

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 845.000 k.k.

Tolgaarderserf 20
HOUTEN



KENMERKEN

170 m²

WOONOPPERVLAKTE

285 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

597 m³

BRUTO INHOUD

1990

BOUWJAAR

6

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING

**IN OVERLEG
EENGEZINSWONING
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL, OPEN HAARD,
VLOERVERWARMING
GEDEELTELIJK, WARMTEPOMP**

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

**ZUID
DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,
DUBBEL GLAS
-
2023**



BESCHRIJVING

TOLGAARDERSERF 20

Aan een rustig erf, in een geliefde en kindvriendelijke wijk van Houten, ligt deze ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning. Met een energielabel A++, een verzorgde tuin met meerdere zitplekken, een eigen oprit en een verrassend royale indeling is dit een woning die comfort, duurzaamheid en leef kwaliteit combineert.

Indeling

Begane grond: Geheel voorzien van vloerverwarming. Via de royale entree komt u de woning binnen. Hier vindt u de moderne toiletruimte, toegang tot de praktische berging en volop kastruimte.

De woonkamer is ruim opgezet en opvallend licht dankzij de grote raampartijen. Er is een prettige verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De aansluitende eetkamer vormt het hart van de woning, waar u heerlijk samen kunt tafelen.

De moderne keuken springt direct in het oog. De strakke afwerking en praktische opstelling zorgen voor veel werk- en bergruimte. Dankzij de raampartijen en lichtkoepel geniet u hier van prachtig daglicht en een frisse, eigentijdse uitstraling. Een ideale plek voor kookliefhebbers, de open haard en sfeerverlichting zorgt voor een fijne sfeer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich bovendien een royale werkkamer, perfect als thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer voor kinderen.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere goed bemeten slaapkamers en een complete badkamer. De kamers zijn licht en praktisch in te delen. De ouderslaapkamer is voorzien van een walk-in closet en heeft toegang tot een royaal terras. De badkamer is modern en voorzien van alle

comfort. Ook bevindt zich op deze verdieping een ruime linnenkast met aansluiting voor was- en droogcombinatie.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een extra slaapkamer, voorzien van twee dakkapellen die zorgen voor veel ruimte, lichtinval en een fraai uitzicht over de omgeving. Tevens is hier de opstelplaats van de cv-ketel en bergruimte. Een praktische en veelzijdige verdieping.

Tuin:

De achtertuin is een groene oase van rust. Dankzij de diepte en het vele groen geniet u hier van optimale privacy. Direct aan de woning ligt een fraai terras, ideaal om buiten te eten of te borrelen. Achterin de tuin is bovendien een gezellige zithoek ingericht waar u zich heerlijk kunt terugtrekken. De tuin beschikt daarnaast over een berging met twee overkappingen, handig voor opslag of tuinmeubilair. De voortuin is verzorgd aangelegd en biedt voldoende ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Ligging:

Het Tolgaarderserf is een rustige en groene straat in een geliefde wijk van Houten, dicht bij het sfeervolle Oude Dorp. Door de centrale ligging woont U hier dichtbij scholen, sportvoorzieningen en alle winkel kernen. Beide NS-stations zijn snel bereikbaar en via de uitvalswegen (A27 en A12) bent u binnen korte tijd in Utrecht en de rest van de Randstad.

Kenmerken:

- Onder architectuur in 2012 uitgebouwd en grondig verbouwd.
- Energietabel A++
- Ruim woonoppervlak van 170 m²
- 33m² bergruimte



















