



De Poel 4 H, 2681 MB Monster
Vraagprijs € 2.175.000,- k.k.



Omschrijving

De Poel 4 H, 2681 MB Monster

“LUXE, RUIMTE EN DUURZAAMHEID: EEN UNIEKE VRIJSTAANDE VILLA OP TOPNIVEAU”

Welkom in deze unieke, complete en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande villa met een woonoppervlakte van ca. 300 m², gelegen op een royaal perceel van bijna 1.000 m² in een kleinschalige en luxe woonwijk. Hier ervaart u rust, privacy en tegelijkertijd een warme buurtgemeenschap. De woning is in 2024/2025 op indrukwekkende wijze gemoderniseerd, technisch geoptimaliseerd en luxe afgewerkt. Werkelijk alles is aangepakt! U beschikt hier over vijf volwaardige slaapkamers (met mogelijkheid tot zes), drie badkamers, vier toiletten, twee keukens, een luxe tuinkamer, een eigen aanlegsteiger en doorgaand vaarwater.

De villa maakt gebruik van reeds aanwezige restwarmte vanuit het naastgelegen glastuinbouwbedrijf Koppert Cress. In de praktijk betekent dit dat de kosten voor het verwarmen van de woning kosteloos zijn.

Bent u op zoek naar een instapklare woning waar comfort, technologie en luxe samenkomen? Dan nodigen wij u van harte uit voor een persoonlijke bezichtiging.

Locatie

Gelegen op een centrale locatie in het hart van het Westland bevindt zich deze indrukwekkende villa aan doorgaand vaarwater. Hier woont u rustig en vrij, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. De dorpskernen van Naaldwijk, 's-Gravenzande, Monster en Poeldijk liggen op korte afstand en bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen, horeca en sportfaciliteiten. Ook op het gebied van recreatie is de ligging bijzonder aantrekkelijk. In de directe omgeving vindt u onder andere het Prinsenbos, de Plas van Alle Winden en de natuurspeeltuin 's-Gravenzande. Binnen vijf minuten is het strand van Monster bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen richting de snelwegen is ook de bereikbaarheid uitstekend te noemen.

Indeling

Begane grond

De villa beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met plaats voor meerdere auto's. De parkeerplaatsen zijn in 2024 opnieuw aangelegd en zijn voorzien van een stevige repak-fundering tegen verzakking en afgewerkt met gebakken klinkers, wat zorgt voor een duurzame en verzorgde entree. Via de fraai aangelegde voortuin, in 2024 ontworpen en gerealiseerd door een gerenommeerde tuinarchitect, bereikt u de entree van de woning. Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van een geautomatiseerd beregeningssysteem en hoogwaardige in-lite verlichting.

De ruime hal vormt een centraal punt in de woning en biedt toegang tot de toiletruimte, de in 2024 vernieuwde meterkast, de waterontharder en twee praktische bergkasten. Naast de toiletruimte bevindt zich de technische ruimte, waar onder meer de warmtepomp en de royale 500 liter boiler zijn opgesteld. In de tweede bergkast is de aansluiting op het restwarmtesysteem van Koppert Cress ondergebracht, met daarnaast praktische extra bergruimte. Vanuit de hal bereikt u tevens de trapopgang naar de verdieping en de diverse vertrekken op de begane grond.

De woning is uitgerust met een geïntegreerd domoticasysteem voor de verlichting, rolluiken en screens, waarmee dit centraal kan worden aangestuurd.

De woonkamer is royaal en licht opgezet. De doorkijkhaard zorgt voor een sfeervol middelpunt en is zowel vanuit het



BROCH Makelaars
Burg. Woutersplein 15
2681 CV, MONSTER
Tel: 0174-213257
E-mail: info@broch.nl
www.broch.nl



zit- als het eetgedeelte zichtbaar en creëert een warme ambiance. De gehele woning is voorzien van een hoogwaardige PVC visgraatvloer die naadloos is doorgelegd. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de ruime eetkamer, een lichte en open ruimte waar moeiteloos een grote eettafel geplaatst kan worden. De brede raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fraai zicht op de tuin. Op mooie dagen kunnen de schuifpuien worden geopend, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

De eetkamer vormt een natuurlijke verbinding tussen de woonkamer en de keuken en versterkt het open en ruimtelijke karakter van de begane grond.

De woonkeuken is ruim opgezet en vormt zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de woning. De keuken is uitgevoerd met een brede wandopstelling waarin de hoge kasten fraai zijn geïntegreerd. Hier bevinden zich onder andere de koelkast, vriezer en spoelbak met Quooker. Centraal in de ruimte bevindt zich het ruime kookeiland met inductiekookplaat en spoelbak met extra Quooker. Dit kookeiland biedt niet alleen veel werk- en bergruimte, maar is tevens voorzien van een stijlvolle baropstelling. Hierdoor is dit een plek waar gezinsleden of vrienden kunnen aanschuiven om tijdens het koken gezellig samen te zijn.

De woning wordt volledig verwarmd via vloerverwarming, 100% gevoed door restwarmte van Koppert Cress. Ook de 500 liter boiler is hier grotendeels op aangesloten t.b.v. het warme water uit de kranen. Aanvullende warmte voor het warme water wordt geleverd door een warmtepomp die werkt op de aanwezige zonnepanelen. Een efficiënt en duurzaam systeem dat zorgt voor comfortabel wonen met lage energielasten.

De achtertuin is in 2024 volledig opnieuw aangelegd. Er is gekozen voor hoogwaardig kunstgras van de beste beschikbare kwaliteit, gecombineerd met terrassen uitgevoerd in Oud Holland Schellevis tegels. Hierdoor zijn meerdere lounge-, zit- en eetplekken gecreëerd en is er een perfecte opstelplaats voor de jacuzzi.

Achterin de tuin bevindt zich de luxe tuinkamer, eveneens gerealiseerd in 2024. Deze ruimte is ingericht met een complete keuken voorzien van koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat en spoelbak met mengkraan via een eigen boiler. Dit is een plek waar u tot in de late avonden met vrienden en familie kunt genieten. In 2025 is de achterzijde van de tuin afgesloten met een jaarrond groenblijvende haag. De woning ligt aan doorgaand vaarwater met directe aansluiting op de Grote Gantel. In 2025 is een eigen steiger geplaatst waar in de zomermaanden een sloep kan worden aangemeerd.

Aan de zijkant van de woning is in 2024 een ruime berging gerealiseerd met een afmeting van circa 7,72 meter bij 2,80 meter. Deze berging is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde toegankelijk, wat zorgt voor extra gemak en praktische gebruiksmogelijkheden.

Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de ruime overloop van de eerste verdieping. Dankzij de vide en de aanwezige raampartijen profiteert deze verdieping van een prettige en natuurlijke lichtinval. Vanaf de overloop zijn drie royale slaapkamers en twee badkamers bereikbaar. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie pvc visgraatvloer.

De slaapkamers zijn allen royaal van formaat en praktisch in te delen. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een aangename sfeer. In 2024 zijn alle kamers uitgerust met airconditioning units. De afwerking is modern en verzorgd, passend bij het hoogwaardige niveau van de woning.

De slaapkamer aan de rechterzijde van de woning biedt directe toegang tot de eerste badkamer. Alle badkamers op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van vloerverwarming. Deze badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over een toilet, een inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.

De centraal gelegen slaapkamer geeft toegang tot de tweede badkamer. Deze is eveneens compleet ingericht en



BROCH Makelaars
Burg. Woutersplein 15
2681 CV, MONSTER
Tel: 0174-213257
E-mail: info@broch.nl
www.broch.nl



voorzien van een bubbelbad, een inloopdouche, een toilet en twee wastafelmeubels. De derde slaapkamer is zowel vanuit de hal als via de badkamer bereikbaar. Deze kamer is eveneens royaal van formaat en dankzij de diverse raampartijen aangenaam licht.

De indeling van deze verdieping is daarmee niet alleen ruim opgezet, maar ook bijzonder comfortabel en praktisch ingericht.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar de overloop toegang biedt tot twee ruime slaapkamers, een derde badkamer en een separate wasruimte. De slaapkamers op deze verdieping zijn opvallend ruim en dankzij de aanwezige dakramen en raampartijen aangenaam licht. Ook hier zijn de kamers voorzien van airconditioning. De grote slaapkamer op deze verdieping biedt de mogelijkheid om eenvoudig te splitsen, waarmee een zesde slaapkamer gerealiseerd kan worden. De derde badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over een douche, toilet en wastafelmeubel.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, mechanische ventilatie en voldoende bergruimte. Hier bevindt zich tevens de warmte terugwin installatie.

