

**BURGERSDIJK**  
MAKELAARS

BUITENGEWOON  
BETROKKEN

€ 1.129.000 k.k.

**Dolderseweg 171**  
DEN DOLDER





# KENMERKEN

168 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAKTE

480 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

789 m<sup>3</sup>

BRUTO INHOUD

1910

BOUWJAAR

7

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

ENERGIELABEL

**ZUIDOOST**  
**DAKISOLATIE, MUURISOLATIE**  
-  
**2017**

**C**



# BESCHRIJVING

## DOLDERSEWEG 171

Aan de Dolderseweg staat deze charmante twee-onder-één-kapwoning met een woonoppervlak van maar liefst 168m<sup>2</sup>. De lichte woning is in de afgelopen jaren grondig gerenoveerd en verkeert in goede staat van onderhoud. De woonkamer is een fijne leefruimte met een royale open keuken en bijkeuken. Er is een bijgebouw dat voor verschillende doeleinden gebruikt worden; als gastenverblijf maar ook ideaal als kantoor aan huis of praktijkruimte. Het kan zowel vanuit de woning als via een eigen entree betreden worden en is voorzien van een eigen keuken, badkamer en slaapkamer. Het ruime perceel (480m<sup>2</sup>) met twee overkappingen en verschillende terrassen, ligt op het zuidwesten en biedt volop zon en privacy. Door de zonnepanelen en het verbeterde isolatieniveau is de woning voorzien van een energielabel C.

Op loopafstand is het centrum van Den Dolder te vinden, met een aanbod van diverse winkels, speciaalzaken, horeca gelegenheden en het NS-station met rechtstreekse treinen naar Utrecht en Amersfoort. Een heerlijke omgeving voor natuurliefhebbers, in de directe omgeving kan naar hartenlust gewandeld en gefietst worden. Uitvalswegen naar A27 en A28 zijn goed bereikbaar.

### Indeling

Begane grond

Entree, hal met wc, meterkast en deur naar kelder met stahoogte. Woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Grote open keuken voorzien van inbouwapparatuur, en bijkeuken met wasmachine aansluiting, garderobekast. Grote berging met separate berging/werkruimte.

### Bijgebouw

Via een separate entree is het aangebouwde bijgebouw bereikbaar. Woonkamer, keuken met inbouwapparatuur, badkamer met douche, wastafel en toilet, open trap naar verdieping. Slaapkamer met ruimte voor werkplek of grote berging, wasmachineaansluiting.

Elektrische vloerverwarming in keuken en badkamer van het bijgebouw.

### Eerste verdieping

Overloop, drie in grootte variërende slaapkamers, badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel.

### Tweede verdieping

Slaapkamer met vaste kastenwand, wastafel en toilet.

### Bijzonderheden

- Royale en lichte twee-onder-één-kapwoning met multifunctioneel bijgebouw
- Energielabel C; grotendeels dubbel glas, dakisolatie, 26 zonnepanelen
- In verschillende kamers is airco aangebracht: voor koeling en verwarming
- Er zijn in totaal vijf slaapkamers
- Aangebouwd gastenverblijf met eigen keuken, badkamer en slaapkamer
- Bijgebouw ook geschikt als kantoor aan huis of praktijkruimte
- Ruime (voormalig) garage en separate werkruimte / opslagruimte
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- De woning is een gemeentelijk monument
- Zonovergoten achtertuin op het zuidwesten gelegen
- Gelegen aan de bosrand - vanuit de achtertuin loopt u zo het bos (Utrechts Landschap) in.
- Ouderdomsclausule van toepassing

### Kenmerken

- Woonoppervlakte: ca 168 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 480 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning: 789 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1910



