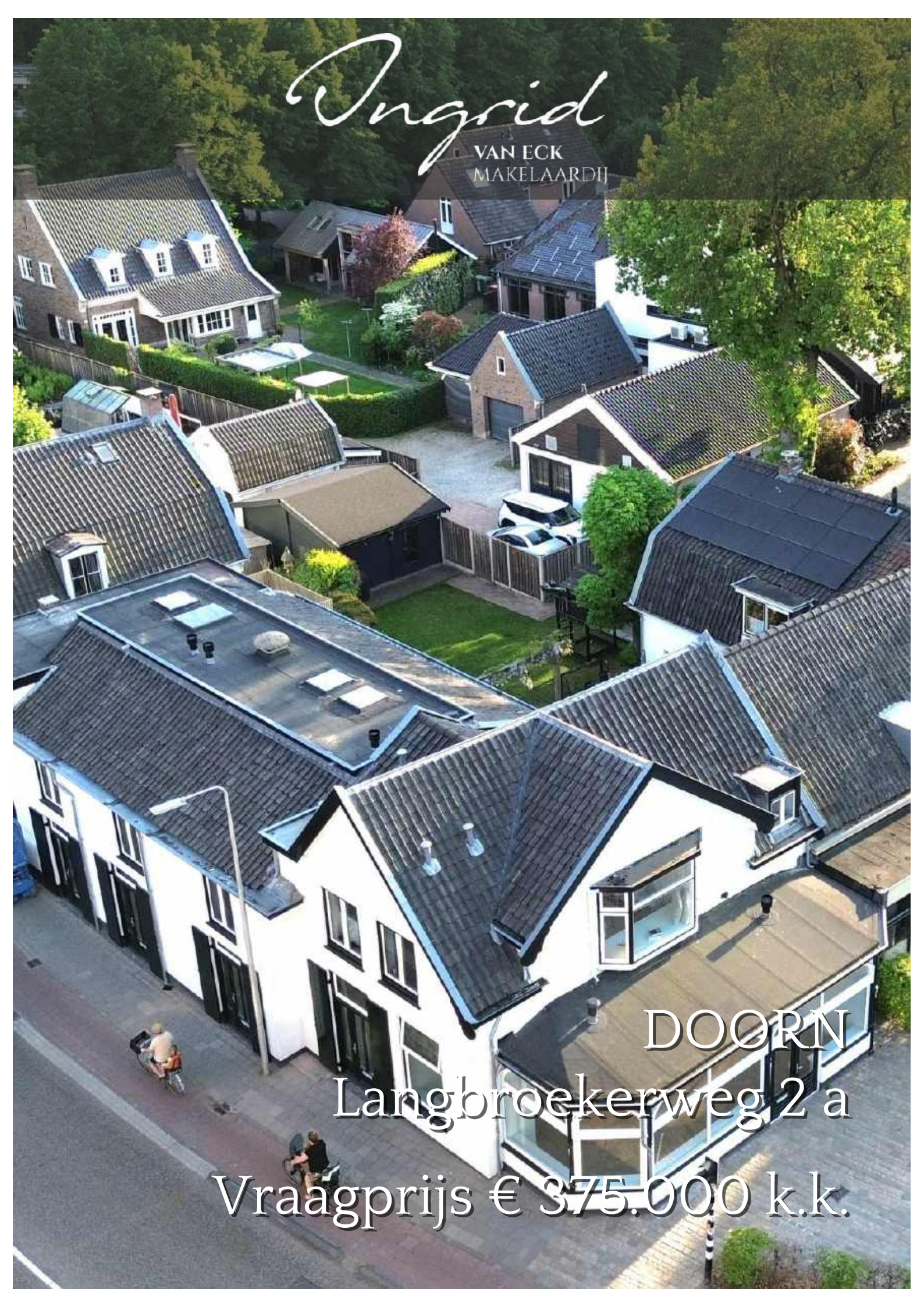


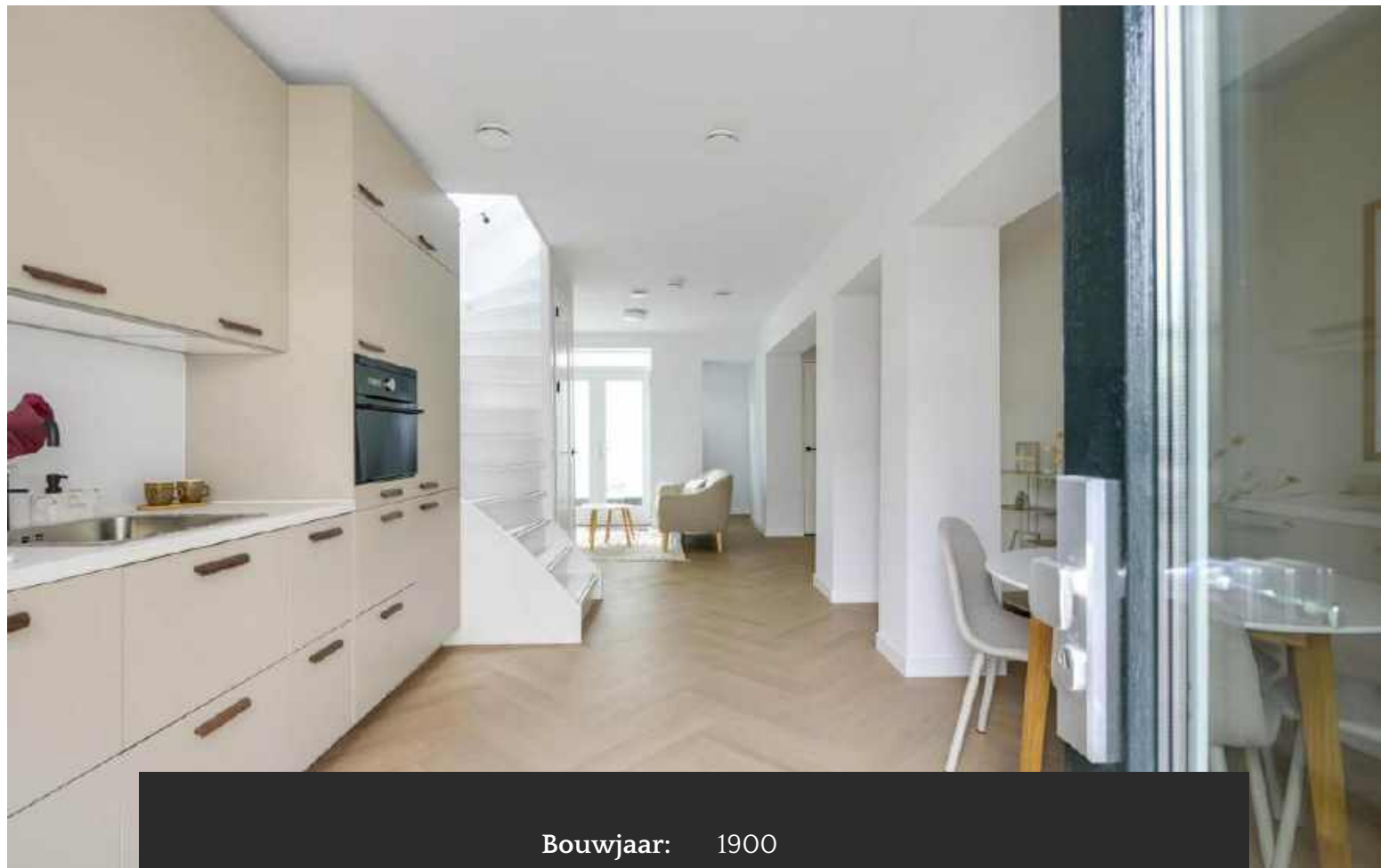


Ingrid

VAN ECK
MAKELAARDIJ

DOORN
Langbroekerweg 2 a
Vraagprijs € 375.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1900
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	230 m ³
Woonoppervlakte:	64 m ²
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	1 m ²
Verwarming:	vloerverwarming geheel
Isolatie:	volledig geïsoleerd, gasloos



Op zoek naar een sfeervolle en instapklare woning in het hart van Doorn? Langbroekerweg 2A biedt u luxe, comfort en een verrassende indeling op een toplocatie. De woning is gelegen in een karakteristiek, volledig gerenoveerd monumentaal pand en beschikt over een eigen entree. De woning maakt deel uit van een kleinschalige, actieve VvE en is instapklaar.

INDELING

Begane grond:

Eigen entree vanaf de straatzijde. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte met de luxe open keuken, v.v. moderne inbouwapparatuur zoals een oven, kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. De keuken heeft veel lichtinval en biedt een gezellige sfeer voor koken en dineren. Aan de achterzijde treft u de woonkamer met toegang tot een kleine buitenruimte. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie PVC vloer.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de 1e verdieping met een lichte overloop v.v. een dakraam. Op deze verdieping bevinden zich 2 slaapkamers met mooie raampartijen en hoge plafonds, wat een bijzonder ruimtelijk gevoel geeft. Ook de moderne badkamer bevindt zich op deze verdieping en is v.v. een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De gehele verdieping is eveneens afgewerkt met een kwalitatieve PVC vloer.

