



ten Hag



BATENBURG 423 DEVENTER

Vraagprijs € 395.000,-- k.k.

Batenburg 423 Deventer

Beleggingsobject!

Dit woonhuis wordt aangeboden in verhuurde staat!

In de woonwijk “Het Oostrik” bieden wij deze verhuurde woning aan met KAMERBEWONINGSVERGUNNING.

De huurinkomsten bedragen circa € 38.500,-- bruto per jaar.

INDELING:

Begane grond: Overdekte entree, hal, volledig betegeld toilet, meterkast, trapopgang, gezamenlijke keuken met wasmachine aansluiting, kamer 1 met toegang tot de tuin.

1e Verdieping: Overloop, gezamenlijke badkamer met toilet, douche en wastafel, kamer 2, kamer 3, kamer 4 en kamer 5, via vaste trap naar ...

2e Verdieping: Overloop met omvormer van de zonnepanelen, kamer 6.

BIJZONDERHEDEN:

- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (merk: Intergas, bouwjaar 2022).
- De woning is voorzien van 14 zonnepanelen met omvormer op de zolder (merk: Girowatt, bouwjaar 2023), de zonnepanelen hebben in 2024 2.392 Kwh stroom opgeleverd.
- Mechanische ventilatie box aanwezig t.b.v. afzuiging keuken, badkamer en toilet.
- Meterkast met 9 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme gasmeter en slimme elektrameter, watermeter en glasvezelaansluiting
- Begane grond is aan de voorkant voorzien van houten kozijnen bezet met enkele beglazing en aan de achterkant voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, de 1e verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en de zolder is voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing.
- Vrijstaande schuur in de achtertuin is separaat verhuurd.
- Stenen schuur voor het huis t.b.v. kamerbewoners voor opslag en stalling van fietsen.
- Huurinkomsten van € 38.546,32 bruto per maand.
- Kosten voor nutsvoorzieningen bedragen € 484,-- in 2024, deze kosten zijn voor rekening van de eigenaar. De huurders huren inclusief gas, water, licht.
- Woning is voorzien van energielabel D, geldig tot 15 november 2032.

ALGEMEEN:

Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen verkopende en kopende partij, zal ons kantoor zorgdragen voor het opmaken van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Op verzoek van de verkoper zal er in deze koopakte een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom worden opgenomen.

In deze koopakte worden de volgende artikelen opgenomen, een aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren:

Asbestclausule.

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

'As is, where is' - clausule

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Meetinstructie.

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notariskeuze.

Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 15 km van het verkochte, mag verkoper ervoor kiezen om een notariële volmacht voor de overdracht af te geven. De kosten voor deze notariële volmacht komen dan voor rekening van de koper.

Opkoopbescherming.

Op dit object is de opkoopbescherming van de Gemeente Deventer van toepassing.

Koper verklaart bekend te zijn met deze regeling.

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welk ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Een aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.











- 0.81 m -

3.22 m 1.86 m

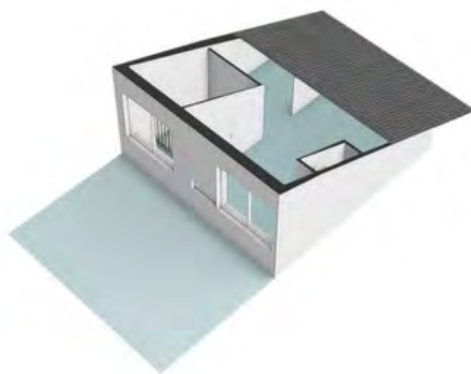
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

