

TE KOOP



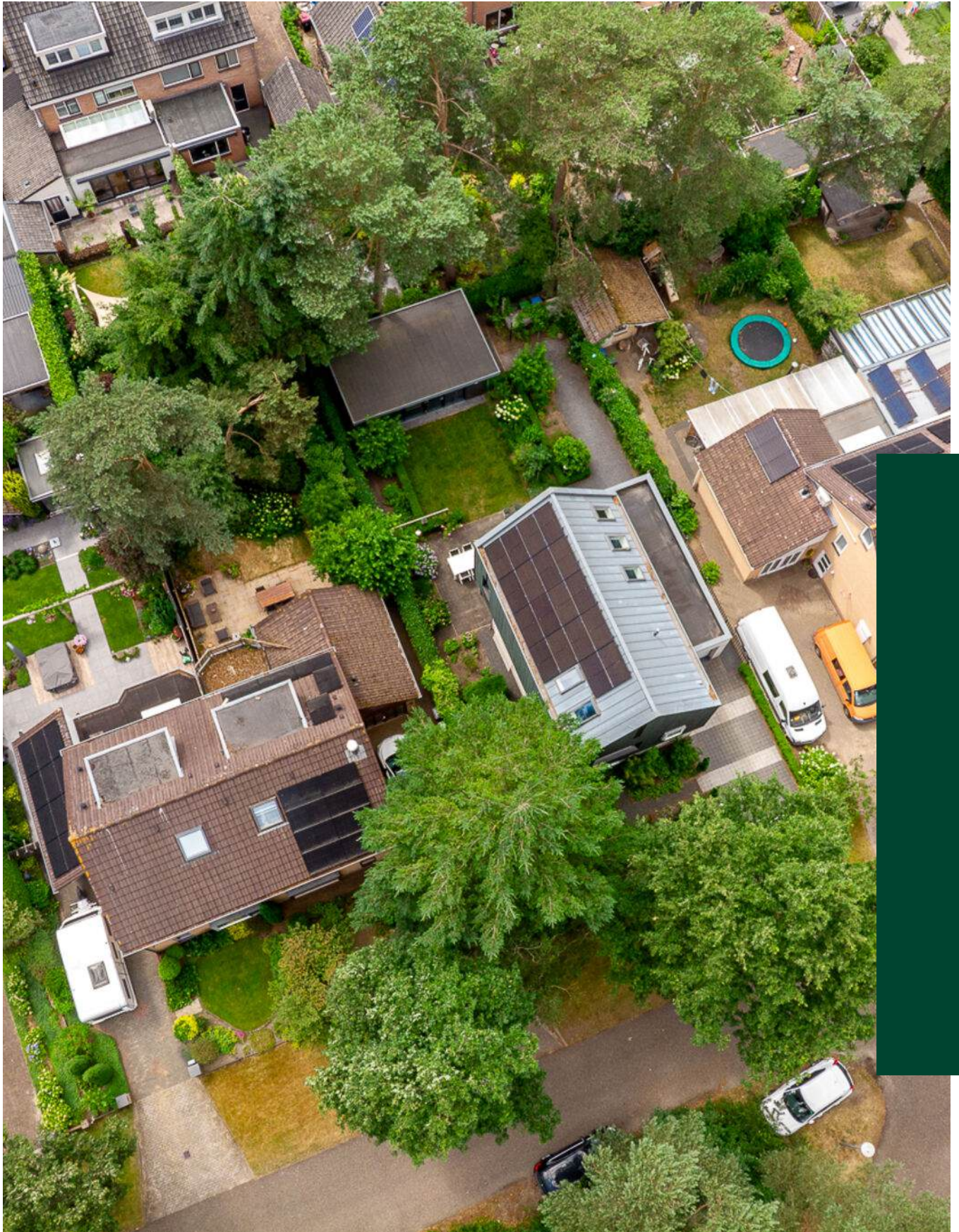
de Ploeg 12, Wezep

Vraagprijs € 845.000 k.k.

Pleiter Makelaars &
Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek

0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
222 m²

Perceeloppervlakte
500 m²

Inhoud
836 m³

Energie label
A

> Omschrijving

INSTAPKLAAR | LUXE TUINKANTOOR | RUIME VRIJSTAANDE WONING |
ENERGIELABEL A | BOSRIJKE OMGEVING

Stap binnen in deze stijlvolle en hoogwaardige vrijstaande woning aan de Ploeg 12, Wezep. Gelegen in de rustige, bomenrijke buurt. Deze instapklare woning beschikt over een nette afwerking en een riant woongenot van 222 m² dat goed onderhouden is. Kenmerkend voor deze woning is de aanwezigheid van een luxe tuinkantoor, dat u de mogelijkheid geeft om thuis te werken met alle voorzieningen bij de hand. Aan de woning is een garage gebouwd en ook is het woonhuis deels onderkelderd.

Deze prachtige woning is gelegen in een rustige, groene woonomgeving die u de gelegenheid geeft om te genieten van uw privacy, terwijl u dichtbij de voorzieningen van Wezep bent. Wezep is een gunstig en goed bereikbare woonplaats, dankzij de ligging aan de A28, A50 en N50, het eigen treinstation en de nabijheid van steden als Zwolle en Hattem die volop mogelijkheden bieden om te winkelen, dineren en recreëren.

De woning is in 1988 gebouwd en in 2010 compleet gerenoveerd en ook uitgebouwd op de verdiepingen. Een nieuwe, houten gevel in combinatie met een zinken dak maakt het een fraai geheel. Het object staat op een perceel van 500 m² en biedt met een woonoppervlakte van 222 m² heel veel ruimte voor gezinnen. Het beschikt over een energieklasse A, dat een hoge energie-efficiëntie aangeeft, een belangrijk kenmerk dat bijdraagt aan duurzaam wonen.





INDELING

Begane grond

De begane grond biedt een royale leefruimte/woonkamer met een schuifpui die natuurlijk licht binnen laat. Het beschikt ook over een goed uitgeruste keuken (met luxe inbouwapparatuur met o.a. een Quooker) en veel praktische bergruimte.

Eerste verdieping

Door de uitgebouwde verdieping zijn 3 ruime slaapkamers ontstaan. In de 4e kamer is de badkamer te vinden. De luxe badkamer beschikt over een inloofdouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolder. Deze hoge zolder met dakramen kan eenvoudig opgedeeld worden zodat er 2 of 3 (slaap)kamers te realiseren zijn. De c.v. opstelling is ook te vinden op deze verdieping.

Kelder

Vanuit de hal van de woning is de kelder te vinden met 2 grote ruimtes. De ruimtes zijn ideaal voor hobby's zoals gamen, biljarten, sporten of als opslagruimte.

Bijgebouwen

Vanuit de woonkeuken is de aangebouwde garage te bereiken, deze beschikt over een geïsoleerde garagedeur.

In de prachtige tuin staat een luxe tuinkantoor van ca. 21 m² welke gebruikt kan worden als een kantoor of praktijk aan huis. Het kantoor beschikt over verwarming, een wateraansluiting (keukenblok) en heeft het een internetaansluiting.

Geniet van de mooie dagen in de - onder architectuur aangelegde - tuin. Met zowel een voor-, zij- als een achtertuin heeft u altijd een plekje in de zon of schaduw. Een groot terras aan de achterzijde van de woonkamer zorgt voor de verbinding van het binnen- en buitenleven.

Bijzonderheden

- Gelegen in bosrijke omgeving
- Beschikt over een luxe tuinkantoor
- Nette afwerking
- 18 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de begane grond + de badkamer (1e verdieping)
- Volledig geïsoleerd
- Schilderwerk gevel is nog uitgevoerd in 2025

Zet de volgende stap om deze charmante woning in de rustige woonwijk van Wezep te ervaren. Met haar serene omgeving, luxe inrichting en ruime kamers is deze woning absoluut een bezichtiging waard.

Neem vandaag nog contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.



