OMGEVING

Doorn is een charmant dorp op de Utrechtse Heuvelrug, bekend om zijn groene omgeving en levendige dorpskern. Op loopafstand bevinden zich winkels, horecagelegenheden, scholen en uitgestrekte natuurgebieden.

BEREIKBAARHEID

De woning is uitstekend bereikbaar via de N227 en N225. Binnen enkele minuten bent u op de A12 richting Utrecht en Arnhem. Er zijn diverse bushaltes op loopafstand met verbindingen naar omliggende steden en treinstations.



BIJZONDERHEDEN

- Instapklare woning met luxe afwerking;
- Woonoppervlakte ca. 64 m²
- Speelse indeling met sfeervolle hoekjes en nisjes;
- Mooie raampartijen en hoge plafonds;
- Gehele woning voorzien van PVC vloer;
- Kleine buitenruimte aan de achterzijde;
- Externe berging ca. 0,3 m²;
- Gasloos en duurzaam uitgevoerd;
- Energiezuinige ventilatie middels warmteterugwin-installatie;
- Warm water middels elektrische boiler;
- Volledig voorzien van vloerverwarming;
- Actieve VvE met meerjarenonderhoudsplan (MJOP);
- Maandelijkse VvE-bijdrage ca. € 22,-;
- Monumentale status (voorbeschermd gemeentelijk monument);
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving (openbaar);
- Levering via projectnotaris Aitton Notarissen te Tiel;
- Er is geen Vragenlijst en geen lijst van zaken;

- Vanwege monumentale status is er een vrijstelling tot het overleggen van een energielabel;
- Oplevering in overleg.

EXTRA CLAUSULES IN DE KOOPOVEREENKOMST

- Gebruik perceel voorzijde Dorpsplein 6: Het gebruik van het perceel gelegen voor de kantoorruimte op de begane grond komt uitsluitend toe aan de eigenaar van Dorpsplein 6 te Doorn.
- Beplakken ramen ter voorkoming van inkijk: Koper is ermee bekend en aanvaardt dat de ramen aan de achterzijde tot een hoogte van minimaal 1,80 meter ondoorzichtig zijn gemaakt, ter bescherming van de privacy van de achterburen. Deze verplichting heeft een zakelijk karakter en dient bij verkoop te worden doorgelegd aan opvolgende eigenaren.
- Verkoper is geen bewoner.

Nieuwsgierig geworden?

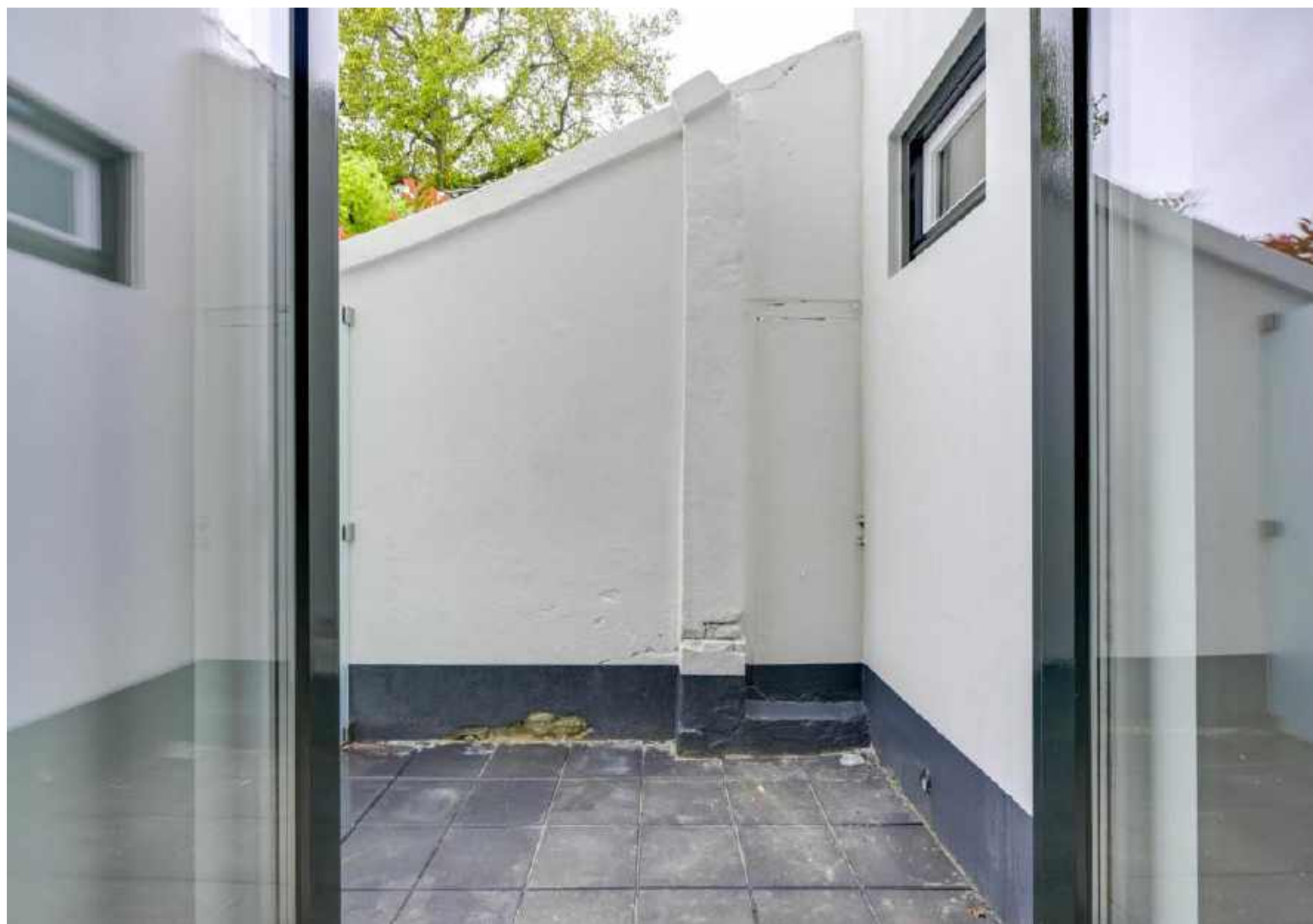
Maak een afspraak en ontdek zelf de charme van deze bijzondere woning! Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

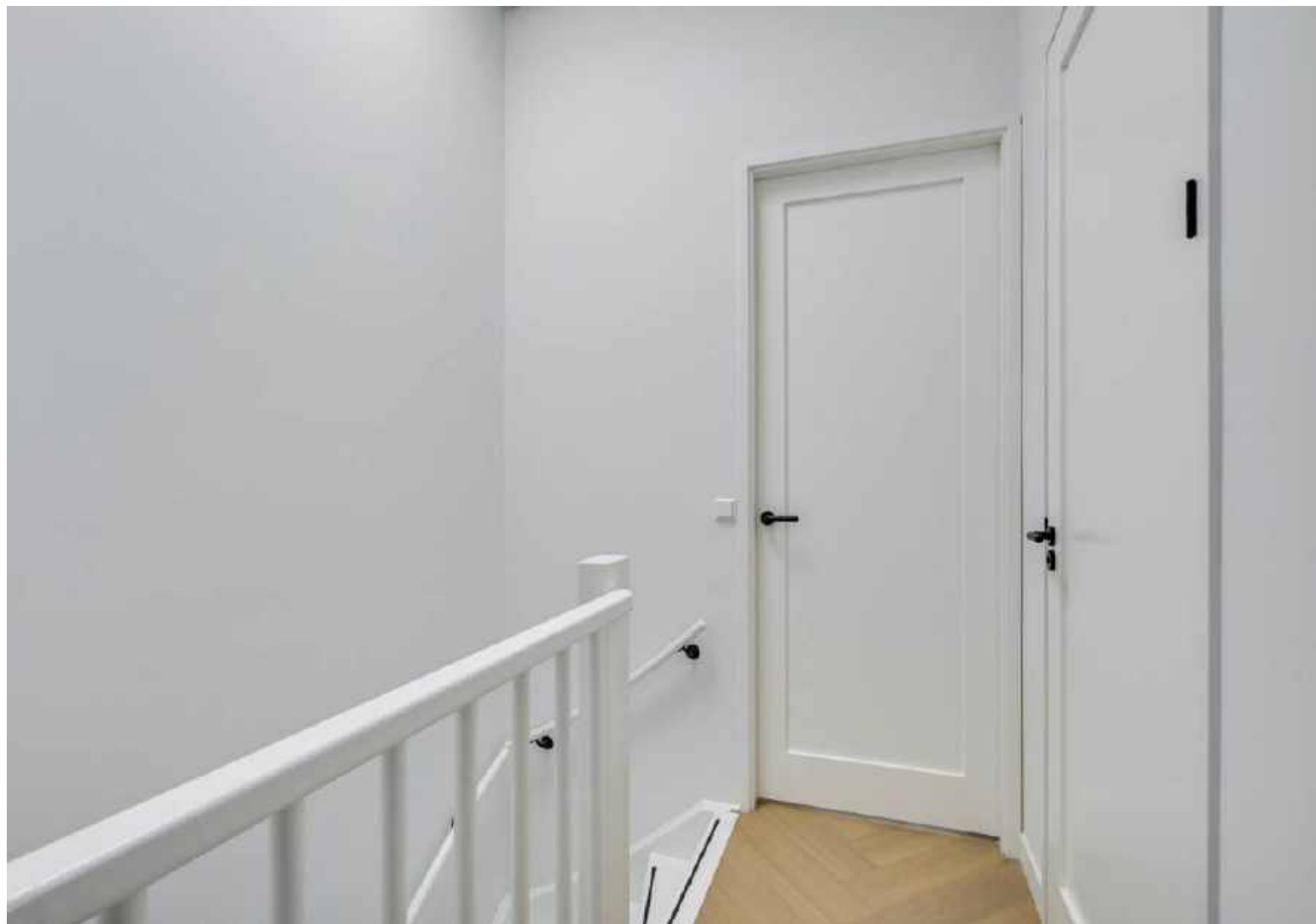
















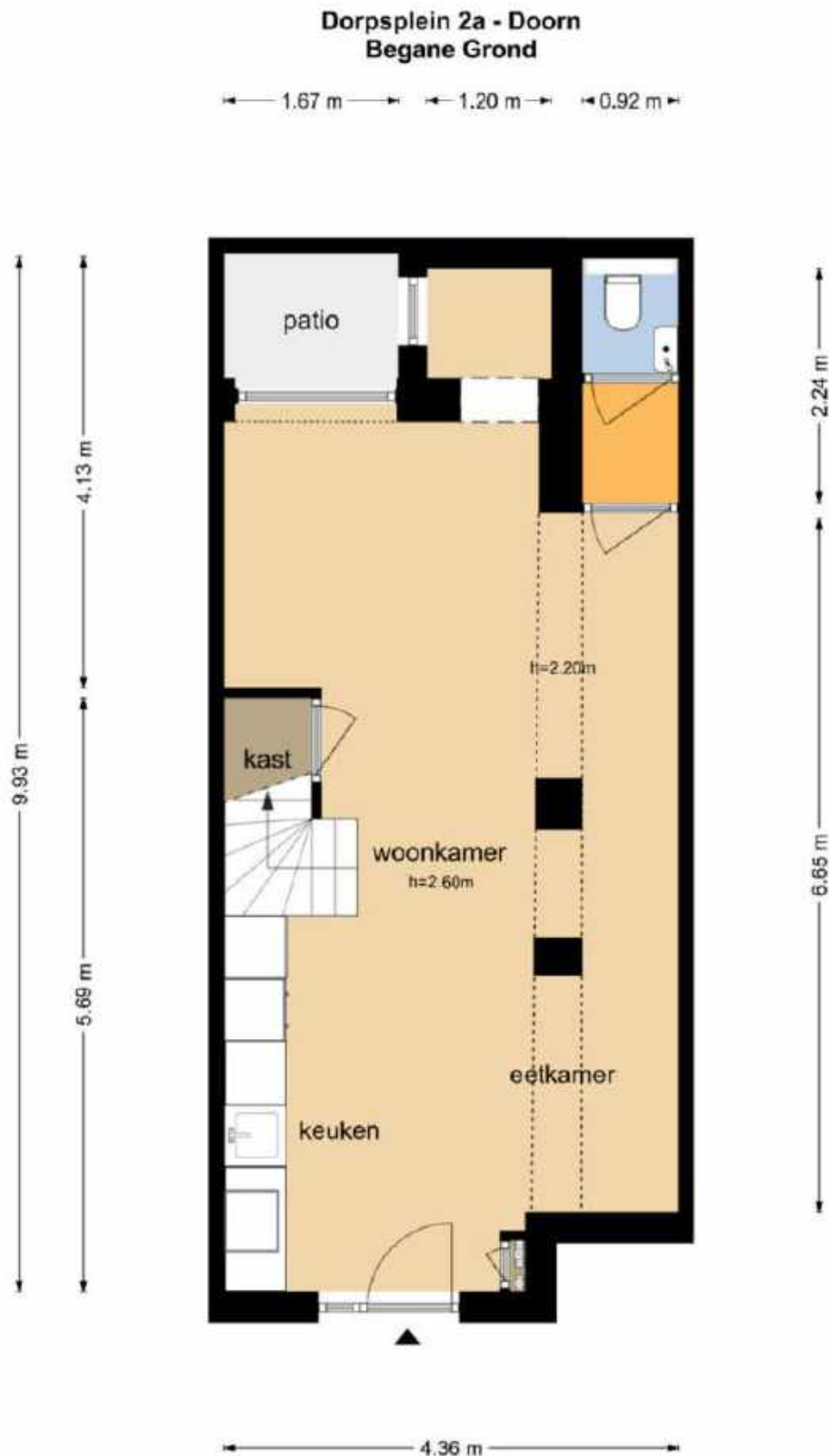






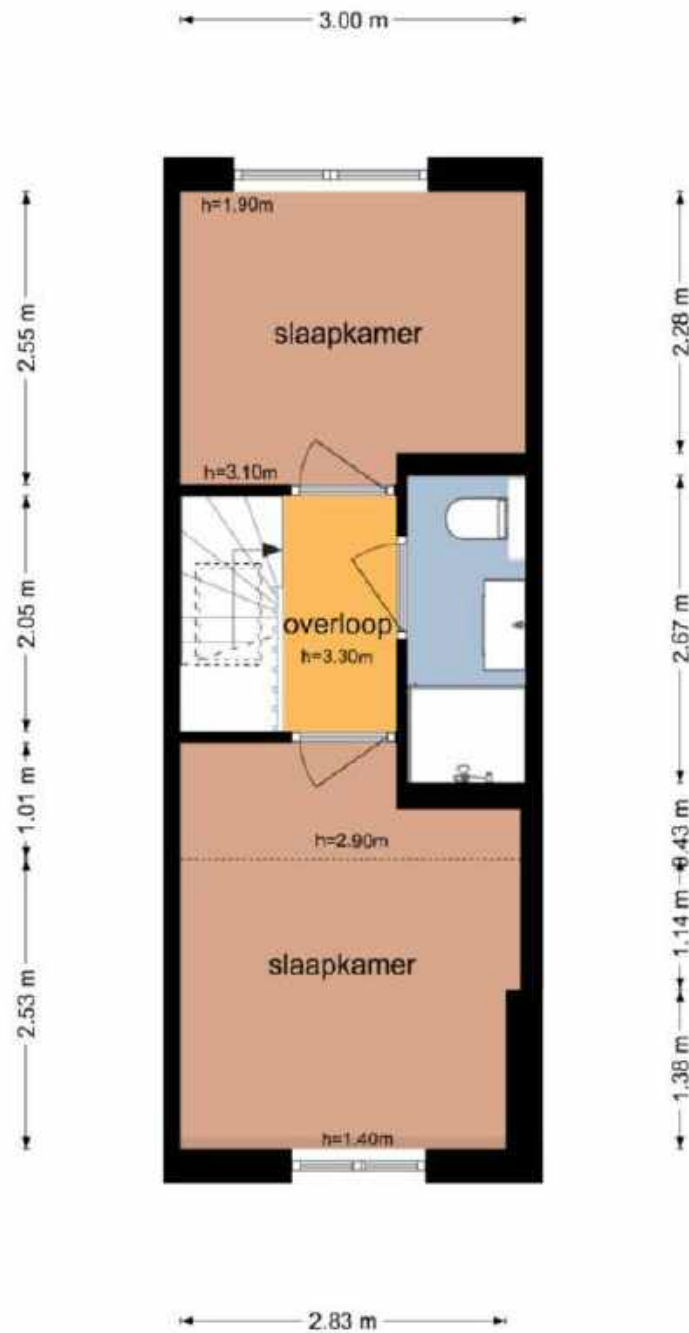


Plattegrond



Plattegrond

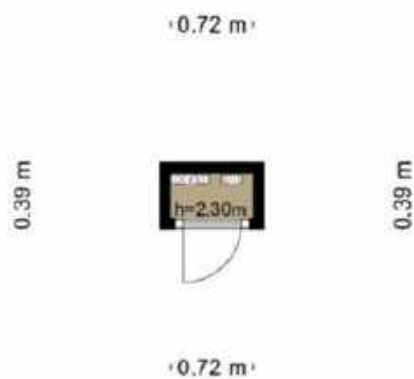
Dorpsplein 2a - Doorn
Eerste Verdieping



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

Plattegrond

Dorpsplein 2a - Doorn Meterkast



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

Kadastrale kaart

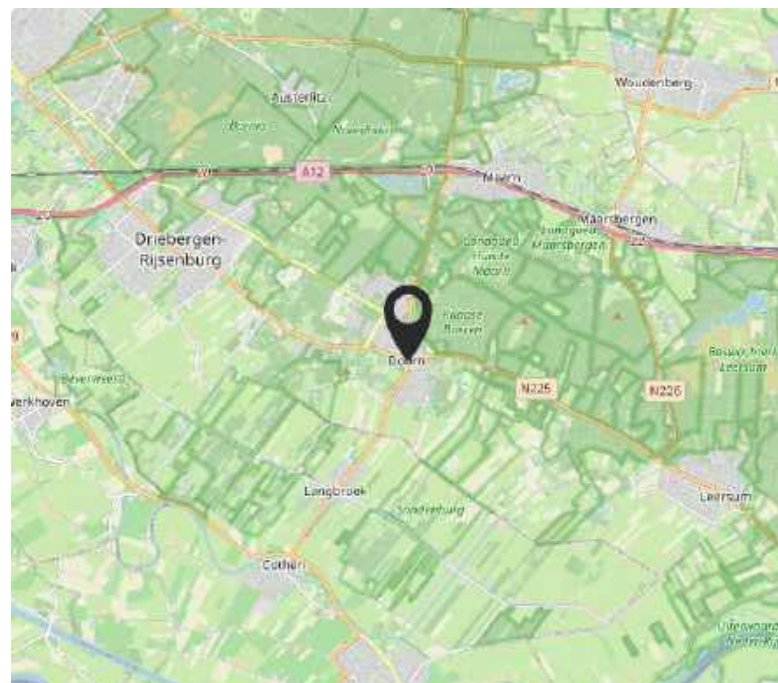
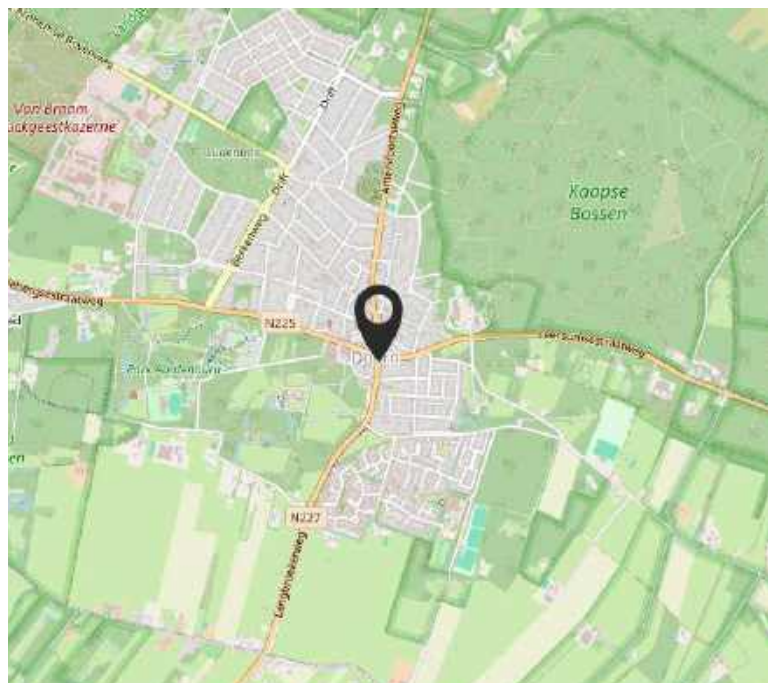
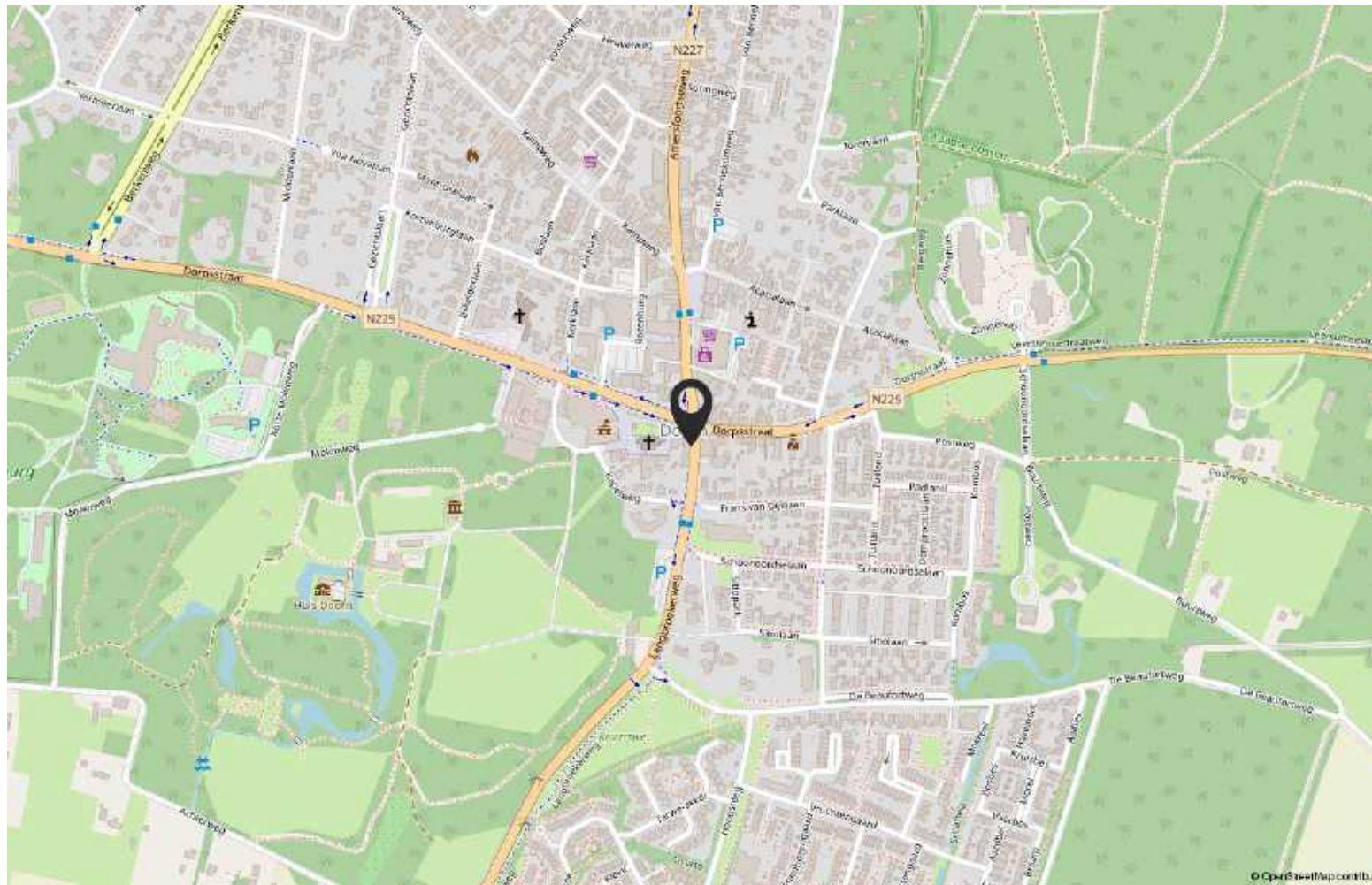
Kadastrale kaart:

Uw referentie: Langbroekerweg 2a



12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1: 500	
11	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Doorn
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1985
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Betekening		
Voor een eenvoudig uitsnede, zieveld op 6 mei 2025.			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			
			

Locatie op de kaart





Bouwkundig inspectierapport



**Dorpsplein 6
3941 JH Doorn**

Fundamenteel onafhankelijk



Rapportnr: KE25.0025

Algemene informatie**Gekeurd object**

Adres : Dorpsplein 6
Postcode : 3941 JH
Woonplaats : Doorn
Woningtype : Appartementencomplex
Bouwjaar : 1958
Status : Onbewoond

Opdrachtgever

Naam : Herabo Real Estate B.V.
Adres : Marnixlaan 8
Postcode : 3552 HD
Woonplaats : Utrecht
Telefoonnummer : 06-51461764
E-Mail : beheer@herabo.nl

Inspectiegegevens

Soort inspectie : Meerjarenonderhoudsplan
Rapportnummer : KE25.0025
Datum inspectie : Vr 11 Apr 2025 om 13:00
Verkopend makelaar :
Aankopend makelaar :
Aanwezig bij de inspectie :
Weersgesteldheid tijdens opname : Droog
Inspecteur : Danny Veerman



Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend

Danny Veerman

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Keurtechniek garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Keurtechniek verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.



Inleiding

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is. De kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot.

Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het betreft een visuele inspectie. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidige technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.

Technische staat

De beoordeling van de bouwkundige- of installatietechnische staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd.
2. Het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Daar een bouwtechnische keuring een momentopname is, geeft deze de situatie weer zoals aangetroffen ten tijde van de inspectie.

Zie ook de algemene voorwaarden; samenvattend houdt e.e.a. in dat er beperkingen zijn door weersinvloeden, afwerkingen en het niet toegankelijk zijn en/of zichtbaar zijn van onderdelen (ook i.v.m. beschikbare middelen en/of veiligheid).

Daar waar specialistisch onderzoek wordt aanbevolen dient u rekening te houden met aanvullende onderzoekskosten.

Het object wordt niet getoetst aan het bouwbesluit.

Een stelpost wordt opgenomen als de werkelijke kosten nog niet exact bepaald kunnen worden. Het gaat om een inschatting van de kosten.

De kostenindicaties worden:

- Gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid;
- Vermeld inclusief BTW;
- Indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
- Vastgesteld met uitgangspunt dat de werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig/achter elkaar worden uitgevoerd;

Kosten op termijn zijn op basis van het prijspeil ten tijde van het opstellen van het rapport.

Waarderingen

Goed	Dit onderdeel vertoont geen gebreken en nauwelijks verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Dit onderdeel vertoont duidelijk verouderingsverschijnselen; incidenteel kunnen gebreken voorkomen. Regulier onderhoud is noodzakelijk.
Matig	Het verouderingsproces is zeer duidelijk op gang gekomen; plaatselijk komen gebreken voor. Preventief/groot onderhoud is noodzakelijk.
Slecht	Het einde van de technische levensduur is bereikt, regelmatig komen ernstige gebreken voor. Renovatie of vervanging op korte termijn noodzakelijk.
Specialistisch onderzoek	Dit onderdeel is niet te beoordelen en/of er zijn twijfels over de kwaliteit; specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Kosten worden nimmer begroot.
Functioneel	Onderdeel heeft einde levensduur bereikt, maar functioneert nog. Renovatie of vervanging is op (korte) termijn te verwachten (eigen inzicht).



Rapportnr: KE25.0025

Indeling Rapport

De opbouw van het rapport is als volgt:

- Voorblad
- Algemene gegevens
- Inleiding
- Verstrekte informatie
- Milieuaspecten
- Bevindingen/gebreken (constateringen tijdens de inspectie)
- Jaarplan (handelingen die in het huidige jaar moeten worden uitgevoerd).
- 10 of 15 jaren-begroting gedetailleerd
- 10 of 15 jaren-begroting gecompriimeerd
- Kapitalisatie
- Planning

Verstrekte informatie

Onderstaande vragen zijn beantwoord door de verkopende partij en/of bewoner

Zijn (of waren) er in de woning vochtproblemen aanwezig?	Nee
Zijn er gebreken bekend bij de technische installaties?	Nee
Zijn er nog zaken/gebreken te melden die van belang kunnen zijn?	Ja
<i>- Een MJOP is erop gericht om de VvE een inzicht te geven in achterstallig, noodzakelijk en preventief onderhoud om de gebruiksfunctie van een object te kunnen handhaven. Alleen gezamenlijke onderdelen welke voor de VvE van belang zijn worden opgenomen in een MJOP. Individuele technische installaties en sanitaire voorzieningen worden nimmer opgenomen en begroot in een MJOP, dit valt onder het appartementsrecht.</i>	
Zijn er asbesthoudende materialen in of buiten de woning aanwezig?	Nee
Wat is het bouwjaar van de verwarmingsketel?	N.v.t.

Uitgevoerd onderhoud/verbeteringen in eigendom, volgens opgave

Zijn er recent dakonderdelen vernieuwd?	Ja
Wanneer is de laatste buitenschilderbeurt uitgevoerd?	2025
Is de (hoofd)riolering (in pandig) in pvc uitvoering?	Ja
Zijn er (recent) installaties vernieuwd?	Ja

Informatie m.b.t. Vereniging van Eigenaren (VvE)

Is er een vereniging van eigenaren (VvE)?	In oprichting
Is de VvE actief?	Nog niet, Vve is in oprichting
Is er een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig?	Bij deze



Rapportnr: KE25.0025

Milieuaspecten

Onderzoek naar Bodemverontreiniging, oude olietanks, asbest e.d. worden buiten beschouwing gelaten. Indien er bij de inspecteur de indruk bestaat dat deze zaken aanwezig zijn, zal dit in dit rapport vermeldt worden en ook onderstaand samengevat. Nader specialistisch onderzoek kan de aanwezigheid definitief vaststellen. Verwijdering en/of werkzaamheden aan milieubelastende onderdelen kunnen kosten verhogend werken.

Asbest:

- *Tijdens de inspectie wordt geen onderzoek gedaan naar asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen. Zie ook artikel 4.6 van onze algemene voorwaarden.*
- *Met de keuring kan de aanwezigheid van asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen dus niet worden uitgesloten. Aansprakelijkheid van Qkeur voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de voornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten.*
- *Als wij (mogelijke) asbesthoudende materialen/toepassingen herkennen, zullen wij die hieronder noemen, maar daartoe zijn wij niet verplicht.*
- *Herkenning van asbesthoudende materialen is moeilijk daar deze in zeer veel toepassingen (3500) voor komt.*
- *Inventarisatie is alleen mogelijk door een (nader) specialistisch onderzoek. Als u zekerheid wilt hebben over de aanwezigheid van asbest in/om het gekeurde object, dient altijd nader onderzoek te worden gedaan. In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor inventarisatie en eventuele sanering.*
- *Wij raden uitdrukkelijk aan om bij woningen van voor 1994 door een op asbestinventarisatie gespecialiseerd bedrijf een vervolg onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen.*
- *Ten behoeve van de inspectie worden geen vloer-, wand-, of plafondafwerkingen verwijderd en wordt geen destructief onderzoek gedaan.*
- *Wanneer er in een kruipruimte of ander vertrek asbesthoudend materiaal aanwezig is of waar enige kans van aanwezigheid is van losse asbestvezels of asbestbesmetting, dan zal of mag deze ruimte niet door de bouwkundig inspecteur betreden worden.*

Er zijn door ons geen asbestverdachte materialen aangetroffen/herkend.

Olietank:

Zijn er aanwijzingen voor de mogelijke aanwezigheid van een olietank? Nee
- *Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van een olietank.*

Bodemverontreiniging:

Heeft de verkopende partij melding gedaan betreffende eventuele (bodem)verontreiniging? Nee
- *Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van verontreinigingen.*



KEURTECHNIEK

Wij keuren het goed!

Rapportnr: KE25.0025

Bevindingen en geconstateerde gebreken



Rapportnr: KE25.0025

Extern

Hellend dak													
- Welk type pan is toegepast? - Wat is de conditie van de pannen?							Keramisch Voor zover zichtbaar voldoende Niet inspecteerbaar						
- Verkeren de panlatten in voldoende staat (steekproefsgewijze controle)? - Verkeren de boeiboorden, windveren en eventuele overstekken in een voldoende staat?							Voor zover zichtbaar wel						
Wat is de conditie van de goten/gootbekledingen en kilgoten?							Voldoende						
Wat is de conditie van de loodaansluitingen?							Zie bij terzake onderdelen						
Opmerkingen:													
- De panlatten zijn niet of beperkt inspecteerbaar. Afgaande op de ligging van de pannen, verkeren de panlatten in een voldoende staat. - Bij dakwerkzaamheden altijd rekenen op enig herstel of vernieuwing van de panlatten. Het doorroesten van bevestigingsmiddelen is bij (oudere) woningen niet uit te sluiten.													
Hersteladviezen:							Direct			Op termijn			
Op termijn de dakvlakken nazien en waar nodig pannen goed leggen en/of vervangen. Tevens de (nok)vorsten nazien en waar nodig vernieuwen/vastleggen en/of aansmeren. Dit periodiek herhalen, regulier onderhoud.										€ 600,-			
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
Stelpost begroot voor het op termijn regulier onderhouden van de zinken goten en waar nodig kleine herstelwerkzaamheden uitvoeren.										€ 450,-			
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		







Rapportnr: KE25.0025

Platte daken**Dakbedekking**

- | | |
|---|------|
| • Hoe is de conditie van de dakbedekking van het hoofddak? | Goed |
| • Hoe is de conditie van de dakbedekking van het hoge platte dak? | Goed |
| • Hoe is de conditie van de dakbedekking van het aanbouwdak? | Goed |
| • Hoe is de conditie van de dakbedekking van het erkerdak? | Goed |

Overige

- | | |
|--|--------------------------|
| • Verkeren de loodaansluitingen in een voldoende staat? | Voor zover zichtbaar wel |
| • Verkeren de boeiboorden/overstekken algemeen in een voldoende staat? | Voor zover zichtbaar wel |
| • Verkeren de regenpijpen in voldoende staat? | Algemeen wel |

Opmerkingen:

- Moderne bitumineuze dakbedekkingen hebben, mits goed aangebracht, een gemiddelde technische levensduur van circa 25 jaar.

Hersteladviezen:

- Stelpost begroot voor het op termijn uitvoeren van reguliere controle van de dakbedekking

Direct**Op termijn**

€ 500,-

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------





Rapportnr: KE25.0025

Dakkapellen algemeen

- | | |
|--|--------------------------|
| • Hoe is algemeen de conditie van de dakkapel(len)? | Redelijk/goed |
| • Hoe is algemeen de conditie van de dakbedekking(en)? | Redelijk/goed |
| • Verkeren de boeiboorden/windveren in een voldoende staat? | Algemeen wel |
| • Verkeren de zijwangen in een voldoende staat? | Voor zover zichtbaar wel |
| • Verkeert het loodwerk (of loodvervanger) in een voldoende staat? | Ja |
| • Hoe is de conditie van het kozijn/de kozijnen? | Functioneel |
| • Zijn er aan de binnenkant lekkagesporen aangetroffen? | Nee (of niet actief) |





Rapportnr: KE25.0025

Gevels/metselwerk

- | | |
|---|-----------------|
| • Zijn de gevels in spouw uitgevoerd? | Ja |
| • Zijn er noemenswaardige scheurvormingen/vervormingen in de gevels aangetroffen? | Niet of beperkt |
| • Is het voegwerk algemeen voldoende? | Algemeen wel |
| • Is het stucwerk algemeen voldoende? | Ja |
| • Verkeren de lekdorpels /raamdorpelstenen in een voldoende staat? | Ja |

Hersteladviezen:

- Stelpost begroot voor het op termijn nalopen van metselwerk en stucwerk, waar nodig herstellen

Direct**Op termijn**

€ 500,-

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------





Rapportnr: KE25.0025

Kozijnen / gevelbekledingen

- | | |
|---|------|
| • Hoe is algemeen de conditie van de kozijnen? | Goed |
| • Zijn er (zichtbare) reparaties uitgevoerd? | Nee |
| • Zijn er ramen/deuren die klemmen? | Nee |
| • Hoe is algemeen de conditie van het hang- en sluitwerk? | Goed |

Opmerkingen:

- Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, omdat dit vaak van binnenuit komt. Met name bij geschilderde onderdelen is dit vaak slecht zichtbaar. De expansie van houtrot kan snel gaan. Vooral bij een temperatuur boven de 5 graden i.c.m. een hoge luchtvochtigheidsgraad.
- De kozijnen vallen met uitzondering van de algemene ruimten onder het appartementsrecht.

Schilderwerk

- | | |
|---|------|
| • Hoe is algemeen de conditie van het buitenschilderwerk? | Goed |
|---|------|

Opmerkingen:

- Het schilderwerk van de kozijnen welke vallen onder het appartementsrecht zijn niet opgenomen in het MJOP, alleen het schilderwerk van eventuele kozijnen welke behoren aan de VvE en de dakgebonden onderdelen vallen binnen het MJOP.

Hersteladviezen:

- Op termijn een bijwerkbeurt uitvoeren (cyclus). Met name liggende delen overschilderen. Het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk.

Direct

Op termijn

€ 3.500,-

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Buitenriolering

Opmerkingen:

- De buitenriolering is niet inspecteerbaar. Deze is buiten beschouwing gelaten.



Rapportnr: KE25.0025

Intern

Dakconstructies

Hellende houten daken:

- | | |
|--|---------------------|
| • Zijn de dakconstructies goed inspecteerbaar? | Grotendeels |
| • Zijn er noemenswaardige doorbuigingen/vervormingen aangetroffen? | Nee |
| • Verkeren de dakconstructies voor zover zichtbaar in een voldoende staat? | Ja |
| • Is het dakbeschot goed inspecteerbaar? | Niet te inspecteren |
| • Zijn de daken geïsoleerd? | Ja |
| • Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen? | Nee |

Platte houten daken:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Zijn de dakconstructies inspecteerbaar? | Beperkt |
| • Zijn er noemenswaardige doorbuigingen/vervormingen aangetroffen? | Voor zover zichtbaar niet |
| • Verkeren de constructies voor zover zichtbaar in een voldoende staat? | De indruk is goed |
| • Verkeert het dakbeschot in voldoende staat? | Niet te inspecteren |
| • Voor zover belopen, zijn de platte daken stabiel? | Ja |
| • Zijn de daken geïsoleerd? | Ja |
| • Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen? | Nee |

Steenachtige daken:

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Is de dakconstructie goed inspecteerbaar? | Geen steenachtige daken aanwezig |
|---|----------------------------------|





Rapportnr: KE25.0025

Wanden (constructief en tussenwand) en plafonds	
Wanden Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de wanden aangetroffen?	
Plafonds Opmerkingen: - Ter plaatse van de inwendige hoeken en plafondaansluitingen zijn de gebruikelijke krimpscheurtjes aangetroffen. Deze zijn weg te werken door herstel van de wandafwerking (voor eventuele schilderbeurt). Geen kosten opgenomen. - Woningscheidende plafonds zijn niet beoordeeld op eventuele brandwerendheid en/of geluidsisolatie.	



Rapportnr: KE25.0025

Vloeren**Houten verdiepingsvloeren**

- | | |
|--|---------------------|
| • Zijn er vloer- en plafondafwerkingen aanwezig? | Ja |
| • Zijn de vloeren bij belopen stabiel? | Ja |
| • Zit er noemenswaardige vervorming in de vloeren? | Niet of beperkt |
| • Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat? | Niet te inspecteren |
| • Indien vloerconstructie niet inspecteerbaar, hoe is de indruk? | Goed |

Houten begane grondvloer

- | | |
|--|--------------|
| • Is de begane grondvloer in hout uitgevoerd? | Deels |
| • Is de begane grondvloer aan de onderzijde inspecteerbaar? | Deels |
| • Is er noemenswaardige vervorming in de begane grondvloer aanwezig? | Nee |
| • Is de begane grondvloer aan de onderzijde geïsoleerd? | Nee |
| • Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat? | Algemeen wel |

Steenachtige vloeren

- | | |
|--|---------------------------|
| • Zijn er steenachtige vloeren aanwezig? | Deels |
| • Zijn er betonvloeren aanwezig die op het adres gemaakt zijn? | Deels |
| • Is er noemenswaardige schade aangetroffen? | Voor zover zichtbaar niet |





Rapportnr: KE25.0025

Fundering		
• Wat voor een fundering is toegepast?	Fundering op staal	
Opmerkingen: - Een fundering van een woning is vaak niet of zeer beperkt inspecteerbaar. De fundering wordt door ons beoordeeld aan de hand van mogelijke scheurvormingen of vervormingen in de gevels/wanden en/of scheefstanden in vloeren. - Gezien het totale beeld van de gevels, wanden en vloeren in combinatie met de leeftijd van de woning kan worden geconcludeerd dat er geen, dan wel niet noemenswaardige funderingsproblemen zijn.		

Afwerkingen en binnenschilderwerk		
• Hoe is in pandig het algemene afwerkingsniveau?	Goed	

Ongedierte/Zwam		
• Is er houtworm geconstateerd?	Voor zover zichtbaar niet	
• Is er boktor geconstateerd?	Voor zover zichtbaar niet	
• Is er schimmel, zwam/bruinrot geconstateerd?	Voor zover zichtbaar niet	
Opmerkingen: - De aanwezigheid van houtverniers/sporen van houtverniers is/zijn niet uit te sluiten.		



Rapportnr: KE25.0025

Technische installaties

Installaties worden slechts visueel beoordeeld, in ieder geval voor zover dit mogelijk is.

De installaties worden niet beoordeeld op goede werking en of deze voldoen aan de huidige geldende eisen en voorschriften.

Een erkend/waarborginstallateur en/of de nutsbedrijven kunnen u middels een inspectie een gedetailleerd inzicht geven in de algehele staat van de betreffende installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

Elektrische installatie

• Hoe is algemeen de conditie van de elektrische installatie?	Goed
• Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	Meergroepsinstallatie
• Zijn er aardlekschakelaar(s) aanwezig?	Ja
• Is er een hoofdschakelaar aanwezig?	Ja
• Is de bedrading geplastificeerd/voldoende (steekproefgewijze controle)?	Ja
• Zijn de wandcontactdozen en schakelaars algemeen voldoende?	Ja

Opmerkingen:

- Alleen de onderdelen van de installatie welke vallen onder de algemene gezamenlijke ruimten is opgenomen.

Brandveiligheid/Brandmeldinstallatie



Riolering

• Is de hoofdriolering in kunststof uitvoering?	Ja
• Zijn er actieve lekkages aangetroffen?	Voor zover zichtbaar niet
• Zijn er verstoppingen geconstateerd?	Nee
• Was er een rioollucht ruikbaar bij opname?	Nee

Overige

Opmerkingen:

- Alle technische installaties vallen niet onder de Vve en zijn daarom buiten beschouwing gelaten.