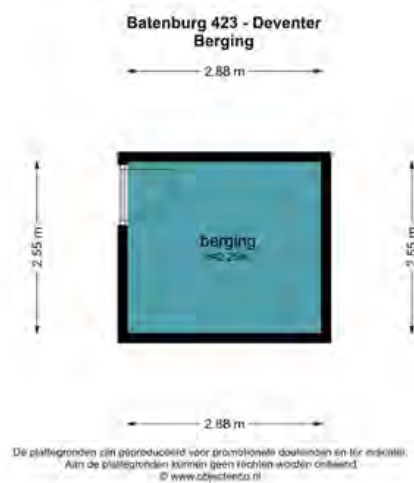




ten Hag







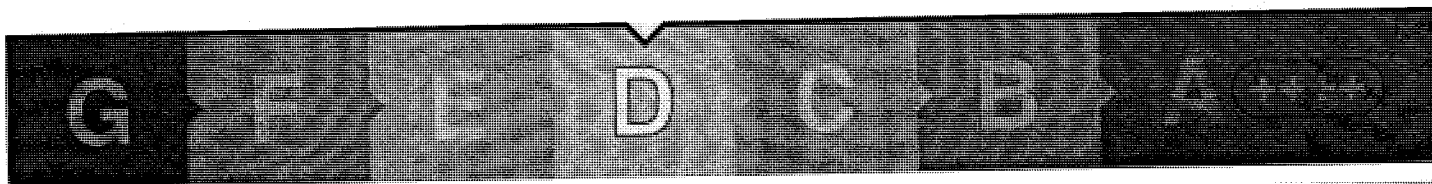
Overzicht huurinkomsten

	Huurinkomsten o.b.v. huurovereenkomsten	
Kamer 1-2-4-6 Kahraman B.V.	€	2.200,00
Kamer 3 Kamer 5	€	3 25,00
	€	2 95,00
Totaal huurinkomsten per maand	€	2.820,00
Totaal huurinkomsten schuur per jaar*		
Totaal huurinkomsten per jaar	€	33.840,00

* Het huurbedrag van de schuur wordt jaarlijks betaald.

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie					
1	Gevels	-	+/-	+	++
2	Gevelpanelen	-	+/-	+	++
3	Daken	-	+/-	+	++
4	Vloeren	-	++	+	++
5	Ramen	-	+/-	+	++
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
8	Warm water	Combiketel	nee	ja
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
11	Koeling	Niet aanwezig	nee	n.v.t.
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Batenburg 423
7423XP Deventer
BAG-ID: 0150010000027636

Opnamedetails

Naam

F.S. van der Laan

Examennummer

55151675

Certificaathouder

Mijn Energielabel

Inschrijfnnummer

EPG2022-71W

KvK-nummer

82320144

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Detailaanduiding

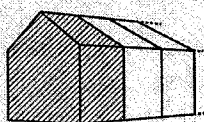
Bouwjaar 1973

Compactheid 1,98

Vloeroppervlakte 127 m²

Woningtype

Hoekwoning

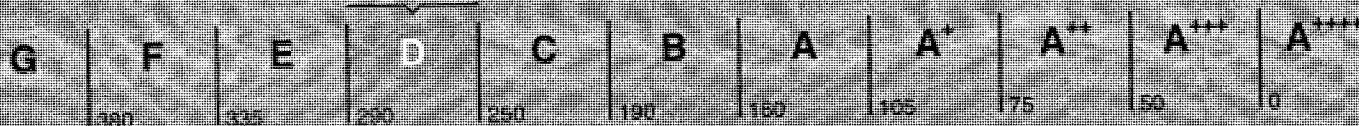


Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 265,28 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 48,58 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transitie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u advies hoe u dit kunt doen.

265,28 kWh/m² per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

☐ ja ☒ nee

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 189,35 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 82 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlicht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassa-ketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Rijswijk 2022

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt beïnvloed door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Laag	€235	€235	€225	€215	€205	€185	€160	€135	€110	€140
Gemiddeld	€325	€315	€300	€290	€270	€250	€215	€205	€185	€185
Hoog	€435	€415	€395	€380	€355	€330	€290	€260	€270	€250

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdeelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Buitemuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_v -waarde. Hoe hoger de R_v -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ($R_v = 1,0$ tot $1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ($R_v = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_v -waarden van de gevels van uw woning. Hoe hoger de R_v -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost

Opp. 16,4 m² R_v 0,43

Zuid

Opp. 64,0 m² R_v 0,43

West

Opp. 20,2 m² R_v 0,43

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: gevelisolatie

In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

2 Gevelpanelen

Gevelpanelen zijn dichte, ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen komen bijvoorbeeld voor onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is. Geïsoleerde gevelpanelen houden de warmte beter in de woning in de winter. Hoe groter het gevelpaneel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Met goed geïsoleerde gevelpanelen verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook levert een goed geïsoleerd gevelpaneel een verhoging op van het comfort in de woning.

Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen. isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (U-waarde van 1,4 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U-waarden van de gevelpanelen van uw woning. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost

Opp.	0	4	U
6,6 m ²			3,7
2,1 m ²			3,7
0,6 m ²			3,7

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: geïsoleerde gevelpanelen

In uw woning zijn (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Met geïsoleerde gevelpanelen kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

3 Daken

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt ook beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_e-waarde. Hoe hoger de R_e-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde (R_e 8,0 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_e-waarden van de daken van uw woning. Hoe hoger de R_e-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

West

Opp.	0	8	R _e
29,6 m ²			2,44

Onbekend

Opp.	0	8	R _e
33,2 m ²			0,66

4 Vloeren

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_L -waarde. Hoe hoger de R_L -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststofolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_L 3,5 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_L -waarden van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_L -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren

Opp.	0	3,5	R_L
44,2 m ²			0,17
12,3 m ²			0,86

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: vloerisolatie

In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of kookendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_g -waarde. Hoe lager de U_g -waarde, hoe beter de isolatie is. HR⁺⁺-glas en triple-glas hebben een lage U_g -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_g van 1,0 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_g -waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de U_g -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost

Opp.	0	7	U_g
5,9 m ²			2,9
3,4 m ²			5,1
2,8 m ²			2,9
2,8 m ²			2,9
2,8 m ²			5,1
1,6 m ²			2,9
0,8 m ²			2,9
0,3 m ²			2,9

West

Opp.	0	7	U_g
2,8 m ²			2,9
2,6 m ²			2,9
2,3 m ²			2,9
2,2 m ²			2,9
0,8 m ²			5,1
0,7 m ²			5,1
0,1 m ²			5,1

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: ramen met HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In uw woning zijn (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Door toepassing van HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

6 Buitendeuren

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d -waarde. Hoe lager de U_d -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Bovendien de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

Energie label woningen

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_g -waarden van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de U_g -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost

Opp. 1,0 m²  U_g 2

West

Opp. 2,0 m²  U_g 3,4

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: geïsoleerde buitendeur(en)

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

LET OP!**Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichtten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgerегelde roosters of een ventilatie-unit met warmterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de label hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	126,9 m²

Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107-ketel

Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpallets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpallets zijn gepreste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

7 Verwarming (vervolg)

Meer informatie over
energiebesparende
maatregelen vindt u op
www.verbeterjehuis.nl

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

8 Warm water

De meeste woningen hebben een warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

Maatregel: zonnepaneel voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonnepaneelinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boillervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonnepaneel kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonnepaneel levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter is dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeelte)lijk verwarmen van de woning.

Meer informatie over
energiebesparende
maatregelen vindt u op
www.verbeterjehuis.nl

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van de ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte- terugwinning	Wisselstroom- ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	126,9 m²

Maatregel: energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO₂-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd. Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmterugwinning

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Een ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

11 Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energieLabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonerende beglazing.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

Maatregel: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV-panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwning van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.verbeterijhuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
28-11-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 85466 nummer 12.

De bewaarder.

