

Weids wonen



VEESSEN | IJsseldijk 83

vraagprijs € 798.000 k.k.

KOLE 
makelaars

0578 - 692532 | info@kolemakelaars.nl
www.kolemakelaars.nl



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1904
Soort:	woonboerderij
Kamers:	6
Inhoud:	859 m ³
Woonoppervlakte:	232 m ²
Perceeloppervlakte:	1035 m ²
Externe berguimte:	27 m ²
Energielabel	D
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas



Schitterende omgeving

Te midden van het betoverende landschap van de IJssel en haar uitgestrekte uiterwaarden, vind je deze charmante, rietgedekte woonboerderij aan de IJsseldijk.

Deze prachtige dijkwoning combineert een perfecte combinatie van een unieke ligging met modern wooncomfort. Gelegen aan de IJsseldijk, net buiten het karakteristieke dorpje Veessen, geniet je hier van het buitenleven met alle luxe van nu.

Het bouwjaar van de woonboerderij is 1904 en is daarna meerdere malen verbouwd en uitgebreid. In 2009 zijn de royale woonkeuken en de badkamer beneden vernieuwd en in de afgelopen jaren is de woning verder gemoderniseerd. In 2017 is de rieten kap nagenoeg geheel vernieuwd en in 2022 is onder andere een nieuwe badkamer gerealiseerd op de verdieping. Een schitterende combinatie van gelijkvloers wonen én 3 slaapkamers en een 2e badkamer op de verdieping.

Aan de achterzijde ligt een fraaie tuin met veel privacy. Het totale perceel is 1035m².

Gelegen aan de Gelderse oever van de IJssel, ligt deze woning in het charmante dorp Veessen. Dit pittoreske dorpje ademt rust en karakter, met een actief verenigingsleven, een basisschool en een levendige sfeer tijdens de zomermaanden dankzij het toerisme. Geniet van de indrukwekkende vergezichten over het rivierlandschap, uitgestrekte bossen, heidevelden, schilderachtige fietsroutes en een sfeervolle jachthaven aan de IJssel.

Veessen maakt deel uit van de Gemeente Heerde. Op nog geen vijf minuten rijden vind je het dorp Heerde, met een uitgebreid winkelaanbod en alle benodigde voorzieningen.

De steden Zwolle, Deventer en Apeldoorn liggen op slechts 30 minuten afstand, ideaal voor wie de rust van het platteland wil combineren met de dynamiek van de stad.



Indeling

Begane grond:

Begane grond: Hal met plavuizen. Toilet met wandcloset en fontein. Badkamer met douchehoek, bad, wastafelmeubel. Riant woonkeuken van ca. 38 m² voorzien van spoeliland met vaatwasser en eetblad, keukenblok met ingebouwde afzuigschouw, luxe fornuis met 5 gaspitten, oven, combimagnetron, koelkast en apothekerskast. Ruime berging/bijkeuken en achteringang d.m.v. portaaltje. Woonkamer met rookkanaal. Ruime slaapkamer en een kleine slaapkamer met inloopkast. Wasruimte en achter-entree.

1e verdieping:

3 ruime slaapkamers met kastruimte, separaat 3e toilet en 2e badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.

Bijgebouwen:

Bij de woning is ook een bakhuis en een houten tuinhuis. De tuin is fraai aangelegd met meerdere zitjes zodat er altijd een plekje in de zon of de schaduw is.















