SINDS 1919
NIENABER
MAKELAARS

Herensingel 23
Weesp

TE KOOP

VRAAGPRIJS € 900.000 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

NVM

Oppervlakten

- Wonen: 203 m² (inclusief 59,5 m² souterrain)
- Overige inpandige ruimte: n.v.t.
- Gebouwgebonden buitenruimte: n.v.t.
- Externe Bergruimte: 14 m² (houten tuinberging)

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

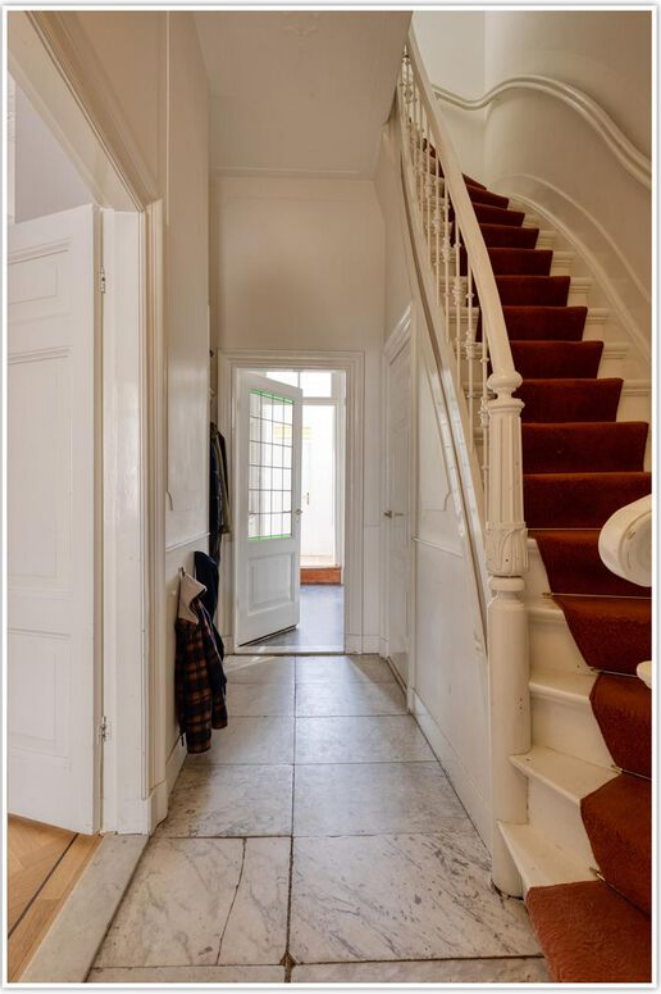
- Bouwjaar:	1872
- Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
- Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie
- Energielabel:	C
- Parkeren:	middels één vergunning mogelijk, direct beschikbaar, voldoende parkeergelegenheid, € 50,- per jaar
- Oplevering:	in overleg, Q1 2023

UNIEKE STADSWONING!

Op zoek naar een UNIEKE STADSWONING aan de rand van het centrum en op 200 meter afstand van het NS-station?! Dan is deze DRIELAAGSE BENEDENWONING met maar liefst 203 m² woonoppervlak en een 22 meter diepe tuin op het zonnige zuidwesten en een houten berging met veranda wellicht iets voor u?!

De karakteristieke elementen maken deze woning erg bijzonder. De woning heeft nog hoge, originele ornamentenplafonds, schitterende deuren met bijbehorende lijsten, marmeren schouwen, marmeren vloertegels in de hal, houten lambrisering, glas-in-lood ramen en een prachtige, klassieke trap.

Onderdeel uitmakend van een statige rij herenhuizen (gemeentelijke monumenten) uit de 19e eeuw in Weesp ook wel bekend als de 'Amsterdamse huizen'.



Prachtige entreepartij!

Begane grond (82,0 m²): Prachtige entreepartij en hal, gemoderniseerd toilet.

Zeer ruime woonkamer!

Zeer ruime woon-/eetkamer (lengte 11.23 meter!) met de originele en hoge ornamentenplafonds, marmeren schouw met gashaard en eiken visgraat-parketvloer

Heerlijk lichte serre

Keuken!

Keuken uit 2008 voorzien van Miele inbouwapparatuur.

Bijkeuken met wasmachine-/drogeraansluiting, bergruimte en de CV-ketel (Remeha, 2014).

Ruime hoofdslaapkamer

Eerste verdieping (61,3 m²):
Overloop met ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde voorzien van twee grote schuiframen een marmeren schouw en een kleedkamer (voormalige alkoof zijnde een tussenkamer).

Slaapkamer met vaste kast

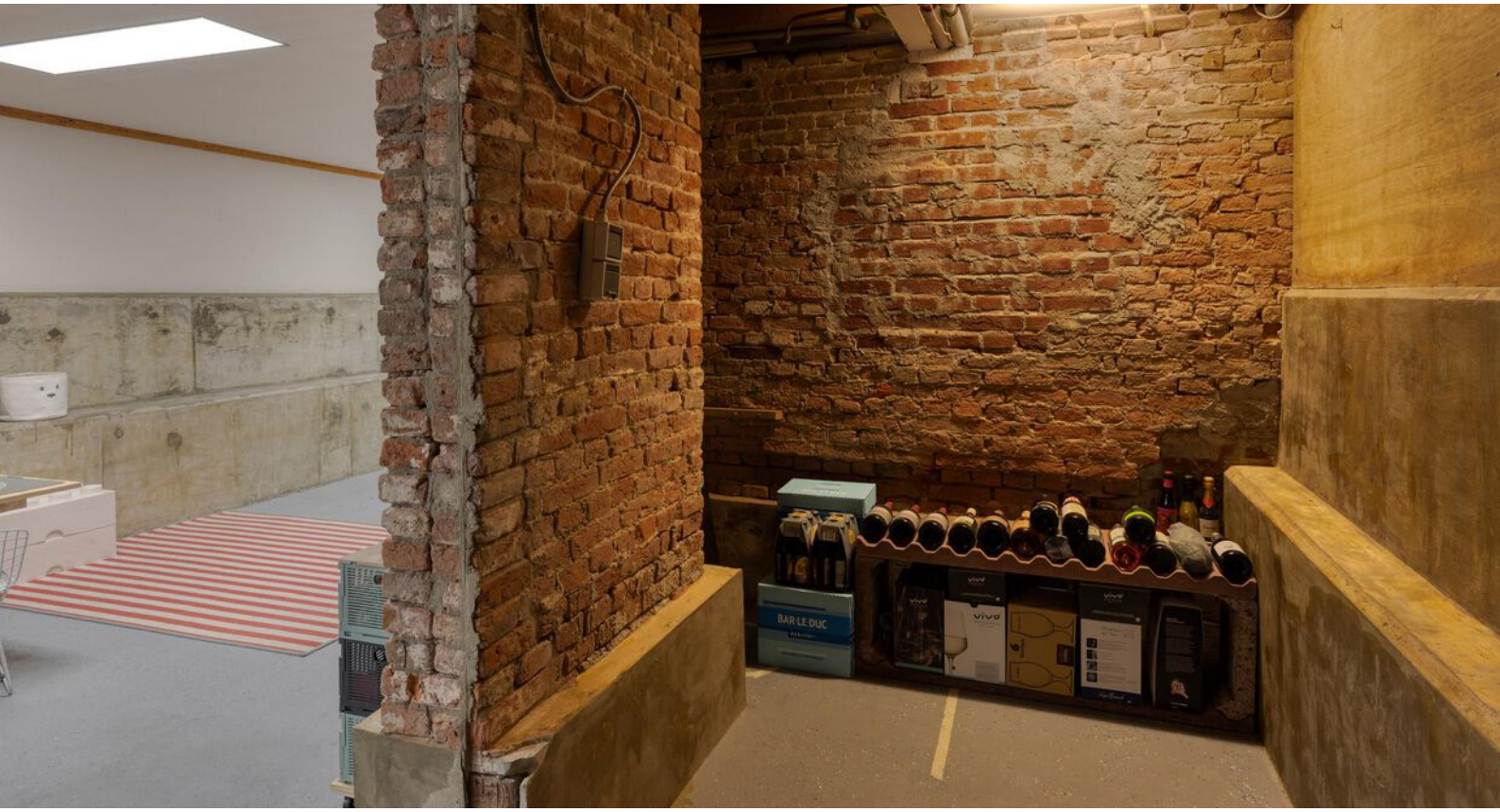
2e slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast. Ruime 3e slaapkamer aan de achterzijde met vaste kasten. De wand tussen de slaapkamers aan de voorzijde staat op de vloer en tegen het plafond. De wand is dusdanig aangebracht dat deze eenvoudig kan worden verwijderd.

Moderne badkamer!

Moderne badkamer (2015) voorzien van een ligbad, douchecabine, hangend toilet en een wastafelmeubel (daarnaast voorzien van daglicht, vloerverwarming en spiegelverwarming).

Souterrain (59,5 m²)

Hal, grote open ruimte van maar liefst 38 m² geschikt voor meerdere doeleinden. De ruimte is verwarmd, voorzien van elektra en beschikt over twee kleine ramen en een nooduitgang.


BAR LE DUC

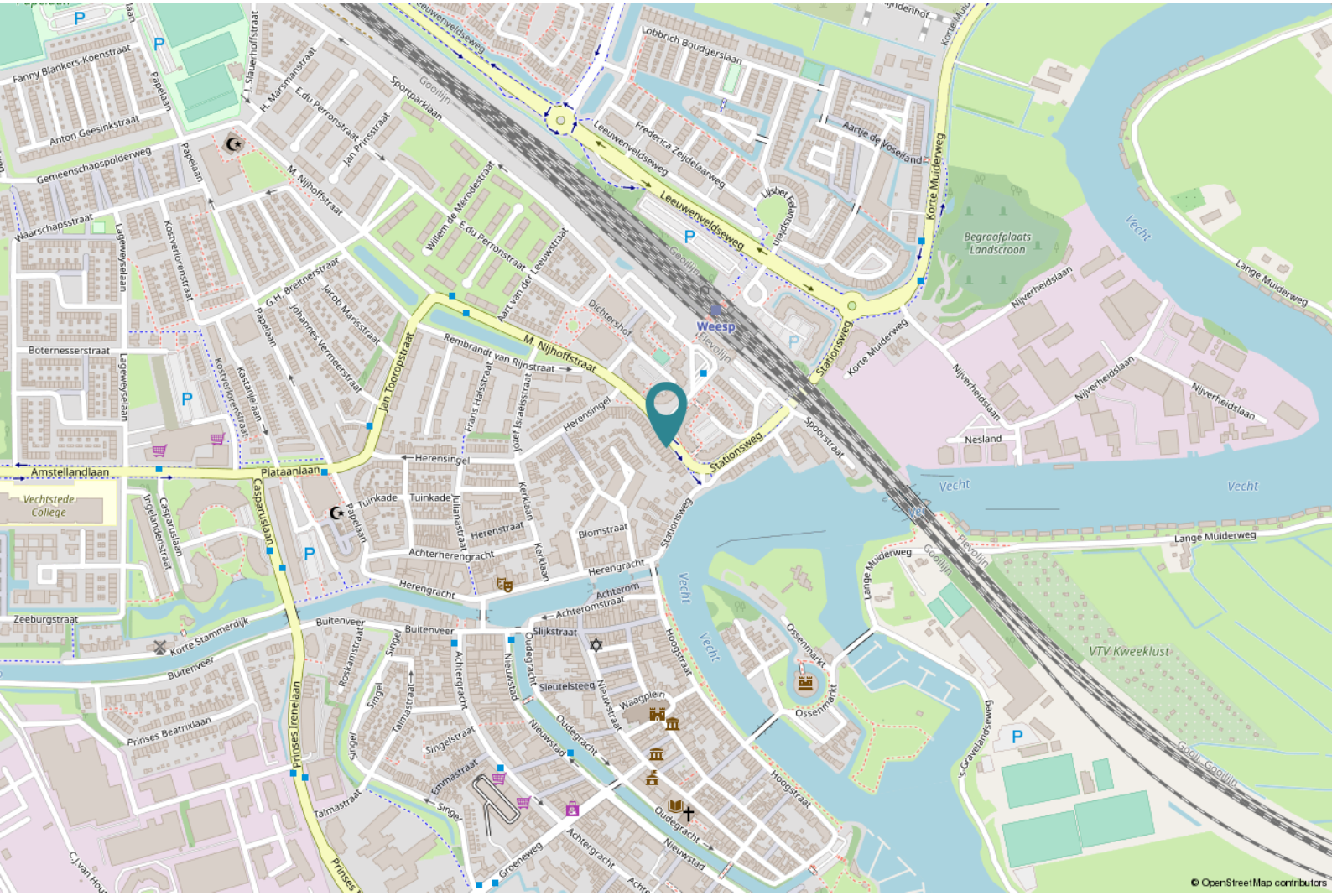
22 meter diepe tuin op het zonnige zuidwesten en een houten berging met veranda.

Berging: de houten berging (4.70 x 3 m) is voorzien van elektra en een overkapping.

Bijzonderheden

- Gemeentelijk monument, geen 'beschermd stadsgezicht'
- Vanwege de monumentale status wordt er door de gemeente circa 30% subsidie verstrekt voor onderhoud
- Plafondhoogte begane grond 3.50 m, eerste verdieping 3.00 m, souterrain 2.10 m
- Begane grond voorzien van dubbel glas, eerste verdieping enkel glas aan de voorzijde voorzien van achterzetramen
- Vloer- en dakisolatie, Remeha CV-ketel 2014, energielabel C
- Zonnepanelen op de serre (5x, 2020) op het dak van de VvE (7x, 2022, eigendom en ten behoeve van nummer 23)
- Nieuwe groepenkast (2022), voldoende groepen
- Nieuwe paalfundering onder gehele woonblok, 2010 (informatie beschikbaar bij de makelaar)
- De VvE bestaan uit twee appartementsrechten, zijnde de dubbele benedenwoning en de bovenliggende bovenwoning. De maandelijkse servicekosten zijn € 150. Toelichting op het gemeenschappelijke onderhoud: de fundering is in 2010 vervangen, het schilderwerk wordt via een onderhoudscontract uitgevoerd (in 2022 nog uitgevoerd) en het gemeenschappelijke dak is in 2018 voorzien van nieuwe dakpannen en bitumen.
- Geen achterom; fietsen zijn te stallen voor de woning of bij de bewaakte fietsenstalling van het NS-station (200 m afstand)

Kadastrale kaart



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 bieders 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.

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

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 Vechtstreekn 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!

funda

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

NVM

MEETRAPPORT

Certificaatnummer: W2210332

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

Herensingel 23
Weesp

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 19 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	202,80	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	0,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte (berging)	14,30	m2
Bruto inhoud woning	755,00	m3
Inhoud externe bergruimte (berging)	41,00	m3

Rapport opgemaakt door 123 Meten

Naarden, 20 oktober 2022

123 METEN
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 buiten-omgrenzing 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 drager 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.

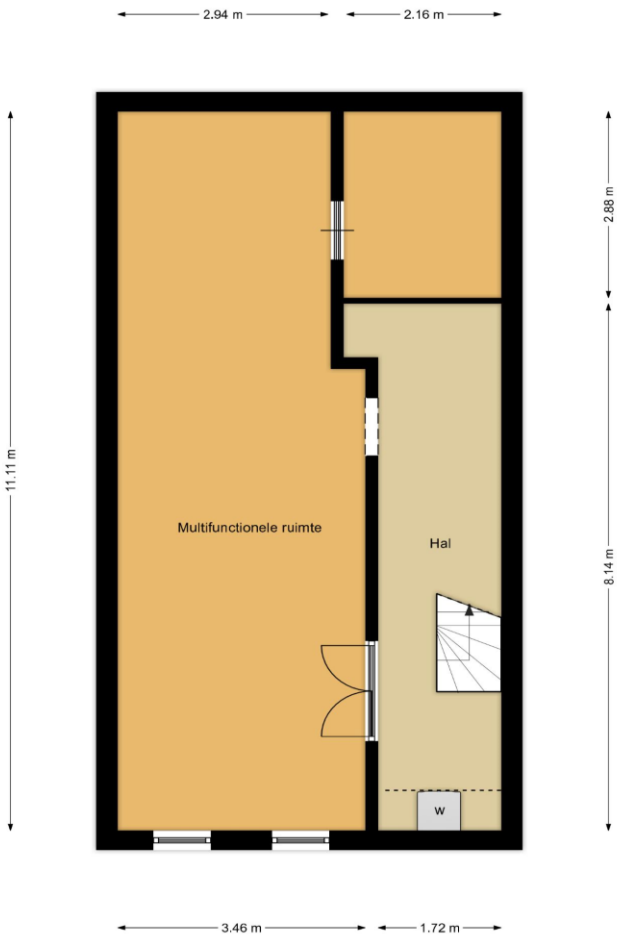
Gebruiksoppervlakte: Externe bergruimte

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

MEETSTAAT

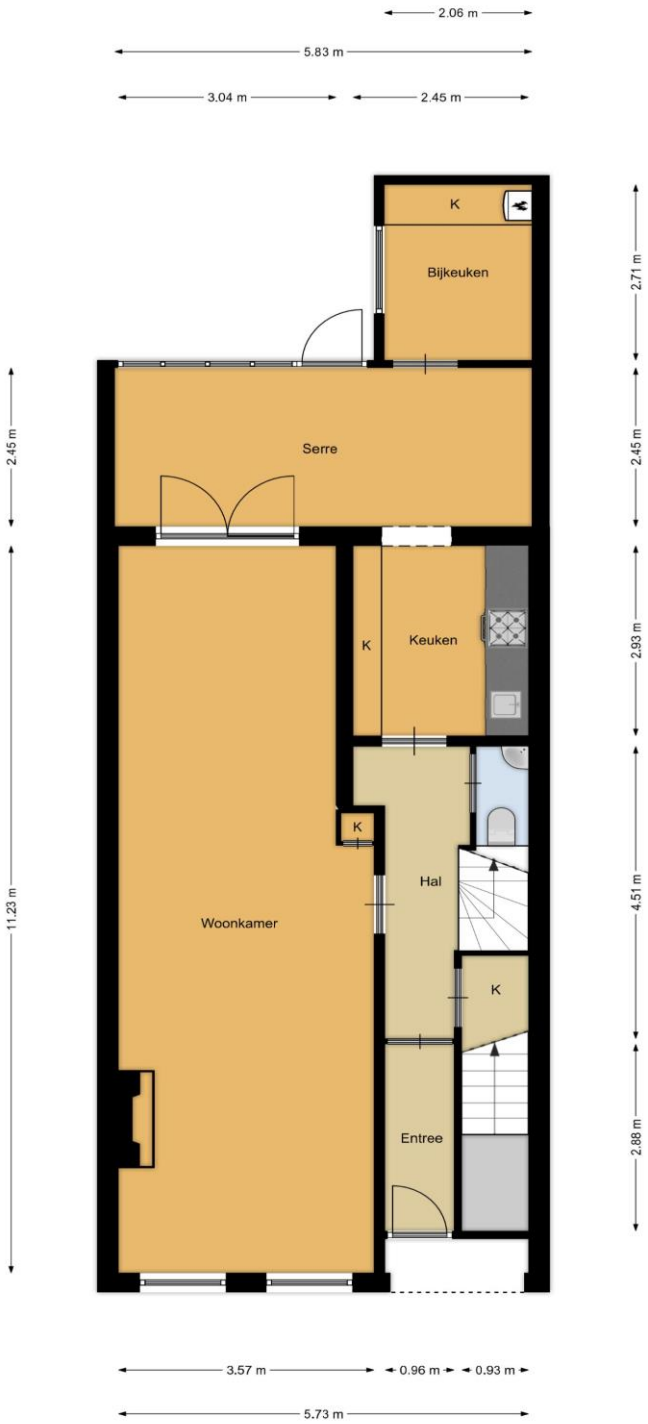
1e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	59,5 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	59,5 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
2e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	82 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	82 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
3e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	61,3 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	61,3 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
4e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
5e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
6e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
Extern	Externe bergruimte 1	14,3 m2
	Externe bergruimte 2	0 m2
	Externe bergruimte 3	0 m2

Herensingel 23, Weesp
Souterrain



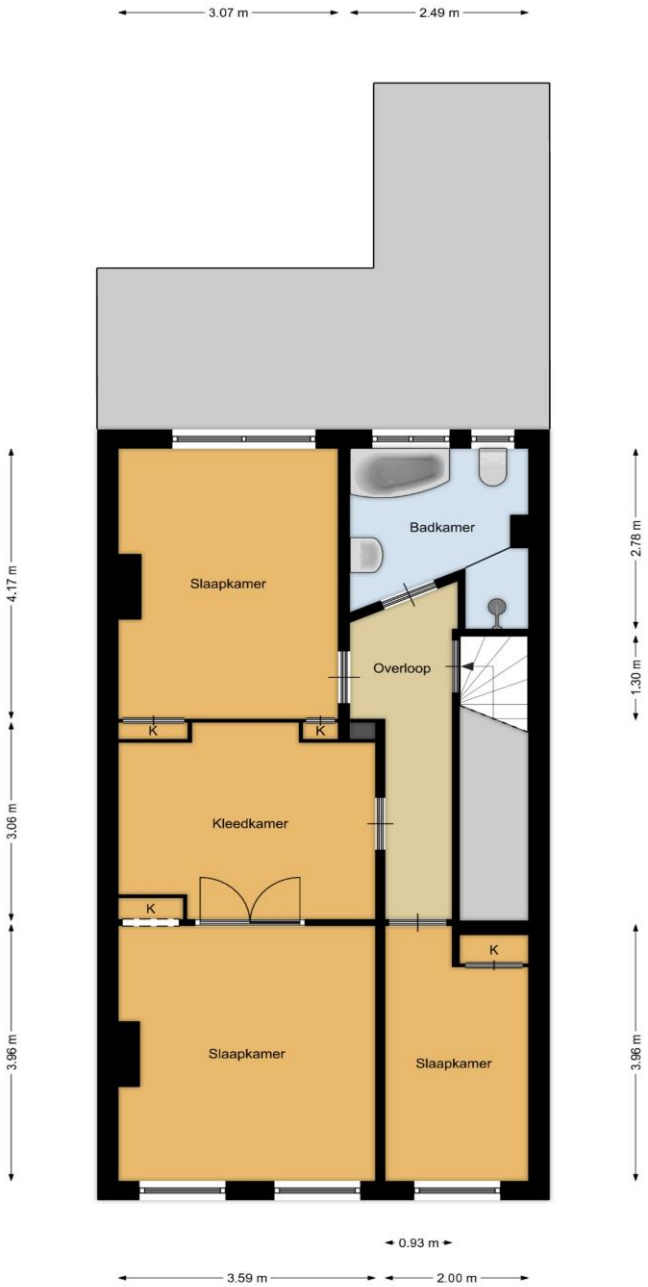
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten
worden ontleend.

Herensingel 23, Weesp
Begane grond



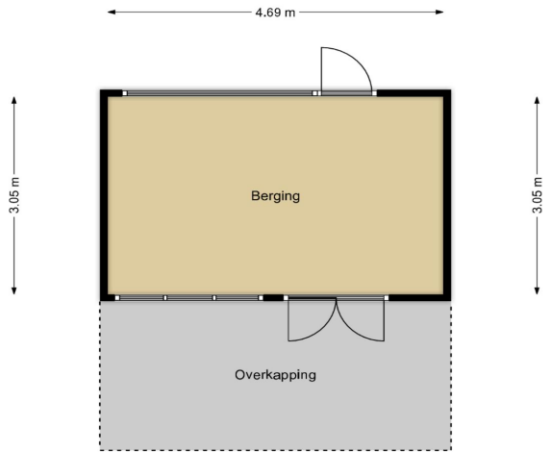
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten
worden ontleend.

Herensingel 23, Weesp
1e verdieping



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

Herensingel 23, Weesp
Externe berging



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

Lijst van Zaken

Adres: Herensingel 23 Weesp

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.

Woning	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen *Gratis/betaald*		n.v.t.
Verlichting:					
– hang-/wandlampen	☐	☒	☐	☐	☐
– hanglampen zolder	☐	☒	☐	☐	☐
Kasten, legplanken:					
– losse kasten, vertrek/ruimte: slaapkamers /	☐	☐	☐	☒	☐
– losse kasten, vertrek/ruimte: stellingkast berging souterrain……..	☐	☐	☐	☒	☐
– legplanken in vaste kasten	☒	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering:					
– gordijnrails	☒	☐	☐	☐	☐
– gordijnen	☐	☐	☐	☒	☐
– vitrages	☐	☐	☐	☐	☒
– rolgordijnen	☐	☐	☐	☒	☐
– lamellen	☐	☐	☐	☐	☒
– jaloezieën	☐	☐	☐	☐	☒
– (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐	☐
Vloeren:					
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☐	☒
– parket-/houten vloer	☒	☐	☐	☐	☐
– laminaat	☒	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐	☐
Keuken:					
– keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐	☐
– kookplaat	☒	☐	☐	☐	☐
– (gas)fornuis	☒	☐	☐	☐	☐
– afzuigkap	☒	☐	☐	☐	☐
– magnetron	☐	☒	☐	☐	☐
– oven	☒	☐	☐	☐	☐
– combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☐	☒
– koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒	☐
– koelkast	☐	☐	☐	☐	☒
– vriezer	☐	☐	☐	☐	☒
– vaatwasser	☒	☐	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☐	☒
– inbouw koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☐	☒
– barkrukken/barstoelen	☐	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐	☐

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen		n.v.t.
			Gratis/betaald		
Sanitair					
– Toiletrolhouder / handdoekhouder / wandrek (WC)	☐	☐	☐	☒	☐
– toiletborstelhouder	☐	☐	☐	☐	☒
– sauna	☐	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐	☐
Overig:					
– gashaard	☒	☐	☐	☐	☐
– houtkachel/allesbrander	☐	☐	☐	☐	☒
– gaskachels	☐	☐	☐	☐	☒
– radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐	☐
– schilderij ophangsysteem	☒	☐	☐	☐	☐
– schotel/antenne	☐	☐	☐	☐	☒
– alarminstallatie	☐	☐	☐	☐	☒
– (voor)deurbel	☒	☐	☐	☐	☐
– rookmelders	☒	☐	☐	☐	☐
– thermostaat, incl Evohome radiatorknoppen	☐	☐	☐	☒	☐
– airconditioning met toebehoren (aantal:…)	☐	☐	☐	☐	☒
– meubilering (details in overleg)	☐	☒	☐	☐	☐
– screens/rolluiken	☐	☐	☐	☐	☒
– zonnescherm(en)	☒	☐	☐	☐	☐
– zonnepanelen	☒	☐	☐	☐	☐
– reservematerialen woning (tegels)	☒	☐	☐	☐	☐
– Glas in looddeuren en-suite van bovenverdieping, momenteel in opslag.	☒	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐	☐

Berging en/of tuin

– tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐	☐
– buitenverlichting, huis	☒	☐	☐	☐	☐
– buitenverlichting, Tuinhuis	☐	☒	☐	☐	☐
– tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐	☐
– werkbank in schuur	☒	☐	☐	☐	☐
– kasten in schuur	☐	☒	☐	☐	☐
– balkonvlonders	☐	☐	☐	☐	☒
– potten/bloembakken	☐	☒	☐	☐	☐
– tuinset/loungeset/tuintafel met tuinstoelen	☐	☒	☐	☐	☐
– schommels	☐	☒	☐	☐	☐
– tuingereedschap	☐	☒	☐	☐	☐
– IR heater tuinhuis afdak	☐	☒	☐	☐	☐

Huur- of leasecontracten

	ja	nee
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.	☐	☒

Voor akkoord,

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: **Herensingel 23, 1382 VM Weesp**

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 buren, 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 buren.)* Ja☐/nee☒

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? _____

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren 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, 1e 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 ~~rijks~~monument? 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 buren)* 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): **10+ jaar op serre. 4 jaar op plat VVE dak**

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: **Water afvoer vanaf serre dak verloopt via gezamenlijke regenpijp van buren nr 29. Het water van 3 daken (nr 23/25, 27/29 en 30/31) loopt via deze regenpijp. Buurman geeft aan dat zijn regenpijp dit bij stortbuien soms niet aan kan. Mogelijk moet afvoercapaciteit vergroot worden of in overleg een andere oplossing gezocht worden.**

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? **Wel is er bij verbouwing van nr 29 enkele dagen lekkage ontstaan door ontkoppeling van regenwaterafvoer waardoor plafond in bijkeuken visuele waterschade heeft opgelopen.**

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? **2022**

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? **Remeha Calenta 40C, 2014.**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? **2021. onderhoud staat gepland begin 2023, conform onderhoudscontract met Feenstra**

b. Indien van toepassing: In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rook-gasafvoeren geveegd of gereinigd? **Volgens vorige eigenaar is het rookkanaal van de haard in 2010 vervangen en sindsdien is er enkel op gas gestookt.**
Het horizontale rookkanaal van de CV ketel is in 2014 aangelegd en heeft een lengte van slechts 1 meter.

c. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? n.v.t ☐ / ja☒/nee☐
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **2019**

d. Is de elektrische installatie (groepenkast of bedrading) vernieuwd? Ja☒/nee☐

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **2022, gehele meterkast ten behoeve van de zonnepanelen. Tevens is er een groep voorbereid voor inductief koken en is de E-meter vervangen van een 1-fase naar een 3-fase meter door de netwerk leverancier.**

e. Zijn u gebreken bekend aan de verwarming/technische installaties? Ja☐/nee☒
(*Denk hierbij aan lekkages, radiatoren die niet warm worden etc.)*

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? _____

l. 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? **1872**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning of op het perceel aanwezig? Ja☒/nee☐

Zo ja,waar? **Intacte golfplaten op de bijkeuken**

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? **Rond 2015 is de serrevloer behandeld tegen houtworm. Sindsdien geen actieve houtworm waargenomen.**

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?

Shingles op schuine VVE dak zijn in 2018 vervangen door dakpannen voor het gehele blok.

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 en 2022**

Installateur: **2020: 7 panelen op serre zelf geïnstalleerd, geleverd door Stralend Groen. In 2022: 7 panelen op 50% van VVE dak door Best Buy Solar. 2 van 7 panelen uit 2020 die op dak van buren lagen zijn toen verwijderd. Deze 2 panelen, incl optimizers, zijn beschikbaar voor installatie op bijkeuken dak maar nu niet aangesloten.**

Electrakabel zonnepanelen op VVE dak loopt gedeeltelijk door de hemelwater afvoer, vanwege zowel constructieve als esthetische redenen.

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: **Vanaf 23 April 2022 tot 23 oktober 2022**

Aantal kWh: **2630 KWh**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **25 jaar vanaf 2020 resp 2022.**

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? € 781.000,- belastingjaar:2021

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

- Onroerende zaakbelasting: €328,- / jaar
- Afvalstoffenheffing €440,- / jaar
- Rioolrecht: €213,- / jaar
- Waterschapsbelasting: € 372,- / jaar

b. Welk voorschotbedrag betaalt u voor gas en elektriciteit? €296 betaald maar geschat maandbedrag is € 199,- / maand

Welk voorschotbedrag betaalt u voor water? € 55,- / kwartaal

c. Appartement:

- Welk bedrag betaalt u voor het voorschot voor stookkosten (blokverwarming) € 0,- / maand
- Welk bedrag betaalt u aan (zonder stookkosten) servicekosten? € 150,- / 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☐

Zo ja,welke? **Schilderscontract via VVE, afgesloten in 2021 voor 10 jaar. Na 5 jaar op te zeggen indien gemeentelijke subsidie niet verlengd wordt. Kosten inbegrepen in 150 euro servicekosten van VVE. Er wordt vanuit gemeente Weesp en hopelijk ook Amsterdam subsidie van 30% verleend.**

12. Buren

Hoe is de gezinssamenstelling van uw buren?

Links: Echtpaar zonder kinderen. Vijftigers

Rechts: Echtpaar met kinderen. Rond de veertig met twee dochters van 7 en 5.

Bovenburen: Eigenaren (dertigers met 1 kind) recent verhuisd naar Landsmeer. Sinds medio okt 2022 wordt nr 25 onderverhuurd aan Japanse expats: Een moeder met 2 dochters van jaar of 30. Rustige mensen.

13. Overige

Wat vindt u als bewoner de prettige kanten van uw woning zelf en van de woonomgeving:
Het is een zeer karakteristieke maar tevens zeer solide woning met een riante tuin. De ligging tov centrum en station is perfect. Het is een zeer lichte woning met authentieke ornamenten, glas in lood ramen en en suite deuren. De woning is goed onderhouden.

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.