

TE KOOP



Julianalaan 14, Pijnacker

Vraagprijs € 625.000 k.k.

Oostlaan 6A
2641 DK
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90
www.delaen.nl
info@delaen.nl



de Laen
makelaardij

> Het team van de Laen Makelaardij

Heeft u vragen over het kopen of verkopen van een woning?

Of heeft u een taxatierapport nodig voor bijvoorbeeld een verbouwing, het oversluiten van uw huidige hypotheek of aankoop van uw nieuwe woning?

Bel dan gerust even met ons kantoor: 015-361 5190.

Wij zijn u graag van dienst!



Anneke Haak
anneke@delaen.nl



Ellen Jongbloed
ellen@delaen.nl



Nadine Duurkoop
nadine@delaen.nl



Lynn Kouwenhoven
info@delaen.nl



Aëliisa Daane
info@delaen.nl



Dorothy San Giorgi
info@delaen.nl



Amber Kleijn
info@delaen.nl



> Kenmerken

Woonoppervlakte

127 m²

Perceeloppervlakte

300 m²

Inhoud

458 m³

Bouwjaar

1941

Prijs

Vraagprijs € 625.000 k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

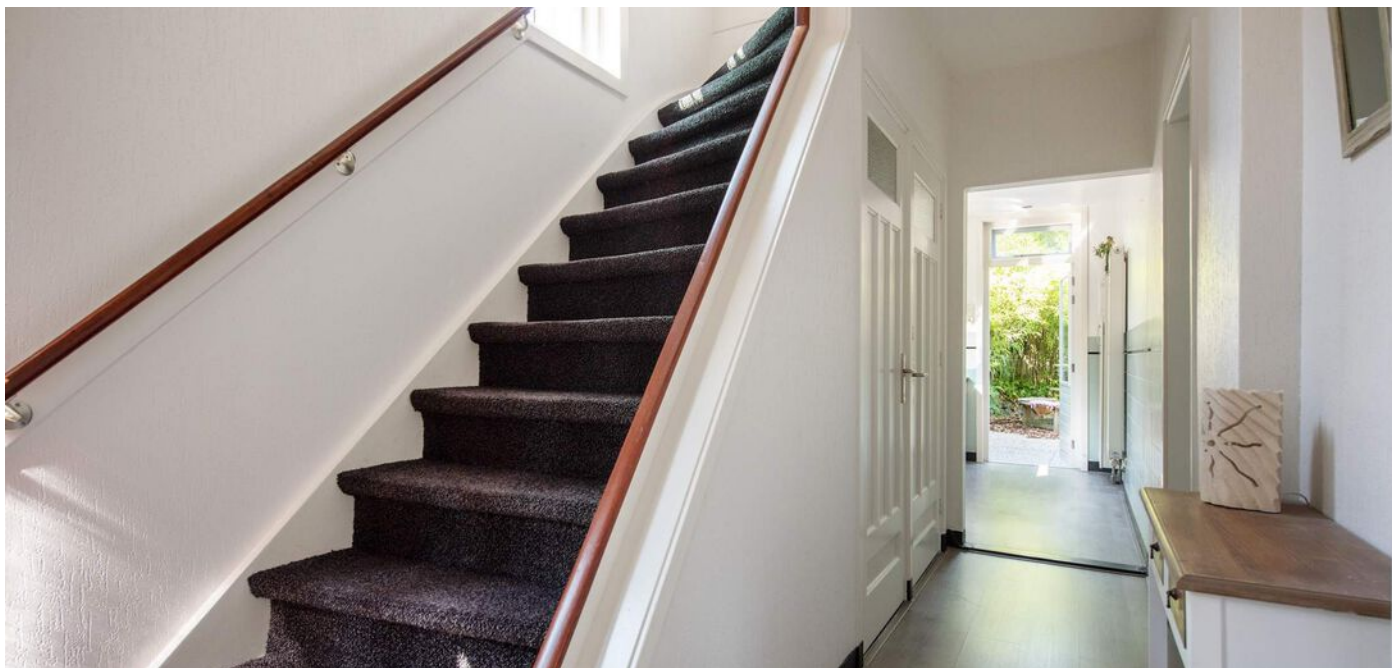
Energie label

C

Isolatie

volledig geïsoleerd





> Omschrijving

Zien is kopen!

Eigenlijk schieten voor deze woning woorden te kort. Of het nu gaat over de geliefde ligging in het centrum, de riante garage en parkeermogelijkheden op eigen terrein, de perfecte staat van onderhoud, de sfeervolle indeling en details, de heerlijke tuin tot het fraaie metselwerk toe. Alles klopt, geheel gerenoveerd en overal is over nagedacht. Als makelaar geef je hier met veel plezier een rondleiding.

De indeling van de begane grond:

Via de ruime voortuin en oprit, komen wij via de zij-entree binnen. De hal geeft direct toegang tot de trapopgang met fraaie raampartij. De groepenkast is vernieuwd en v.v. meer dan voldoende groepen. Het toilet is functioneel ingedeeld en geheel in stijl uitgevoerd. Naast het toilet bevindt zich een keldertje/bergruimte. In het verlengde van de hal bevindt zich de (dichte) keuken, ook weer geheel in stijl, v.v. diverse inbouwapparatuur, waarbij het keukenblok een granietaanrechtblad heeft.

Vanuit de hal komen wij in het eetgedeelte, aan de achterzijde gesitueerd. De erker in het zitgedeelte, de fraaie ensuite deuren en de openslaande deuren naar de tuin maken het woongedeelte tot een heerlijk sfeervol geheel.