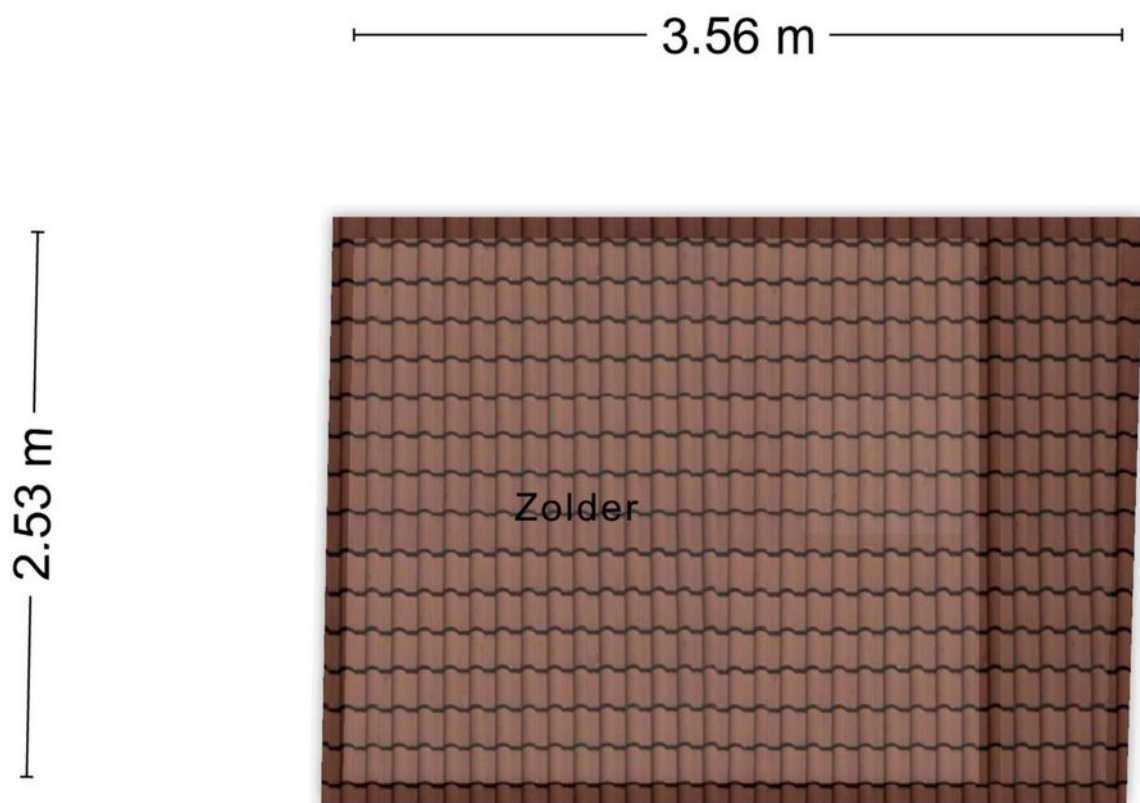
Begane grond



1e verdieping

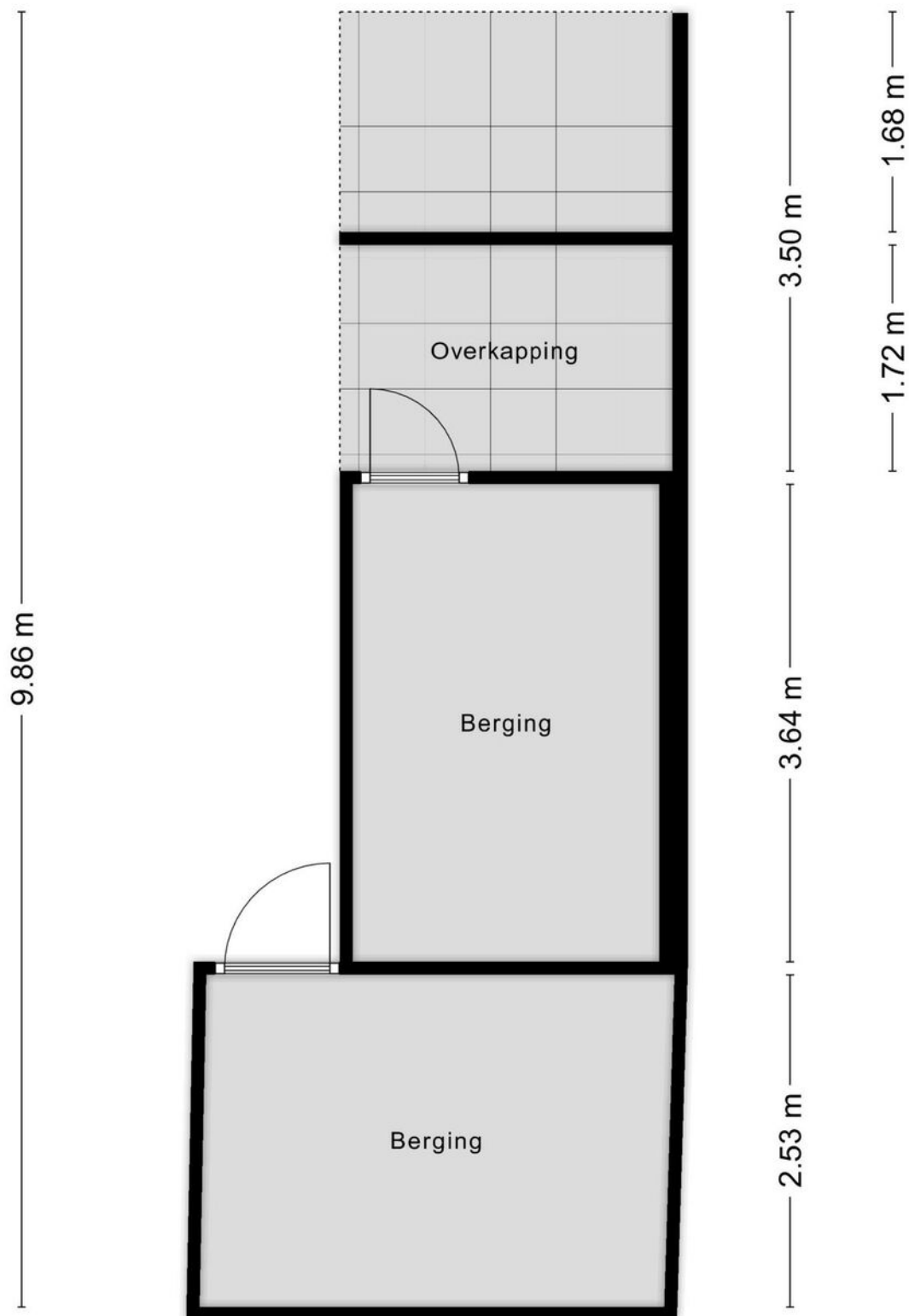


Zolder

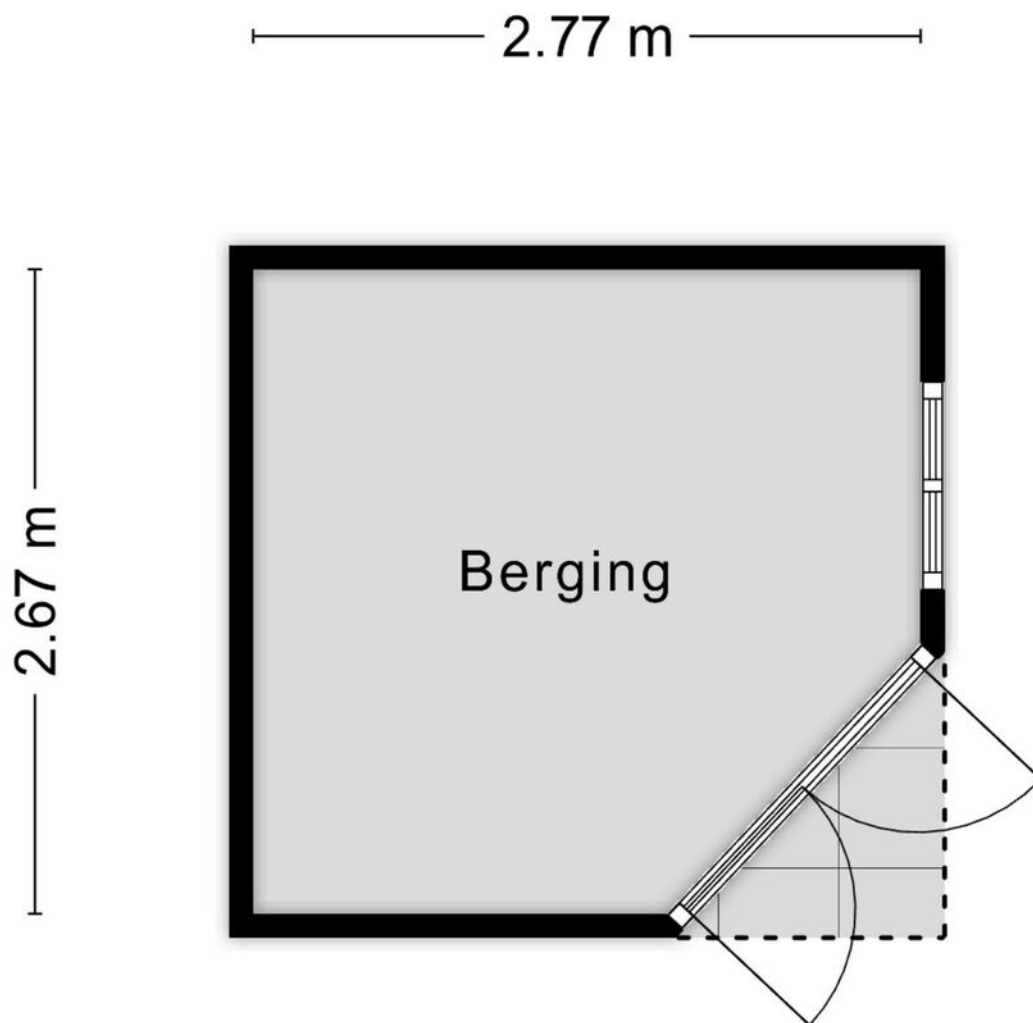


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw



Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping

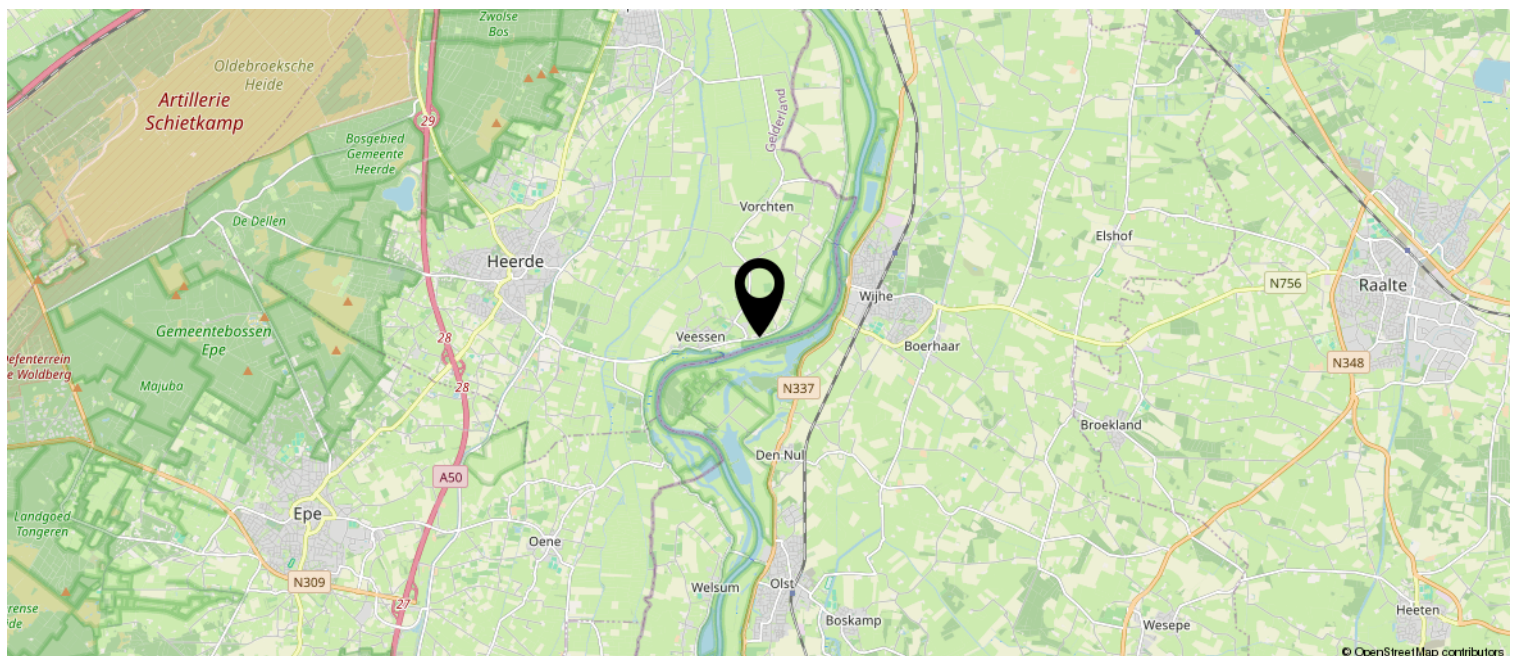
— 1.21 m —



— 2.75 m —

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

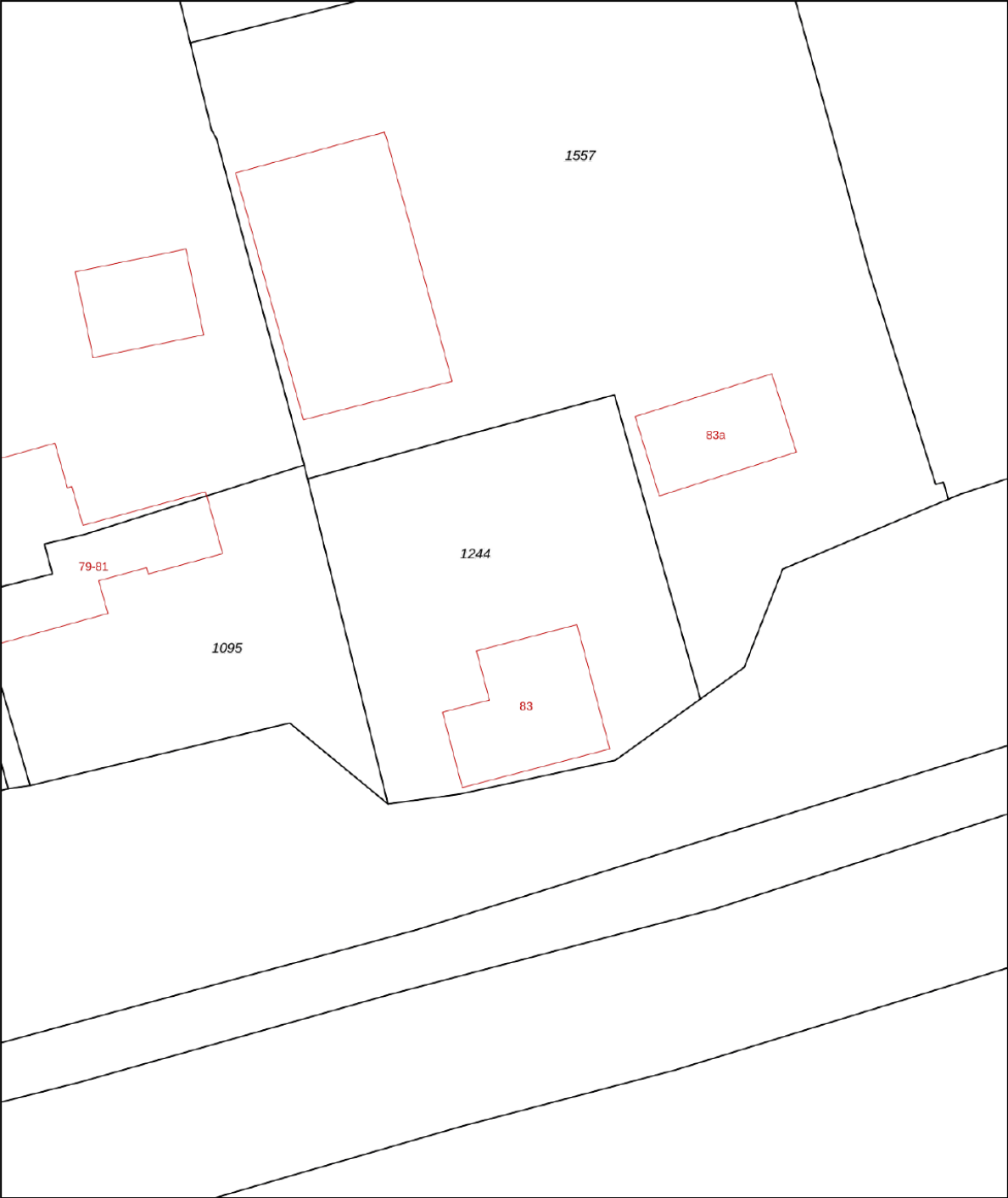
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 8194lc 83



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerde
Sectie	N
Perceel	1244

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnieres		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vooruitschappen bijkeuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Droogloopmat bij voordeur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Screens 1x slaapkamer boven voor	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetraam bij trap voordeur	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
2 appelboompjes		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Stenen bloembak, bloempot midden op gazon , en andere bloempotten gaan mee		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

1. Voor welke woning (adres) wordt deze informatielijst ingevuld?	IJsseldijk 83, 8194 LC Veessen
2. Wat is het bouwjaar van de woning?	1904
3. Wat is het bouwjaar van eventuele aanbouwen, dakkapellen of bijgebouwen?	Dakkapellen + Nieuwe rieten kap, behalve bij voordeur, ca. 2017
