



SINDS 1919  
NIENABER  
MAKELAARS

# WELKOM

## RIETPOLDERLAAN 2 TE MUIDEN



Fantastische, ruime maar ook energiezuinige hoekwoning van maar liefst 125 m<sup>2</sup>

Luxe en instapklare woning met moderne open keuken en een luxe badkamer

Fraaie 10 meter diepe achtertuin met ruim terras en een loungehoek

SERVICE, SNELHEID, KWALITEIT





# WELKOM BIJ

## NIENABER MUIDEN



### UW SPECIALIST

## ARJAN HERNGREEN

Register Makelaar Register Taxateur

0294 417 118 & 06 2294 3282

[arjan@nienaber.nl](mailto:arjan@nienaber.nl)

Na het afronden van de studie HBO Makelaardij in 2005, ben ik fulltime aan de slag gegaan als woningmakelaar. Sinds 2007 werk ik voor Nienaber Makelaars in Weesp. Eén jaar later behaalde ik mijn praktijkdiploma, waardoor ik sindsdien Register Makelaar Register Taxateur ben. Mijn specialismen zijn verkoop, aankoop, taxeren en verhuur van woningen. Opdrachtgevers waarderen mijn deskundige en duidelijke adviezen, servicegerichte en actieve houding en persoonlijke communicatie.



## Luxe en instapklare woning!

Deze fantastische, ruime maar ook energiezuinige hoekwoning (type eindwoning) is gelegen in de nieuwe hippe wijk 'De Krijgsman' in Muiden. Dichtbij Amsterdam, maar omgeven door groen en aan het IJmeer. Fietsen, wandelen of varen? Je kan hier optimaal genieten van het heerlijke buitenleven.

Deze luxe en instapklare woning uit 2020 beschikt over een ruime woon-/eetkamer, moderne open keuken, maar liefst vier slaapkamers, een luxe badkamer en is geheel voorzien van vloerverwarming.

Verder beschikt de woning over een gezellig voortuintje, een 10 meter diepe achtertuin en een vrijstaande berging. Op het achtergelegen parkeerterrein is ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.



## KENMERKEN

Soort object	Eengezinswoning	Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Type object	Eindwoning	Achtertuint	56 m <sup>2</sup>
Bouwvorm	Bestaande bouw	Ligging Achtertuint	Noord
Bouwjaar	2020	Energieklasse	A
Woonoppervlakte	125 m <sup>2</sup>	Isolatie	Volledig geïsoleerd
Inhoud	445 m <sup>3</sup>	Verwarming	Cv-ketel, vloerverwarming geheel
Perceel	120 m <sup>2</sup>		

# OMSCHRIJVING

De Krijgsman bevindt zich op het voormalige terrein van de kruidfabriek in Muiden en kenmerkt zich door verschillende buurten met ieder een eigen karakter. Landelijk, vesting stedelijk of modern industrieel. De oorspronkelijke watergangen (circa 3 km) en paden (circa 6 km) van het fabrieksterrein zijn voor een grootste deel behouden en gerenoveerd.

In en rond de nieuwe wijk kan je fietsen, wandelen, varen en recreëren in de diverse parkjes, op de IJmeerdijk en in de oude trekvaart. Op slechts een paar minuten loopafstand is er een speeltuintje en een kindvriendelijk strandje waar gezwommen kan worden. Naast alle watersportmogelijkheden die Muiden te bieden heeft kan je ook terecht bij sportvereniging SC Muiden om te voetballen, hockeyen of tafeltennissen en dat allemaal op fietsafstand!

## INDELING:

Begane grond: Entree, ruime hal (voldoende ruimte voor een kinderwagen) met garderobe, meterkast en een modern vrijhangend toilet met fonteintje. Tuingerichte, lichte woon- eetkamer met trapkast en een woningbrede schuifpui naar de achtertuin. Aan de voorzijde is de moderne open keuken met een breed aanrechtblad gesitueerd. Deze is uitgerust met de navolgende inbouwapparatuur (AEG): een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vrieskast, vaatwasmachine en een Quooker kokendwaterkraan. De voortuin is vanuit de keuken toegankelijk.

