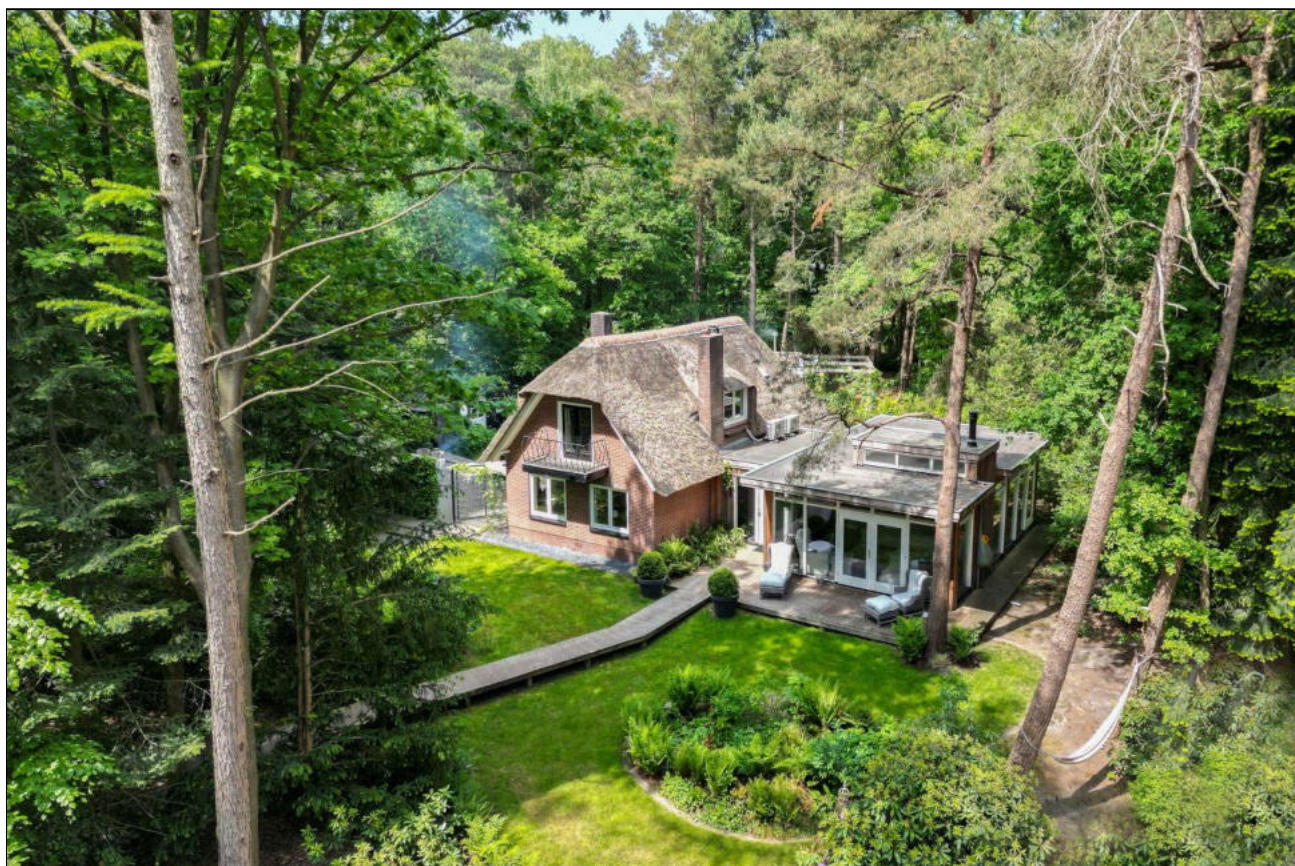




Emst, Oranjeweg 78









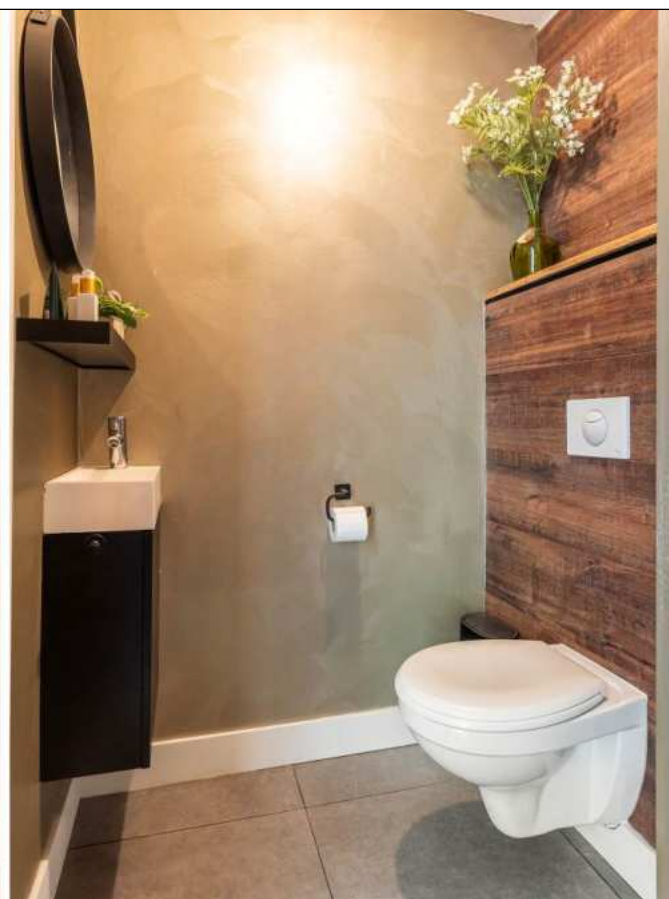








Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



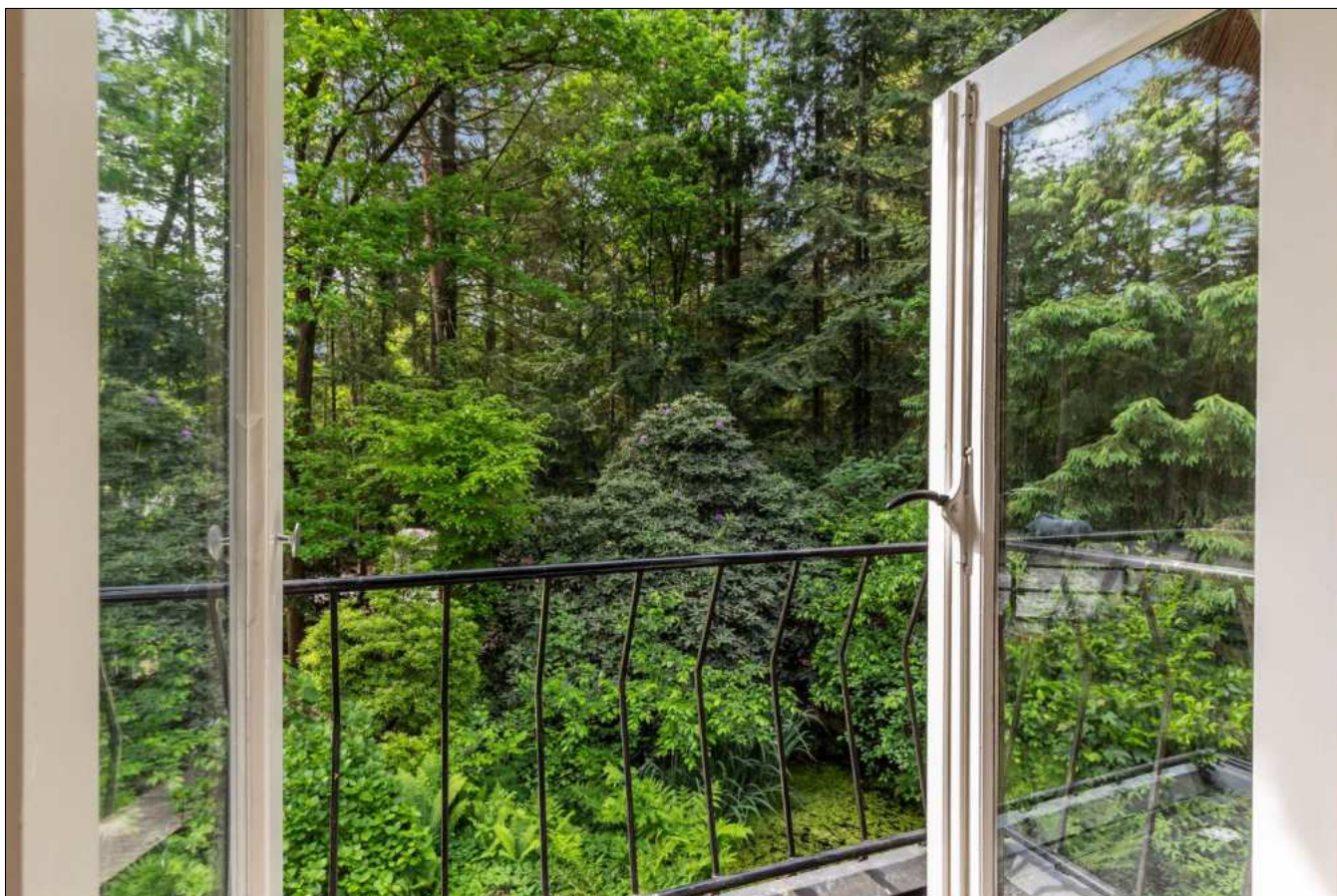


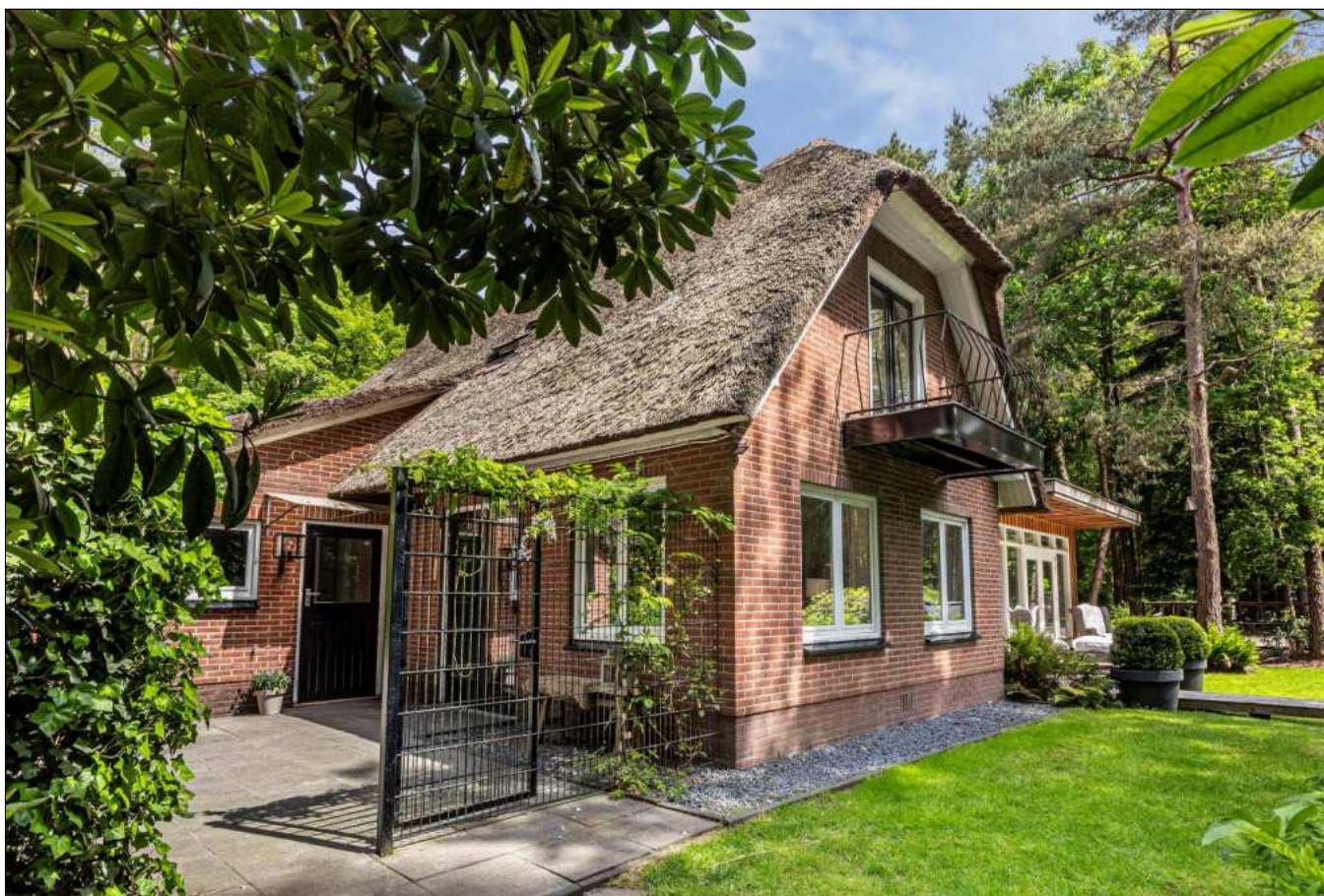




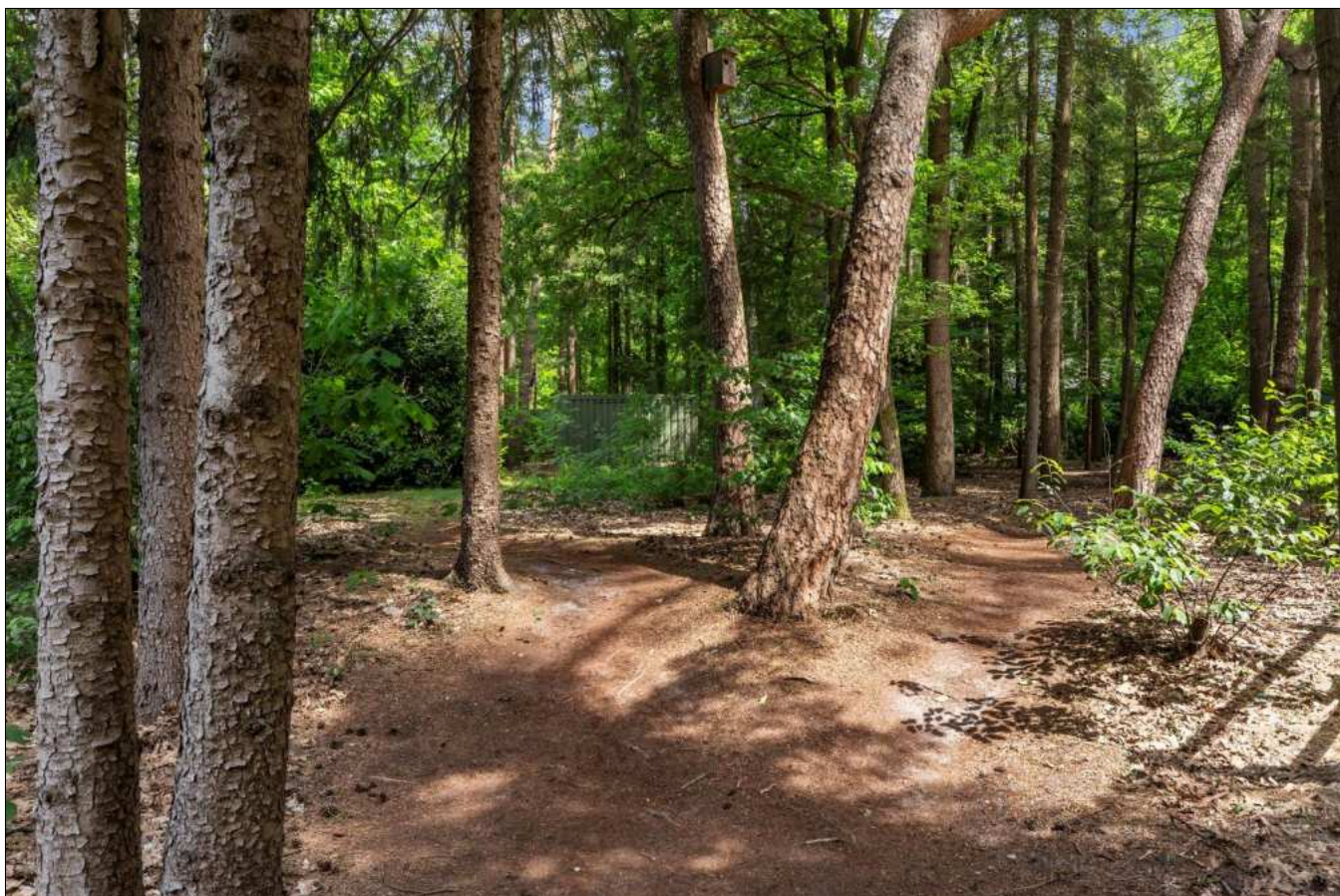


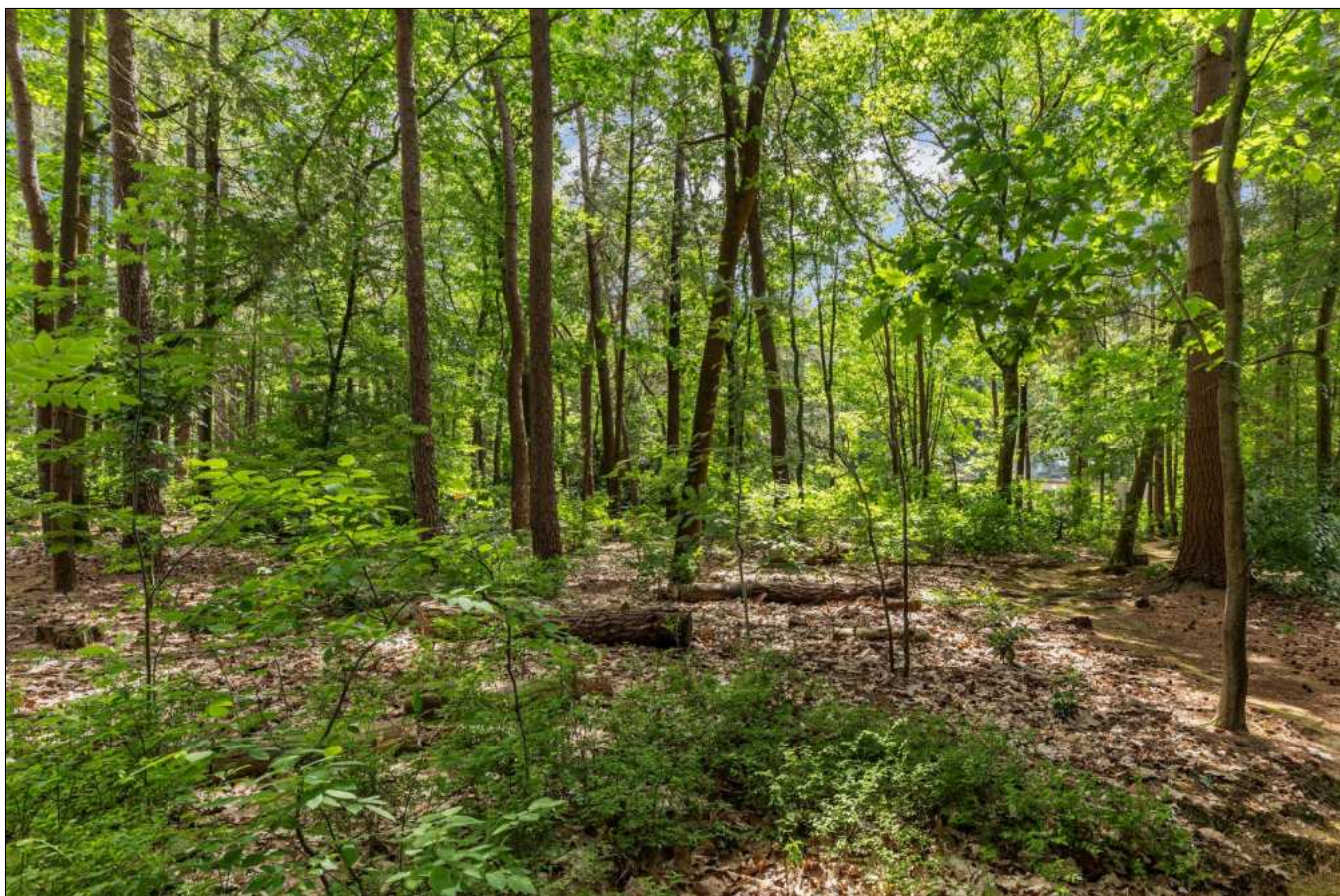


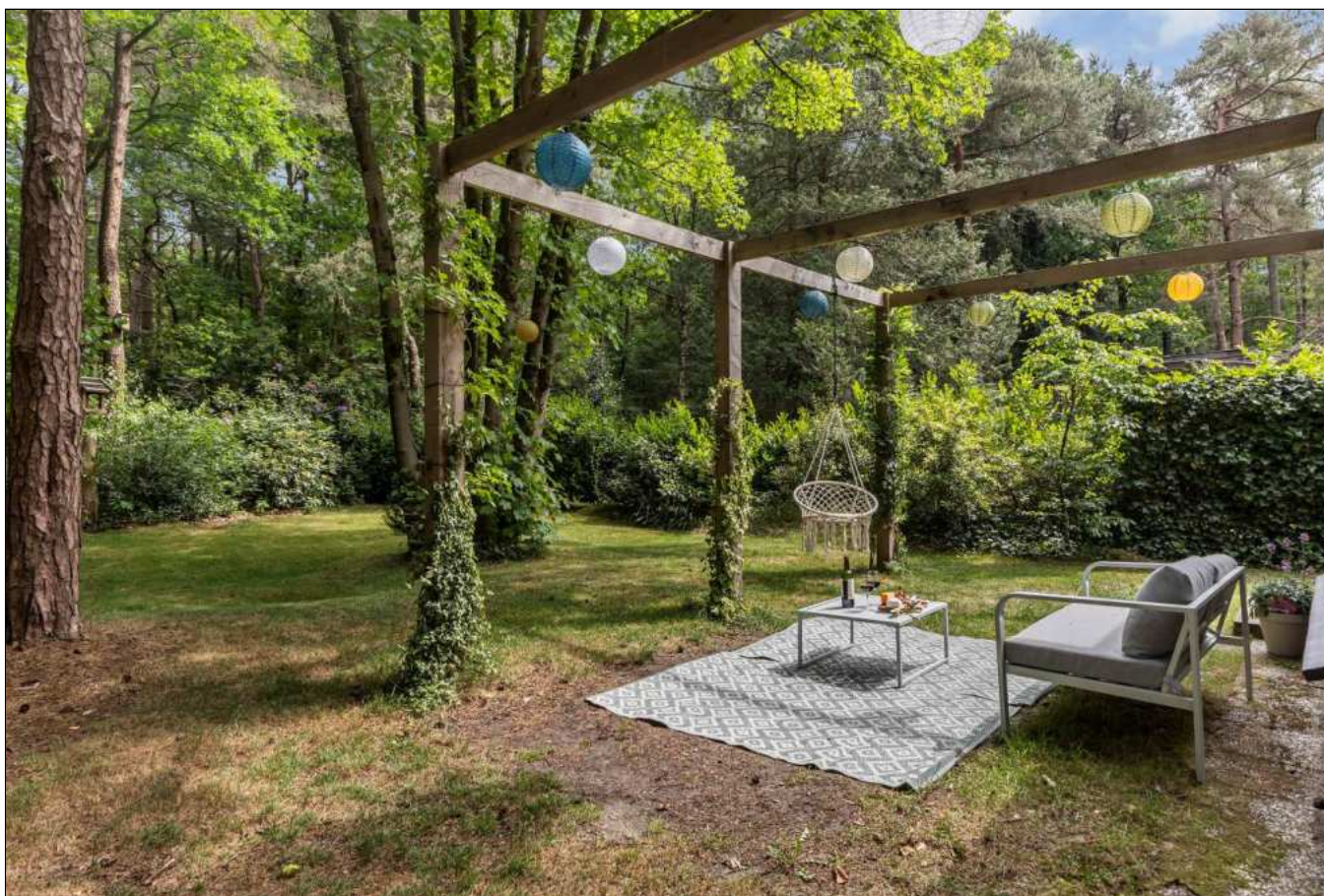




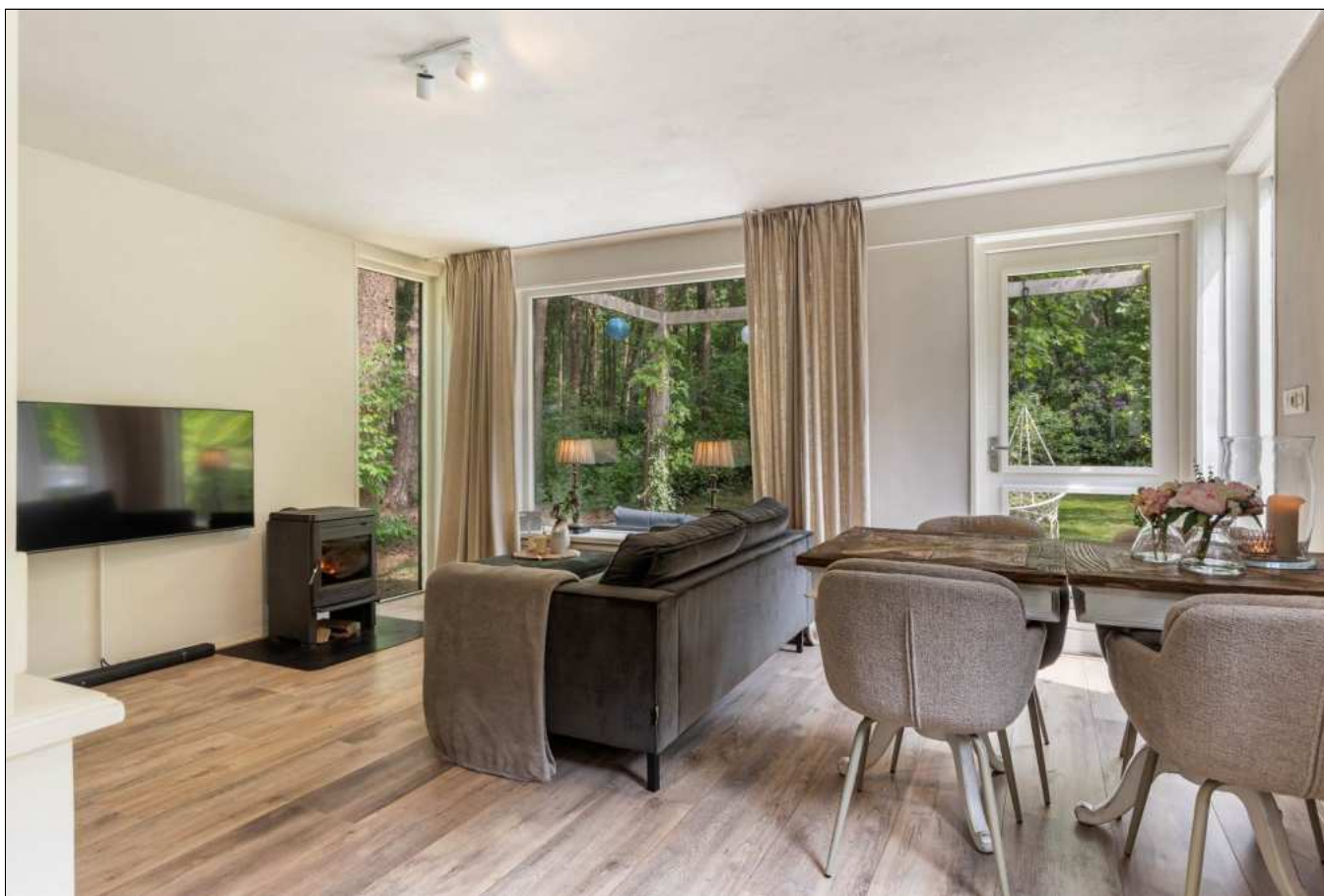










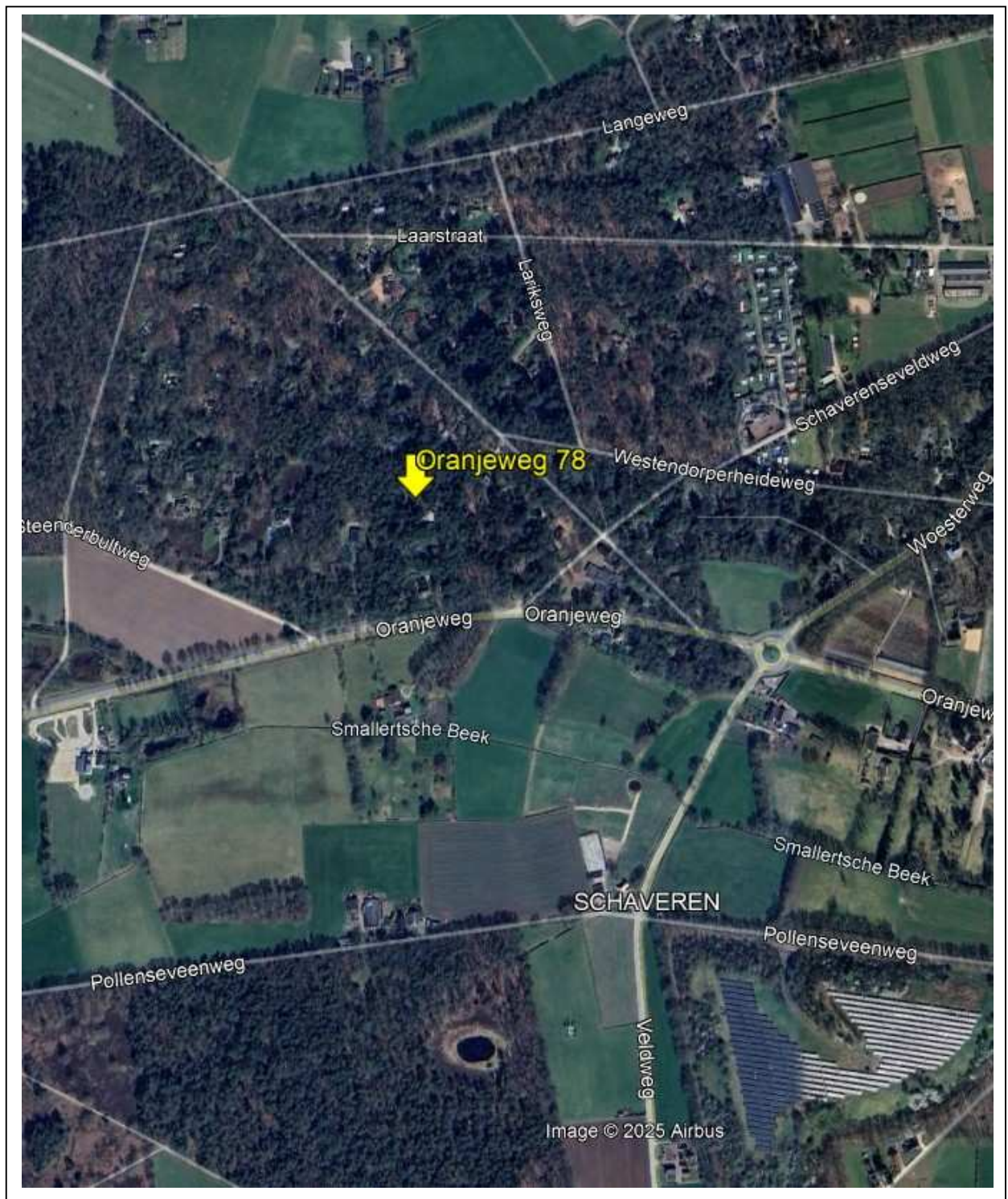


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Satellietopname



Oranjeweg 78, Emst

Wonen in het bos, aan de rand van de Kroondomeinen Het Loo Een unieke kans!

Aan een idyllische oprijlaan, verscholen tussen het groen en grenzend aan de uitgestrekte Kroondomeinen Het Loo, ligt deze charmante en volledig