4a. Bent u de huidige bewoner? Indien er 'nee' is geantwoord, zal in de koopakte het volgende artikel worden opgenomen: Geen zelfbewoning: Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.	Ja
4b. Sinds wanneer bent u eigenaar/bewoner?	1999
5. Wordt de woning vrij van huur en gebruik opgeleverd?	Ja

6. Van welk jaar is het buitenschilderwerk en door wie is dit gedaan?	2023 kozijnen/2024 buiten muren gesausd 2025 kozijnen voorkant woonkamer (buiten) en badkamer en toilet kozijnen/raampjes
7a. Van welk jaar is de keuken en de inbouwapparatuur?	2008
7b. Van welk merk is de keuken?	Nobillia
8. Van welk jaar is het sanitair? (toilet/badkamer)	Badkamer boven 2022 Badkamer beneden 2009
9a. Van welk bouwjaar zijn de CV-ketel en/of de warmwatervoorziening?	24-12-2022
9b. Van welk merk is de CV-ketel?	Intergas
9c. Wie heeft deze geïnstalleerd?	-
9d. Wanneer was de laatste onderhouds/ controlebeurt?	2024
10. Zijn er nog (andere) verbeteringen of vernieuwingen uitgevoerd aan de woning? (zoals nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektraleidingen, loden leidingen, groepenkast etc.) Zo ja, welke en wanneer?	Nieuwe beton vloeren tegels 2020 woonkamer, slaapkamer (kledingkamer 2025) Buitenmuur stoep DPC tussen gemetseld + gestukt 2025. Nieuwe kap, rieten dak, alle dakconstructie balken, geïsoleerd, nieuw

	gips, nieuwe wanden, nieuwe dakkapellen, dubbel glas beneden + boven voorkant. (achterkant keuken + slaapkamer boven achter dat is nog enkel glas)
