

## Breitnerstraat 4 te Baarn



**Vraagprijs € 495.000 k.k.**

## Omschrijving:

Op werkelijk één van Baarns meest idyllische plekjes, aan het fraaie Breitnerplantsoen gelegen, in lommerrijke groene woonwijk, in de stijl van de Amsterdamse school, charmante en goed onderhouden LINKERHELFT VAN DUBBEL 30-ER JAREN WOONHUIS met carport, kleine garage/berging, verzorgde grote voortuin met zonneterras en een zonnige besloten achtertuin op het zuiden met veranda waarbij u heerlijk van het zonnetje kunt genieten.

Perceeloppervlakte 171 m<sup>2</sup>.

### Indeling:

Overdekte zijentree met fraaie voordeur, hal v.v. eiken houten vloerdelen, uitgebreide meterkast, toilet met fontein, glas-in-lood deur geeft toegang tot knusse eetkamer tevens v.v. eiken houten vloerdelen, doorgang naar living/woonkamer ook v.v. eiken vloerdelen, naturel zandstenen schouw en mogelijkheid voor houtkachel, vrij uitzicht over prachtige voortuin en bomenzijde plantsoen. Forse landhuisstijl keuken met granieten aanrechtbladen, stoere schouw met 4-pits gasfornuis en diverse inbouwapparatuur. De keuken is v.v. plavuizenvloer met vloerverwarming, deur naar achtertuin en bijkeuken/wasruimte met cv opstelling (2016).

#### 1e verdieping:

Lichte overloop met studiehoekje, 3 goede en mooi afgewerkte slaapkamers allen v.v. dakkapellen en paneeldeuren en 2 v.v. vaste kast. Compacte lichte badkamer met hoekligbad, designradiator, wastafel en elektrische vloerverwarming.

#### 2e verdieping:

Via luik boven de overloop is de ruime stahoge bergzolder met Velux vensters bereikbaar. (Mogelijkheid voor kamer.)

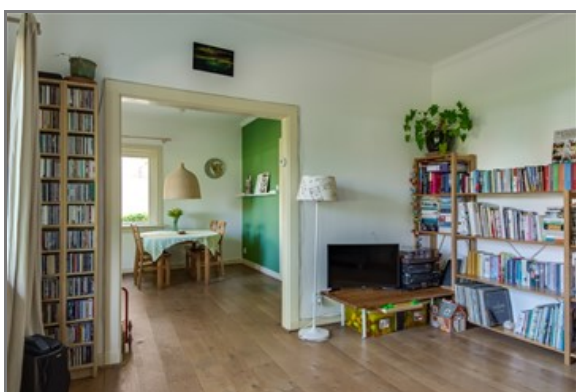
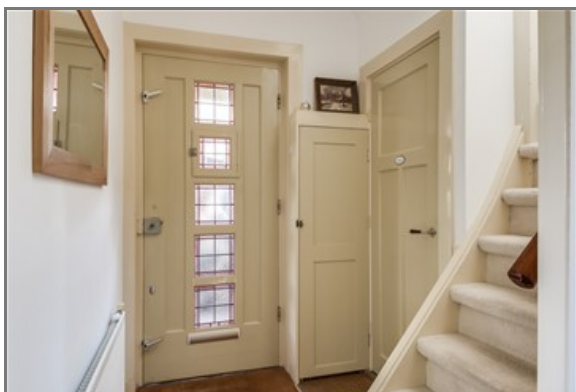
Deze sfeervolle woning is praktisch geheel v.v. dubbel glas, spouwmuur- en dakisolatie. Ligt werkelijk prachtig mooi aan het Breitnerplantsoen in "Het Rode Dorp" (een beschermd dorpsgezicht) nabij het centrum en vlakbij een buurtbakker.