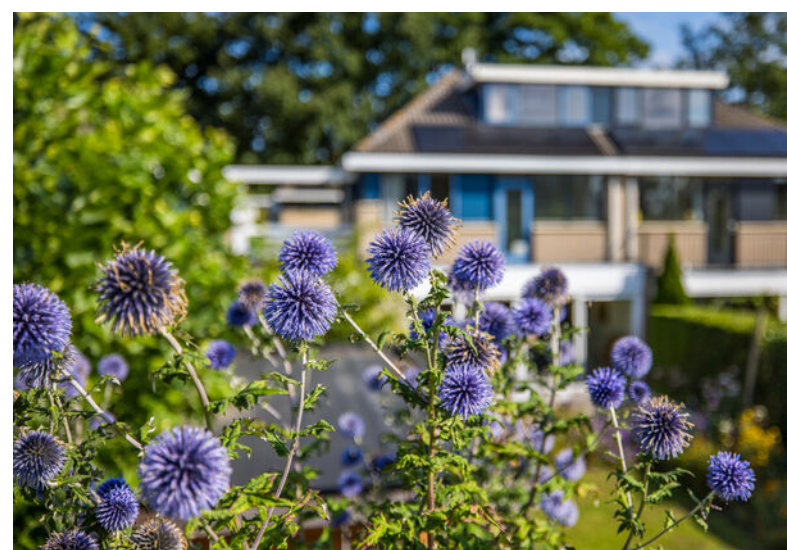


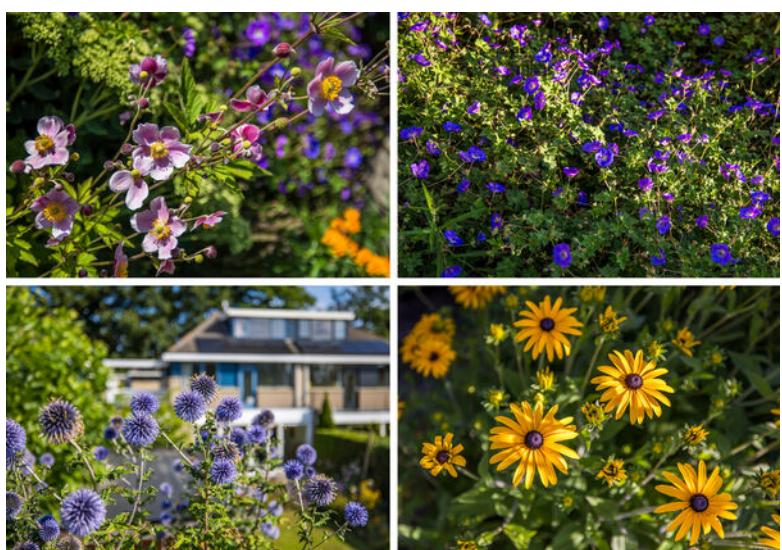










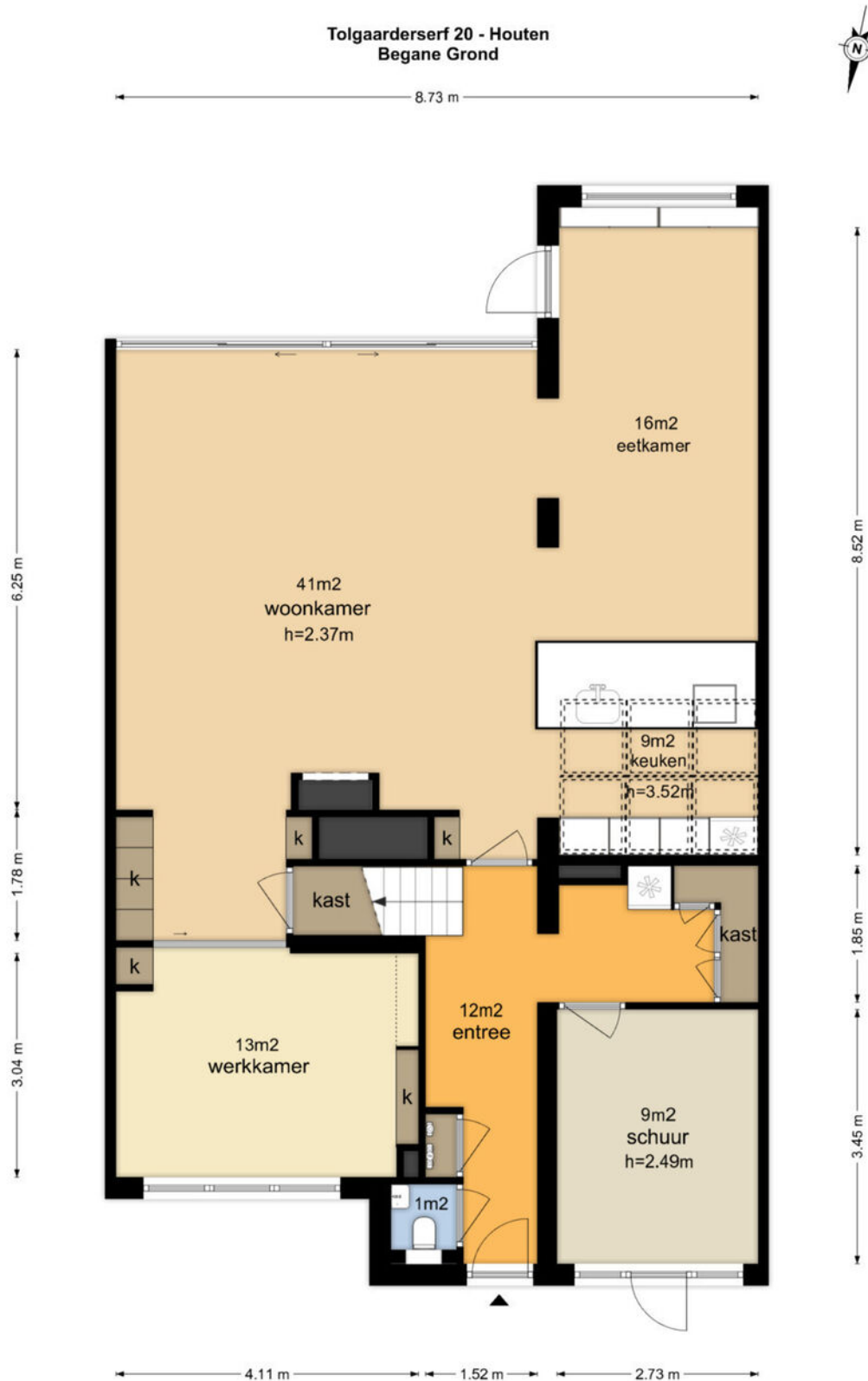




IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



BEGANE GROND



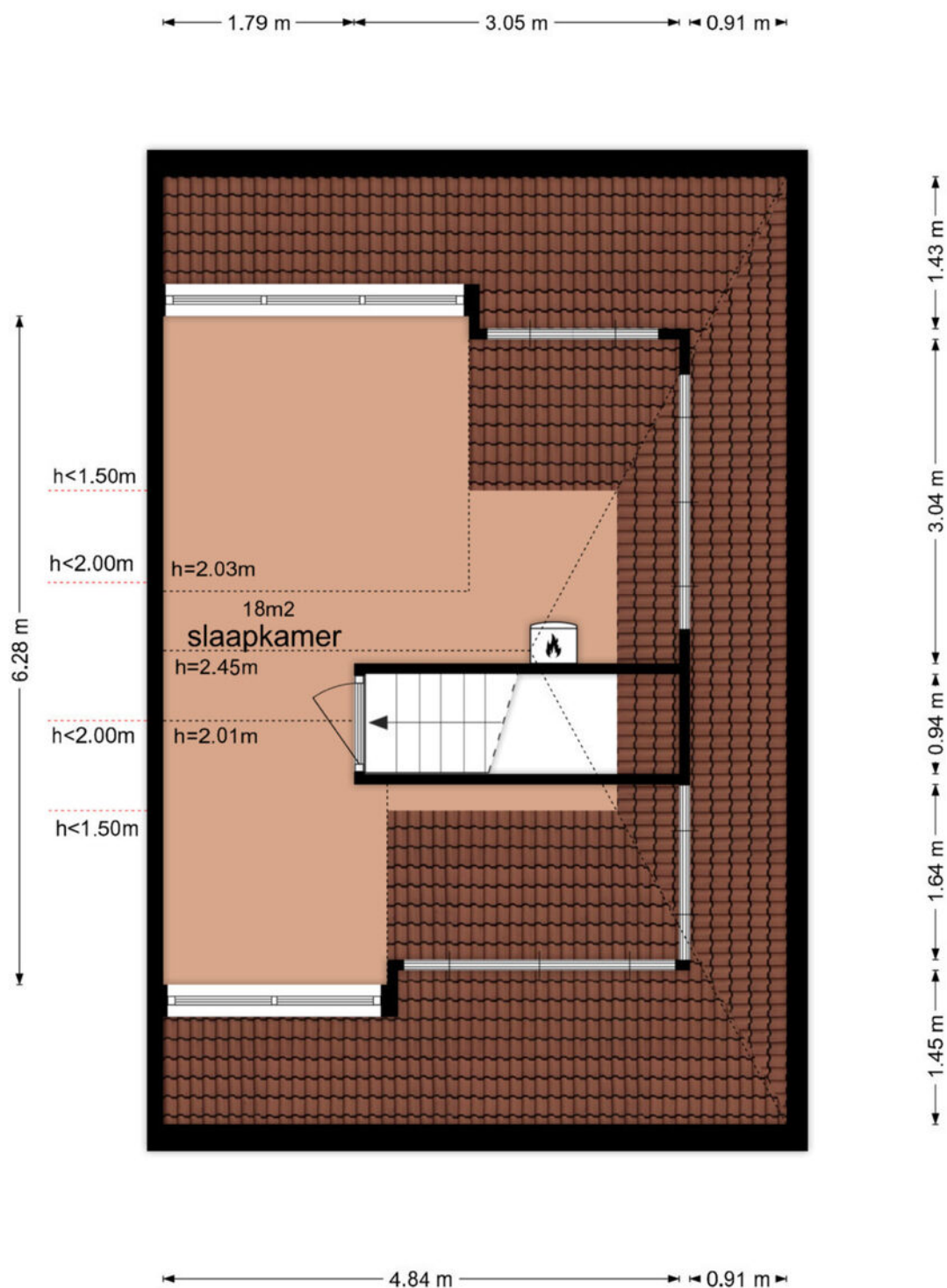
EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