Eerste verdieping: Overloop met drie in grootte variërende slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer een ruime woningbrede kamer betreft met een Frans balkon. Luxe badkamer met ruime inloopdouche (hand- en regendouche), tweede vrijhangend toilet, dubbele wastafelmeubel en een handdoekradiator.

Tweede verdieping: Overloop, technische ruimte met de wasmachine-/drogeraansluiting, CV-ketel en de mechanische ventilatiebox. Zeer ruime vierde slaapkamer met hoge nok. Deze slaapkamer is indien gewenst gemakkelijk op te splitsen in twee (slaap-)kamers.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en moderne 'zwarte accenten'. De begane grond is voorzien van grote stoere/tijdloze vloertegels en de verdiepingen van modern laminaat.

## BUITEN, BERGING EN PARKEREN:

De fraaie 10 meter diepe achtertuin heeft een ruim terras en een loungehoek, door de verschillende zitjes kan je de gehele dag van de zon genieten (ligging: noord). Achterin de tuin staat de houten berging van 6 m<sup>2</sup>.

Via de achterom kom je op het achtergelegen parkeerterrein met voldoende openbare parkeergelegenheid.

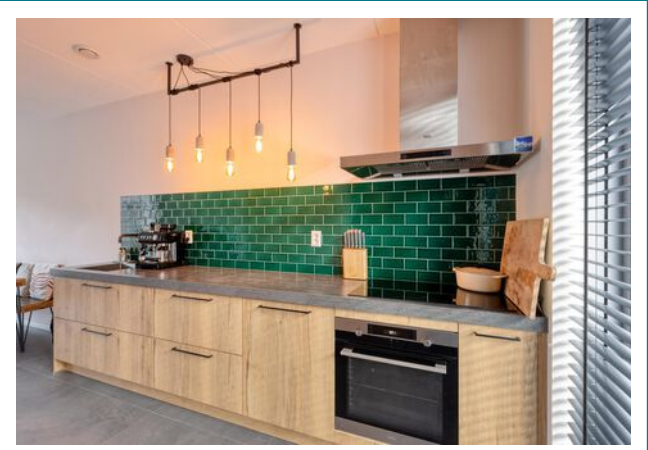
## OVERIGE:

- Perceeloppervlakte 120 m<sup>2</sup>, eigen grond;
- Bouwjaar: 2020;
- Buitenschilderwerk 2021;
- Houten gevelbekleding met stenen binnenspouwblad (geen houtskeletbouw)
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen (uitgezonderd van de aluminium schuifpui) met draai-/kiepramen, ventilatieroosters en HR++ glas;
- Hardhouten binnenkozijnen zonder bovenlichten;
- Woningsscheidende muren in spouw (voorkomt/bepoort geluidshinder);
- Ruime trappenhuizen;
- 5 Zonnepanelen (2020);
- Elektra: 9 groepen, 4 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar;
- CV-ketel: Intergas HR eco, CW5 (2019)
- Moderne installaties;
- Volledig geïsoleerd, zeer energiezuinig, energielabel A;
- SWK Waarborgcertificaat tot augustus 2026;
- Oplevering in overleg, indicatie juni 2023;

