

# Monumentaal pand binnen de vesting



**Kolpa v/d Hoek**

Maarland Noordzijde 103  
Brielle

vraagprijs:  
€ 799.500 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	-1906
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	10
Inhoud:	1176 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	339 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	830 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	76 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel



## Omschrijving

Toe aan een uitdaging? Bent u op zoek naar een monumentaal pand midden in de Vesting en bent u bereid om de handen uit de mouwen te steken? Dan is dit uw kans!

Het betreft hier een ruim pand dat tal van mogelijkheden biedt: zo zijn er aan de achterzijde woonvoorzieningen als een keuken, woonkamer en slaapkamer, aan de voorzijde is er naast een kantoorruimte ook een werkplaats en atelier.

Het zijn als het ware 3 panden ineen.

Het pand is gelegen middenin het gezellige centrum van de oude vestigingsstad Brielle met al haar voorzieningen en horeca bevindt zich op loopafstand. Bovendien liggen het openbaar vervoer, scholen, supermarkten, het medisch centrum, sportaccommodaties en uitvalswegen om de hoek.

Brielle vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europoort, Maasvlakte en Botlek en ook Rotterdam is uitstekend te bereiken.

Voor de natuur-, bos- en strandliefhebbers zijn Oostvoorne, Rockanje en ook de haven van Hellevoetsluis prima te bereiken maar ook het Spui en het Brielse Meer zijn nabij gelegen.

### INDELING:

Begane grond:

Entree via de voordeur met hal, meterkast en toegang tot kantoorruimte, werkplaats, woonkamer, bijkeuken, provisiekast en trapopgang naar de verdieping.

De bijkeuken heeft een opstelplek voor zowel wasmachine als -droger en leuk detail hier is de voormalige en authentieke waterpomp. Vanuit hier is er toegang tot de slaapkamer en keuken. Het ruime atelier biedt tal van mogelijkheden en heeft daarnaast een keukenblok met spoelbak, een badkamer met toilet, douche en wastafel en een trapopgang waarmee het bovenliggende atelier toegankelijk is.

Vanuit het atelier is er een doorgang naar een 2e atelier, gelegen aan de straatzijde. Deze is ruim en heeft aan de zijkant 2 opslaande

en heeft aan de zijkant 2 openslaande tuindeuren waarmee de tuin bereikbaar is. De woonkeuken is ruim, heeft een authentiek balkenplafond en een keuken in hoekopstelling. Er is een 4-pits vrijstaand Boretti fornuis met tepanyaki bakplaat, oven en afzuigkap en er is inbouwapparatuur zoals 1,5 spoelbak, vaatwasser en koelkast.

#### Verdieping:

Middels de trapgang in het rechterdeel bereikt de overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De ruime dakkapel zorgt hier voor een fijne lichtinval.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde, de authentieke vaste kastenwand is nog aanwezig en vanuit het raam kijk je heerlijk weg over de vesting.

De badkamer is ruim, heeft een dakkapel, ligbad, douche, toilet, bidet en 2 wastafels.

Middels de trap in de werkplaats bereik je het atelier. Dit is een fijne plek met veel lichtinval, een glazen vide en bovendien de ouderwetse balkenpartij. Vanuit hier stap je zo in de aangrenzende werkkamer en vervolgens grenst hier de berging danwel technische ruimte aan.

#### Bergzolder:

De ruimte boven de keuken is in gebruik als bergzolder en toegankelijk vanuit het atelier op de begane grond.

#### Tuin:

Het perceel kan naar wens worden ingericht. Achter de woning is er thans een beschut en bestraat terras en de ruime zijtuin wordt deels gebruikt als oprit en er staan 2 houten schuren v.v. elektra.

De tuin is gelegen op het zuidwesten waardoor je op ieder gewenst moment danwel zon of een plekje in de schaduw kunt vinden.

De tuin wordt omlijst door een groene haag en leuk detail hier is de oude stadsmuur aan de achterzijde.

#### Overige kenmerken:

- Bouwjaar ca. 1750
- Monumentaal pand
- Houten kozijnen met enkele beglazing en deels voorzetramen
- Nefit Topline HR II cv-ketel op leasebasis bj. 2017





Bijzonderheden:

- Mogelijkheden tot diverse subsidies en rentekorting i.v.m. rijksmonument, vraag naar de mogelijkheden bij uw hypotheekadviseur;
- In de koopakte zal de ouderdomsclausule worden opgenomen.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.

