

**Dennis**

Esp 3

pdelaat@gmail.com

30 oktober 2025

**Pieter de Laat**

Grotelseheide 13

**Betreft: Betreft: laatste aanmaning inzake verborgen  
gebreken woning Esp 3 te Bakel**

Geachte heer De Laat,

Naar aanleiding van de koop van de woning aan Esp 3 te Bakel en onze eerdere correspondentie, stuur ik u deze laatste aanmaning. Zoals u weet, zijn na de overdracht diverse ernstige gebreken aan het licht gekomen: een lekkage in het dak, de aanwezigheid van actieve houtworm en een leemkachel die zonder de vereiste vergunning is geplaatst.

Deze gebreken waren bij de koop niet zichtbaar, maar wel al aanwezig. Als verkoper bent u aansprakelijk voor de hieruit voortvloeiende schade. Uw verweer van 12 maart 2025 hebben wij ontvangen, maar dit verandert onze positie niet. De kosten voor enkel het bestrijden van de houtworm bedragen al € 4.513,00, naast de nog vast te stellen kosten voor de overige gebreken.

Ik sommeer u hierbij voor de laatste maal om uw aansprakelijkheid te erkennen en met een concreet voorstel voor schadevergoeding te komen. Ik verzoek u dit voorstel binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief te doen. Mocht een passende reactie uitblijven, dan zie ik

mij genoodzaakt een gerechtelijke procedure te starten om de volledige schade op u te verhalen.

Ik vertrouw erop dat het niet zover hoeft te komen en zie uw constructieve reactie binnen de gestelde termijn tegemoet.

Dennis Leenen

**Dennis**