

Dennis

Esp 3

p delaat@gmail.com

30 oktober 2025

Pieter de Laat

Grotelseheide 13

**Betreft: Betreft: Laatste aanmaning betaling
schadevergoeding verborgen gebreken woning Esp 3 te Bakel**

Geachte heer De Laat,

Naar aanleiding van onze eerdere correspondentie betreffende de koopovereenkomst van de woning aan de Esp 3 te Bakel, schrijf ik u het volgende. Kort na de juridische overdracht heb ik, zoals u inmiddels bekend is, meerdere ernstige gebreken ontdekt die een normaal gebruik van de woning in de weg staan. Het betreft specifiek een lekkage in het dak, de aanwezigheid van houtworm en het ontbreken van een vergunning voor de leemkachel. Deze verborgen gebreken maken dat de woning niet voldoet aan de eigenschappen die ik op grond van de overeenkomst mocht verwachten (non-conformiteit ex art. 7:17 BW).

Per eerdere brief heb ik u reeds formeel in gebreke gesteld en u de mogelijkheid geboden om deze gebreken binnen een redelijke termijn te herstellen. U heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt, waardoor u wettelijk in verzuim bent. Ik was hierdoor genoodzaakt om de noodzakelijke herstelwerkzaamheden door derden te laten uitvoeren om verdere schade te beperken. De totale kosten voor het herstel bedragen een som van € 8.500,00. Dit bedrag is opgebouwd

uit de kosten voor dakreparatie, houtwormbestrijding en de afhandeling van de problematiek rond de leemkachel. De onderliggende facturen zijn u reeds ter inzage verstrekt.

Middels dit schrijven sommeer ik u voor de laatste maal het verschuldigde bedrag van € 8.500,00 binnen een termijn van veertien (14) dagen na dagtekening van deze brief integraal te voldoen. U kunt het bedrag overmaken op het bij u bekende bankrekeningnummer, onder vermelding van 'Schadevergoeding woning Esp 3'.

Mocht volledige betaling binnen de gestelde termijn uitblijven, dan zie ik mij genoodzaakt de vordering ter incasso uit handen te geven aan een juridisch gemachtigde. Vanaf dat moment zult u tevens aansprakelijk zijn voor de wettelijke rente over de hoofdsom en de buitengerechtelijke incassokosten, conform de Wet Incassokosten. De totale kosten zullen dan aanzienlijk oplopen. Ik ga er echter vanuit dat u het niet zover laat komen en zorgdraagt voor

Dennis