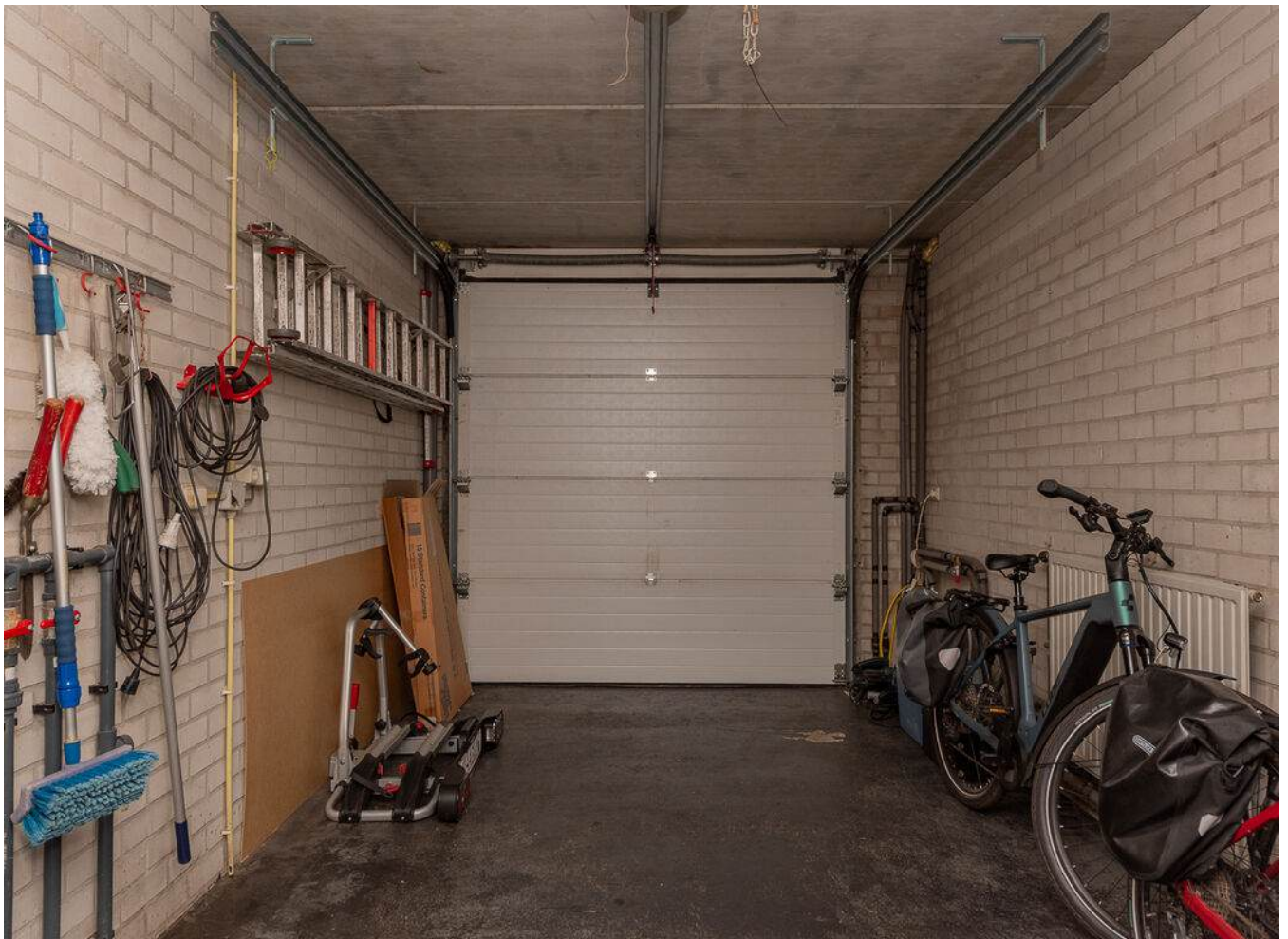






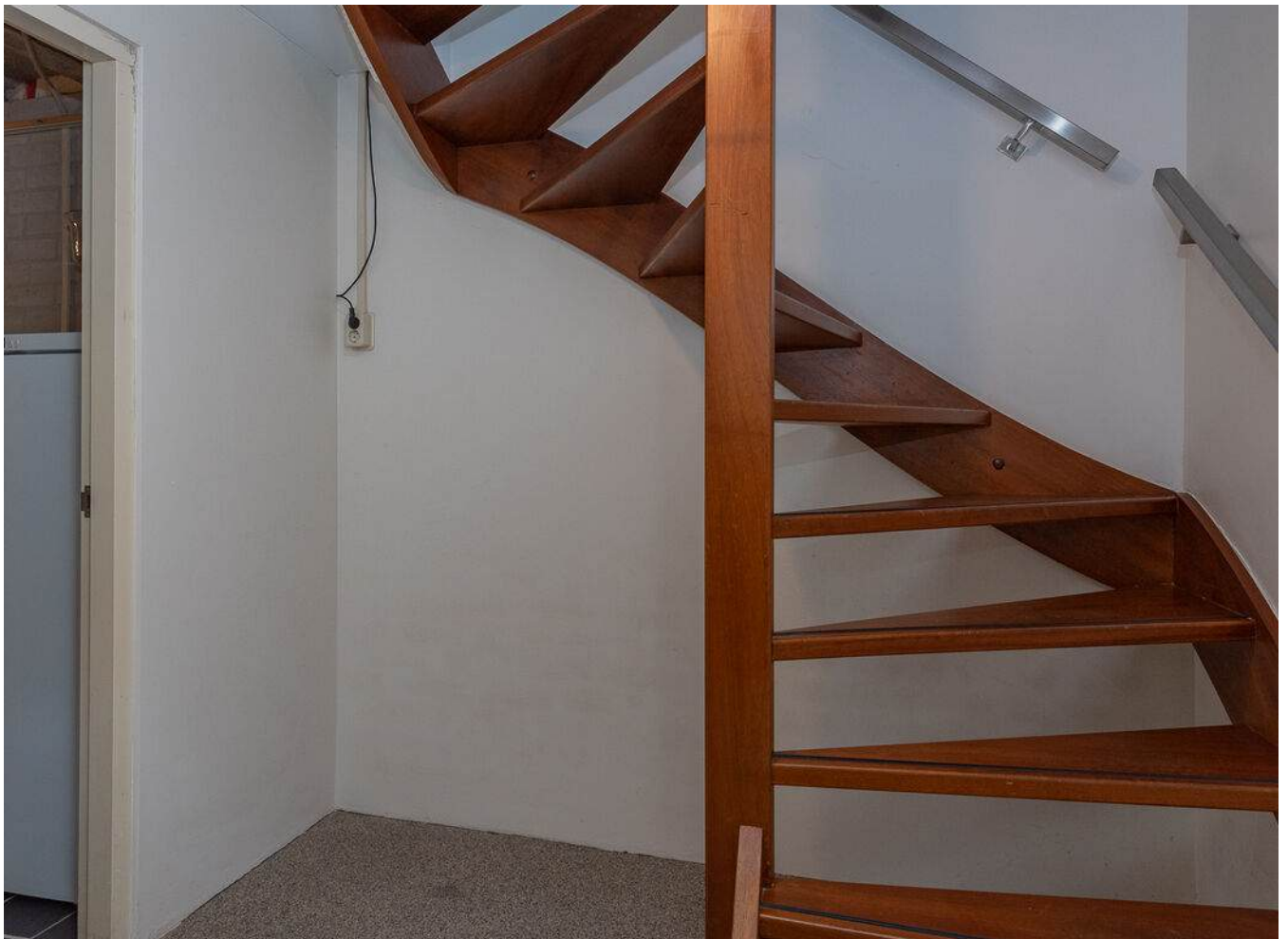
























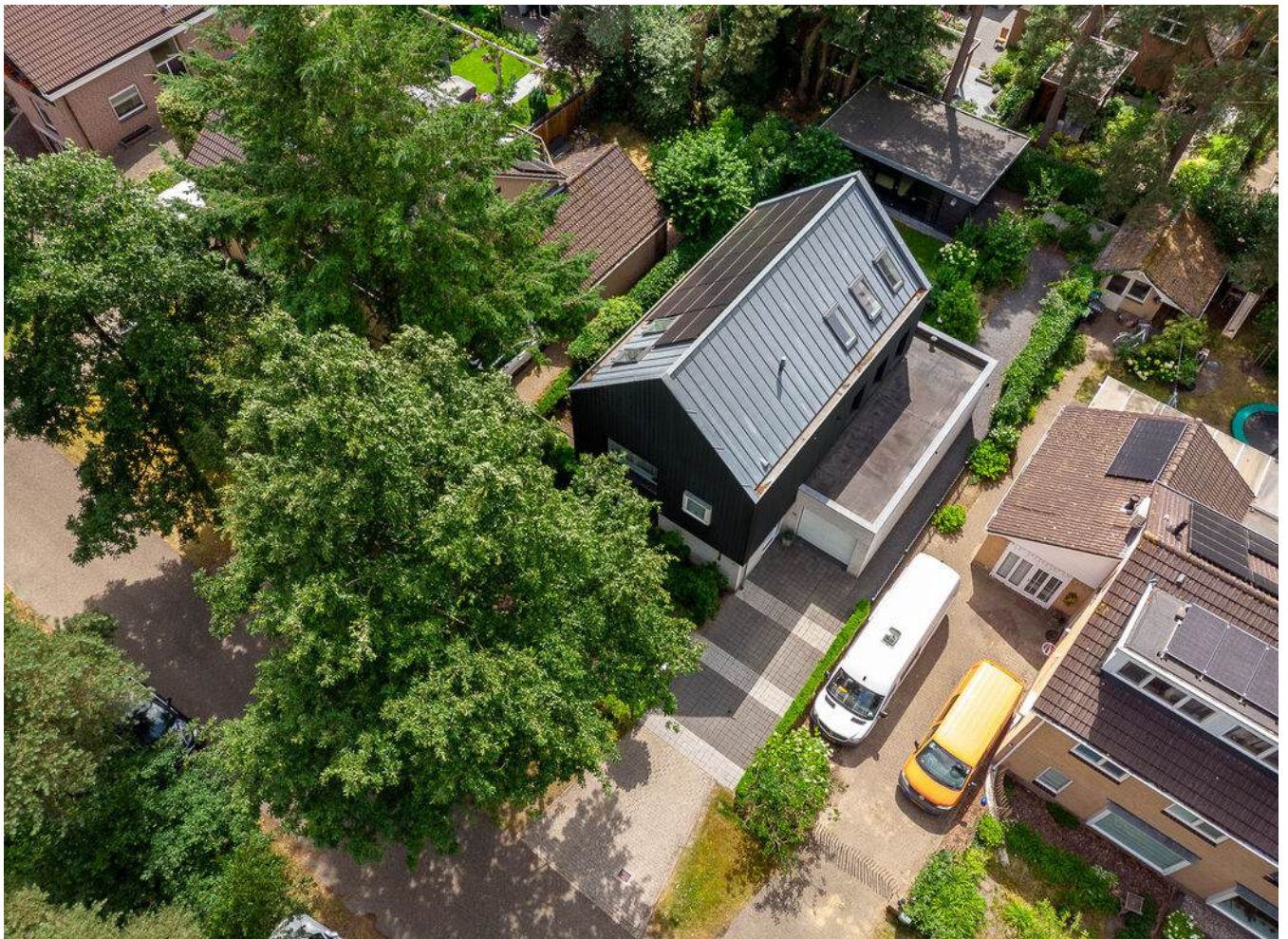


















> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond

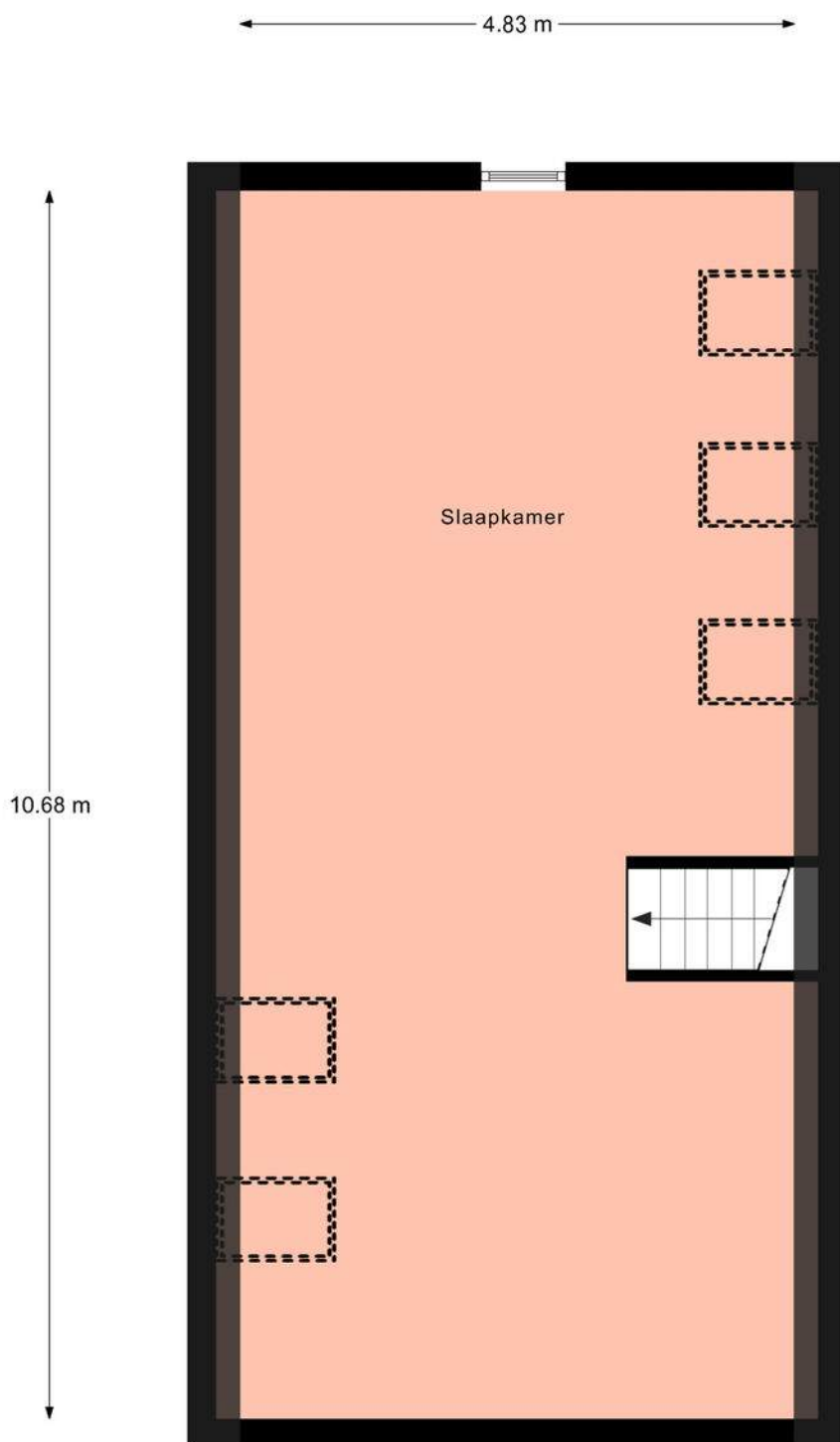
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond

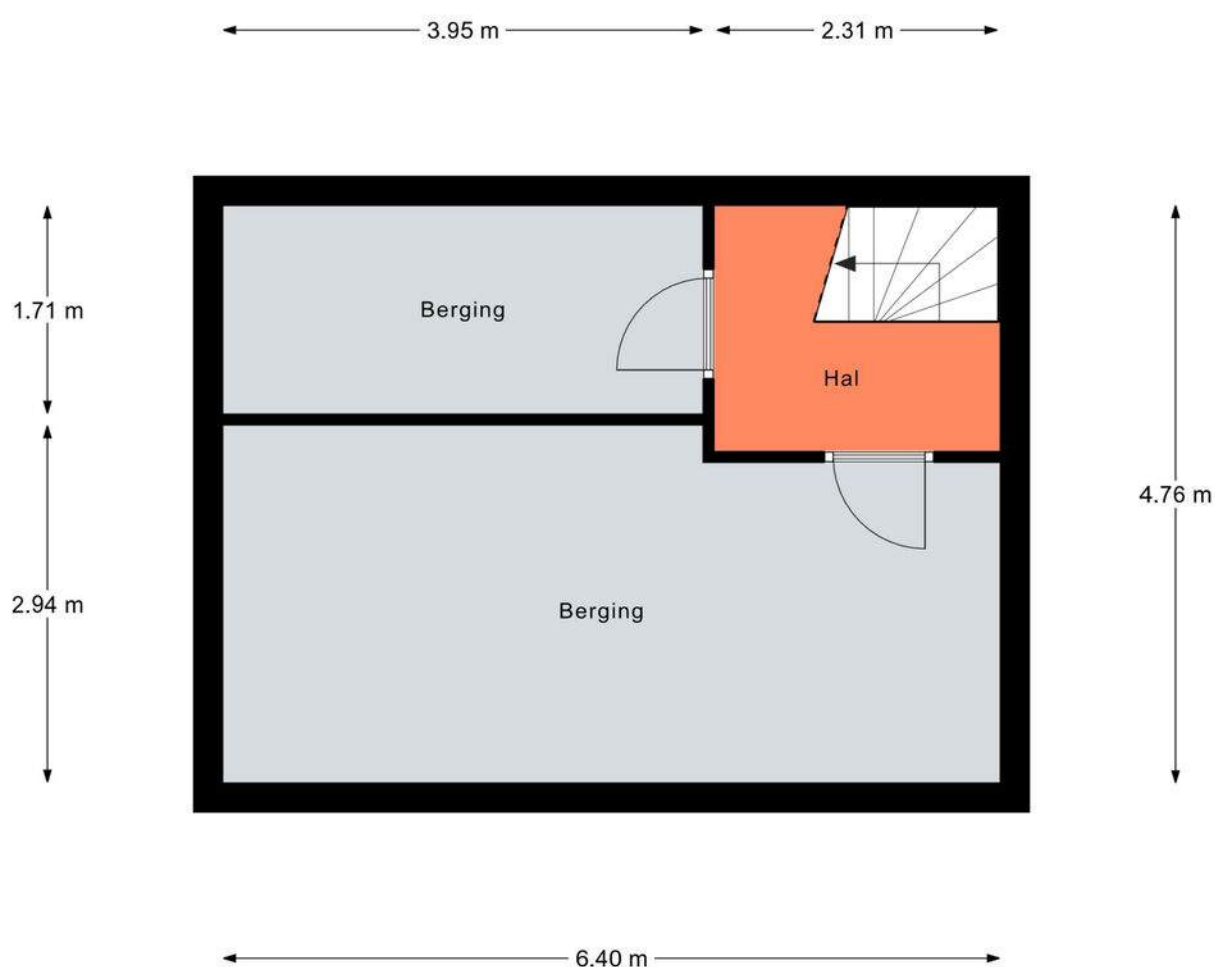
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond

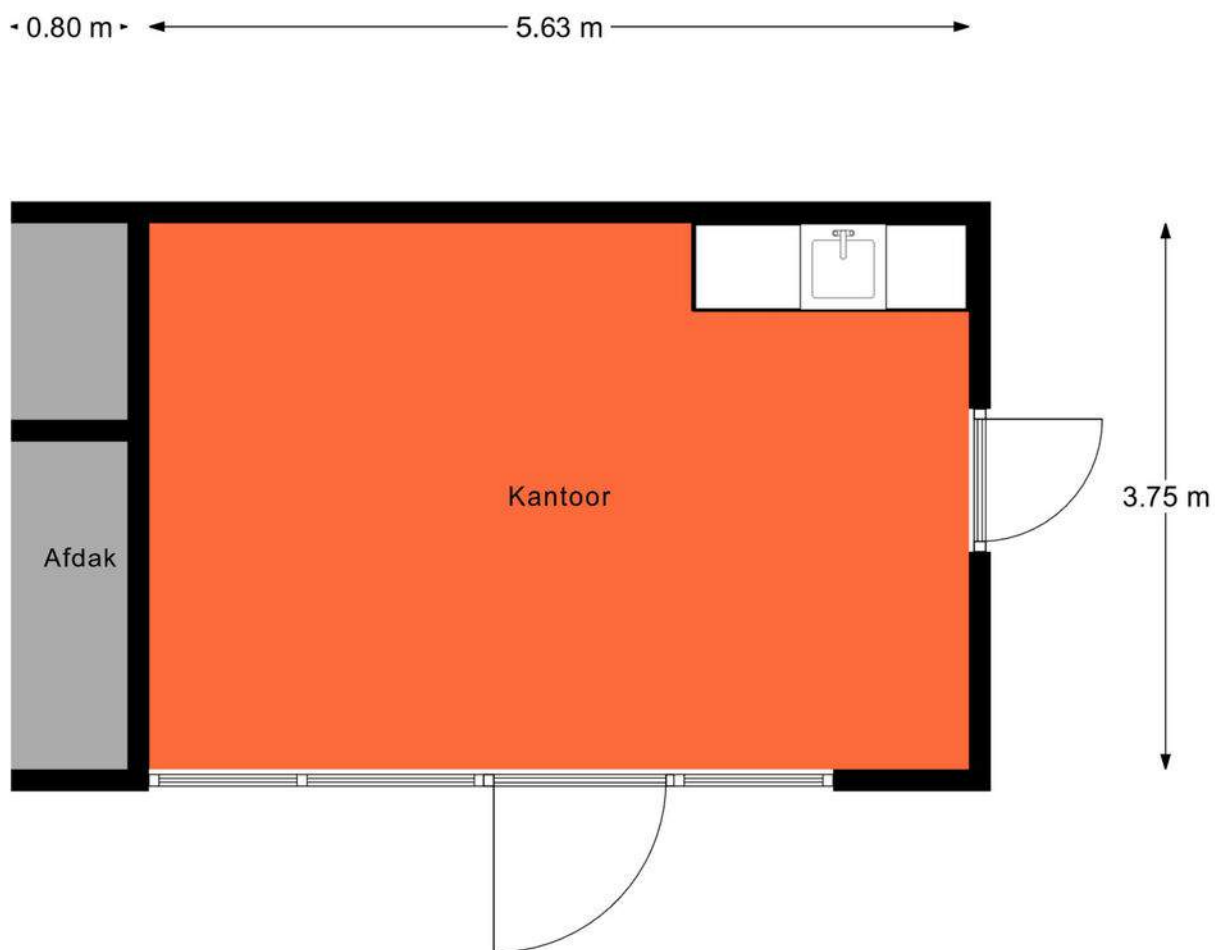
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond

Ontdek de...



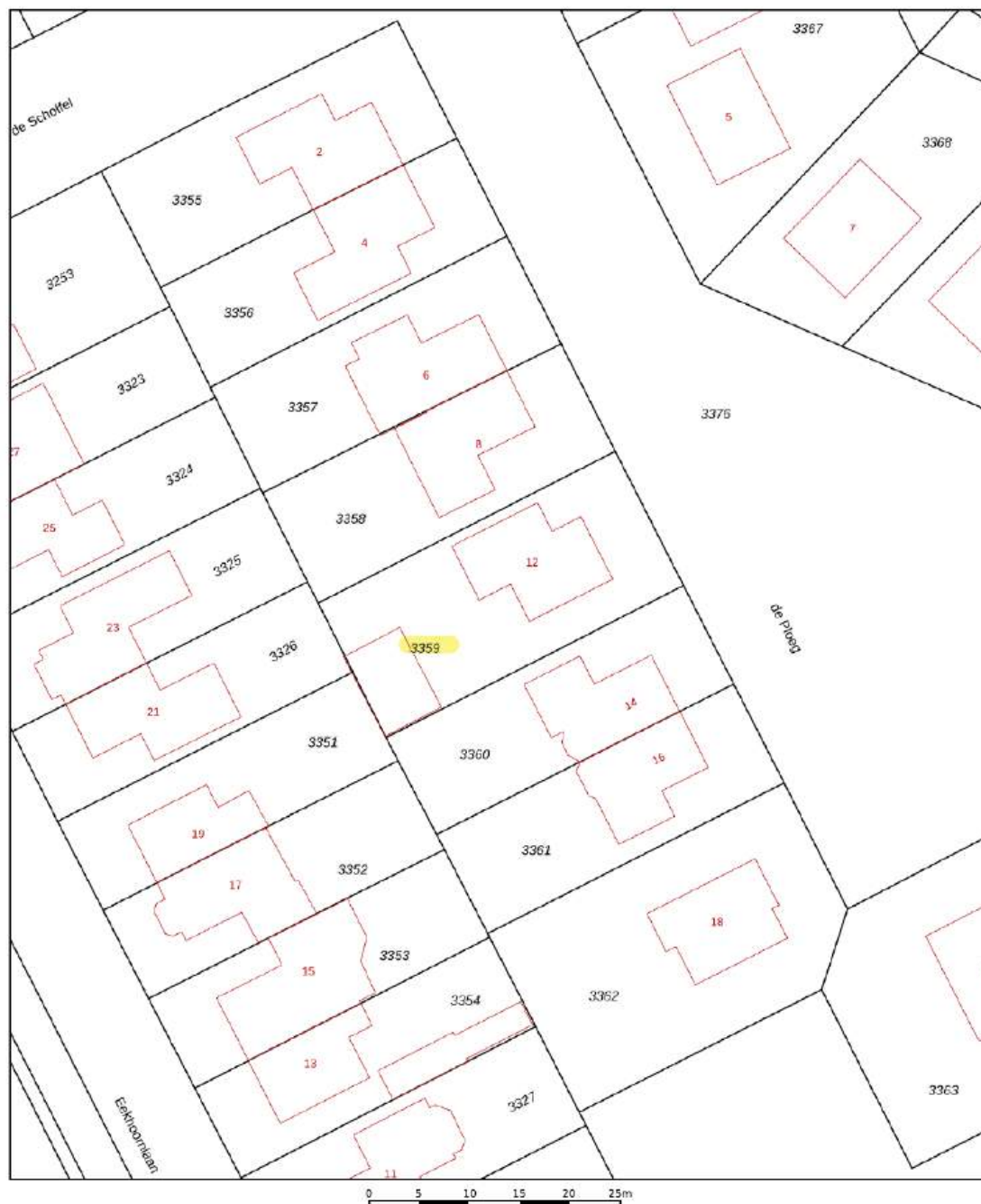
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van de Ploeg 12