Ondergetekende, mr. Sijbe Kuipers, notaris te Deventer, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om veertien uur vijftig minuten (14:50 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING

Heden, vijftentwintig november tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Sijbe Kuipers, notaris te Deventer:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

hierna te noemen: "verkoper"; en

2. a. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op negen november tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

het woonhuis met onder- en bijbehorende grond en toebehoren gelegen te 7423 XP **Deventer, Batenburg 423**, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie **L**, nummers **1757** en **1884** respectievelijk ter grootte van honderdachtentwintig vierkante meter (128 m²) en zeventien vierkante meter (17 m²),

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: [REDACTED]

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

GEBRUIK

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als woonhuis met bijbehorende zaken.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- het verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die voor dit gebruik nodig zijn;
- verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn of voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst.

In de koopovereenkomst staat onder andere nog vermeld:

"Levering onder as-is/where is principe: - ten aanzien van de feitelijke staat van het Verkochte (waaronder mede begrepen de technische, milieukundige, planologische, bodemkundige, juridische en fiscale staat) geldt uitdrukkelijk dat deze overeenkomst "as is, where is" tussen partijen is aangegaan, hetgeen betekent dat verkoper de gebruikelijke garanties verstrekt ten aanzien van zijn bevoegdheid tot overdracht van het verkochte en voorts inhoudt dat Verkoper op geen enkele wijze instaat voor de (feitelijke, technische, milieukundige, planologische, bodemkundige, juridische en fiscale) staat van het verkochte en koper het verkochte op datum notarieel transport zal aanvaarden in de (feitelijke, technische, milieukundige, planologische, bodemkundige, juridische en fiscale) staat waarin het verkochte per datum notarieel transport verkeert. Koper zal verkoper vrijwaren voor claims ter zake en er geldt geen aansprakelijkheid meer voor verkoper na de levering van het object aan koper. Koper is hiermee bekend en is in de gelegenheid gesteld naar eigen inzicht onderzoeken te verrichten om deze feitelijke staat inzichtelijk te maken."

KOOPOVEREENKOMST

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die berust ten kantore van Basisnotarissen IJsselland te Deventer. Tot meerdere zekerheid voor een volledige eigendomsoverdracht verklaren partijen dat de omschrijving van het verkochte in deze akte omvat hetgeen tussen hen is overeengekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Hypotheken 4, op twee mei tweeduizend twaalf, in deel 61419 nummer 108, van

- een akte van bijzondere veilingvoorwaarden verleden op vier april tweeduizend twaalf voor mr. D. Timmerman, notaris te Zwolle;
- een proces verbaal van veiling bij inzet en afslag op achttien april tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris mr. D. Timmerman;
- een akte van gunning op achttien april tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris mr. D. Timmerman;
- een akte de command op negentien april tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris mr. D. Timmerman;
- een akte van kwijting op één mei tweeduizend twaalf verleden voor verleden voor genoemde notaris mr. D. Timmerman.

Uit het titelonderzoek als hiervoor omschreven blijkt dat verkoper bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte.

KWITANTIE KOOPPRIJS, VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN

- a. De koper heeft een gedeelte groot [REDACTED] van de koopprijs van het Verkochte en het verder door koper blijktens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde, waaronder de verrekening van de zakelijke lasten, voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Basisnotarissen IJsselland te Deventer.
- b. Verkoper doet bij deze afstand van zijn recht op de directe ontvangst van het resterende gedeelte groot [REDACTED] welke afstanddoening door koper wordt aanvaard, tegenover welke afstanddoening koper bij separate akte(n) een overeenkomst van geldlening met verkoper zal sluiten.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs op de beide vorenstaande wijzen.

BEDINGEN

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Ter zake van de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, verschuldigd wegens de verkrijging van het verkochte, is voor rekening van koper.
3. De kosten van deze akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van koper.

leveringsverplichting, oppervlakte

Artikel 2

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden en die beperkte rechten welke hierna eventueel zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens die lasten en beperkingen welke hierna zullen worden vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde kadastrale grootte van het verkochte niet juist is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten; derhalve is iedere vordering tussen partijen wegens over- of ondermaat uitgesloten.

staat van het verkochte, tijdstip aflevering, risico

Artikel 3

1. Het verkochte wordt afgeleverd en aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst bevond, in verhuurde staat, met inachtneming van de lopende huurovereenkomst.
2. De verkoper is verplicht tot aflevering van het verkochte terstond na ondertekening van deze akte.
3. Het verkochte is vanaf heden voor risico van de koper.
De baten en lasten met betrekking tot het verkochte zijn eveneens vanaf heden voor rekening van de koper.
4. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

1. Voor zover verkoper daarbij zelf geen belang behoudt, is hij verplicht de aanwezige titelbewijzen en bescheiden (als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek) die op het verkochte betrekking hebben, aan koper af te geven. Voor zover verkoper daarbij zelf wel belang behoudt, is hij slechts verplicht om aan koper op diens verlangen en op diens kosten een uittreksel of afschrift af te geven.
2. De aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, welke aanspraken strekken tot vergoeding van door verkoper geleden en voor rekening van verkoper herstelde schade en/of schade waarvoor verkoper al dan niet jegens koper aansprakelijk is, gaan niet over op koper.
De overige aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal doen gelden tegenover derden, onder hen begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze overige aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek draagt verkoper deze hierbij over aan koper en dient koper zelf voor de vereiste mededeling als bedoeld in artikel 3:94 van het Burgerlijk Wetboek zorg te dragen.
Voor zover verkoper garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, nog niet aan koper heeft overhandigd en/of deze ten name van koper heeft doen stellen is verkoper op eerste vordering van koper alsnog daartoe

verplicht.

verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaart het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten en er is niet beschikt over thans nog niet verschenen huurtermijnen. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomsten zijn nadien niet door toedoen van verkoper gewijzigd.
Het verkochte is na de totstandkoming van de koopovereenkomst niet in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper. Er is geen actie tot huurvermindering aangekondigd. De door de huurder(s) gestorte waarborgsommen zijn verrekend;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet, noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet 2014;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer nog verklaard dat:

- f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet of niet naar behoren waren uitgevoerd;
- g. aan hem per dat tijdstip niet bekend is of het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend is of het verkochte is gelegen in een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens - of krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- i. aan hem per dat tijdstip niet bekend was of op het verkochte een aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- j. aan hem op dat tijdstip niet bekend was of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f tot en met j gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

bodemgesteldheid/asbest

Artikel 6

1. Aan verkoper is niet bekend of het verkochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper en die geleid heeft of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig.
3. Met betrekking tot asbesthoudende materialen in het verkochte is in de koopovereenkomst verder het volgende vermeld:

"Partijen zijn ermee bekend dat, blijkens de akte van levering HYP4 d112086/55 er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig/verwerkt zijn. Voor zover bekend bestaat er thans geen wettelijke verplichting dit asbest te verwijderen en heeft louter de aanwezigheid van het asbest op genoemde plaatsen geen gevaar en/of andere nadelige consequenties tot gevolg. In geval van verwijdering van de asbesthoudende

stoffen/materialen dienen die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

Partijen verklaren met deze wetgeving bekend te zijn."

BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE- EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- een akte van levering op drie juni tweeduizend twee verleden voor mr. S. Kleefsman, destijds notaris te Deventer, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op vier juni tweeduizend twee in register Hypotheken 4 deel 12086 nummer 55, waarin onder meer het volgende staat vermeld, woordelijk luidende:

"BIJZONDERE BEPALINGEN

Partijen verklaren, dat ten aanzien van het kadastrale perceel nummer 1757 op deze overdracht van toepassing zijn en geacht worden hier letterlijk te zijn opgenomen de bepalingen onder:

10. (gedogingsverplichting dat palen, draden, kabels, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte worden aangebracht en onderhouden),

11. (boetebepaling) en

12. (kettingbeding), vervat in een akte op negen en twintig maart negentienhonderd vijf en tachtig verleden voor genoemde notaris Smalbraak. Die akte wordt hierna genoemd: algemene akte.

Een afschrift van die akte werd overgeschreven op het kantoor van voormelde Dienst op twee april daarna, in het register Hypotheken 4, deel 4925, nummer 89.

ERFDIENSTBAARHEDEN

In voormelde algemene akte werden paden tot buurwegen bestemd.

In gemelde akte van vijftien mei negentienhonderd zeven en tachtig verleden voor genoemde notaris Smalbraak, werden algemene erfdienstbaarheden gevestigd, welke staan omschreven in de algemene akte.

Tevens wordt voor bestaande erfdienstbaarheden verwezen naar gemelde akte van negentien augustus negentienhonderd één en negentig, in welke akte woordelijk staat vermeld:

""ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaarden bij deze te vestigen, al zodanige erfdienstbaarheden als zijn vereist ter bestending van de toestand, waarin de bij deze akte overgedragen perceelsgedeelten zich ten opzichte van elkander en het bij de gemeente in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel bevinden, zulks ten nutte en ten laste - over en weer - van de bij deze akte overgedragen perceelsgedeelten en van het bij de gemeente in eigendom verblijvende gedeelte van het voormelde kadastrale perceel.""

De kopende partij verklaart met voormelde bepalingen en erfdienstbaarheden bekend te zijn, deze te aanvaarden en deze te zullen naleven."

Van de in de aangehaalde tekst vermelde Algemene Akte verklaart koper een kopie te hebben ontvangen, ermee bekend en akkoord te gaan en het ervoor te houden als waren de relevante bepalingen uit die akte letterlijk in deze akte opgenomen;

- voormelde algemene akte op negenentwintig maart negentienhonderd vijfentachtig verleden voor mr. J.B. Smalbraak, destijds notaris te Deventer, overgeschreven ten hypotheekkantore te Zwolle op twee april negentienhonderd vijfentachtig in register Hypotheken 4 deel 4925 nummer 89, waarin onder meer het volgende staat vermeld, woordelijk luidende:

"10 De kopende partij en haar rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, draden – met uitzondering van hoogspanningsmasten en hoogspanningsbedrading –, kabels, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en de pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven de verkochte grond en de opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer dit zullen nodig achten. In het laatste geval wordt omtrent bedoelde plaats en wijze tevoren met de eigenaren overlegd. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaren overlegd. De kopende partij

en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen overeenkomstig dit artikel is of zal worden aangebracht, te laten bestaan.

- 11 Bij niet nakoming van het gestelde onder 10 wordt door burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer aan de eigenaren en hun rechtverkrijgenden een boete opgelegd van tien gulden (f. 10,-) voor elke dag of gedeelte van een dag, dat het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt. De boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming zelve, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling zal zijn vereist.*
- 12 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte is de kopende partij of opvolgende verkrijger verplicht het onder 10 en 11 gestelde alsmede het onderhavige beding op te nemen in de akte van levering op straffe van verbeurte van een boete van één honderd gulden (f.100,-) door de overdragende partij, die dit verzuimt, ten bate van de gemeente Deventer en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.*

(enzovoort);

OPLEGGING EN AANNEMING VERPLICHTINGEN

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIELABEL

Verkoper is bekend met zijn wettelijke verplichting om een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de "Regeling energieprestatie gebouwen" casu quo het "Besluit energieprestatie gebouw" te overhandigen.

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de door mij, notaris, casu quo mijn waarnemer en/of opvolger aan te wijzen medewerkers van mijn kantoor, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten en eventuele pandrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn gevestigd op het verkochte.

OVERDRACHTSBELASTING

Kosten Koper

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

Koper heeft verklaard dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: [REDACTED]

AANHECHTING STUKKEN (ANNEXEN)

Aan deze akte worden geen stukken gehecht.

