# Gelijkvloers wonen

HEERDE | Kamperweg 24

vraagprijs € 575.000 k.k.

KOLE makelaars

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

NVM

# Kenmerken & specificaties

| | |
|---|---|
| Bouwjaar: | 1962 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Kamers: | 5 |
| Inhoud: | 596 m³ |
| Woonoppervlakte: | 133 m² |
| Perceeloppervlakte: | 642 m² |
| Overige inpandige ruimte: | 28 m² |
| Externe bergruimte: | 6 m² |
| Energielabel | F |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Isolatie: | Grotendeels dubbele beglazing |

# Vrij gelegen achtertuin

Gelijkvloers wonen op loopafstand van het dorpscentrum.

Op een mooie locatie nabij het centrum staat deze vrijstaande woning met garage. De woning heeft een slaapkamer en badkamer op de begane grond, dus is zeer geschikt voor gelijkvloers wonen. Op de verdieping zijn er ook nog 2 slaapkamers. De ruime kamers bieden veel mogelijkheden om geheel naar eigen wens te maken.

In de achtertuin is vrijwel altijd een plekje in de zon te vinden en is een heerlijke plek om te ontspannen en te tuinieren. De oprit voor meerdere auto’s en de garage maken het geheel compleet.

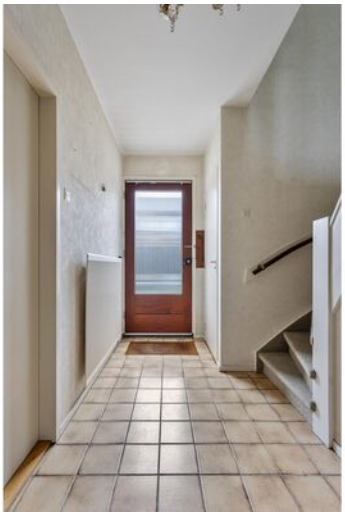
De ligging is ideaal! Alle dorpsvoorzieningen zijn dichtbij en via de A50 bent u in 20 minuten in Zwolle of Apeldoorn. Ook de uitgestrekte Veluwse natuur en het Heerderstrand zijn op fietsafstand.

Kortom, een ruime woning met gelijkvloers woongenot die u geheel naar eigen wens kan maken!

Indeling:
Begane grond:
Royale entreehal met trapopgang, meterkast, verdiepte trapkast en toilet. Woonkamer met veel lichtinval door de grote raampartijen. Dichte keuken voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap en deur naar het zijterras. Slaapkamer met vaste kasten en wastafel. Badkamer voorzien van een douche en wastafel. Een extra kamer ideaal als studeerkamer of extra slaapkamer, in deze kamer is er een deur naar de garage, ideaal als kantoor, maar ook te gebruiken als slaapkamer. De garage is verwarmd, heeft een uitstortgootsteen, een vliering en een deur naar de tuin.

Eerste verdieping:
Ruime overloop voorzien van een dakkapel. Vaste kast waar een toilet ingebouwd is en de CV ketel opstelling is. 2 ruime slaapkamers met kastruimte, één van de slaapkamers is voorzien van een wastafel.
Via een luik op de overloop is de vliering bereikbaar.

De achtertuin is bereikbaar langs zij en biedt veel privacy. In de tuin bevindt zich een houten berging.



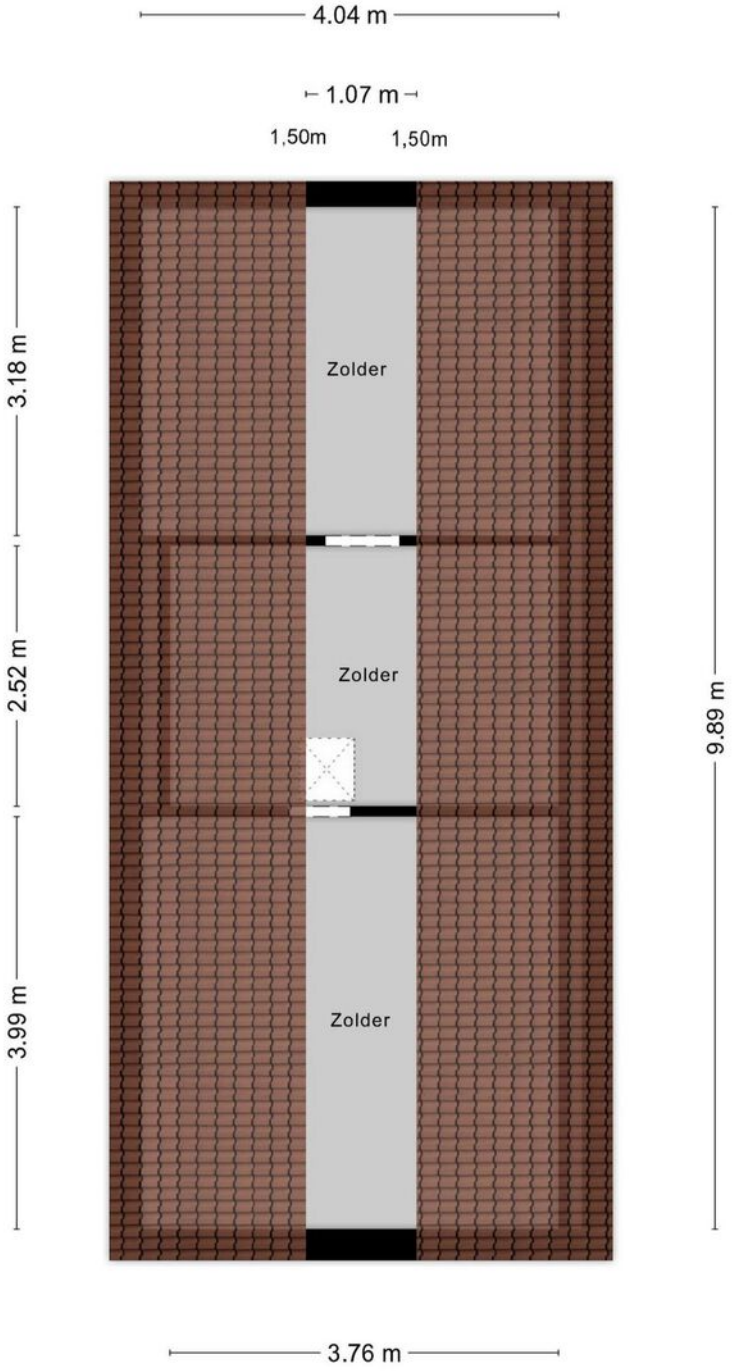
# Begane grond

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

# Eerste verdieping

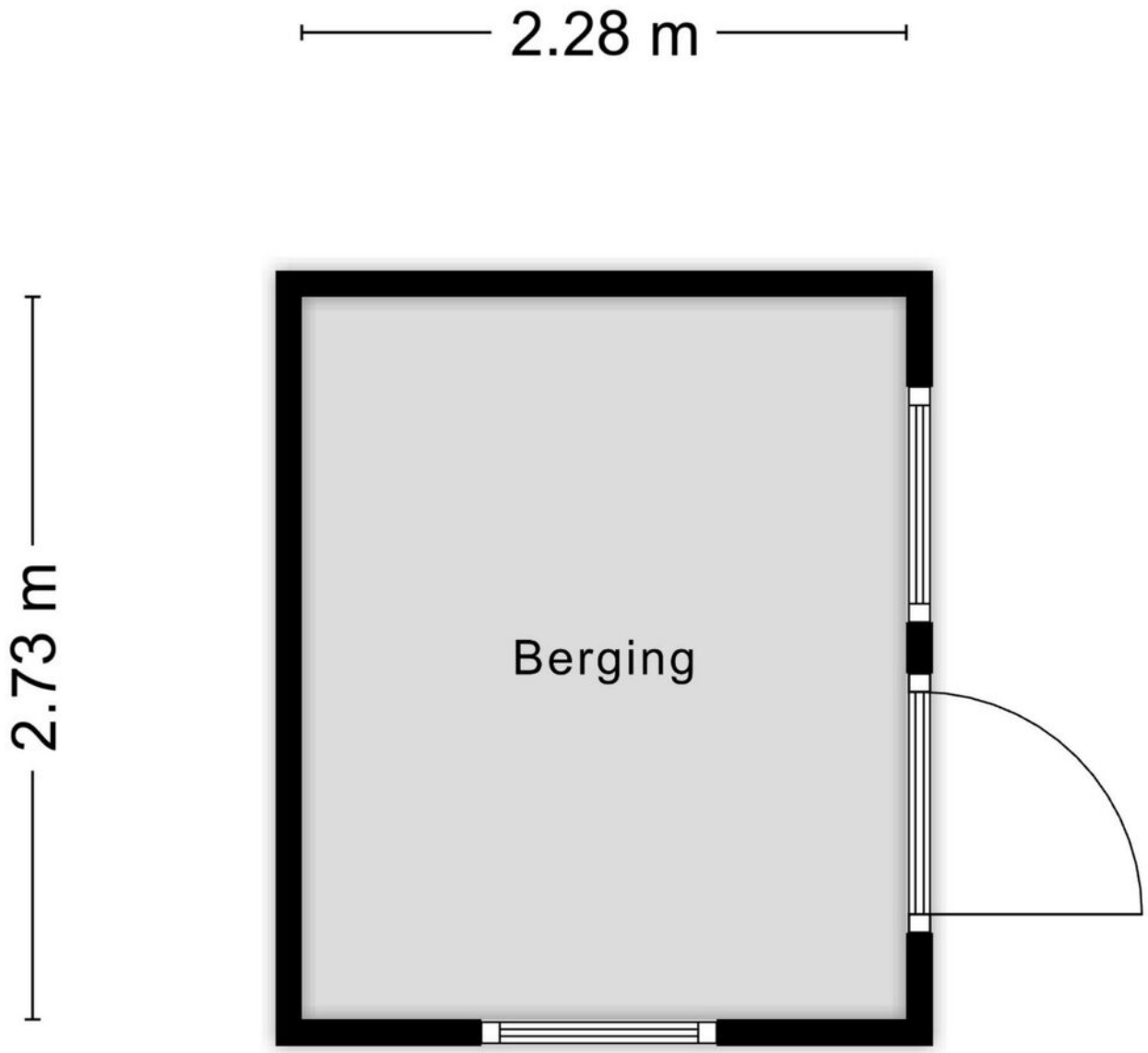
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Zolder



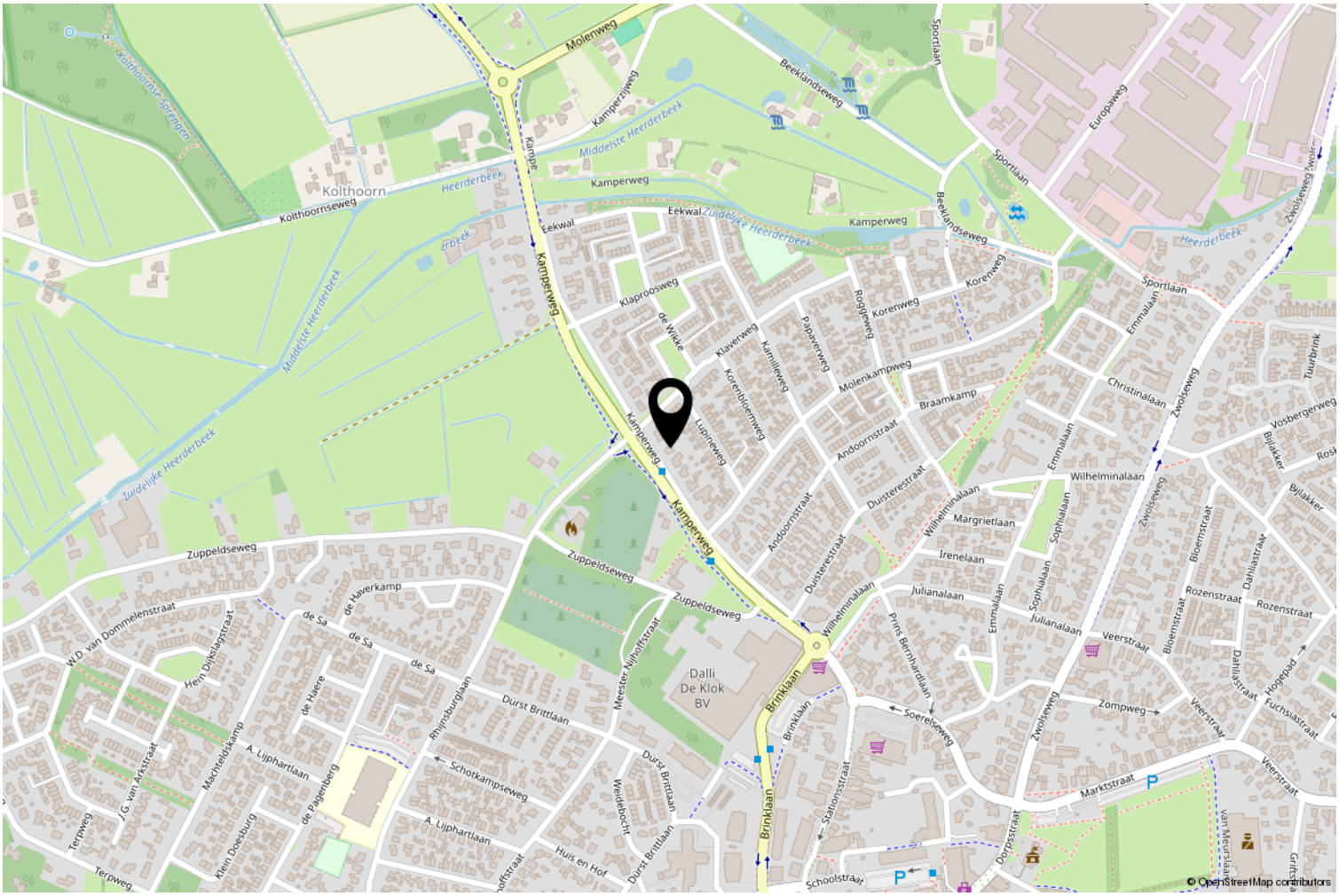

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

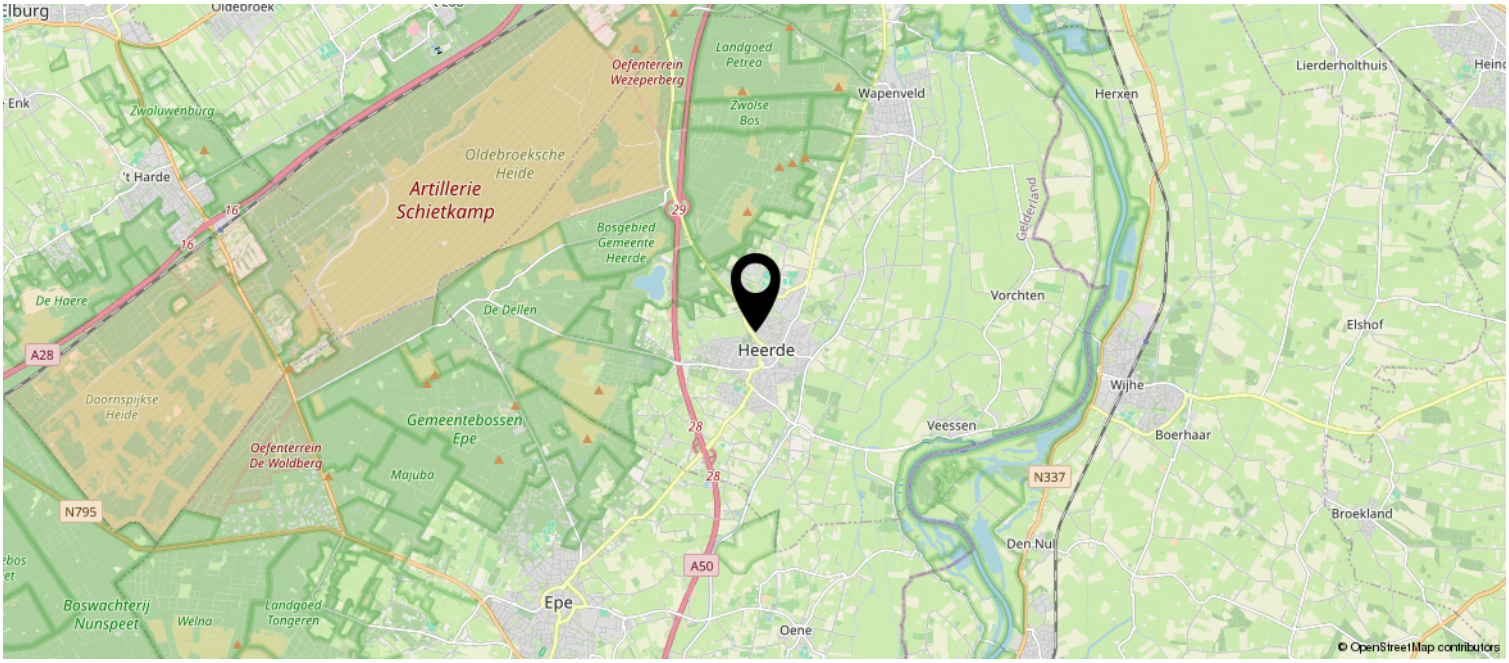
# Berging




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

# Locatie
# op de kaart



# Wonen in Heerde

De gemeente Heerde ligt aan de rand van de Veluwe, tussen Zwolle en Apeldoorn. Zwolle ligt op ongeveer 18 kilometer afstand en is een dynamische Hanzestad met een bruisende binnenstad. Het gezellige Apeldoorn ligt op 25 minuten rijden van Heerde, hier vindt u Paleis het Loo, de Apenheul en familiepretpark Julianatoren.

Aan de ene kant zijn er de uitgestrekte bossen en heide waar je heerlijk kunt fietsen en wandelen. Zo is de 'knobbel' een mooi klimmetje richting 't Harde en kun je zo een mooie rit maken op de racefiets. Aan de andere kant is de IJsselvallei waar je ook met een (plezier)boot kunt varen. Zo kun je over de IJssel varen langs allerlei Hanzesteden zoals Zutphen, Zwolle en Kampen. Onderweg kun je aanmeren in kleinere idyllische stadjes zoals Doesburg en Hattem.
Heerde is een Cittaslow-gemeente. Cittaslow is een internationaal keurmerk voor gemeenten die goed scoren op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit.

De gemeente Heerde bestaat uit vier dorpen: Heerde, Veessen, Vorchten, Wapenveld en het buurtschap Hoorn. Al deze dorpen bij elkaar hebben meer dan 18.000 inwoners.

**Aantrekkelijke woon- en werkgemeente**
Eén van de trekpleisters is het Heerderstrand. Deze waterplas is eigenlijk ontstaan door zandwinning voor de aanleg van de snelweg A50. Maar in de zomer zorgt het voor veel vertier. Dan is het daar bij warm weer erg druk.

Heerde heeft daarnaast genoeg winkels en een bloeiend verenigingsleven, zowel in de sport als op het culturele en muzikale gebied. Er zijn meerdere speeltuinen, enkele buurt- en clubhuizen en er is een levendig kerkelijk jeugdwerk.
Heerde is dan ook erg in trek als woon- en werkgemeente. De meeste inwoners van de gemeente Heerde werken in de industrie, de bouwnijverheid en de commerciële dienstverlening.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamperweg 25 Heerde

| | |
|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht |
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Heerde |
| Sectie | K |
| Perceel | 5665 |

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

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - lamellen | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - koelkast | | X | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | | | X |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - wastafel | X | | |
| - planchet | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | |
| Waterslot wasautomaat | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |

Kole makelaars
Eperweg 1 8181 ET HEERDE
Tel: 0578-692532
E-mail: info@kolemakelaars.nl

**VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING**
**ALGEMEEN (2024)**

| | |
|---|---|
| 1. Voor welke woning (adres) wordt deze informatielijst ingevuld? | Kamperweg 24 Heerde |
| 2. Wat is het bouwjaar van de woning? | Ca. 1962 |
| 3. Wat is het bouwjaar van eventuele aanbouwen, dakkapellen of bijgebouwen? | Niet bekend |
| 4a. Bent u de huidige bewoner?<br>Indien er 'nee' is geantwoord, zal in de koopakte het volgende artikel worden opgenomen:<br>Geen zelfbewoning:<br>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.<br>4b. Sinds wanneer bent u eigenaar/ bewoner? | Ja, sinds 1999 |
| 5. Wordt de woning vrij van huur en gebruik opgeleverd? | Ja |

**ONDERHOUD EN GEBREKEN**

| | |
|---|---|
| 6. Van welk jaar is het buitenschilderwerk en door wie is dit gedaan? | Zelf bijgehouden |
| 7a. Van welk jaar is de keuken en de inbouwapparatuur? | Van vóór 1999 |
| 7b. Van welk merk is de keuken? | Niet bekend |
| 8. Van welk jaar is het sanitair? (toilet/badkamer) | Niet bekend, is gedateerd |
| 9a. Van welk bouwjaar zijn de CV-ketel en/of de warmwatervoorziening? | 2024 |
| 9b. Van welk merk is de CV-ketel? | Intergas HRE |
| 9c. Wie heeft deze geïnstalleerd? | Lammers |
| 9d. Wanneer was de laatste onderhouds/ controlebeurt? | N.v.t |
| 10. Zijn er nog (andere) verbeteringen of vernieuwingen uitgevoerd aan de woning?<br>(zoals nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektraleidingen, loden leidingen, groepenkast etc.)<br>Zo ja, welke en wanneer? | Niet bekend |
| 11. Zijn er de laatste jaren gebreken hersteld | 2024 nieuw kozijn + nieuw thermopane ruit |

| | |
|---|---|
| of reparaties uitgevoerd? (bijv. verhelpen lekkages of verstoppingen, reparaties aan kozijnen, herstel of platte daken)<br>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.)<br>Zo ja, welke? | - Aandachtspunten kozijnen en schilderwerk.<br>- De woning is gedateerd en dient te worden gemoderniseerd. |
| 13. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de bijgebouwen, zoals de schuur, garage of carport? Zo ja, welke? | Niet bekend |
| 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? | Niet bekend |
| 15. Is er nog oude/ katoenen bedrading (geheel of gedeeltelijk) aanwezig? | N.v.t. |
| 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? | Zie punt 12 |
| 18. Zijn er aanschrijvingen of herstellingen voorgeschreven door de overheid, brandweer of nutsbedrijven? | Nee |

**BOUWTECHNISCH**

| | | |
|---|---|---|
| 19. Wat is de bouwaard van de buitengevels? (steens of spouwmuren) | Spouwmuren | |
| 20. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton) | Begane grond: Hout en beton<br>1e verdieping: Beton | |
| 21. Is er een betonvloer toegepast van het type/merk Kwaaitaal, TBI, Flevo of Manta? (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). | N.v.t. | |
| 22. Is er sprake van betonaantasting en/of zichtbare wapening bij bijvoorbeeld de onderzijde van de begane grond vloer of van lateien of balkons? | Niet bekend | |
| 23. Is er een kruipruimte onder uw woning aanwezig? Zo ja, waar is het kruipluik? | Ja, kruipluik in de keuken | |
| 24. Is de kruipruimte of indien aanwezig kelder of souterrain het gehele jaar droog? | Ja | |
| 25. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen? (bijv. hout, hardhout, kunststof, aluminium) | Hout | |
| 26. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd) | Ja | |
| 27a. Hoe is de **woning** geïsoleerd? | Dakisolatie | Nee |

| | | |
|---|---|---|
| | Spouwisolatie<br>Vloerisolatie<br>Dubbele beglazing: | Nee<br>NB<br>Grotendeels dubbele beglazing |
| 27b Zijn er nog bijzonderheden inzake de isolatie (bijv. na-isolatie spouw?) Zo ja, dan graag bijzonderheden vermelden (bijv. datum en wijze van uitvoering) | Nee | |
| 28. Hoe zijn eventuele **aanbouwen** geïsoleerd? **Garage** | Dakisolatie<br>Spouwisolatie<br>Vloerisolatie<br>Dubbele beglazing: | Niet geïsoleerd |
| 29. Hoe zijn eventuele **bijgebouwen** geïsoleerd?<br><br>Materiaal:<br>Voorzieningen: | Dakisolatie<br>Spouwisolatie<br>Vloerisolatie<br>Dubbele beglazing: | |
| 30. Is alle dubbele beglazing van de woning nog in goede staat? (geen aanslag/ condensvorming) | Voor zover bekend wel | |
| 31. Bent u nog in het bezit van alle sleutels van alle deuren en ramen? Zo nee, van welke niet? | Ja | |
| 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) | 6 groepen, 1 kookgroep en een krachtgroep |
| 35a. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v. | Ja |
| 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? | Nee |
| 37. Hoe wordt de woning verwarmd? (bijvoorbeeld via gaskachels, c.v., heteluchtverwarming, vloerverwarming) | CV, radiatoren |
| 38. In geval van vloerverwarming, in welke vertrekken is deze aangelegd? | Nee |
| 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?<br>Zo ja, hoe is de trek en de staat van dit kanaal?<br>Wanneer is deze voor het laatst gebruikt?<br>Wanneer is deze voor het laatst geveegd? | Nee |
| 41. Heeft uw woning een mechanisch | Nee |

| | |
|---|---|
| ventilatiesysteem? Hoe is de staat? | |
| 42a. Zijn er zonnepanelen aanwezig?<br>Zo ja, hoeveel panelen zijn het?<br>Werken deze goed?<br>Van welk bouwjaar zijn de panelen?<br>Door wie zijn ze geïnstalleerd? | Nee |
| 42b. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals warmterugwininstallatie, ventilatiesysteem, krachtstroom, waterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonneboiler, etc.)<br>Zo ja, door wie zijn deze aangelegd? | Nee |
| 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). | Voor zover bekend wel |
| 44. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk) | Niet bekend |
| 45. Is er door buren gebouwd op uw grond of heeft u gebouwd op grond van de buren? Zo ja, graag toelichten. | Onbekend |
| 46. Heeft u grond in gebruik van anderen of hebben anderen grond bij u in gebruik? (bijvoorbeeld strookje grond van gemeente of buren). Zo ja, graag toelichten. (Indien dit eventueel het geval is, dan zijn deze afspraken persoonsgebonden. Verkoper kan koper niet voortzetting van het gebruik garanderen, koper dient zelf voor aankoop te informeren over de mogelijkheid van overname van de afspraken.) | Onbekend |
| 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.) | Nee |
| 48. Hoort er bij de woning een gemeenschappelijk terrein of mandeligheid? (bijv. een gemeenschappelijke tuin of weg) | Nee |
| 49. Hoe is de gezinssamenstelling en de leeftijd van de buren? (links, rechts, achter en eventueel buren boven en onder) | Hele fijne buren. |
| 50. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw buren of woonomgeving? (bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeershinder). Zo ja, welke? | Zie 49 |
| 51. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? (bijv. bouwplannen buren, 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. | Nee |

**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.) | Asbest mogelijk |
| 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). | Ja, asbest dakbeschot garage |
| 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.) | Niet bekend |
| 55. Heeft er wel eens bodemonderzoek plaatsgevonden in uw grond of in de directe omgeving? Zo ja, graag toelichten. | Niet bekend |
| 56. Is er nog een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest? Indien nog aanwezig, wat is de locatie van de olietank? | Niet bekend |
| 57. Indien een olietank is verwijderd of gesaneerd, is hiervan een certificaat aanwezig? | Nee |

**PRIVAATRECHTELIJK**

| | |
|---|---|
| 58. Zijn er bijzondere bepalingen van toepassing, zoals erfdienstbaarheden (achterpad, uitweg), kettingbedingen, kwalitatieve rechten, vruchtgebruik, eerste recht van koop of andere rechten of verplichtingen?<br>Zo ja, welke?<br>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.<br>Zijn deze beschreven? | Nee, zie eigendomsbewijs. |
| 59. Zijn er nadat u het pand heeft gekocht nog andere overeenkomsten gesloten of afspraken gemaakt met buren of derden? (bijvoorbeeld over erfafscheidingen, muur uitbouw, onderhoud, overpad) | Nee |
| 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? | Nee |
| 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 | Nee |

| | |
|---|---|
| voorwaarde dat de gehuurde apparaten achterblijven en koper deze huurcontracten overneemt.)<br>Zo ja, zijn deze overdraagbaar aan de koper?<br>Hoe lang loopt het contract nog en wat is de huurprijs?<br>Kan het contract afgekocht worden? Zo ja, wat is de afkoopsom? | |
| 63. Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar (bijv. plat dak, Woningborg, SWK, apparaten, installaties)? | N.v.t. |

**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) | Voor zover bekend wel. |
| 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 bouwmogelijkheden! | Woonbestemming |
| 66. Is de woning aangewezen als gemeentelijk of rijks monument, beeldbepalend pand of maakt het onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht? (In dat geval kunnen er beperkingen zijn bij verbouw/aanbouw of renovatie) | Nee |
| 67. Staan er beschermde of monumentale bomen op het perceel? | Nee |
| 68. Is de wet Voorkeursrecht gemeenten van toepassing of is er sprake van stads- of dorpsvernieuwing, ruilverkaveling of onteigening? | Nee |
| 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. | Nee |
| 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? | Nee |
| 71. Is er een antispeculatiebeding ten behoeve van de gemeente van toepassing? | Nee |
| 72. Is een parkeervergunning noodzakelijk? Zo ja, wat bedragen de kosten per jaar? | Nee |
| 73. Zijn er nog andere publiekrechtelijke | Nee |

| | |
|---|---|
| bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het waterschap? | |

**FINANCIEEL/FISCAAL**

| | |
|---|---|
| 74. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke afvalstoffenheffing? (per jaar) | |
| 75. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke rioolbelasting? (per jaar) | |
| 76. Hoeveel m3 gas gebruikt u per jaar.<br>En hoeveel kWh elektriciteit gebruikt u per jaar?<br>Indien u zonnepanelen hebt, hoeveel hebben deze het afgelopen jaar opgeleverd? | |
| 77. Hoeveel is de voorschotnota voor water? (per kwartaal, inclusief verontreinigingsheffing). | |
| 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 aan verkoper, de notaris zorgt voor verrekening hiervan.) | Nee |
| 79. Zijn er nog andere bijzonderheden? (bijv. BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond of baatbelasting, subsidies)? | Nee |

**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) | Niet bekend |
| 81. Ten aanzien van stucwerk, behang, vloerbedekking, plavuizen, parket e.d.: lopen deze ook achter/onder eventuele kasten e.d. door? | Ja |
| 82. Wordt door verkoper een Energie Prestatie Certificaat bijgeleverd? (indien niet aanwezig, wordt hiervoor een clausule in de koopakte opgenomen). Verkoper is verplicht een energielabel te overhandigen aan koper bij de notariële overdracht. | Ja, energielabel |
| 83. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen? | - De woning dient te worden gemoderniseerd<br>- Ouderdomsclausule is van toepassing. |
| 84. Hebt u zaken zelf in uw woning verbouwd? Zo ja, welke? | In de kast boven is een toilet ingericht |

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.

**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 nieuwbouwontwikkeling.

**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.

# Aantekeningen

# Aantekeningen

# 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!