gerenoveerde rietgedekte woning met een bijgebouw dat een scala aan mogelijkheden biedt. Een absolute parel voor wie rust, ruimte en natuur wil combineren met comfort en stijl. De fraai aangelegde bostuin biedt meerdere zonnige terrassen, volop privacy, rust en natuurlijke schoonheid met een ongekend gevoel van vrijheid. Het huis is als een eiland in het bos op een royaal geheel omheind perceel van maar liefst 6.855 m². Het bijbehorende bosperceel bestaat uit een fraai aangelegde bostuin met wandelpaden, gazon, erf en siertuin met plantenborders waar u kunt ontsnappen aan de drukte van het dagelijks leven.

Volledig gerenoveerd, instapklaar én voorzien van een energiezuinig label (B) biedt de woning naast wooncomfort een duurzame toekomst. De woning en het bijgebouw zijn grondig gerenoveerd. In 2018 is de woning royaal uitgebouwd, waardoor er een prachtige leefruimte is ontstaan. Bovendien biedt deze locatie met haar fraaie bijgebouw de mogelijkheid voor een mantelzorgwoning of kantoor aan huis.

- Woonoppervlak: ca. 169 m²
- Bijgebouw: ca. 42 m²
- Externe bergruimte: ca. 33 m²
- Perceel: 6.855 m²

Indeling hoofdwoning

Begane grond:

Bij binnenkomst valt meteen de warme sfeer op. De hal met garderobe biedt toegang tot de royale en lichte woonkamer (uitbouw 2018), voorzien van vloerverwarming, sfeervolle houtkachel en grote raampartijen tot aan de vloer. De dubbele tuindeuren komen op de veranda uit en verbinden binnen met buiten.

Via het portaal komt u bij het stijlvolle gastentoilet. Vervolgens betreedt u de sfeervolle inloopkast, die leidt naar de hoofdslaapkamer op de begane grond (ca. 18 m²). Deze prachtige kamer is uitgerust met airconditioning en biedt door de grote raampartijen een schitterend uitzicht op de fraaie bostuin – een heerlijke plek om tot rust te komen en wakker te worden. De eetkamer ademt sfeer en karakter, met een houten balkenplafond, een authentieke schouw met houtkachel en behagelijke vloerverwarming – dé plek voor lange, gezellige diners en memorabele avonden. Vanuit deze warme leefruimte loopt u direct door naar de moderne landelijke keuken (2021), uitgerust met een stijlvol stenen werkblad, Quooker en inbouwapparatuur. De plek voor elke kookliefhebber!

Aansluitend vindt u de praktische bijkeuken, met volop bergruimte en een handige opstelling voor wasmachine, droger en Cv-installatie. Alles binnen handbereik, zonder in te leveren op comfort of stijl.

Achterin de woning wacht een aangename verrassing: een tweede portaal dat toegang biedt tot een luxe badkamer (2022) – een ware wellnessruimte met een vrijstaande whirlpool, royale inloofdouche, tweede toilet, stijlvolle wastafel en comfortabele vloerverwarming. Hier geniet u elke dag van hotelwaardige luxe in uw eigen huis. Direct daarnaast bevindt zich een veelzijdige tweede slaap- of werkkamer. – ideaal als rustige thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

Verdieping:

Op de overloop bevindt zich een handige vaste kast – ideaal voor linnengoed of extra opbergruimte. Aan de achterzijde van de woning ligt een ruime en lichte slaapkamer, perfect als comfortabele hoofdslaapkamer of luxe logeerkamer. Via een aangrenzende werkkamer, die ook uitstekend dienst kan doen als studeerkamer of creatieve ruimte, bereikt u de vierde royale slaapkamer. Deze kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed, kasten en eventueel een werkhoek. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat – zelfs op de warmste zomerdagen. Een ideale combinatie van comfort, ruimte en flexibiliteit!

Bijgebouw:

Een volwaardige woning op zich die talloze mogelijkheden biedt! Deze zelfstandige woonruimte beschikt over een eigen entree, een mooie keuken met een fraai stenen werkblad voorzien van inbouwapparatuur, een luxe badkamer met vloerverwarming, inloofdouche en wastafel, én een separaat toilet.

De gezellige woonkamer vormt het hart van deze woning: een warme, uitnodigende ruimte met een sfeervolle houtkachel, grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht, en een directe doorgang naar de tuin – perfect voor ontspannen avonden. De ruime slaapkamer maakt het geheel compleet. Deze woning is ideaal als mantelzorgwoning of comfortabele werkruimte aan huis – met volop privacy, comfort en karakter.

Tuin:

Zodra u de toegangspoort passeert, bevindt u zich op een verrassend en bijzonder bosperceel dat direct een gevoel van vrijheid en privacy oproept. De ruime binnenplaats biedt volop parkeergelegenheid en beschikt over een praktische houtopslag en berging – ideaal voor de houtkachel of buitenhaard.

Grenzend aan de woning ligt een sfeervolle tuin die met zorg is aangelegd. Hier vindt u een prachtig aangelegde bostuin met een gazon. Het royale terras, afgewerkt met moderne antracietkleurige tegels, vormt een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten van een diner in de buitenlucht. Dankzij de slimme indeling en de omliggende hagen geniet u hier van optimale privacy, terwijl de verschillende terrassen op elk moment van de dag een zonnig plekje bieden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1960, met uitbouw in 2018
- Volledig geïsoleerd, airco's kunnen zowel koelen als verwarmen
- Eigen HR-combiketels voor woning en gastenverblijf
- Vernieuwde groepenkast en elektra (2019)
- Aangesloten op glasvezel (vastrecht afgekocht)
- Hue domoticsysteem voor slimme verlichting
- Beregeningssysteem met grondwaterpomp en tappunten rondom
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Diverse bijgebouwen en houtopslag aanwezig

Ligging:

Een toplocatie voor natuurliefhebbers en rustzoekers, met alle voorzieningen binnen handbereik. Binnen 5 minuten bent u in het gezellige dorp Epe en binnen 20 minuten in steden als Zwolle, Deventer of Arnhem. De A28 en A50 zijn snel bereikbaar, net als diverse basisscholen op korte rijafstand.

Een unieke plek om te wonen, werken en genieten – midden in de natuur en toch uitstekend bereikbaar.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte, rust en charme van deze bijzondere woning!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 1.375.000,- kosten koper.

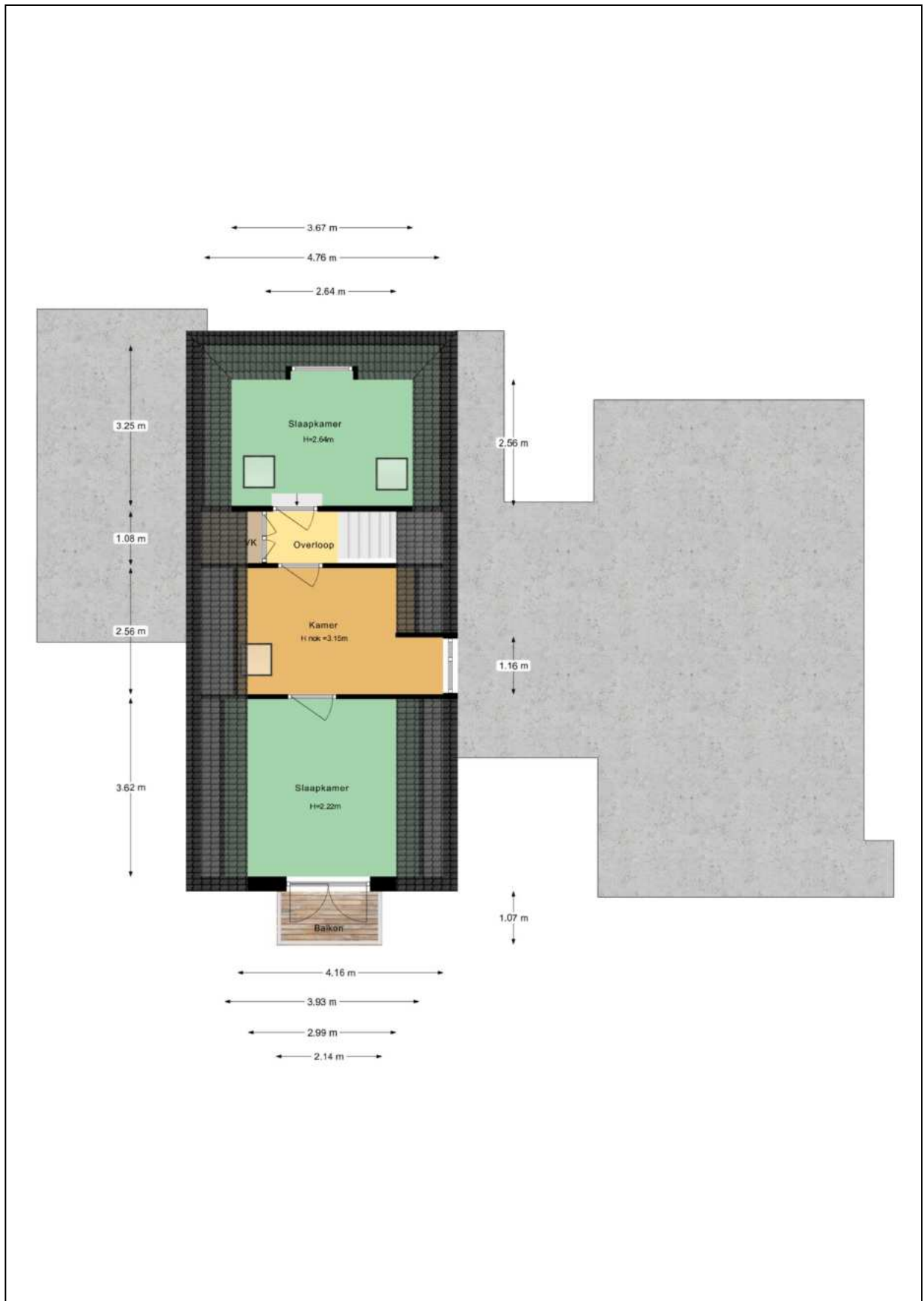
Architectural floor plan of a house with the following rooms and dimensions:

- Bijkeuken:** H=2.28m
- Keuken:** H=2.38m
- Kantoor:** H=2.94m
- Badkamer:** H=2.15m
- Slaapkamer:** H=2.73m
- Woonkamer:** H=2.73m
- Eetkamer:** H=2.44m
- Portaal:** H=2.38m
- Portaal:** H=2.38m
- Toilet:** H=2.38m
- Hal:** H=2.38m
- Entree**
- Lucht**

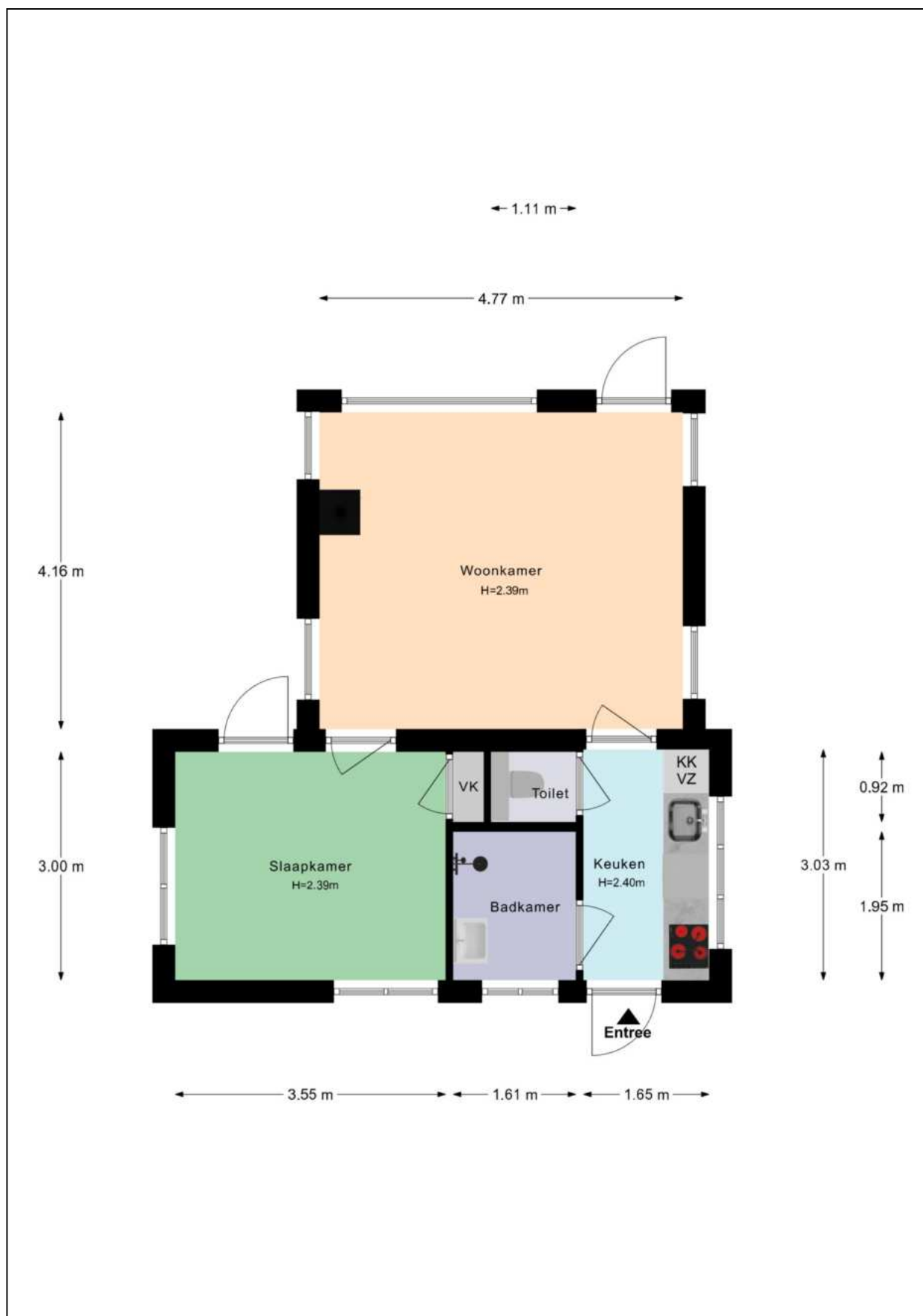
Dimensions (m):

- Overall width: 16.32 m
- Overall depth: 6.43 m
- Room widths: 3.05 m, 2.21 m, 3.41 m, 1.66 m, 5.18 m
- Room depths: 2.20 m, 2.97 m, 3.86 m, 6.57 m
- Room heights: 3.13 m, 3.52 m, 1.45 m, 1.30 m, 2.99 m, 1.47 m, 4.62 m
- Room widths: 4.92 m, 2.91 m, 5.05 m, 2.40 m

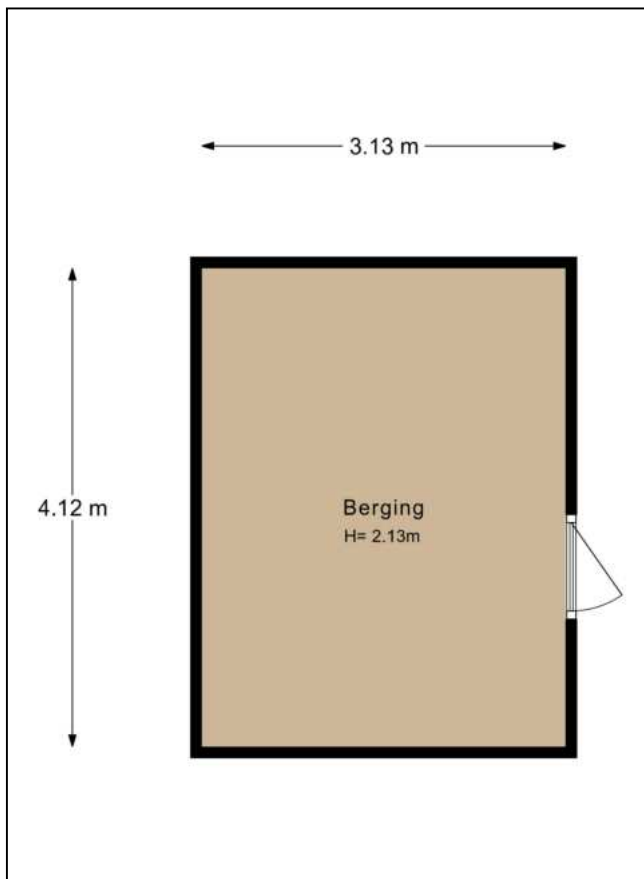
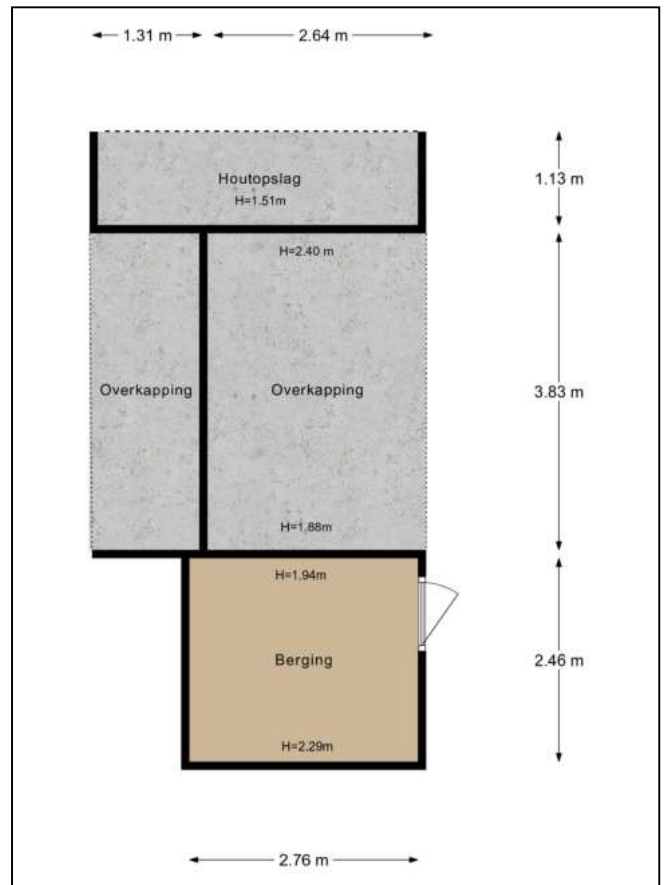
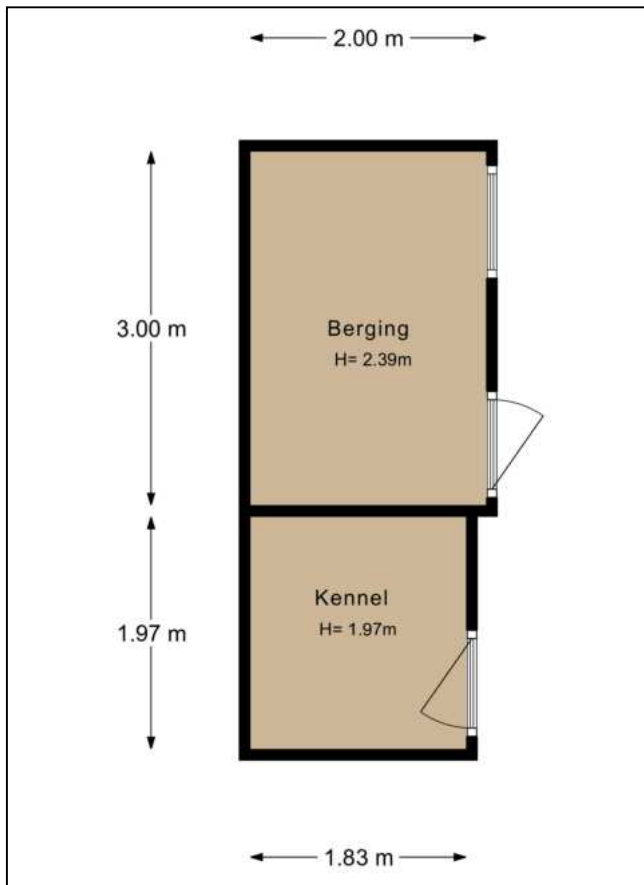
Plattegrond eerste verdieping



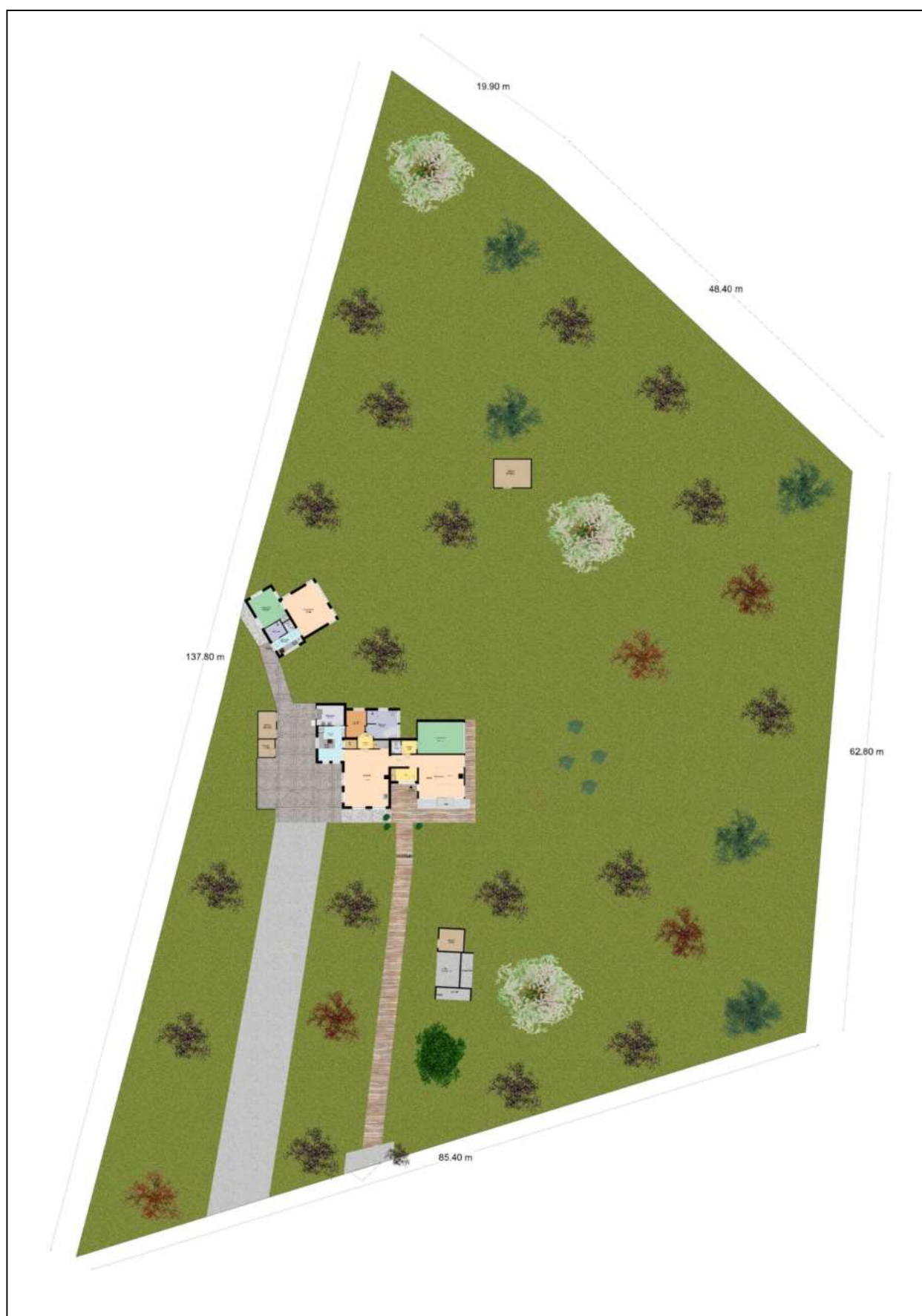
Plattegrond bijgebouw



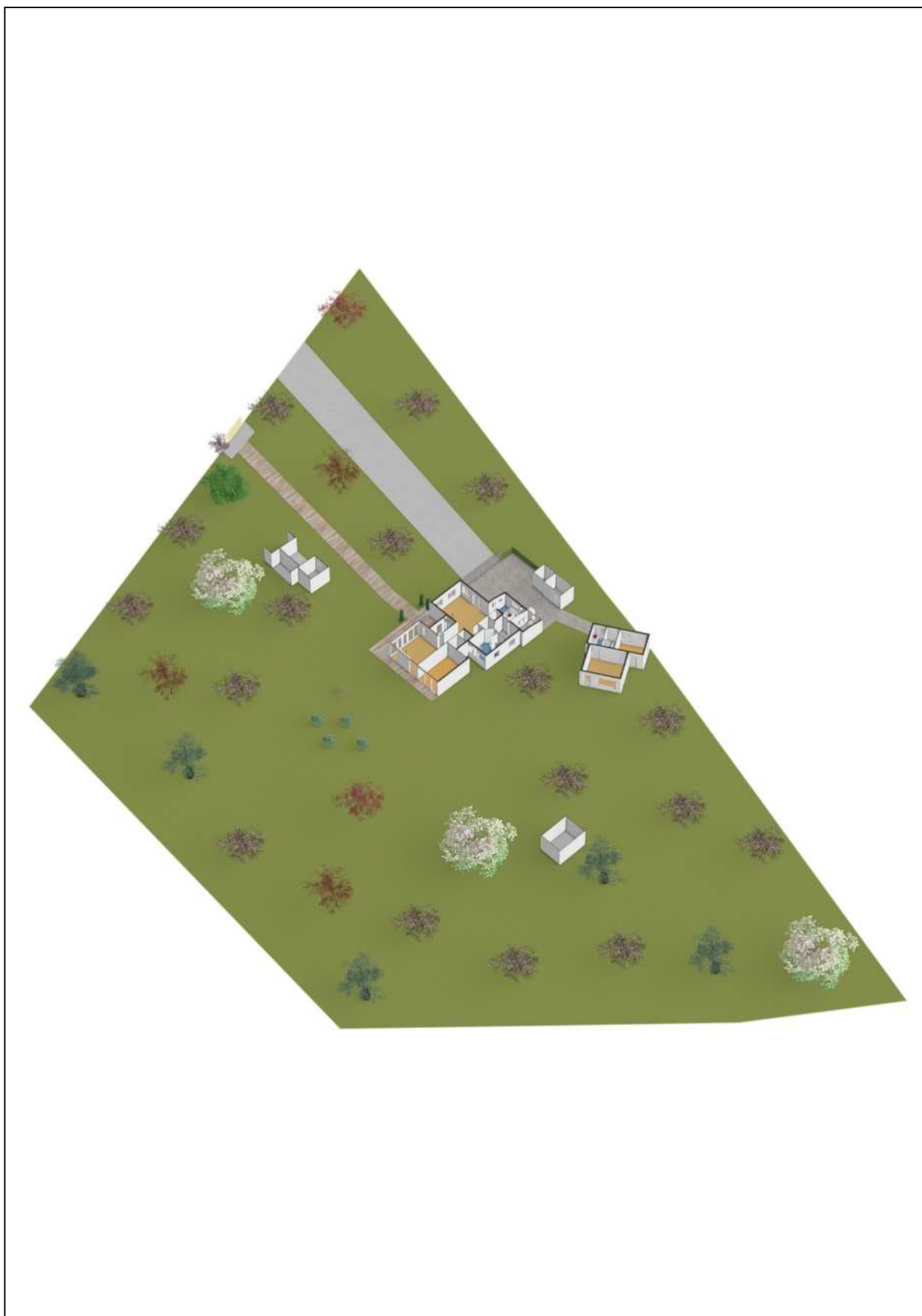
Plattegrond bergingen



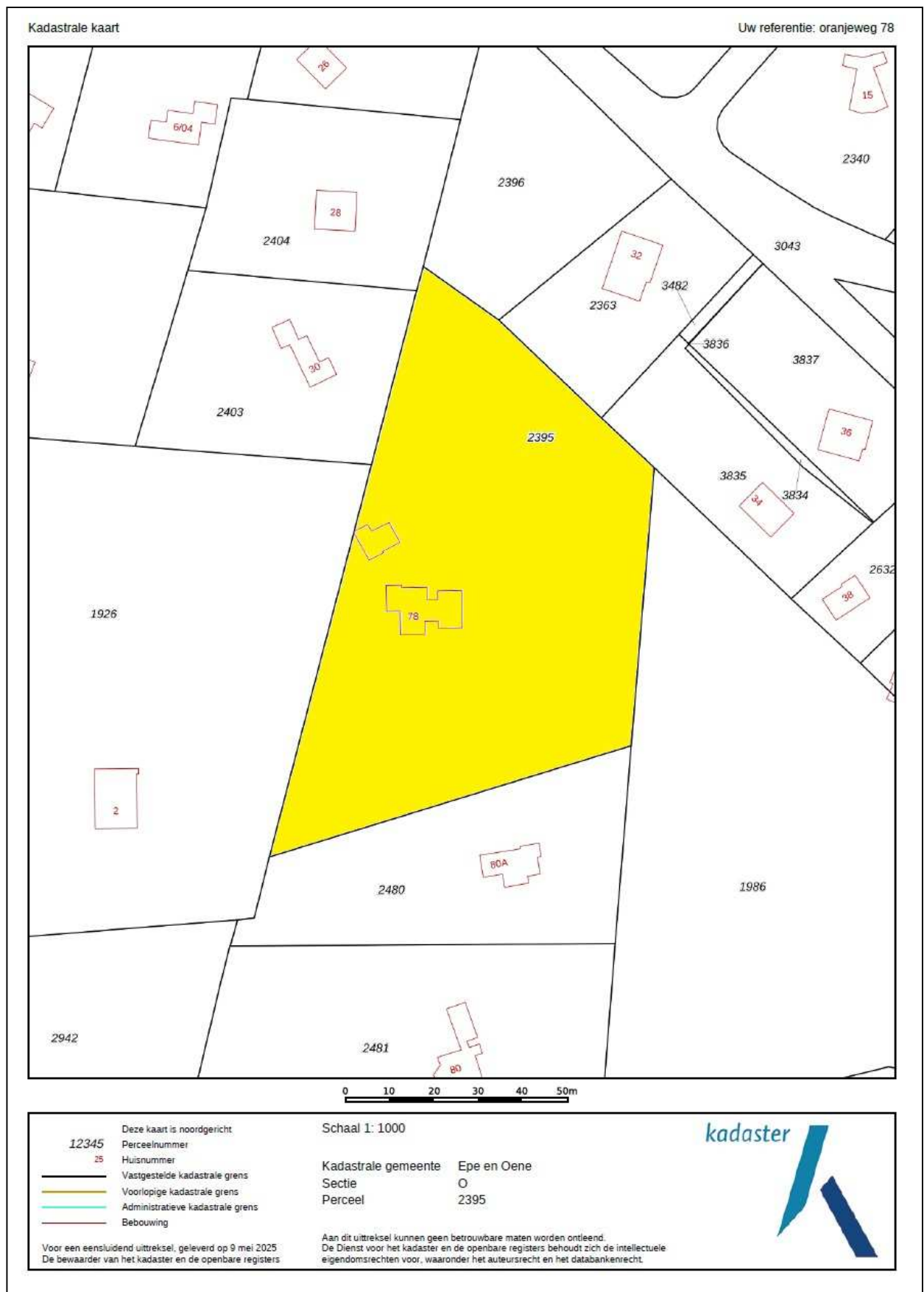
Plattegrond tuin



Plattegrond 3D



Kadastrale kaart



Lijst van Zaken

Betreffende:	Oranjeweg 78, Emst		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenlampen huis			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Losse kasten, wandplanken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- vouwgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:		X	
- spiegelwanden			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- kookplaat en afzuigkap	X		
- oven	X		
- magnetron	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
In bijgebouw	X		
- Vaatwasser	X		
- Oven/kookplaat	X		
- Heetwater boiler	X		
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- Toiletrolhouder	X		
- Toiletborstelhouder	X		
- Fontein / wandplank	X		
- Prullenbakjes	X		
- Zeepdispensers			X

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Badkameraccessoires:			
- wastafelmeubel	X		
- spiegel			x
- handdoekenrek			X
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat (NEST)	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
- radiatorfolie bijgebouw	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- Haardhout gekloofd			X
- Haardhout niet gekloofd	X		
- Grondwaterpomp / 5 tappunten	X		
- Twee grote bloempotten bij ingang huis	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

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

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? **woning**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **ja**
Zo ja, waar? **Klein scheurtje boven de ramen voorzijde. Voegen zijn vrij recentelijk gedaan.**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **Binnenzijde: Naturoll / Glaswol**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? **Washok en gedeelte keuken**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **niet bekend**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Nieuwe uitbouw 2018
Bijgebouw ca. 15 jaar
Rieten dak: gedeeltelijk vernieuwd rond 2012, 2017 en 2024
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **ja**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Bijwerken riet (2024)**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Isolatie uitbouw is net Knauf Naturoll geïsoleerd
Isolatie bestaande gedeelte is gedaan met Naturoll (keuken, slaapkamer boven)
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **niet bekend**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **nee**

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **nee**

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? **Houten kozijnen**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2023**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **nee**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **ja**

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

e. Is er sprake van isolerende beglazing? **ja**
Zo ja, welk type glas? **hele woning dubbel glas, uitbouw heeft HR++ beglazing**

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

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **ja**
Zo ja, waar? **klein spoortje bij de badkamer (onder controle)**

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

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **nee**

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **ja**
Zo ja, waar? **Achterzijde verdieping loopt iets af, achterste slaapkamer en middelste kamer**

f. Is er sprake van vloerisolatie? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Nieuwbouw beneden: EPS plaat 150mm (2018), eetkamer + badkamer EPS plaat 150 mm (2022)

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **keuken en bijkeuken**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **niet bekend**

b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **nee**

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **nee**

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? **Cv-installatie hoofdwoning en bijgebouw, lucht/lucht warmtepomp alle slaapkamers, houtkachel eetkamer en woonkamer, heetwaterkraan in de keuken, boiler in bijgebouw.**

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**

Merk van de installatie(s): **cv-ketels: Remeha uit 2012, gereviseerd in 2024**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **Beide ketels 02-2025**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**

Zo ja, door wie? **Welldone installatietechniek**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **nee**

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **nee**

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **ja**
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Warm water**

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Begane grond m.u.v. keuken, washok, kantoor. Badkamer bijgebouw ook vloerverwarming.**

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **nee**
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**

- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **2025**

- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **2025**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**

- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **ja**

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **Meterkast vernieuwd 2019. Bij de verbouwing is een groot deel van de elektrische bedrading vernieuwd (uitbouw alles nieuw).**

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**

- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**

- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**

- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **ja**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**

- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **niet ouder dan 2 jaar.**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
Niet anders dan kleine gebruikssporen.
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **hoofdwoning: 2022, bijgebouw: 2018**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **ja**
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **ja**
 Zo ja, welke? **Riool bij bijgebouw: er heeft ooit een wortel in de rioolbuis gezeten. Deze is toen vakkundig verwijderd.**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **2021**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2021, 2024 nieuwe kookplaat bijgebouw**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **ja**
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? **Grohe heetwaterkraan, functioneert goed, ca. 3 jaar oud.**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1964**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **nee**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **niet bekend**
 Zo ja, waar? **voor zover bekend zijn het koperen leidingen.**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? **nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **niet bekend**
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **niet bekend**
- i. Is er een olietank aanwezig? **ja**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? **ja**
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? **Achter de woning**
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **ja**

- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **nee**
Kleine houtworm gaatjes in het hout van de kap. Deze zijn niet meer actief en zijn behandeld.
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **ja**
 Zo ja, waar? **Tijdens verbouwing van slaapkamers boven en keuken, ca. 2020/2021, door de vorige eigenaar.**
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **ja**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*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*)? **niet bekend**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
Uitbouw in 2018, fietsenhok in 2022, tuinschuurtje in 2019, keuken in 2019, badkamer/eetkamer 2022.
Uitvoerder uitbouw: RPB Bouw.
Overige in eigen beheer door vorige eigenaar.
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **Ja**
 Zo ja, welke: **fietsenschuur/overkapping op de oprit, tuinschuurtje westzijde tuin, groene schuur in de tuin. Door vorige eigenaar.**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
 Zo ja, welke label? **B**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 842,70**
 Belastingjaar: **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 1.093.000,-**
 Peildatum: **1-1-2024**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 424,80**
 Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstof? **€ 519,26**
 Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
De huidige energiekosten zijn niet representatief voor de volgende bewoner(s). Dit door het veelvuldig gebruik van twee wasmachines en drogers, meerpersoonshuishouden en onderneming.
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **ja**
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **nee**

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **nee**
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? **€**

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **nee**

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Achter het perceel van de Oranjeweg 78 is een bosperceel die nog in eigendom is van de vorige eigenaar. Dit perceel grenst ook aan de Woesterbergweg. Dit perceel zou misschien nog aangekocht kunnen worden. Op deze manier kan een eigen ingang vanaf de Woesterbergweg gecreëerd worden.