## Kenmerken:

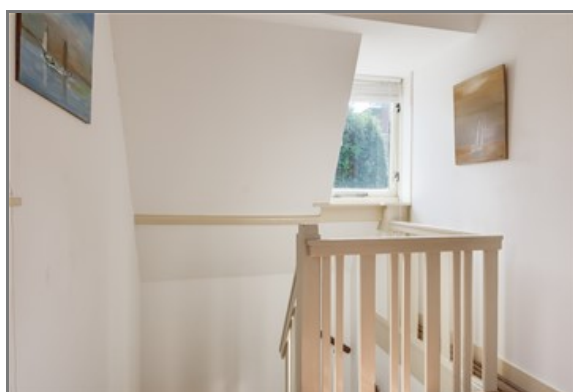
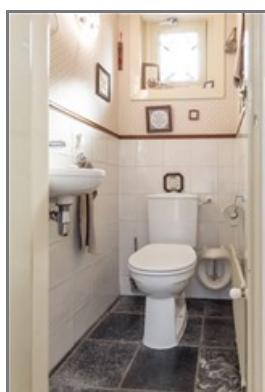
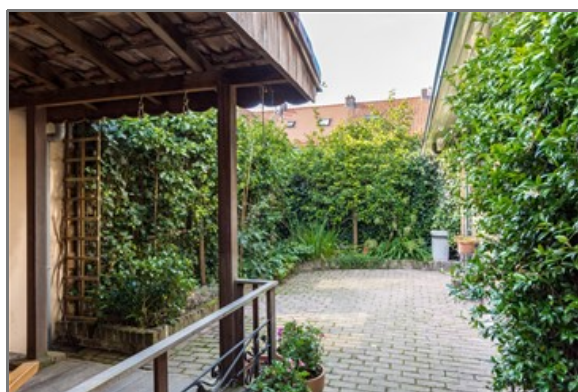
<b>Adres</b>	Breitnerstraat 4 te Baarn
<b>Vraagprijs</b>	€ 495.000 k.k.
<b>Bouwjaar</b>	1931
<b>Perceelopp</b>	171 m <sup>2</sup>
<b>Woonopp</b>	92 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	385 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Soort Object</b>	Helft van dubbel woonhuis
<b>Parkeergelegenheid</b>	Vrijstaand steen
<b>Tuin</b>	Verzorgd, zuid, 15 x 5



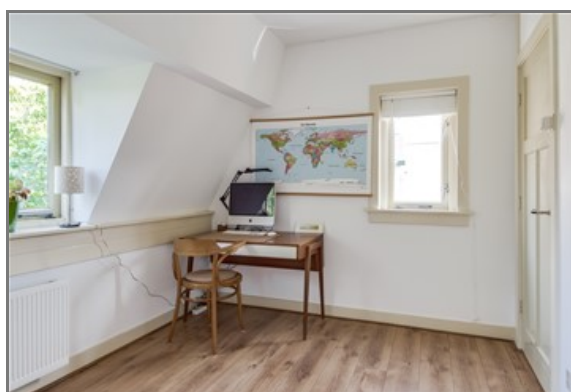
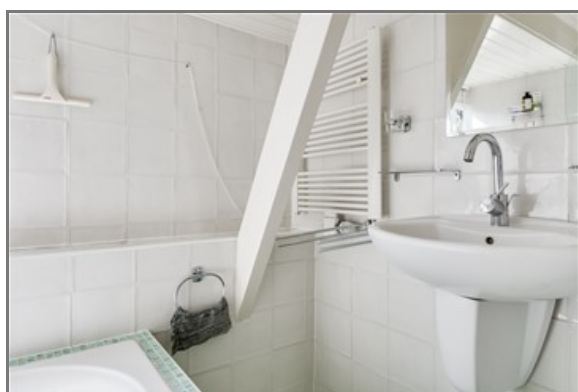
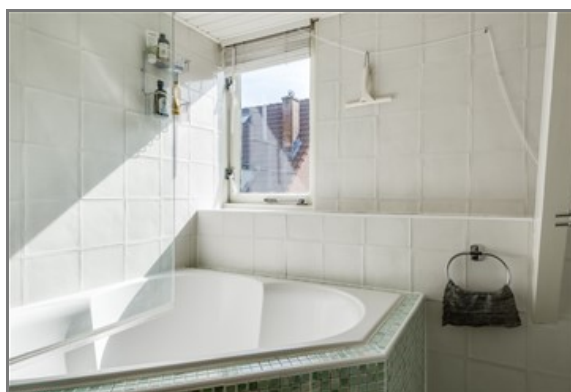
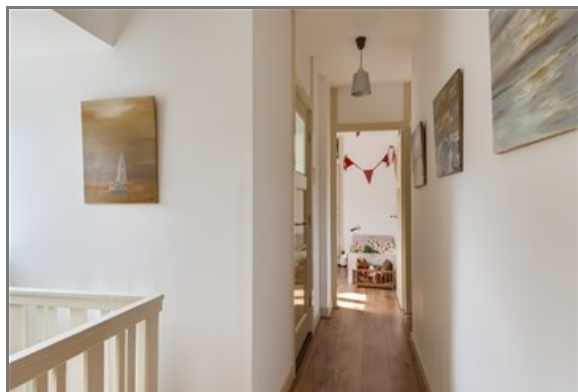
Foto's:



Foto's:



Foto's:



Foto's:





# BOS

makelaardij

Kadastrale kaart

Uw referentie: GVSB



12345

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baam  
Sectie H  
Perceel 475

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 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.



**Object&co**



# BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever    Bos Makelaardij o.g. Baarn  
Adres                Breitnerstraat 4, 3741SJ Baarn  
Document          OC-2021-83651  
Datum                14 september 2021



## Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 7 september 2021 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	140,20 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	167,50 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	<b>92,00 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	<b>13,90 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwegebonden buitenruimte(n)	<b>11,50 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	<b>12,80 m<sup>2</sup></b>
Bruto inhoud - Woning	<b>385,06 m<sup>3</sup></b>
Bruto inhoud - Geheel Perceel	458,86 m <sup>3</sup>

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Op locatie ingemeten door Bernhard Sporkslede op 7 september 2021.

Hilversum, 14 september 2021



Ing. Mario van Essen  
Object&co Nederland BV

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

## Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup> (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

## 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 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- 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 tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

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 het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

### Perceel (kadastrale grenzen)



Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

### MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

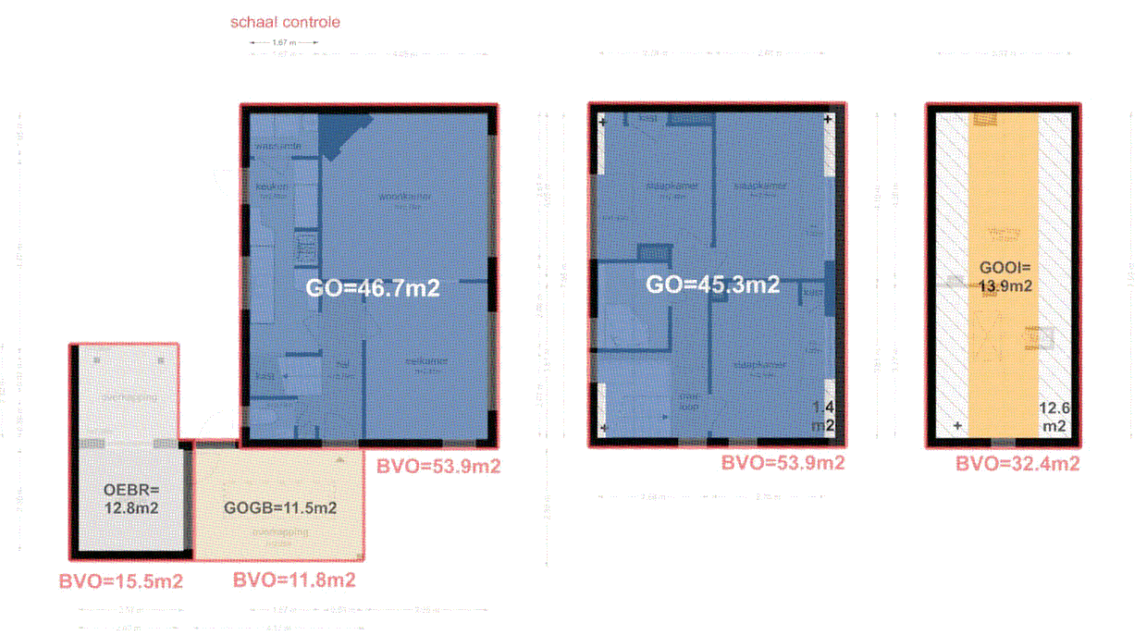
Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