1e Verdieping:

Ook op overloop van de 1e verdieping veel lichtinval door de fraaie raampartij. Van de 3 volwaardige slaapkamers, wordt 1 van de kamers nu als werkkamer gebruikt. De uitgebouwde badkamer is ruim opgezet, ook weer fraai afgewerkt en functioneel ingedeeld, waardoor er ruimte wordt gegeven aan een ligbad, ruime inlopdouche afgescheiden door een glazen vouwdeur, wastafelmeubel en een aparte hoek voor de wasapparatuur. De badkamer is v.v. vloer- en spiegelverwarming. Ook op deze verdieping is de separate toiletruimte gemoderniseerd en goed ingedeeld.

2e Verdieping:

Via een steile, originele trap komen wij op zolder met een kleine dakkapel aan voorzijde. Eigenlijk de hobbyruimte voor de heer des huizes en deels opslag, maar zeker met mogelijkheden om nog een leuke kamer te realiseren.

Bijgebouwen:

De garage met openslaande deuren, waar menig feestje is gegeven, is groter dan verwacht, ruim 10 m lang met een directe toegang tot de extra berging van ca. 10 m². Deze berging was vroeger in gebruik als werkruimte van de bewoner, de plaatselijke polier. Deze extra berging wordt dan ook de kippenschuur genoemd. Het originele schuurtje met zoldertje staat ook nog op het perceel.

Tuin:

Zowel de voor- als achtertuin zijn leuk aangelegd. De achtertuin is geheel omsloten, ligt heerlijk op de zon en geeft daarbij ook veel privacy.

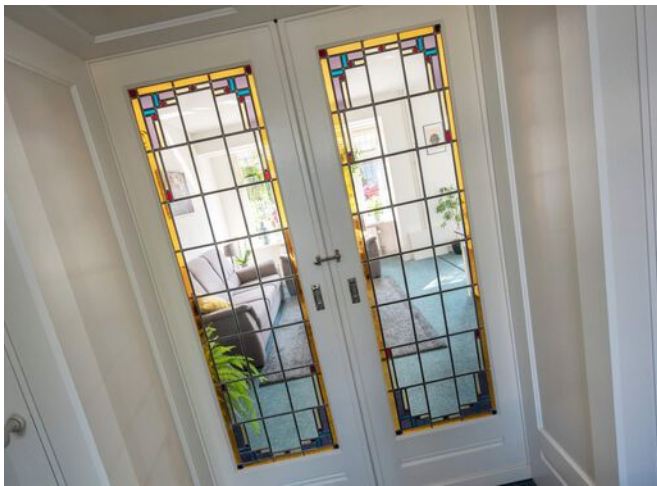
Oplevering: in overleg, indicatie 2e kwartaal 2022

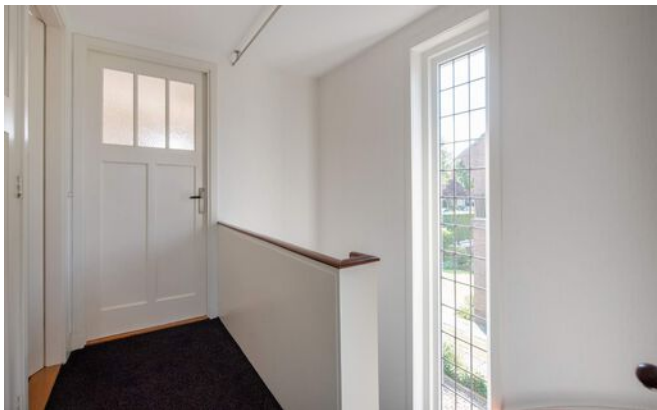
Enkele bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd
- 15 Stuks zonnepanelen uit 2017
- Alle asbest en loden leidingen zijn verwijderd
- Alle elektra en leidingwerk zijn vernieuwd
- Voegwerk gevels is vervangen in 2017
- Zinken goten zijn vernieuwd in 2016
- Keuken uit 2005
- Badkamer uit 2011 en toiletruimtes uit 2012
- De voordeur is gelakt en de dakkapel is geschilderd
- Door de natte zomermaanden heeft de rest van het buitenschilderwerk nog niet plaatsgevonden
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Grote garage en berging, ideaal voor de klusser of hobbyist
- Op loopafstand van alle centrumvoorzieningen, kinderopvang, lagere school en Randstad Rail

