



Nijbroek, Veluwsedijk 23







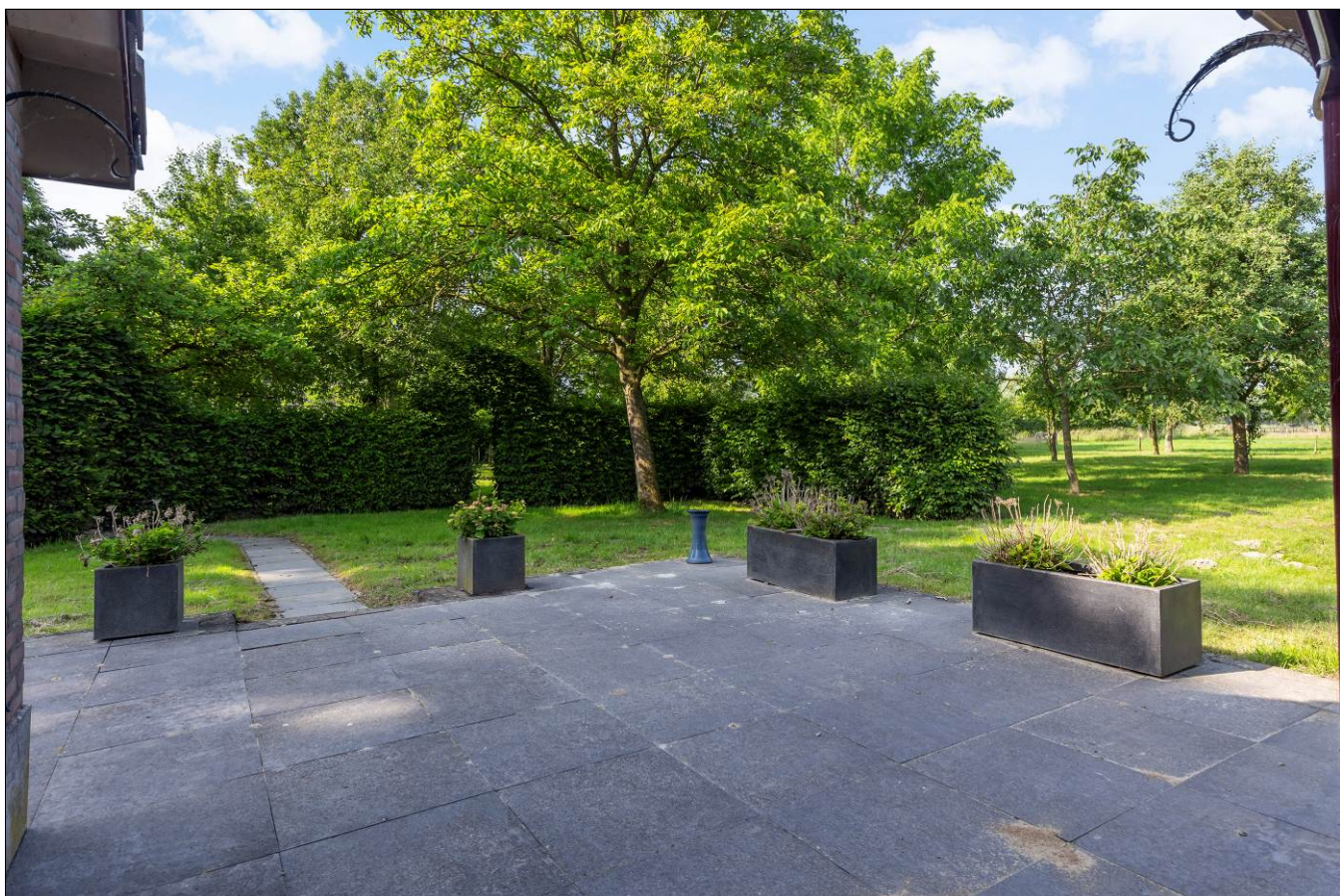




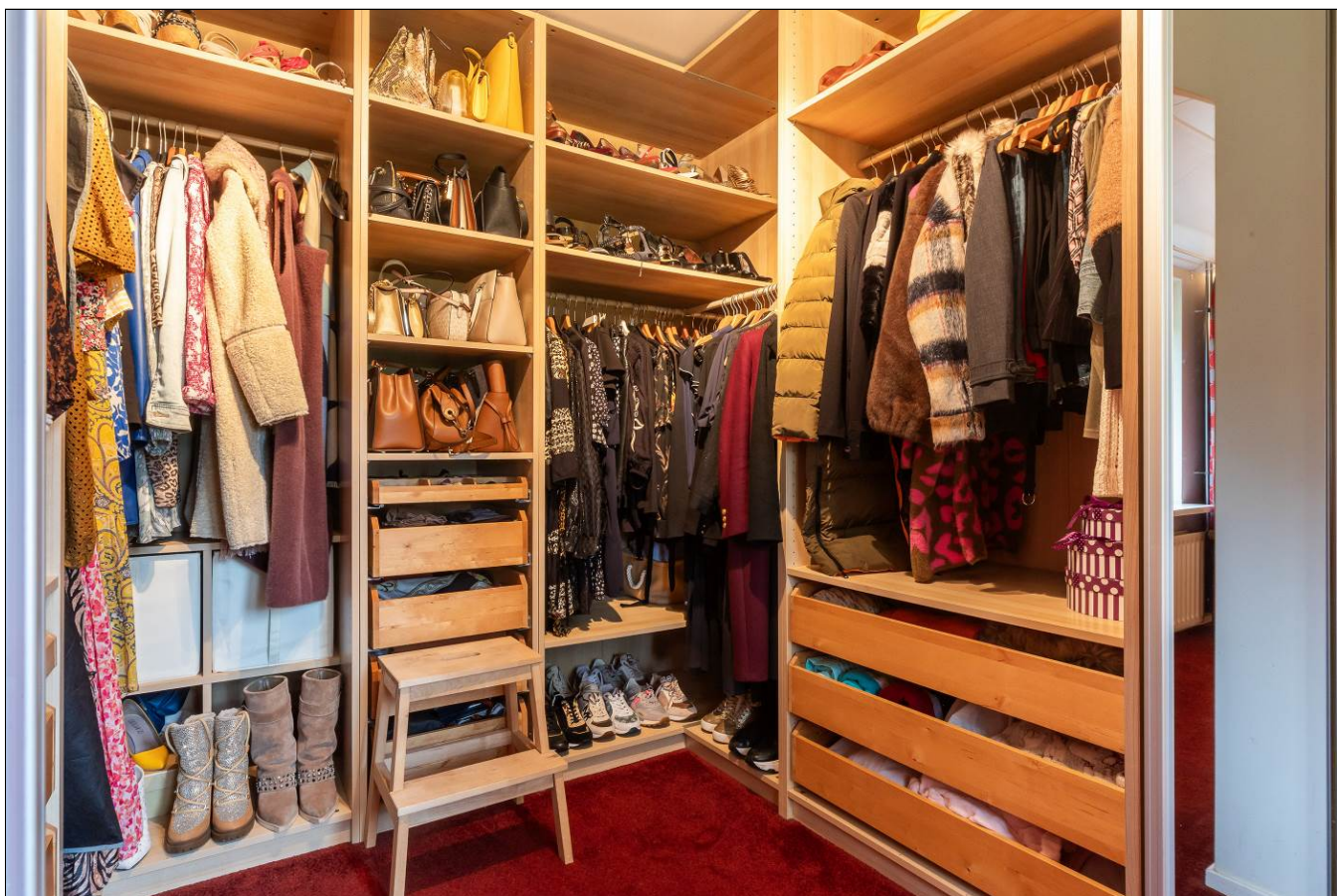








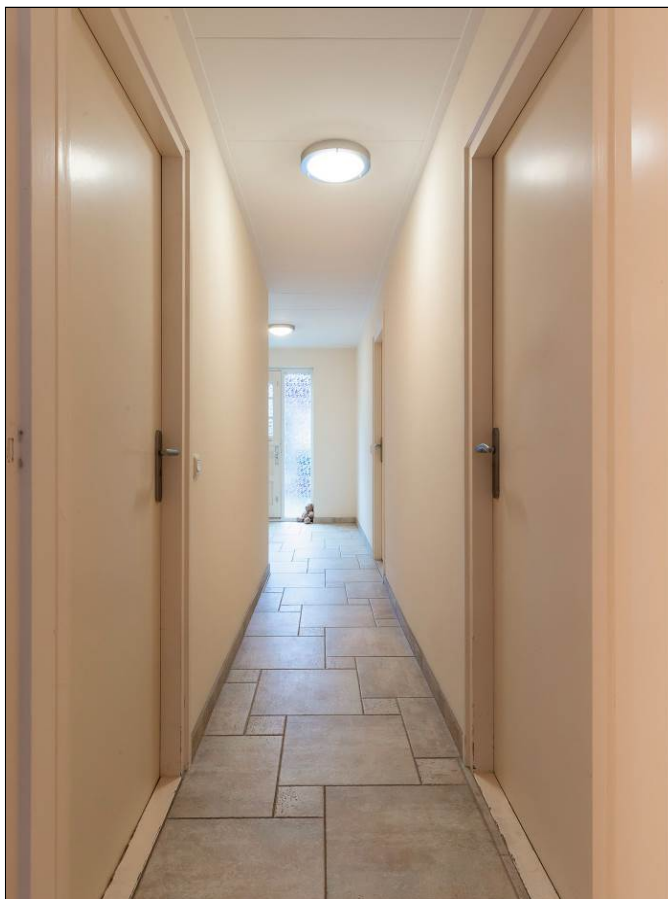


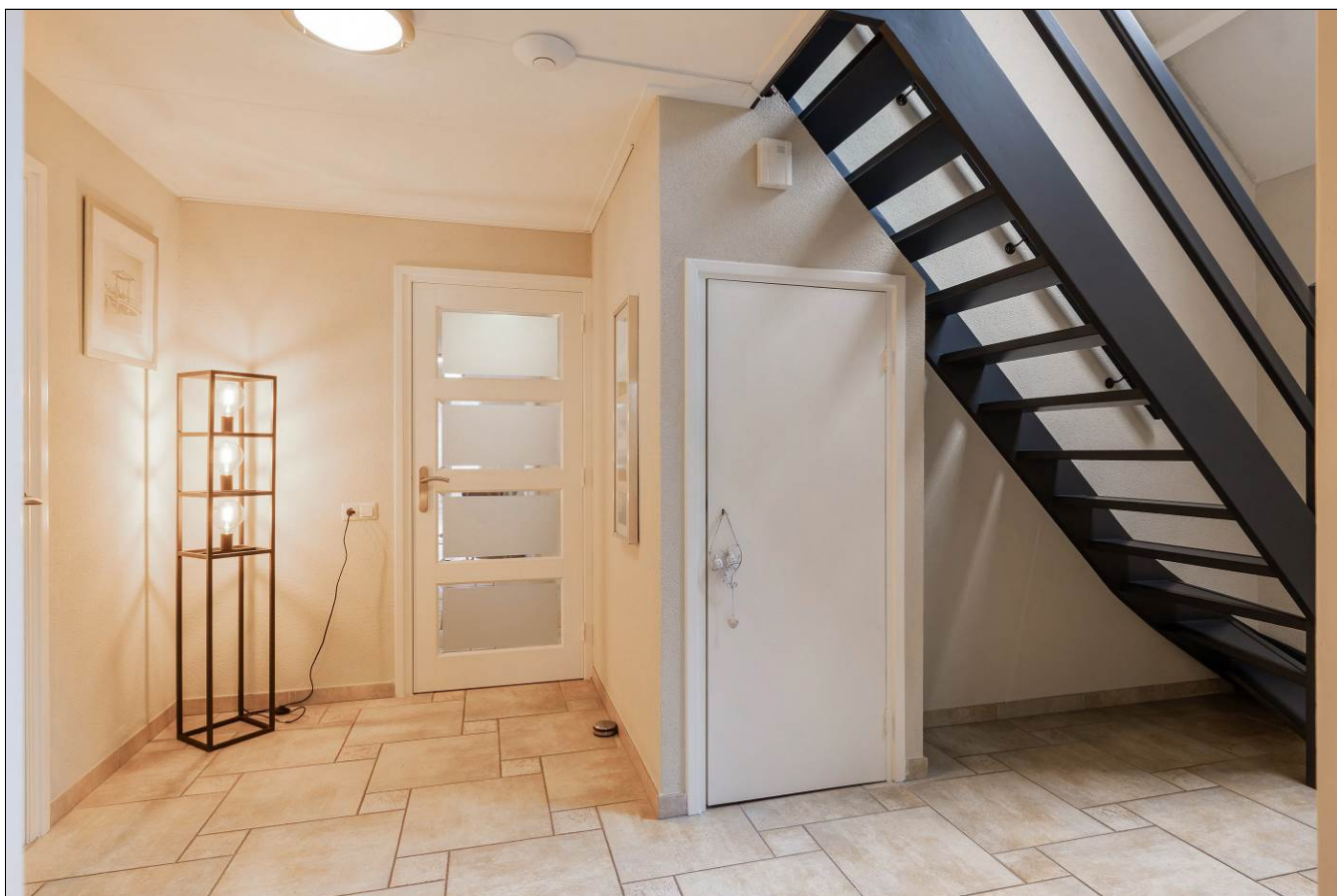






Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

















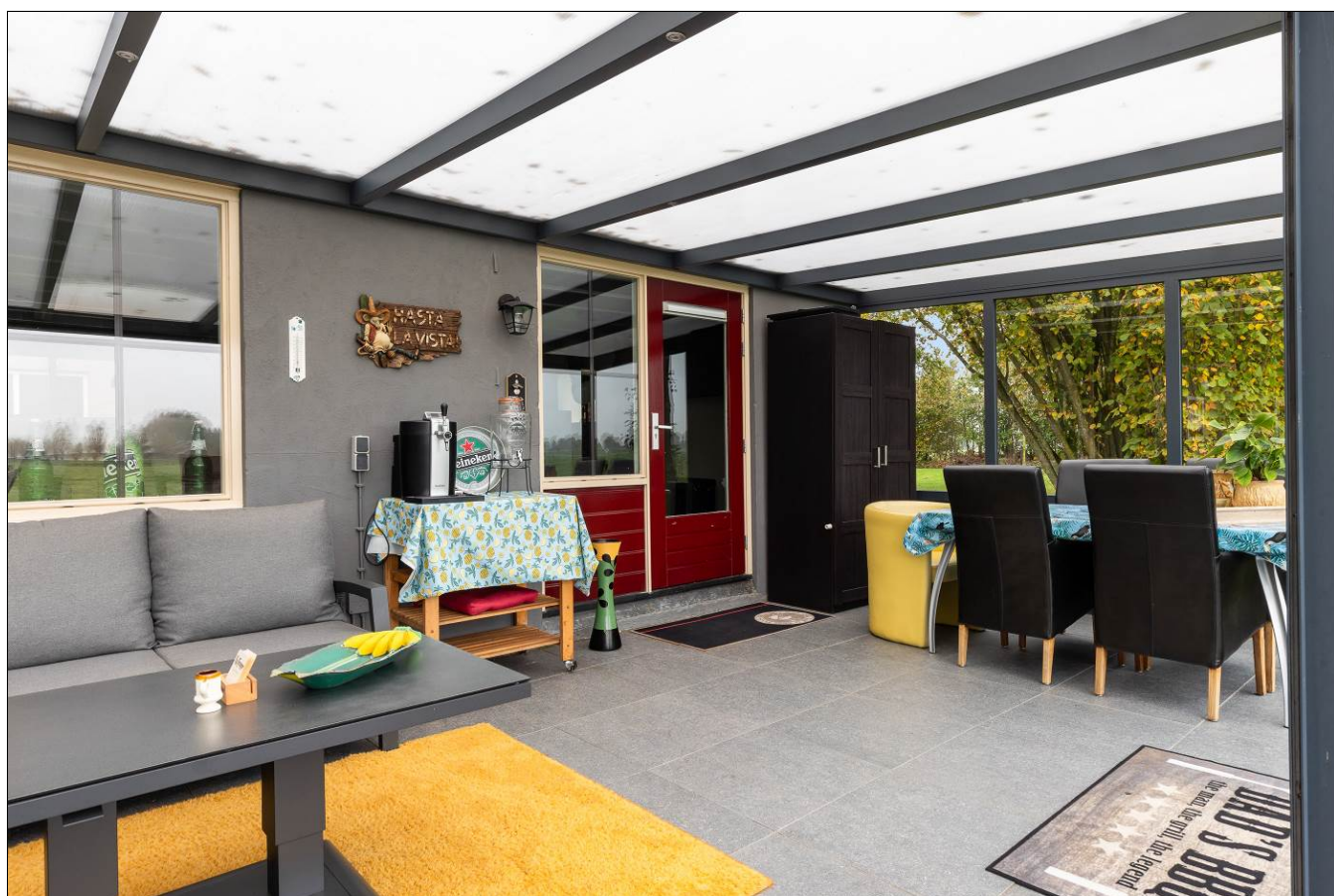


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

















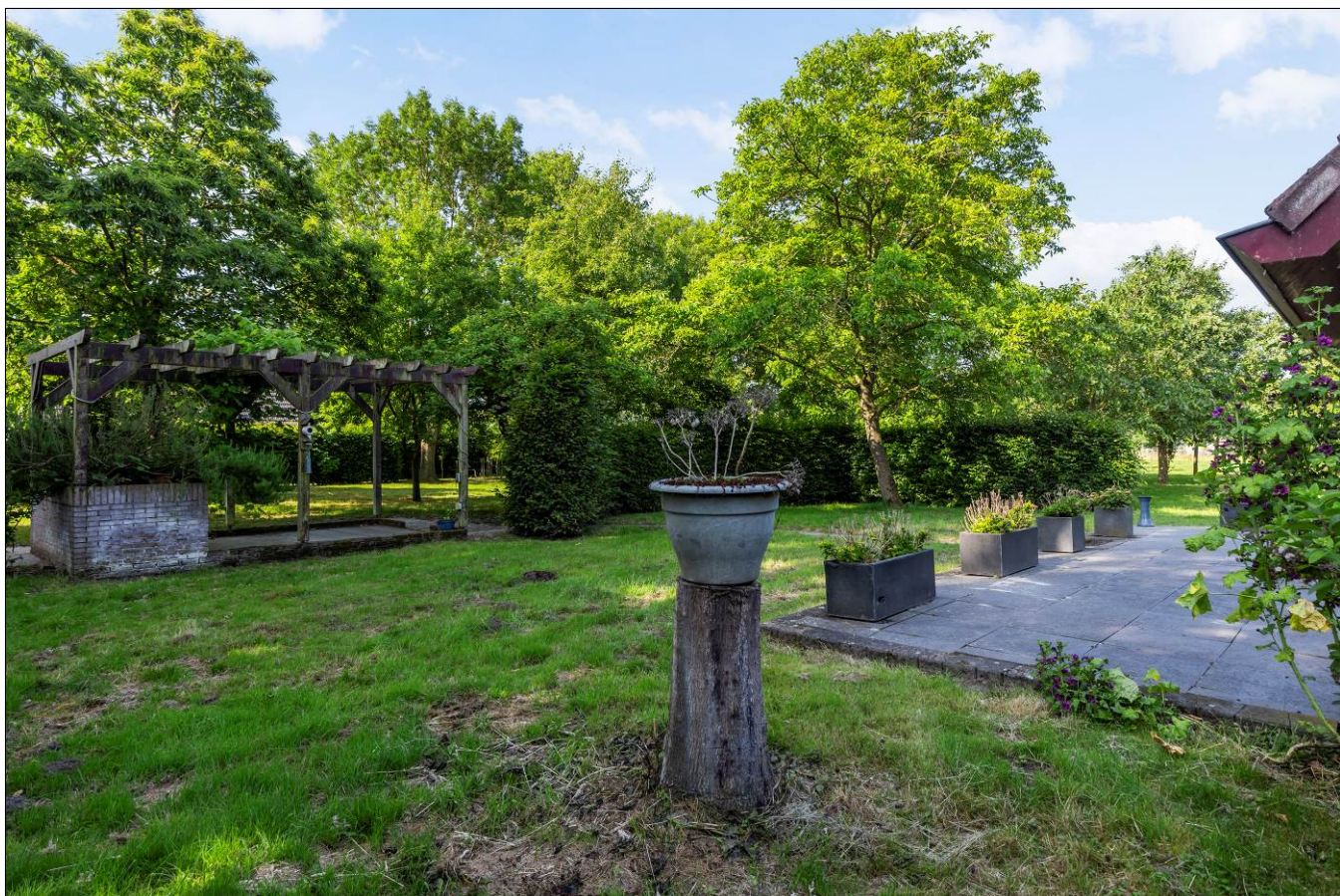


















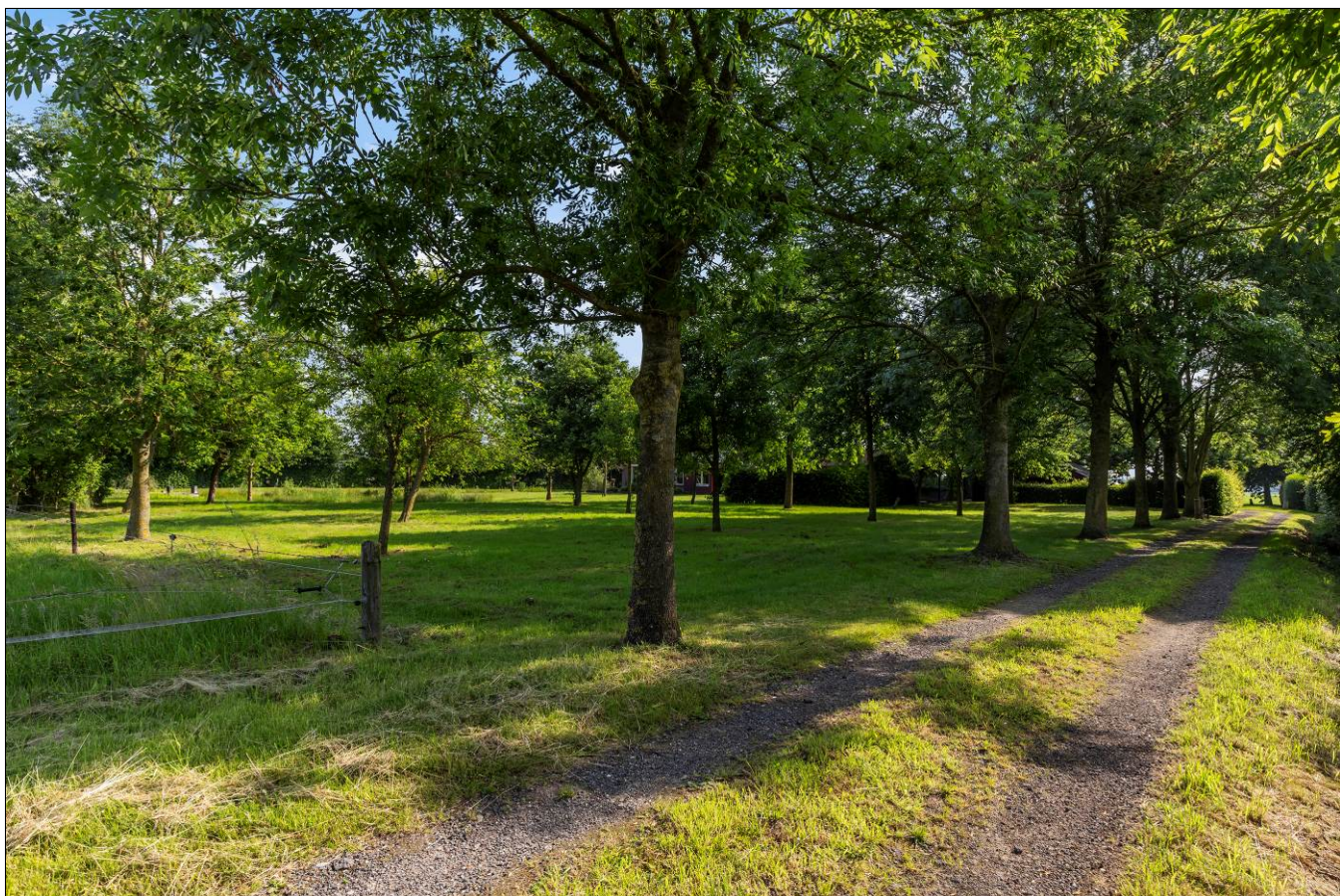


















Satellietopname



Veluwsedijk 23

Op een prachtige locatie in de het buitengebied gelegen met vrij uitzicht over de weilanden, uitstekend onderhouden gerenoveerde woonboerderij met een modern gastenverblijf, ruime schuur met zolderverdieping, dubbele carport, plantenkas en een prachtig aangelegde siertuin voorzien van veranda, meerdere terrassen, boomgaard en een natuurvijver met tuinhuisje en steiger.

Een geweldige plek voor natuurliefhebbers! De woonboerderij ligt in het prachtige IJssel Vallei gebied met een verscheidenheid aan vogels en klein wild.

De woning is goed geïsoleerd, voorzien van een hybride warmtepomp, 38 zonnepanelen en **energielabel A!**

Gebruiksoppervlakte wonen: 240m².

Oppervlakte bijgebouw en schuur: 206m².

Perceeloppervlakte: 7410m².

Indeling

Begane grond: entree/hal, royale woon-/eetkamer met fraaie houtenkachel in het midden en dubbele tuindeuren met vrij zicht naar de natuurvijver, sfeervolle woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, vlizotrap naar bergzolder en toegang naar de aangebouwde veranda.

Ruime slaapkamer met inloopkledingkast en airconditioning, moderne badkamer voorzien van bad met jetstream, regendouche, dubbele wastafels en zwevend toilet.

Kantoor-/werkkamer, bijkeuken met aansluiting voor wasapparatuur en vanuit de hal is de provisiekelder te bereiken.

De woonkamer, keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

1^e verdieping: overloop, twee zeer ruime kamers, 2^e badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.

Bergkast met cv-ketel en veel bergruimte achter de knieschotten. Op deze verdieping kunnen met gemak 4/5 slaapkamers gerealiseerd worden. Middels een vlizotrap is de bergzolder te bereiken.

Bijgebouw/gastenverblijf(verbouwd in 2018/2019): entree/hal met trapkast, ruime living met houtkachel, open keuken met bar en een fraaie serre met spotjes en schuifpui naar het terras met veranda en fantastisch uitzicht over de weilanden, moderne badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. Vaste trap naar de verdieping met ruime slaapkamer en kastenwand. Deur naar de bergzolder boven het schuurgedeelte. Het bijgebouw heeft een eigen cv-installatie, vloerverwarming op de begane grond en is volledig geïsoleerd.

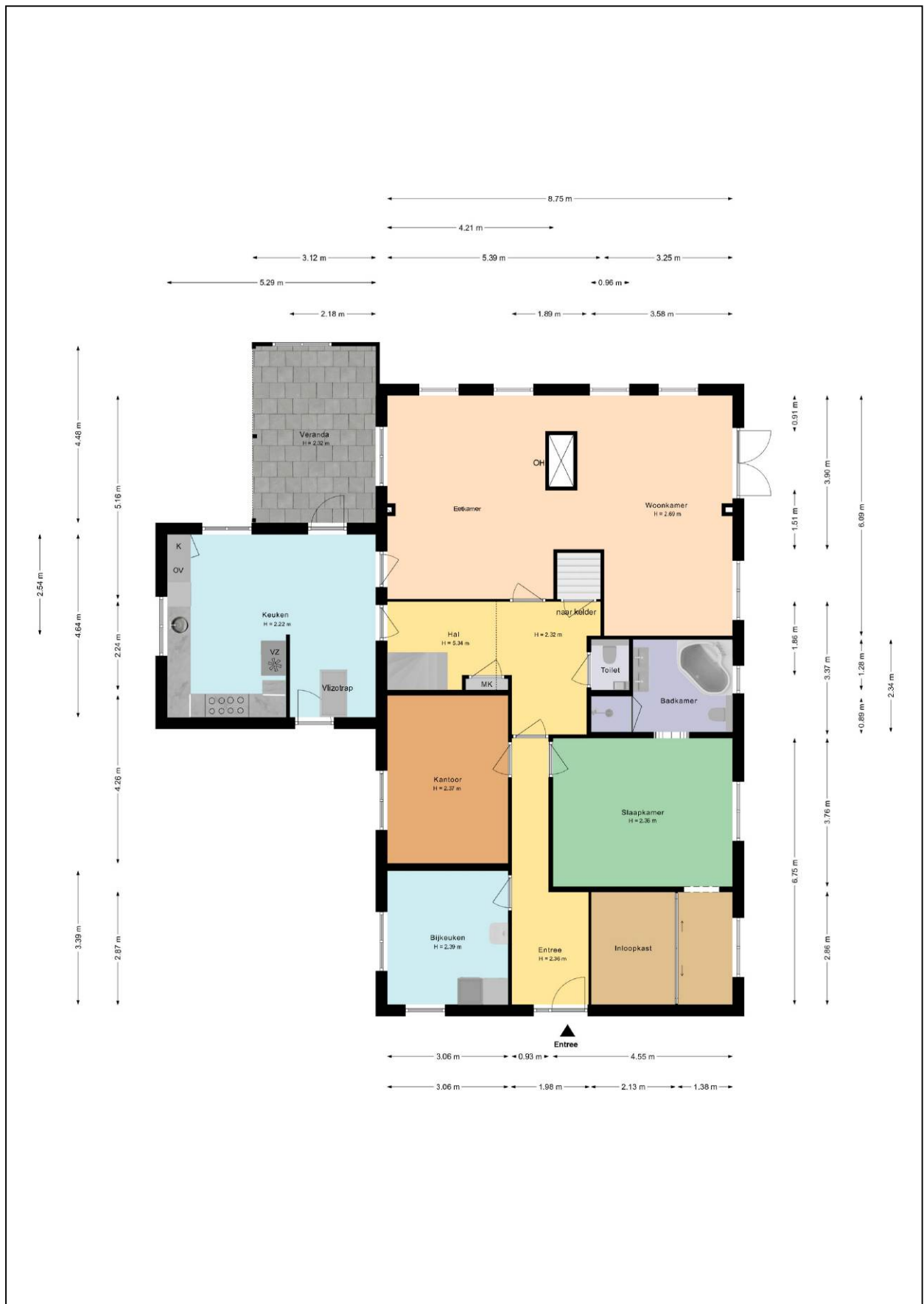
Bouwjaar: 1908. De woning is in 2005/2006 gerenoveerd, in 2022 zijn er maar liefst 38 zonnepanelen geplaatst, verwarming en warm water middels een hybride warmtepomp(geplaatst in 2022), mechanische ventilatie in badkamer en toilet, vernieuwde meterkast, in 2023 nieuwe binnendeuren geplaatst, recent buitenschilderwerk etc.

Diverse voorzieningen zijn dichtbij gelegen in de dorpen Nijbroek en Vaassen en snelweg A50 ligt op slecht 5 minuten rijden.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €1.200.000,- kosten koper.

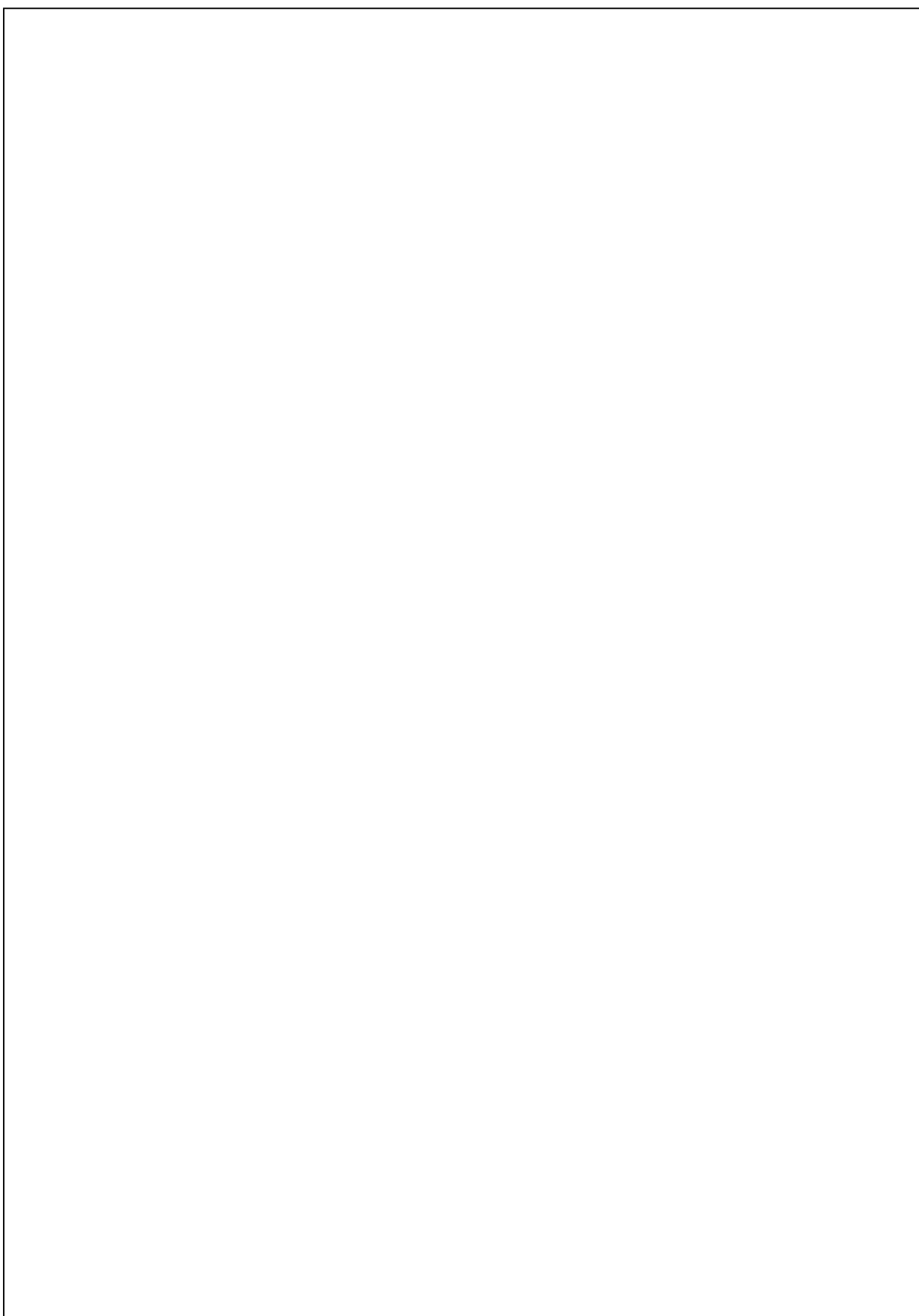
Plattegrond begane grond



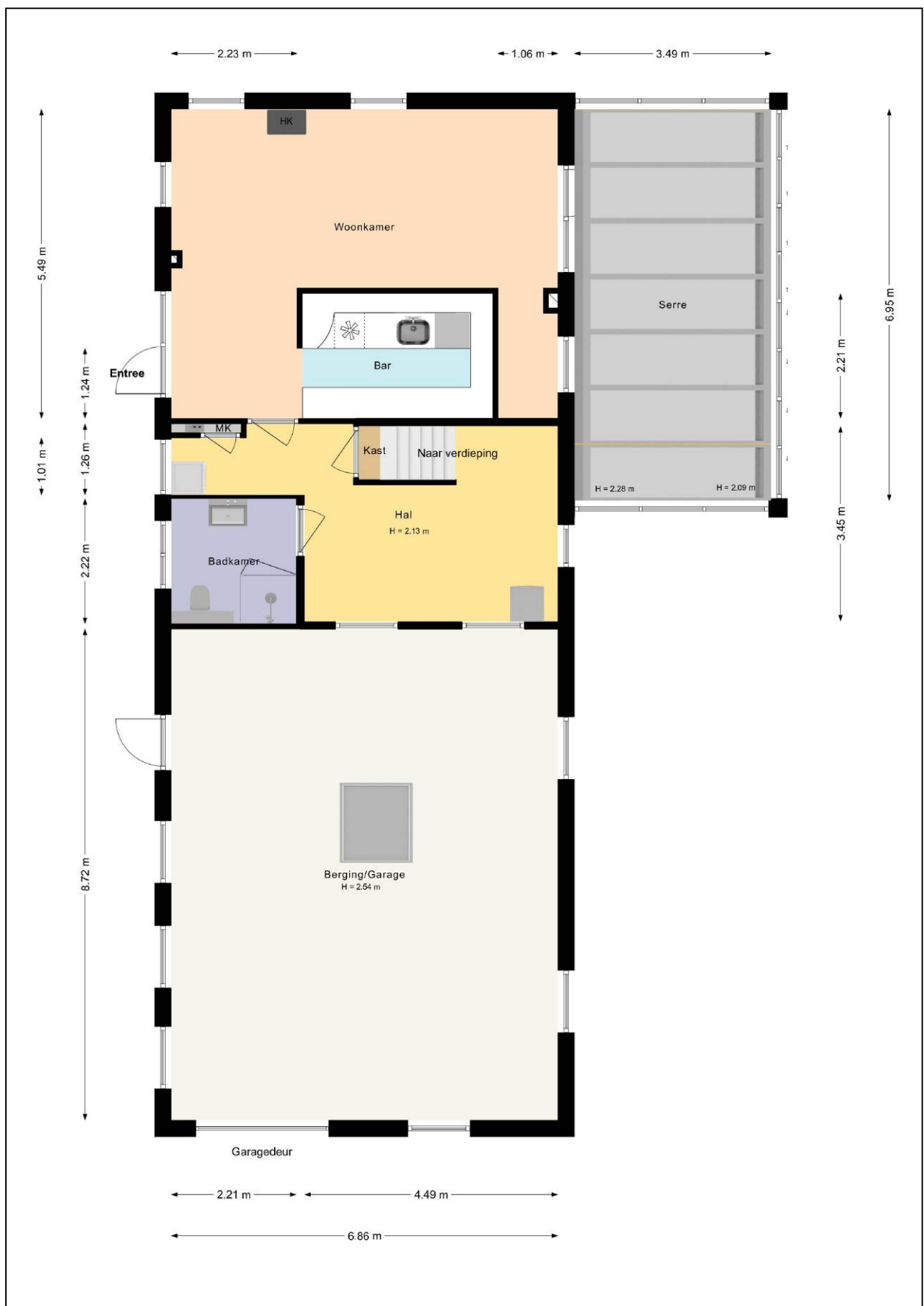
Plattegrond eerste verdieping



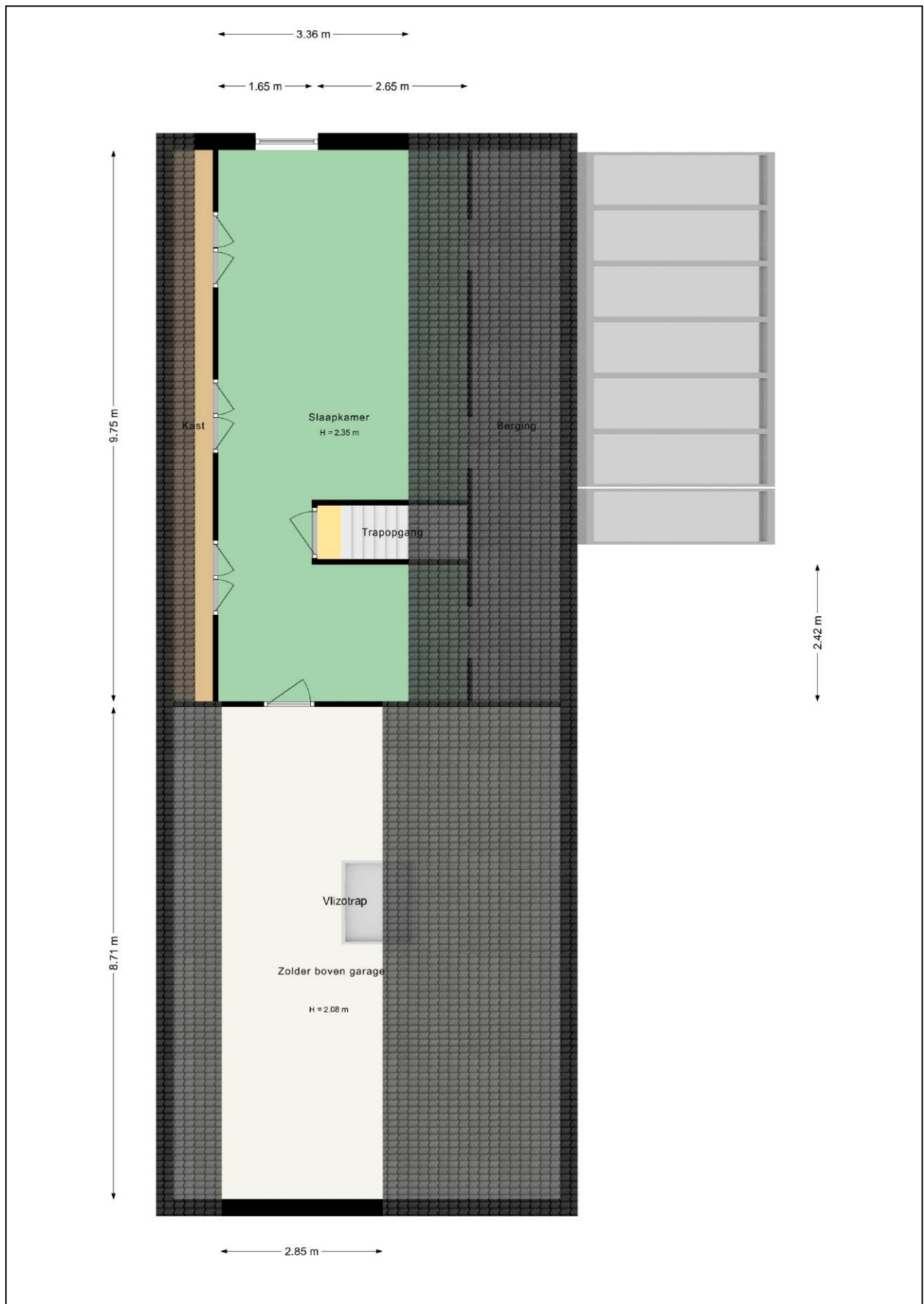
Plattegrond kelder



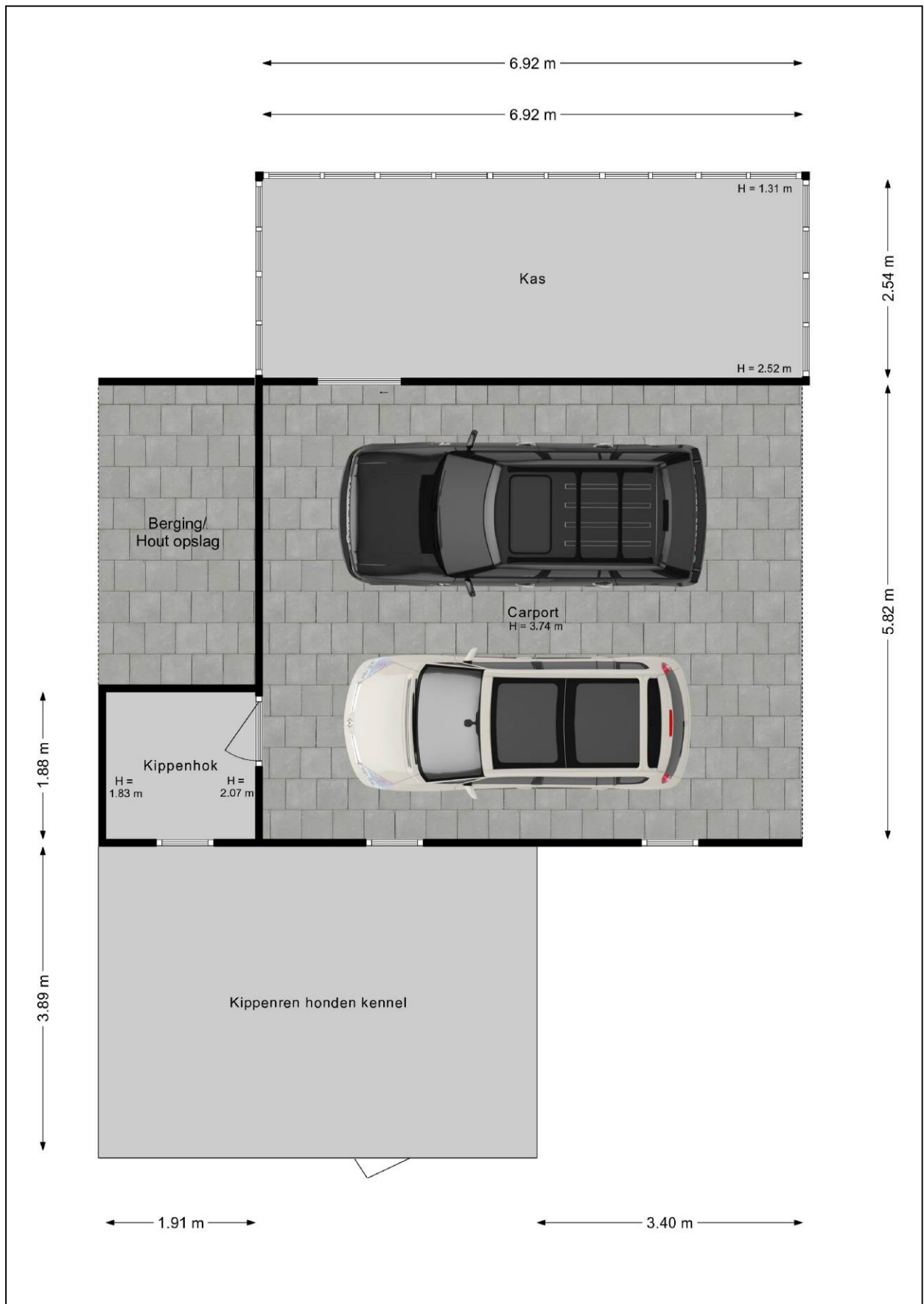
Plattegrond gastenverblijf en schuur/garage



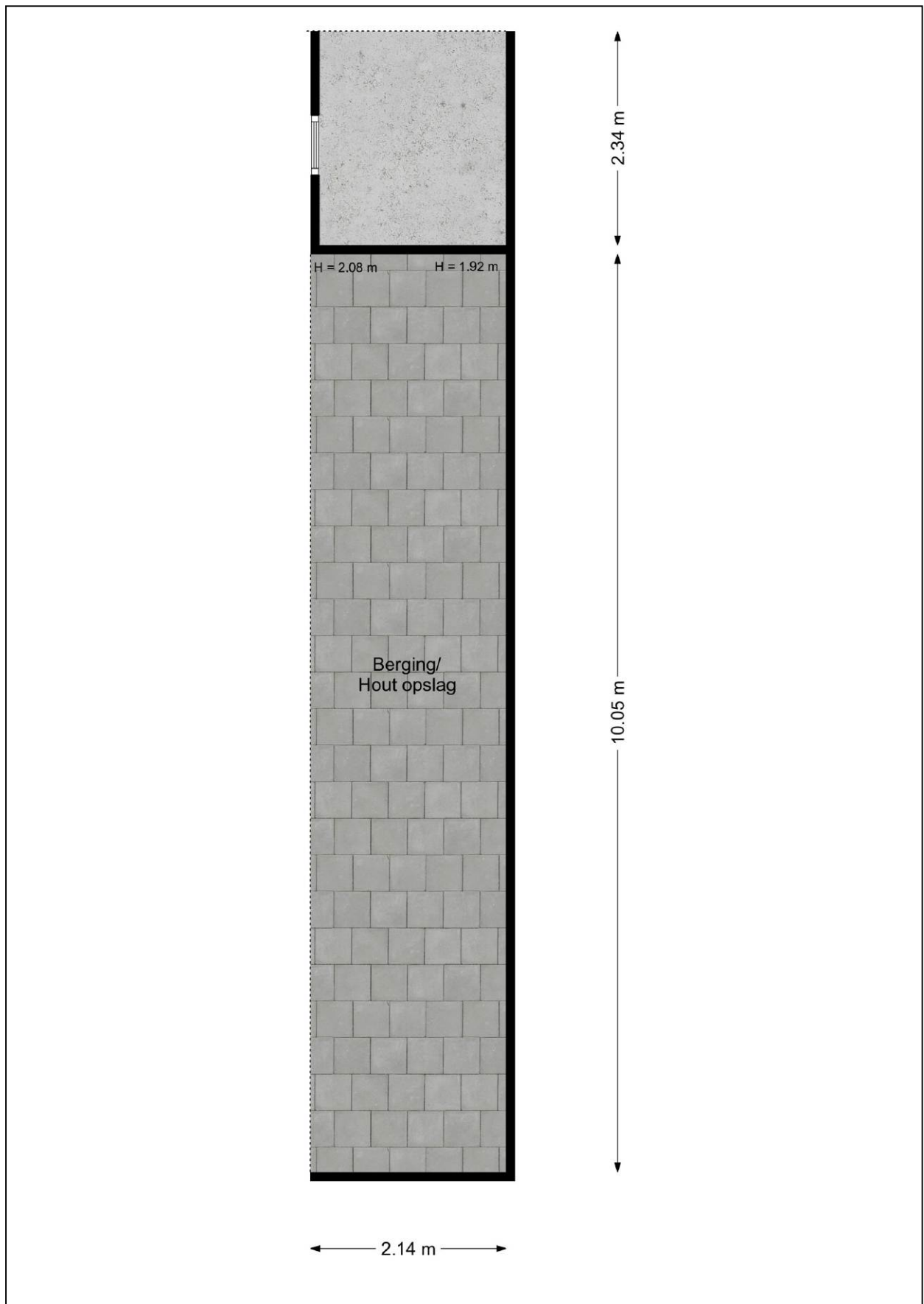
Plattegrond gastenverblijf en schuur/garage



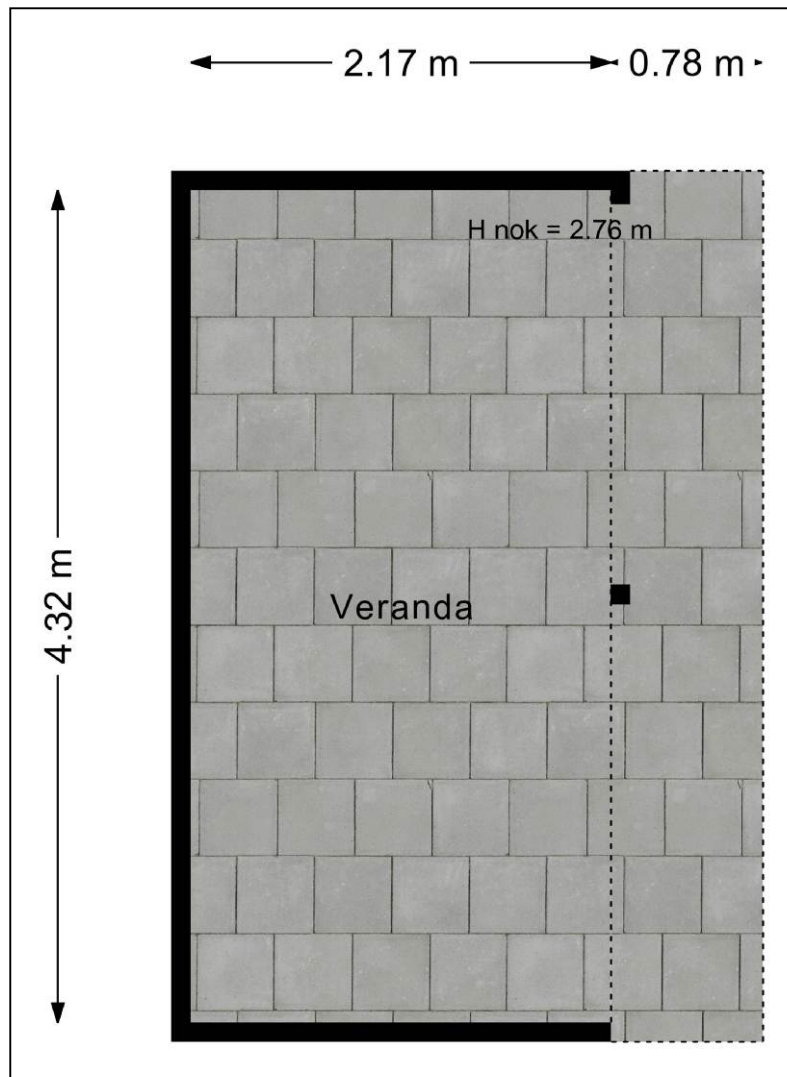
Plattegrond carport en plantenkas



Plattegrond overkapping en houtopslag



Plattegrond veranda bij natuurvijver



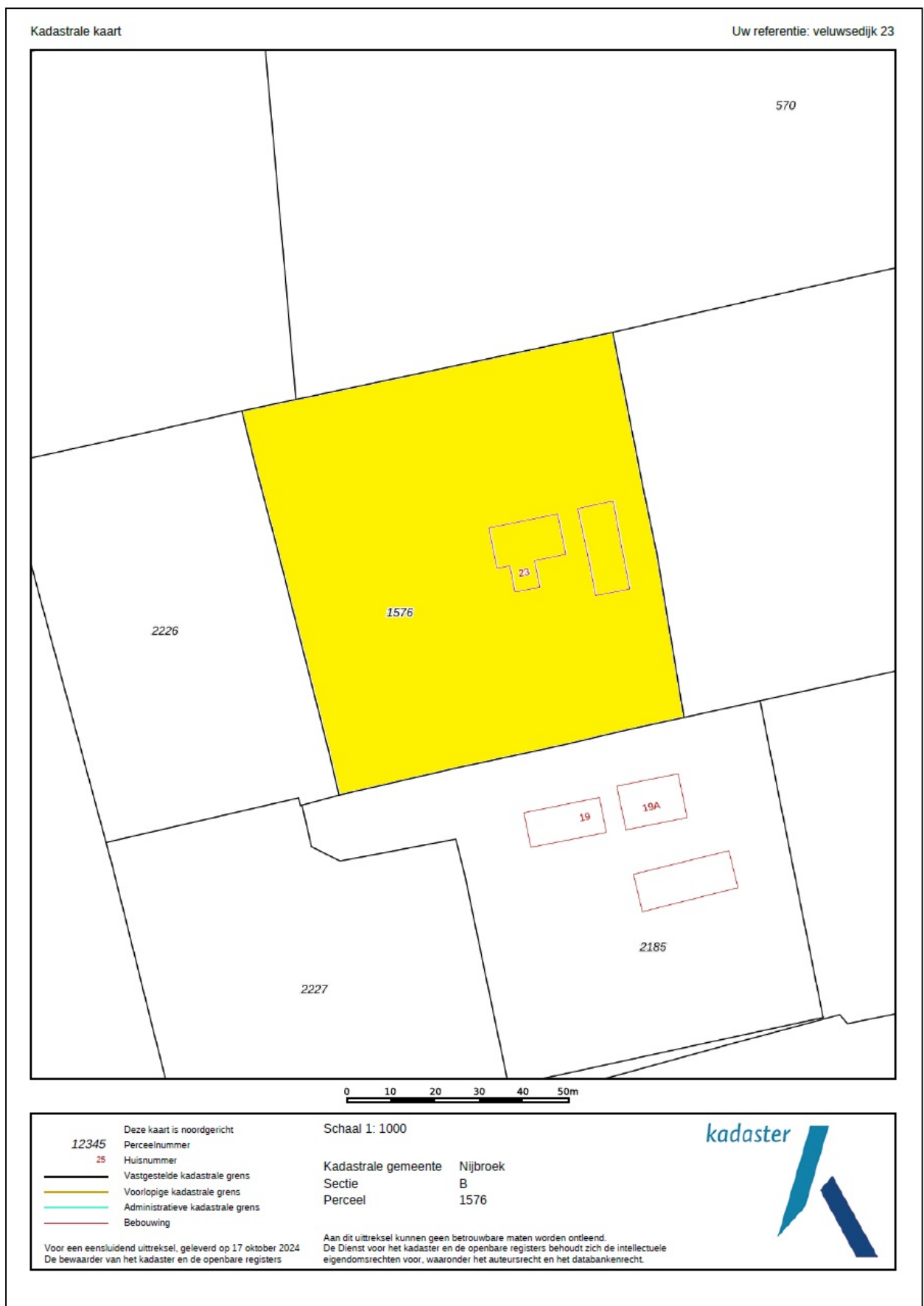
Plattegrond tuin



Plattegrond 3D tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
668266429

Datum registratie
28-10-2024

Geldig tot
22-10-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **A**



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	++
5 Ramen	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	13870 Wp	

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



41,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Veluwsedijk 23
7397NN Nijbroek
BAG-ID: 0285010000108492

Detailaanduiding

Bouwjaar 1908
Compactheid 2,16
Vloeroppervlakte 230m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examennummer

55152498

KvK-nummer

10145406



Lijst van Zaken

Betreffende:	Veluwsewijk 23, Nijbroek		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Koelkasten (2023 met 5 jaar garantie)			X
- Bar + kast			X
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **ja**
Samen met de burens onderhoud van de weg
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? **nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? **Woning**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee/niet bekend**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **Niet bekend, vorige eigenaar in de jaren '90**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Overige daken: **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **nee**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **nee**

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? **Hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **2020**
ja
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **ja**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**
- e. Is er sprake van isolerende beglazing?
Zo ja, welk type glas? **HR glas**
ja

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **4 kleine ramen niet**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **nee**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **nee**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **nee**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **niet bekend**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**
Alleen kelder aanwezig, geen kruipruimte
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **ja**
Zo ja of soms, toelichting: **Soms wat vocht doorslag. Is nog de oude kelder waar nog niks aan is gedaan qua verbetering.**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **nee**

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? **cv-ketel met hybride warmtepomp**
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Merk van de installatie(s): **cv-ketel: Remeha Calenta Ace 40C / Remeha Elga Ace**
Installatiedatum van de installatie(s): **2022**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Aalberts uit Oene**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **nee**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **ja**
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **warm water**
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Woonkamer/keuken/badkamer**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **ja**
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 38**
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	Totaal: 13.870 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	ja
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	ja
Zo ja, welke?	Enphase
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	
Jaar:	2023
Installateur:	Aalberts uit Oene
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **2023-2024**
 Aantal kWh: **ca. 11.000 kWh**

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	nee
--	------------

- | | | |
|----|--|------------------|
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | 2022 |
| j. | Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | 2024 |
| | Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | ja |
| k. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? | ja |
| | Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | 2005/2006 |
| | Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | nee |
| l. | Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | ja |
| | Zo ja, blijft deze achter? | nee |
| m. | Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? | ja |
| | Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | ja |
| n. | Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | nee |
| o. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? | nee |

8. Sanitair en riolering

- | | | |
|----|--|-------------|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | nee |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2006 |
| c. | Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? | ja |
| d. | Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | ja |
| e. | Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | nee |
| f. | Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? | nee |
| g. | Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 2006 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | |
| | Magnetron 2021, koelkast 2023 (is ter overname, met garantie tm 2028) | |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | ja |

i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **nee**

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1908**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **nee**

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **nee**

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? **nee**

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **nee**

g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**

h. Is de grond verontreinigd? **nee, niet bekend**

i. Is er een olietank aanwezig? **nee**

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **nee**

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**

l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **nee**

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **nee**

o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**

p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? **ja**
A

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 908,65**
Belastingjaar: **2024**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 850.000,-**
Peildatum: **1-1-2023**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€**
Belastingjaar:

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 224,10**
Belastingjaar: **2024**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra: **€ 230,-**
 Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
 Gas m3 : **788 (2023)**
 Elektriciteit totaal kWh : **3058 (2023)**
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **2 bewoners**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **ja**
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **nee**

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **ja**
- **Garantie op de zonnepanelen en cv installatie.**