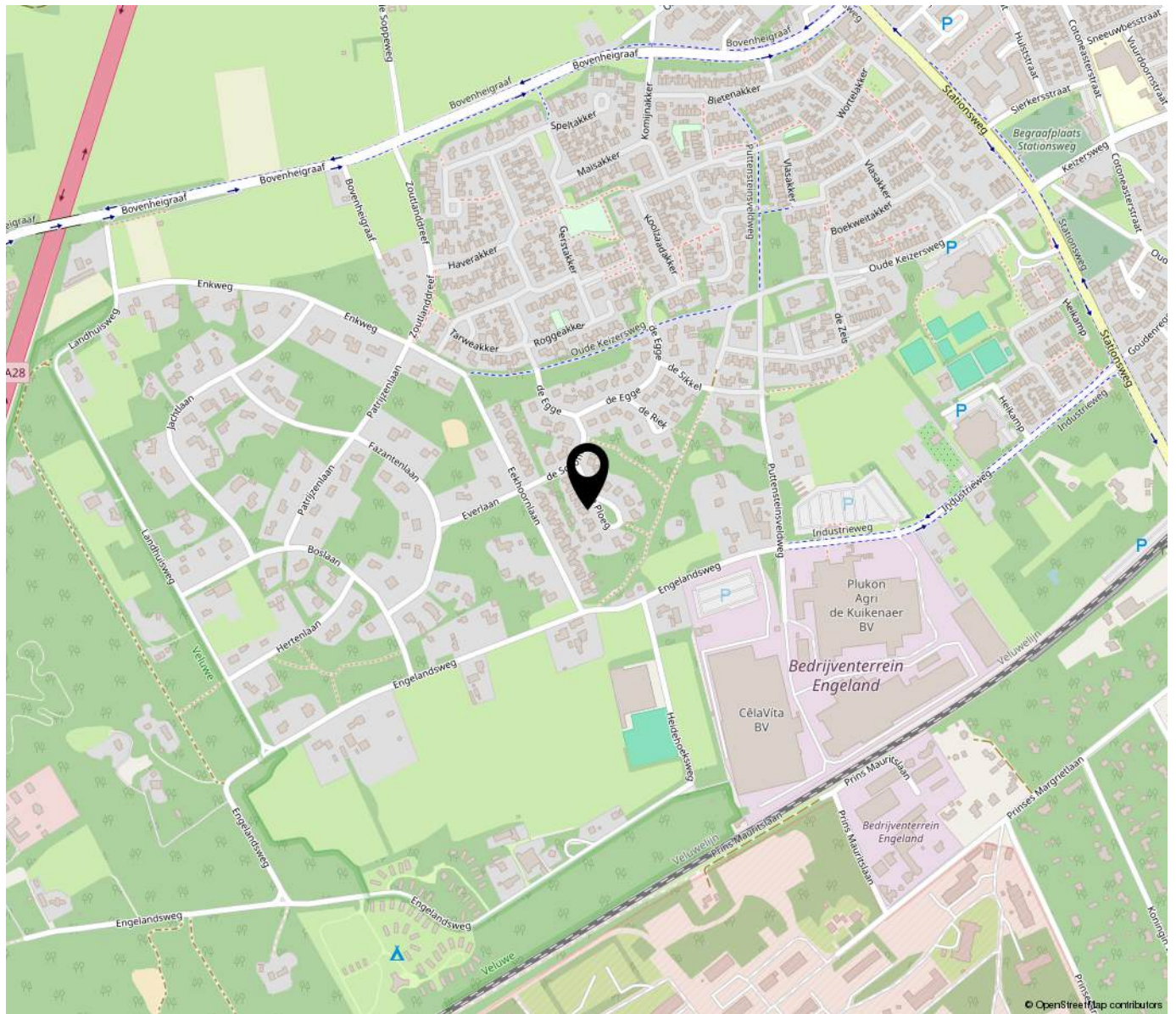
Kadastrale kaart

Uw referentie: hbl



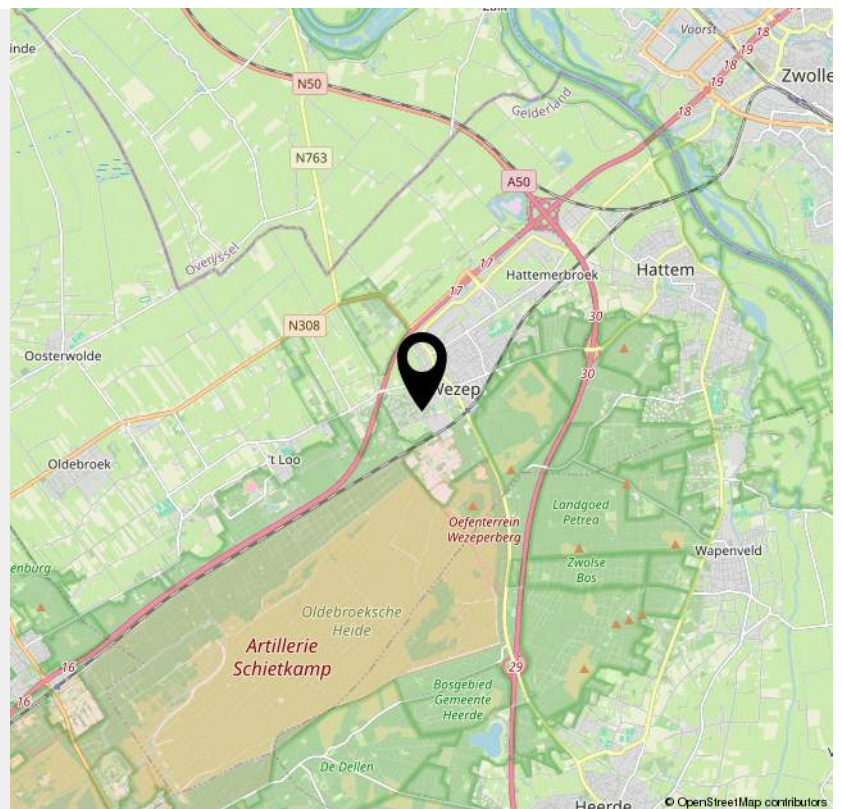
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oldebroek
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3359
	Voorgestelde kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Tekst



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Verlichtingsdraad met spots slaapkamer		X		
- Plafonnerè badkamer		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Pantry zolder			X	
- Pantry bijgebouw			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Vliegen gordijn keuken	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Tapijt slaapkamer, Marmoleum 1e- en 2e verdieping	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Schoenenrek meterkast	X			
- Voorraadkastje garage	X			
- Tuinslanghouder	X			
- Ladder 6 meter			X	
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Vliegengordijn achterdeur	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Handdoeken houder	X			
- Glashouders en zeepschaaltjes	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Tuingereedschapen	X			
Droogmolen	X			
Kruiwagen	X			
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Grasmaaier elektrisch			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Borek aluminium tuinset met 6 stoelen en kussens			X	
Bronzen beeld in tuin		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Stelling tbv opslag	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<i>Overige aanvulling</i>				
Zolder:				
– Stellingen 4 stuks	☒	☐	☐	☐
– Ombouw stellingen	☒	☐	☐	☐
– Waslijntjes zolder	☒	☐	☐	☐
– Kledingbuis	☒	☐	☐	☐
Hal boven:				
– Kledinghaakje in halkast	☒	☐	☐	☐
Garage				
– Stelling 1x	☒	☐	☐	☐
– Lamp Led/TL	☒	☐	☐	☐
– Ophanghaken voor Huishoudtrappen 2st	☒	☐	☐	☐
– Ophangstelsel bezem e.d.	☒	☐	☐	☐
– Lange ladder	☐	☐	☒	☐
Kelder				
– Wijnrekken	☒	☐	☐	☐

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: de Ploeg 12, 8091 NA Wezep

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? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Erfafscheiding Ploeg 8 – Ploeg 12 is in volle eigendom

Zo ja, welke zijn dat? :

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

Vragenlijst over de woning

- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)
- Zo ja, welke? :
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, hoe lang nog? :
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....
- Duur: :
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee
- Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf :
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) :
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? :
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

s Hoe gebruikt u de woning nu? : Als woonverblijf.
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? :

d Zijn de gevels ooit gereinigd?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : 15 Jaar

Overige daken: : 15 Jaar

b Heeft u last van daklekkages (gehad)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : 15 Jaar

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : NVT

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : 15 Jaar
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een

Vragenlijst over de woning

andersoortig materiaal)

- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : 2023
voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie? :

- c Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :

- e Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? : HR++

(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke
type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :

- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend
stucwerk, etc.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : 1988

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van
wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q.
kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit
geleid? :

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : Centrale verwarming radiatoren op de verdieping.
Vloerverwarming begane grond en badkamer.
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : Nefit Topline

Type(nummer) van de installatie(s): : HRC 30-CW

Installatiedatum van de installatie(s): : 1989

Vragenlijst over de woning

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 16-09-2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Erik van Asselt Installaties Oldebroek.