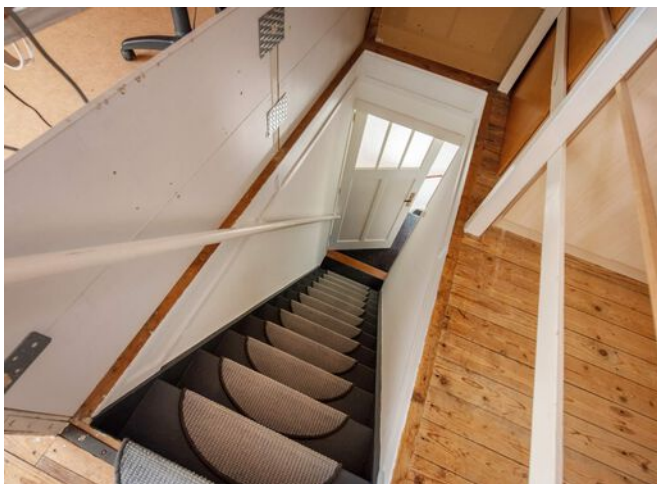




















> Plattegrond

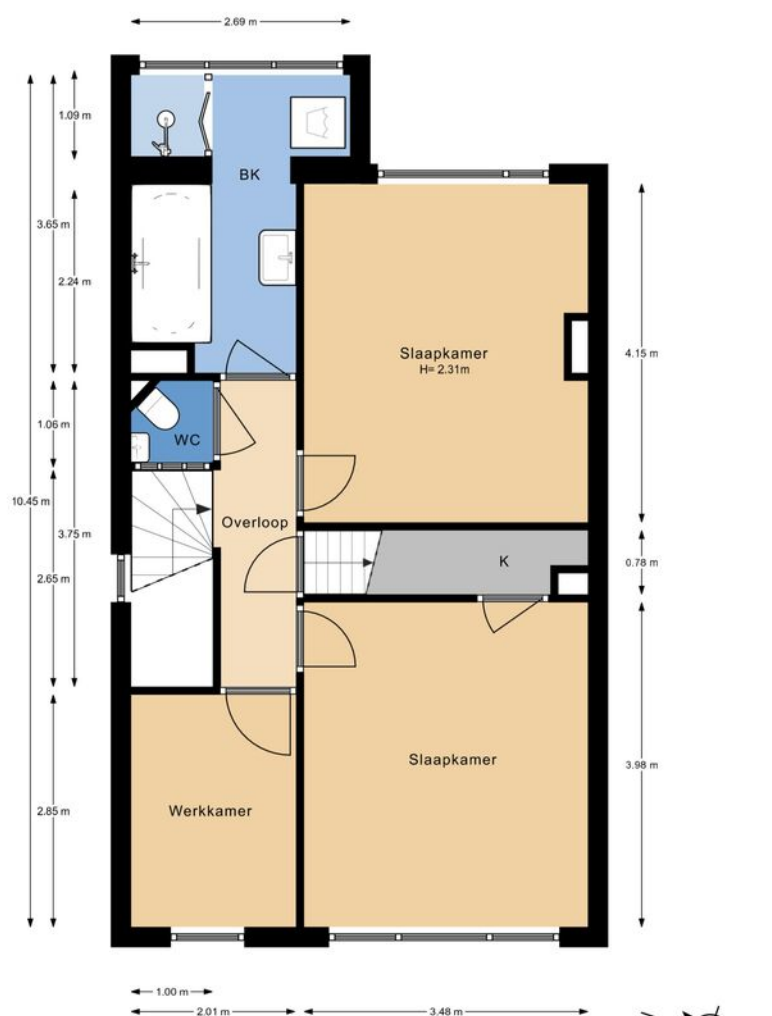
Begane grond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

> Plattegrond

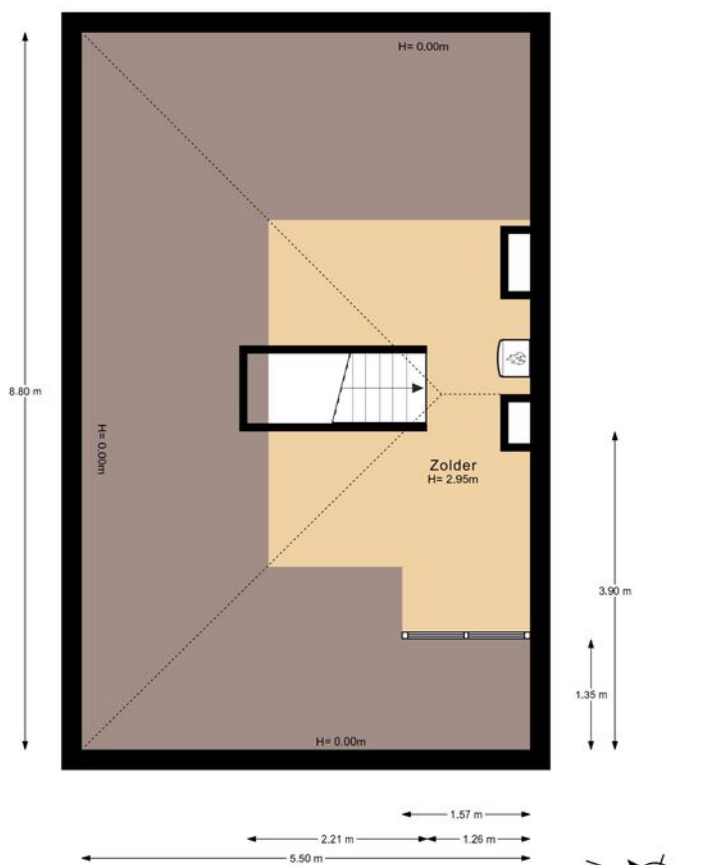
1e verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

> Plattegrond

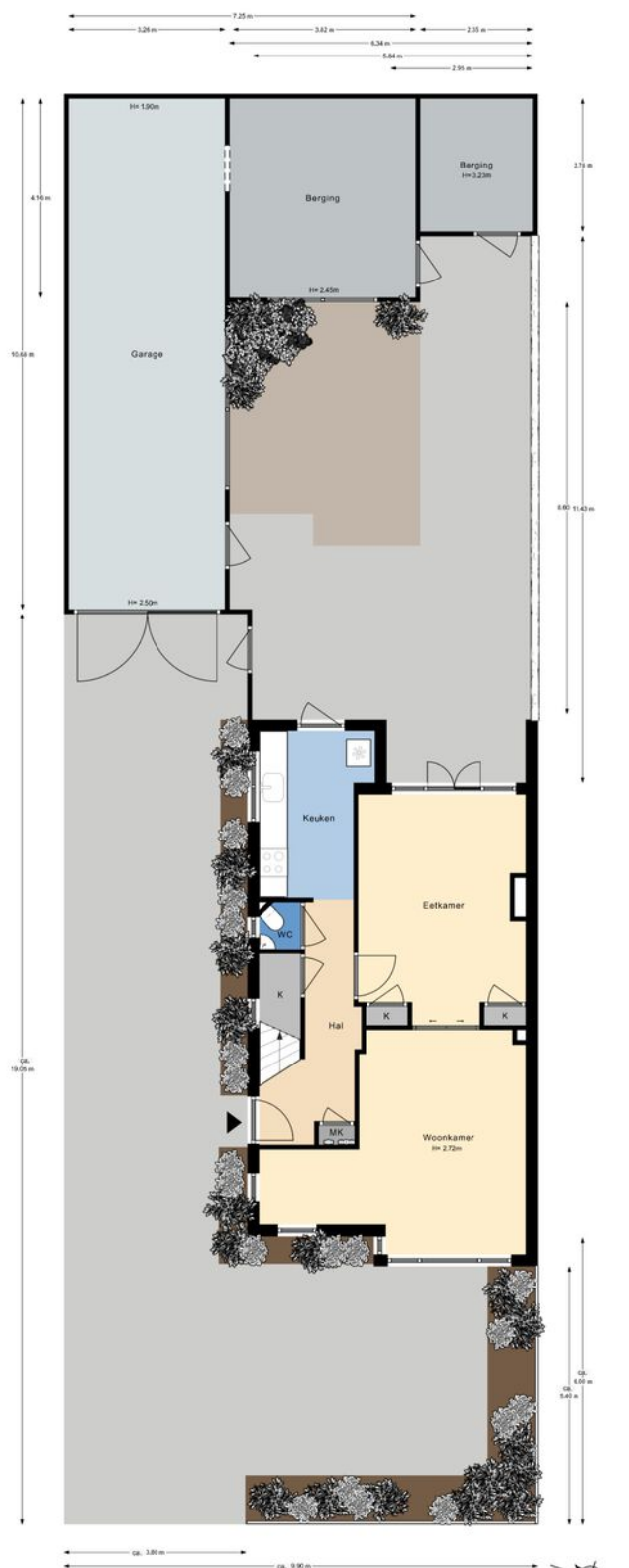
2e verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