Bijzonderheden:

- Het bouwjaar betreft 2020.
- De woonoppervlakte bedraagt 300 m2 en het perceeloppervlak bedraagt 935 m2.
- Er is een definitief energielabel A aanwezig (geldig t/m 24-07-2030).
- Volledig gemoderniseerd in 2024.
- Geen stookkosten vanwege het unieke restwarmtesysteem vanuit Koppert Cress.
- Warmtepomp en 14 zonnepanelen.
- Volledige vernieuwde meterkast (2024).
- De woning beschikt over 4 toiletten.
- Er zijn 5 slaapkamers (6 mogelijk) en 3 badkamers.
- PVC visgraatvloer met vloerverwarming door de gehele woning.
- Luxe tuinkamer (2024) met keukenunit.
- Professioneel aangelegde voor- en achtertuin.
- Het buitenschilderwerk is in april 2026 uitgevoerd.
- Doorgaand vaarwater met eigen steiger.
- Alle verlichting, screens en rolluiken zijn volgens een domoticasysteem bedienbaar en via wandbediening.
- Het plein dat centraal ligt tussen de acht woningen in deze kleinschalige, luxe hoefijzervormige woonwijk is buiten werktijden grotendeels vrij van auto's. Hierdoor ontstaat een rustige en veilige ruimte die ideaal is voor spelende kinderen of voor het organiseren van gezellige buurtborrels met omwonenden.

Oplevering: In overleg.

GEÏNTERESSEERD IN DEZE WONING? NEEM GERUST UW EIGEN AANKOOPMAKELAAR MEE!



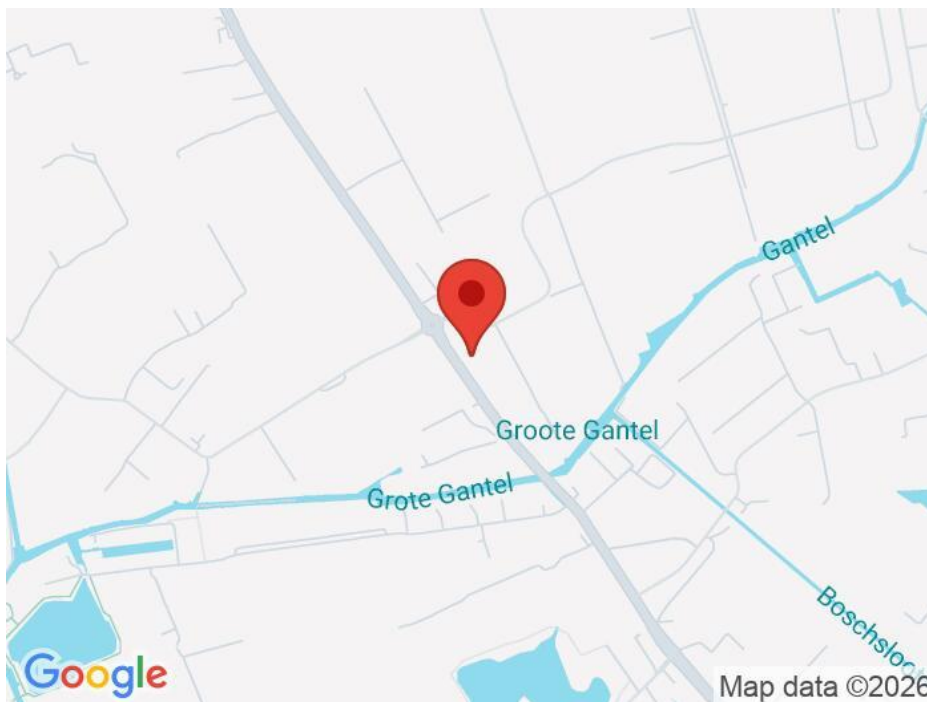
BROCH Makelaars
Burg. Woutersplein 15
2681 CV, MONSTER
Tel: 0174-213257
E-mail: info@broch.nl
www.broch.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 2.175.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.174 m ³
Perceel oppervlakte	: 935 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 300 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2020
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: Open haard, Warmtepomp, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, Airconditioning, Jacuzzi, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Domotica, Zonnepanelen, Openslaande deuren

