

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN

€ 2.339.000 k.k.

**Dolderseweg 57 B**  
DEN DOLDER





# KENMERKEN

**322 m<sup>2</sup>**

WOONOPPERVLAKTE

**4475 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**1392 m<sup>3</sup>**

BRUTO INHOUD

**1958**

BOUWJAAR

**8**

KAMERS

**5**

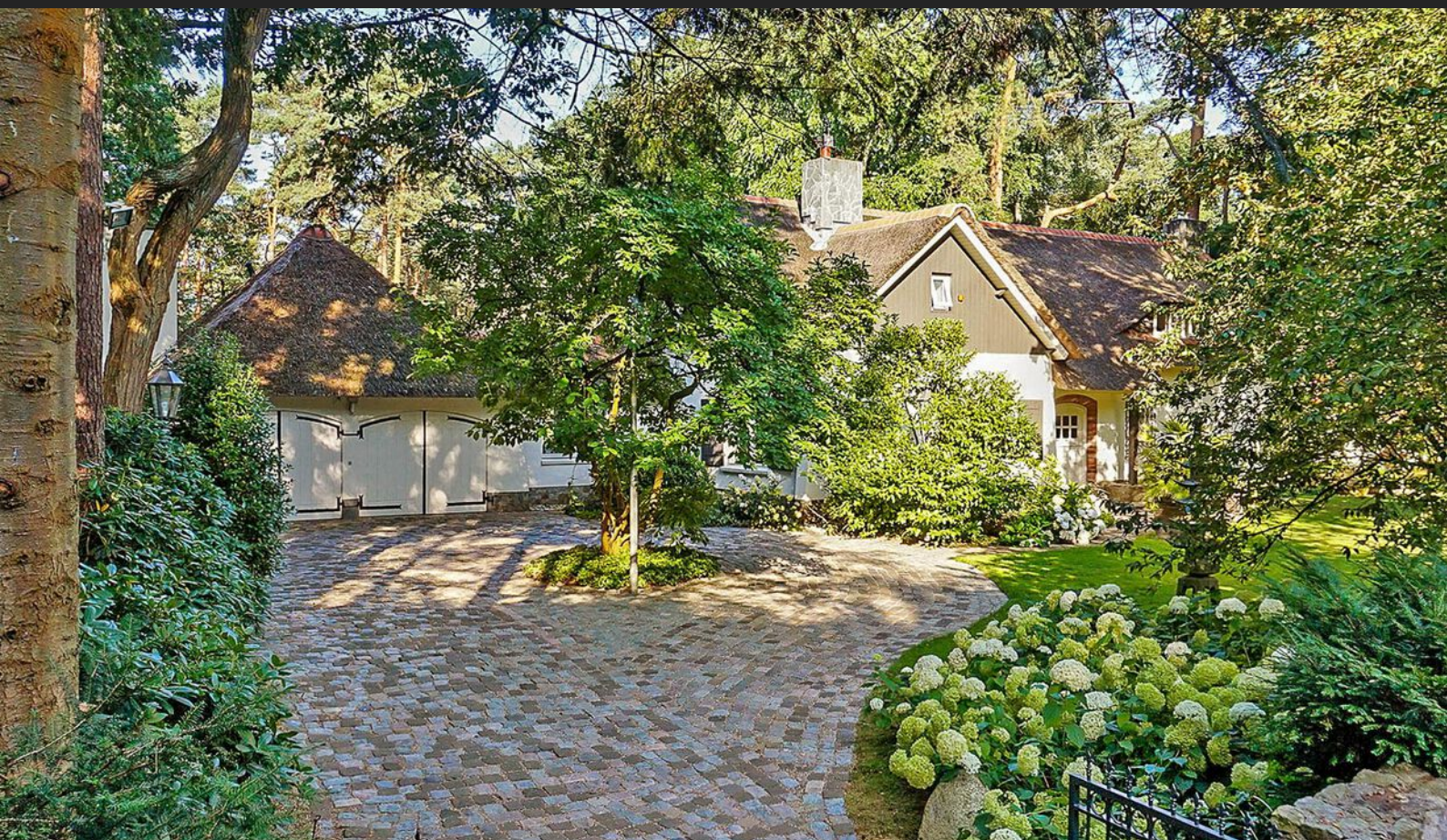
SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING

**IN OVERLEG**  
**VILLA**  
**BESTAANDE BOUW**  
**C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING**  
**GEDEELTELIJK**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

**ZUIDWEST**  
**DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE,**  
**DUBBEL GLAS**  
-  
**2023**





# BESCHRIJVING

## DOLDERSEWEG 57 B

Op een prachtig en royaal perceel van maar liefst 4475 m2 staat deze charmante vrijstaande villa met een woonoppervlak van 322 m2. De woning is in 2018 grondig verbouwd en verkeert in zeer goede staat. Een ideaal familiehuys met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, twee slaapkamers met ieder een eigen badkamer op de verdieping en een gastenverblijf met eigen opgang boven de garage. De woning heeft rondom lichtinval, vanuit de woonkamer zijn er meerdere openslaande deuren naar een fraai terras.

De tuin is een waar paradijs, prachtig aangelegd met een heerlijk zwembad, vijver, doorkijkjes en een glooiend grasveld met bomen. De tuin heeft een ligging op het zuidwesten en biedt volop zon, rust en privacy. Er zijn verschillende terrassen, waaronder een prachtige kapschuur in 2018 gebouwd met terras. En aan het zwembad staat een poolhouse met sauna, wc en overkapping.

De omgeving is rijk aan bossen en groen. Op loopafstand ligt het levendige centrum van Den Dolder met tal van winkels, een grote Albert Heijn, drogist, apotheek, slager, bakker, bloemenwinkel, dierenwinkel en horeca. Het NS-station met rechtstreekse verbindingen naar Utrecht en Amersfoort ligt op loop- of fietsafstand. En tevens dichtbij liggen de uitvalswegen naar de A27 en A28.

### Indeling

#### Begane grond

Entree, hal, dubbele deuren naar woonkamer met houten vloer, open haard, eetkamer met dubbele openslaande deuren naar terras. Keuken met kookeiland, inbouwapparatuur (Gaggenau), deur naar garage met plaats voor twee auto's, CV-ruimte, trap naar gastenverblijf en berging. Zowel de garage als de berging zijn vanuit de achtertuin te bereiken. Vanuit de hal bij de voordeur is de slaap/werkkamer met vaste kasten bereikbaar, separate wc, slaapkamer met toegang tot badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en wc, meterkast.

#### Eerste verdieping

Ruime overloop met nokhoogte van 3.96m en wc. Twee slaapkamers met dakkapellen, beide slaapkamers hebben een eigen badkamer met dubbele wastafel en dubbele douche. Boven de garage is een slaapkamer met eigen badkamer met douche, wastafel en wc.