> Plattegrond

Perceel



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Julianalaan 14

Kadastrale kaart

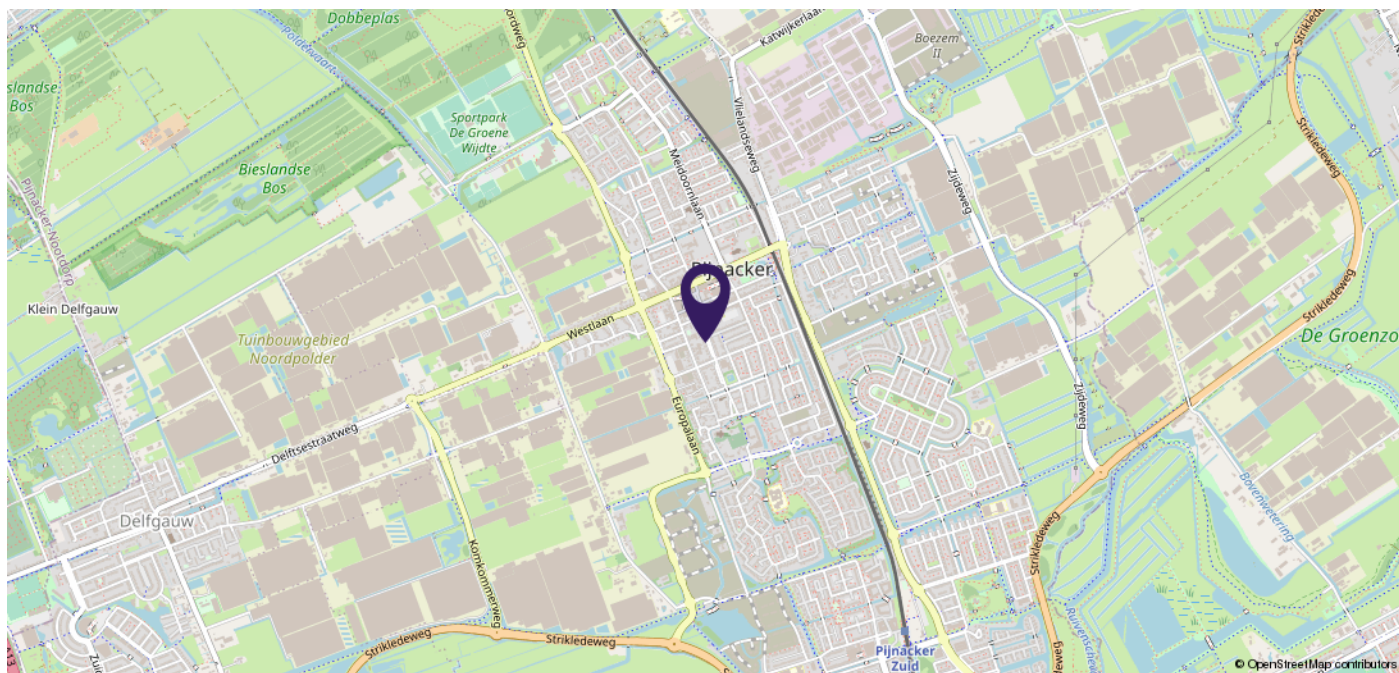
Uw referentie: julianalaan 14 Pijna



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Pijnacker Sectie C Perceel 8907	Schaal 1: 500 Kadaster 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 mei 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



> Plaatselijke informatie

Wijk

Nog heerlijk ouderwetse, dorpse gezelligheid in de oude kern van Pijnacker. Een leuke mix aan diverse woningen: appartementen, herenhuizen, vrijstaande woningen. Zowel oudbouw als nieuwere bouw.

Scholen & kinderopvang

De Beatrixschool zit heel centraal in het centrum. Er tegenover in dezelfde straat zit ook de kinderopvang. Nabij het centrum zit ook de Josephschool en de Casaschool.

Openbaar vervoer & autoverkeer

In het centrum zit metro station Pijnacker Centrum. De busverbinding tussen Delft en Zoetermeer stopt in het centrum. Vanuit het centrum zijn alle uitvalswegen gemakkelijk te bereiken.

Winkelcentra

Winkelcentrum Ackershof heeft een breed aanbod aan supermarkten, verswinkels, detailhandel en horeca. Ook erg handig: een grote parkeergarage onder het winkelcentrum, dus droog de boodschappen naar de auto brengen...

Sport & recreatie

Recreatie op korte afstand: de Groenzoom, het Balijbos en de Delftse Hout. Veel sportverenigingen in Pijnacker: voetbal, tennis, hockey, handbal, korfbal, manege, sportscholen en een zwembad.



> Extra informatie

De Laen Makelaardij treedt op namens de verkoper. Indien u een pand wenst aan te kopen, kunt u de informatie op onze website of in de brochure beschouwen als een uitnodiging tot het doen van een bod. De bieding kunt u zelf overbrengen, of laten overbrengen door bijvoorbeeld een makelaar die handelt in opdracht van u.

De Laen Makelaardij is lid van de **NVM**. De **erecode** van deze beroepsorganisatie van makelaars omschrijft een handelingswijze die de consument van een NVM makelaar mag verwachten. Bij consumenten bestaan vaak onduidelijkheden over het proces van aan- of verkopen van een woning. Daarom volgen hieronder een aantal aanwijzingen voor het onderhandelingsproces en het tot stand komen van een eventuele overeenkomst.

Het voortraject Om te onderhandelen, zal een kandidaat-koper eerst willen bezichtigen. De bezichtigingen gaan via de Laen Makelaardij, afspraken kunt u via ons kantoor maken. Het maken van een afspraak voor een bezichtiging geeft geen eerste rechten. Partijen zijn “vrij” totdat men in onderhandeling is getreden.

In de informatiebrochure is een aantal lijsten opgenomen waarmee de verkoper voldoet aan zijn of haar “**meldingsplicht**.” Een koper heeft zelf ook een **onderzoeksplicht**, dat betekent dat u zich op iedere mogelijke wijze mag (moet) informeren, of u daarbij bij kunt laten staan. Wij raden u aan om uw onderzoeksplicht serieus te nemen en eventueel deskundigen in te schakelen zoals een makelaar, taxateur en/of een bouwkundig inspectiebureau.

Het onderhandelingstraject

- de Laen Makelaardij BV verleent geen opties in strikt juridische zin (optie tot koop) bij de verkoop van een woning. Wat is eventueel wel mogelijk?

- Bedenktijd: Is de tijd die een verkoper u gunt om over een eventuele bieding na te denken. Of en wanneer een kandidaat-koper bedenktijd krijgt, is per situatie verschillend. Eventuele bezichtigingen met andere partijen gaan wel door.

- Onder bod zijn: Deze situatie doet zich voor wanneer de verkoper, onze opdrachtgever, een tegenvoorstel doet op uw (openings)bieding. In dat geval “zijn partijen in onderhandeling.” De Laen Makelaardij mag een nieuwe partij niet uitnodigen tot het doen van een bod. Het bezichtigingstraject kan in overleg met ons opdrachtgever wel doorgaan. Nieuwe kandidaten worden door ons geïnformeerd dat wij in onderhandeling zijn.

- Meer dan één biedende partij: Indien er al een onderhandeling loopt, kan zich de situatie voor doen dat een nieuwe partij toch een bod neerlegt. De Laen Makelaardij is dan verplicht deze bieding over te brengen aan de opdrachtgever. Wij verplichten ons ook de eerste partij te informeren van het feit dat er een andere bieding is binnen gekomen. Het is dan aan onze opdrachtgever om te bepalen hoe hij met de bieding omgaat. Hij kan de onderhandeling met de eerste kandidaat voortzetten en dan staat de tweede kandidaat in de wacht. Hij kan ook besluiten de onderhandelingen met de eerste kandidaat te beëindigen en met de tweede kandidaat op te starten. Een derde mogelijkheid kan zijn om alle kandidaten een eenmalig voorstel (ofwel eindvoorstel) te laten doen compleet met alle voorwaarden.

De koper is altijd verplicht een **waarborgsom** of **bankgarantie** af te geven bij de notaris. Dit bedrag is groot 10% van de koopsom.

Bij woningen met een bouwjaar van 1980 of ouder wordt standaard een **ouderdomsclausule** opgenomen.

In de vragenlijst kunnen aanvullende clausules worden opgenomen ten gunste van de verkoper. Dit zijn bijv. een asbestclausule, niet-bewoners- of materialenclausule. Een overdrachtsbelastingclausule ten gunste van verkoper zal altijd opgenomen worden.

In het kader van de Vierde Richtlijn **WWFT** zijn wij verplicht een standaard cliënten onderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliënten onderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden doorbelast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd. Onder PEP's (Politically Exposed Person) wordt verstaan personen die een prominente publieke functie bekleden of hebben bekleed en de directe familieleden of naaste geassocieerden van de personen.

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris waarbij de **royementskosten** voor het doorhalen van de hypotheek boven het gemiddelde liggen, komen deze meerkosten voor rekening van koper. Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf deze woning en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient de verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper.

Wanneer een koper 2 weken na ondertekening van de koopakte nog geen **notariskeuze** aan ons kantoor heeft doorgegeven, zal de koopakte toegestuurd worden naar notaris Wienen in Pijnacker voor verdere afwikkeling.

De meetinstructie is gebaseerd op de Uniforme meetstaat BBMI, welke gebaseerd is op **NEN2580**. 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.

Op iedere regel zijn uitzonderingen: zo kunnen er zich ook situaties voordoen die afwijken van wat hierboven is beschreven. Voor vragen kunt u terecht bij de Laen Makelaardij BV of op www.nvm.nl

Disclaimer: Deze brochure is met de uiterste zorg samengesteld. Echter voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens wordt noch door de Laen Makelaardij BV noch door haar opdrachtgever aansprakelijkheid aanvaard.

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ:

Julianalaan 14, 2641 HC Pijnacker



Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
TUIN					
Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐	
Beplanting tuin	☒	☐	☐	☐	We nemen, 1 x roos en 1 x kerria japonica mee
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐	Bewegingsmelders buitenlampen blijven. Eigen domotica gaat mee
Buitenberging of tuinhuis	☒	☐	☐	☐	
Kasten in berging	☐	☒	☐	☐	
Legplanken in berging	☐	☒	☐	☐	
Werkbank in berging	☐	☒	☐	☐	
Broeikas	☐	☐	☐	☒	
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒	
Overige losse zaken:					
- Buitenkast naast achterdeur	☐	☒	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☐	

OVERIGE ZAKEN EXTERIEUR	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
Deurbel	☒	☐	☐	☐	
Losse brievenbus	☐	☐	☐	☒	
Zonneschermb	☐	☐	☐	☒	
Rolluiken	☐	☐	☐	☒	
Screens	☐	☐	☐	☒	
Vlaggenstokhouder of vlaggenmast	☒	☐	☐	☐	
Schotel en/of antenne	☐	☐	☐	☒	
Kliko's (groen/grijs/blauw)	☒	☐	☐	☐	Groen/grijs - blauwe hebben we niet

BEVEILIGING	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
Alarm	☐	☒	☐	☐	
Kluis	☐	☐	☐	☒	
Veiligheidssloten	☐	☐	☐	☒	
Overige inbraakpreventie	☐	☒	☐	☐	
Rookmelders	☒	☐	☐	☐	
Koolmonoxide melder	☐	☐	☐	☒	
Veiligheidsschakelaar wasmachine	☐	☐	☐	☒	
Waterslot wasmachine	☐	☐	☐	☒	

RAAMBEKLEDING	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐	
Gordijnen	☐	☐	☐	☐	
Vitrages	☒	☐	☐	☐	
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒	
Vouwgordijnen	☐	☐	☐	☒	
Plisségordijnen	☒	☐	☐	☐	Woonkamer voor, grote slaapkamer achter (verduistering)
Lamellen	☐	☐	☐	☒	
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒	
Shutters	☐	☐	☐	☒	
(Losse) horren of rolhorren	☒	☐	☐	☐	

VLOERBEDEKKING	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
Tapijt	☒	☐	☐	☐	
Laminaat	☒	☐	☐	☐	
PVC vloer	☐	☐	☐	☒	
Vinyl / zeil	☐	☐	☐	☒	
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒	
Parketvloer	☐	☐	☐	☒	
Plavuizen of stenen vloer	☐	☐	☐	☒	

VERLICHTING	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
Inbouwspots	☒	☐	☐	☐	Keuken
Opbouwspots / plafondlampen	☒	☐	☐	☐	
Hanglampen	☐	☒	☐	☐	
Dimmers	☒	☐	☐	☐	
Overig:	☐	☐	☐	☒	

MEUBILAIR	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
Legplanken	☒	☐	☐	☐	Kelder
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
Bureaus	☐	☒	☐	☐	
Kapstok	☒	☐	☐	☐	
Spiegelwand(en)	☐	☐	☐	☒	
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒	
Schilderij ophangstelsel	☐	☐	☐	☒	
Overig meubilair	☐	☒	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

ELEKTRISCHE INSTALLATIES	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒	
Balans ventilatie systeem	☐	☐	☐	☒	
Airconditioning	☐	☐	☐	☒	
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒	
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐	
Zonneboiler	☐	☐	☐	☒	

SANITAIR	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐	
Toiletborstelhouder	☒	☐	☐	☐	
Spiegel	☒	☐	☐	☐	
Planchet / handdoekhaakje / toiletbril	☒	☐	☐	☐	
Ligbad	☒	☐	☐	☐	
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒	
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐	
Stoomdouche(cabine)	☐	☐	☐	☒	
Wastafel(meubel)	☒	☐	☐	☐	Incl. verwarmde spiegel
Losse kast	☒	☐	☐	☐	Opzetkast voor wasmachine
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒	

KEUKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐	
Gasfornuis met ingebouwde oven	☐	☐	☐	☒	
Gaskookplaat	☒	☐	☐	☐	
Inductiekookplaat	☐	☐	☐	☒	
Keramische kookplaat	☐	☐	☐	☒	
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐	
Koelvriescombinatie	☒	☐	☐	☐	Keuken
(Losse) koelkast	☐	☐	☐	☒	
(Losse) vriezer	☐	☒	☐	☐	
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐	
Oven	☐	☐	☐	☒	
Magnetron	☐	☐	☐	☒	
Combimagnetron	☒	☐	☐	☐	
Stoomoven	☐	☐	☐	☒	
Quooker	☐	☐	☐	☒	
Inbouwkoffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒	
Wijnklimaatkast	☐	☐	☐	☒	
Keukenaccessoires (rekjes etc.)	☐	☐	☐	☒	

VERWARMING / WARMWATER / ISOLATIE	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
C.v-ketel	☒	☐	☐	☐	
Warmtepomp	☐	☐	☐	☒	
Geiser	☐	☐	☐	☒	
Warmwaterboiler	☐	☐	☐	☒	
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐	
Thermostaat	☒	☐	☐	☐	Vloerverwarming badkamer
Intelligente thermostaten (Toon etc.)	☒	☐	☐	☐	Bosch cv mobiel
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒	

HAARDEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.	Verdere informatie
Open haard	☐	☐	☐	☒	
Sierschouw	☐	☐	☐	☒	
Gashaard	☐	☐	☐	☒	
Kachel	☐	☐	☐	☒	
Pellet kachel	☐	☐	☐	☒	

ANDERE ZAKEN DIE GEEN EIGENDOM ZIJN ZOALS HUUR OF LEASECONTRACTEN	Ja	Nee	N.v.t.		Verdere informatie
C.v.-ketel	☐	☐	☒		
Boiler	☐	☐	☒		
Geiser	☐	☐	☒		
Zonnepanelen	☐	☐	☒		
	☐	☐	☐		

LET OP! Bij zaken met een huur- of leasecontract dient het contract voor overdracht woning stopgezet / beëindigd / afgekocht te zijn!

VRAGENLIJST

Behorende bij

Julianalaan 14

te

Pijnacker.

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 vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Deze vragenlijst is ingevuld door de opdrachtgever(s) en veelal gecontroleerd door de makelaar. De gegeven informatie dient dan ook te worden beschouwd als gegeven door de opdrachtgever(s). De bedoeling van deze lijst is om een gegadigde voor een woning zo goed mogelijk te informeren over de huidige staat van het geheel.