TWEEDE VERDIEPING

Tolgaarderserf 20 - Houten Tweede Verdieping

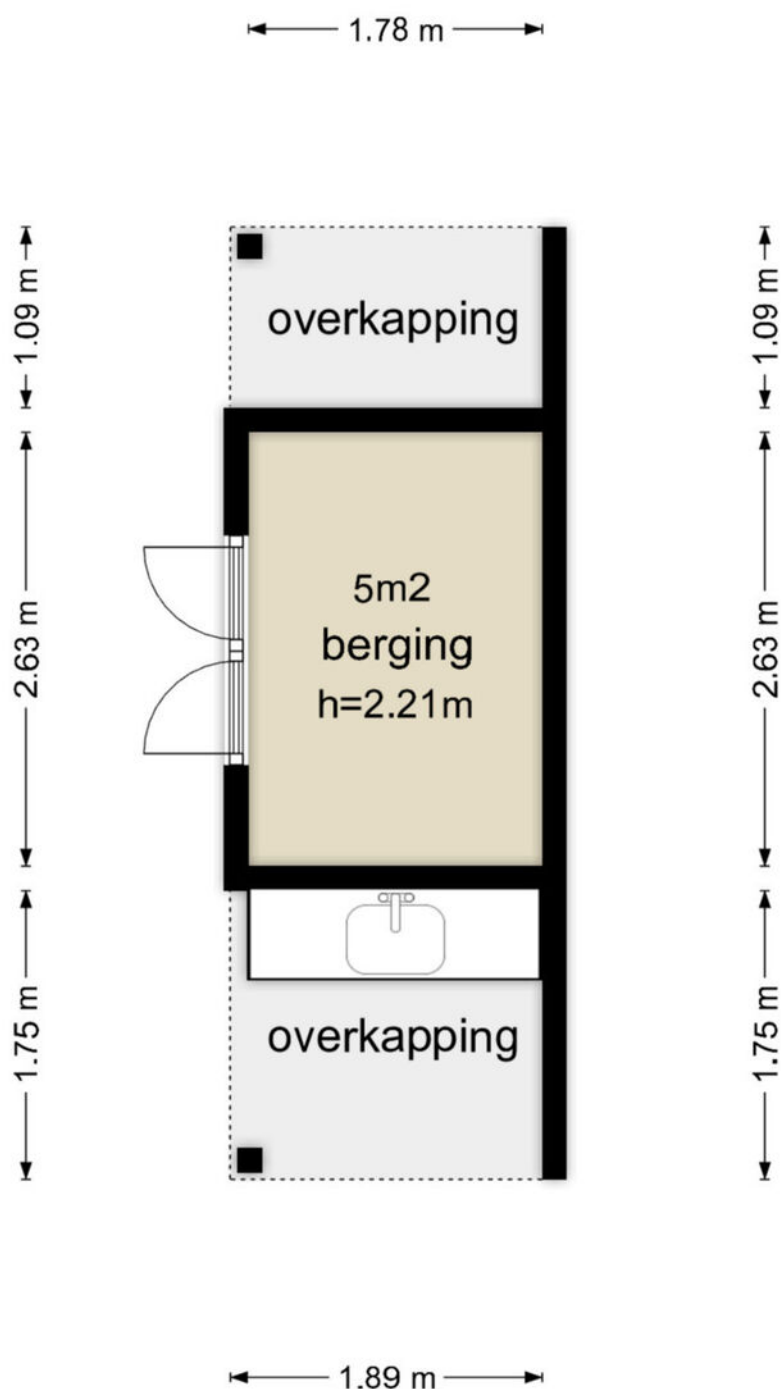


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

BIJGEBOUW

BERGING

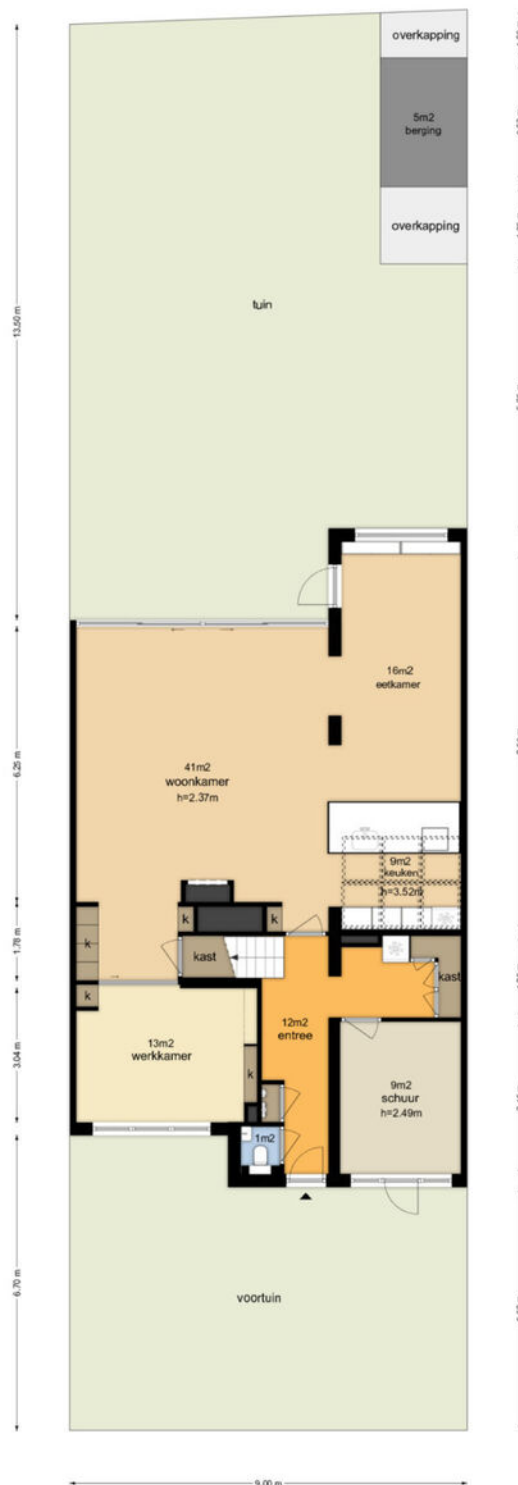
Tolgaarderserf 20 - Houten Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Tolgaarderserf 20 - Houten
Perceel

