Antwoord****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)

Hardhout

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

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

2024

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?

Ja

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

HR+ en HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

1 klein raam op zolder heeft een voorzet

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

**Vraag****Antwoord**

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

Ja

Zo ja, waar?

Velux raam op zolder.

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

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

Nee

Zo ja, waar?

**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.)

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?

Ja

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

2015

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja



**Vraag****Antwoord**

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?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

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

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

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?

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.**

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 en houtkachel

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

Type(nummer) van de installatie(s):

i36EC

Installatiedatum van de installatie(s):

29-03-2017

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

2022 (conform specificatie 1x/2 jaar)



**Vraag****Antwoord**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

AtagWarmte

**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?



**Vraag****Antwoord****Installaties 7 H.**

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

8 waarvan 1 beschadigd

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

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

255 Wp

Functioneren alle zonnepanelen?

Nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

CSun

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

Nee

Zo ja, welke?

Homewizard (via slimme meter)

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

2014 door Eneco

Installateur:

Eneco

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2023-2024

Aantal kWh:

834 kWh exclusief eigen verbruik (onbekend)

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

onbekend

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Ja

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

**Installaties 7 I.**

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

2022

**Installaties 7 J.**

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Oktober 2024



**Vraag****Antwoord**

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?

In 2014 groepenkast vernieuwd en overal aarde-dragen getrokken door erkend bedrijf. Bij komst elektrische auto zijn aanvullende groepen en laadvoorziening geplaatst door erkend bedrijf.

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?

Garage

Blijft deze achter?

Ja

**Installaties 7 M.**

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Dit betreft alleen de 2e douche op zolder, aangelegd in ca 2016.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2016

**Installaties 7 N.**

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

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Honeywell Evohome op radiatoren/CV. Aangelegd in 2014 door erkend bedrijf. Werk goed.

**Installaties 7 O.**

Vraag	Antwoord
-------	----------

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
--	----

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2021
--	------

#### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke?	diverse kleine beschadigingen.
---------------	--------------------------------

#### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?	1970
----------------------------------	------

#### 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.?	Ja
--	----

Zo ja, welke?	In 2024 is riool doorgespoten.
---------------	--------------------------------

#### 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?	1970
---	------

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

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2014-2020
---	-----------

Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
-------------------------------------	----

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
--	--



**Vraag****Antwoord****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?

1925

**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.)

Nee

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?

Nee

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?

Nee

**Diversen 9 G.**



**Vraag****Antwoord**

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

Nee

**Diversen 9 H.**

Is de grond verontreinigd?

Nee

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?

N.v.t

**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?

Nee

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)

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 M.**

**Vraag****Antwoord**

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

In 1970 is woning uitgebouwd op begane grond, garage en keuken.  
Bij aankoop in 2014 diverse renovatie, isolatie en modernisatie gedaan. Oa nieuwe houten vloeren nagenoeg hele woning. Electra ook vernieuwd.

Zo ja, in welk jaartal?

1970/2014

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Bureau Bos (Bunschoten-Spakenburg) - 1970  
In eigen beheer verbouwing - 2014

**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?

Ja

**Diversen 9 P.**

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

Ja

Zo ja, welke label?

C

**Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1053

Belastingjaar?

2024

**Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

1182000

Peiljaar?

2023

**Vaste lasten 10 C.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

583

Belastingjaar?

2024

**Vaste lasten 10 D.**

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	684
Belastingjaar?	2024

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	26
Stadsverwarming:	0
Anders:	Wij betalen een voorschot voor gas en elektra per maand van 372 euro, dit is dus gas en elektra samen. Zie verhouding hieronder.
Te weten:	372
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	1597 m <sup>3</sup> in 2023
Elektriciteit hoog (kWh):	3181 kWh Opmerking: wij hebben twee elektrische autos die wij dagelijks opladen, vandaar relatief hoog E verbruik
Elektriciteit laag (kWh):	4797 kWh Opmerking: wij hebben twee elektrische autos die wij dagelijks opladen, vandaar relatief hoog E verbruik
Elektriciteit totaal (kWh):	7978 kWh Opmerking: wij hebben twee elektrische autos die wij dagelijks opladen, vandaar relatief hoog E verbruik
Water (m <sup>3</sup> ):	166 m <sup>3</sup> over een jaar 2023-2024
Stadsverwarming (GJ):	N.v.t.
Anders:	N.v.t.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

### 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:	



**Vraag****Antwoord****Vaste lasten 10 G.**

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

0

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?

Ja

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?

Nee

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.)

Ja

Zo ja, welke?

CV

**Nadere informatie 12 A.**

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

Net



# 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

Paduaweg 1A  
3734 GG Den Dolder  
T: 030-2291379  
E: [dendolder@burgersdijk.com](mailto:dendolder@burgersdijk.com)

[www.burgersdijk.com](http://www.burgersdijk.com) Vind ons op:   