#### Bijzonderheden

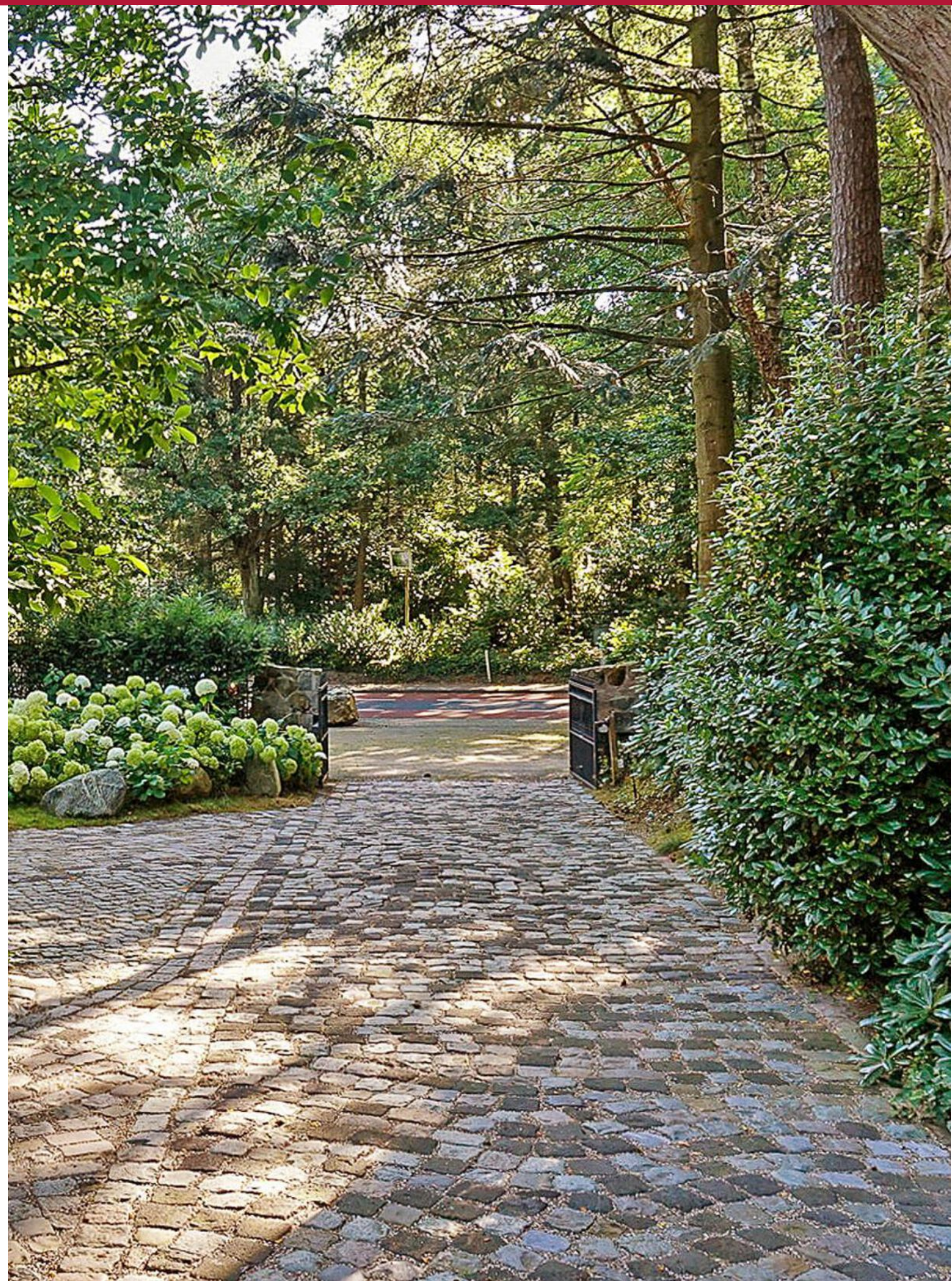
- Charmante vrijstaande villa met een woonoppervlak van 322 m2
- Prachtig perceel van maar liefst 4475 m2 op het zuidwesten
- Energielabel C; dakisolatie, dubbel glas (HR++), vloerisolatie, gevelisolatie
- Cv-ketel in 2023 en boiler in 2022 vernieuwd
- Vloerverwarming in keuken, badkamer op begane grond en gehele bovenverdieping
- Slaapkamer met badkamer en werkkamer op begane grond
- Hardhouten kozijnen in 2018 vernieuwd
- Nieuwe keuken (Bulthaup) geplaatst in 2018 met kookeiland openslaande deuren naar tuin
- Badkamers op eerste verdieping in 2018 nieuw geplaatst
- Garage met plaats voor twee auto's en deur naar achtertuin
- Poolhouse met overkapping, wc en sauna
- Twee kelders
- Rieten dak tussen 2020 en 2023 onderhouden en deels vernieuwd
- Dorpse voorzieningen op loop- of fietsafstand

#### Kenmerken

- Woonoppervlakte: ca. 322 m2
- Perceeloppervlakte: 4475 m2
- Inhoud woning: 1392 m3
- Bouwjaar: 1958



