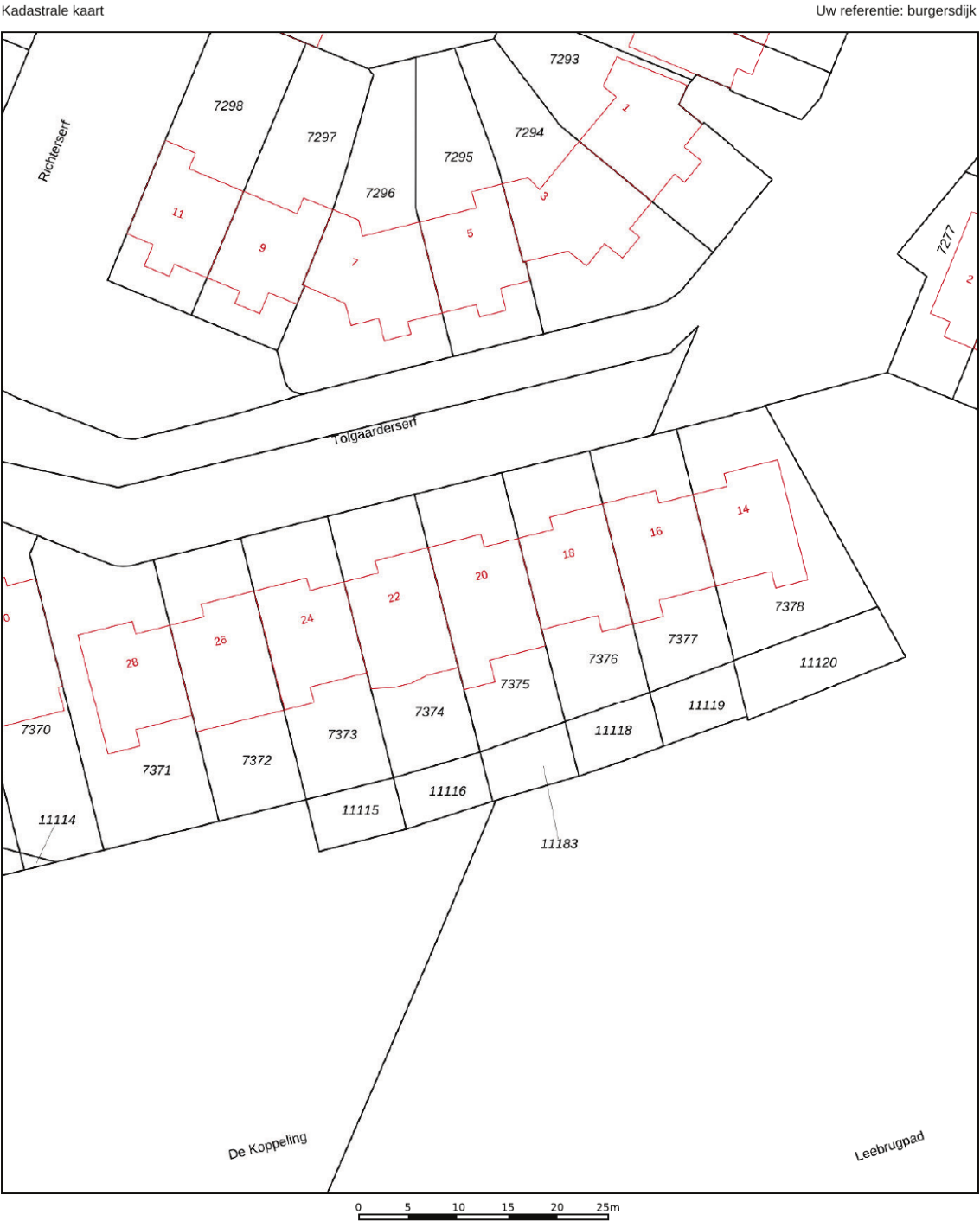
9.00 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor professionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vanderveer.nl