***Fantastische, ruime maar ook energiezuinige hoekwoning!***



**Lichte woon- eetkamer!**





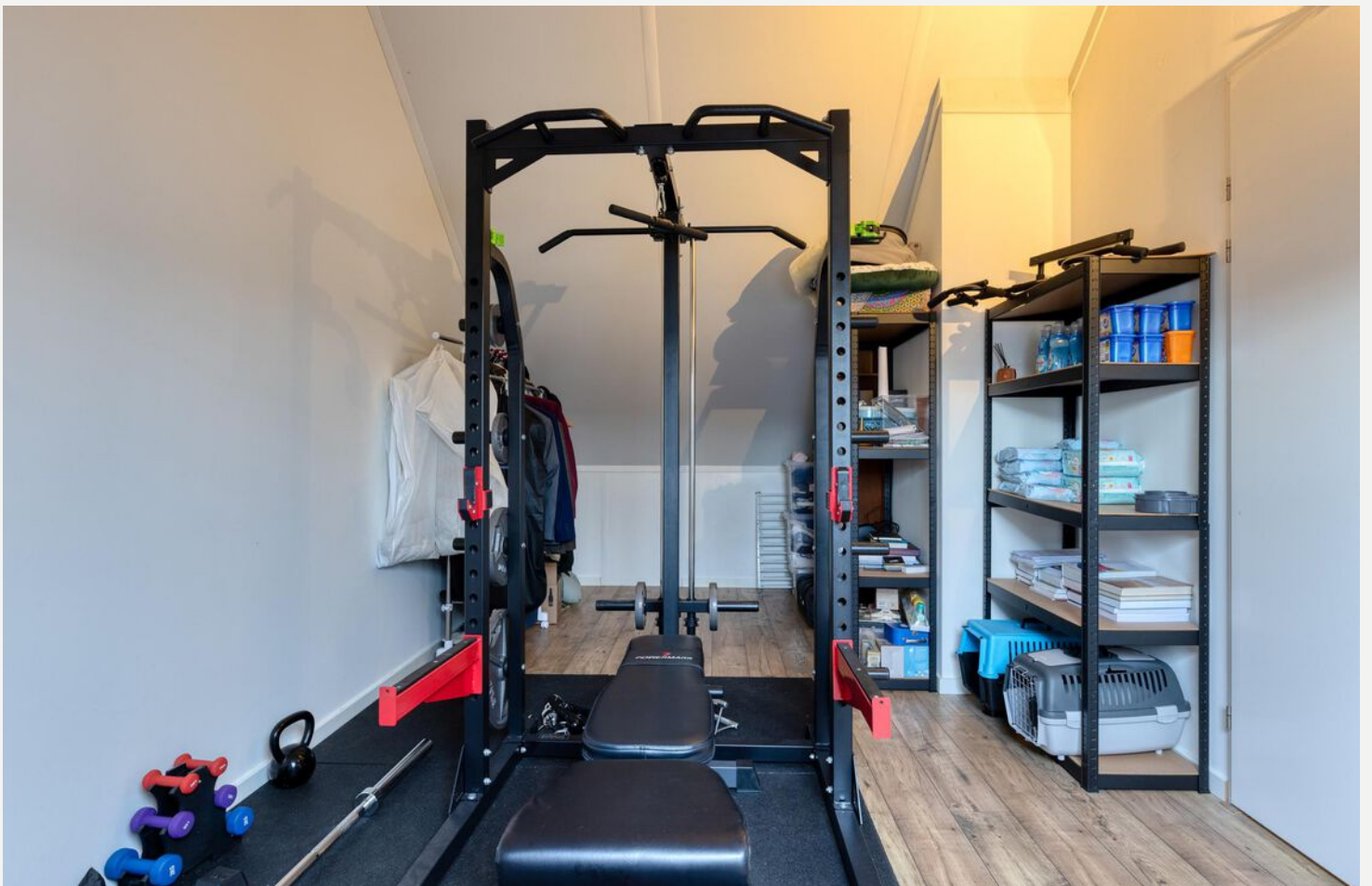
*Eerste verdieping*





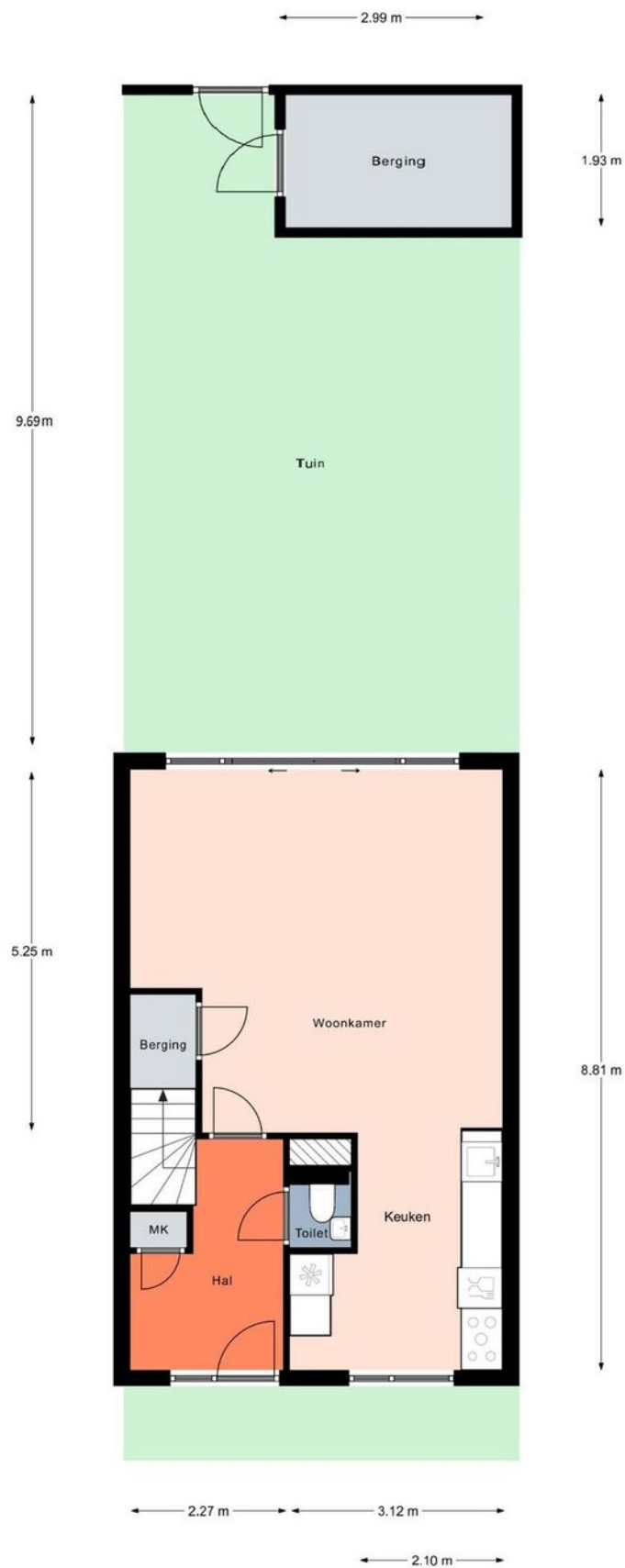


*Luxe badkamer!*



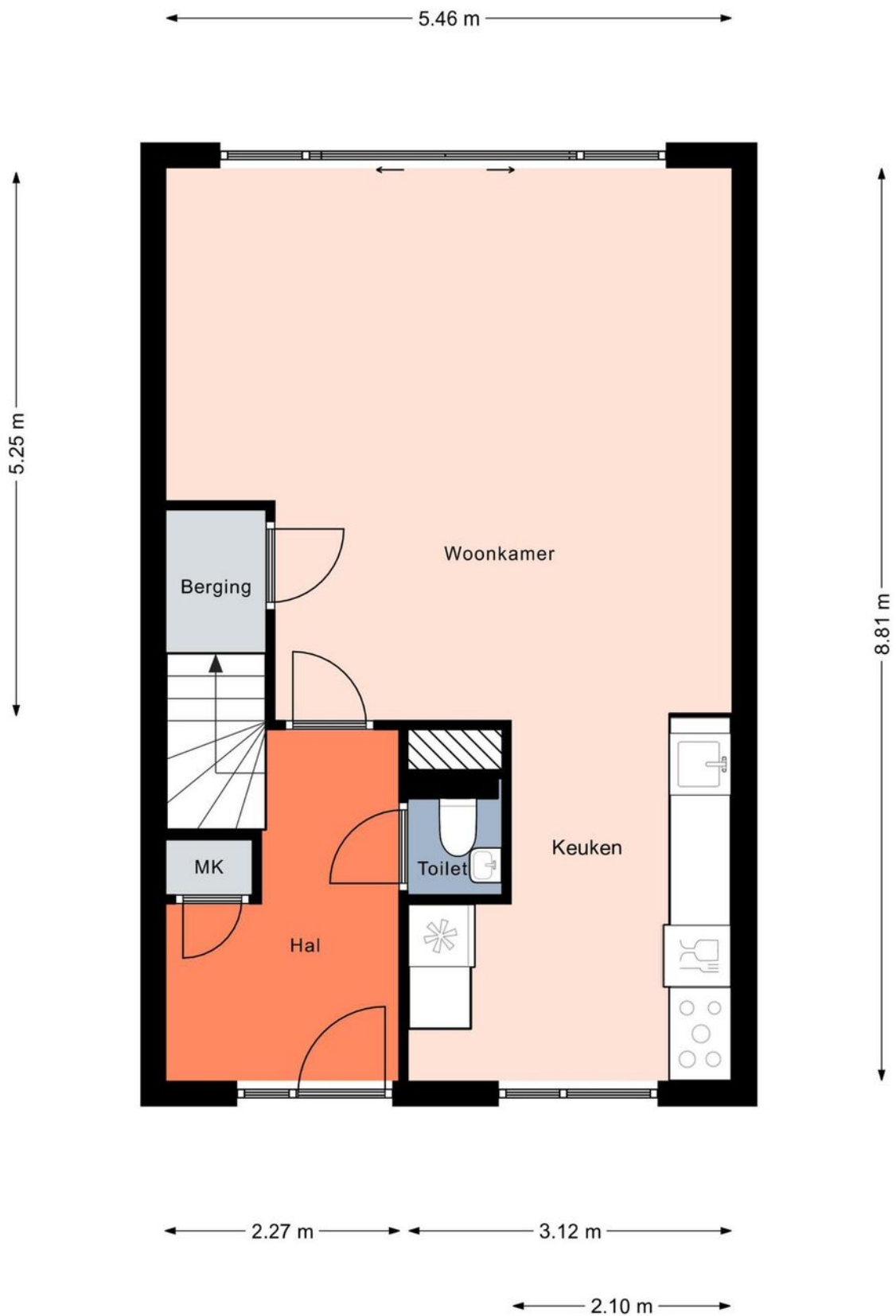
*Tweede verdieping*





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

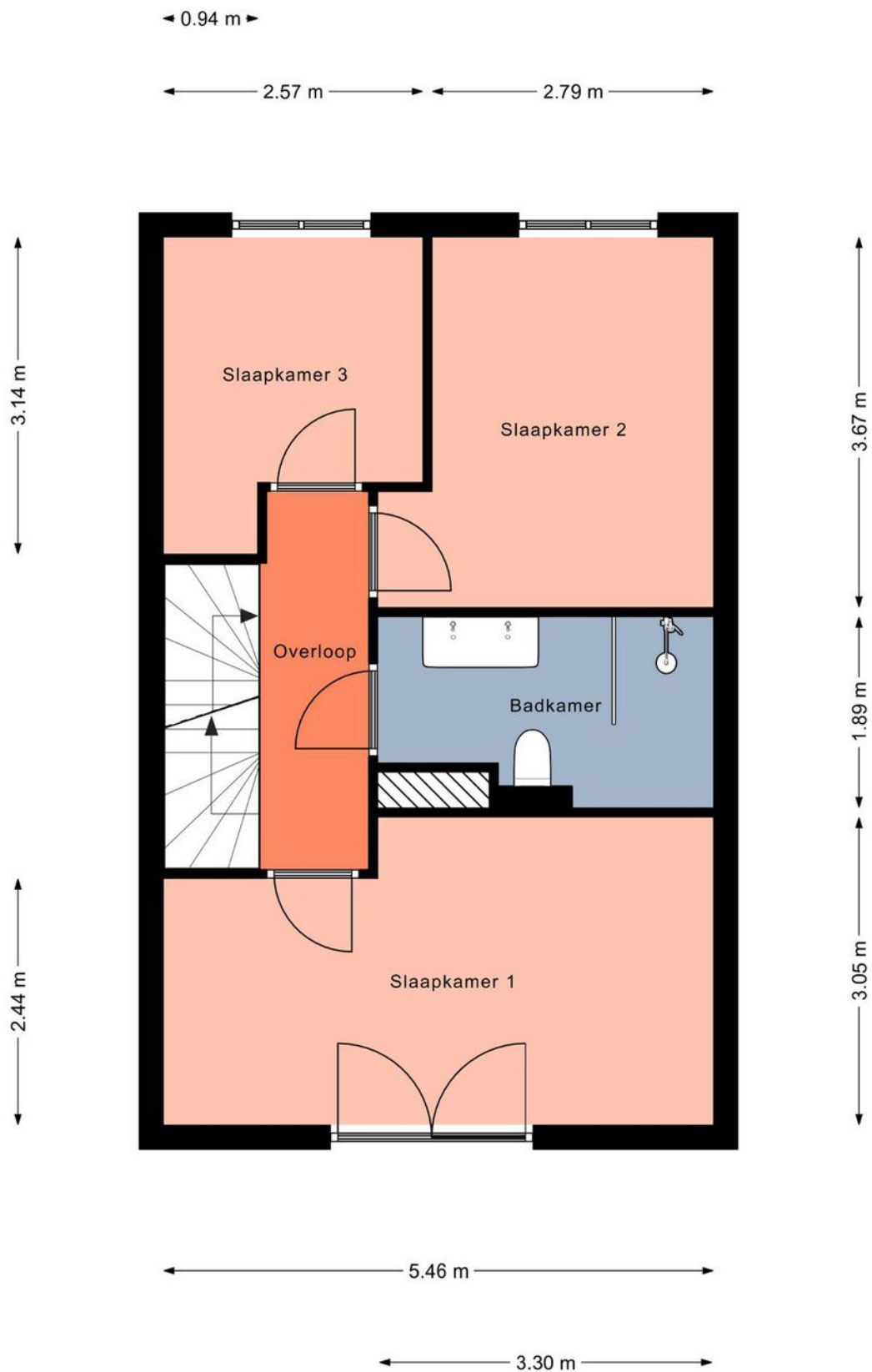
**PLATTEGROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

**PLATTEGROND**





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

**PLATTEGROND**





<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht
25	Perceelnummer
	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Muiden  
Sectie A  
Perceel 1969



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.



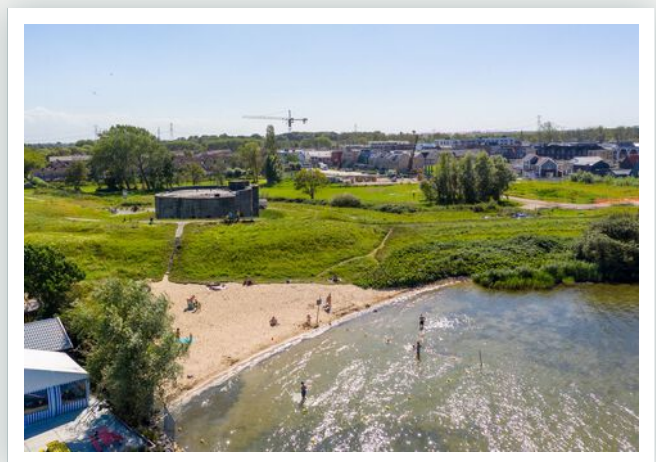
# WONEN IN MUIDEN

Om de hoek bevinden zich enkele winkel(tje)s waaronder een kapper en een heerlijke bakker. Het grote winkelcentrum de Maxis ligt op een paar minuten afstand met o.a. een Albert Heijn XL, Hema en Action. In de wijk zijn een brede school met basisonderwijs en kinderopvang gevestigd.