11. Zijn er de laatste jaren gebreken hersteld of reparaties uitgevoerd? (bijv. verhelpen lekkages of verstoppingen, reparaties aan kozijnen, herstel of platte daken) Zo ja, welke en wanneer?	-
12. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de woning ? (zoals houtrot deuren, kozijnen of boeiboorden, lekkages of vochtproblemen/ schimmel, verstoppingen, problemen met fundering, vloeren, plafonds, muren of dak, houtworm/ houtvernielers, zwammen, ongedierte, knallende dakplaten etc.) Zo ja, welke?	Vocht in buiten muren keuken Vocht in binnenmuren keuken Vocht muur kapstok Vocht muur rechterkant van kamerdeur (in de gang)
13. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de bijgebouwen, zoals de schuur, garage of carport? Zo ja, welke?	Tuinhuisje in slechte staat, deze dient vervangen te worden. Bakhuisje moet nieuw dak op, hiervoor zijn al andere dakpannen aanwezig, deze dakpannen blijven achter.
14. Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (zoals elektra, gas, water, riolering, c.v. en warmwaterinstallatie, radiatoren, ventilatiesysteem, keukenapparatuur, sanitair etc.) Zo ja, welke?	N.v.t.
15. Is er nog oude/ katoenen bedrading (geheel of gedeeltelijk) aanwezig?	Nee
16. Wat is de staat en ouderdom van eventuele platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	N.v.t.
17. Zijn er reparaties of kosten waar de koper binnen enkele jaren mee geconfronteerd zou kunnen worden? (zoals vervanging c.v. ketel, plat dak, goten, kozijnen/houtwerk etc.) Zo ja, welke?	
18. Zijn er aanschrijvingen of herstellingen voorgeschreven door de overheid, brandweer of nutsbedrijven?	N.v.t.