KADASTRALE KAART

GEMEENTE	HOUTEN, HOUTEN
SECTIE	A, A
PERCEEL	7375, 11183
EIGENDOM	VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Houten

Sectie A

Perceel 7375

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

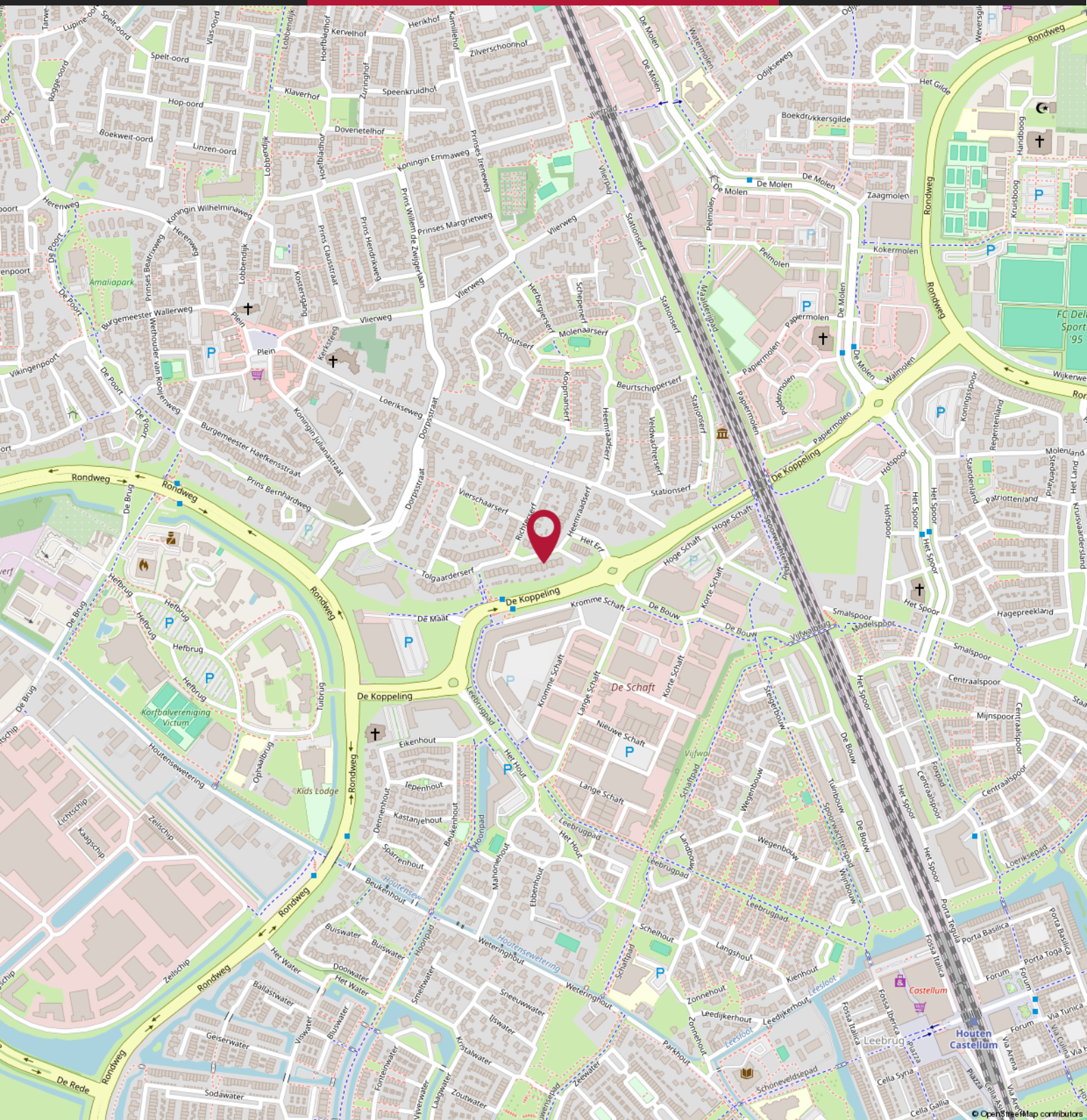
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART

HOUTEN



Over ons



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

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		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Lampen boven eettafel, wandsierlampen begane grond (8x), LED strips begane grond (7x), lampen garage	X		
- Overige lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken waskamer, kledingkasten slaapkamer achter, kasten hal, planken trapkast, alle inbouwkasten, stellage tuinschuur, planken garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	



Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X	
- toiletrolhouder	X	
- toiletborstel(houder)		X
- fontein	X	

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X	
- douche (cabine/scherf)	X	
- wastafel	X	
- wastafelmeubel	X	
- toiletkast	X	
- toilet	X	
- toiletrolhouder	X	
- toiletborstel(houder)		X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X	
(Voordeur)bel	X	
Rookmelders	X	
(Klok)thermostaat	X	
Zonwering buiten	X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Zonnepanelen	X	
Zonwering doek lichtkoepel keuken	X	
Warmwatervoorziening, te weten		
- CV-installatie	X	

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
Tuindek achtertuin	X	

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	



Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Water opvang tonnen voor (300 liter) en achter (in schuur, 1320 liter), plantenbakken op terras

X

- Loungeset achtertuin (op deck)

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?

Ja

Zo ja, graag nader toelichten:

Bij de verbouwing in 2012 zijn de gemeenschappelijke muren aan beide kanten naar achteren verlengd met instemming van de burens.

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Ja

Zo ja, welke grond?

De achtertuin grenst aan een talud. De eerste 0.7 m van de talud is eigendom. De rest van de talud is van de gemeente. De 1e helft van de talud is door ons beplant via zgn groenadoptie.

Bijzonderheden 1 F.

Vraag**Antwoord**

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, 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

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.

Vraag**Antwoord**

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/
gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders
gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de
waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?



Vraag**Antwoord****Bijzonderheden 1 Q.**

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

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

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?

Ja

Zo ja, waar?

Loszittend voegen rechtsboven van de lichtkoepel zijn opgevuld in 2020. Trekscheur was van verbouwing en is stabiel.

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

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

Niet bekend

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

Huis is gebouwd in 1990 en de gevels zijn geïsoleerd volgens de toen geldende bouwvoorschriften. Welk materiaal dat is is ons niet bekend.



Vraag**Antwoord**

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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

Zie rapport energielabel: gevels zijn geïsoleerd.

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Dak van dakkapel voorkant: 2024
Dak van dakkapel achterkant: 2005
Plat dak 1e verdieping: 2012

Overige daken:

Schuin dak: 1990

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?

Platte dak 1e verdieping is in 2012 helemaal vervangen tegelijk met de verbouwing/uitbreiding naar achteren.
Platte dak van de dakkapel aan de voorkant is in 2024 vervangen vanwege de leeftijd.

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:



Vraag**Antwoord**

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

Bij de bouw. Materiaal schuine dak - piepschuim. Materiaal platte daken - onbekend. Zie ook energielabel rapport.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

nvt

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)

Hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schildersbedrijf van der Worp, Schalkwijk

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



Vraag

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

Antwoord

Alle glas begane grond aan de achterkant is HR+, inclusief glazen pui en schuifdeuren. Glas van de lichtkoepel boven de keuken is HR+. Alle andere glas is dubbelglas met twee uitzonderingen. Middenruit zolder aan de achterkant is HR++ (recent vervangen vanwege lekkage van oorspronkelijk dubbelglas) en het raampje boven de deur in de slaapkamer aan de achterkant is enkel glas.

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

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?

Op de begane grond, aan de achterkant in de hoeken, kunnen langzaam vochtplekken ontstaan tot ±25 cm van de grond. Dit is tot nu toe overgeschilderd.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

Sommige tegels op de begane grond hebben nauwelijks zichtbare haarscheurtjes. In de woonkamer, tussen openhaard en boekenkast was een krimp/trekscheur zichtbaar van na de verbouwing (2012). Dit is in 2021 overgeschilderd. Op de overloop 1e verdieping in de linkerhoek onder de raam was een trekscheur zichtbaar na de verbouwing (2012). Dit is in 2021 overgeschilderd.



Vraag**Antwoord****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?

Niet bekend

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

Er is geen isolatie/folie onder de vloer

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Meestal

Zo nee of meestal, toelichting:

Geen idee of de kruipruimte droog of vochtig is. We komen er nooit. Er zijn twee toegangen. De toegang bij de achterdeur is overgetegeld (reserve tegels aanwezig).

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:



Vraag**Antwoord****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)

Keuken: elektrisch boiler (quooker).
Hybride warmte pomp voor de (vloer)verwarming op de begane grond. Dit is ook geschikt om te koelen.
De hybride warmte pomp installatie (warmte pomp en CV ketel) zorgt ook voor warm water voor de badkamer.
De woonkamer heeft ook een open haard.

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):

Elektrisch boiler keuken is een Quooker.
Warmte pomp: Remeha
CV ketel (onderdeel van hybride installatie): Remeha

Type(nummer) van de installatie(s):

Warmte pomp: Remeha Elga Ace H4KW
CV ketel (onderdeel hybride installatie): Remeha Terra Ace-Matic 35c

Installatiedatum van de installatie(s):

Hybride warmte pomp met nieuwe CV en aanpassingen aan vloerverwarming zijn geïnstalleerd door Eneco 27-11-2023

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

04/07/2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Eneco - daar hebben we een onderhoudscontract mee.

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.