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? :

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ☐ ja ☒ nee
Elektrisch:

warm water: ☒ ja ☐ nee

overig, namelijk : NVT

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Begane grond exclusief garage

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : Badkamer

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 18

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 6570 Wattpiek
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert

Vragenlijst over de woning

390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : Solarwatt Vision H 3.0 Style glas/glas panelen

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? : Enphase

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: 25-10-2023

Installateur: : Solar Harderwijk

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: 2024
Jaar:

Aantal kWh: : 3200

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : 3 Jaar

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : NVT

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : NVT

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : 2023 3 fase aansluiting tbv zonnepanelen

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar bevindt deze zich? :

Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: _____ :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: _____
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? _____ :
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: _____ :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? _____ :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? _____ : 2022

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? _____ :
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? _____ : 15 jaar
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke niet? _____ :
- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? _____ :
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden _____ :
onderhouden?
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? _____ : 15 Jaar
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur _____ : 15 Jaar
ongeveer?
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? _____ :
- i Heeft u een kokend water kraan? ☒ ja ☐ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Vragenlijst over de woning

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : 15 Jaar Quooker + boiler

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1989 en verbouw 2010

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke en waar? :

c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Onder het gazon zitten restanten van een vijver (beton/steen)

g Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
In het verleden heeft een specht een gat gemaakt in de voorgevel, dit is inmiddels verholpen. ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)
- Zo ja, waar? :
- m Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : Kantoor
- Zo ja, in welk jaartal? : 2005
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Van Boven Wezep
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke label? : Label A

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 631,-
- Belastingjaar? : 2024
- b Wat is de WOZ-waarde? € 589.000,-
- Peiljaar? : 01-01-2024
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 417,-
- Belastingjaar? : 2024
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 382,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
- Belastingjaar? : 2024
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 128,-
- Elektra: € 105,-
- Water: € 18,-

Vragenlijst over de woning

Stadsverwarming:	€ 0,-
Anders:	: NVT
Te weten:	€ 0,-
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	1150
Elektriciteit hoog (kWh):	2000
Elektriciteit laag (kWh):	2400
Elektriciteit totaal (kWh):	4400
Water (m ³):	85
Stadsverwarming (GJ):	NVT
Anders:	NVT
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)	☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?	:
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? <i>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.</i>	☐ ja ☐ nee
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	€.....
Duur:	:
g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	€ 0,-
Heeft u alle canons betaald?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?	:
h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	:
i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	☐ ja ☒ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	:
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	€.....

11. Garanties

Vragenlijst over de woning

- a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

12. Nadere informatie

- a Overige zaken : Geen
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

De hor slaapkamer is (op termijn) aan vervanging toe.

Ouderdomsclausule

De woning is gebouwd in 1988. Dat betekent dat de bouw kwaliteit en gebruikte materialen niet altijd voldoen aan de maatstaven en inzichten die gelden voor nieuwbouwwoningen. Bij oudere woningen is het normaal dat onderdelen gebruikssporen vertonen en dat onderhoud noodzakelijk kan zijn. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt deze staat.

Verkoper wijst er daarnaast op dat de woning in 2010 deels is gerenoveerd. Dit neemt echter niet weg dat ook gerenoveerde onderdelen in de loop der jaren aan slijtage onderhevig kunnen zijn en onderhoud kunnen vergen.

Leef- en woensporen

Koper is ermee bekend dat de woning gebruikt is en dat hierbij normale leef- en woensporen aanwezig kunnen zijn.

Schriftelijke vastlegging

Uit de koop vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.



Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:	Pleiter Makelaars & Taxateurs
Adresgegevens:	Hogenbrinkweg 9, 8096 RS Oldebroek
Telefoonnummer:	0525-631465
E-mailadres:	info@pleiter.nl



Rijksoverheid

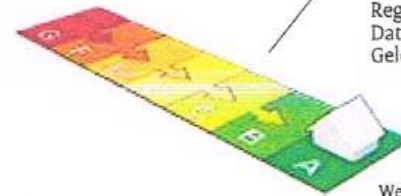
Energie label woning

de Ploeg 12

8091NA Wezep

BAG-ID: 0269010000001325

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 606024438
Datum van registratie 19-12-2020
Geldig tot 19-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1988 t/m 1991
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
4.	Dakisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Jan Schuurman
Examennummer 8091
KvK nummer 08092685

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m^3 gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m^3 gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€1000	€8300	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (4900 Wattpiek, 27 m2)	€850	€7300	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€800	€3100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€360	€4600	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€310	€2800	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een vrijstaande woning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)



MEETRAPPOR

OBJECT

Vrijstaande Woning

ADRES

De Ploeg 12

POSTCODE, PLAATS

8091 NA Wezep

BOUWJAAR

1988

DATUM MEETRAPPOR

07-07-2025

RAPPORNUMMER

11-20250613321229

ReAlax
werkt voor makelaars

INHOUDSOPGAVE

Object- en inspectie gegevens	2
Meetcertificaat	3
Meetstaat	4
Toelichting bij het rapport	5
Informatie over het meetrapport	5
Gehanteerde begrippen en meetinstructie	5
Gebruiksoppervlakten	6
Gebruiksoppervlakte wonen	7
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7
Gebouwgebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Bruto inhoud	8
Plattegronden	9
Plattegrond Begane grond	9
Plattegrond Verdieping 1	10
Plattegrond Verdieping 2	11
Plattegrond Kelder	12
Plattegrond Kantoor	13

OBJECT- EN INSPECTIEGEGEVENS

**OBJECT**

VrijstaandeWoning

ADRES

De Ploeg 12

POSTCODE, PLAATS

8091 NA Wezep

BOUWJAAR

1988

DATUM MEETOPNAME

30-06-2025

RAPPORTNUMMER

11-20250613321229

NAAM BOUWKUNDIGE INMETER

A. Stek

HANDTEKENING BOUWKUNDIG INMETER

MEETCERTIFICAAT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld conform de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie bruto inhoud"

Meetcertificaat	Totaal	Meters
Gebruiksoppervlakte wonen	222	m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	17.2	m2
Gebouw gebonden buitenruimte	8.49	m2
Externe bergruimte	21.1	m2
Bruto inhoud woning	836	m3

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing. Aan dit meetrapport en meetcertificaat kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETSTAAT

Meetstaat	GO	OI	GGB	EB	B
	Gebruiks- oppervlakte wonen in m2	Overige in pandige ruimte in m2	Gebouw gebonden buitenruimte in m2	Externe bergruimte in m2	Bruto inhoud in m3
Begane grond	72.1	17.2	8.49	-	-
1e Verdieping	67.9	-	-	-	-
2e Verdieping	51.6	-	-	-	-
Kelder	30.5	-	-	-	-
Berging	-	-	-	21.1	-
	-	-	-	-	836
Totalen	222	17.2	8.49	21.1	836

TOELICHTING BIJ HET MEETRAPPORT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019. Voor de diverse oppervlakten en inhoud geldt een marge van maximaal 5% afwijking op het meetcertificaat.

Informatie over het meetrapport

Realax heeft het meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimte(n) zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 opgesteld. De meetinstructie met versiedatum juli 2019 is opgesteld door NRVt, NVM, VBO, Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), BAG BAO, Aedes en de Waarderingskamer.

Gehanteerde begrippen en meetinstructie

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

Op de volgende bladzijden vindt u een korte uitleg van bovengenoemde instructie, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de instructie te raadplegen.

GEBRUIKS- OPPERVLAKTEN



In dit meetrapport wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld volgens de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” versiedatum juli 2019 in vier oppervlakten. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- 1. Gebruiksoppervlakte wonen**
- 2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**
- 3. Gebouwgebonden buitenruimte**
- 4. Externe bergruimte**

In beginsel dient gebruiksoppervlakte 1,50 meter of hoger te zijn met uitzondering van ruimte onder trappen. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen.

De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat of combinatie van beiden waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

1. Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen volgt door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is overige inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare of opvouwbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m²).

3. Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

4. Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben en dat deze afsluitbaar moet zijn. Indien er meerdere externe bergruimten zijn worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld.

BRUTO INHOUD



De berekening voor de inhoud is gebaseerd op de “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

De “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 kent vaste aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren, indien dit niet gemeten kan worden of de maten niet bekend zijn.

Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft), deze wordt aangenomen als 40 cm.