BOUWTECHNISCH

19. Wat is de bouwaard van de buitengevels? (steens of spouwmuren)	Steens muren, binnenkant geïsoleerd, gedeeltelijk steens voorzetwanden
20. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton)	1 ^{ste} verdieping woonkamer, slaapkamer beton op isolatie + vloerverwarming. Keuken + voorraadkast houten vloer. Washok + kledingkamer betonvloer Boven in de badkamer, slaapkamer voorkant boven, overloop, ketelhok en slaapkamer achter boven ligt overal geluïdsdempende en brandveilige vloerplaten, behalve de grote slaapkamer boven de aanbouw niet.
21. Is er een betonvloer toegepast van het type/merk Kwaaitaal, TBI, Flevo of Manta?	Nee

(Bij woningen van ca. 1965 - 1981 bestaat dan een risico op betonaantasting. Koper wordt in dit geval geadviseerd om voor aankoop een inspectie te laten verrichten).									
22. Is er sprake van betonaantasting en/of zichtbare wapening bij bijvoorbeeld de onderzijde van de begane grond vloer of van lateien of balkons?	N.v.t.								
23. Is er een kruipruimte onder uw woning aanwezig? Zo ja, waar is het kruipluik?	Nee								
24. Is de kruipruimte of indien aanwezig kelder of souterrain het gehele jaar droog?	N.v.t.								
25. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen? (bijv. hout, hardhout, kunststof, aluminium)	Hardhout Bij het washok (grenen of vuren) dit ook bij het zijraampje kledingkamer								
26. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd)	Nee								
27a. Hoe is de woning geïsoleerd?	<table> <tr> <td>Dakisolatie</td><td>Ja</td></tr> <tr> <td>Spouwisolatie</td><td>Alles behalve keuken, gang, toilet en badkamer</td></tr> <tr> <td>Vloerisolatie</td><td>Alles behalve keuken, gang, toilet en badkamer</td></tr> <tr> <td>Dubbele beglazing:</td><td>Voorzijde en dakkapel hebben dubbel glas</td></tr> </table>	Dakisolatie	Ja	Spouwisolatie	Alles behalve keuken, gang, toilet en badkamer	Vloerisolatie	Alles behalve keuken, gang, toilet en badkamer	Dubbele beglazing:	Voorzijde en dakkapel hebben dubbel glas
Dakisolatie	Ja								
Spouwisolatie	Alles behalve keuken, gang, toilet en badkamer								
Vloerisolatie	Alles behalve keuken, gang, toilet en badkamer								
Dubbele beglazing:	Voorzijde en dakkapel hebben dubbel glas								
27b Zijn er nog bijzonderheden inzake de isolatie (bijv. na-isolatie spouw?) Zo ja, dan graag bijzonderheden vermelden (bijv. datum en wijze van uitvoering)	Raampjes achterkant slaapkamer enkel glas, wel dubbel glas in de ramen van dakkapel van die slaapkamer								
28. Hoe zijn eventuele aanbouwen geïsoleerd? Slaapkamer beneden ca.1960	<table> <tr> <td>Dakisolatie</td><td>Ja</td></tr> <tr> <td>Spouwisolatie</td><td>Ja</td></tr> <tr> <td>Vloerisolatie</td><td>Ja, kleine raampjes</td></tr> <tr> <td>Dubbele beglazing:</td><td>niet zie vraag 27a</td></tr> </table>	Dakisolatie	Ja	Spouwisolatie	Ja	Vloerisolatie	Ja, kleine raampjes	Dubbele beglazing:	niet zie vraag 27a
Dakisolatie	Ja								
Spouwisolatie	Ja								
Vloerisolatie	Ja, kleine raampjes								
Dubbele beglazing:	niet zie vraag 27a								
29. Hoe zijn eventuele bijgebouwen geïsoleerd? Materiaal: Voorzieningen:	<table> <tr> <td>Dakisolatie</td><td>Bakhuis niet</td></tr> <tr> <td>Spouwisolatie</td><td>Tuinhuis niet</td></tr> <tr> <td>Vloerisolatie</td><td></td></tr> <tr> <td>Dubbele beglazing:</td><td></td></tr> </table>	Dakisolatie	Bakhuis niet	Spouwisolatie	Tuinhuis niet	Vloerisolatie		Dubbele beglazing:	
Dakisolatie	Bakhuis niet								
Spouwisolatie	Tuinhuis niet								
Vloerisolatie									
Dubbele beglazing:									
30. Is alle dubbele beglazing van de woning nog in goede staat? (geen aanslag/ condensvorming)	Ja								
31. Bent u nog in het bezit van alle sleutels van alle deuren en ramen? Zo nee, van welke niet?	Ja, alle deuren hebben 1 dezelfde sleutel								
32. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen)	N.v.t.								

INSTALLATIETECHNISCH

33. Heeft de woning alle normale aansluitingen? (elektra, water, riool en gas)	Ja
34a. Is er een aardlekschakelaar aanwezig?	Ja