Rapportnr: KE25.0025

Algemeen

Klein onderhoud/onvoorzien

Hersteladviezen:	Direct		Op termijn								
- Stelpost begroot voor het voorzien in klein regulier onderhoud en/of onvoorziene kosten			€	250,-							
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036

Opstalverzekering

Hersteladviezen:								Direct	Op termijn		
- Stelpost begroot voor het voorzien in een gezamenlijke opstalverzekering								€ 750,-	€ 750,-		
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036

Gedetailleerd overzicht 12-jarenplan

HOOFDELEMENT	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Hellend dak - Daken						€ 600					€ 600	
Hellend dak - Dakgebonden onderdelen						€ 450					€ 450	
Platte daken - Daken						€ 500					€ 500	
Gevels/metselwerk - Gevels								€ 500				
Schilderwerk - Schilderwerk exterieur							€ 3.500					
Klein onderhoud/onvoorzien - Klein regulier onderhoud en/of onvoorziene kosten		€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250
Opstalverzekering	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750
TOTAAL	€ 750	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 2.550	€ 4.500	€ 1.500	€ 1.000	€ 1.000	€ 2.550	€ 1.000

Overzicht 12-jarenplan per onderdeel:

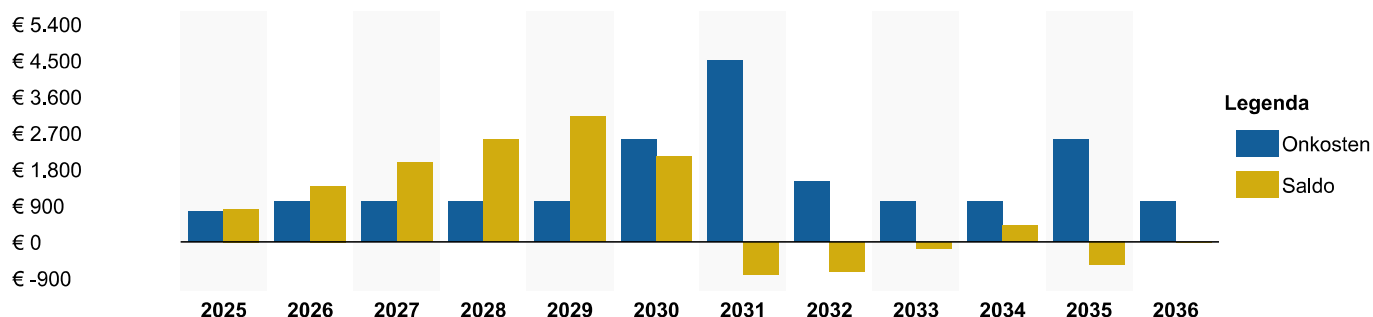
Onderdeel	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Hellend dak						€ 1.050					€ 1.050	
Platte daken						€ 500					€ 500	
Gevels/metselwerk								€ 500				
Schilderwerk							€ 3.500					
Klein onderhoud/onvoorzien		€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250
Opstalverzekering	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750
Totaal	€ 750	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 2.550	€ 4.500	€ 1.500	€ 1.000	€ 1.000	€ 2.550	€ 1.000

Rapportnr: KE25.0025

Kapitalisatie

JAAR	ONKOSTEN	RESERVERING	SALDO
2025	€ 750	€ 1.571	€ 821
2026	€ 1.000	€ 1.571	€ 1.392
2027	€ 1.000	€ 1.571	€ 1.963
2028	€ 1.000	€ 1.571	€ 2.533
2029	€ 1.000	€ 1.571	€ 3.104
2030	€ 2.550	€ 1.571	€ 2.125
2031	€ 4.500	€ 1.571	€ -804
2032	€ 1.500	€ 1.571	€ -733
2033	€ 1.000	€ 1.571	€ -163
2034	€ 1.000	€ 1.571	€ 408
2035	€ 2.550	€ 1.571	€ -571
2036	€ 1.000	€ 1.571	€ 0

Grafiek kapitalisatie



Toelichting

- Onkosten:** De totale uitgave voor het onderhoud per jaar.
Reservering: De gemiddelde reservering over alle jaren in deze kapitalisatie.
Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.
 Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn inclusief BTW



Rapportnr: KE25.0025

Planning

HOOFDELEMENT	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Hellend dak - Daken												
Hellend dak - Dakgebonden onderdelen												
Platte daken - Daken												
Gevels/metselwerk - Gevels												
Schilderwerk - Schilderwerk exterieur												
Klein onderhoud/onvoorzien - Klein regulier onderhoud en/of onvoorziene kosten												
Opstalverzekering												

Rapportnr: KE25.0025

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Definities

- 1.1 In deze algemene voorwaarden worden de hiernavolgende termen in de navolgende betekenis gebruikt, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven. Keurtechniek: de gebruiker van algemene voorwaarden

Opdrachtgever: de wederpartij van gebruiker Overeenkomst: de overeenkomst van opdracht

2. Toepassing

- 2.1 Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbieding, offerte en overeenkomst tussen Keurtechniek en opdrachtgever waarop gebruiker deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet doorpartijen nadrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.
- 2.2 De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met Keurtechniek, voor de uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken
- 2.3 De toepasselijkheid van eventuele voorwaarden van opdrachtgever wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

3. Aanvaarding/ totstandkoming van de overeenkomst

- 3.1 Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend tenzij in de aanbieding schriftelijk uitdrukkelijk anders is bepaald. Alle aanbiedingen behouden hun geldigheid gedurende 3 maanden.
- 3.2 Een overeenkomst is tot stand gekomen indien Keurtechniek hetgeen is overeengekomen schriftelijk heeft bevestigd of indien door opdrachtgever de aanvaarding van een schriftelijke aanbieding van Keurtechniek schriftelijk heeft bevestigd.
- 3.3 Dit laat onverlet de bevoegdheid van partijen het bestaan van de overeenkomst met andere middelen te bewijzen.
- 3.4 Een aanbieding is door opdrachtgever ook aanvaard indien Keurtechniek geheel of gedeeltelijk een aanbieding heeft uitgevoerd.

4. Inhoud overeenkomst

- 4.1 Het betreft het opstellen van bouwkundige rapportages en/ of adviezen met als doel de opdrachtgever inzicht te verschaffen in de bouwkundige staat van een registergoed/ pand.
- 4.2 De door Keurtechniek te verrichten werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd op basis van visuele waarneming.
- 4.3 Niet of moeilijk te bereiken onderdelen worden niet onderzocht en derhalve ook niet beoordeeld. Afwijkingen e.d. worden door Keurtechniek niet verwijderd of los gemaakt. Niet bereikbare gedeelten van het pand worden niet toegankelijk gemaakt. Technische installaties worden niet gedemonteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden gemeld.
- 4.4 Keurtechniek kan nimmer aansprakelijk gesteld worden voor gebreken of schades die zich openbaren na afronding van de werkzaamheden en die niet op grond van visuele waarneming geconstateerd hadden kunnen worden.
- 4.5 Metingen worden niet verricht.
- 4.6 Tijdens de bouwtechnische keuring wordt geen onderzoek gedaan naar milieubelastende materialen, of materialen die een gezondheidsrisico kunnen opleveren, zoals (maar niet beperkt tot): asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen, olietanks en/of andere verontreinigingen. Met de keuring kan de aanwezigheid van deze materialen, stoffen of toepassingen dus niet worden uitgesloten. Aansprakelijkheid van Keurtechniek voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de voornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten. Als opdrachtgever hieromtrent zekerheid wil hebben, dient altijd nader specialistisch onderzoek door derden te worden gedaan.

5. Uitvoering van de overeenkomst

- 5.1 Keurtechniek zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren.
- 5.2 De opdrachtgever is gehouden om alle gegevens, waarvan Keurtechniek aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan Keurtechniek te verstrekken.
- 5.3 Keurtechniek heeft het recht bij de uitvoering van de overeenkomst gebruik te maken van derden en/ of deze advies te vragen nadat de noodzaak c.q. wenselijkheid daarvan in de rapportage is bepaald.
- 5.4 Keurtechniek is niet aansprakelijk voor schade, voor welke aard ook, doordat Keurtechniek is uitgegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor Keurtechniek kenbaar behoorde te zijn.

6. Rapportage

- 6.1 De rapportage van Keurtechniek heeft tot doel een algemeen inzicht te geven in de onderhoudstoestand van het gekeurde registergoed /pand en van eventueel bestaande gebreken onder de tijdens de keuring geldende omstandigheden of aanwezige beperkingen. Het betreft hier derhalve een momentopname.
- 6.2 De geldigheidsduur van de rapportage is maximaal drie maanden; na deze periode kan daaraan geen enkele recht meer worden ontleend. Na het verlopen van de geldigheidsduur dient een nieuw dan wel een geactualiseerde rapportage te worden opgesteld, waarvan de kosten nimmer
- 6.4 Eventuele in de rapportage genoemde herstel- en verbeterbedragen zijn steeds slechts indicatief (raming van de te verwachten kosten).

7. Wijziging van de overeenkomst

- 7.1 Wijzigingen van overeenkomsten, inhoudende een beperking of aanvulling van reeds overeengekomen te verrichten werkzaamheden, komen tot stand zodra Keurtechniek deze wijzigingen schriftelijk heeft bevestigd.

8. Betalingen

- 8.1 Het overeengekomen honorarium van Keurtechniek is inclusief BTW.
- 8.2 Betaling van bouwkundige keuringen geschiedt via overschrijving, bij voorkeur via iDeal. Wanneer de bouwkundige rapportage gereed is ontvangt u van ons een email met het verzoek voor betaling. Na betaling kunt u de rapportage direct downloaden. Betaling van advieswerkzaamheden anders dan bouwkundige keuringen dient, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen, door de opdrachtgever binnen 14 dagen na factuurdatum aan Q-keur te zijn voldaan.
- 8.3 Indien de opdrachtgever niet binnen de hiervoor genoemde termijn betaalt, wordt deze geacht van rechtswege in verzuim te zijn zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
- 8.4 Is de opdrachtgever in dergelijke gevallen een consument dan is hij de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW plus 2% verschuldigd. Indien de opdrachtgever in dergelijke gevallen een bedrijf is dan is hij de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW plus 2% verschuldigd.

9. Incassokosten

- 9.1 Indien de opdrachtgever in gebreke of in verzuim is in de (tijdige) nakoming van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van de opdrachtgever. In ieder geval is de opdrachtgever in het geval van geldvordering incassokosten verschuldigd. De incassokosten worden berekend overeenkomstig het incassotarief zoals door de Nederlandse Orde van Advocaten in incassozaken wordt geadviseerd met een minimum van € 40,- excl. BTW.
- 9.2 Indien Keurtechniek hogere kosten heeft gemaakt, welke redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking.
- 9.3 De eventuele gemaakte redelijke gerechtelijke en executiekosten komen eveneens voor rekening van opdrachtgever.

10. Tussentijdse opzegging/ ontbinding

- 10.1 In geval van tussentijdse opzegging van de overeenkomst door opdrachtgever, is opdrachtgever verplicht Keurtechniek te vergoeden; het betreft hier de betaling van declaraties voor tot dan toe verrichte werkzaamheden, een vergoeding van de gemaakte kosten en de kosten die voortvloeien uit door Keurtechniek aangegeven verplichtingen met derden ter vervulling van de overeenkomst. Bij annulering van de overeenkomst minder dan 24 uur voor de beoogde inspectiedatum en tijdstip zal Keurtechniek het volledige overeengekomen honorarium in rekening brengen bij de opdrachtgever.
- 10.2 Keurtechniek is bevoegd de opdracht te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden gevergd dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de opdracht in redelijkheid niet mag worden verwacht.

11. Aansprakelijkheid

- 11.1 Indien Keurtechniek aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.
- 11.2 Keurtechniek is slechts aansprakelijk voor de door opdrachtgever geleden schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkomingen de nakoming van haar verplichtingen, indien en voor zover deze aansprakelijkheid door haar verzekering wordt gedekt, tot het bedrag van de door verzekering gedane uitkering.
- 11.3 Keurtechniek is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade waaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparing en schade door (bedrijf)stagnatie.
- 11.4 Keurtechniek is nimmer aansprakelijk voor schade kleiner dan €1.200,-, dan wel schades als gevolg van overmacht.
- 11.5 De door Keurtechniek te vergoeden schade is beperkt tot 12x de advieskosten met een maximum van €10.000,-
- 11.6 Keurtechniek heeft het recht om gevolgen van een tekortkoming van een geleverde dienst uit eigener beweging kosteloos te herstellen en/ of te vervangen waardoor de bevoegdheid van opdrachtgever om schadevergoeding te eisen komt te vervallen.

12. Overmacht

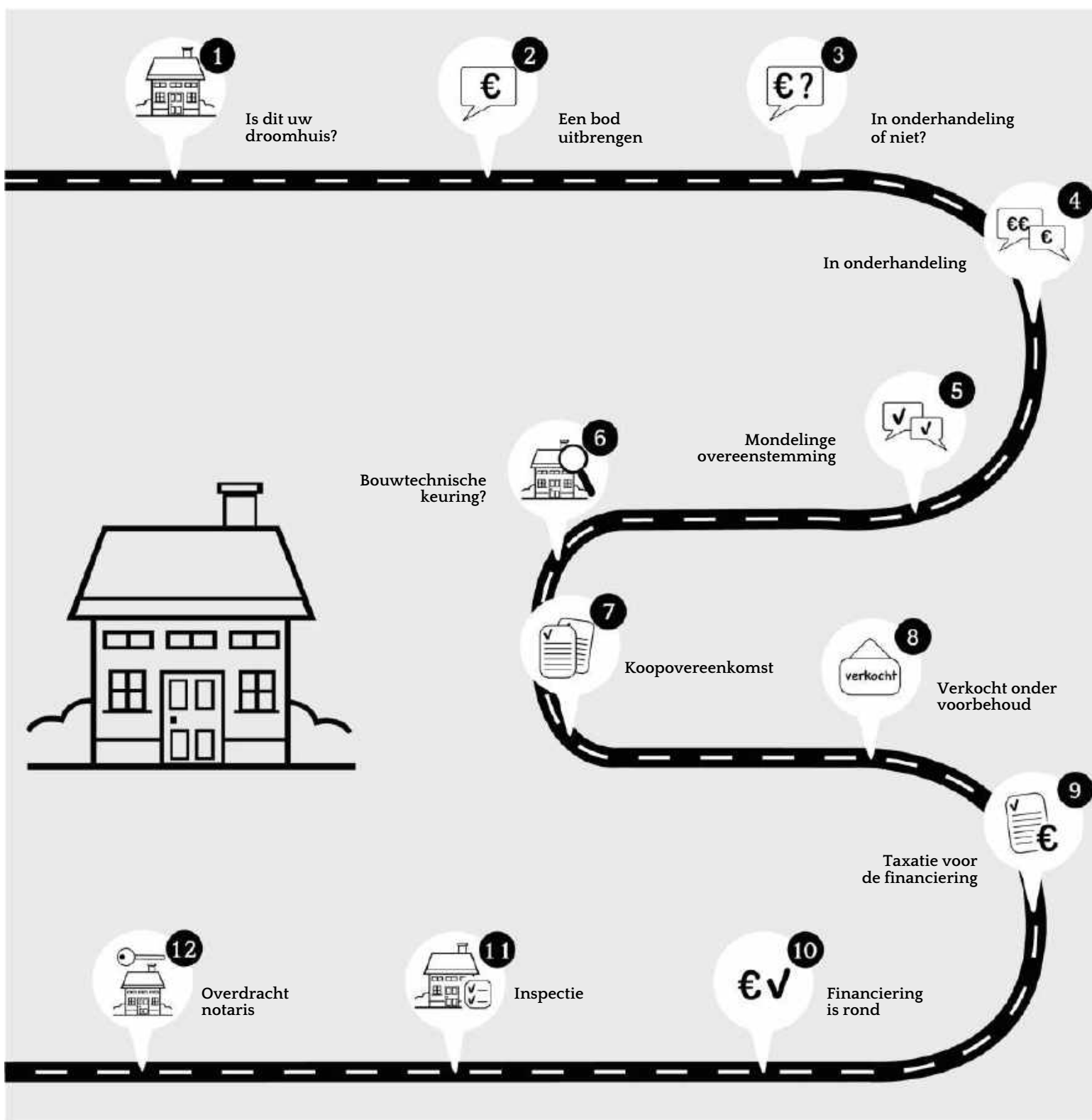
- 12.1 Partijen zijn niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting indien zij daartoe gehinderd worden als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor hun rekening komt.

13. Toepasselijk recht en geschillen

- 13.1 Op elke overeenkomst tussen Keurtechniek en opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.
- 13.2 Alle geschillen welke tussen Keurtechniek en de opdrachtgever in het kader van (de uitvoering van) de overeenkomst(en) mochten ontstaan of die daarvan het gevolg zijn, worden bij uitsluiting berecht door de rechter in de

De reis naar... de koop van uw woning!

Ingrid
VAN ECK
MAKELAARDIJ



De door Ingrid van Eck Makelaardij en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Ingrid van Eck Makelaardij noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

Koopovereenkomst conform NVM model. Notaris ter keuze van de kopende partij. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen één week na verstrijken van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom (of bankgarantie) in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor kosten koper.



Ingrid
VAN ECK
MAKELAARDIJ

Niasstraat 1
3531 WR Utrecht

06 402 363 34
info@ingridvaneckmakelaardij.nl
www.ingridvaneck.nl