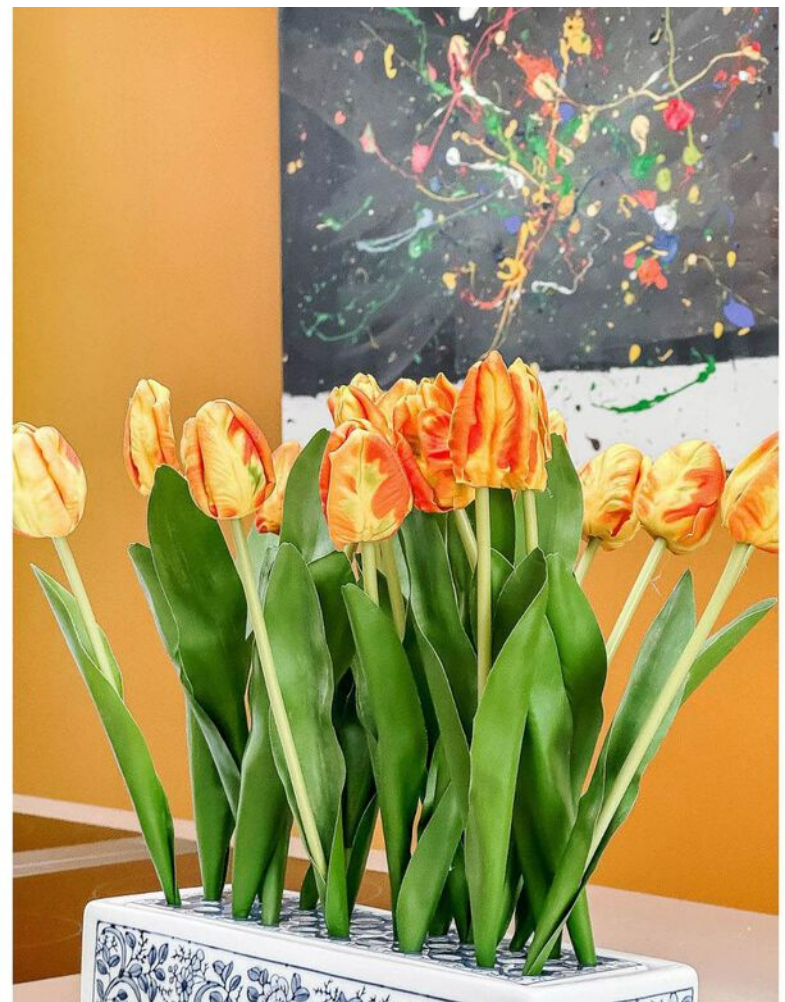




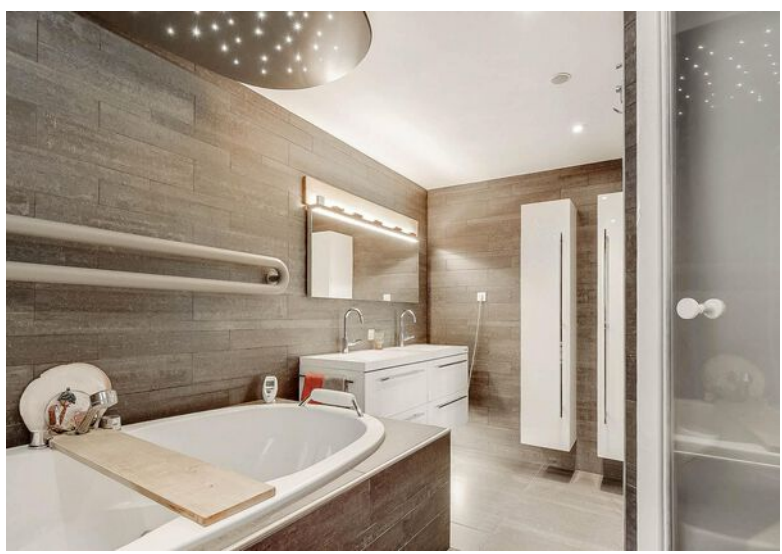












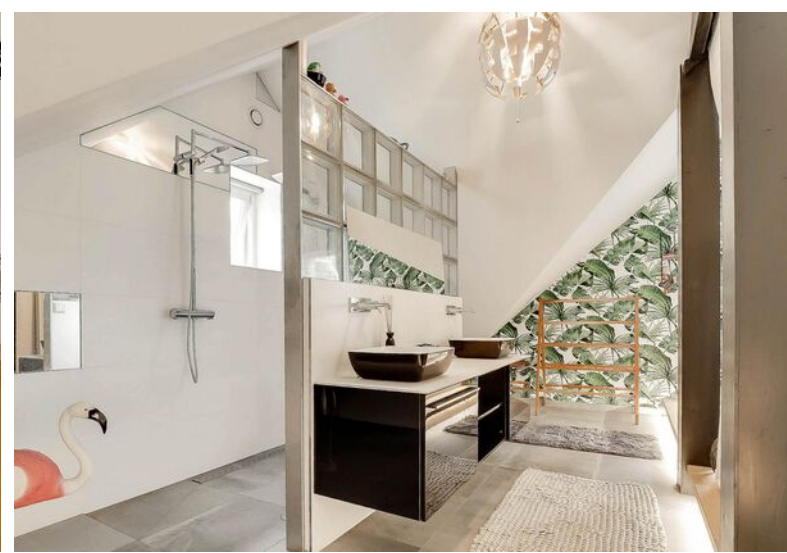
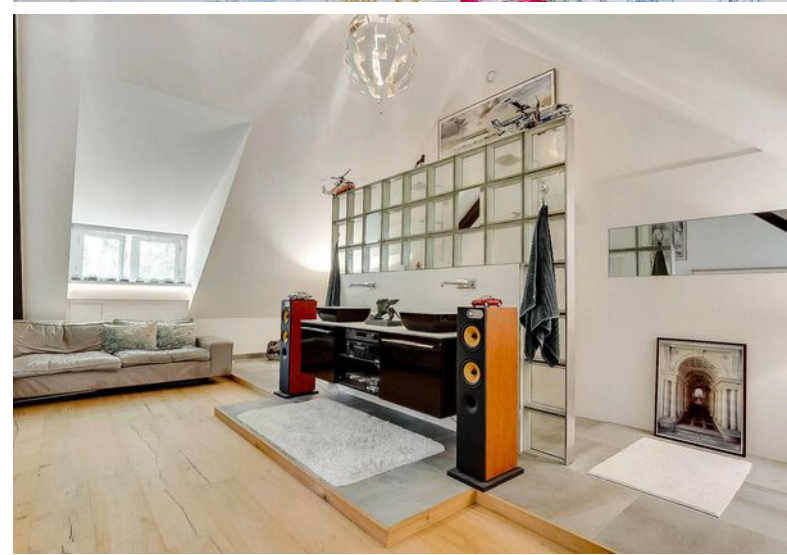