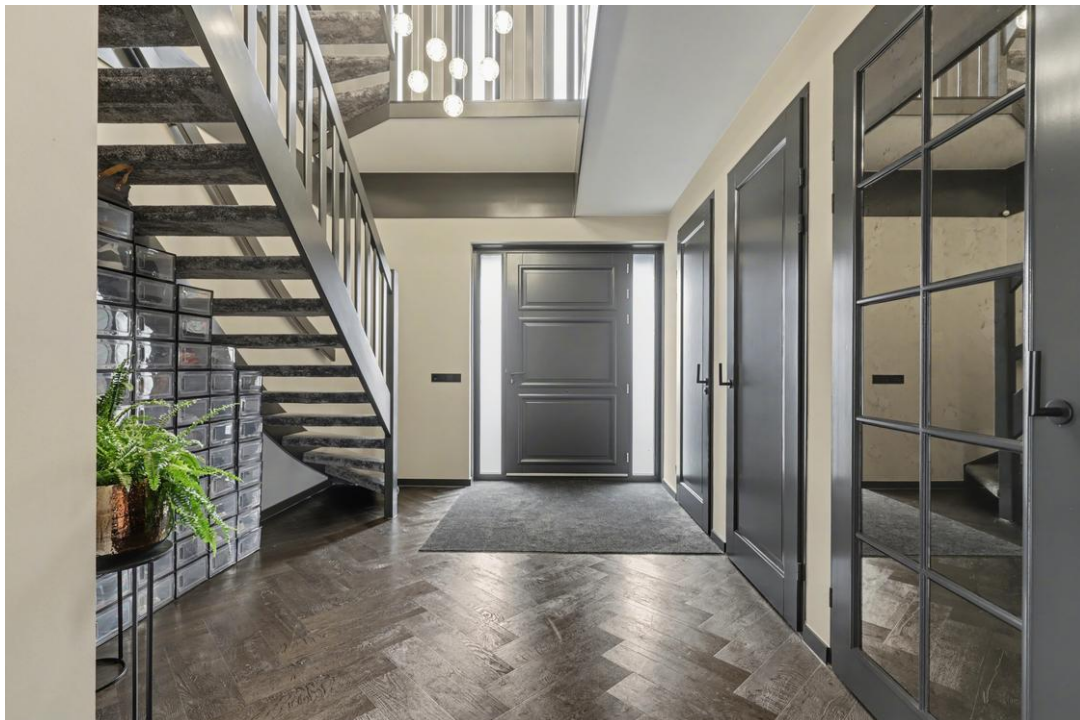
Locatie

De Poel 4 H
2681 MB MONSTER















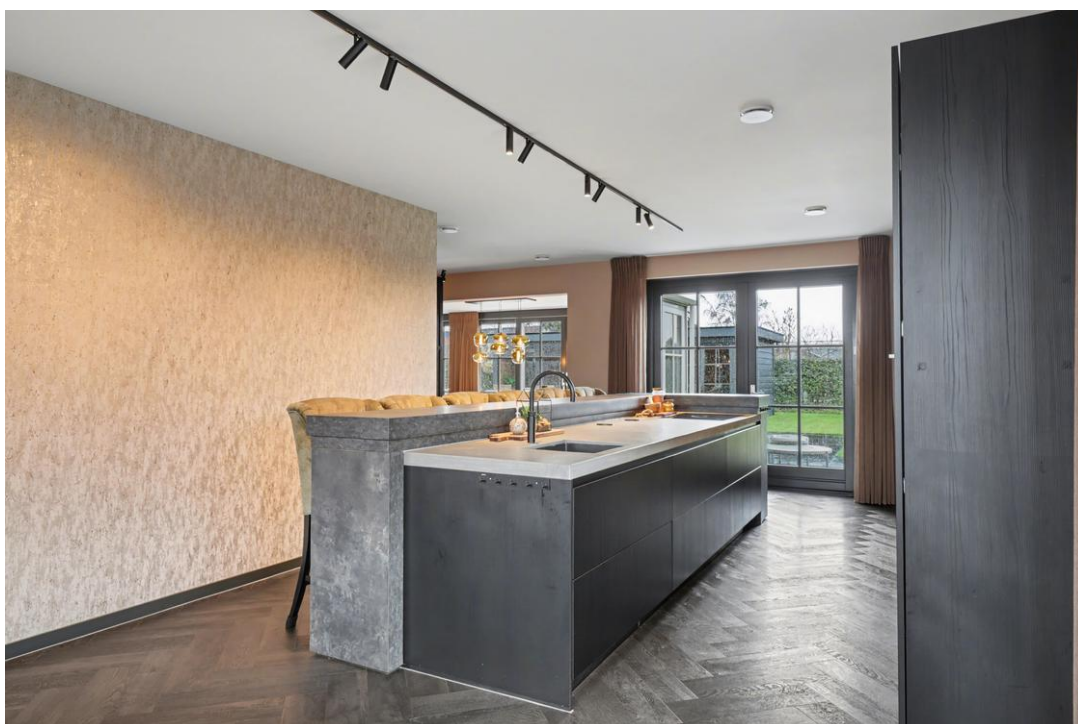






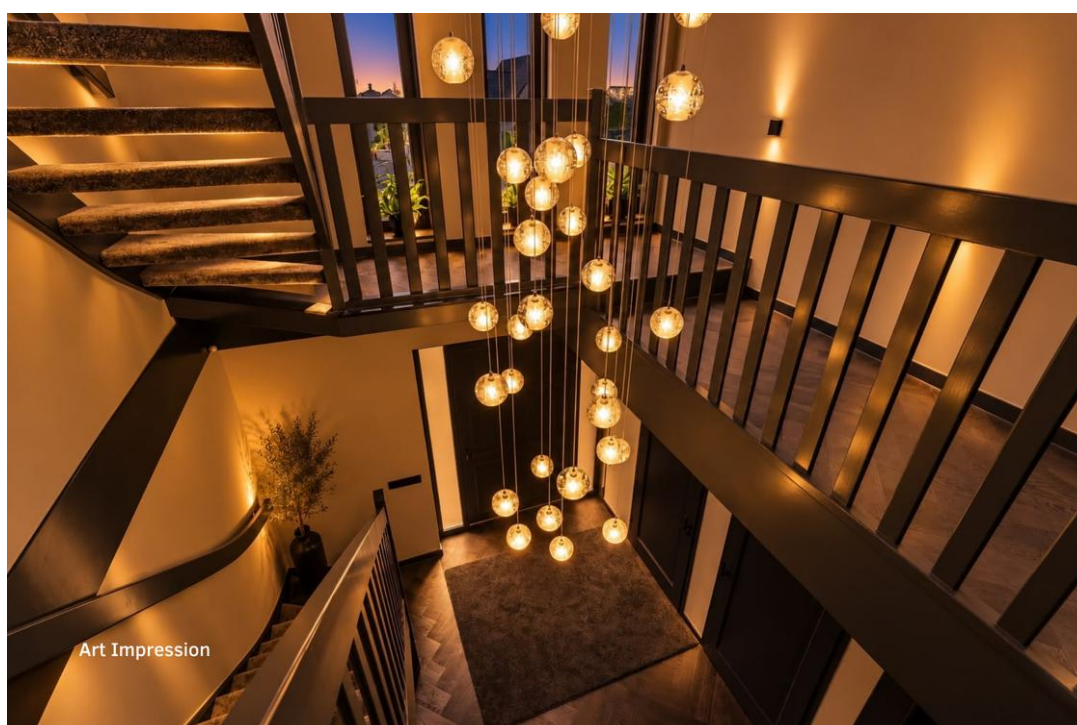
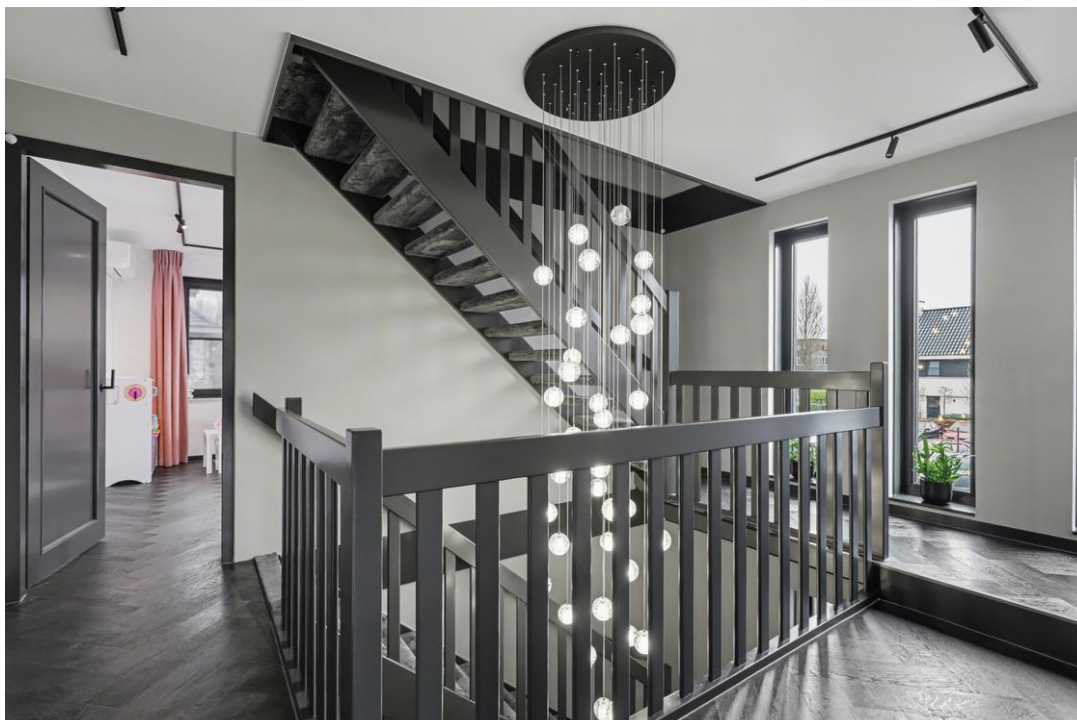