Neem uw eigen NVM aankoop makelaar mee!

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.



Woonkamer  
Begane grond



Keuken  
Begane grond













Slaapkamer  
1e etage



Badkamer  
1e etage



CV ruimte  
1e etage





# Plattegrond



## Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

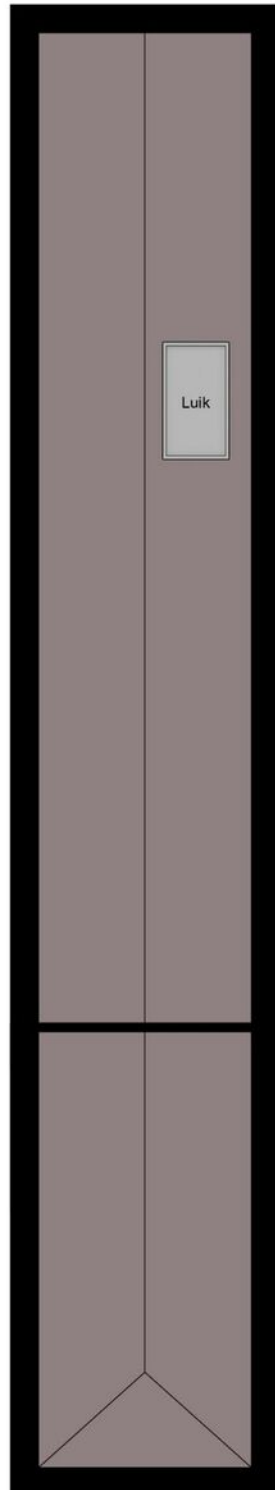


## Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

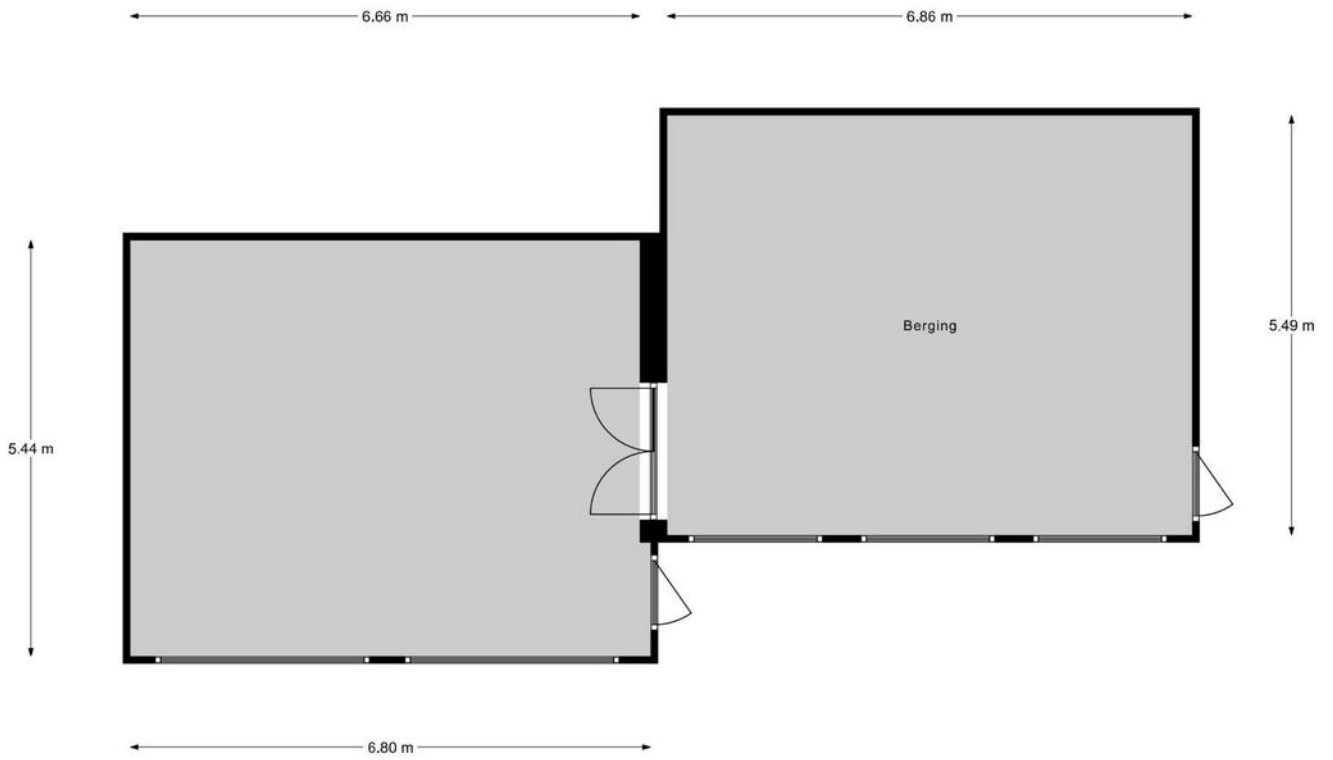
← 2.20 m →



Vliering

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Berging

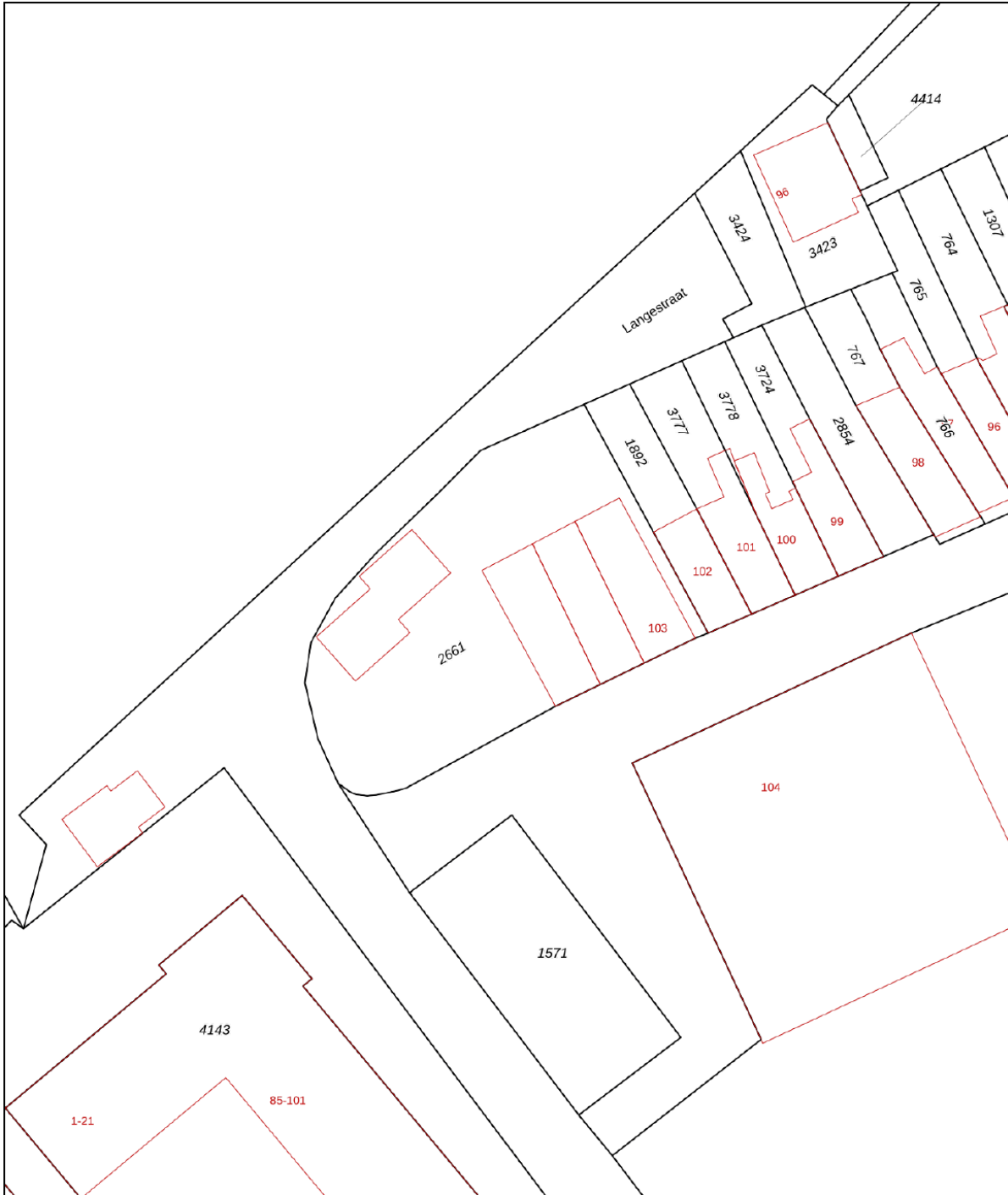
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