34b. Hoeveel groepen zijn er aanwezig? (En aanwezige krachtstroomaansluitingen)	16 groepen, 2 meterkasten
35a. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Glasvezel
35b. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel ?	Ja
36. Is er nog een septictank, zinkput of gierkelder aanwezig ? Zo ja, waar bevinden zich deze en zijn deze nog in gebruik?	Er is nog een oude put, komt hemelwater in, bij ingang gazon.
37. Hoe wordt de woning verwarmd? (bijvoorbeeld via gaskachels, c.v., heteluchtverwarming, vloerverwarming)	Cv + vloerverwarming (woonkamer)
38. In geval van vloerverwarming, in welke vertrekken is deze aangelegd?	Woonkamer
39. Hoe geschiedt de warmwater-voorziening? (bijv. via c.v. ketel, geiser, elektrische of gasboiler, close-in boiler keuken)	Via cv ketel
40. Is er een open haard of houtkachel of is er een aansluiting hiervoor? Zo ja, hoe is de trek en de staat van dit kanaal? Wanneer is deze voor het laatst gebruikt? Wanneer is deze voor het laatst geveegd?	Ja Prima schoorsteenvegers Geveegd 28-11-2024
41. Heeft uw woning een mechanisch ventilatiesysteem? Hoe is de staat?	N.v.t.
42a. Zijn er zonnepanelen aanwezig? Zo ja, hoeveel panelen zijn het? Werken deze goed? Van welk bouwjaar zijn de panelen? Door wie zijn ze geïnstalleerd?	N.v.t.
42b. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals warmterugwininstallatie, ventilatiesysteem, krachtstroom, waterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonneboiler, etc.) Zo ja, door wie zijn deze aangelegd?	N.v.t.
42c. Zijn er rookmelders aanwezig? (verplicht vanaf 1-7-'22)	Ja

GROND, ERFGRENZEN EN OMGEVING

43. Kloppen de erfafscheidingen voor zover bekend met de kadastrale grenzen? (In de praktijk kunnen de feitelijke erfgrenzen afwijken van de officiële grenzen. Koper wordt tevens geadviseerd om zelf te onderzoeken of de erfgrenzen kloppen of dit te laten uitmeten door het Kadaster).	Ja Beukenhaag om tuin eigendom
44. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk)	Schuttingen in de tuin zijn eigendom Tussenhaag (klimop) op de parkeerplekken en beukenhaag parkeerterrein zijn eigendom
45. Is er door burens gebouwd op uw grond of heeft u gebouwd op grond van de burens? Zo ja, graag toelichten.	N.v.t.
46. Heeft u grond in gebruik van anderen of hebben anderen grond bij u in gebruik? (bijvoorbeeld strookje grond van gemeente of burens). Zo ja, graag toelichten. (Indien dit eventueel het geval is, dan zijn deze afspraken persoonsgebonden.	N.v.t.

Verkoper kan koper niet voortzetting van het gebruik garanderen, koper dient zelf voor aankoop te informeren over de mogelijkheid van overname van de afspraken.)	
47. Is er sprake van verkoop van een gedeeltelijk perceel? (Voor koper zijn er dan extra kadaster kosten i.v.m. uitmeting van het perceel door het kadaster. Bij verkoop van een gedeeltelijk perceel is verrekening wegens onder/overmaat uitgesloten.)	N.v.t.
48. Hoort er bij de woning een gemeenschappelijk terrein of mandeligheid? (bijv. een gemeenschappelijke tuin of weg)	Achterburen hebben recht van overpad (zie ook vraag 58) de weg is eigendom van nr. 83
49. Hoe is de gezinssamenstelling en de leeftijd van de burenen? (links, rechts, achter en eventueel burenen boven en onder)	Achter 1 persoon Naast gezin 76 – 64 jaar
50. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burenen of woonomgeving? (bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeers hinder). Zo ja, welke?	Zie punt 51
51. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? (bijv. bouwplannen burenen, nieuwbouw in directe omgeving, veranderingen in het uitzicht of de verkeerssituatie). Zo ja, welke? Verkoper en makelaar kunnen niet garanderen dat er in de toekomst geen wijzigingen zullen plaatsvinden in uitzicht, verkeer of bebouwing. Koper wordt daarom geadviseerd om altijd bij de gemeente hierover informatie in te winnen.	De groene loods aan de achterzijde wordt afgebroken, informatie hierover is op te vragen bij de makelaar.

MILIEU

52. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in de woning dat mogelijk asbesthoudend is?(bijv. bij c.v. ketel, oud zeil, dakbeschot, gevelbeplating, andere beplating etc. Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.)	N.v.t.
53. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in de tuin, schuur, garage of andere bijgebouwen dat mogelijk asbesthoudend is? (bijv. asbestgolfplaten of Eternit dakbeschot of plafondplaten).	N.v.t.
54. Is er (mogelijk) sprake van verontreiniging van de bodem (of bodemwater) van uw perceel of in de directe omgeving? (Een ontkennend antwoord is geen garantie, koper heeft hierin een eigen onderzoeksplicht en kan dit informeren bij de afdeling milieu van de gemeente.)	N.v.t.
55. Heeft er wel eens bodemonderzoek plaatsgevonden in uw grond of in de directe omgeving? Zo ja, graag toelichten.	Ja, maar dit was net onder een biels, grond door waterschap weggehaald
56. Is er nog een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest? Indien nog aanwezig, wat is de locatie van de olietank?	N.v.t.
57. Indien een olietank is verwijderd of gesaneerd, is hiervan een certificaat aanwezig?	N.v.t.

PRIVAATRECHTELIJK

58. Zijn er bijzondere bepalingen van toepassing, zoals erfdiensbaarheden (achterpad, uitweg), kettingbedingen, kwalitatieve rechten, vruchtgebruik, eerste recht van koop of andere rechten of verplichtingen? Zo ja, welke? Voor de letterlijke tekst van eventuele bepalingen wordt verwezen naar het Bewijs van Eigendom en bij appartementen naar de bepalingen in de reglementen en de splitsingsakte. Zijn deze beschreven?	Achterburen recht van overpad (voor de woning langs) Weg, parkeerplaatsen, beukenhaag en klimop die afscheiding parkeerplaats is, is eigendom
59. Zijn er nadat u het pand heeft gekocht nog andere overeenkomsten gesloten of afspraken gemaakt met burens of derden? (bijvoorbeeld over erfafscheidingen, muur uitbouw, onderhoud, overpad)	Recht van overpad met normale voertuigen
60. Is deze verkoop onder voorbehoud van toestemming van de rechter of derden? (bijv. van de rechter bij curatele, onder bewindstelling, minderjarige eigenaren of toestemming van derden zoals curator, erfverpachter, Vereniging van Eigenaren of de bank/hypotheekhouder)	Nee
61. Zijn er geschillen of gerechtelijke procedures gaande of gaande geweest of zijn deze te verwachten? Zo ja, welke?	N.v.t.
62. Zijn er huur- of leaseovereenkomsten afgesloten, bijv. voor CV-ketel, geiser of zonnepanelen? (Tenzij in de onderhandelingen en in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, geschiedt de verkoop onder de voorwaarde dat de gehuurde apparaten achterblijven en koper deze huurcontracten overneemt.) Zo ja, zijn deze overdraagbaar aan de koper? Hoe lang loopt het contract nog en wat is de huurprijs? Kan het contract afgekocht worden? Zo ja, wat is de afkoopsom?	N.v.t.
63. Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar (bijv. plat dak, Woningborg, SWK, apparaten, installaties)?	Niet bekend