Object&co		MEETCERTIFICAAT			MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008					
	Datum Meetopname	7 september 2021	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV						
	Datum Meetrapport	14 september 2021	Opsteller	Mario van Essen						
	MeetrappornaO&C	OC-2021-83651	Opnemer	Bernhard Sporkslede						
	Meetcertificaat type	A	Status	Definitief						
	Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat A:							
	Adres	Breitnerstraat 4	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
	Postcode/Plaats	3741SJ Baarn								
	Opdrachtgever	Bos Makelaardij o.g. Baarn	<small>Object&amp;co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2013. Tijdstippen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correcties bij C1:2008 in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetinstructie Bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580' en de 'Meetinstructie Bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580' in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.</small>							
	Adres	Bosstraat 11								
	Postcode/Plaats	3742 CK Baarn								
Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUDE	
	Vides/Schalingsgat	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitensruimte	Externe buitensruimte	Bruto inhoud	
	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m	E	F	G	H	M3	
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	D					I	
<b>Begane Grond</b>	<b>0,00</b>	<b>81,20</b>	<b>10,20</b>	<b>0,00</b>	<b>46,70</b>	<b>0,00</b>	<b>11,50</b>	<b>12,80</b>	<b>262,99</b>	
Woon-/werkruimte	-	53,90	7,20	-	46,70	-	-	-	189,19	
Overkapping	-	11,80	0,30	-	-	-	11,50	-	29,50	
Garage (DIB)	-	15,50	2,70	-	-	-	-	12,80	44,30	
<b>Eerste Verdieping</b>	<b>0,00</b>	<b>53,90</b>	<b>7,20</b>	<b>1,40</b>	<b>45,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>139,49</b>	
Woon-/werkruimte	-	53,90	7,20	1,40	45,30	-	-	-	139,49	
<b>Tweede Verdieping</b>	<b>0,00</b>	<b>32,40</b>	<b>5,90</b>	<b>12,60</b>	<b>0,00</b>	<b>13,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56,38</b>	
Vloering	-	32,40	5,90	12,60	-	13,90	-	-	56,38	
<b>Totalen geheel Perceel</b>	<b>0,00</b>	<b>167,50</b>	<b>23,30</b>	<b>14,00</b>	<b>92,00</b>	<b>13,90</b>	<b>11,50</b>	<b>12,80</b>	<b>458,86</b>	
Procentueel tov BVO		100%	13,91%	8,36%	54,93%	8,30%	6,87%	7,64%		
<b>Totalen Woning</b>		<b>140,20</b>		<b>T.b.v. Funda opgave in rood ---</b>	<b>92,00</b>	<b>13,90</b>	<b>11,50</b>	<b>12,80</b>	<b>385,06</b>	

© 2021 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwezig schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.



Legenda vlakkentekening:

- VIDES / SCHALMGAT > 4 m<sup>2</sup>
- BVO BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
- TERRA OPPERVLAKTE
- RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1.50 m
- VERTICAL VERKEER > 4 m<sup>2</sup> & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE
- GO GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
- GOOI GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
- GOGB GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBRUIKSGEBONDEN BUITENRUIMTE
- OEBR OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE

BBMI / NEN 2580 meetrapport / [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)



# BOS

makelaardij

## Plattegronden

Object&co

Breitnerstraat 4 - Baarn  
Begane Grond



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

BBMI / NEN 2580 meetrapport / [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