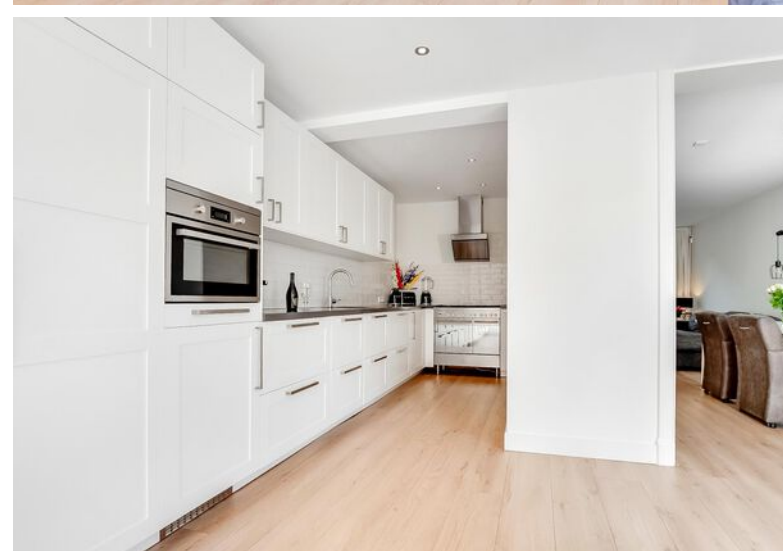
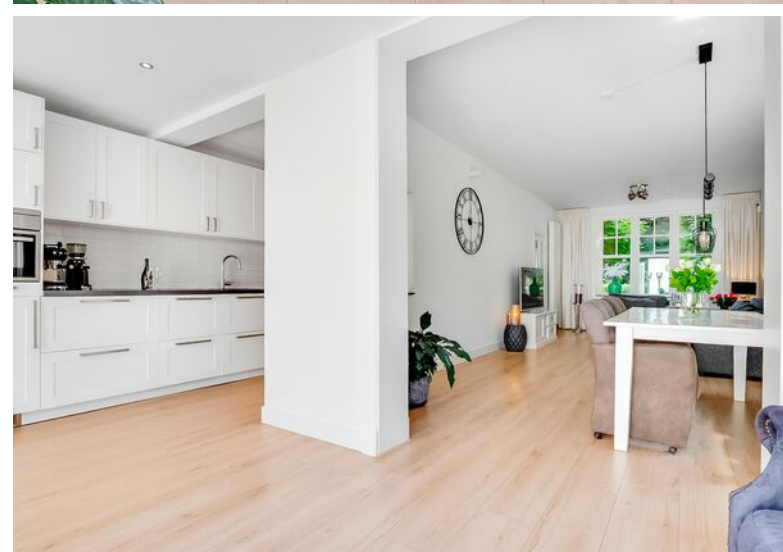