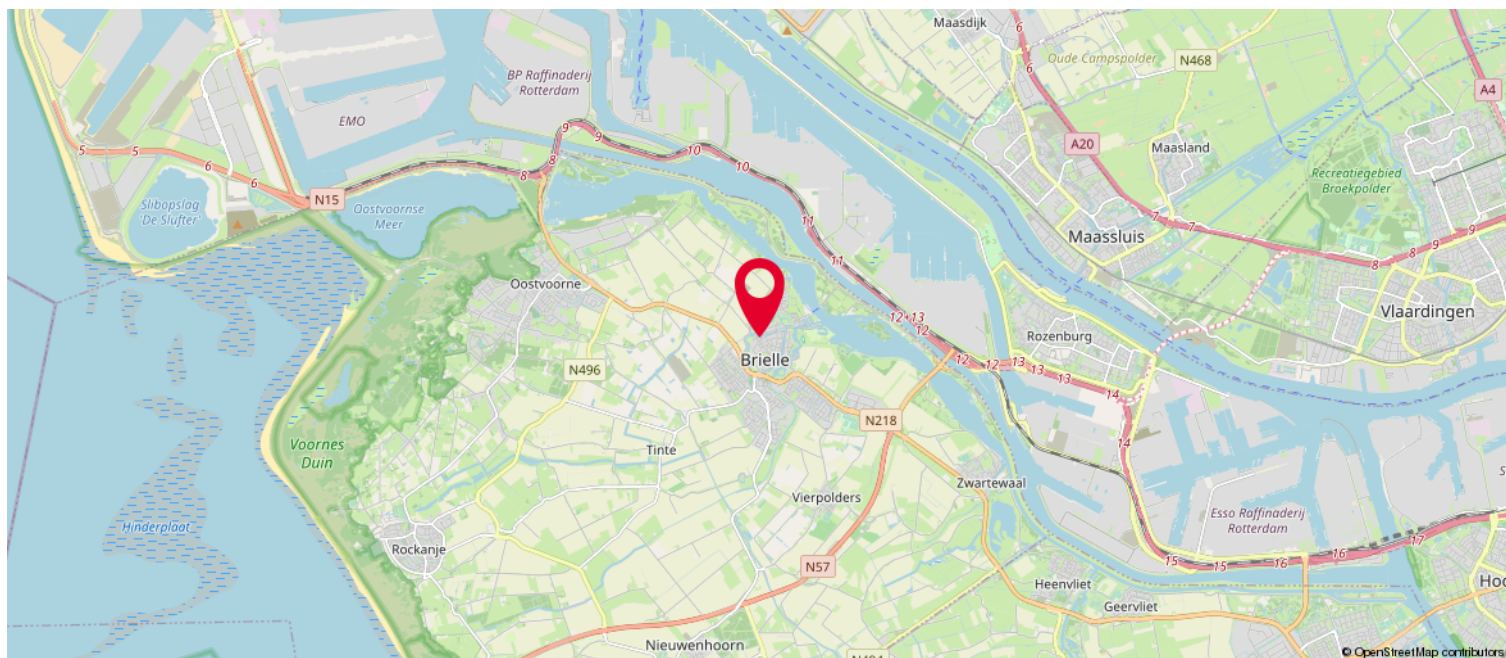
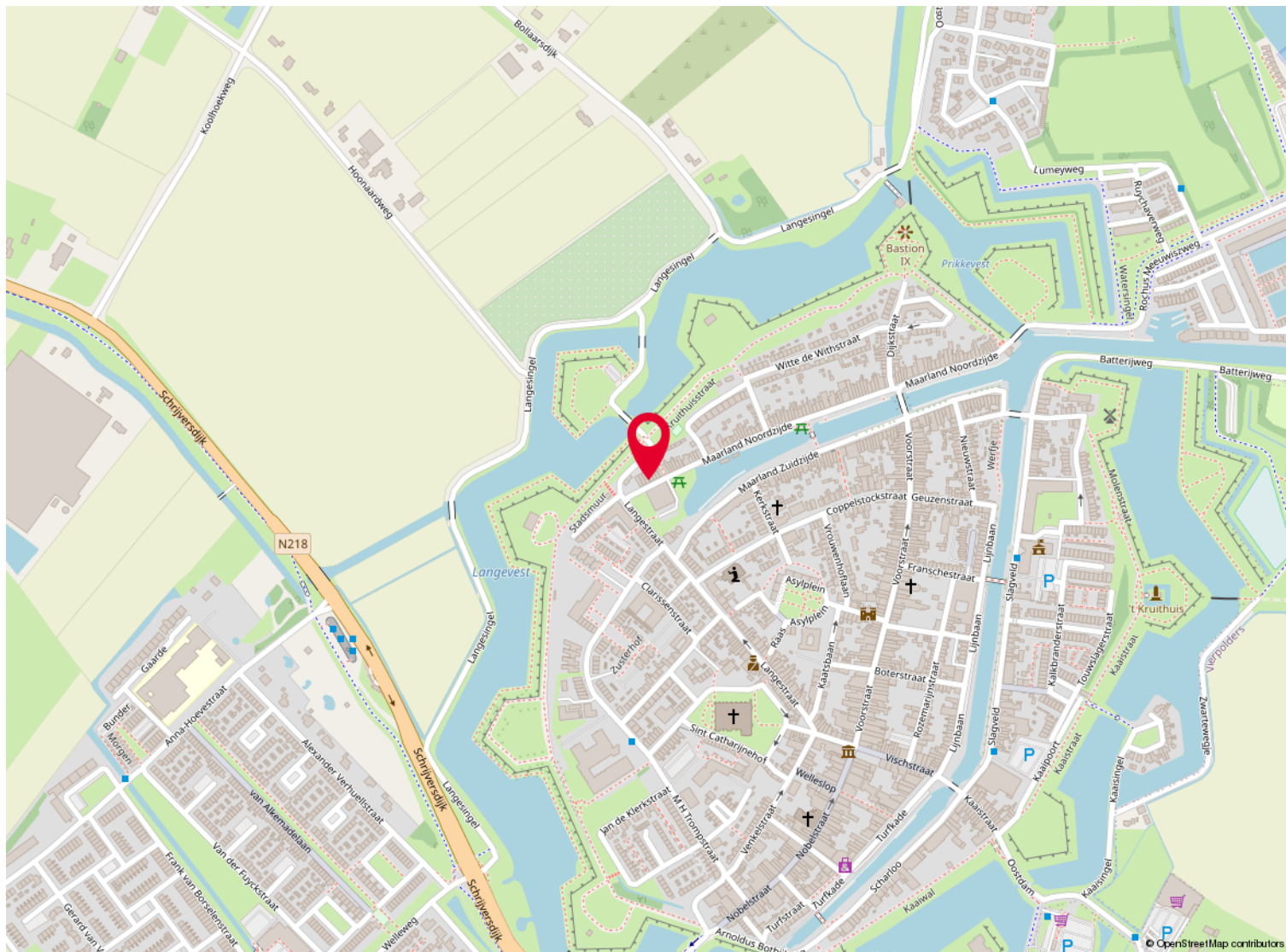
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Brielle	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2661	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juli 2023  
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.