PUBLIEKRECHTELIJK

64. Zijn voor de woning alsmede voor de aanbouwen en bijgebouwen (zoals schuur, garage, overkapping) de eventueel vereiste bouwvergunningen verleend? Zo nee, voor welke niet? (Koper dient dit ook zelf te controleren bij de gemeente)	N.v.t.
65. Heeft het perceel een woonbestemming of een afwijkende bestemming? (bijv. een bedrijfs, recreatieve of agrarische bestemming) Koper dient zelf onderzoek te doen inzake bestemmingsplan en bouw mogelijkheden!	Woonbestemming Sinds juni 2024
66. Is de woning aangewezen als gemeentelijk of rijks monument, beeldbepalend pand of maakt het onderdeel	N.v.t.

uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht? (In dat geval kunnen er beperkingen zijn bij verbouw/aanbouw of renovatie)	
67. Staan er beschermde of monumentale bomen op het perceel?	N.v.t.
68. Is de wet Voorkeursrecht gemeenten van toepassing of is er sprake van stads- of dorpsvernieuwing, ruilverkaveling of onteigening?	N.v.t.
69. Zijn u wijzigingen bekend t.a.v. het bestemmingsplan? (koper heeft hierin ook een eigen onderzoeksplicht en dient dit te informeren bij de gemeente) Koper wordt geadviseerd om voor aankoop bij de gemeente zich te laten informeren over het bestemmingsplan en eventuele wijzigingen daarin.	Onbekend
70. Is er voor deze verkoop toestemming van de gemeente noodzakelijk? (bijv. als de woning nog geen 10 jaar oud is, in de leveringsakte de 10 jaarsclausule is opgenomen en de prijs van de woning onder de vrije vestigingsgrens is) (Indien deze toestemming aangevraagd dient te worden, vindt verkoop plaats onder de ontbindende voorwaarde dat verkoper deze toestemming verkrijgt. Verkoper zal zelf na verkoop deze toestemming aanvragen bij de gemeente). Zo ja, tot welke datum is deze 10 jaarsclausule van toepassing?	N.v.t.
71. Is er een antispeculatiebeding ten behoeve van de gemeente van toepassing?	N.v.t.
72. Is een parkeervergunning noodzakelijk? Zo ja, wat bedragen de kosten per jaar?	Nee
73. Zijn er nog andere publiekrechtelijke bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het waterschap?	N.v.t.

FINANCIEEL/FISCAAL

74. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke afvalstoffenheffing? (per jaar)	€ 202,20
75. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke rioolbelasting? (per jaar)	€ 185,40
76. Hoeveel m3 gas gebruikt u per jaar. En hoeveel kWh elektriciteit gebruikt u per jaar? Indien u zonnepanelen hebt, hoeveel hebben deze het afgelopen jaar opgeleverd?	2.765 kWh 2.035 m3
77. Hoeveel is de voorschotnota voor water? (per kwartaal, inclusief verontreinigingsheffing).	€22,- per maand
78. Is de woning kort geleden verkocht/ overgedragen en kan er een beroep worden gedaan op vrijstelling betaling overdrachtsbelasting? (bijvoorbeeld bij doorverkoop) (Indien door verkoper btw of overdrachtsbelasting is betaald, geschiedt deze verkoop onder de voorwaarde dat de(eventuele) vrijstelling voor overdrachtsbelasting ten goede komt	Nee

aan verkoper, de notaris zorgt voor verrekening hiervan.)	
79. Zijn er nog andere bijzonderheden? (bijv. BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond of baatbelasting, subsidies)?	N.v.t.

OVERIGE BIJZONDERHEDEN

80. Ten aanzien van vloerbedekking, parket e.d.: is deze direct over de hoofdvloer heen gelegd of ligt er nog een andere vloer onder? (bijvoorbeeld laminaat gelegd over plavuizen)	N.v.t.
81. Ten aanzien van stucwerk, behang, vloerbedekking, plavuizen, parket e.d.: lopen deze ook achter/onder eventuele kasten e.d. door?	Laminaat boven
82. Wordt door verkoper een Energie Prestatie Certificaat bijgeleverd? (indien niet aanwezig, wordt hiervoor een clause in de koopakte opgenomen). Verkoper is verplicht een energielabel te overhandigen aan koper bij de notariële overdracht.	Is aanwezig, D label
83. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen?	Convactorput in keuken is niet dicht, loopt water in als het hoog water is, maar er is een afvoertje in gemaakt. Aansluiting afzuiging badkamer boven is nog niet aangesloten. Badkamer is nog niet gebruikt. Rolluiken zonwering, 2018, vloedgraven.
84. Hebt u zaken zelf in uw woning verbouwd? Zo ja, welke?	Alles zelf verbouwd, dak door rietdekkers

De antwoorden in de vragenlijst zijn een weergave van de opdrachtgever/ verkoper. Verkopend makelaarskantoor kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld. Deze lijst kan onvolledig zijn of onjuistheden bevatten, omdat sommige zaken de verkoper mogelijk niet bekend zijn. Verkoper is voor een onjuiste of onvolledige beantwoording slechts aansprakelijk als hij zich hiervan bewust was of redelijkerwijs bewust kon zijn. De koper mag niet zonder meer uitgaan van de juistheid of volledigheid van deze informatielijst, maar heeft volgens de wet zelf de plicht eigen onderzoek te doen naar zaken die voor hem van belang zijn, zoals de bouwkundige staat en de informatie die algemeen voor het publiek toegankelijk is zoals bijvoorbeeld informatie inzake kadaster, perceelgrenzen, aanwezigheid bouwvergunningen, bestemmingsplan e.d.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats: _____

Datum : _____

Handtekening:

Handtekening partner:

Het kopen van deze woning



Heb je deze informatiebrochure gelezen, dan is de volgende stap een bezichtiging. Heb je de bezichtiging gehad en ben je zover dat je deze woning wilt kopen, dan doe je een bod. Als alle voorwaarden en besproken zijn en er is prijsovereenstemming, dan wordt er een koopakte gemaakt en getekend. Let op: een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Het hele traject wordt van A tot Z door ons begeleid.