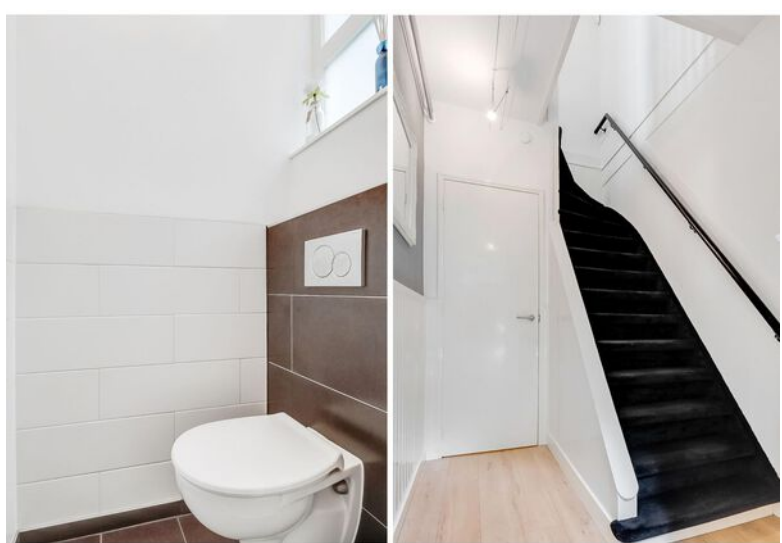








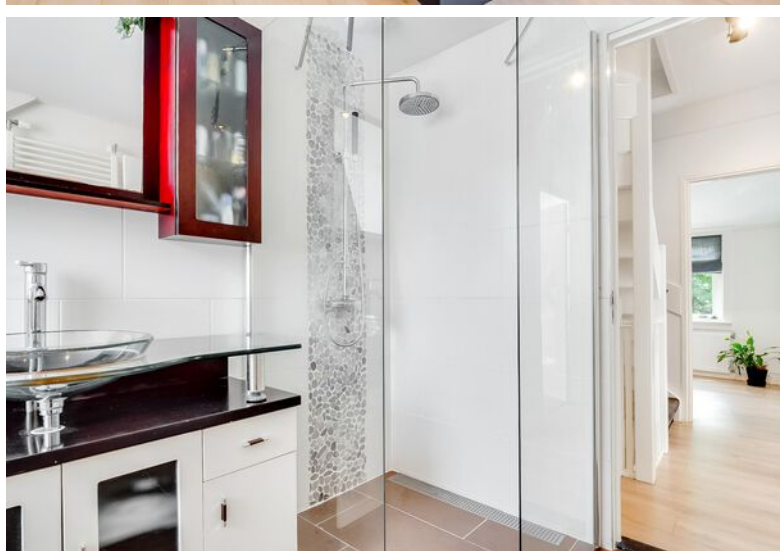
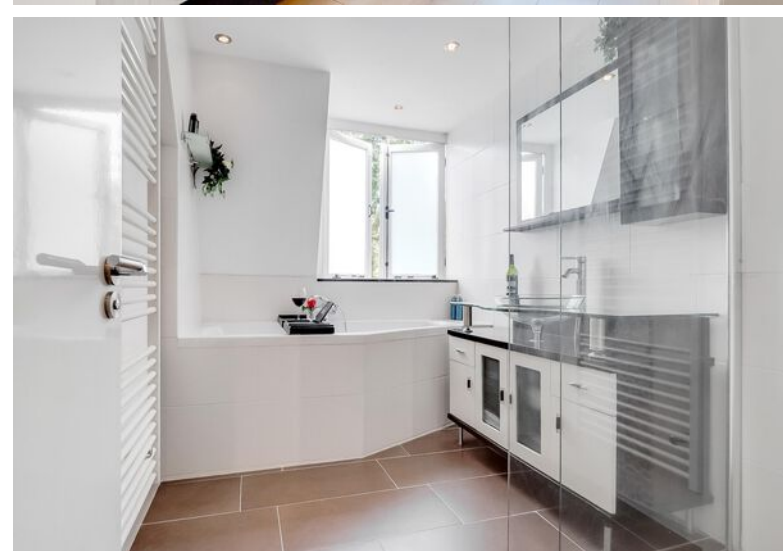
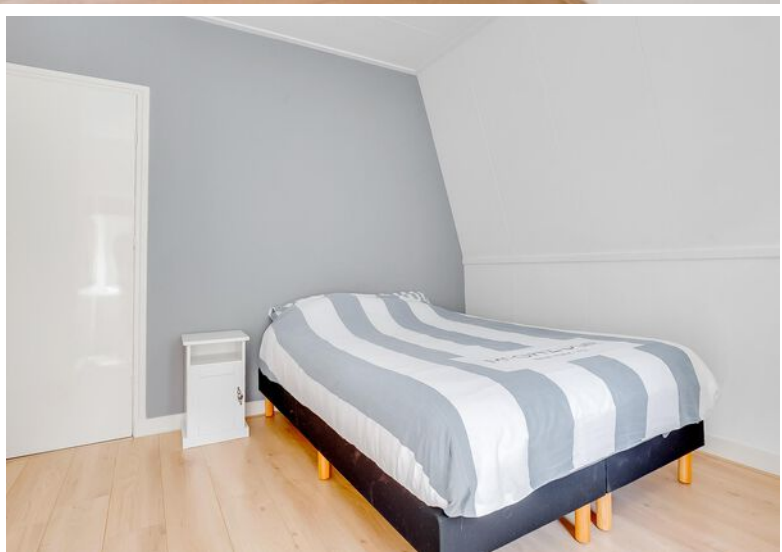
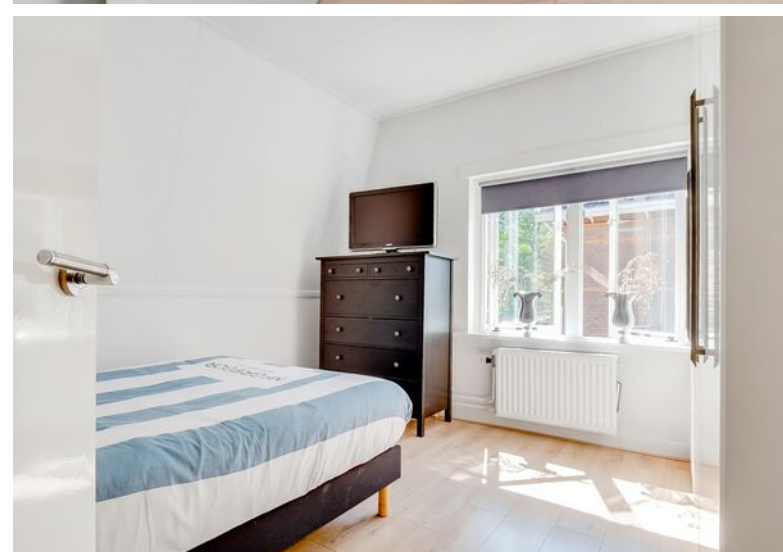