8

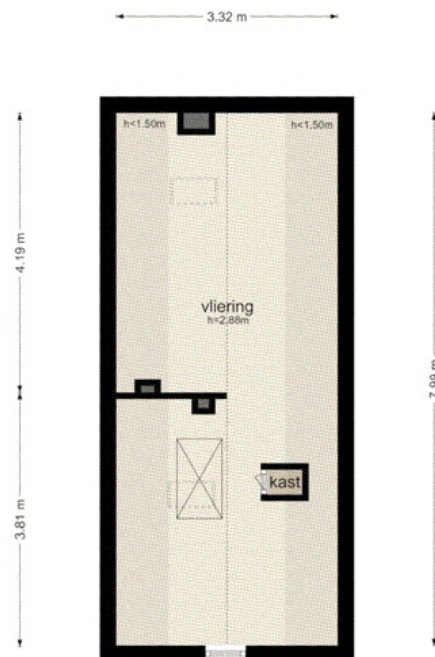


Breitnerstraat 4 - Baarn  
Eerste Verdieping



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

Breitnerstraat 4 - Baarn  
Tweede Verdieping



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



# BOS

makelaardij

Object&co



BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

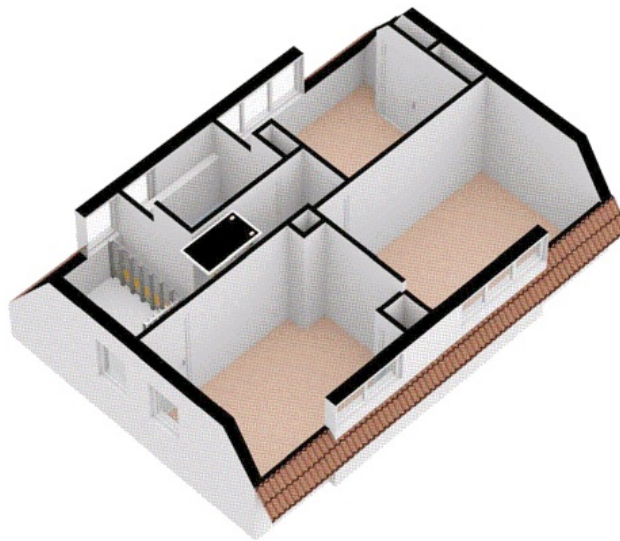
11



# BOS

makelaardij

Object&co



BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

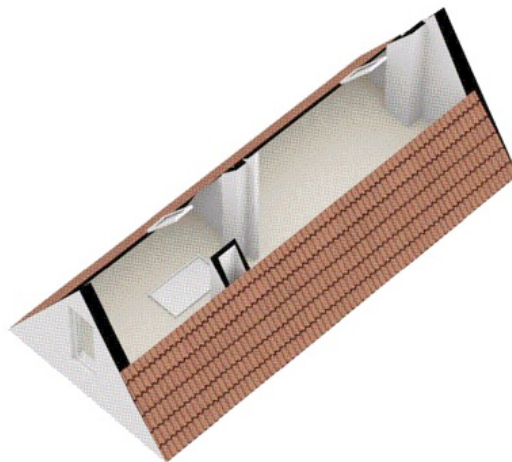
12



# BOS

makelaardij

Object&co



BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

13



Nederlandse Vereniging van Makelaars  
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

## NVM Lijst van zaken

Betreffende  
het  
perceel:  
d.d.:

Breitnerstraat 4 te Baarn

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/ <del>werkbank</del> in tuinhuis/ berging	X			
(Broei)kas				X
Voet droogmolen				X
Overige tuin, te weten:		X		
- Tuinslang +ophanging		X		
- Tuinmeubilair + accessoires		X		
- Regenton, vijverkuip +stenen		X		
- Volgelhuisjes, potten + planten		X		
<b>Woning</b>				
Vlaggenmast				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen		X		
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten:				
- Gordijnrails/gordijnen/vitrages		X		
- Rolgordijnen		X		
- Houten jaloezieën		X		

Betref: Breitnerstraat 4 te Baarn

paraaf koper:

paraaf verkoper:

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	X			
- Parketvloer/laminaat	X			
- Plavuizen	X			
- Houten vloer woonkamer/gang	X		(in overleg)	
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Vloerverwarming keuken + badkamer	X			
-				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
(Voorzet) open haard met toebehoren				X
Allesbrander			X	
Kachels CV	X			
Isolatievoorzieningen	X			
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				X
-				
Radiatorafwerking				X
Schilderijophangstelsysteem		X		
Keukenblok met bovenkasten	Bij voorkeur bovenkasten mee, in overleg			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	In overleg*			
- Combi-oven	In overleg*			
- Koelkast	In overleg*			
- Fornois	In overleg*			
-	* Blijft achter maar als eruit gaat graag meenemen			
Keukenaccessoires				
- Blauwe plankjes met glazen voorraadkannen		X		
- lepelrekje		X		
Verlichting, te weten:				
- Alle binnen verlichting		X		
-				

Betreft: Breitnerstraat 4 te Baarn

paraaf koper:

paraaf verkoper:



# BOS

makelaardij

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Losse kasten, legplanken, te weten:				
- Alle losse kasten		X		
- Losse planken bijkeuken/woonkamer		X		
- Losse planken inbouwkast studeerkamer		X		
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Wastafels met accessoires	X			
Toiletaccessoires		X		
-				
-				
Badkameraccessoires				
- Alle metalen accessoires		X		
- Spiegel		X		
-				
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasmachine		X		
<b>Overig</b>				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen, te weten:				X
-				
-				
-				
Overige zaken, te weten:				
- Alle spiegels	X			
-				
-				

voor akkoord:

De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner).

koper (en echtgeno(o)t(e)/partner).

plaats en datum:

plaats en datum:

Betreft: Breitnerstraat 4 te Baarn

paraaf koper:

paraaf verkoper:





# BOS

makelaardij

## Vragenlijst over de woning

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



## 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 vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning:

Breitwaastraat 4.  
3741 SJ BAARN.

### 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  
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)  ja  nee  
Zo ja, welke?

**Vragenlijst over de woning**

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  ja  nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?  
Zo ja, hoe lang nog?  ja  nee
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee  
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee  
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?  ja  nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  ja  nee  
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  ja  nee  
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?  
Bedrag: €  
Duur:
- k. Is er sprake van onteigening?  ja  nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja:  
- is er een huurcontract?  ja  nee  
- welk gedeelte is verhuurd?  
  
- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?  
  
- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)?  
  
- heeft de huurder een waarborgsom gestort?  ja  nee  
Zo ja, hoeveel? €  
- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)?  ja  nee  
Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  ja  nee  
Zo ja, toelichting:



## Vragenlijst over de woning

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  ja  nee  
Zo ja, waarom?
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?  ja  nee  
Zo ja, waarom?
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)? *Woning*  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  ja  nee  
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?  n.v.t.  ja  nee  
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, waar? *inbraakschade in raam naast de voordeur - gerepareerd sept 2021*
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd?  ja  nee  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken: *voorz 2011*



# BOS

makelaardij

4

## Vragenlijst over de woning

Overige daken: *voor 2011*

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  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? *scheve in de schoorsteen, kop boven*
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  ja  nee  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  ja  nee  
Zo ja, toelichting:
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?  ja  nee  
Zo ja, toelichting:
4. Kozijnen, ramen en deuren *raam naast voordeur 2021*
- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? *achterzijde: 2020*  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? *voorzijde: 2016*  
Zo ja, door wie? *alleen raam naast voordeur van Wynen*  ja  nee
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee  
Zo nee, toelichting:
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  ja  nee  
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
- d. Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? *glas voordeur + snelle raam bevestiging/vliering*
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?  ja  nee  
Zo ja, waar?



## Vragenlijst over de woning

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  ja  nee  
Zo ja, waar? *beschermd badkamer (gerepareerd) stucwerk is wecheping verbouwd hier en daar kleine scheuren*
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?  ja  nee  
Zo ja, waar? *zie vraag e*
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  ja  nee  
Zo ja, waar? *voet aanloop in 2de balk onder de vloer in de woonkamer*
- f. Is er sprake van vloerisolatie?  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?  ja  nee  
Is de kruipruimte droog?  meestal  ja  nee  
Zo nee of meestal, toelichting:
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  soms  ja  nee  
Zo nee of soms, toelichting:
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  ja  nee  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?  n.v.t.  ja  nee  
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?



## Vragenlijst over de woning

### 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem)?

*cv installatie*

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?

Merk: *ATAG*

Leeftijd: *5 jaar (2016)*

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Datum: *2 augustus 2021*

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

ja  nee

Zo ja, door wie? *Energiewacht groep*

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)?

ja  nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

ja  nee

Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

ja  nee

Zo ja, waar en welke?

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

ja  nee

Zo ja, waar?

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?

ja  nee

Zo ja, waar?

*Badkamer  
keuken*

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

ja  nee

Zo ja, welke?

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

ja  nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

n.v.t.

nader overeen te komen

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?

ja  nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?

ja  nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar:

Installateur:

*nvt*  
↓

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

ja  nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar:



# BOS

makelaardij

## Vragenlijst over de woning

7

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

ja  nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

n.v.t.  ja  nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

*2021*

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

*voorjaar 2021*

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

niet bekend  ja  nee

k. Is de elektrische installatie vernieuwd?

ja  nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

niet bekend  ja  nee

Zo ja, welke?