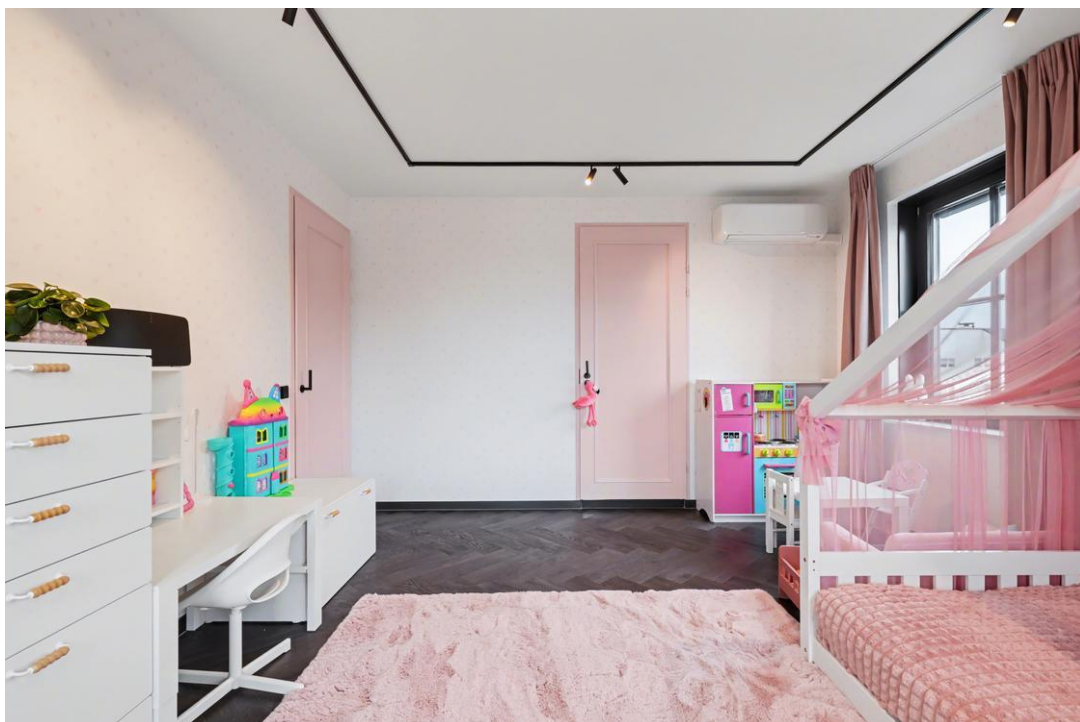




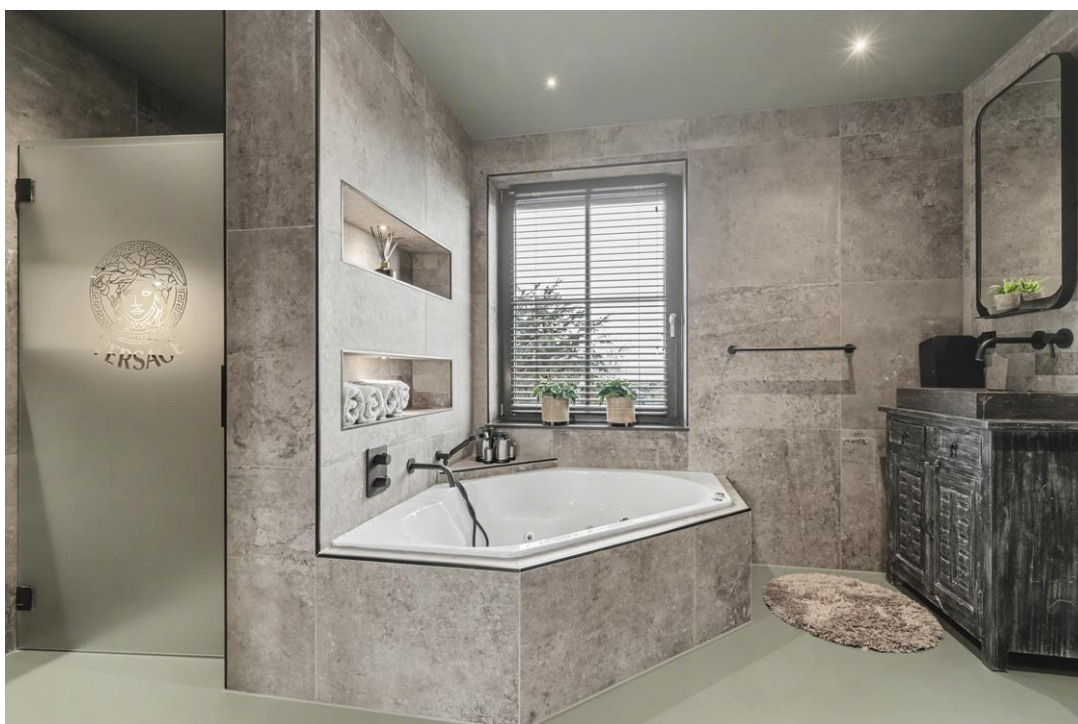


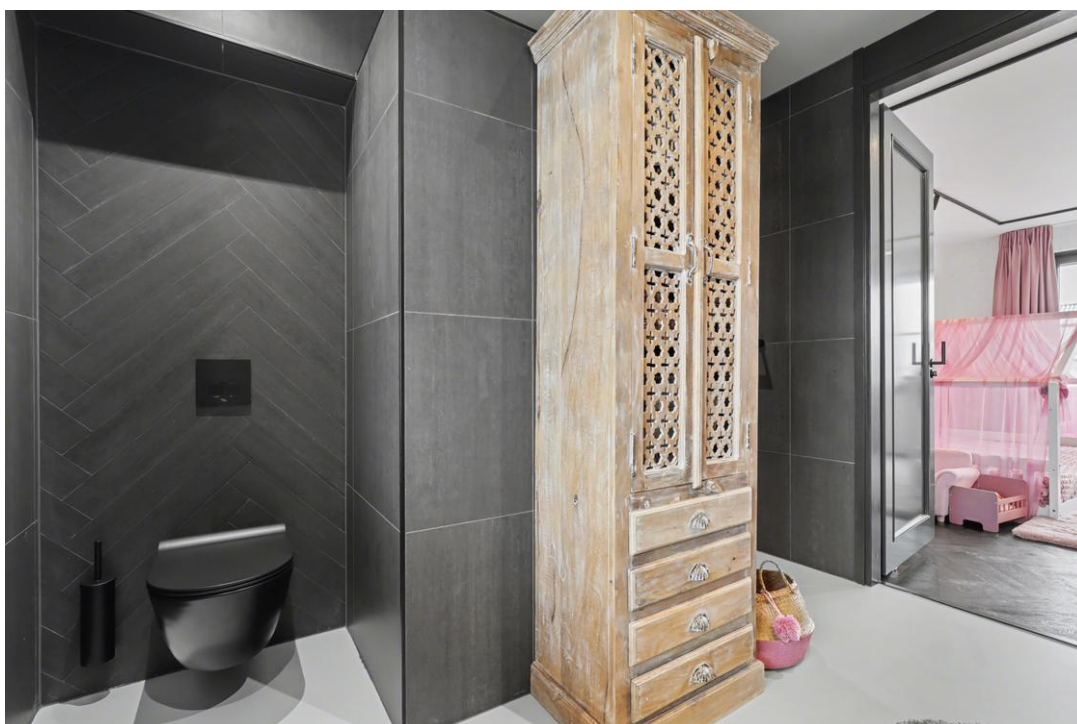
















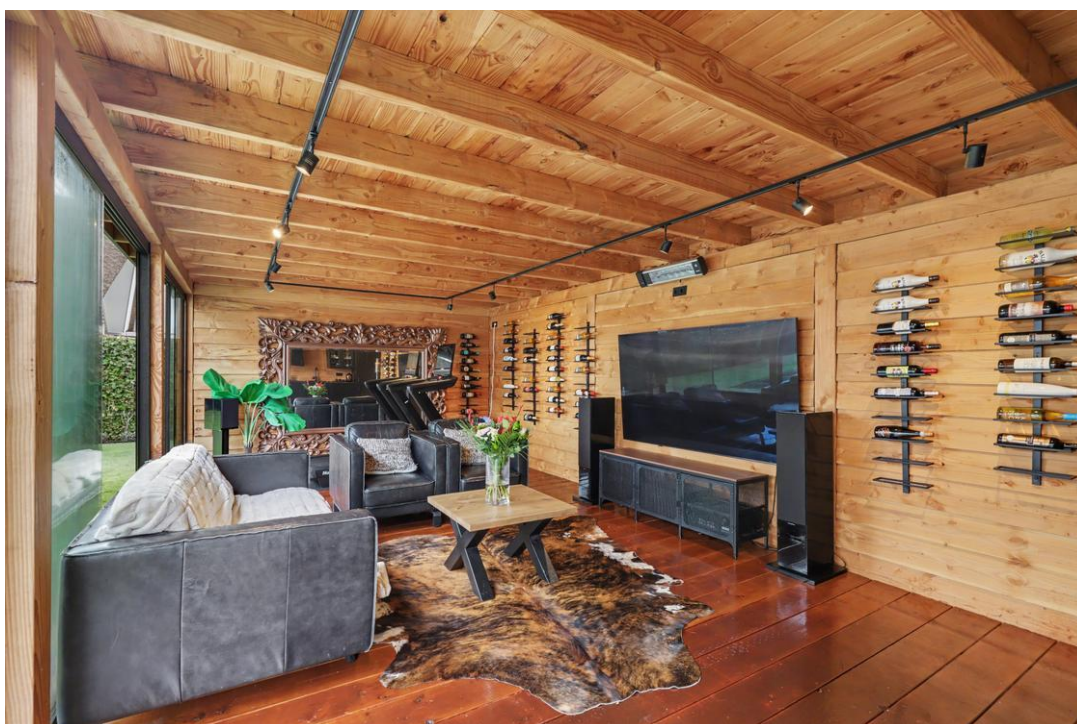
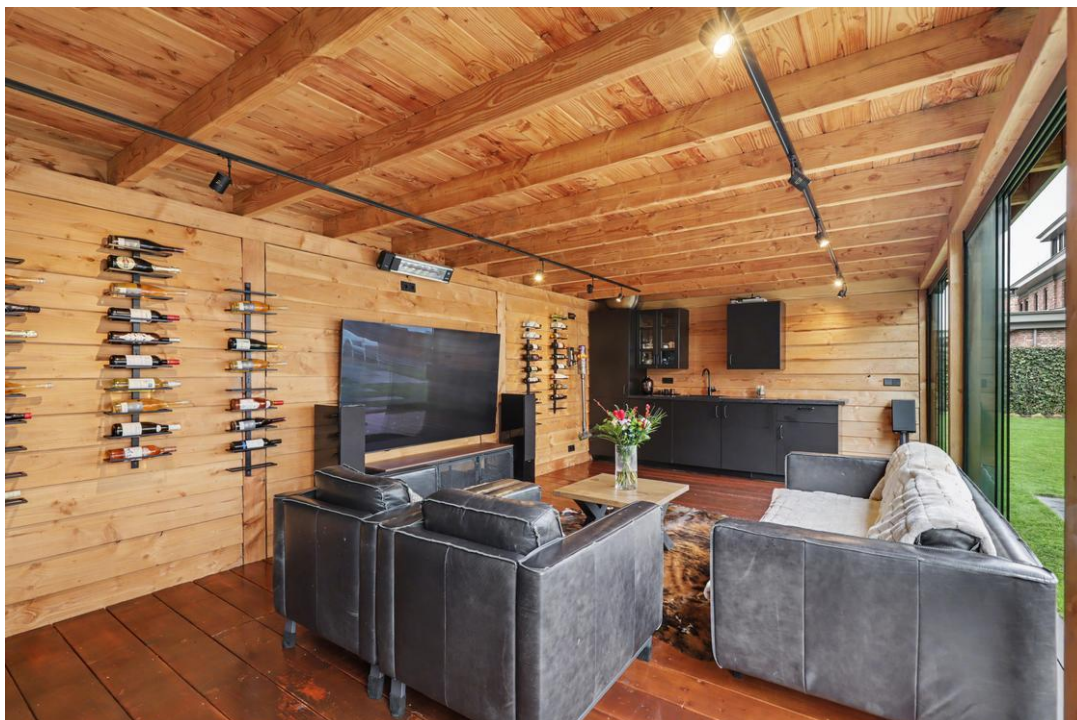