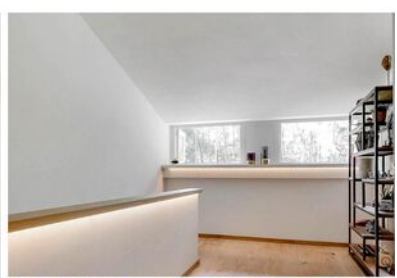




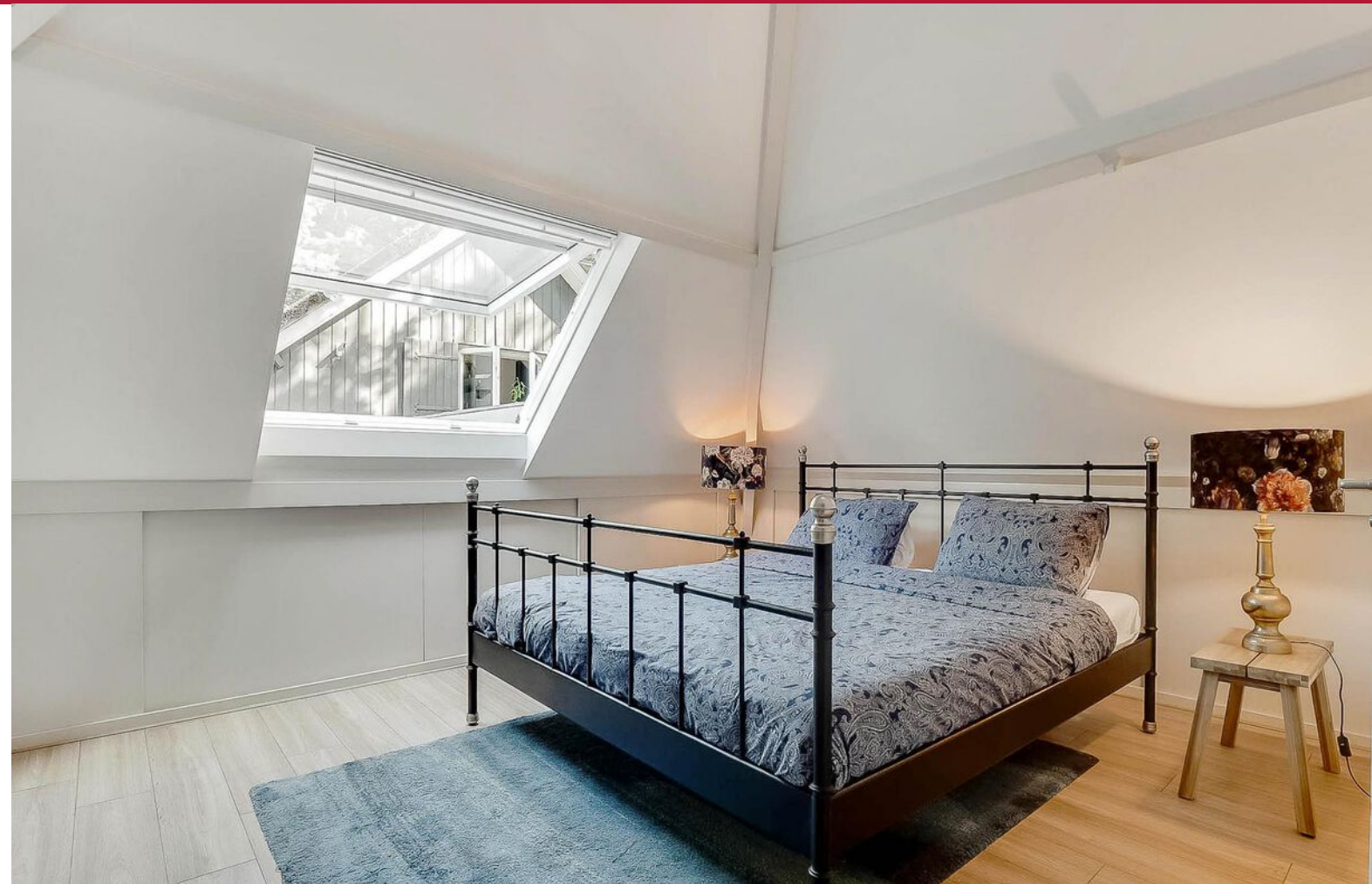




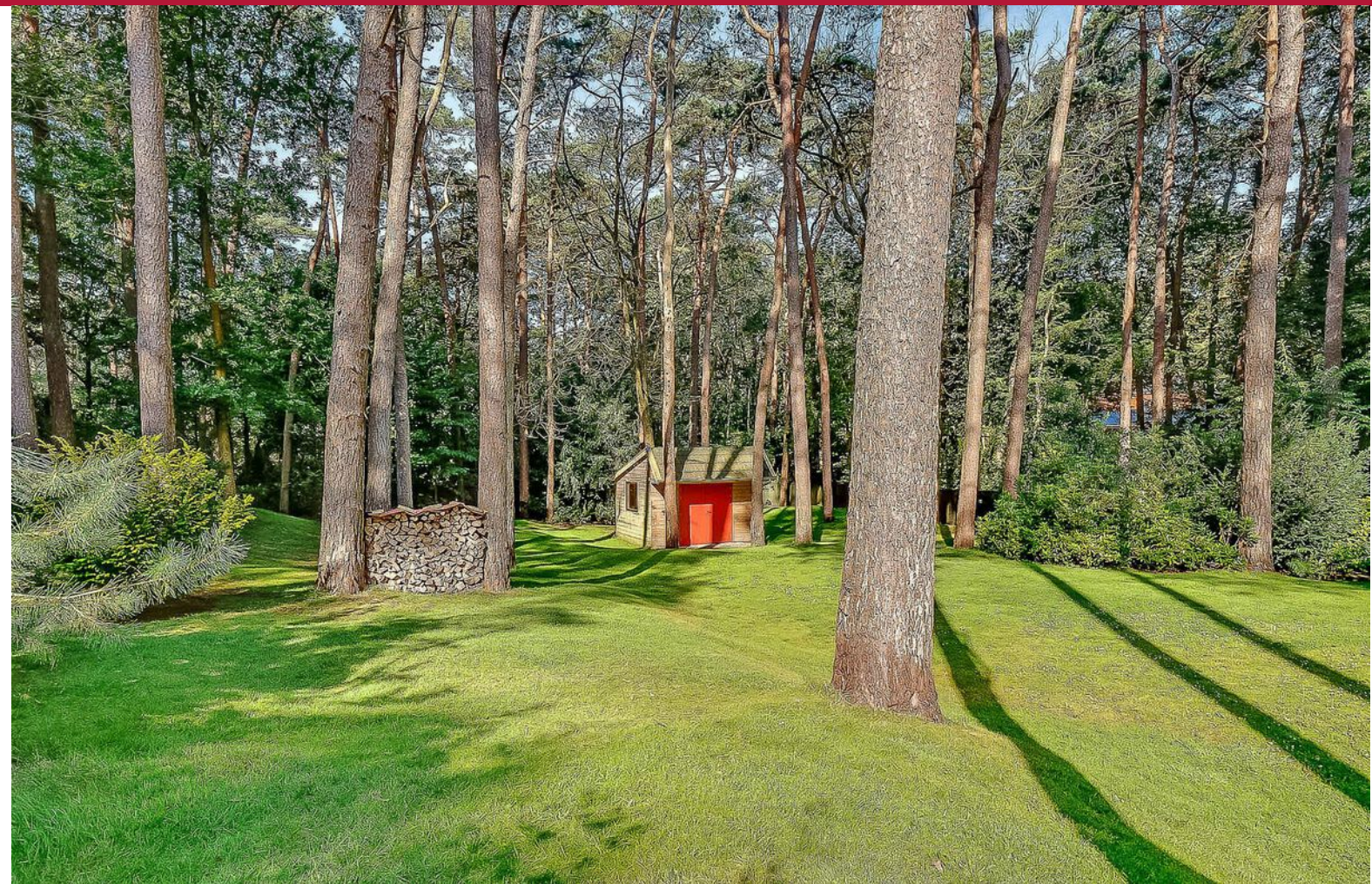
















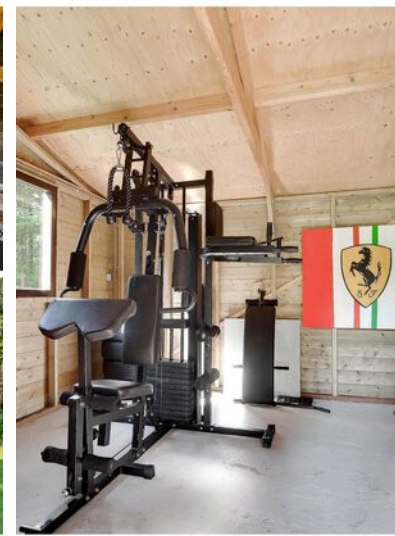




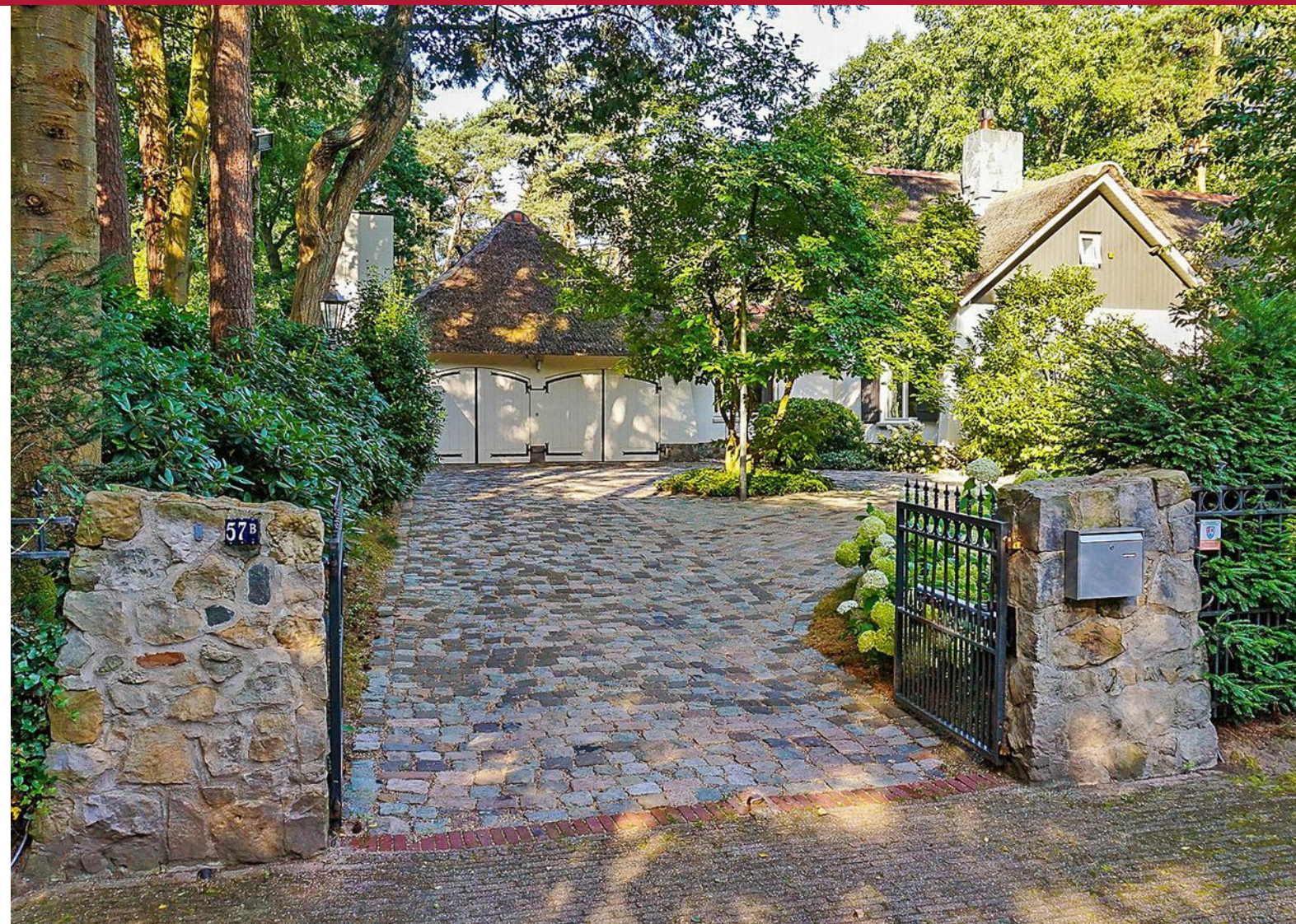












## IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?





# BEGANE GROND



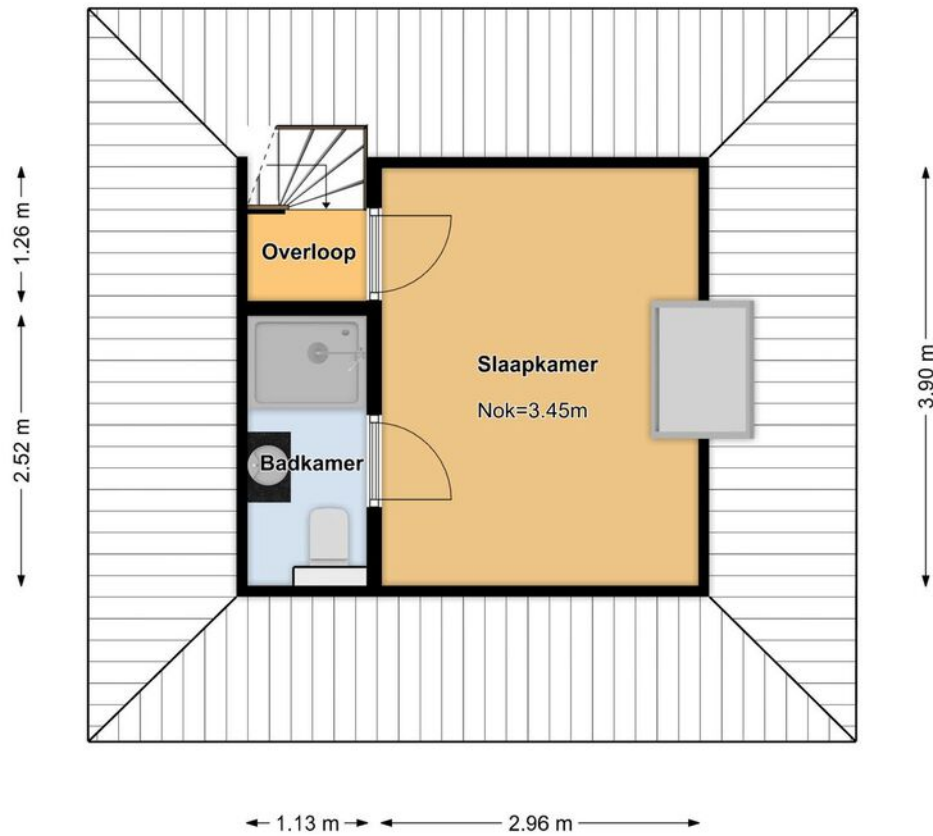


# EERSTE VERDIEPING



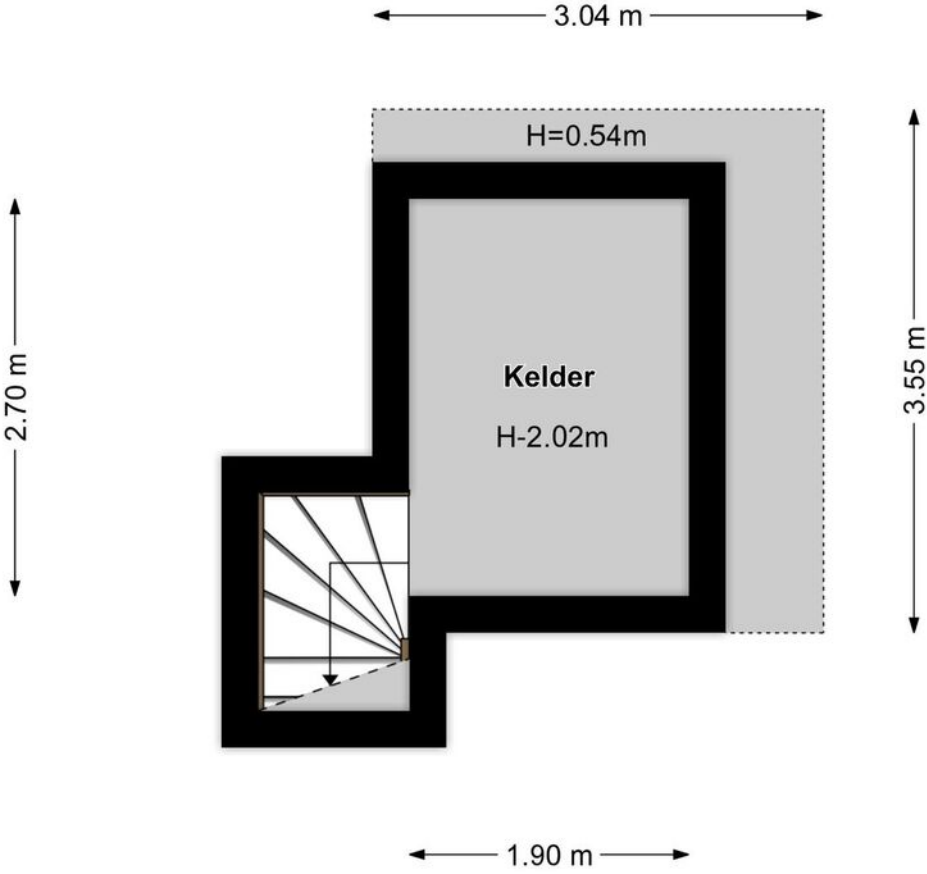


# GARAGE VERDIEPING



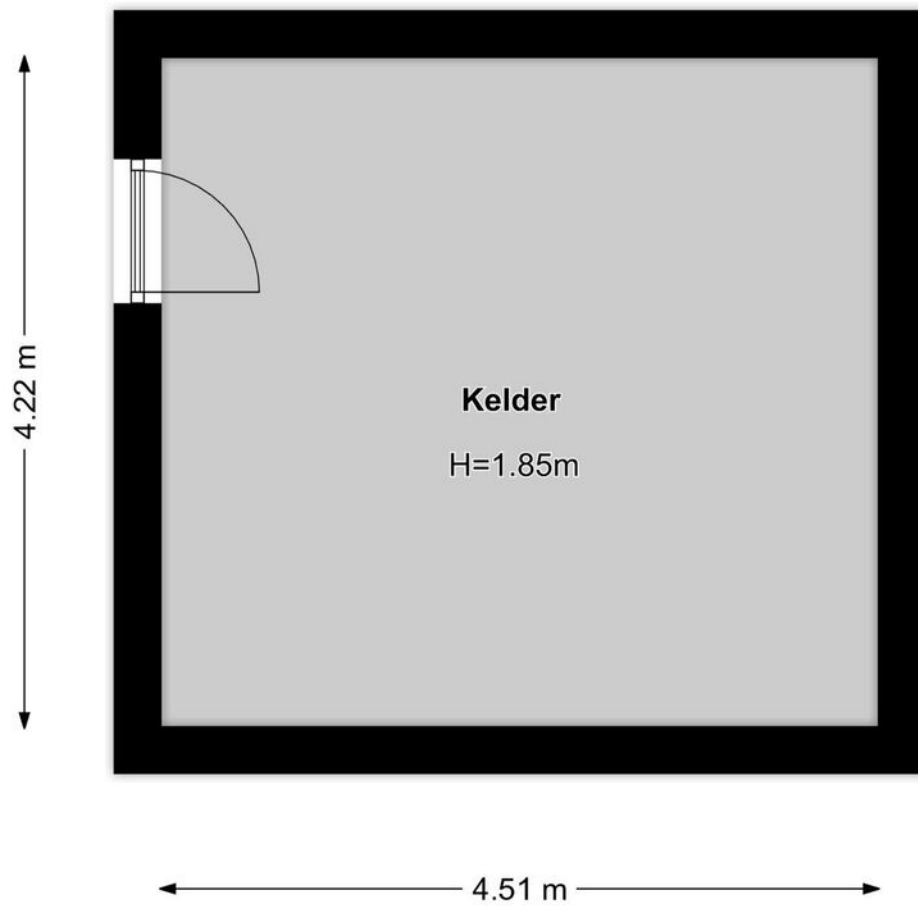


# KELDER



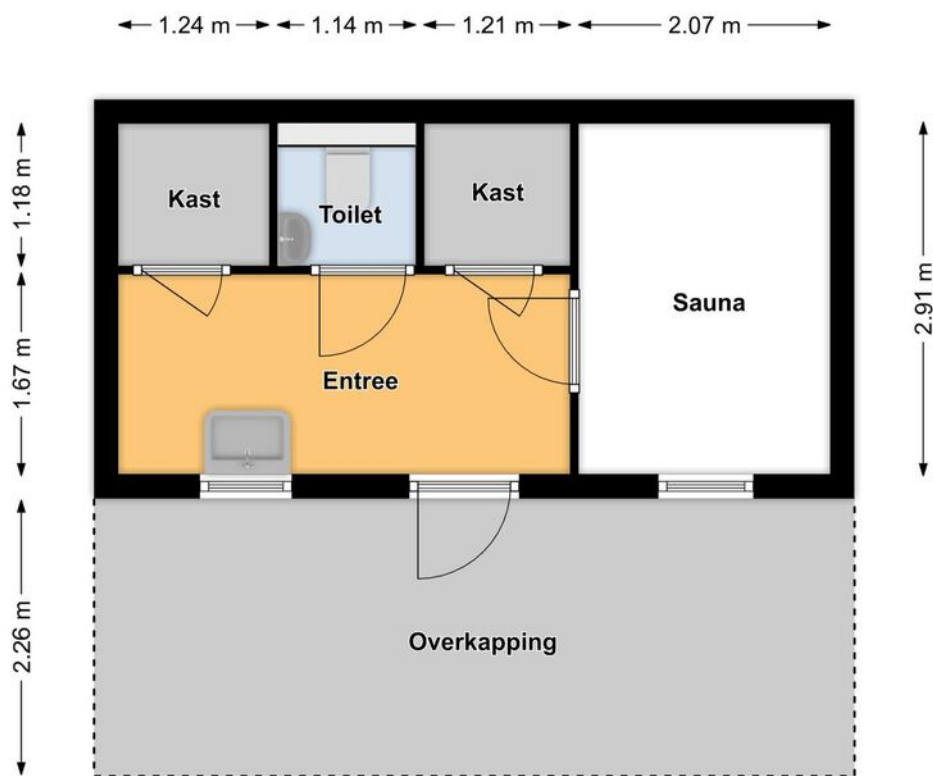


# KELDER





# ZWEMBAD HUISJE





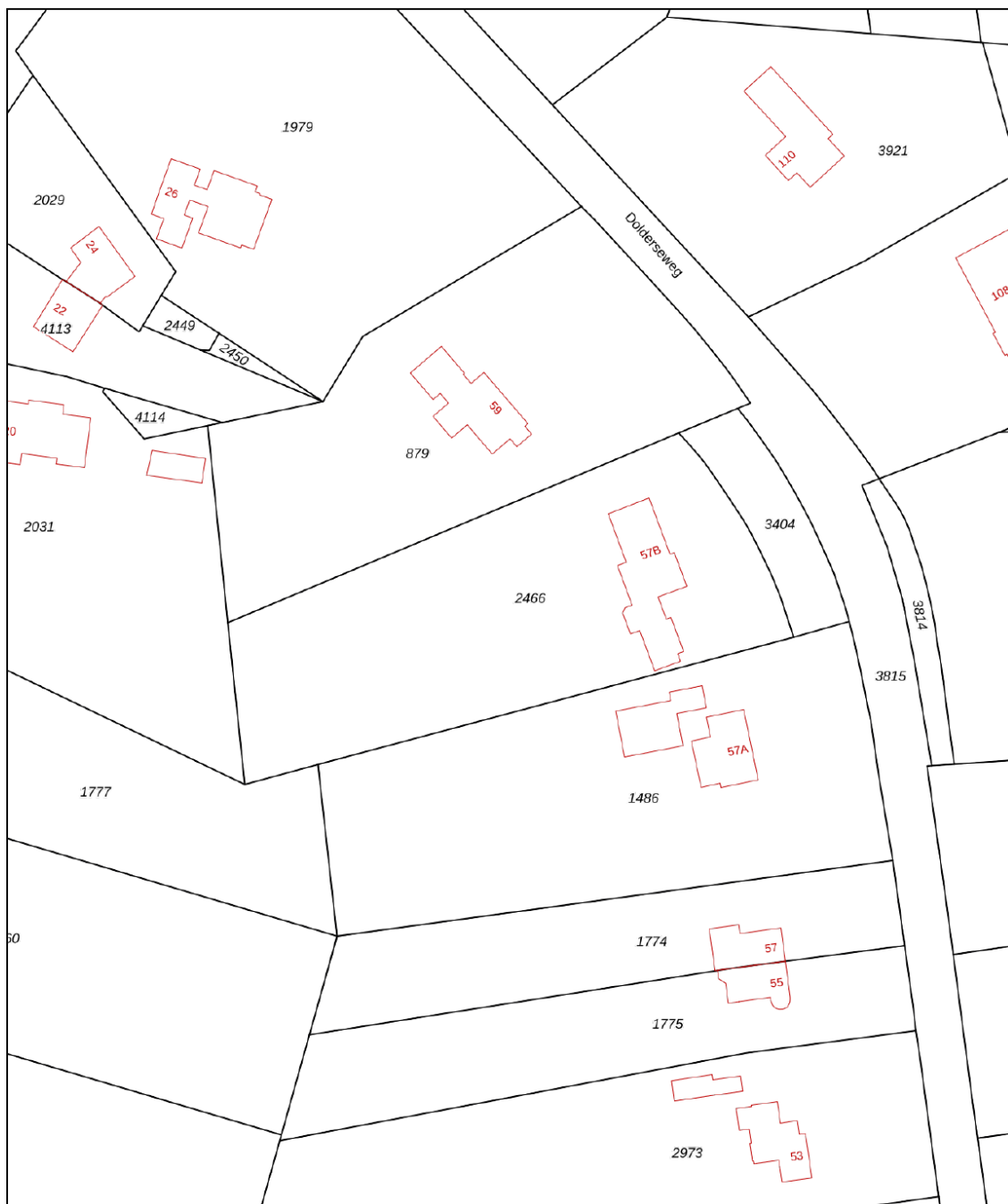
# KADASTRALE KAART


GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

ZEIST, ZEIST  
K, K  
2466, 3404  
VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk



|       |                                  |                           |   |
|-------|----------------------------------|---------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000            |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Zeist |   |
| —     | Huisnummer                       | Sectie K                  |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2466              |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                           |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                           |   |
| —     | Bebouwing                        |                           |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

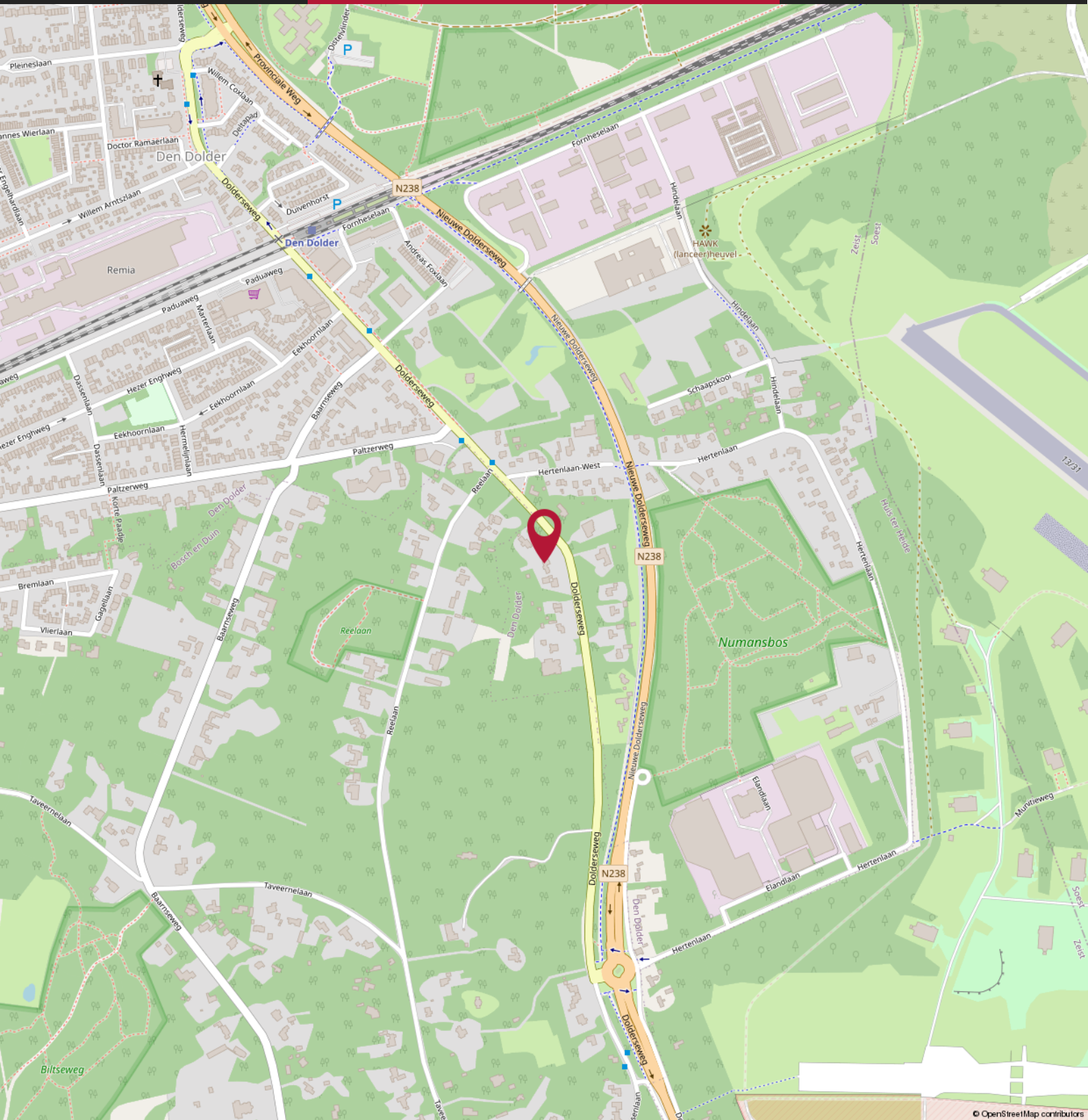
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LOCATIE OP DE KAART