Vraag**Antwoord**

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:

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

nvt

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Geheel begane grond m.u.v. garage.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

nvt

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

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:

11

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja



Vraag**Antwoord**

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

400 Wp

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

DMEGC Solar Wp All Black, gekocht van Zonneplan B.V.

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

Ja

Zo ja, welke?

Zonneplan

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

2023

Installateur:

Zonneplan B.V.

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2024

Aantal kWh:

3737 kWh in 2024
3060 kWh tot nu toe in 2025 (6/8/25)

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Aankoop was inclusief 10 jaar Zonneplan Serviceplan.
Wat betreft de BTW - de aankoopbedrag was met 0% BTW. Dus er is geen BTW door ons terug gevraagd omdat er geen BTW is betaald.

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

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?

2023

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

2025

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



Vraag**Antwoord**

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Er zijn extra leidingen en stoppen gemaakt bij de verbouwing in 2012.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Ja

Zo ja, welke?

LED lichtstrip aan voorkant begane grond doet het niet. Alle andere lichten/elektra werkt.

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2012

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

1990

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?

Alleen een thermostaat (Remeha eTwist) dat ook via een app aan te sturen is (Remeha Home).

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Op zolder - 12 jaar vermoedelijk. Op 1e verdieping en in garage: 2025

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?



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

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2018

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?

2012

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Vriezer (ingebouwd in kast in hal): 2012
Koelkast, oven/magnetron en quooker: 2012
Vaatwasser: 2024

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

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?

Quooker functioneert goed. Hoeft niet ontkalkt te worden. Is van 2012.



Vraag**Antwoord****Diversen 9 A.**

Wat is het bouwjaar van de woning?

1990

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.

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?



Vraag**Antwoord****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.

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

Ja



Vraag**Antwoord**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Aankoop extra 48m2 grond aan achtertuin. 2004
Dakkapel zolder achterkant (dakkapel voorkant was reeds aanwezig). Hierbij werd ook de zolder verbouwd zodat er een grote woonruimte ontstond. 2005
Vervanging opslaande garagedeur met een gevel en een gewone deur. 2006
Complete (onder architectuur) verbouwing begane grond (uitbouw naar achteren) en verbouwing 1e verdieping. 2012
Badkamer geheel vernieuwd. 2018

Zo ja, in welk jaartal?

Aankoop extra 48m2 grond aan achtertuin. 2004
Dakkapel zolder achterkant (dakkapel voorkant was reeds aanwezig). Hierbij werd ook de zolder verbouwd zodat er een grote woonruimte ontstond. 2005
Vervanging opslaande garagedeur met een gevel en een gewone deur. 2006
Complete (onder architectuur) verbouwing begane grond (uitbouw naar achteren) en verbouwing 1e verdieping. 2012
Badkamer geheel vernieuwd. 2018

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

2005 en 2006: ?
2012: Architect en project coördinatie, Peter Slotboom, DSGN4U, Veenendaal
2012: Uitgevoerd door Hans Agema, Agema Bouw en Projectbegeleiding, Groenekan
2018: Patrick Mulder Klus en Timmerbedrijf, Houten

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?

A++

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

524

Belastingjaar?

2025



Vraag**Antwoord****Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?	622000
Peiljaar?	2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	480
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	524
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	23
Stadsverwarming:	0
Anders:	Gas en stroom samen.
Te weten:	150
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	482
Elektriciteit hoog (kWh):	485
Elektriciteit laag (kWh):	1422
Elektriciteit totaal (kWh):	1907
Water (m ³):	134
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	Electriciteitgebruik is netto, dwz wat geleverd is, met aftrek van teruggeleverd kWh.
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?	



Vraag**Antwoord**

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

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

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

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



Vraag

Zo ja, welke?

Antwoord

Warmtepomp en CV zijn eind 2023 geïnstalleerd door Eneco en worden onderhouden door Eneco via een servicecontract. Dit systeem valt ook nog onder garantie voor wat betreft het halen van de specificaties.

Zonnepanelen: serviceplan is nog geldig.

HR++ ruit op zolder achter (middenpaneel) is geïnstalleerd door Bouwbedrijf van Rijn in April 2024.

Vaatwasser is geleverd door Provence Creations Veenendaal (tevens leverancier keuken) in November 2024.

Er is ook een waarborg van het garantie instituut woningbouw (waarborg voor nieuwbouw destijds).

Nadere informatie 12 A.

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

De tuinschuur (Douglas hout, plat dak) met regenwatervoorziening is in 2023 gebouwd door Menno de Wilde van Crea Flora Tuinen (Houten). De besproeiingsinstallatie (achtertuin) werkt niet naar behoren.

We laten de keukenafvoer jaarlijks doorspuiten om verstopping te voorkomen (alle huizen in de straat hebben dit probleem).

Eethoek heeft twee magneetwanden.

Alle ramen en deuren die open kunnen hebben horren (behalve voordeur).



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 geluidoverlast (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:   