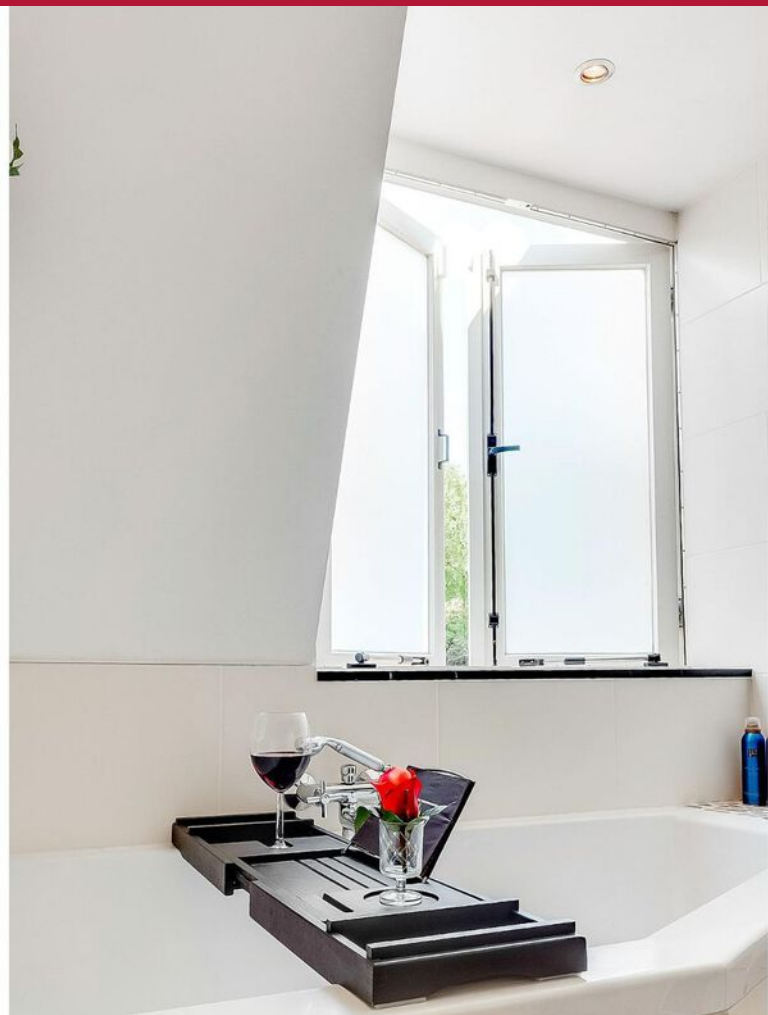




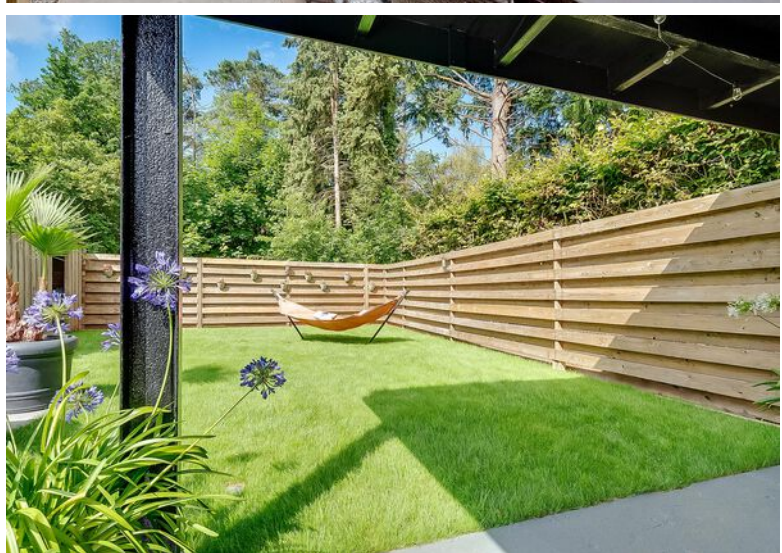




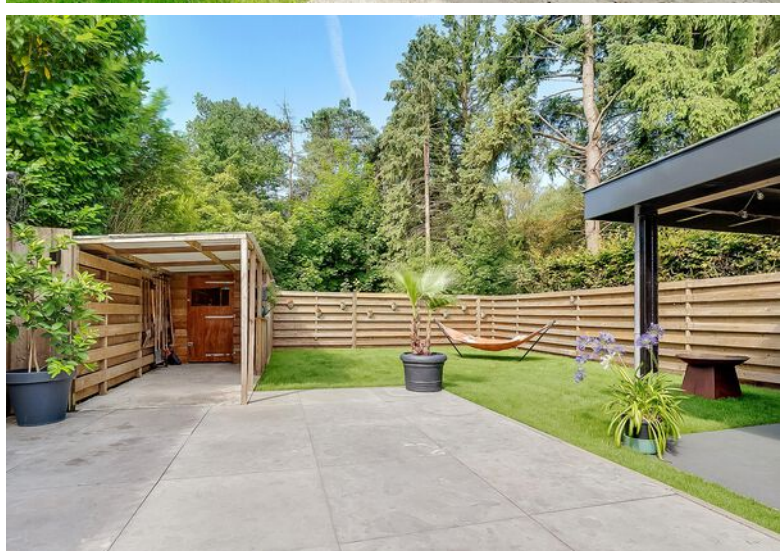








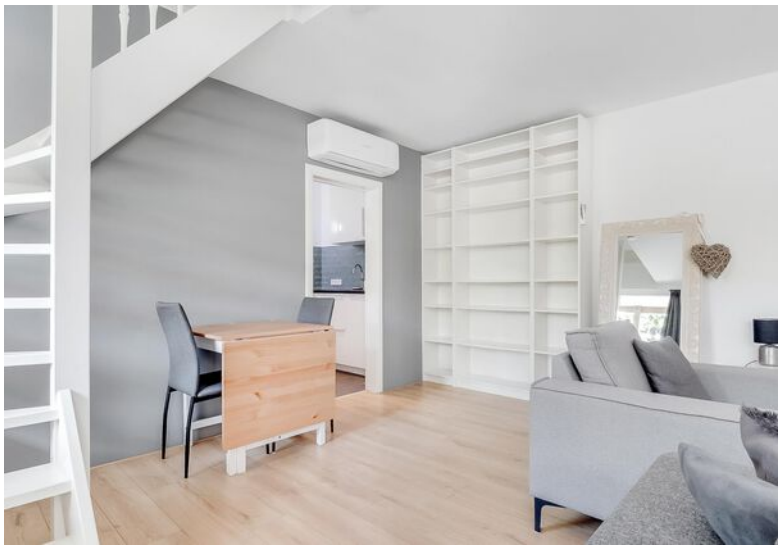




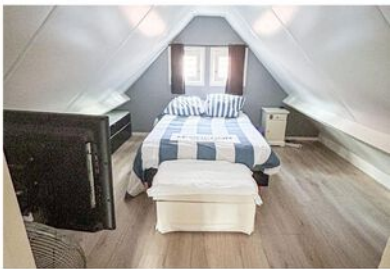