# Locatie op de kaart



# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 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?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

# NVM Vragenlijst

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

Zo ja, welke?

Zie akte van levering

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Ja

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Ja

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

# NVM Vragenlijst

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/  
gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: NVT

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? NVT

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? NVT

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) NVT

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke? NVT

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
---------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 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.)	Nee
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Woning
------------------------------------------------------------------------------	--------

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
------------------------------------------------	----

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	Nee
----------------------------------------------------------------------------	-----

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

# NVM Vragenlijst

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
Zo ja, waar?	diverse plekken

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	achtergevel boven

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Delen van zolder en van grote studio zijn geïsoleerd, verder niet. Tweede schuur is geïsoleerd.

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Onbekend, reeds aanwezig bij koop in 2001
Overige daken:	Onbekend, reeds aanwezig bij koop in 2001

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
---------------------------------------	----

# NVM Vragenlijst

Zo ja, waar?	Er zijn diverse plekken geweest, die op 1 na zijn gerepareerd. Plekken waren: boven de raam in slaapkamer achterzijde; dak slaapkamer voorzijde; badkamer eerste verdieping; studio ruimte baven raam; Dakraam in tussenruimte. Heel lang geleden: in gang eerste verdiepieng (al meer dan 20 jaar droog). Niet gerepareerd: oude zolder zichtbaar kapotte dakkapel.
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Bij reparaties bleken sommige pannelatten verrot te zijn. Over het algemeen geldt dat de daken oud zijn en diverse gebreken kunnen vertonen.
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Reparaties zijn verricht aan lekkages, al naar gelang zij zich hebben voorgedaan. De schuurdaken zijn vernieuwd in 2023.
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee



# NVM Vragenlijst

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Diverse
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout en staal
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2021
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	Zelf
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Nee
Zo nee, toelichting:	Diverse schuiframen zijn vast of stroef. Slot van deur naar tussenpad is kapot. Wordt nooit gebruikt. Toegang is mogelijk vanuit de tuin. Raam in voorkamer naar tussenpad heeft een niet-functionerende zonwering.
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Nee
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Deur naar tussenpad: slot is kapot. Verder alles aanwezig.

