

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

€ 595.000 k.k.

Hezer Enghweg 83
DEN DOLDER



KENMERKEN

101 m²

WOONOPPERVLAKTE

258 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

387 m³

BRUTO INHOUD

1961

BOUWJAAR

5

KAMERS

4

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

ZUIDOOST
DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE,
DUBBEL GLAS
-
2022



BESCHRIJVING

HEZER ENGHWEG 83

Leuke middenwoning met royale tuin in bosrijke omgeving

Aan een leuke laan, op loopafstand van het dorpshart van Den Dolder, staat deze lichte en goed onderhouden middenwoning uit 1961. Met een woonoppervlak van ca. 121 m² en een royaal perceel van 258 m² is dit een heerlijk huis met ruimte om te leven, te werken én te genieten.

De woning is recent gemoderniseerd beschikt over vier slaapkamers, ideaal voor gezinnen en thuiswerkers. De uitgebouwde woonkamer met open keuken vormt het kloppend hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren is deze leefruimte licht en direct verbonden met de prachtig aangelegde tuin.

De tuin is een waar paradijs en een oase van rust. Met een diepte van ruim 21 meter, de ligging op het zuidoosten en twee terrassen is dit een plek om in elk seizoen van te genieten. Onder de sfeervolle overkapping met buitenkeuken, achterin de tuin of juist op een zonnig terras - hier vind je altijd jouw favoriete plek. Achterin de tuin vind je een stenen berging met elektra én een handige achterom.

De locatie is minstens zo aantrekkelijk. De woning ligt in een rustige eenrichtingsstraat, direct naast het Okkersbos (met hondenloopgebied) en vlakbij speeltuin 'de Torteltuin'. Parkeren is hier gratis. Het dorpscentrum met grote supermarkt, speciaalzaken, horeca en het NS-station ligt op loopafstand. Binnen 13 minuten ben je met de trein op Utrecht CS of in 7 minuten in Amersfoort. Bilthoven is in minder dan 10 minuten met de fiets bereikbaar. Een basisschool ligt op loopafstand en middelbare scholen zijn er op fietsafstand. De A28 is in slechts 7 minuten te bereiken - zonder dat je daar iets van hoort in of om het huis.

Kortom, een fijn, comfortabel huis op een unieke plek, midden in het groen!

Indeling

Begane grond

Entree, toilet met fontein en verdiepte kelderkast met meterkast. Lichte woonkamer met gietvloer, vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin. Moderne open keuken (2016) met deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop. Aan de voorzijde een ruime slaapkamer met vaste kast en moderne badkamer. Aparte wasruimte met opstelling voor wasmachine en droger. Aan de achterzijde een kleine slaapkamer en een royale slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon.

Tweede verdieping

Overloop met CV-opstelling (ketel 2022). Slaapkamer met dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde.

Bijzonderheden

- Leuke uitgebouwde middenwoning met vier slaapkamers
- Begane grond voorzien van vloerverwarming en gietvloer
- Moderne én unieke woonkeuken (2016) met inbouwapparatuur
- Energielabel B: zonnepanelen, dubbel glas en vloerisolatie
- Elektra volledig vernieuwd in 2016
- CV-ketel geplaatst in 2022
- Moderne badkamer (2016) met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet
- Separate wasruimte op de eerste verdieping
- Tweede verdieping heeft dakkapellen aan beide zijden
- Prachtig perceel van 258 m² op het zuiden
- Sfeervolle en met veel zorg aangelegde achtertuin
- Overkapping, buitenkeuken met wateraansluiting en stenen berging met elektra
- Asbestclausule van toepassing



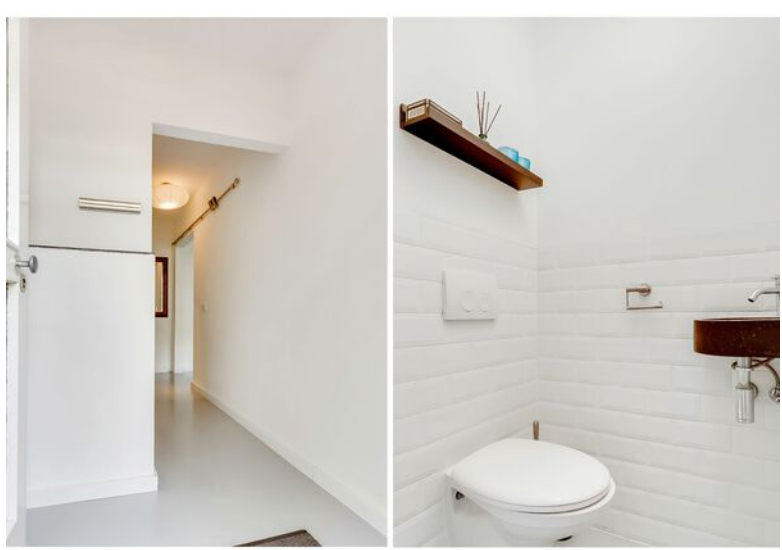
Kenmerken:

Woonoppervlak: ca. 121 m² (incl. ca. 20 m² op zolder; net onder 2 m hoog, maar in gebruik als volwaardige kamer)

- Perceeloppervlakte: 258 m²
- Inhoud woning: 387 m³
- Bouwjaar: 1961









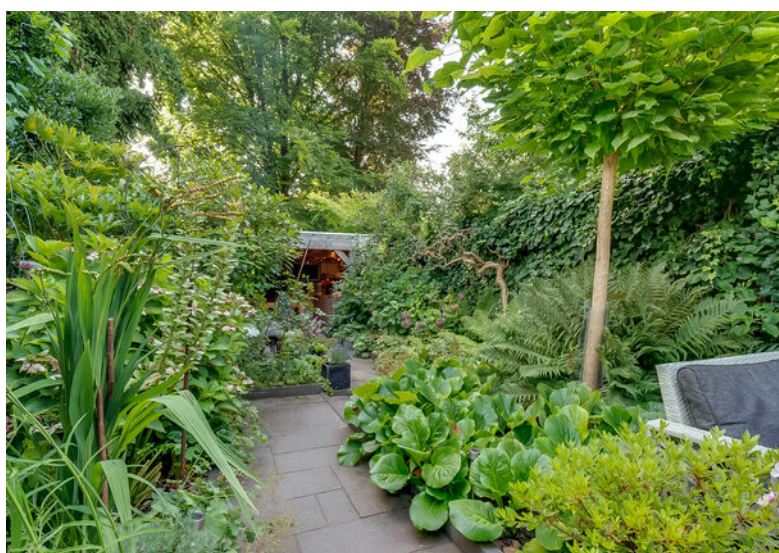














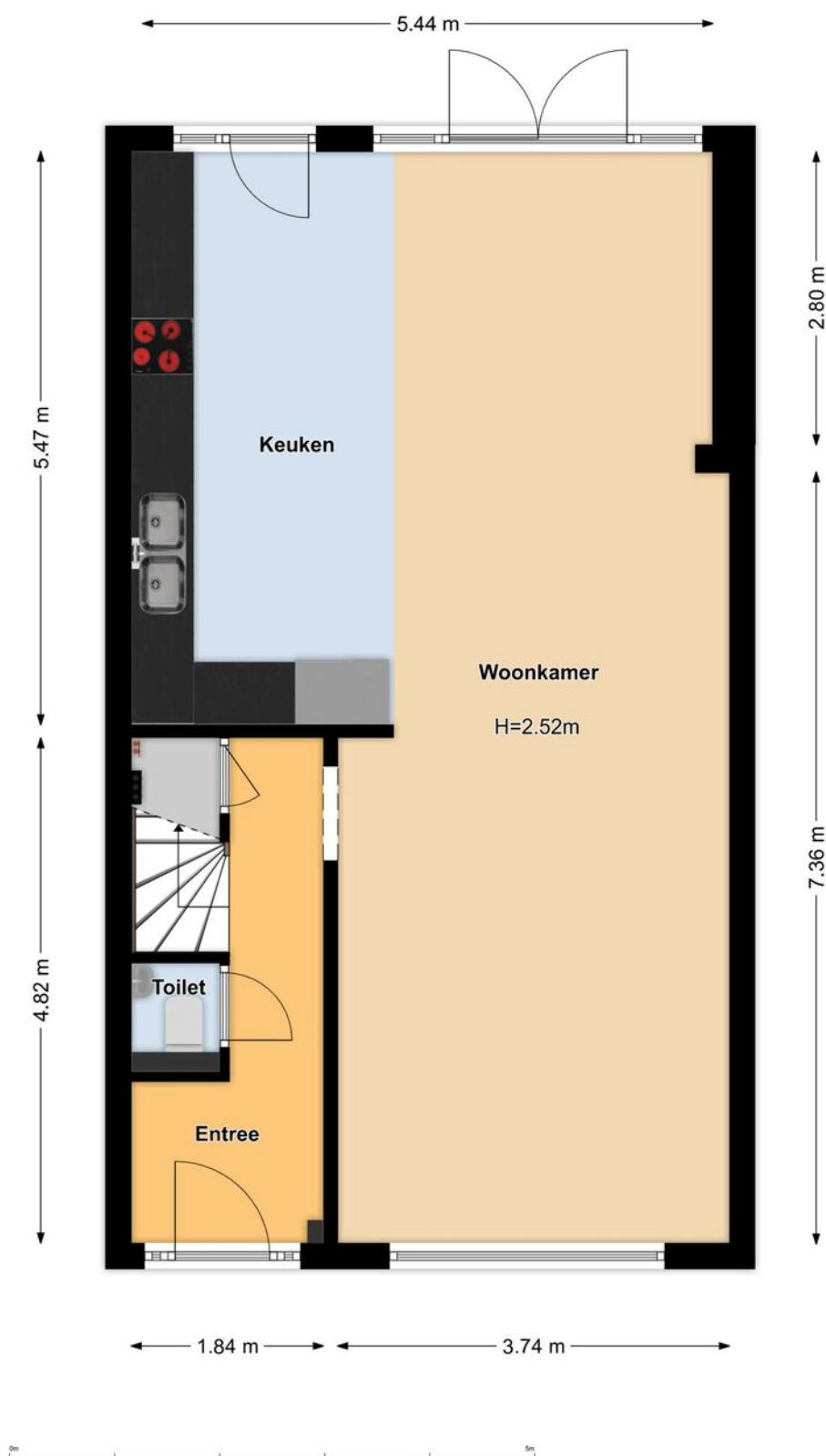




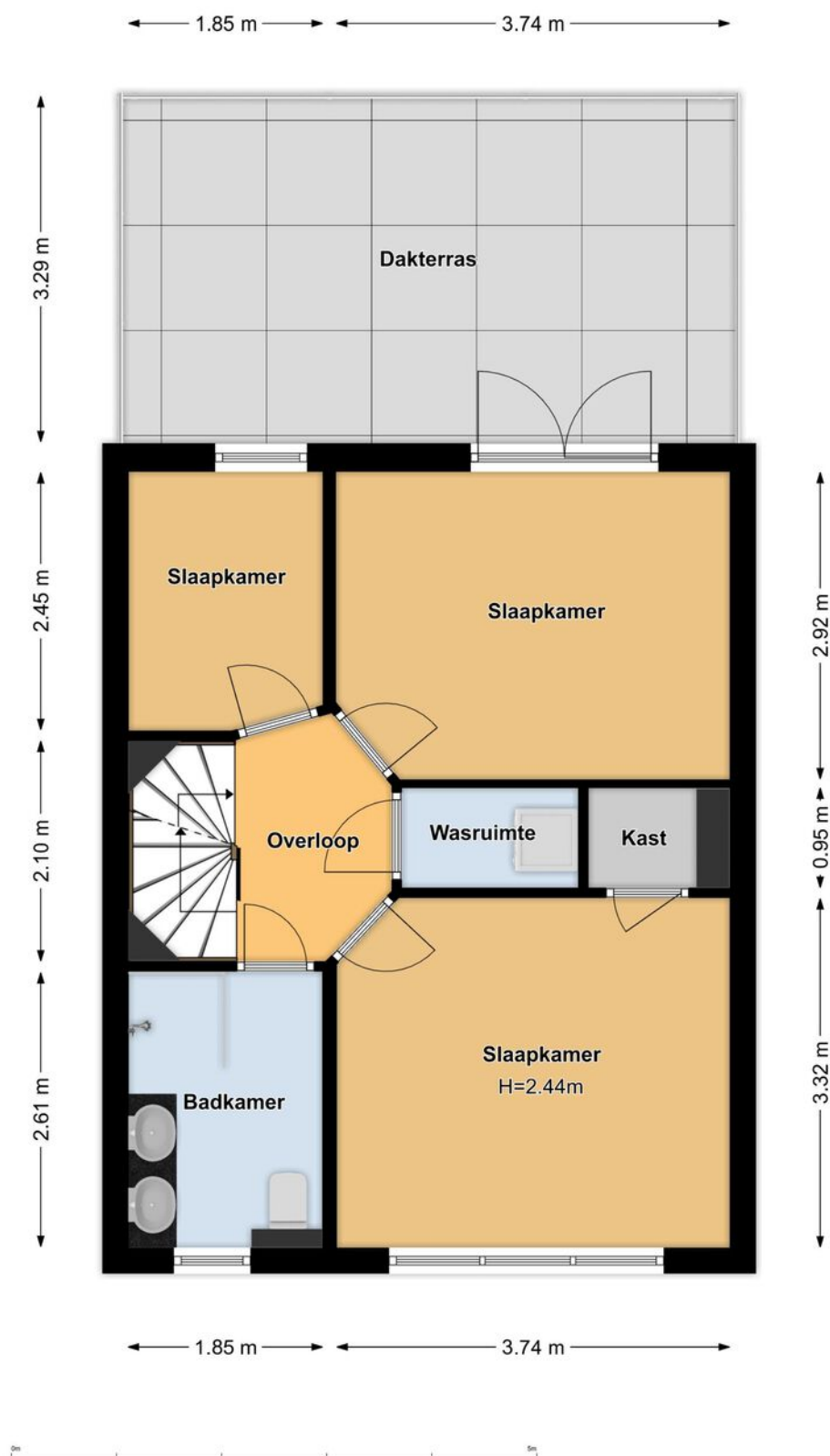
IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



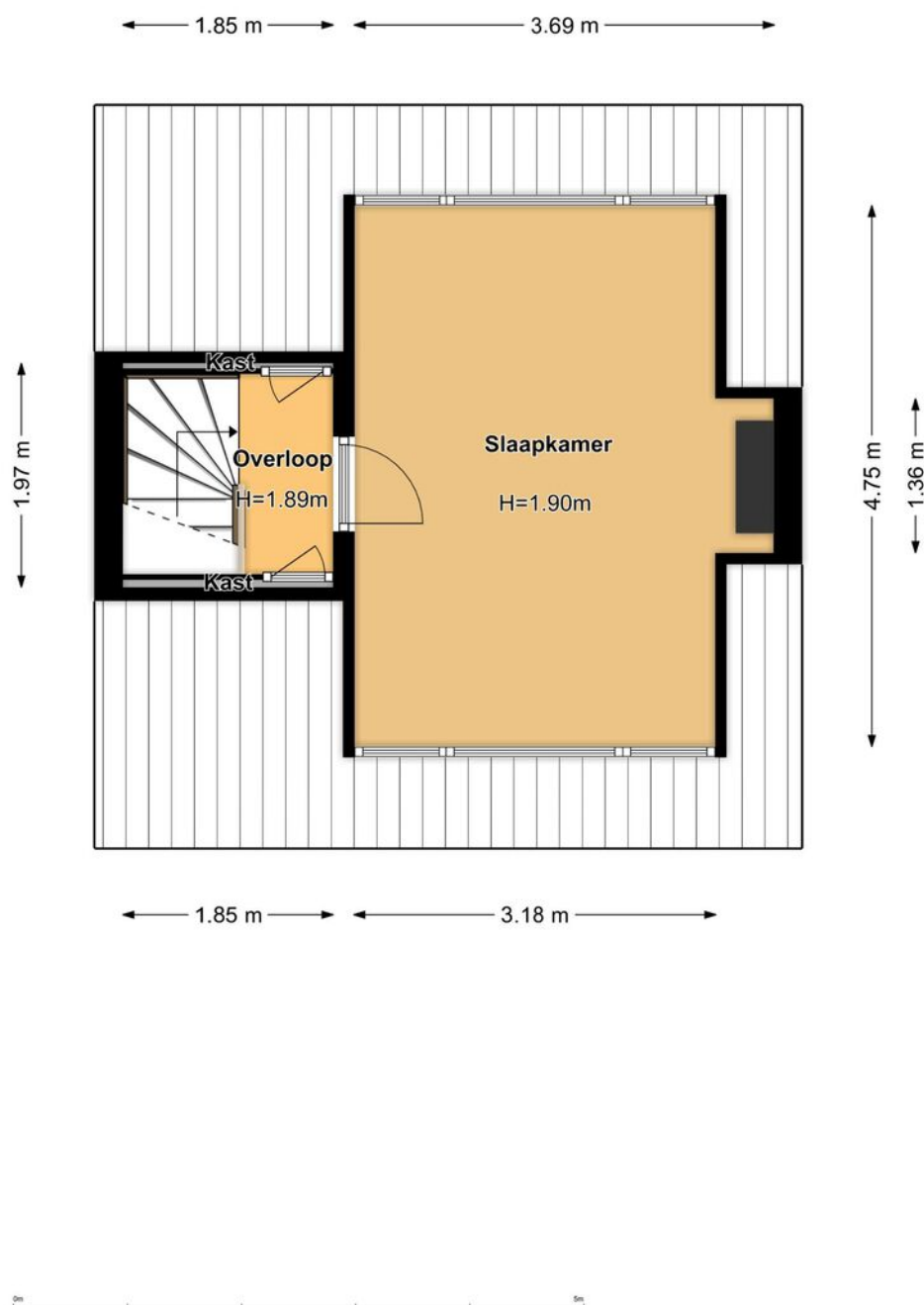
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

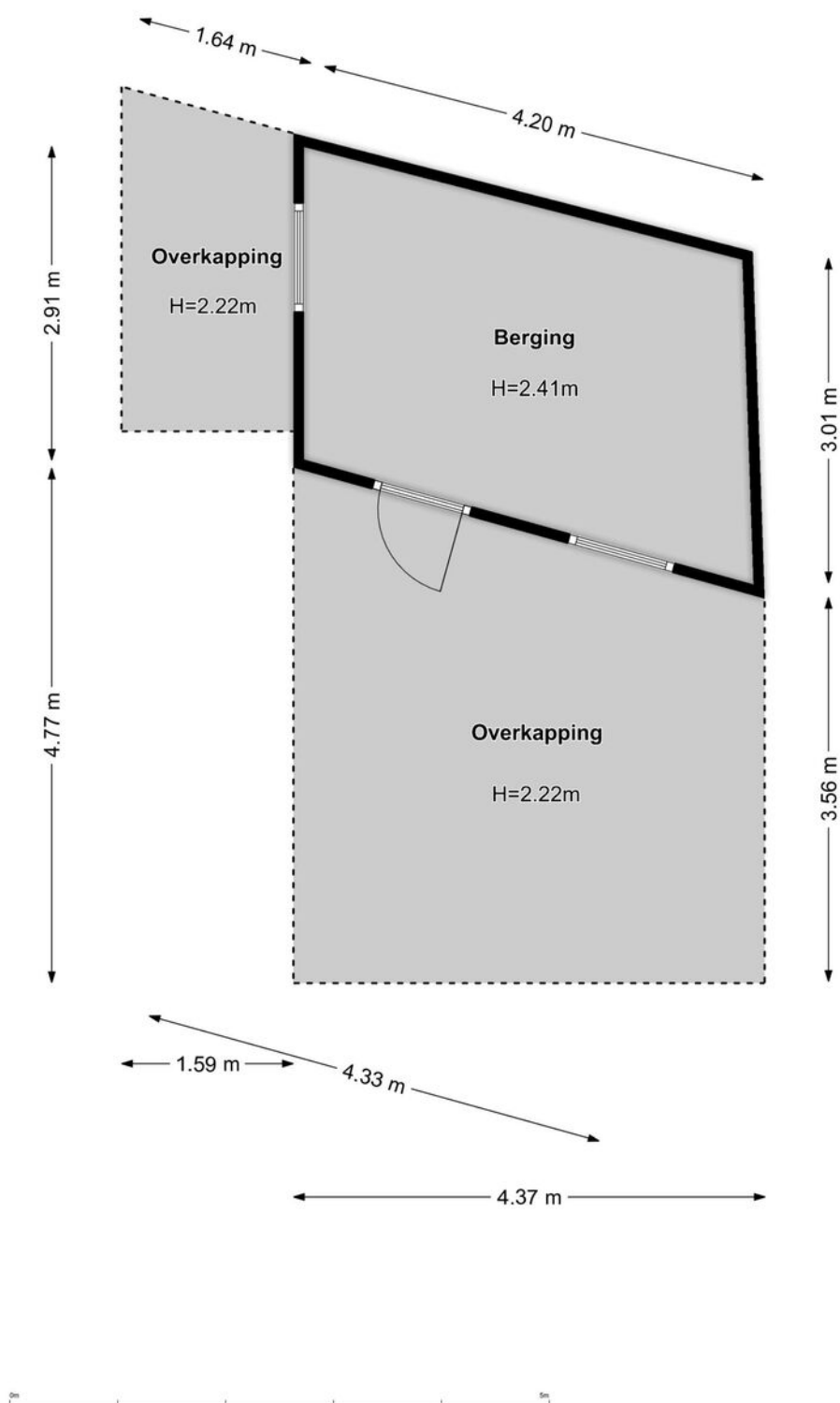


TWEEDE VERDIEPING



BIJGEBOUW

GARAGE



KADASTRALE KAART

GEMEENTE
 SECTIE
 PERCEEL
 EIGENDOM

**ZEIST
K
1906
VOLLE EIGENDOM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zeist

Sectie K

Perceel	1906
---------	------

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.

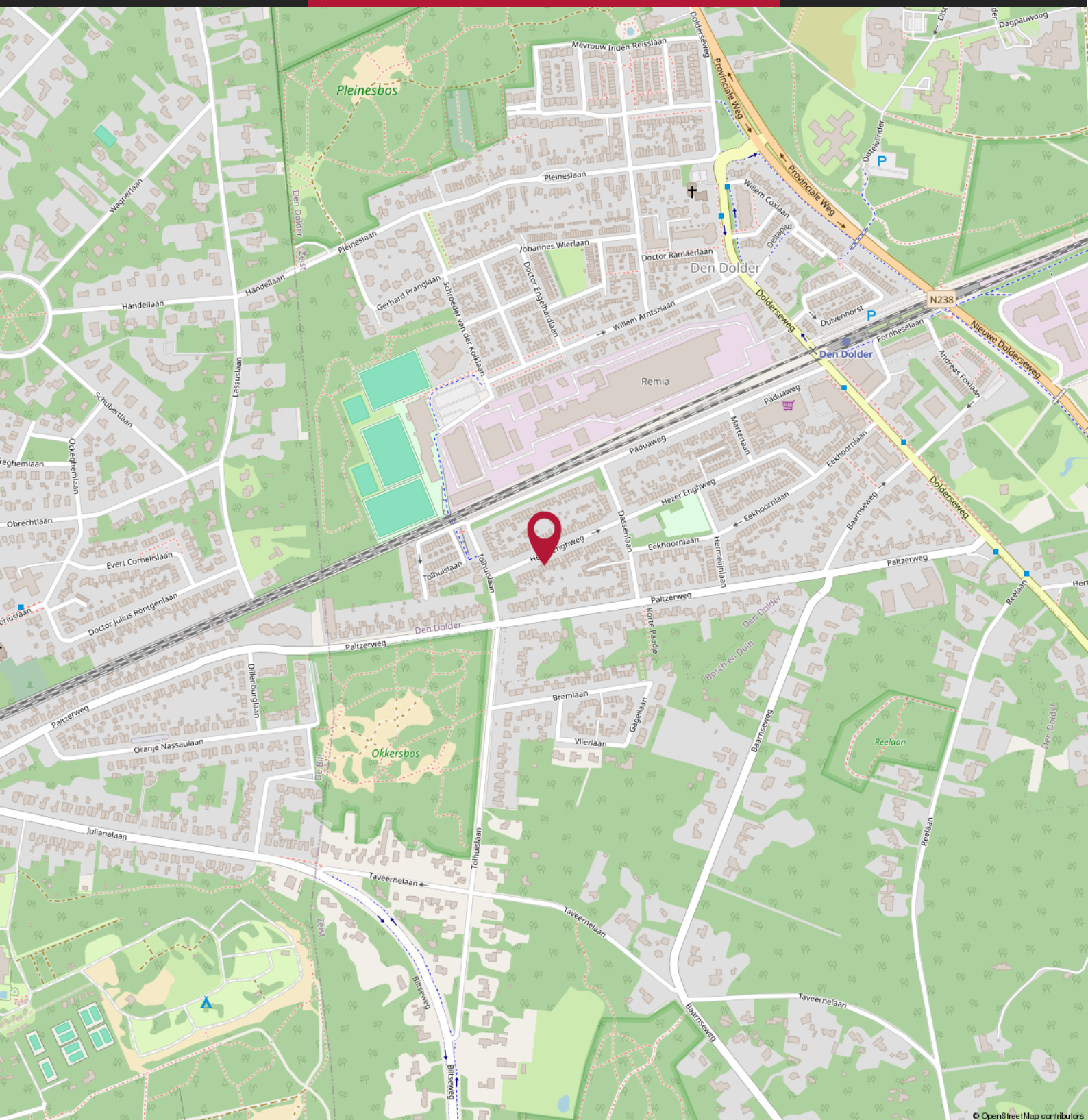
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



LOCATIE OP DE KAART

DEN DOLDER



Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- | | | | |
|--|---|---|---|
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| - 2 stuks hanglampen boven eettafel | | X | |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- | | | | |
|----------------------------|---|--|--|
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |

Vloerdecoratie, te weten

- | | | | |
|-----------------------------|---|--|--|
| - laminaat | X | | |
| - Gietvloer op begane grond | X | | |

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- | | | | |
|--|---|--|---|
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | | X |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - Er is een bruikbare (maar niet in gebruik zijnde) aardgasaansluiting aanwezig in de keuken | X | | |

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- | | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Keukenboiler met kokendwaterfunctie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
werkbank in schuur	X		
Stellingkast in schuur (de grootste, aan de rechterwand)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Druppel-irrigatiesysteem achtertuin (geautomatiseerd)			X
- Druppel-irrigatiesysteem voortuin (geautomatiseerd)			X



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

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) 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)

Ja



Vraag**Antwoord**

Zo ja, welke?

Recht van overpad van het pad achter de schuur

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

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

Nee

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

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?



Vraag**Antwoord**

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Vraag**Antwoord**

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

Niet bekend

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

onbekend

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

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

onbekend

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

De schoorsteen is gereinigd, voegen en loodslabben vernieuwd



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

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Dakkapel voorzijde is van 2016
Dakkapel achterzijde onbekend
Plat dak uitbouw BG onbekend
dakbedekkingen van de beide dakkapellen zijn beide vernieuwd toen wij verbouwden in 2016

Overige daken:

onbekend, waarschijnlijk sinds de bouw in 1961

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?

Van het platte dak op de uitbouw achter is de dakbedekking recentelijk vernieuwd. Omdat we tijdens de aankoop al te horen hadden gekregen dat dat binnen afzienbare tijd zou moeten gebeuren.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Niet bekend

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

Overige daken:

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

Volgens degene die het platte dak van de uitbouw inspecteerde toen wij het huis kochten is er sprake van "omgekeerde isolatie".

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

onbekend



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

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Een aantal is van kunststof en een aantal van hout.

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

in 2023 op de begane grond

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

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

Deels HR++, deels HR

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Het raam van de kleinste slaapkamer is niet geïsoleerd

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Vraag**Antwoord**

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?

Bij de (kleine) achterdeur naar de achtertuin. Er was sprake van vochtdoorslag waardoor er bobbel in de gietvloer daar zijn ontstaan.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

In de kleine slaapkamer op de 1e verdieping aan de tuinzijde was er schimmelvorming door doorslag van water van de dakgoot die lekte. Dat lek is gerepareerd en de schimmel verdween.

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?

In de zolderkamer is het stukwerk bij de deur beschadigd en er is een scheur.

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja



Vraag**Antwoord**

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

De vloer van de BG is een broodjesvloer met de daarbij horende isolatie

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

Nee

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?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

Nee

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

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

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV-installatie (combiketel)

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):

Remeha



Vraag	Antwoord
Type(nummer) van de installatie(s):	Tzerra Ace 28C (CW4) s/n 22 223 2935 7220
Installatiedatum van de installatie(s):	23 november 2022
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	6 februari 2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	dhr N. Kampen van De Vreeden Klimaservice

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

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

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

nvt

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

In de kelderkast, onder de elektragroepen

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

nvt



Vraag**Antwoord****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:
6

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.

Functioneren alle zonnepanelen?
Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?
Jinko Tiger Neo N-Type 435wp All Black zonnepaneel

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

Zo ja, welke?
enlighten/enphase

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:
maart 2024 door Samenstromen

Installateur:
Samenstromen

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?
Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:
2024

Aantal kWh:
03/24: 27,3 kWh (panelen deze maand geplaatst)
04/24: 211,6 kWh
05/24: 267,2 kWh
06/24: 285,1 kWh
07/24: 292,1 kWh
08/24: 271,9 kWh
09/24: 189,4 kWh
10/24: 100,5 kWh
11/24: 53,8 kWh
12/24: 22,0 kWh



Vraag**Antwoord**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Garanties
De productgarantie van de fabrikant op de zonnepanelen is 25 jaar.
De productgarantie van de fabrikant op de omvormer(s) is 25 jaar.
Garantie op de uitgevoerde werkzaamheden en alle hulpmaterialen is 10 jaar

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?

onbekend

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

nooit. Wij hebben de schouw in de woonkamer kort na aankoop verwijderd. Het rookkanaal zou weer gebruikt kunnen worden.

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 elektra is volledig vernieuwd in 2016. Dit betreft alle leidingen, stopcontacten, schakelaars en de groepenkast.

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?



Vraag**Antwoord**

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

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?

2 jaar oud. Gebaseerd op de laatste versie van Homey Pro. Het blijft in principe niet achter maar kan eventueel overgenomen worden, met uitleg aan koper door verkoper.

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

1 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

9 jaar

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



Vraag**Antwoord**

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?

2017

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2017

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

De stoomfunctie van de oven werkt niet goed. Verder werkt alles uitstekend.

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?

Hij werkt heel goed, is van 2017

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1961

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.)

Ja

Zo ja, welke en waar?

ventilatiebuizen in het trappengat van de zolderverdieping

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee



Vraag**Antwoord****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?

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.

Vraag**Antwoord**

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

aanbouw BG
overkapping achter in de tuin
staalportaal laten maken om geen muurdeel
meer te hebben in de oorspronkelijke
achtergevel

Zo ja, in welk jaartal?

2016

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Driesse Bouwmanagement in Alphen a/d Rijn

Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

C

Vaste lasten 10 A.

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	359
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	587000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	471
Belastingjaar?	2025 betreft Watersysteemheffing gebouwd en ingezetenen en ook Zuiveringsheffing
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	656
Belastingjaar?	2025 betreft Rioolheffing en Afvalstoffenheffing
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	192
Elektra:	0
Water:	26
Stadsverwarming:	0
Anders:	we betalen één voorschotbedrag voor gas en elektra
Te weten:	192
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	998 m³
Elektriciteit hoog (kWh):	nvt
Elektriciteit laag (kWh):	nvt
Elektriciteit totaal (kWh):	838 (incl 1385 kWh verrekenende teruglevering)
Water (m³):	145
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	De afgelopen vier jaar met 2 bewoners



Vraag**Antwoord****Vaste lasten 10 F.**

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

Nee

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

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

CV ketel: Standaard garantie bij Vreeden
Klimaservice in Amersfoort

Zonnepanelen (Geplaatst in maart 2024):
De productgarantie van de fabrikant op de
zonnepanelen is 25 jaar.
De productgarantie van de fabrikant op de
omvormer(s) is 25 jaar.
Garantie op de uitgevoerde werkzaamheden en
alle hulpmaterialen is 10 jaar

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

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