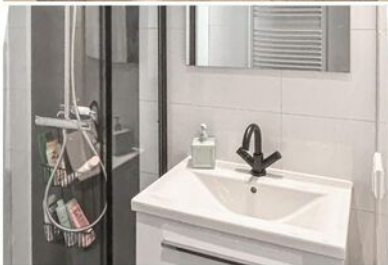
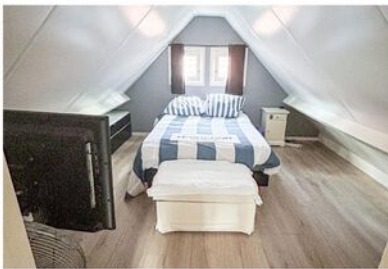




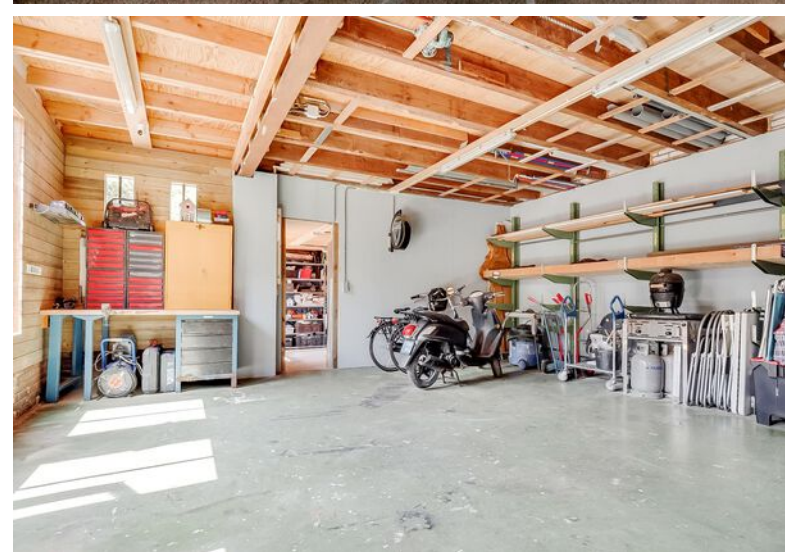
















# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?





