

**Dennis**

Esp 3

p delaat@gmail.com

30 oktober 2025

**Pieter de Laat**

Grotelseheide 13

**Betreft: Betreft: Laatste aanmaning tot betaling  
schadevergoeding wegens verborgen gebreken woning  
Grotelseheide 13 te Bakel**

Geachte heer De Laat,

Middels dit schrijven kom ik voor een laatste maal terug op de koopovereenkomst betreffende de woning aan de Grotelseheide 13 te Bakel, welke op [datum van juridische overdracht] aan mij is overgedragen. Zoals u reeds via eerdere correspondentie is medegedeeld, heb ik na de overdracht een aantal ernstige gebreken aan de woning geconstateerd die mij ten tijde van de aankoop niet bekend waren en redelijkerwijs ook niet zichtbaar waren.

Het betreft concreet de volgende gebreken:

1. Een aanzienlijke lekkage in het dak, die heeft geleid tot waterschade aan de onderliggende constructie.
2. De aanwezigheid van een leemkachel die als primaire warmtebron fungeert, waarvoor geen enkele vergunning is afgegeven. Dit brengt niet alleen legalisatiekosten met zich mee, maar ook een potentieel veiligheidsrisico.
3. Een actieve aantasting door houtworm op diverse plaatsen in de houten constructiedelen van de woning.

Op grond van artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek (BW) dient een afgeleverde zaak aan de overeenkomst te beantwoorden. De woning beantwoordt door de aanwezigheid van deze gebreken niet aan de overeenkomst. Ik mocht als koper verwachten dat de woning de eigenschappen bezat die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn en waarvan ik de aanwezigheid niet hoefde te betwijfelen. De geconstateerde gebreken belemmeren dit normale gebruik aanzienlijk en vormen een duidelijke non-conformiteit. Als verkoper bent u aansprakelijk voor de schade die hieruit voortvloeit.

Ik heb u hierover reeds op [datum eerdere brief/e-mail] en [datum herinnering] geïnformeerd en u verzocht de herstelkosten te vergoeden. Tot op heden heb ik, ondanks mijn herhaalde verzoeken, geen betaling van u mogen ontvangen. Om de woning weer in de staat te brengen die ik mocht verwachten, zijn aanzienlijke kosten gemaakt en/of noodzakelijk. De schade laat zich als volgt specificeren:

- Kosten voor deskundig herstel van de daklekkage: € 4.750,00
- Kosten voor het verwijderen van de illegale leemkachel en aanleg van een alternatieve, veilige verwarmingsbron: € 3.500,00
- Kosten voor de professionele bestrijding van de houtwormaantasting: € 2.250,00

Het totale schadebedrag komt hiermee op € 10.500,00. De onderliggende offertes en/of facturen zijn reeds in uw bezit, maar kunnen op verzoek opnieuw worden toegezonden.

Ik sommeer u hierbij voor de laatste maal om het totale schadebedrag van € 10.500,00 binnen veertien (14) dagen na dagtekening van deze brief te voldoen op mijn bankrekening [IBAN rekeningnummer] ten name van [Naam rekeninghouder], onder

vermelding van 'Schadevergoeding Grotelseheide 13'. Mocht volledige betaling binnen de gestelde termijn uitblijven, dan zie ik mij genoodzaakt de vordering zonder verdere aankondiging uit handen te geven aan een jurist. Alle hieruit voortvloeiende gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, alsmede de wettelijke rente vanaf de datum van verzuim, zullen volledig op u worden verhaald. Ik vertrouw er echter op dat het niet zover hoeft te komen en dat u zorg zult dragen voor een spoedige afwikkeling om een kostbare en tijdrovende juridische procedure te voorkomen.

Hoogachtend, Dennis Esp 3 Bakel pdelaat@gmail.com

**Dennis**