## 8. Sanitair en riolering

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

ja  nee

Zo ja, welke?

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

ja  nee

Zo nee, welke niet?

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

ja  nee

d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

ja  nee

Zo ja, welke?

e. Is er een andere voorziening, zoals een septic tank, beerput of dergelijk aanwezig?

ja  nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## 9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning?

*1932*

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

niet bekend  ja  nee

Zo ja, welke en waar?

### Vragenlijst over de woning

8

- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  
 niet bekend  ja  nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?  
 Zo ja, waar?  niet bekend  ja  nee
- e. Is de grond verontreinigd?  
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  
 n.v.t.  ja  nee  
 n.v.t.  ja  nee
- f. Is er een olietank aanwezig?  
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?  n.v.t.  ja  nee  
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t.  ja  nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?  
 Zo ja, waar?  ja  nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  
 Zo ja, waar?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)?  
 Zo ja, waar?  niet bekend  ja  nee
- j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee  
 Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  
 Zo ja, welke?  niet bekend  ja  nee
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  
 Zo ja, welke label?  ja  nee





# BOS

makelaardij

## Vragenlijst over de woning

9

### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 296.86  
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 302.000  
Peiljaar: 2021
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 198.95  
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 237.96  
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas: € 175.00  
Elektra: €  
Blokverwarming: €  
Anders: €
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.*  ja  nee
- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  ja  nee  
Afkoopsom: €  
Duur:
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:  
Hoe hoog is dan de canon per jaar? €  
Heeft u alle canons betaald?  n.v.t.  ja  nee  
Is de canon afgekocht?  n.v.t.  ja  nee  
Zo ja, tot wanneer?
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  ja  nee  
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  ja  nee  
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?  
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

## Vragenlijst over de woning

### 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)?  ja  nee

Zo ja, welke?

### 12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

#### INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

#### ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

*[Handwritten signature]*

## Algemene informatie:

### Brochure

De in deze brochure opgenomen vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding. Hoewel deze informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juistheid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens, afbeeldingen en tekeningen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor de aankoop van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hijzelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopende makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Eventueel kan de makelaar van de koper de verantwoording van deze onderzoeksplicht dragen.

### NVM-koopovereenkomst

Ons kantoor maakt gebruik van de standaard NVM-koopovereenkomst. Dit betekent dat de daarin opgenomen bepalingen en voorwaarden automatisch op de met de koper te sluiten koopovereenkomst van toepassing zijn. In deze koopovereenkomst wordt ondermeer opgenomen dat koper binnen 4 weken na de totstandkoming van de overeenkomst een bankgarantie/waarborgsom stelt/stort bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. Voorts geldt voor zowel koper als verkoper dat de wederpartij, bij het niet nakomen van de in de koopovereenkomst vastgelegde verplichtingen, een boete verbeurt ten bedrage van 10% van de koopsom. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een woonvergunning of financiering) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Bent u niet bekend met de inhoud van de standaard NVM-koopovereenkomst, geeft u dit dan voorafgaand aan de onderhandelingen aan. De makelaar kan u terzake dan tijdig informeren.

Volgend op de mondelinge overeenstemming, dient, in overleg, maar zo spoedig mogelijk, de koopovereenkomst ondertekend te worden door partijen, ten kantore van verkopend makelaar. Deze overeenkomst is pas bindend als zowel verkoper als koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de 3 dagen bedenktijd beëindigd zijn.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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'.

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### Nadere informatie

Wenst u nadere informatie, dan verstrekken wij u die graag. U bent van harte welkom op ons kantoor, maar u kunt ons natuurlijk ook even bellen of e-mailen.

Bos Makelaardij

Bosstraat 11

3742 CK BAARN

tel.: 035 5415141

[info@bos-makelaardij.nl](mailto:info@bos-makelaardij.nl)

Bezoek ook eens onze website: [www.bos-makelaardij.nl](http://www.bos-makelaardij.nl)

Hier vindt u ons actuele woningaanbod en algemene informatie.

Tevens kunt u er een gratis zoekopdracht voor ons eigen woningaanbod plaatsen.