Verkoop eigen woning



Heb je een eigen woning die (eerst) nog verkocht moet worden? Wij kunnen gratis een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en tijdsduur van verkoop. Uiteraard willen wij jouw woning graag verkopen. Wij komen graag bij je langs en vertellen je over onze dienstverlening en stellen wij een persoonlijk verkoopplan op. Dan weet je wat je van ons kunt verwachten en hoe wij voor jou aan het werk gaan.

Hypotheek



Het kopen van een huis doe je niet elke dag. Je gaat een grote financiële verplichting aan voor een lange tijd. Ook hierbij willen we jou graag begeleiden. Wil je hier meer over weten? Neem dan contact met ons op.

Doorgeven reactie



Ook voor de verkoper is het een spannende tijd. Wij willen daarom de verkoper zo snel mogelijk een reactie op een bezichtiging doorgeven. Ook als je niet met deze woning verder wilt, horen wij dat graag van je. Misschien kunnen wij een alternatief aanbieden of kunnen wij je gratis inschrijven als zoeker.

Bouwkundig onderzoek



Wij melden jou altijd alle positieve en negatieve aspecten van een woning. Soms adviseren wij een om een onafhankelijke bouwkundige inspectie te laten uitvoeren. Je mag zelf een bureau uitkiezen, maar wij kunnen jou ook in contact brengen met gespecialiseerde bouwtechnische bureaus. Verder is het mogelijk apart een verzekering af te sluiten via de NVM huisgarantie.

Ouderdomsclausule



Voor woningen met een bouwjaar vóór 1980 zullen wij een ouderdomsclausule in de koopakte opnemen.

Waarborgsom



Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt bij de koop van een woning een waarborgsom van 10% van de koopsom gevraagd in de vorm van een bankgarantie of een storting op een derden rekening van de behandelend notaris.

Disclaimer



Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Veel gestelde vragen



Op de site van de nvm.nl vind je antwoorden op de meest gestelde vragen, zoals: Wanneer ben ik in onderhandeling? Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Hoe komt de koop tot stand?

Als makelaar moet je weten wat er gaande is. Met onze inzet, kennis en jaren lange ervaring weten wij welke mensen er op de markt zijn en welke prijsontwikkelingen er zijn. Op die manier kunnen wij onze verkopers goed adviseren.

Het is belangrijk dat een koper op de juiste plek gaat wonen. We zeggen ook eerlijk als een woning niet de juiste woning is. Of wanneer het niet verstandig is om te verkopen. Op maat gemaakte dienstverlening waarbij wij helpen de wens en het doel van een klant te verwezenlijken. Een tevreden klant, dat is ons streven.

Oprichter van het makelaarskantoor is Roelof Riphagen. In 1999 heeft Willie Companjen het kantoor overgenomen en werd de naam Companjen en Riphagen. In 2014 nam Isaac Kole het stokje over en werd er verhuisd van de Dorpsstraat naar Eperweg 1.

Register Makelaar Taxateur

Isaac Kole is directeur en eigenaar van het makelaarskantoor.

"Ik woon in Heerde en heb hier een groot netwerk. Op de scholen, maar ook bij verenigingen ken ik veel mensen. Daarnaast heb ik een groot zakelijk netwerk. Ik weet wat er speelt in de markt. Wie is er op zoek, wie heeft verhuisplannen en wie wil ook daadwerkelijk zijn huis gaan verkopen." Isaac kan moeilijke zaken goed uitleggen en gaat door het vuur voor zijn klanten. Een persoonlijke band met de klant vindt hij belangrijk en steekt daar veel tijd in.



Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Cathelijn Veltkamp heeft HEAO Management Economie en Recht gedaan in Groningen richting Onroerend Goed & Makelaardij en heeft werkervaring opgedaan bij verschillende makelaarskantoren in Zwolle en Epe en een Zwolse woningcorporatie. Zij doet net als Isaac bezichtigingen en neemt woningen in verkoop. Daarnaast houdt zij zich samen met Isaac bezig met de nieuwbouwwontwikkeling.



Commercieel Binnendienst Medewerker

Annemarijn Logtenberg woont in Heerde en heeft Facility Management gedaan in Deventer. Tijdens deze studie heeft zij een minor gedaan in makelaardij. Tijdens haar studie, heeft zij in de horeca in Heerde gewerkt. Bij Kole Makelaars houdt zij zich bezig met de planning, het aanmelden van nieuwe woningen en verschillende administratieve taken. Het werk is erg afwisselend en die diversiteit spreekt haar erg aan.



Telefoniste receptioniste

Esther van den Beld woont in Wapenveld. Zij houdt zich voornamelijk bezig met het aannemen van de telefoon, het beheren van de agenda en allerlei administratieve werkzaamheden. Het klantcontact vindt zij erg belangrijk. Het kopen en verkopen van een woning is een spannende tijd, en het begeleiden hiervan ziet zij als een dankbare en mooie taak. In mijn vrije tijd houdt zij zich bezig met het welzijn van mijn dieren, beeldhouwen en creatief bezig zijn.



[illegible]

[illegible]

[illegible]

Interesse?

Heb je een eigen woning die (eerst) nog verkocht moet worden?

Wij kunnen gratis een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en tijdsduur van verkoop.

Uiteraard willen wij jouw woning graag verkopen. Wij komen graag bij je langs en vertellen je over onze dienstverlening en stellen wij een persoonlijk verkoopplan op.

Dan weet je wat je van ons kunt verwachten en hoe wij voor jou aan het werk gaan.

Je kunt ons bellen: 0578-692532

Je kunt ons mailen: info@kolemakelaars.nl

Of je komt gewoon even bij ons kantoor langs aan de Eperweg 1 in Heerde.

We zien je graag!