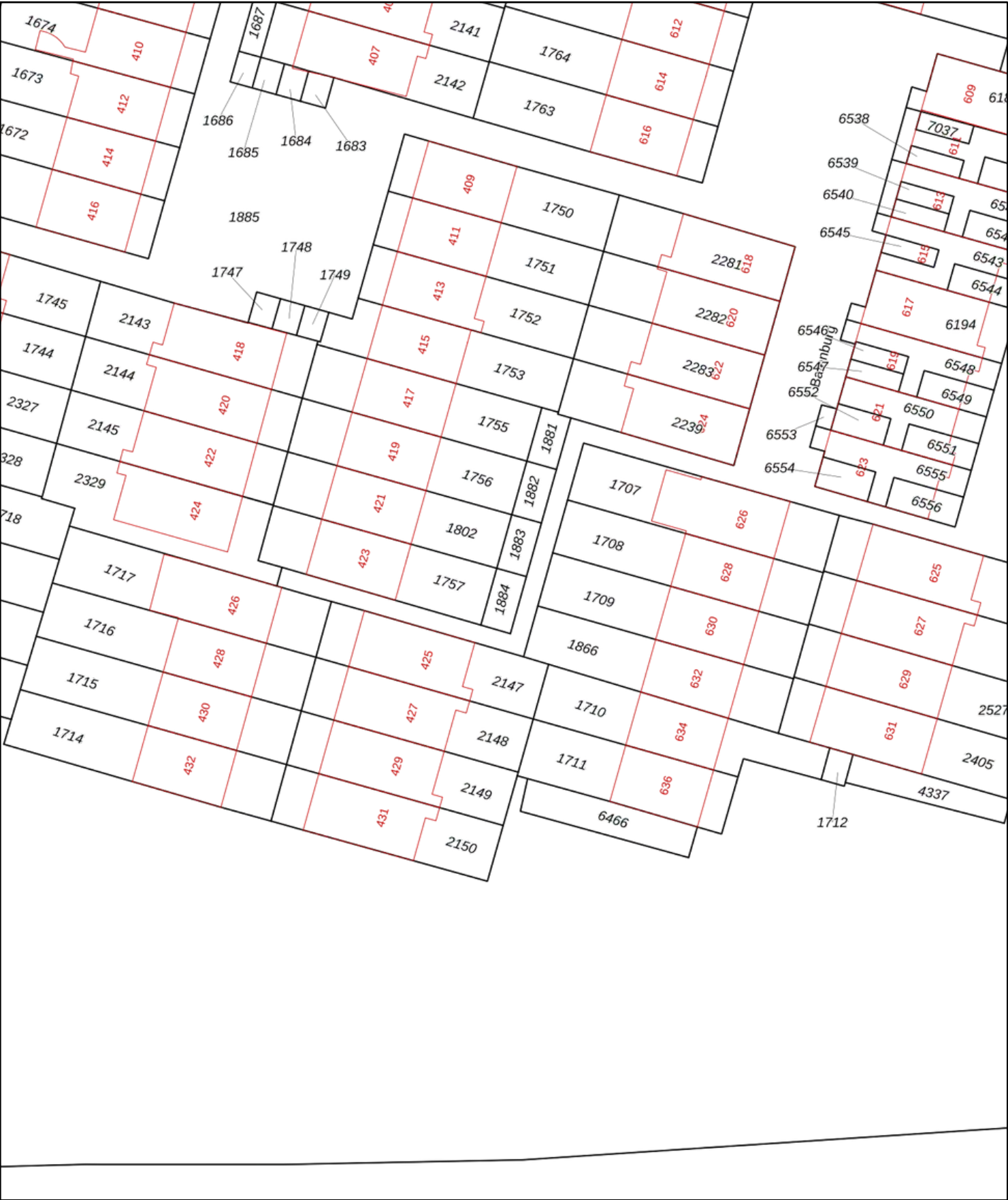
SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Deventer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om veertien uur vijftig minuten (14:50 uur).



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Deventer

Sectie L

Perceel 1884

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Brink 49
7411 BV Deventer

0570 - 666 999
deventer@tenhag.nl



ten Hag

UW MAKELAAR



Willem Roetert



WONEN



HYPOTHEEK



BUSINESS



VERZEKERING



BEHEER



PENSIOEN