1. Bijzonderheden

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand (<i>denk hierbij aan een verklaring van erfrecht of akte van verdeling</i>)?	Nee
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (<i>denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen</i>)?	Nee
Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (<i>denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens</i>)?	Nee
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Rusten er voorzover u weet bijzondere rechten op het perceel, zoals bijv. vruchtgebruik of erfdienstbaarheden? (<i>Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing</i>)	Nee
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee

Is er sprake (geweest) van ruilkaveling?	Nee, kavel is in 2000 gesplitst van 1 x 600 m2 naar 2 x 300m2 (= nr 12 en nr 14)
Is er een anti-speculatie beding van toepassing op de woning?	Nee
Is er sprake van onteigening?	Nee
Is uw woning opgenomen als beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk monument o.i.d.?	Nee
Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Is er over het pand een geschil / procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Is er bij de verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?	Nee
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij de verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?	Woning
Is dit gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	Ja

2. Gevels

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja, onder maaiveld. In winter staat onder betonnen kamer vloer paar cm water. Soms lichte vochtplekken in kelder. Vochtplekken woonkamer behandeld met antivocht, januari 2020.
Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevel of in de woning aanwezig?	Wat kleine haarscheurtje in plafond met aanhechting wanden. Huis is niet onderheid. Latei achterkamer gerepareerd in 2004.
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zijn de gevels na de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer en hoe is dit uitgevoerd?	Januari 2010
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, wanneer en hoe is dit uitgevoerd?	Maart 2017, alle voegen uigekapt en opnieuw gevoegd Van Deelen Gevelwerken

3. Daken

3. Daken				
Hoe oud zijn de daken?	Uitbouw	Niet bekend	Garage	Niet bekend
	Dakkapel	Niet bekend	Berging	Niet bekend
	Opbouw		Pannendak	1941
	Erker	2010	Overig	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee			
Zo ja, wat was de oorzaak en hoe is het opgelost?				
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie (zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen)?	Nee			
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja, zinkwerk erker en dakje voordeur. Dak tussenschuur vernieuwd mei 2015.			
Zo ja, wanneer en waarom is dit uitgevoerd?	in 2010, nieuw zinkwerk, oude was versleten			
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee			
Is het dak na de bouw geïsoleerd?	Ja			
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee			
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee			
Zijn de dakgoten vernieuwd?	Ja			

Zo ja, wanneer zijn de dakgoten vernieuwd?	April 2016
--	------------

4. Kozijnen, ramen en deuren	
Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Juli 2021
Is het schilderwerk door erkend schildersbedrijf uitgevoerd?	Ja, Paulo Batholomeu
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Is er sprake van isolerende beglazing (dubbelglas)?	Ja
Is er beglazing vernieuwd?	Ja
Zo ja, welke beglazing in de woning is vernieuwd?	Alle, op de grote slaapkamer achter na
Is er bij dubbel glas sprake van een lekke ruit of scheurvorming?	Ja, kleine te openen raampje in voordeur is lek sinds Januari 2021

5. Vloeren, plafonds en wanden	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja, wanden
Zijn er maatregelen genomen tegen bovenstaande vochtproblemen?	Ja in de kamer en kelder
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja, vochtdoorslag/schimmel in keuken achter koelkast. Op plafond erker woonkamer voor.
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Kleine beschadigingen aan sommige plafonds langs muren. Huis is niet onderheid. Schade in slaapkamer achter bed. Oorzaak was verbouwing badkamer (Van der Helm).
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerking (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?	Op sommige plaatsen is stucwerk wat los gekomen van muur. Bij lostrekken behang kan stucwerk loskomen.
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie (zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen)?	Nee, vloer woonkamer is geheel vervangen in december 2004 door beton.
Is de vloer tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee

Is de vloer na de bouw geïsoleerd?	Ja
Als de vloer na de bouw geïsoleerd is, hoe is dit uitgevoerd en wanneer?	Voorkamervloer is vervangen in december 2004, styroporblokken, door Lalleman.
Ligt er onder de huidige vloer een andere vloerbedekking?	In de hal, keuken, overloop
Zo ja, wat voor vloer ligt er onder de huidige vloerbedekking?	Linoleum (zeil). Zou asbest kunnen bevatten.

6. Kelder, kruipruimte en fundering

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Heeft u de kruipruimte laten isoleren?	Ja
Zo ja, wanneer en via welke methode?	2004 styropor vloerdelen
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja, hoogte ongeveer 40-50 cm hoogte
Zo ja, waar is het luik van de kruipruimte te vinden?	Voorkamer links voor
Is de kruipruimte droog?	Nee
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Ja, ietsje. Kelder is nu droog. Vijverfolie met houtwerk bekleed
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee, meetput grondwater zit in de stoep voor onze oprit. Grondwaterpeil wordt regelmatig door bedrijf gecontroleerd

7. Installaties

Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Close-in Boiler + Combiketel CV
Hoe wordt de woning verwarmd?	CV
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Alleen in de badkamer elektrische vloerverwarming
Zo ja, waar ligt de vloerverwarming?	In badkamer
Wat is het merk van de c.v.-ketel?	Bosch 30 HRC II Turbo Comfortsysteem 65
Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	2010 (21-10-2010)
Wanneer heeft de c.v.-ketel een laatste onderhoudsbeurt gehad?	April 2021 (KlimaaTec-Pijnacker)

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de c.v.-installatie noodzakelijk?	Nee
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken of hebben gelekt?	Ja, 1 radiator heeft gelekt in de achterkamer, voetventiel lekte.
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Weten we niet, deze worden door ons niet benut.
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Alleen keuken afvoer afzuigkap. Sinds mei 2016 afzuiging keuken via buis naar buiten
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja, woonkamer. Keuken/Douche schoorsteen verwijderd in 2017 Zonnepanelen
Is de elektrische installatie vernieuwd (Zo ja, wanneer is de elektrische installatie vernieuwd)?	Tussen 2000 en 2006 in gedeelten
Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?	Nee
Is er ergens nog oude canvas bedrading in de woning?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?	Mei 2017
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de Belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?	4,79 MWh (2020)
Hoelang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	25 jaar gegarandeerde output van 80%, 10 jaar gegarandeerde output van 90% en 10 jaar garantie op materialen, onderdelen en constructie
Zijn de panelen aangeschaft met subsidie (Zo ja, moet dit bedrag nog worden terugbetaald)?	Nee
Hoe is het internet in uw woning geregeld?	In elke kamer UTP bekabeling

8. Sanitair en riolering

Zijn er beschadigingen aan wastafels, kranen, douche, bad, toiletten, gootstenen, etc?	Nee
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool?	Ja. Geheel vernieuwd in 2002 tegelijk met de oprit
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering? (zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc?)	Nee
Is er voorzover u bekend een septictank of beerput in het perceel aanwezig?	Nee
Zo ja, waar bevindt de beerput of septictank zich in het perceel?	

9. Diversen

Wat is het bouwjaar van uw woning?	1941
Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?	Nee
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Geen idee, er ligt nog 'zeil' - Linoleum onder vloerbedekking overloop, hal en keuken. Linoleum zou asbest kunnen bevatten.
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Is de grond verontreinigd?	Nee
Is er een olietank aanwezig?	Nee
Is er een KIWA certificaat voor de sanering van de olietank aanwezig?	
Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc.)?	Nee
Is het pand voorzover u bekend aangetast door houtworm, boktor, zwam of andere ongedierte?	Nee
Is er voorzover u bekend sprake van betonrot (Chlorideschade) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?	Nee

Zo ja, heeft u hier onderzoek naar laten doen?	Nee
Is er een buitenkraan aanwezig?	Ja, naast achterdeur. Helaas geen vorstvrije, foutje Jantschik.

10. Verbouwingen

Hebben er extern verbouwingen plaatsgevonden? (bijv. een uitbouw of een dakkapel)	Ja
Zo ja, wanneer zijn deze werkzaamheden uitgevoerd?	Uitbouw badkamer september 2010
Hebben er intern verbouwingen plaatsgevonden? (bijv. keuken, badkamer, toilet, extra kamers gerealiseerd)	Toilet buiten badkamer geplaatst.
Zo ja, wanneer zijn deze werkzaamheden uitgevoerd?	Tussen 2000 en 2010
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd <u>zonder</u> omgevingsvergunning (of bouwvergunning)?	Ja
Indien u een parketvloer heeft, kan deze nog geschuurd worden?	

11.Vaste lasten

Onroerende zaak belasting per jaar?	407,22
Wat is de WOZ-waarde?	450000
Hoogheemraadschap Watersysteemheffing per jaar	eigenaar 90,09, ingezetene 123,29
Hoogheemraadschap Zuiveringsheffing per jaar	280,50 (3 eenheden)
Afvalstofheffing per jaar	359,88
Rioolheffing per jaar	228,36
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	Dunea: 17 Gas: 114 Elektra: -9 Blokverwarming:
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Hebt u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee, incasso per maand, per 1-11-2021 is alles betaald
Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving?	Nee

12. Garanties

Zijn er nog lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee
Bent u in het bezit een nieuwbouw certificaat?	Nee

13. Overig

Heeft u in de directe omgeving problemen of overlast van omliggende burens, winkels, groeperingen e.d. welke van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?	Nee, normale situatie. Muur naar de burens is enkel steens
Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving welke voor een koper wetenswaardig zijn?	Misschien nieuwbouw Bibliotheek - Cultureel centrum Julianalaan 47. Garage Hoeke komen appartementen
Is u verder nog iets bekend, dat naar uw idee van invloed kan zijn op de aankoopbeslissing van de koper?	Eigen oprit/parkeerplaats voor 3 auto's. Garage met ruimte voor 2 auto's. Gelegen dichtbij het centrum.

14. VvE checklist

Is de VvE ingeschreven in de Kamer van Koophandel?	
Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?	
Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	
Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:	Woning: Berging: Parkeerplaats:
Aantal stemmen voor uw appartement?	
Is er een professionele bestuurder? <i>Toelichting: Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering</i>	
Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	

Wordt er tenminste eenmaal per jaar vergaderd?	
Zijn er notulen of actielijsten van de laatste vergadering beschikbaar?	
Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	
Is er een collectieve opstalverzekering?	
Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? <i>Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.</i>	
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	
Is er een glasverzekering inbegrepen?	
Is er een reservefonds?	
Hoe hoog is het reservefonds?	Bedrag: Peildatum:
Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?	Jaar: Periode: tot:
Wat is de maandelijkse bijdrage aan de VvE?	Bedrag:
Zij er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	
Zijn alle aan de vereniging verschuldigde bedragen betaald?	
Moet er ook entreegeld betaald worden aan de vereniging van eigenaars?	

> Leuk huis gezien bij een andere makelaar?

Dan kunnen de dames van **de Laen Makelaardij** u helpen met de aankoop van uw nieuwe woning.

Een NVM makelaar werkt nooit met 2 petten op en kan dus óf verkoopmakelaar zijn óf aankoopmakelaar zijn.

Neem contact op met **de Laen Makelaardij** en wij bekijken uw toekomstige woning met aandacht en deskundigheid.

Ons kantoor levert altijd maatwerk. Daarom kunt u bij **de Laen Makelaardij** informeren naar de tarieven voor de hulp bij aankoop van een woning.



Met een NVM-aankoopmakelaar ben je zeker van de juiste keuze

NVM

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

nvm.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Oostlaan 6A
2641 DK
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90
www.delaen.nl
info@delaen.nl



de Laen
makelaardij