# BEGANE GROND



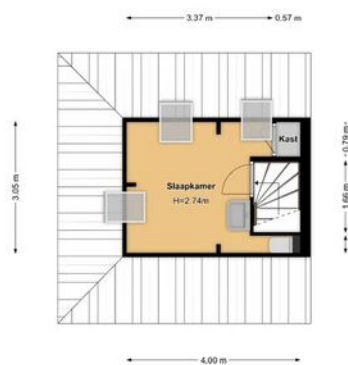


# EERSTE VERDIEPING





# TWEEDE VERDIEPING





# BIJGEBOUW

## VERDIEPING





# KADASTRALE KAART

GEMEENTE

SECTIE

PERCEEL

EIGENDOM

ZEIST

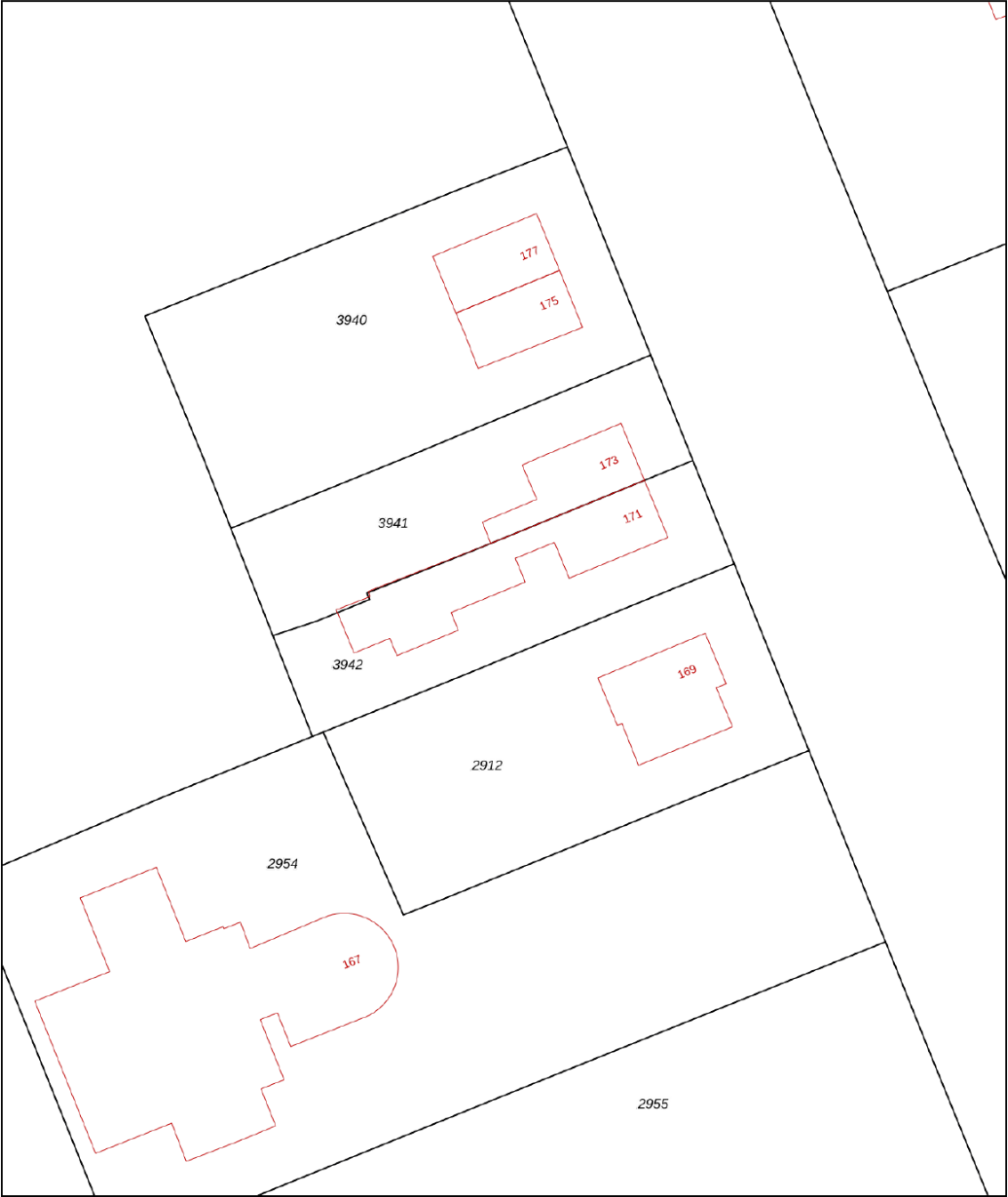
A

3942

VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zeist

A

3942

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

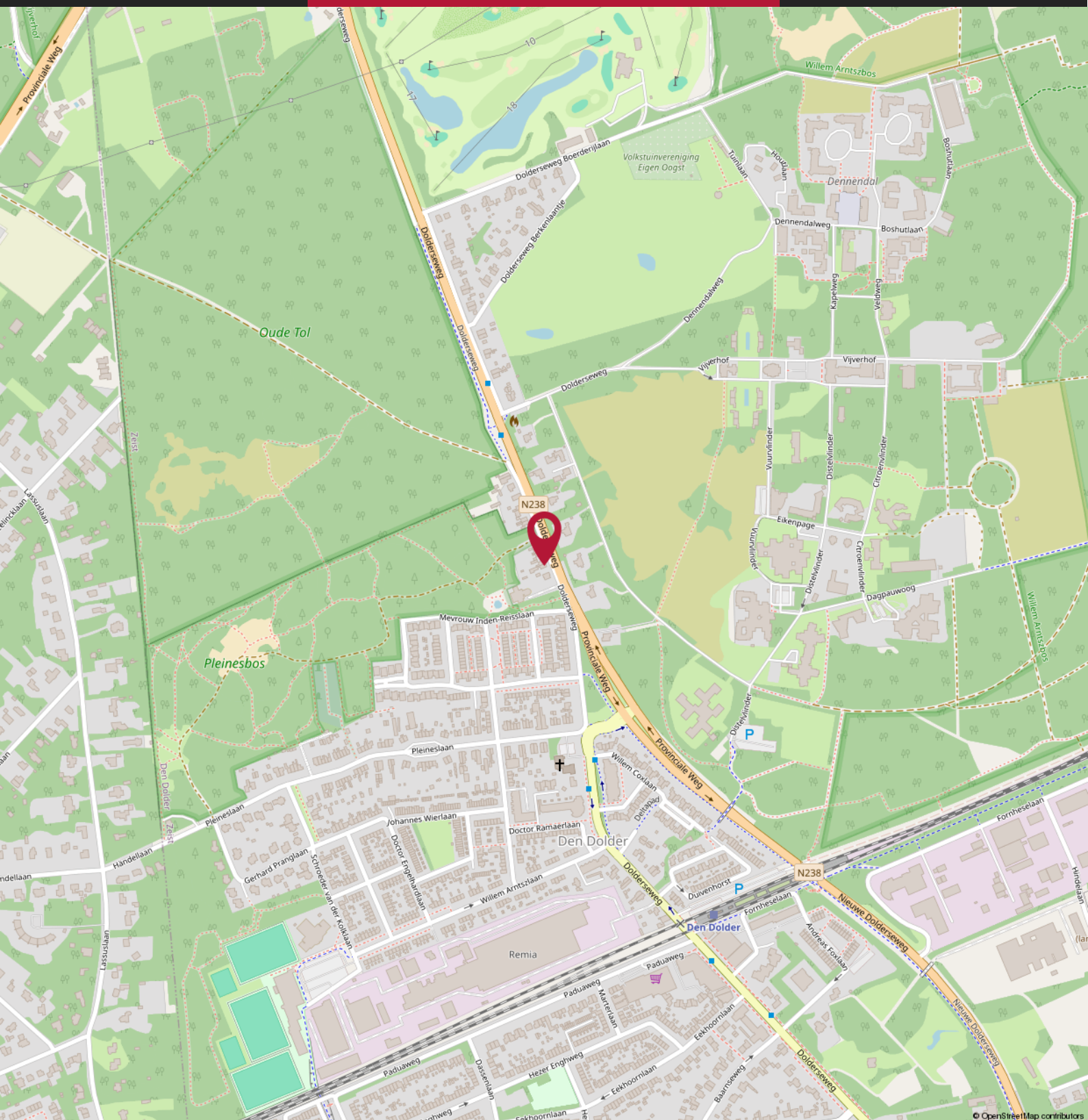
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



# LOCATIE OP DE KAART

## DEN DOLDER





|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Tuinverlichting                        | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |





|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - 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             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Planten in potten                                                  |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |





**Blijft achter****Gaat mee****Ter overname****Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder X

**Tuin - Bebouwing**

Tuinhuis/buitenberging X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging X

**Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

- (sier)hek X





**Vraag****Antwoord****Bijzonderheden 1 A.**

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 B.**

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

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

Erfgrens achterzijde is 3 meter Over de kadastrale erfgrs maar na ruim 40 jaar valt het onder verjaring  
lets over de erfgrs met de burens  
(dolderseweg 173) mondeling, maar ook verjaard.

**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.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Erf grs achtertuint.  
Erf grs burens (dw173)

**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:

Achtertuint schutting/schuur  
Burens schutting.

**Bijzonderheden 1 E.**

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

**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?

Ja

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)

Als 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?

Voorzijde huis en zijkant huis

**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?

Voorzijde huis en achterzijde huis kap voorhuis en kap achterhuis.

Kap Achterhuis- unidekplaten 10cm  
Kap voorhuis - sirodorplaten 3,5cm  
Voorzijde huis- monumentenglas en glaswol.





| Vraag                                                                                                                                             | Antwoord                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            | Nee                                                                                 |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              | Nee                                                                                 |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        | Zijgevel                                                                            |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                                                                                     |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Niet bekend                                                                         |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          | Nvt.                                                                                |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                                                                                     |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | Schuur en overkappingen 2012<br>Achterhuis pannen 2011<br>Hoofdhuis pannen dak 2020 |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Nvt.                                                                                |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                                                                                     |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Nee                                                                                 |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                     |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                                                                                     |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                                                                 |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                     |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                                               |                                                                                     |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                                     | Nee                                                                                 |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                                     |                                                                                     |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                                                                                                                               |                                                                                     |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                                                                                              | Nee                                                                                 |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Nee                                                                                 |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                                                                                               | Nee                                                                                 |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Nee                                                                                 |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                    | Nvt.                                                                                |





**Vraag****Antwoord**

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Achterse kleine schuur en platte dak washok/  
achteringang

**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?

2025/2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schildersbedrijf m v/d veer

**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?

Nee

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

Voordeur

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

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja





**Vraag****Antwoord**

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

Dubb. Glas hr ++ en monumenten glas

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Slaapkamer/kantoor voor en ramen badkamer  
hoofdhuis

**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?

Nee

Zo ja, waar?