Op loopafstand ligt het prachtige vestingstadje Muiden met historische straatjes, winkeltjes, jachthavens, restaurants, cafés met terrassen rond

de sluis en natuurlijk het Muider slot. Met alle gezelligheid om de hoek is er altijd iets te doen.

Met de auto ben je met 10 minuten (via de verplaatste A1) in Amsterdam of met 20 minuten op Schiphol. Het NS-station van Weesp ligt op 3 kilometer fietsafstand.



# BUURTINFORMATIE

## Buurtinformatie - Gooise Meren / Krijgsman

Leeftijd



0 - 14: 15%    15 - 24: 9%    25 - 44: 18%  
45 - 64: 32%    65+: 26%

Koop / huur



Koop: 37%    Huur: 63%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%    Zonder kinderen: 35%  
Met kinderen: 32%



47%



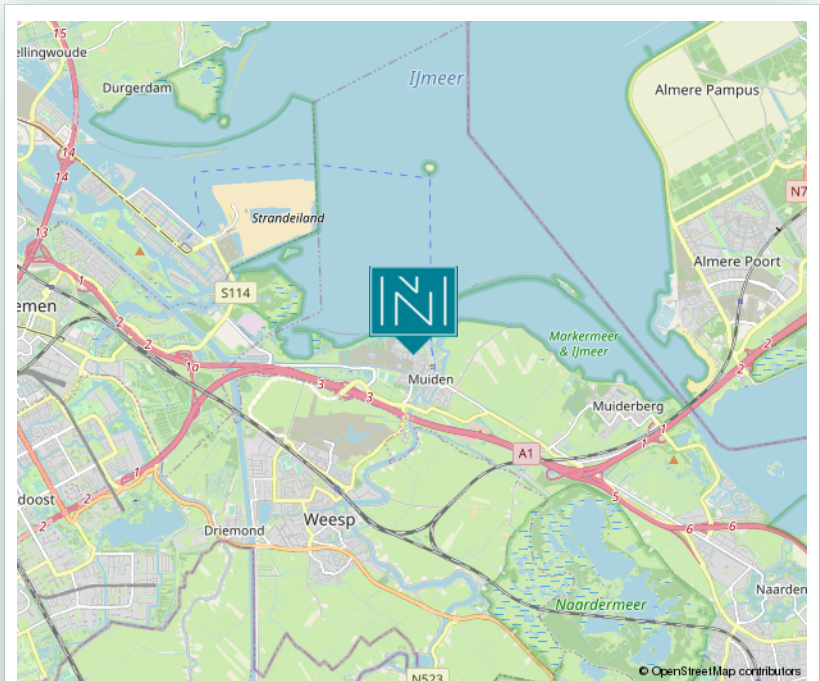
53%



1,0 per huishouden

# LOCATIE

OP DE KAART



# DIT ZIJN

## ONZE SPECIALISTEN

**MARK WIEGERS**

**Directeur -  
Register Makelaar  
Regiter Taxateur**



**ARJAN HERNGREEN**

**Register Makelaar  
Register Taxateur**



**KIM OUDE REIMER**

**Kandidaat Makelaar  
kandidaat Taxateur**



**NIENKE V.D. HEISTEEG**

**Binnendienst  
medewerker**



**JILL SANGERS**

**Binnendienst  
medewerker**



# 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 en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen 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 grond 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 deskundige (bouwkundige keurder van woningen) 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 aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, 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 mondeling 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 de 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 bouwkwiteit 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 bedenkijd

De (particuliere) koper heeft een bedenkijd 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 bedenkijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

### Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een 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 wordt bij 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 (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

**Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.**



— SINDS 1919 —  
**NIENABER**  
MAKELAARS

### **Woningmakelaardij:**

#### **Vestiging Bussum**

Nienaber Makelaars B.V.  
Albrechtlaan 14 C  
Postbus 44  
1400 AA Bussum  
T. 035 694 56 74  
E. [info@nienaber.nl](mailto:info@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Weesp**

Nienaber Weesp B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 41 71 18  
E. [weesp@nienaber.nl](mailto:weesp@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Muiden**