## DEN DOLDER





Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Hue dimmers en Hue bridges

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Alle losse kasten

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsysteem

X

- Schilderij rail van ophangstelsysteem

X

- Schilderij ophangdraad van ophangstelsysteem

X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X





|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - koffiezetapparaat  |               | X        |              |
| - Losse koelkast in garage   |               | X        |              |
| Keukenaccessoires, te weten  |               |          |              |
| - Wijnkoelkast   | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Sauna met toebehoren   | X             |          |              |
| Buitendouche met warm water  | X             |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)  |               | X        |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - jacuzzi/whirlpool  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - stoomdouche (cabine)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  |               | X        |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| Kluis  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Alarminstallatie   |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | X        |              |
| Oplaadpunt elektrische auto  | X             |          |              |
| Vaste witte parasol op terras                                      | X             |          |              |





|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Klassieke tuinverlichtin                                  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                            |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| - boiler  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                     | X             |          |              |
| Beplanting  | X             |          |              |
| Boomvaren in achtertuin                                   |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                    |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                | X             |          |              |
| Buitenverlichting Hue, lantaarns aan huis en in kapschuur |               | X        |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                   |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                    | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                       | X             |          |              |
| Japane poort  | X             |          |              |
| Husqvarna maai-robot x 2                                  |               |          | X            |
| <b>Tuin - Overig</b>                                      |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                    |               |          |              |
| - (sier)hek   | X             |          |              |
| - Planten in losse potten                                 |               | X        |              |
| - Zwembad met toebehoren                                  | 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.)

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Volgens mij staan de terreinafscheidingen op eigen terrein.

**Bijzonderheden 1 D.**

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

Niet bekend

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) 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)

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?

Nee

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?

Nee

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?

Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Nee

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)

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?

Nee

Zo ja, waar?

**Gevels 2 C.**

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

Niet bekend

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

tijdens de verbouwing in 2018 is het dak geïsoleerd

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

Nee

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?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Gezandstraald in 2018, daarna volledig gestuukt.





**Vraag****Antwoord****Dak(en) 3 A.**

|   |  |
|---|--|
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | Onbekend   |
| Overige daken:                                | Rieten dak aan voorkant in 2021 opgestopt, achterkant in 2023 voor 50% vernieuwd en restant opgestopt. Rieten dak keuken en garage door vorige eigenaren gedaan. |

**Dak(en) 3 B.**

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| Zo ja, waar?                          |     |

**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? | Ja  |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                 | Door verbouwing van de boven-etage zijn er twee ijzeren steunbalken toegevoegd. |

**Dak(en) 3 E.**

|  |  |
|--|--|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                           | Niet bekend  |
| Overige daken:   | Ja   |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                            | Niet bekend  |
| Overige daken:   | Nee  |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | In 2018 het gehele dak met 100 mm minerale wol Rd 2,7 m <sup>2</sup> K/W met dampremmende laag en stucplaten |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                         | Ja   |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                             | Niet bekend  |
| Overige daken:   | Ja   |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                   |  |

**Dak(en) 3 F.**

|   |     |
|---|-----|
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
|---|-----|





**Vraag****Antwoord**

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?

In 2018 alle kozijnen in zijn geheel en in 2024 aan de achterkant alle rachel's vervangen en opnieuw geschilderd.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schildersbedrijf P. Koelewijn in Bunschoten

**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++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

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

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

Nee





**Vraag****Antwoord**

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?

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?

Vloerisolatie van verdieping gedaan in 2018. Benedenvloer door vorige eigenaren (piepschuim-blokken). Is te zien in de grote kelder.

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?





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

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

De wand naar de achtertuin is soms vochtig

**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?

Nee

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, elektrische boiler, vloerverwarming in keuken en badkamer en bovenverdieping

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):

CV - Nefit Trendline  
Boiler - Itho Daalderop 150 liter

Type(nummer) van de installatie(s):

?

Installatiedatum van de installatie(s):

CV in januari 2023  
Boiler in zomer 2022

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

CV en boiler in 2024





**Vraag****Antwoord**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Loodgietersbedrijf Han Breunesse te Baarn

**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?

Ja

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

Ja

warm water:

Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

badkamer en wc beneden

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

bovenverdieping en keuken

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? 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: 0

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Nee

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? 2018 (gas-openhaard bijna nooit aangehad)

**Installaties 7 J.**

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2019





**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?

Bovenverdieping ivm verbouwing in 2018, oplaadpunten voor elektrische auto

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?

Aan het begin van het terrein bij parkeerplaats

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?

nieuw aangelegd in 2018, nog geen onderhoud

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

6 jr

**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?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2018





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

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

Ja

Zo ja, welke?

Heel klein brandplekje wastafel badkamer beneden. Als je het niet weet, dan zie je het niet.

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

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Er zijn 4 badkamers. Badkamers logeerkamer boven garage, en beide badkamers bovenverdieping zijn van december 2018, Badkamer slaapkamer beneden onbekend.

**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?

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?

december 2018

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

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

dec 2018

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)

Ja

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

functioneert goed en is van dec 2018

**Diversen 9 A.**

Wat is het bouwjaar van de woning?

1958

**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?

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?

Niet bekend

**Diversen 9 G.**

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

Nee





**Vraag****Antwoord****Diversen 9 H.**

|  |             |
|--|-------------|
| Is de grond verontreinigd?   | Niet bekend |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  | Nee         |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | N.v.t       |

**Diversen 9 I.**

|   |             |
|---|-------------|
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?                      | Niet bekend |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?                                  | N.v.t       |
| 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?<br>(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?                            | Nee |
| Zo ja, wanneer?   |     |
| Zo ja, door welk bedrijf?   |     |

**Diversen 9 L.**

|   |     |
|---|-----|
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?<br>(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? | Ja |
|---|----|





**Vraag****Antwoord**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Wat nu de keuken is, is een 'aanbouw'. Door vorige bewoners gedaan.

Zo ja, in welk jaartal?

onbekend

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

? Er zijn tekeningen van deze verbouwing aanwezig.

**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?

**Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1080

Belastingjaar?

2024

**Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

1704000

Peiljaar?

1-1-2023

**Vaste lasten 10 C.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

395

Belastingjaar?

2024

**Vaste lasten 10 D.**

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

945

Belastingjaar?

2023, te weten rioolheffing, afvalstoffenheffing, watersysteemheffing en zuiveringsheffing





**Vraag****Antwoord****Vaste lasten 10 E.**

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water: 68

Stadsverwarming:

Anders: Gas en elektra samen € 750

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 4070m<sup>2</sup>

Elektriciteit hoog (kWh): 12765kWh

Elektriciteit laag (kWh): 8960kWh

Elektriciteit totaal (kWh): 21725kWh

Water (m<sup>3</sup>): 179m<sup>3</sup>

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 3

**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? Nee

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.**



**Vraag****Antwoord**

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.)

Nee

Zo ja, welke?

**Nadere informatie 12 A.**

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

Glasvezel ligt in voorbereiding klaar in de grote kelder. Is niet aangesloten.





# 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:   