# NVM Vragenlijst

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Nee

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++,  
zie de glassponning waarin doorgaans staat  
vermeld welke type glas er is geplaatst)

Bij de meeste ramen is gebruik gemaakt van achterzet ramen van acryl. Dubbel glas is niet toegestaan.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Geen, behalve wat betreft achterzetramen. Geen achterzetraam in gebruik op een paar ramen.

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.) Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Ja

Zo ja, waar? In de gang is er sprake van optrekkend vocht, mogelijk ook in studio aan de straatzijde.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Ja

Zo ja, waar? Zetscheuren in tegels badkamer boven en toilet beneden.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

# NVM Vragenlijst

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Ja

Zo ja, waar?

Slaapkamer achter is niet goed behangen - het behang laat los. stucwerk zichtbaar aangetast op plekken van otrekkend vocht - gang en achterwand studio. Verder is de conditie zoals verwacht bij zo'n oud object.

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

alles

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Niet tijdens mijn bewoning, naar verluid op koeienhuiden gebouwd.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

# NVM Vragenlijst

Zo nee of meestal, toelichting:	Er is voor zover bekend alleen een kleine ruimte bij de voordeur. Voor de rest geen bekende toegang tot kruipruimtes
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	Geen kelder - NVT
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	Gehuurd CV ketel met radiatoren in alle kamers.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Nee
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	Ketel is gehuurd, radiatoren zijn eigendom.
Merk van de installatie(s):	Nefit
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Noordzij Brielle

# NVM Vragenlijst

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Ja

Zo ja, wat is u opgevallen?

Sommige thermostaatkranen werken niet/zitten vast. Vooral in voorkamer tegen binnenwand, en in achterkamer tegen buitenwand.

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

Soms vastzittende thermostaatkranen - zie boven

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?  
Elektrisch:

Nee

warm water:

Nee

overig, namelijk

nvt

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

nvt

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

nvt

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

nvt

# NVM Vragenlijst

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Ja
Zo ja, welke?	Soms vastzittende thermostaatkranen - zie boven

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
----------------------------------------------------	-----

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
--------------------------------------------------------------	-----

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	Nee
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	Geen
------------------------------------------------	------

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Nee
----------------------------------------	-----

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

# NVM Vragenlijst

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

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

Er zijn diverse afvoerkanalen, die echter niet in gebruik zijn. De enige is een korte afvoer vanaf de CV installatie die voor zover bekend niet aan roetvorming onderhevig is.

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Ikzelf alleen de oude AGA afvoer tot ca. 2015.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Meterkast is vernieuwd met meerdere groepen en met krachtstroom. Ca. 3 jaar geleden.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Voor zover bekend niet

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Wel een krachtstroomaansluiting

Blijft deze achter?

Ja

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

# NVM Vragenlijst

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Enkele jaren.

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke? Keukenkraan lekt een beetje

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 20 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Zo nee, welke niet? De afvoer vanaf toilet beneden raakt soms verstopt. Misschien eens in de 2 tot 3 jaar. Advies is om voorzichtig te zijn met overmatig materiaal (papier enz.) Bij verstopping wordt gebruik gemaakt van TOS ontstoppingsbedrijf die de afvoer voor een bedrag van rond de 80 euro ontstopt. Pas op andere bedrijven die meer dan het 10-voudige vragen!!!



# NVM Vragenlijst

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Zo ja, welke? Bij bepaalde weersomstandigheden (luchtdruk?) kan de afvoer/zwaanshals in de vloer van de wc beneden droogkomen. Even water laten lopen lost het probleem op.

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

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

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2001

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Vaatwasser 2018? Fornuis 2015. Rest 2001. Koelkast 2021

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? Er is alleen een vaatwasser. Fornuis en koelkasten staan los.

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

# NVM Vragenlijst

Wat is het bouwjaar van de woning? ca. 1780???