Nienaber Muiden B.V.  
Sluisstraat 9  
1398 AS Muiden  
T. 0294 417 118  
E. [muiden@nienaber.nl](mailto:muiden@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

### **Bedrijfsmakelaardij:**

#### **Vestiging Bussum**

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.  
Albrechtlaan 14 C  
Postbus 44  
1400 AA Bussum  
T. 035 695 56 74  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Almere**

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.  
Transistorstraat 31  
1311 XX Almere  
T. 036 548 50 00  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Weesp**

Van Lonkhuizen makelaars B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 48 03 55  
E. [info@vanlonkhuizen.nl](mailto:info@vanlonkhuizen.nl)  
W. [www.vanlonkhuizen.nl](http://www.vanlonkhuizen.nl)



*Scan de QR-code met de camera  
van je telefoon en bekijk onze website!*





# Lijst van Zaken



## Adres: Rietpolderlaan 2 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.
Woning			Gratis/betaald		
<b>Verlichting:</b>					
- hang-/wandlampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hanglampen zolder(overloop 1 <sup>e</sup> verdieping, badkamer)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kasten, legplanken:</b>					
- losse kasten, vertrek/ruimte: woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse kasten, vertrek/ruimte: slaapkamers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse kasten: trapkast	<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"/>
<b>Raamdecoratie/zonwering:</b>					
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rol gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<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"/>
<b>Vloeren:</b>					
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parket-/houten vloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Tegels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken:</b>					
- 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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		
<b>Sanitair</b>					
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletborstelhouder	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
<b>Overig:</b>					
- 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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: Rietpolderlaan 2, 1398DC 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? Schutting scheef geplaatst, bij herplaatsing schutting deze recht plaatsen

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: Schutting scheef geplaatst, bij herplaatsing schutting deze recht plaatsen

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<sup>e</sup> 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? Tot 14 mei 2023

- 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: \_\_\_\_\_

#### 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? Intergas Kombi Kompakt HReco 36, jaar 2019  
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2020
- 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? 2020
- 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

**Indien er zonnepanelen zijn:**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar: 2020  
 Installateur: Blue Home Oud-Bijerland

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja /nee   
 Zo ja, heeft u een BTW nummer aangevraagd? Ja /nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar: 2022  
 Aantal kWh: 802,958kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? \_\_\_\_\_

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja /nee   
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja /nee   
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? \_\_\_\_\_

## 10. Vaste lasten

- a. Wat is de WOZ-waarde? € 596.000,- belastingjaar: 2022
- Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
- Onroerende zaakbelasting: €762,88 / jaar
  - Afvalstoffenheffing €441/ jaar
  - Rioolrecht: €226 / jaar
  - Waterschapsbelasting: €160 / jaar
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u voor gas en elektriciteit? €75 / maand  
Welk voorschotbedrag betaalt u voor water? €25 / kwartaal
- 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
- Zo ja:
- welk soort contract betreft het: huurovereenkomst / huurkoopovereenkomst / leaseovereenkomst
  - 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.* Ja  / nee
  - de naam/type van het toestel: \_\_\_\_\_
  - Indien er een toestel wordt gehuurd: maandelijks kosten: €..... / maand
  - Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom: €.....  
Duur: \_\_\_\_\_
- 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
- Zo ja, welke? SWK-garantie tot augustus 2026



## 12. Buren

Hoe is de gezinssamenstelling van uw buren?

Links: Gezin met twee kinderen \_\_\_\_\_

Rechts: Niet van toepassing \_\_\_\_\_

Indien van toepassing:

Bovenburen: Niet van toepassing \_\_\_\_\_

Onderburen: Niet van toepassing \_\_\_\_\_

## 13. Overige

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

\_\_\_\_\_

Heel comfortabele woning, goed geïsoleerd met ruime tuin. Door goede isolatie, nooit geluid van buren hoorbaar.

\_\_\_\_\_

Kindvriendelijke mooie buurt, met fijne voorzieningen en op loopafstand van de dijk.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 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.