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

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

Ja

Zo ja, waar?

Keldermuur

**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



**Vraag****Antwoord**

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?

vloer 1e en 2e verdieping voorhuis dmv. 16cm glaswol

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

vloeren beneden verdieping.

**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?

Nee

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:

Licht plekken van vochtdoorslag en kalk afzetting

**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)

Airco's en cv- installatie elektrisch boiler op zolder





| Vraag                                                                                                                    | Antwoord                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                      | Ja                                                                                                  |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) |                                                                                                     |
| Merk van de installatie(s):                                                                                              | Nefit hr trendline<br>mitsubischi airco unit's<br>daalderop plintboiler                             |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                      | Hrc 30cw52                                                                                          |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                  | 28-12 2017 cv-installatie<br>24-09-2020 airco's zolder/master bedroom<br>20-10-23 beiden woonkamers |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                  | Cv-installatie - 2023<br>Airco's- 2023                                                              |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                     | Ja                                                                                                  |
| Zo ja, door wie?                                                                                                         | René Smits installatie service<br>Airconditioning qlimaattech de Bilt                               |

#### Installaties 7 B.

|                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(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?<br>Elektrisch: | Ja |



| Vraag                                                | Antwoord                      |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| warm water:                                          | Nee                           |
| overig, namelijk                                     | Nvt.                          |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?    | Badkamer en keuken achterhuis |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? |                               |
| 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:                                                                                                           | 26                             |
| 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. | 405wp                          |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                          | Ja                             |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                               | Sunpower 405wp full black      |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                             | Ja                             |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                            | Enlighten                      |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                           | 2020 door energreen uit almere |
| Installateur:                                                                                                                                            | Energreen Almere               |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                   | Ja                             |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                | 7.0 mhw 2024                   |
| Aantal kWh:                                                                                                                                              | 7000kwh                        |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                 | Tot 2045                       |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                           | Nee                            |





**Vraag****Antwoord**

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?

Nvt

**Installaties 7 J.**

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Nvt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

**Installaties 7 K.**

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

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Alle drie de meterkasten zijn recentelijk (2023) vervangen en nagekeken

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 L.**

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

**Installaties 7 M.**

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

**Installaties 7 N.**

**Vraag****Antwoord**

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?

2025

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

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

Ja

Zo ja, welke?

Gebruikers schade en klein schuurtje in het bad maar geen lekkage is evt. Ook nog te herstellen.

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

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

16 jaar hoofdhuis  
3 jaar achterhuis

**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?

Ja

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

Zinkput, heeft geen onderhoud nodig





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

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Juni 2019

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

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Juni 2019

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)

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?

1921

**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.**

**Vraag****Antwoord**

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

Nee

**Diversen 9 F.**

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

Niet bekend

**Diversen 9 G.**

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

Nee

**Diversen 9 H.**

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

**Diversen 9 I.**

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

**Diversen 9 J.**

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

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 K.**

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

Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?





**Vraag****Antwoord****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 aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/aانبouwen?

Verbouwen aan de woning

Zo ja, in welk jaartal?

2019 t/m 2023

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Zelf en diverse bedrijven

**Diversen 9 N.**

Zijn er verbouwen of uitbreiden 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?

energielabel C

**Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

322

Belastingjaar?

2024

**Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

526000

Peiljaar?

01-01-2024

**Vaste lasten 10 C.**

| Vraag                                                                                                                                                                                              | Antwoord            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                                                                                                      | 457                 |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                     | 2024                |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                                                                                                          |                     |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)                                                                             | 664                 |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                     | 2024                |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                                                                                                          |                     |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                                                                                                           | 150                 |
| Elektra:                                                                                                                                                                                           | 100                 |
| Water:                                                                                                                                                                                             | 31                  |
| Stadsverwarming:                                                                                                                                                                                   | 0                   |
| Anders:                                                                                                                                                                                            | Nvt.                |
| Te weten:                                                                                                                                                                                          | 0                   |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):                                                                                                                    | 1400 m <sup>3</sup> |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                                                                                                          | 0                   |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                                                                                                          | 0                   |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                                                                        | 4989 kwh            |
| Water (m <sup>3</sup> ):                                                                                                                                                                           | 247 kuub            |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                                                                              | Nvt.                |
| Anders:                                                                                                                                                                                            | Nvt.                |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                                 | 5                   |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                                                                                                          |                     |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                           | Nee                 |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |                     |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>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?

Nee

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

**Vaste lasten 10 I.**

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

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)

Nvt.



# 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

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

[www.burgersdijk.com](http://www.burgersdijk.com) Vind ons op: [f](#) [t](#) [@](#)