Externe bergruimte(n) en gebouw gebonden buitenruimte(n) worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

PLATTEGRONDEN

Begane grond



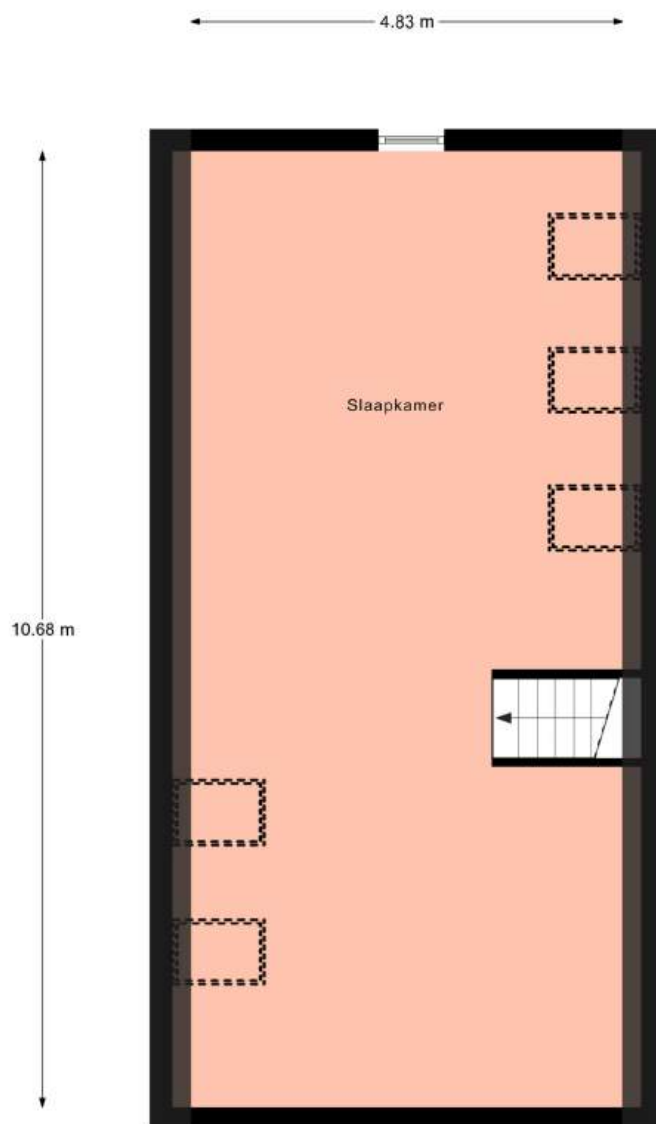
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

Verdieping 1



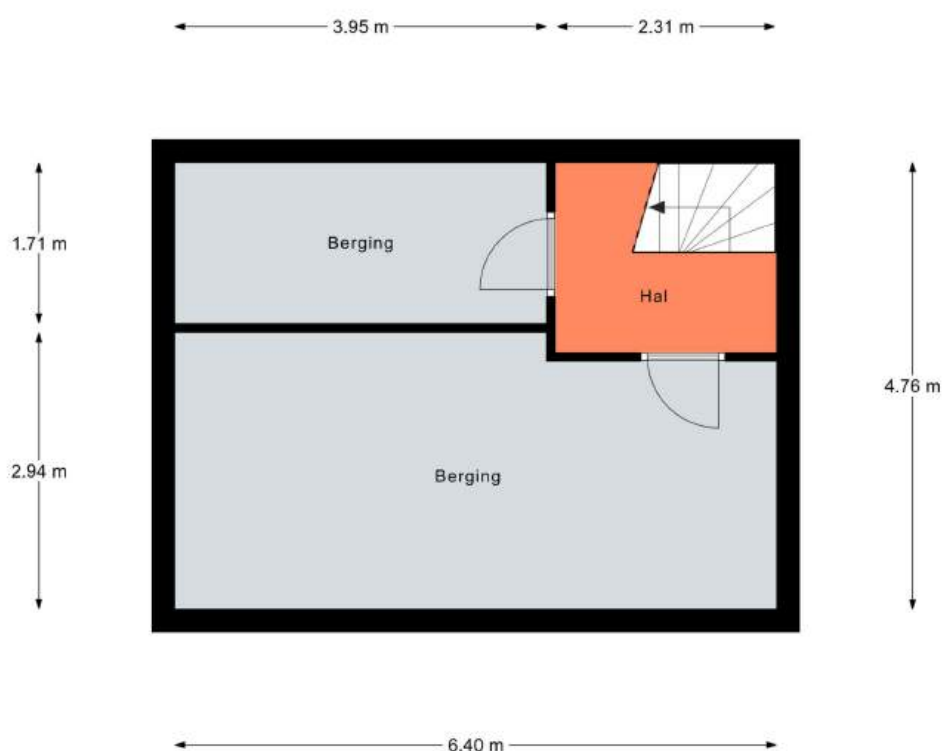
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Verdieping 2



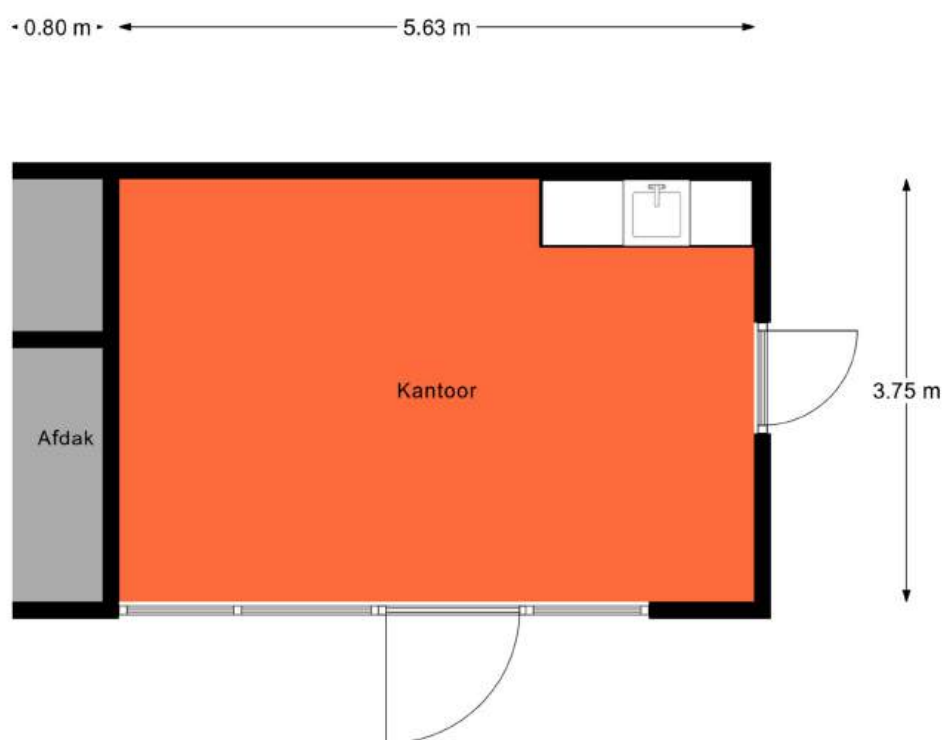
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kantoor



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

REALAX

werkt voor makelaars

Realax is een samenwerkingspartner van:



CONTACT OOST

Hoofdkantoor

088-7800780

info@realax.nl

Kapperallee 91

7211 CC Eefde

CONTACT WEST

Rotterdam

010-8208582

info@realax.nl

www.realax.nl

Bestemmingplan De Ploeg 12 te Wezep:



Wezep West 2011

bestemmingsplan - Gemeente Oldebroek



meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 04-07-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (3) ^

 **Tuin** 

 **Waarde - Archeologie** 

 **Wonen - 2** 

Bouwwlakken (1) ^

 **bouwwlak**

Type plan: bestemmingsplan
 Naam van het plan: Wezep West 2011
 Status: vastgesteld
 Plan identificatie: NL.IMRO.0269.WZ109-VG01

Artikel 31 Wonen - 2

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met de daarbij behorende:

- c. andere werken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- e. erven, terreinen en tuinen;
- f. parkeren.

31.2 Bouwregels

1. In samenhang met de aangrenzende bestemming 'Bos - 2' mag de maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte van het gezamenlijke bouwperceel niet meer bedragen dan 50% ten opzichte van het gehele bouwperceel.
2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen op een bouwperceel gelden de volgende regels:
 - a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend **vrijstaande woningen** worden gebouwd;
 - b. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of van een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
 - c. de maatvoering van de hoofdgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
6,00 meter	10,00 meter

- d. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. het aantal woningen mag niet meer dan één bedragen, tenzij op de verbeelding door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- f. in samenhang met de aangrenzende bestemming 'Bos – 2' dient op eigen terrein voldoende ruimte te worden gereserveerd voor ten minste één parkeerplaats per woning.
3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel gelden de volgende regels:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - b. bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient één strook van ten minste 3,00 meter evenwijdig aan een gehele zijdelingse perceelgrens onbebouwd te blijven;
 - c. de maatvoering van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning waaronder een zwembad
3,50 meter	5,50 meter	3,00 meter	100 m ²

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen voor de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag bij hoekwoningen niet meer dan 1,00 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
 - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - f. er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden geplaatst;
 - g. er mogen geen lichtmasten en omheiningen ten behoeve van een paardenbak worden geplaatst.

31.3 Nadere eisen

1. Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de verkeersveiligheid.

2. Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen op grond van artikel 31 lid 3 sub 1 is de volgende procedure van toepassing:
- een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
 - het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - gedurende de in artikel 31 lid 3 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

31.4 Afwijken van de bouwregels

- Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31 lid 1 sub a en toestaan dat een bed en breakfast voorziening in een woning mag worden aangebracht, mits tevens de omgevingsvergunning in artikel 31 lid 6 sub 2 is verleend.
- Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31 lid 2 sub 4 onder g en toestaan dat er een omheining met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter ten behoeve van een paardenbak wordt gebouwd, mits tevens de omgevingsvergunning in artikel 31 lid 6 sub 3 is verleend.
- Indien de bestaande legale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan 100 m², kan het college bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31 lid 2 sub 3 onder c en toestaan dat per bouwperceel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk worden vervangen, mits:
 - bij een bestaande legale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van niet meer dan 200 m², na vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen per bouwperceel niet meer zal bedragen dan de bestaande legale oppervlakte met een maximum van 200 m²;
 - bij een bestaande legale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van niet meer dan 500 m², na vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen per bouwperceel niet meer zal bedragen dan 200 m², vermeerderd met 50% van de oppervlakte van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven 200 m²;
 - bij een bestaande legale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van meer dan 500 m², na vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer zal bedragen dan 350 m², vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven 500 m²;
 - ruimtelijk gezien een betere situatie zal ontstaan;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de verkeersveiligheid.

31.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen, anders dan voor eigen gebruik gedurende een periode van maximaal zes weken per jaar;
- het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van niet-perceelgebonden handelsreclame;
- het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie;
- het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
- het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak;
- het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak, waarbij de afstand van de paardenbak tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 5,00 meter bedraagt;
- het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak waarbij de afstand van de paardenbak tot een bouwperceel met een gevoelige functie, minder dan 50,00 meter bedraagt;
- het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak waarvan de oppervlakte meer dan 1.800 m² bedraagt;
- het gebruik van de gronden voor meer dan één paardenbak per bouwperceel;
- het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien:
 - het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning en van de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en/of met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 100 m²;
- het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot;
- het gebruik van een woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden;
- het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- het storten van afvalstoffen en van vuil.

31.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31 lid 5, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31 lid 5 sub f en artikel 31 lid 5 sub p en toestaan dat een bed en breakfast voorziening gerealiseerd kan worden, waarbij:
 - a. de bed en breakfast voorziening uitsluitend mag worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van het perceel;
 - b. de oppervlakte voor de bed en breakfast voorziening niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning, waarbij de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer dan 110 m² mag bedragen;
 - c. onder de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening vallen bad-, douche-, en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), slaapkamer(s) en een gemeenschappelijke ruimte waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30 m², zonder een separate kookvoorziening;
 - d. op eigen terrein dient per kamer voldoende ruimte te worden gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats, waarbij de afstand tussen de parkeerplaats(en) en de perceelgrens ten minste 10,00 meter dient te bedragen;
 - e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
3. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31 lid 5 sub i en toestaan dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van een paardenbak mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - a. het bebouwingsbeeld;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - c. de landschappelijke waarden;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de natuurlijke waarden;
 - f. de woonsituatie.
4. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31 lid 5 sub k en toestaan de afstand van een paardenbak tot een bouwperceel met een gevoelige functie te verkleinen tot niet minder dan 5,00 meter, mits:
 - a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - b. een beplantingsstrook bestaande uit gebiedseigen boom- en struiksoorten al dan niet in combinatie met een aarden wal wordt aangelegd;
 - c. voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van stofoverlast;
 - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de woonsituatie.

Type plan: bestemmingsplan
Naam van het plan: Wezep West 2011
Status: vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.0269.WZ109-VG01

Artikel 28 Tuin

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. (delen van) overkappingen en ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers;
- c. parkeren;
- d. garageboxen ter plaatse van de functieaanduiding 'garage';

met de daarbij behorende:

- e. andere werken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings en pergola's;
- g. toegangspaden tot de gebouwen op het bijbehorende bouwperceel.

28.2 Bouwregels

1. In of op deze gronden mogen geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers en (delen van) overkappingen behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.
2. Voor het bouwen van de overkappingen gelden de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte van (delen van) overkappingen mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - b. de in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, met een oppervlakte van niet meer dan 5 m².
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings gelegen achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings gelegen voor de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming en het verlengde daarvan, mag bij hoekwoningen niet meer dan 1,00 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings gelegen voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
 - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
 - f. er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden geplaatst.

28.3 Nadere eisen

1. Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de verkeersveiligheid.
2. Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen op grond van [artikel 28 lid 3 sub 1](#) is de volgende procedure van toepassing:
 - a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
 - b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d. gedurende de in [artikel 28 lid 3 sub 2 onder a](#) vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

28.4 Afwijken van de bouwregels

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 28 lid 2 sub 1](#) en toestaan dat achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming overkappingen worden gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - een goede woonsituatie;
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid;

- de verkeersveiligheid.

28.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie;
- d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van niet-perceelgebonden handelsreclame;
- e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- f. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot;
- g. het gebruik van de gronden voor het storten van afvalstoffen en van vuil;
- h. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen.

28.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 28 lid 5](#) van het onderhavige bestemmingsplan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Type plan: bestemmingsplan
Naam van het plan: Wezep West 2011
Status: vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.0269.WZ109-VG01

Artikel 39 Waarde - Archeologie

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.

39.2 Bouwregels

Ten behoeve van het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, dient door de aanvrager een rapport te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kan het college in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het college bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
3. Het bepaalde in artikel 39 lid 2 sub 2 onder a is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen voor:
 - a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder peil;
 - b. de bouw van een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 100 m².

39.3 Nadere eisen

1. Het college kan nadere eisen stellen aan het gebruik, aan de inrichting en aan de situering van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.
2. Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen op grond van artikel 39 lid 3 sub 1 is de volgende procedure van toepassing:
 - a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
 - b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d. gedurende de in artikel 39 lid 3 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

39.4 Afwijken van de bouwregels

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 39 lid 2 sub 1 indien op basis van eerder uitgevoerd archeologische onderzoek al is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en/of de werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

39.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 100 m², in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend:
 - het egaliseren, het roeren en het omwoelen van gronden;
 - het aanleggen en het verbreden van water;
 - het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 - het uitvoeren van heiverkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,50 meter of meer;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,50 meter of meer.
2. Het in artikel 39 lid 5 sub 1 vermelde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden, welke:
 - a. het normale beheer en/of het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met een daarvoor verleende omgevingsvergunning;
 - c. indien op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek al is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en/of de werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.
3. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate is vastgesteld.
4. Het college kan aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het college bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Informatieplicht

De verkoper van onroerende zaken heeft een informatieplicht, dat wil zeggen dat de verkoper, of in dit geval Pleiter Makelaars & Taxateurs, verplicht is om belangrijke zaken, die bekend zijn bij de verkoper en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Wij kunnen als verkopend makelaar uw vragen desgewenst beantwoorden. Het is verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en andere verplichtingen. Daarnaast is het van belang inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'Lijst roerende zaken' welke wij in de brochure hebben opgenomen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met het te kopen onroerend goed. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen 'aankopend makelaar'. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt. Als koper is het altijd verstandig een bouwtechnisch onderzoek te laten uitvoeren om te weten wat u koopt! Ook is het belangrijk om aandacht te hebben voor eventueel aanwezige houtvernielers zoals boktor en houtworm. Indien u een nieuwe woning wilt gaan bouwen is het voor u als koper belangrijk te weten of de ondergrond geschikt is, het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek geeft antwoord op deze vraag.

Financiering/hypotheek

Voordat u een bod op een woning uitbrengt, is het verstandig inzicht te hebben in de financiële consequenties die de eventuele aankoop van de woning met zich mee kunnen brengen. Ook hiervoor kunt u als koper bij ons terecht. Wij kunnen u doorverwijzen naar een deskundige adviseur, zodat u zich straks geen zorgen hoeft te maken over de financiën met betrekking tot uw woning.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u 'bij voorkeur' per e-mail of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. De normale gang van zaken is dat vanaf het moment dat er 'een bod op de woning ligt' de onderhandelingen met u als koper zijn geopend en deze in principe met u worden afgerond. Het kan zijn dat er afgeweken wordt van bovenstaande procedure. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM-koopovereenkomst, die vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. Voor de goede orde melden wij ook dat op het moment dat u een bod heeft gedaan wij eerst met u de zaak afhandelen alvorens een andere gegadigde een bieding kan doen.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 150,- ex. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

Verkoop eigen woning

Wanneer u al over een eigen woning beschikt zult u waarschijnlijk benieuwd zijn naar de geschatte verkoopopbrengst. Daarom biedt Pleiter Makelaars & Taxateurs u een gratis indicatie van de waarde van uw bestaande woning aan. Dit kan voor u een grote rol spelen bij een eventuele aankoopbeslissing.

Disclaimer

Alle verstrekte informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Hoewel de informatie met grote zorg is samengesteld, kunnen aan onjuistheden geen rechten worden ontleend. Verkoper verklaart voor de toekomstige onderhandelingen pas gebonden te willen zijn na schriftelijke vastlegging en ondertekening van de koopakte.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen, wij staan graag voor u klaar!

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

*Pleiter Makelaars &
Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek*

*0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl*

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS