



SINDE 1919

NIENABER
MAKELAARS

Kloosterstraat 48 Muiden



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 815.000,- K.K.

NIENABER MAKELAARS | WONING- & BEDRIJFSMAKELAARDIJ | VASTGOEDMANAGEMENT | TAXATIE

ALBRECHTLAAN 14 C, BUSSUM | T +31 (0)35 694 56 74 | BUSSUM@NIENABER.NL

HERENGRACHT 26, WEESP | T +31 (0)294 41 71 18 | WEESP@NIENABER.NL

SLUISSTRAAT 9, MUIDEN | T +31 (0)294 41 71 18 | MUIDEN@NIENABER.NL

INFO@NIENABER.NL | WWW.NIENABER.NL





Oppervlakten

- Wonen: 147 m²
- Overige inpandige ruimte: 5 m² (inpandige berging)
- Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m² (terras achterzijde + balkon voorzijde)
- Externe Bergruimte: 4 m² (fietsenschuur)

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

- | | |
|---------------|--|
| - Bouwjaar: | 1972 |
| - Verwarming: | c.v.-ketel, open haard |
| - Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| - Garage: | geen garage |
| - Oplevering: | in overleg, kan snel |



Vrij gelegen herenhuis!

Heerlijk vrij gelegen herenhuis (type split-level) aan de rand van de oude vesting! Vanuit de woning heb je schitterend vrij uitzicht over de vestingwal. De speelse indeling geeft een aangename, open sfeer in deze fijne woning.

De woning heeft o.a. een tuingerichte woonkeuken, heerlijk lichte woonkamer met vrij uitzicht en een open haard, vier slaapkamers, twee badkamers en een 10 meter diepe achtertuin met op het noordwesten (gehele dag zon). Verder is er nog een ruim souterrain, twee inpandige bergingen, een fietsenschuur en een parkeerplaats op eigen grond.

De woning ligt in het oude vestingstadje met zijn historische straatjes, winkeltjes, jachthavens, restaurants, cafe's met terrassen rond de sluis en natuurlijk het Muiderslot. Voor gezinnen ligt deze woning aantrekkelijk door de rustige ligging en met veel speelmogelijkheden in de buurt maar met de gezelligheid "om de hoek".

Met de auto ben je met 10 minuten (via de verplaatste A1) in Amsterdam, terwijl het NS-station van Weesp zich op slechts 3 kilometer afstand bevindt.



Ruime hal...

Inpandige berging (5 m²) met openslaande deuren.

Entree, hal met garderobe, modern vrijhangend toilet met fonteintje, ruime tweede hal met meterkast en ruime berg-/wasruimte (5 m²).





Vanuit de hal kom je in het souterrain (circa 2.05 m. hoog) dat te gebruiken is als (vijfde) slaap-/ hobby-/ of werkkamer. Deze kamer is voorzien van vloerverwarming, daglicht en een vaste kast.





Lichte woonkeuken...

Via de eerste trap kom je in de woonkeuken,
grenzend aan de tuin en het fijne terras. .





Ruim eetgedeelte...

De woonkeuken bestaat uit een ruim eetgedeelte waar daardoor een heerlijk grote eethoek past en aangrenzende de halfopen keuken





Halfopen keuken...

De (verouderde) halfopen keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, oven, magnetron en koel-/vrieskast.





Sfeervolle woonkamer...

Aan de voorkant van de woning ligt op het volgende niveau de woonkamer met balkon en een gezellige open haard waar je rondom kan zitten met het hele gezin.





Prachtig uitzicht...

Vanuit de woonkamer heb je prachtig uitzicht op de vestingswal, een speelveld en het vele groen.





Ruime kamers...

Op het volgende niveau liggen twee slaapkamers en de tweede badkamer. Momenteel is één slaapkamer als open werkruimte in gebruik. Indien gewenst is er ook één woningbrede slaapkamer te realiseren. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel.





Ruime ouderslaapkamer...

Op de volgende verdieping is de ruime ouderslaapkamer met vaste kastenwand en eigen badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, dubbele wastafelmeubel en tweede toilet.





Vierde ruime slaapkamer...

Tenslotte onder de nok van het huis nog een vierde slaapkamer. Sfeervol door de schuine daken.





Bijzonderheden

- Moderne RVS leuningen
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen
- Voor- en achtergevel opnieuw gevoegd, gereinigd en geïmpregneerd
 - Balkon geschilderd in 2022
 - Buitenhoutwerk geschilderd in 2021
- Laadpaal (met eigen groep) voor elektrisch auto
- Elektra: 8 groepen en een 1 aardlekschakelaar
- CV-ketel, Nefit Pro Line NxT HRC 30/CW5 (ca. 2018)
 - Dak- en gevelisolatie





Kadastrale kaart

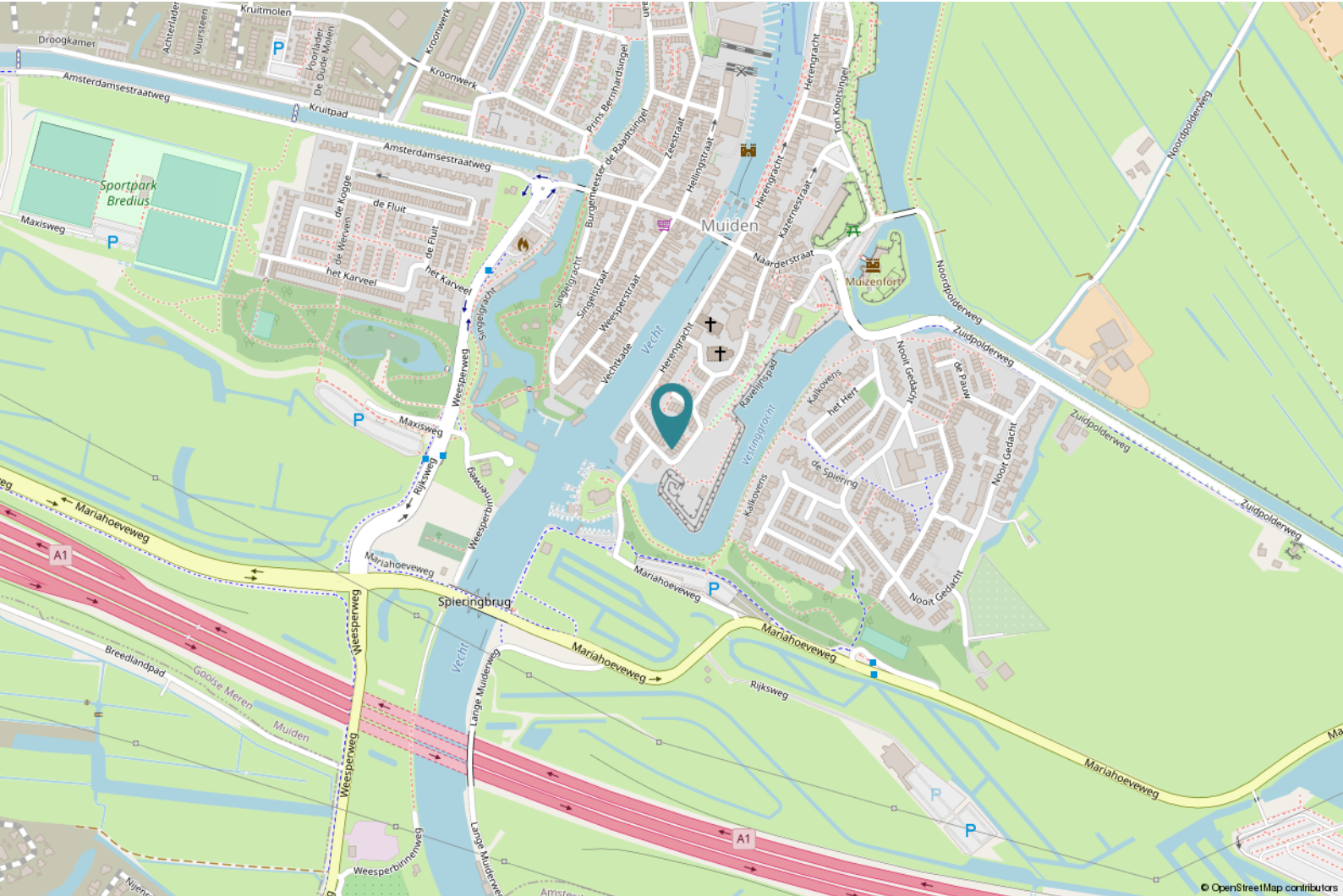
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kloosterstraat48



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>Kadastrale gemeente Muiden Sectie B Perceel 1825</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>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.</p>		



Locatie op de kaart



Goed om te weten

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. 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.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen, 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 of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. 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.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en

niet van u, als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige keuring bij woningen) deskundige in te schakelen.

Mededeling tot verkoop:

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook bij de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.



Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het hiervoor gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom is bij deze akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,-- per doorhaling all-in (alle bedragen zijn inclusief BTW en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zullen aan koper worden doorbelast op de nota van afrekening. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Nienaber Makelaars, wie zijn wij?

Breed in de markt

Nienaber Makelaars is een kantoor met veel kennis en kunde aan boord. Nienaber bestaat al vanaf 1919 en is daarmee het oudste makelaarskantoor in de regio. Nienaber is aangesloten bij de NVM en Funda.

Met ca. 20 gepassioneerde medewerkers is Nienaber Makelaars zeer sterk vertegenwoordigd in de regio en actief in de woning- en bedrijfsmakelaardij, alsmede het vastgoedmanagement.

Door ons team worden jaarlijks in alle prijsklassen vele woningen en appartementen in de regio Gooi- en Vechtstreek en de directe omgeving verkocht en aangekocht.

Overweegt u uw huis te verkopen?

Dan staat u voor één van de belangrijkste financiële beslissingen in uw leven. Het kiezen van de juiste makelaar is hierbij van doorslaggevend belang voor een optimaal eindresultaat. Wij komen daarom graag bij u langs voor een kosteloze, vrijblijvende waardebepaling van uw woning!





MEETRAPPORT

Certificaatnummer: M2210319

Conform de branchebrede meetinstructie (BBMI)
afgeleid van de NEN 2580 normering

Kloosterstraat 48
Muiden



Toelichting op het meetrapport

123 Meten heeft in opdracht van Nienaber Woningmakelaars een meetrapport samengesteld waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Verantwoording meetrapport

- De meting heeft plaatsgevonden op 7 oktober 2022, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.
- Indien van toepassing is er op de verdieping rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door een schuine daklijn.

123 Meten heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	147,40	m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte (berging)	5,00	m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte (terras/balkon)	13,00	m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte (berging)	3,70	m ²
Bruto inhoud woning	570,00	m ³
Inhoud externe bergruimte (berging)	11,00	m ³

Rapport opgemaakt door 123 Meten



Naarden, 10 oktober 2022



Albert Grootlaan 22
1412 EM Naarden
www.123meten.nl

MEETWIJZEN & DEFINITIES

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de meetinstructie. Verdere informatie is te vinden op de website van de NVM.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²
- Constructieve delen zoals (leiding)schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan, of gelijk is aan 0,50 m²
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m²
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebruiksoppervlakte: Gebouw gebonden buitenruimte

- Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een draager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Gebruiksoppervlakte: Externe bergruimte

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

MEETSTAAT



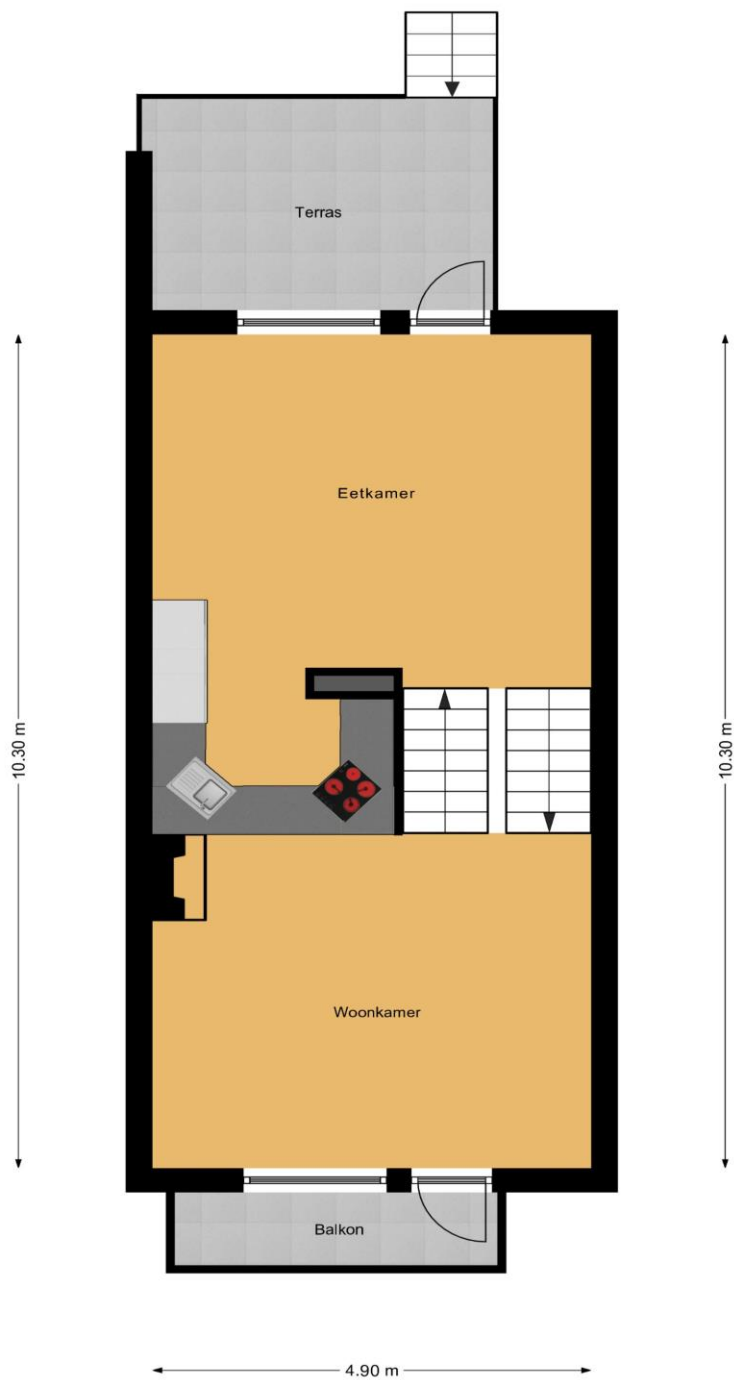
1e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	44,6 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	39,6 m2
	Overige in pandige ruimte	5 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
2e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	50,5 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	50,5 m2
	Overige in pandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	13 m2
3e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	48,3 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	48,3 m2
	Overige in pandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
4e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	9 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	9 m2
	Overige in pandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
5e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige in pandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
6e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige in pandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
Extern	Externe bergruimte 1	3,7 m2
	Externe bergruimte 2	0 m2
	Externe bergruimte 3	0 m2

Kloosterstraat 48, Muiden
Laag 1 en 2



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

Kloosterstraat 48, Muiden
Laag 3 en 4



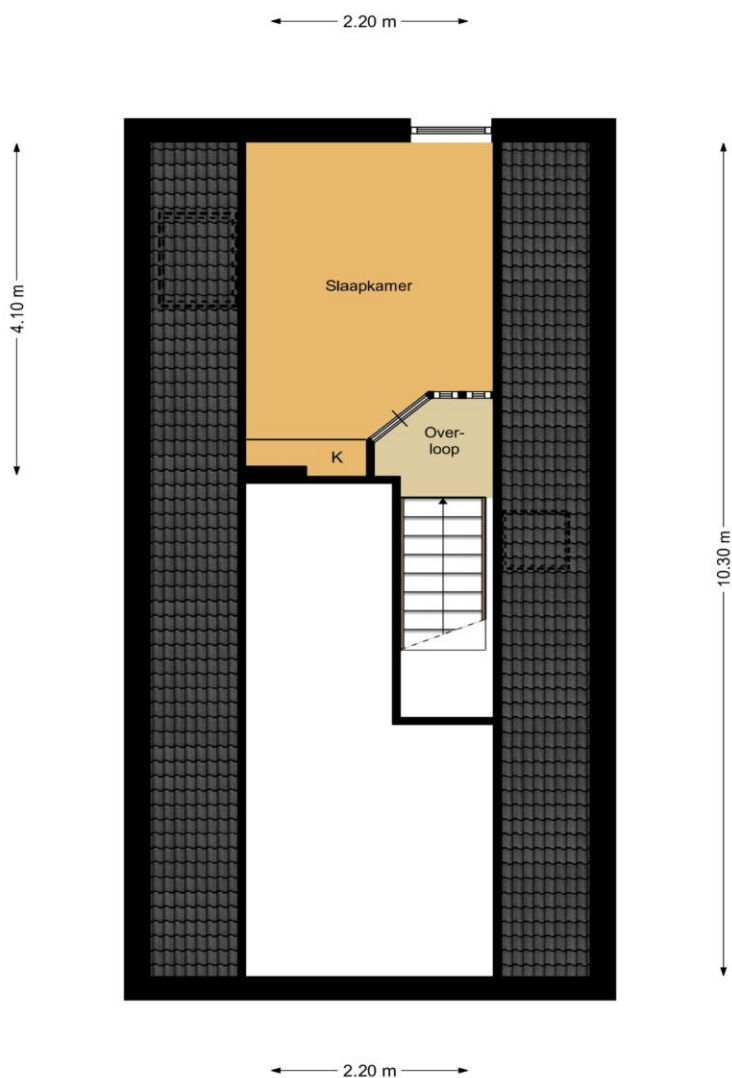
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kloosterstraat 48, Muiden
Laag 5 en 6



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

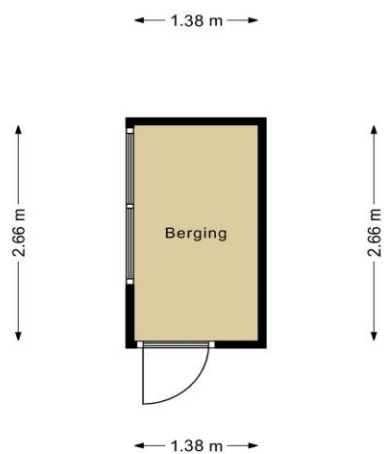
Kloosterstraat 48, Muiden
Laag 7



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



Kloosterstraat 48, Muiden
Externe berging



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

Lijst van Zaken



Adres: Kloosterstraat 48 te Muiden

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen		n.v.t.
			Gratis/betaald		
Woning					
Verlichting:					
- hang-/wandlampen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hanglampen zolder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten, legplanken:					
- losse kasten, vertrek/ruimte: keuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse kasten, vertrek/ruimte: garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering:					
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloeren:					
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parket-/houten vloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken:					
- keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (gas)fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron (defect)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven (defect)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron (defect)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- inbouw koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- barkrukken/barstoelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van Zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen		n.v.t.
			Gratis/betaald		
Sanitair					
- toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletborstelhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig:					
- imitatiehaard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- houtkachel/allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- gaskachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (voor)deurbel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- airconditioning met toebehoren (aantal:....)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- meubilering (details in overleg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- screens/rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- zonnescherm(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- reservematerialen woning (indien aanwezig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Berging en/of tuin

- tuinaanleg/bestrating/beplanting in de potten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- balkonvlonders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- potten/bloembakken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinset/loungeset/tuintafel met tuinstoelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Huur- of leasecontracten

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een huur- of leasecontract, zoals een CV-ketel, geiser, boiler, zonnepanelen e.d.

ja

nee

Voor akkoord,

Verkoper(s),

Koper(s),

Datum:

Datum:





Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

DEEL B

Adres te verkopen perceel: **Kloosterstraat 48 Muiden**

1. Bijzonderheden

- 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? Ja /nee
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja /nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)
 Zo ja, welke zijn dat: _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms- grenzen? *(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 /nee
 Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? _____
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Ja /nee
 Zo ja, graag nader toelichten: _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? Ja /nee
 Zo ja, welke? _____
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? Ja /nee
(bijv. recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)
 Zo ja, welke? _____
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Ja /nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Ja /nee
 Zo ja, hoe lang nog? _____

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? Ja /nee
 Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Ja /nee
 Is er sprake van een beeldbepalend object? Ja /nee
- j. Is er sprake van onteigening? Ja /nee
- k. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Ja /nee
 Zo ja, graag de huurovereenkomst aan Nienaber Makelaars overhandigen.
- m. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens) Ja /nee
 Zo ja, welke is/zijn dat? _____
- l. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Ja /nee
- m. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Ja /nee
- n. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Ja /nee
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)
- o. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, opslag)? **woning** _____
 Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? Ja /nee

2. Gevels

- a. Is er sprake van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op/in de gevels? Ja /nee
 Zo ja, waar?
- b. Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja /nee

3. Daken

- a. Hoe oud is de bitumineuze dakbedekking (bij platte daken): _____
 Is het dak, dakbeschot of zijn balken vervangen of gerepareerd? Ja /nee
 Zo ja, wat? _____
- b. Heeft u last van daklekkages? Ja /nee
 Zo ja, waar? _____
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Ja /nee
 Zo ja, waar? _____
- d. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Ja /nee
 Zo nee, toelichting: _____

e. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? Ja /nee

Zo nee, toelichting: **Lekkage heeft in 2022 plaats gevonden via zinkwerk achterzijde. Hierdoor was er een lekkage ontstaan in het souterrain. Het probleem is verholpen.**

4. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

b. Is er sprake van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

c. Is er sprake van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

5. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake van gebreken aan de fundering? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

b. Is de kruipruimte toegankelijk? n.v.t / ja /nee

Zo ja, waar? _____

c. Is er sprake van vochtdoorslag in de kelderwand? soms / Ja /nee

6. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer is het houtwerk aan de buitenzijde voor het laatst geschilderd? **2021**

b. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

c. Functioneren alle sloten? Ja /nee

7. Isolatie

a. Is er sprake van isolerende beglazing? ja /nee /gedeeltelijk /grotendeels

b. Is er sprake van vloerisolatie? Ja /nee

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja /nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja /nee

d. Is het dak geïsoleerd? ja /nee /gedeeltelijk /grotendeels

8. Installaties / sanitair / riolering

- a. Is er een CV-ketel? Ja /nee
Zo ja, welk type en welk bouwjaar? **Nefit Proline**
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? **Jaarlijks, 2022**
- b. Indien van toepassing: In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd of gereinigd? _____
- c. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? n.v.t / ja /nee
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? _____
- d. Is de elektrische installatie (groepenkast of bedrading) vernieuwd? Ja /nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? _____
- e. Zijn u gebreken bekend aan de verwarming/technische installaties?
(Denk hierbij aan lekkages, radiatoren die niet warm worden etc.) Ja /nee
Zo ja, welke? _____
- f. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja /nee
Zo nee, welke niet? _____
- g. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja /nee
- h. Zijn er gebreken aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc? Ja /nee
Zo ja, welke? _____
- i. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput aanwezig (komt in het buitengebied voor)? Ja /nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar/periode van de woning? **1974**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning of op het perceel aanwezig? Ja /nee
Zo ja, waar? _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Ja /nee
- d. Is er sprake van loden leidingen/afvoeren in de woning? Ja /nee
Zo ja, waar? _____
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Ja /nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja /nee

- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja /nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Ja /nee
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja /nee
 Zo nee, waar is deze op het perceel gesitueerd? _____
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja /nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc.)? Ja /nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Ja /nee
 Is deze aantasting al eens behandeld? Ja /nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? _____
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Ja /nee
(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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja /nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

- k. Zijn de verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd met een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja /nee
- l. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja /nee
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Ja /nee
 Zo ja, kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja /nee

10. Vaste lasten

- a. Wat is de WOZ-waarde? € 602.000,- belastingjaar: 2021
- Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
- Onroerende zaakbelasting: € 420 / jaar
 - Afvalstoffenheffing € 309 / jaar
 - Rioolrecht: € 206 / jaar
 - Waterschapsbelasting : € 358 / jaar
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u voor gas en elektriciteit? € 150* / maand
 Welk voorschotbedrag betaalt u voor water? € 60 / kwartaal
***via collectief groot zakelijk**
- c. Appartement:
- Welk bedrag betaalt u voor het voorschot voor stookkosten (blokverwarming) €..... / maand
 - Welk bedrag betaalt u aan (zonder stookkosten) servicekosten? €..... / maand
- Is het waterverbruik inbegrepen? Ja /nee

d. Zijn er huur/leasecontracten (bijv. boiler, geiser, CV-ketel, etc.)? Ja /nee

e. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

€.....

Heeft u alle canons betaald?

Ja /nee

Is de canon afgekocht?

Ja /nee

Zo ja, tot wanneer?

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing en dergelijke?

Ja /nee

12. Buren

Hoe is de gezinssamenstelling van uw buren?

Links: dame alleen

Rechts: dame + 2 oudere kinderen

13. Overige

Wat vindt u als bewoner de prettige kanten van uw woning zelf en van de woonomgeving:

Geschakelde woning, veel privacy, veel parkeermogelijkheid.

A-locatie voor jong gezien door speelveld. Uniek aan de vestingwal, in gezellige centrum. Woning heeft veel lichtinval. Veel bergruimte, efficiënt ingedeeld, kinderrijke buurt.

14. Nadere informatie:

(Denk hierbij ook aan zaken die niet in de vragenlijst staan maar wel relevant zijn zoals bijvoorbeeld voorbereidingen ten behoeve van een extra toilet, wat niet zichtbaar is.)

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.