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Niet bekend

Zo ja, welke en waar? Wij zijn geen materialen tegengekomen die we herkennen als asbesthoudend.

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Niet bekend

Zo ja, waar? Vermoedelijk niet. Misschien een afvoerleiding bij de keuken naar het riool?

## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Niet bekend

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Niet bekend

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

# NVM Vragenlijst

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? N.v.t

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Nee

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? N.v.t

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? Voor zover bekend is er geen olietank

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar? Af en toe hebben we bij strenge winters muizen aangetroffen, vooral in voorkamer

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Niet bekend

Zo ja, waar? Voor zover bekend niet

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? N.v.t

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

# NVM Vragenlijst

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)

Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Algemeen onderhoud - doorlopend. Schuren zijn voorzien van nieuwe daken in 2023. Oude priegel staat gereed om te worden vervangen.

Zo ja, in welk jaartal?

2023

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Zelf, plus Bruikbaar Bouw Advies

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Niet bekend

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

Is Rijksmonument, niet verplicht

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

803

Belastingjaar?

2023

# NVM Vragenlijst

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	881000
Peiljaar?	situatiedatum 01-01-2023 WOZ waarde 881.000,- waardepeildatum 01-01-2022 (Object 1311512)

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	237
Belastingjaar?	8-2-2022 tot 28-2-2023. verbruik 114m3

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	1222
Belastingjaar?	2023

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders: 300 per maand gas en elektra. Er is bijverwarmd met oliekachels vanwege hoge gasprijs.

Te weten: 300

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 2022: gas 3.066,60 m<sup>3</sup>, elektra 9.186 kWh. In 2023 is flink bezuinigd: gebruik jan t/m augustus: Gas 364,09 m<sup>3</sup>. elektra 4.415 kWh

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh): 2022 9186 kWh, 2023 jan t/m aug 4.415 kWh

Water (m<sup>3</sup>): 2022 114m<sup>3</sup>

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

# NVM Vragenlijst

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?  
Aantal: 4 dagen per week 2 personen, 3 dagen per week 5 personen

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Ja

Zo ja, welke? cv-ketel

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.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 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

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

# NVM Vragenlijst

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

# Wonen in Brielle

Naast het vele culturele erfgoed en de prachtig bewaarde vesting is Brielle ook een winkel- en horecastad bij uitstek. Brielle moet u zien, proeven en beleven!

In de winkelstraten van Brielle is het nostalgische karakter van Brielle duidelijk te herkennen. Niet alleen de panden in de binnenstad tonen hun verleden, er zijn ook vele ambachtelijke, specialistische winkels en horecagelegenheden te vinden. En... Brielle staat het hele jaar door bol van de evenementen, zowel in de winter als de zomer!

Dit alles gecombineerd met watersporten, wandelen, fietsen langs wallen en bastions, grachten en ravelijnen maakt dat Brielle één van de leukste stadjes op elk moment van het jaar!

De vele historische panden in vestingstadje Brielle zijn niet alleen leuk om te bekijken, er kan ook geshopt worden! Brielle is rijk aan unieke, gespecialiseerde winkeltjes, waar u als klant nog persoonlijk wordt opgevangen en er echt aandacht voor u is. U vindt er zaakjes met ambachtelijke producten, zoals kwaliteitskaas uit de omgeving en eigengemaakte chocolade. Verder zijn er exclusieve kledingwinkels, verschillende kunstgaleries en panden waar u bijzondere cadeautjes kunt kopen.







En, moe en tevreden van het slenteren door de straatjes van Brielle, dan kunt u in diezelfde historische panden terecht voor een heerlijke, ambachtelijke lunch, een echt Briels diner of een lekker drankje. Leuk detail; de meeste namen van de Brielse cafés en restaurantjes verwijzen naar de unieke geschiedenis van de vestingstad. En wilt u liever niet meer weg, dan wandelt u naar uw nieuwe woning in Brielle!

Brielle vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europoort, Maasvlakte en Botlek en ook Rotterdam is uitstekend te bereiken.

Voor de natuur-, bos- en strandliefhebbers zijn het Brielse Meer, Oostvoorne, Rockanje en ook de haven van Hellevoetsluis prima te bereiken.

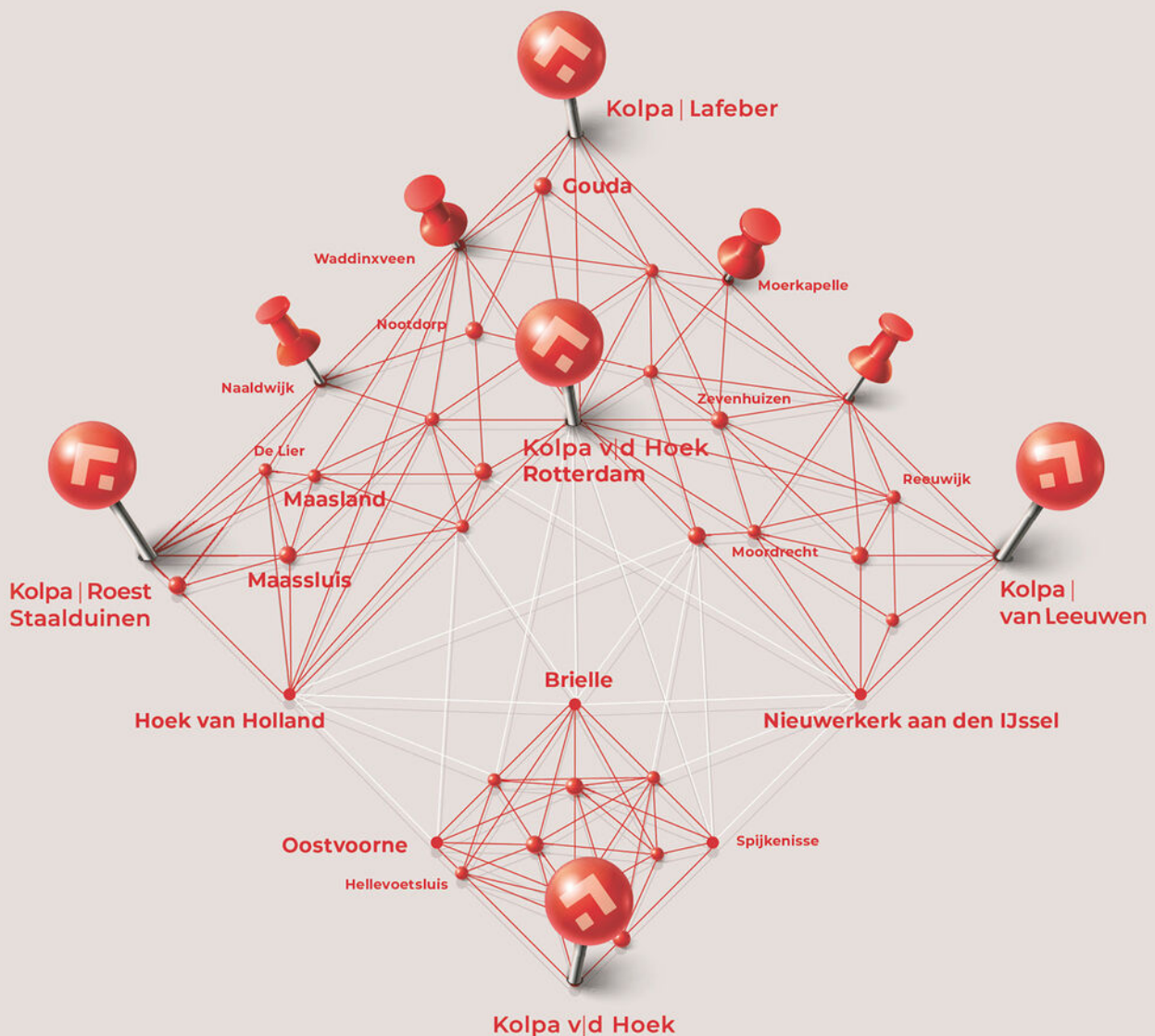


# Over ons

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot 'Meest betrouwbare makelaar van Nederland'.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een 'RICS Regulated Firm'.Firm'.





# Kolpa v|d Hoek

## **De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **1. 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.

### **2. 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.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



## Kolpa v|d Hoek

### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, 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. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **7. Wat is een waarborgsom?**

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. 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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten 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 zijn rekening. 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 makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Meer informatie?**

**Kijk ook eens op de website [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)**

### **Disclaimer**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.



**Heeft u interesse?**



**Kolpa v|d Hoek**

Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne

0181 - 48 40 00  
[oostvoorne@kolpavanderhoek.nl](mailto:oostvoorne@kolpavanderhoek.nl)  
[www.kolpavanderhoek.nl](http://www.kolpavanderhoek.nl)



**RICS**

**MAKELAARS ♦ TAXATEURS**