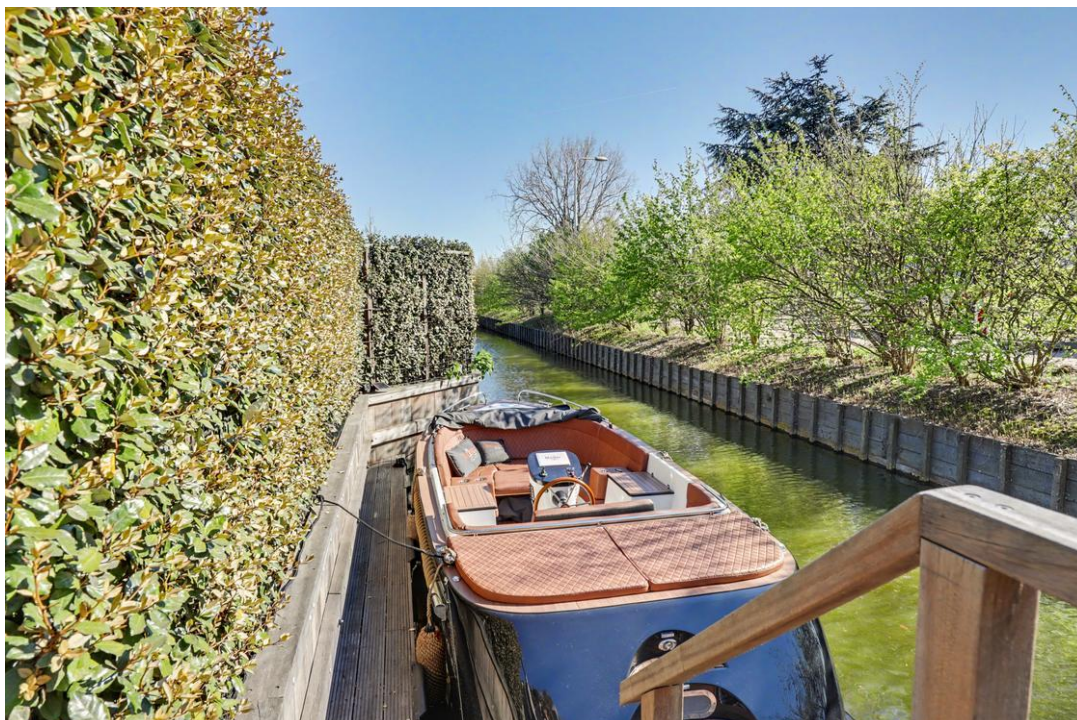
















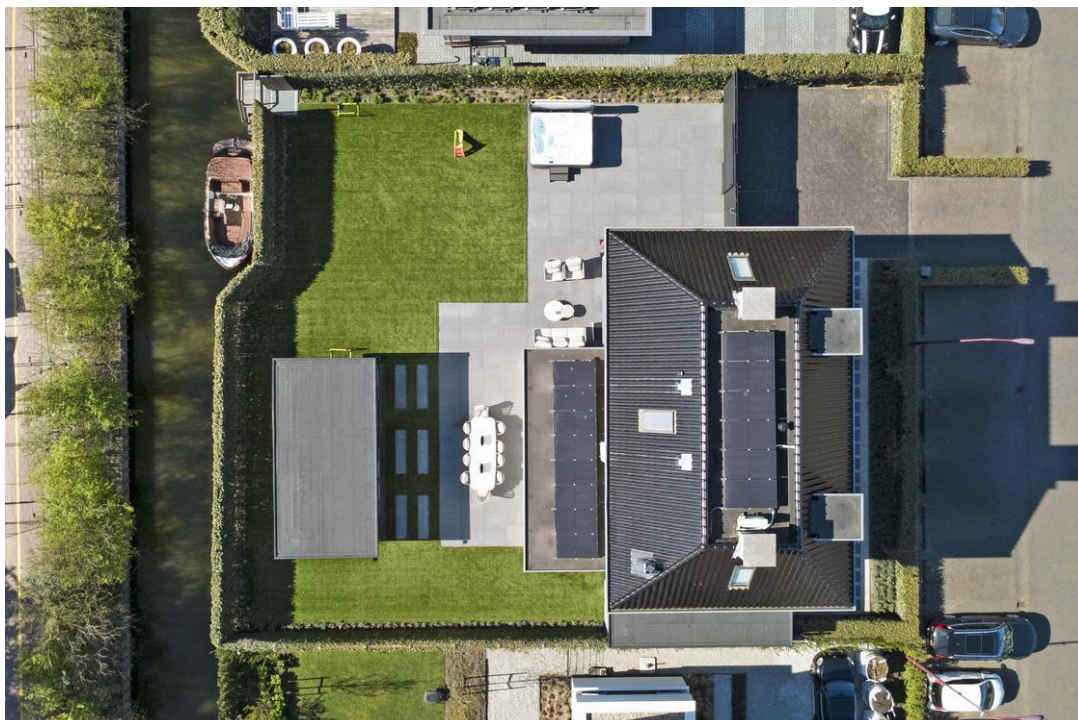
Art Impression





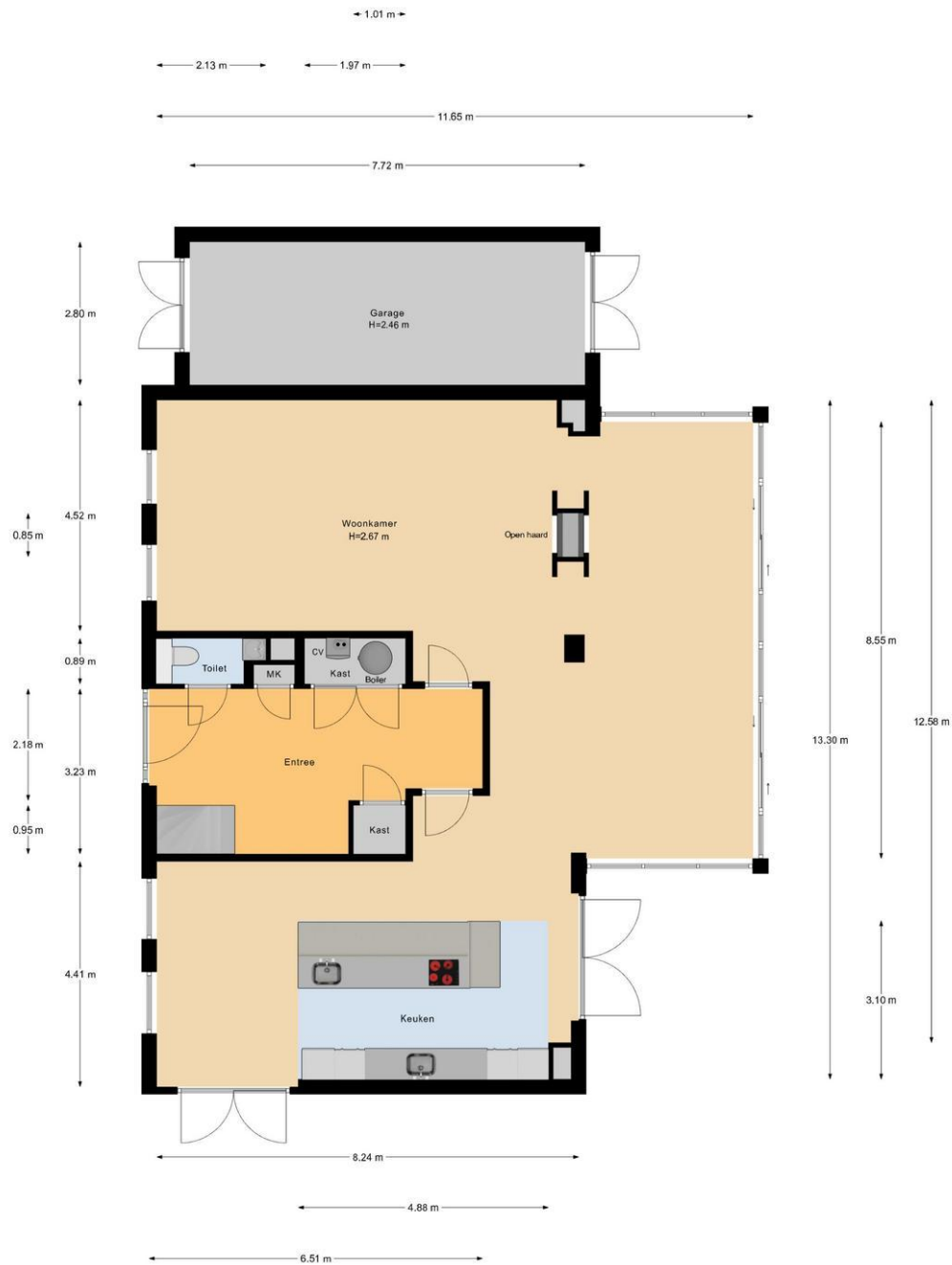






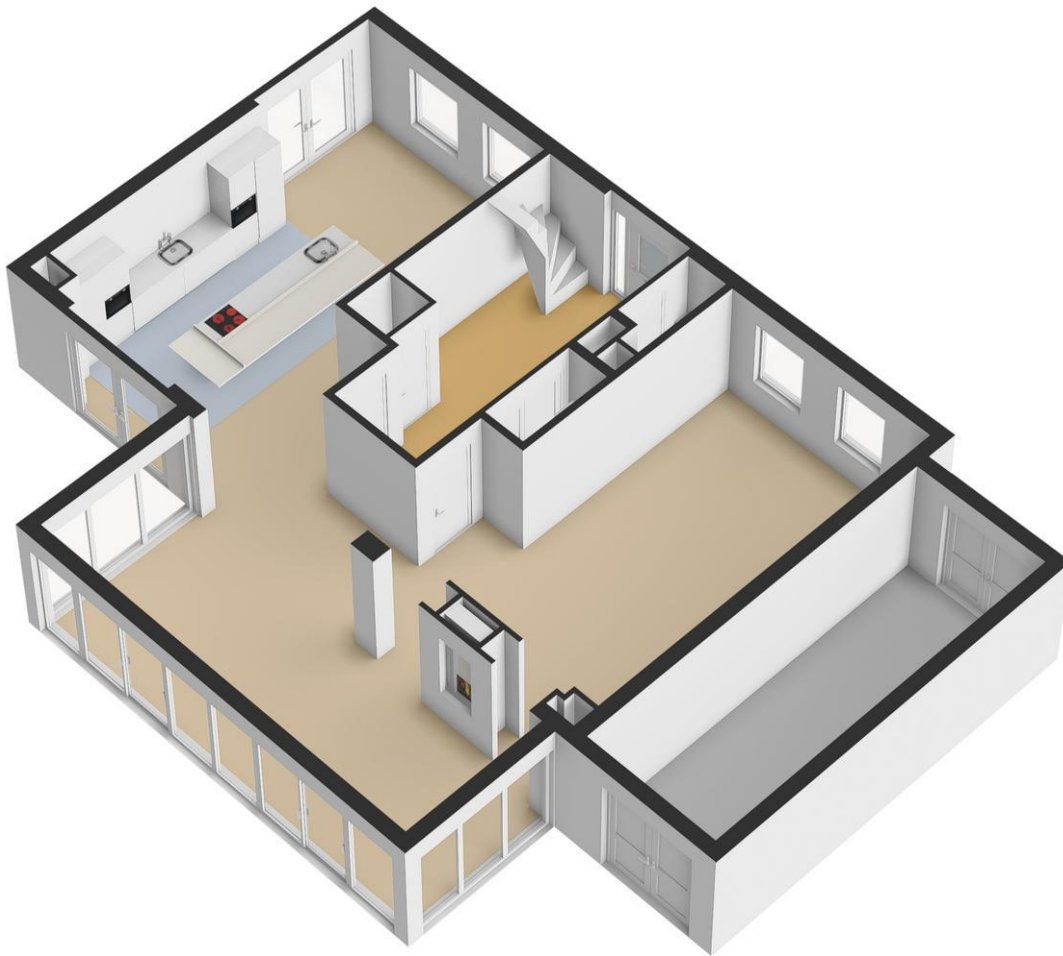
A

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

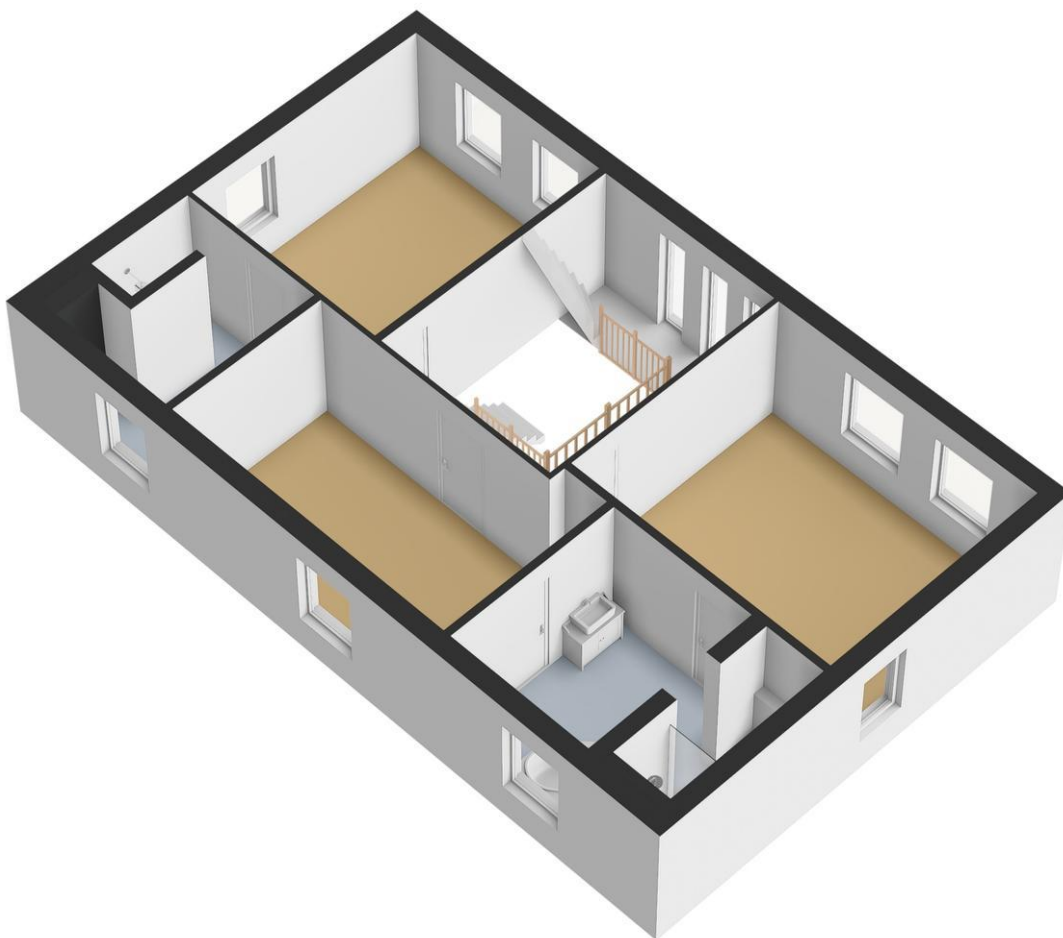


Plattegrond

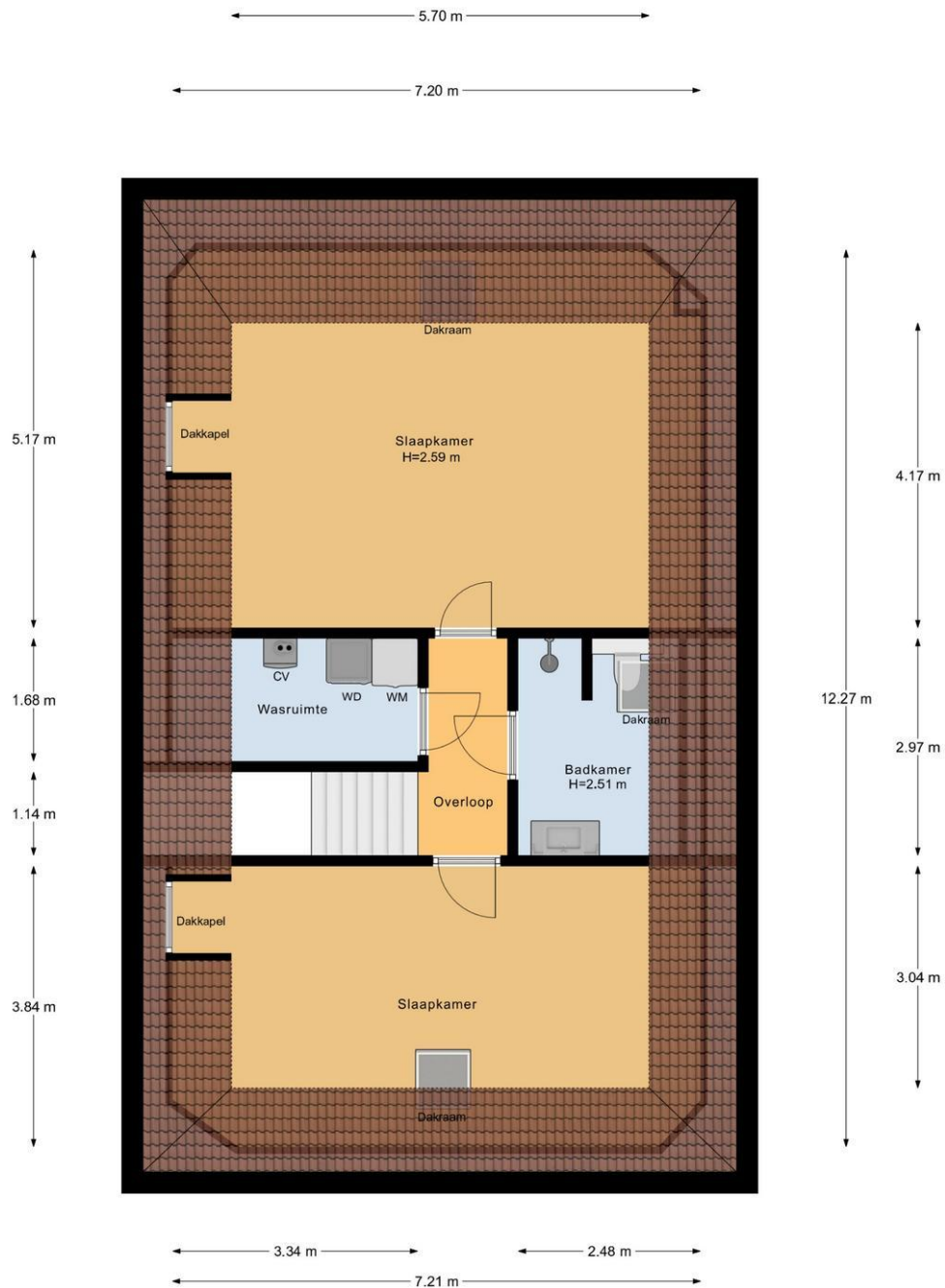


1e Verdieping

Plattegrond

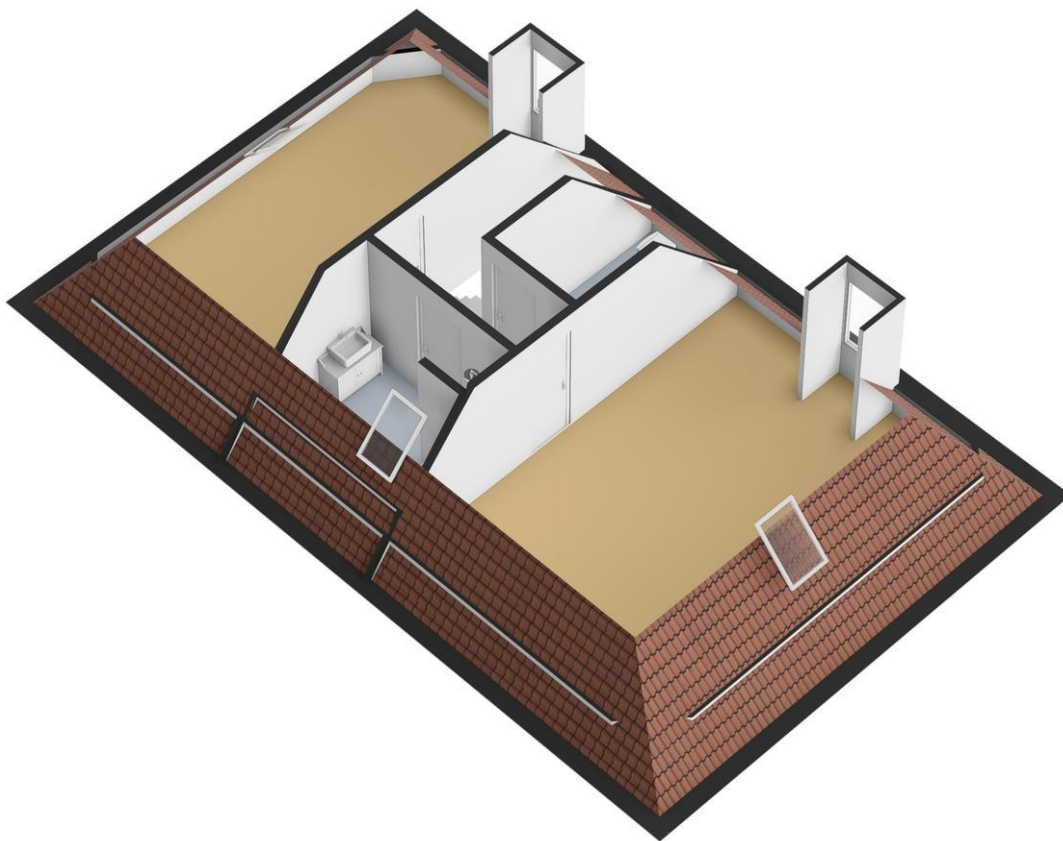


Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

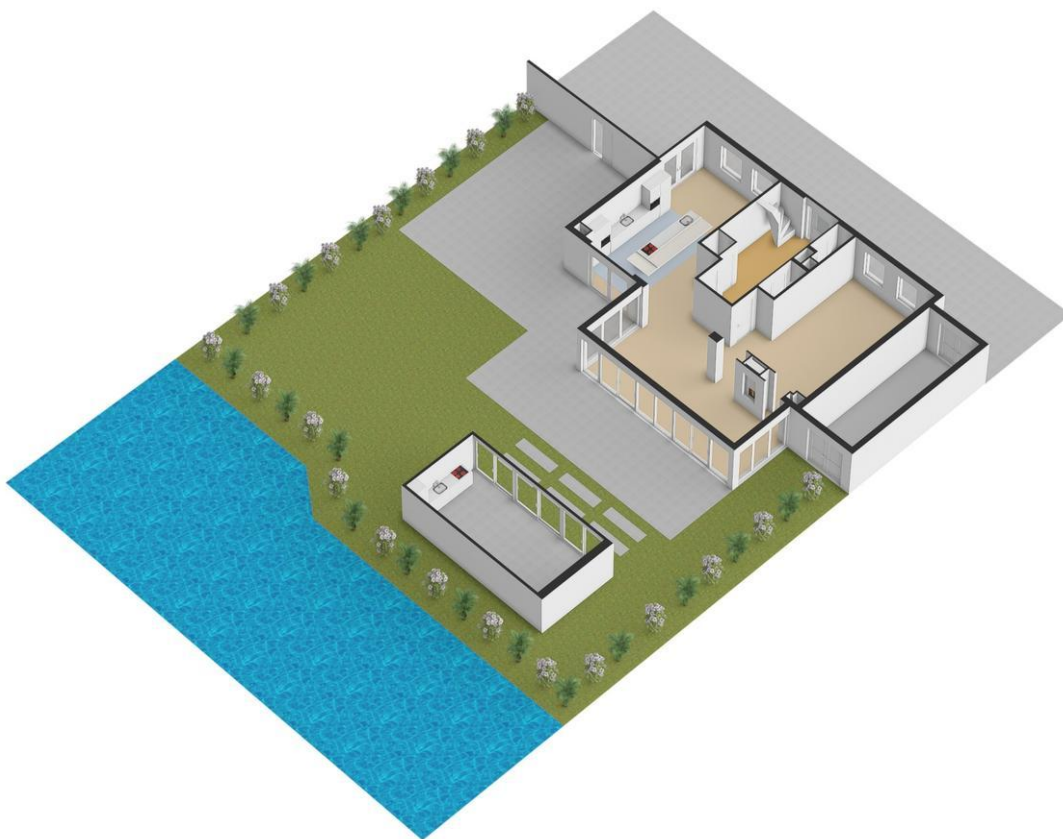


Plattegrond

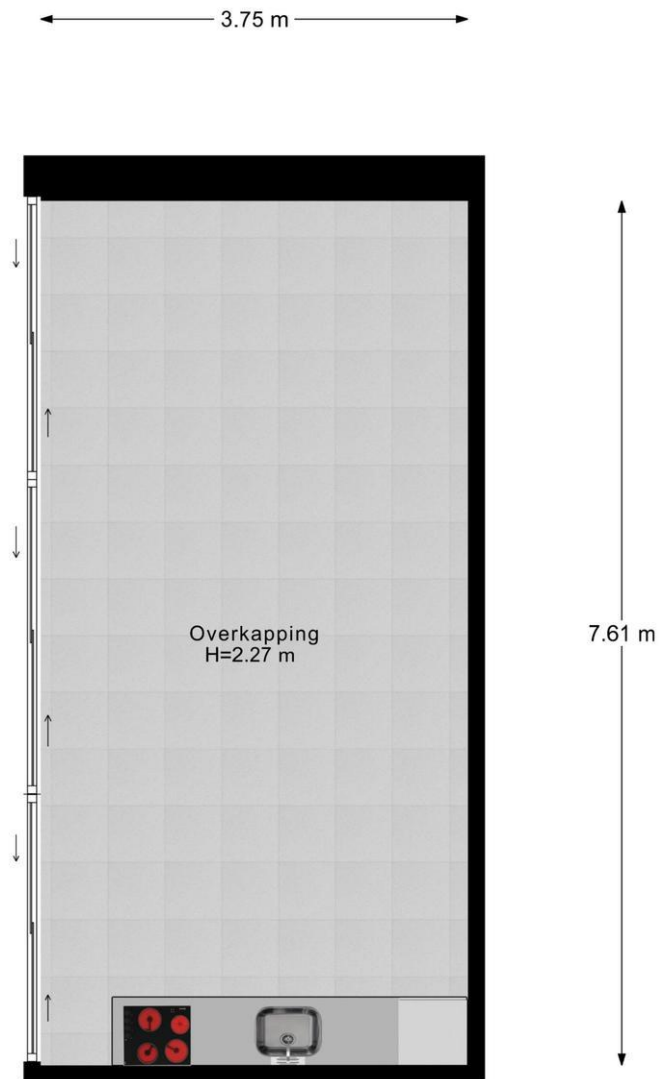


Begane Grond Tuin

Plattegrond

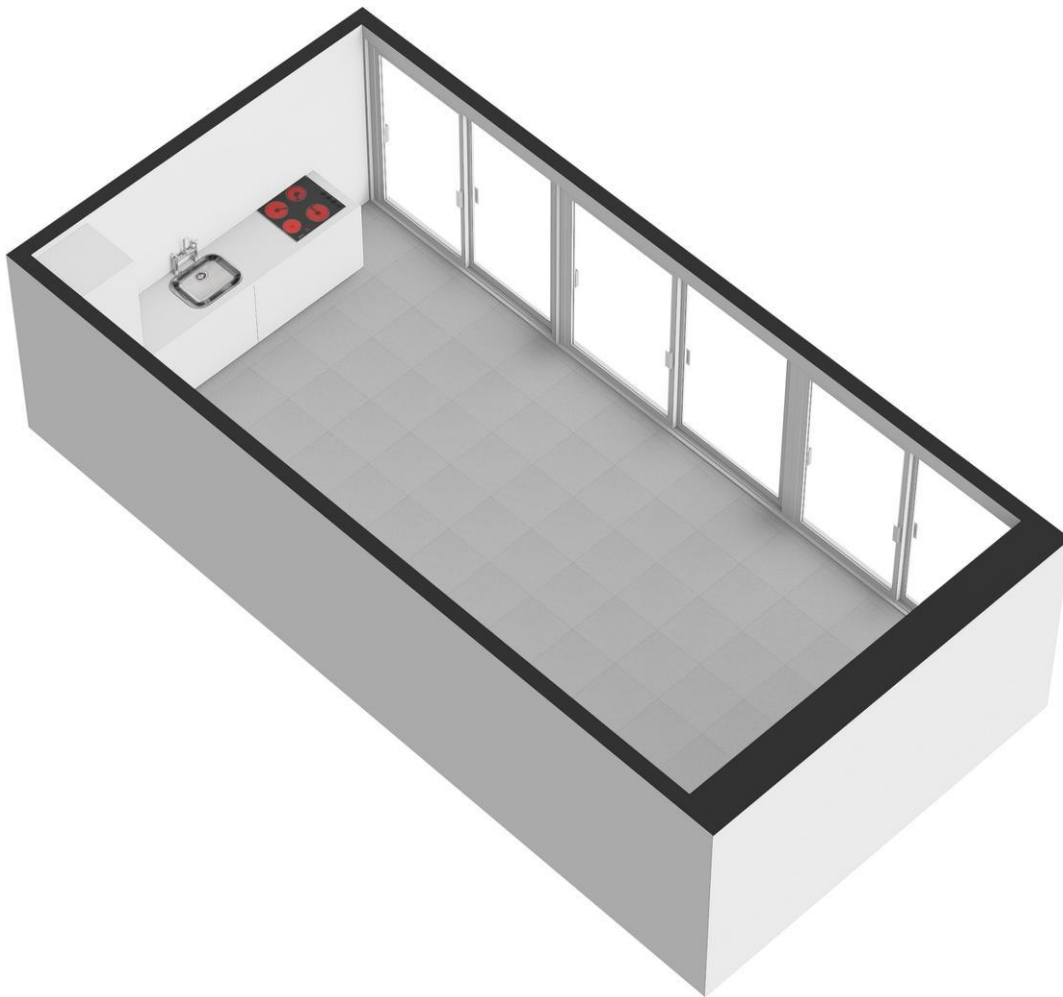


Plattegrond



Overkapping

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Zwarte kast tussen eet-kamer en woonkamer met ingebouwde verlichting	☐	☐	☒	☐
- Grote design kledingkasten slaapkamers 1e verdieping (slaapkamer links en midden)	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC-vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Spiegel badkamer 1 (1e verdieping rechterzijde)	☒	☐	☐	☐
- Spiegel badkamer 2 (1e verdieping linkerzijde)	☒	☐	☐	☐
- Spiegel badkamer 3 (2e verdieping)	☒	☐	☐	☐
- Spiegel toilet (begane grond)	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
- Quooker (2e in de keuken)	☒	☐	☐	☐
- Koel-vries combinatie, vaatwasser, boiler en kookplaat (tuinkamer)	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi (10-persoons / 2025)	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- 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: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **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) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **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? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
 Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee
 Indien er geen contract of overeenkomst is, : _____
 beschrijf hieronder wat (mondeling) met de _____
 huurder/ gebruiker is afgesproken:
 Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____

 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 de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of **Nee**
 een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden,
 recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
 Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of **Nee**
 aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
 Zo ja, welke? : _____

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel **Nee**
 kunnen worden teruggevorderd?
 Zo ja, welke? : _____

- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
 Zo ja, waarom? : _____

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met
 praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
 Zo ja, waarom? : _____

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld : **woning**
 woning, praktijk, winkel, opslag)
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

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

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? **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Ja / Nee /
Niet bekend

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

: _____

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

Ja / Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

: _____

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

: _____

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: **5 jaar**

Overige daken:

: tuinhuis 2 jaar schuur 2 jaar

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

: Dak van tuinhuis en schuur. EPDM folie verwijderd en vervangen door dakleer. Dit is een sterkere vorm van bedekking.

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Ja / Nee /
Niet bekend

Overige daken:

Ja / Nee /
Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **: Tijdens de bouw van de woning. Onbekend welk materiaal maar passend bij de tijd.**

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Ja**

Overige daken: **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **tuinkamer dak is niet geïsoleerd**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

4 Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Hardhout**
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2023**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Niet bekend, door vorige eigenaar uitgevoerd**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Zo ja, welk type glas? : **HR++**

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Ja**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds **Ja**



en/of wanden aanwezig?

Zo ja, waar?

: **In het plafond van de eetkamer (achterzijde woning) een haarscheur over de breedte. Al eerder gerepareerd maar blijft terugkomen door werking van de materialen.**

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

Zo ja, waar?

: _____

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

Zo ja, waar?

: _____

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

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

: **Bij de bouw van de woning. Niet bekend welk materiaal maar passend**

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: _____

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

Is de kruipruimte droog?

Meestal

Zo nee of meestal, toelichting:

: **Kruipruimte is soms vochtig / nat. Passend bij de locatie van de woning.**

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting:

: _____

- 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?

Ja / Nee / n.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

: _____

7 Installaties

- 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) **Lucht/water warmtepomp tbv warmwaterlevering verwarmingsysteem tbv vloerverwarming (restwarmte naburig kassencomplex / Koppert Cress) Tevens iedere kamer voorzien van airconditioning. Open haard in de woning. Elektrische verwarming radiatoren in de slaapkamers (worden niet gebruikt, zijn overbodig)**

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:

: _____

(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

: _____

Type(nummer) van de installatie(s):

: _____

Installatiedatum van de installatie(s):

: **Tijdens de bouw van de woning / airco's in 2024**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

: **Bij installatie**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

: **Door de bedrijven die de installaties hebben geleased en geïnstalleerd**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?

Nee

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

: _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

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

Nee

Zo ja, waar en welke?

: _____

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

f. Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

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

Nee

Elektrisch:

warm water:

Ja

overig, namelijk

: _____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

: _____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

: **In de machinekast in de hal van de woning**

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

: _____

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

Nee

Zo ja, welke?

: _____

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

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

Ja / Nee /
Niet bekend

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

14

- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : **Niet bekend**
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
- Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : **Niet bekend**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: **2021 / CoolBlue**
- Installateur: : **via CoolBlue**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Nee**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : **Onbekend**
- Aantal kWh: : **Ik weet wel wat er is teruggeleverd: 1.445 kWh. Echter weet ik niet hoeveel er totaal is opgewekt want mijn eigen gebruik wat dus niet via het net is gemeten maar direct gebruikt staat niet op de jaarnota.**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **Niet bekend (factuur wel aanwezig)**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Nee**
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Ja / Nee / n.v.t.**
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Niet bekend**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **januari 2026**
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- 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? : **Heel veel groepen bij laten maken in de meterkast, nagenoeg alle stopcontacten en schakelmateriaal laten vernieuwen. Dit t.b.v. een geautomatiseerde wijze van verlichting schakelen in de woning (middels de Homey app)**
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Ja**
- Zo ja, waar bevindt deze zich? : **Tegen de schutting direct bij de parkeerplaatsen van de woning**
- Blijft deze achter? **Ja**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____

Wanneer is dit systeem voor het laatst
onderhouden? : **Januari 2026 (filters vervangen)**

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **5 jaar**

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **2 jaar**

- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **5 jaar**

8 Sanitair, riolering en keuken

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

Zo ja, welke? : _____

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **5 jaar**

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

Zo nee, welke niet? : _____

- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

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

Zo ja, welke? : _____

- 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? _____

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling
ongeveer? : **2021**

- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur
ongeveer? : **2021**

Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____

- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Ja**

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : **2x in de keuken, 5 jaar oud. 1x in de tuinkamer, 2 jaar oud.**
oud is deze kraan ongeveer?

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **2020**

- 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.) **Nee**

- Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- 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) **Nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Nee**
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? : _____
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
- Zo ja, wanneer? : _____
- Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- l. 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) **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Tuinkamer laten plaatsen in 2024. Schuur laten plaatsen in 2024. Tuin compleet verbouwd in 2024. Aanlegsteiger aangebouwd in 2024. Binnenzijde woning in 2024 volledig laten restylen, verven, behangen, sausen. Badkamers in de woning in 2024 laten dichtzetten met deuren. Elektra,**

verlichting, IT installatie, armaturen gehele woning in 2024 vernieuwd. Beregeningsstelsel tuin aan laten leggen in 2024. Airco's laten installeren in 2024.

Zo ja, in welk jaartal? : 2024

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : DON Hoveniers / J. van der Ende Schilders, MVS Elektro, JR-IT, PDK Installatietechniek, Bas Visser

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**

- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : A

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 1152**

Belastingjaar? : 2025

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 1555000**

Peiljaar? : 01-01-2024

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 872**

Belastingjaar? : 2025

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 854**

Belastingjaar? : 2025

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____

Elektra: **€ 350**

Water: **€ 133**

Stadsverwarming: € _____

Anders: : _____

Te weten: € _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): _____

Elektriciteit hoog (kWh): **7907**

Elektriciteit laag (kWh): **7671**

Elektriciteit totaal (kWh): **14133**

Water (m³): **865**

Stadsverwarming (GJ): _____

Anders: _____

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **6**

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

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem



BROCH Makelaars
Burg. Woutersplein 15
2681 CV, MONSTER
Tel: 0174-213257
E-mail: info@broch.nl
www.broch.nl

hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? 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.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : _____

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? : _____

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____
worden aangevraagd? _____

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

11 Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Ja**

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : **Bouw van de woning, gebouwd in 2020 waarbij natuurlijk nog garantietermijnen niet verstreken zijn.**

12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : **Energieverbruik is wat hoog vanwege kleine kinderen die veel in bad gaan, niet naar school gaan en moeder dus altijd thuis is met hun. Daarbij een zeer grote 10 persoons jacuzzi in de tuin jaarrond gevuld op 39 graden, elektrisch auto laden, elektrisch koken en een warmtebron in de tuinkamer (wij letten dus niet op energieverbruik en leven zeer onzuinig).**