



Thorbeckegracht 12

8011 VL Zwolle

VRAAGPRIJS € 997.000 k.k.





## Kenmerken

|                           |                    |                   |                      |
|---------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Soort</b>              | grachtenpand       | <b>Bouwjaar</b>   | 1901                 |
| <b>Type</b>               | tussenwoning       | <b>Verwarming</b> | c.v.-ketel, gashaard |
| <b>Kamers</b>             | 7                  |                   |                      |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 201 m <sup>2</sup> |                   |                      |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 115 m <sup>2</sup> |                   |                      |
| <b>Inhoud</b>             | 988 m <sup>3</sup> |                   |                      |



# Omschrijving

Aan de schilderachtige Thorbeckegracht, in het kloppend hart van historisch Zwolle, staat dit statige herenhuis met een verhaal. 'Tempus Fugit' is niet zomaar een woning, maar een Rijksmonument vol karakter en historie, ooit bewoond door de familie van niemand minder dan Johan Rudolph Thorbecke, dé man achter de grondwet. Dit huis ademt niet alleen stijl, maar ook geschiedenis.

Zodra u de imposante gevel passeert, stapt u een andere tijd binnen. Authentieke schouwen, originele details en hoge plafonds herinneren aan een tijdperk waarin vakmanschap en grandeur vanzelfsprekend waren. Tegelijkertijd voelt het huis verrassend eigentijds: het gehele pand is in 2019 zorgvuldig gemoderniseerd, waarbij hedendaags comfort en duurzame voorzieningen zijn toegevoegd zonder afbreuk te doen aan het monumentale karakter. Met meerdere kamers op de begane grond zijn er volop mogelijkheden om deze fraaie ruimtes naar eigen wens te gebruiken. Ook de verdiepingen herbergen vele kamers dus ideaal voor een groot gezin of werken aan huis. En dan is er nog die ruime kelder, bereikbaar vanaf de straatzijde, een verborgen parel die wacht op een nieuwe bestemming: wijnkelder, atelier, of gewoon een zee aan opslagruimte.



# Indeling

## Indeling:

### Begane grond

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd in een prachtige, lichte hal. De begane grond kent een symmetrische indeling, wat zorgt voor een prettige balans en een natuurlijke flow tussen de ruimtes. De dubbele woonkamer ligt aan weerszijden van de hal en biedt volop ruimte voor een zit- en eetgedeelte, of bijvoorbeeld een bibliotheek of werkkamer. De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en benadrukken het statige karakter van het huis. Aansluitend vind je een ruime berging, ideaal als bijkeuken of opslagruimte, en een separaat toilet. Alles op deze verdieping is stijlvol afgewerkt, waarbij modern comfort hand in hand gaat met historische charme.

Aan de voorzijde beschikt het huis bovendien over een heerlijke zitplaats, waar u onder het genot van een kop koffie de stad aan u voorbij ziet trekken.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, elk met hun eigen sfeer en uitzicht op de gracht of het binnenterrein. De kamers zijn ruim en licht, en uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer of bijvoorbeeld een werkplek.

Centraal op deze verdieping vind je de moderne badkamer (2019), die van alle gemakken is voorzien: een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. Hier bevindt zich ook een charmant balkon, perfect om de dag mee te beginnen of af te sluiten.

### Tweede verdieping

De bovenste etage is een ware verrassing. Hier voeren sfeervolle houten details de boventoon, waaronder zichtbare balken en een karakteristiek

schuin dak. Deze verdieping is momenteel in gebruik als royaal kantoor en er bevinden zich meerdere slaapplekken.

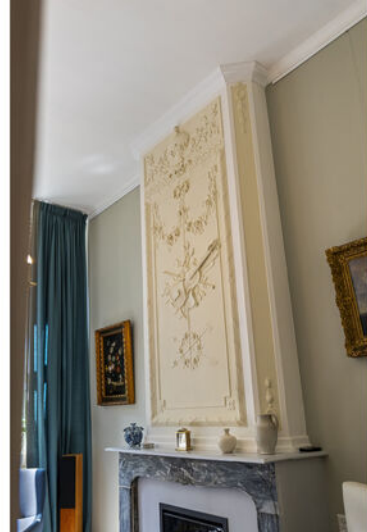
Deze fraaie ruimte leent zich uitstekend voor het creëren van meerdere slaapkamers, een atelier of een inspirerende kantoorruimte. Ook als logeerverdieping of ontspanningsruimte is dit een unieke plek, waar je de rust en hoogte letterlijk ervaart.

Het bruisende stadsleven ligt aan uw voeten: theater De Spiegel, gezellige restaurants, boetieks en cultuur zijn allemaal op loopafstand. Hier woont u in het hart van Zwolle, zonder concessies te doen aan rust of ruimte.

Thorbeckegracht 12 – waar historie, karakter en toekomst samenkomen.

Heeft deze karakteristieke woning uw interesse gewekt, neem dan contact met ons op. Wij laten u deze bijzondere woning graag persoonlijk zien.







































# Begane grond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.home-visuals.nl



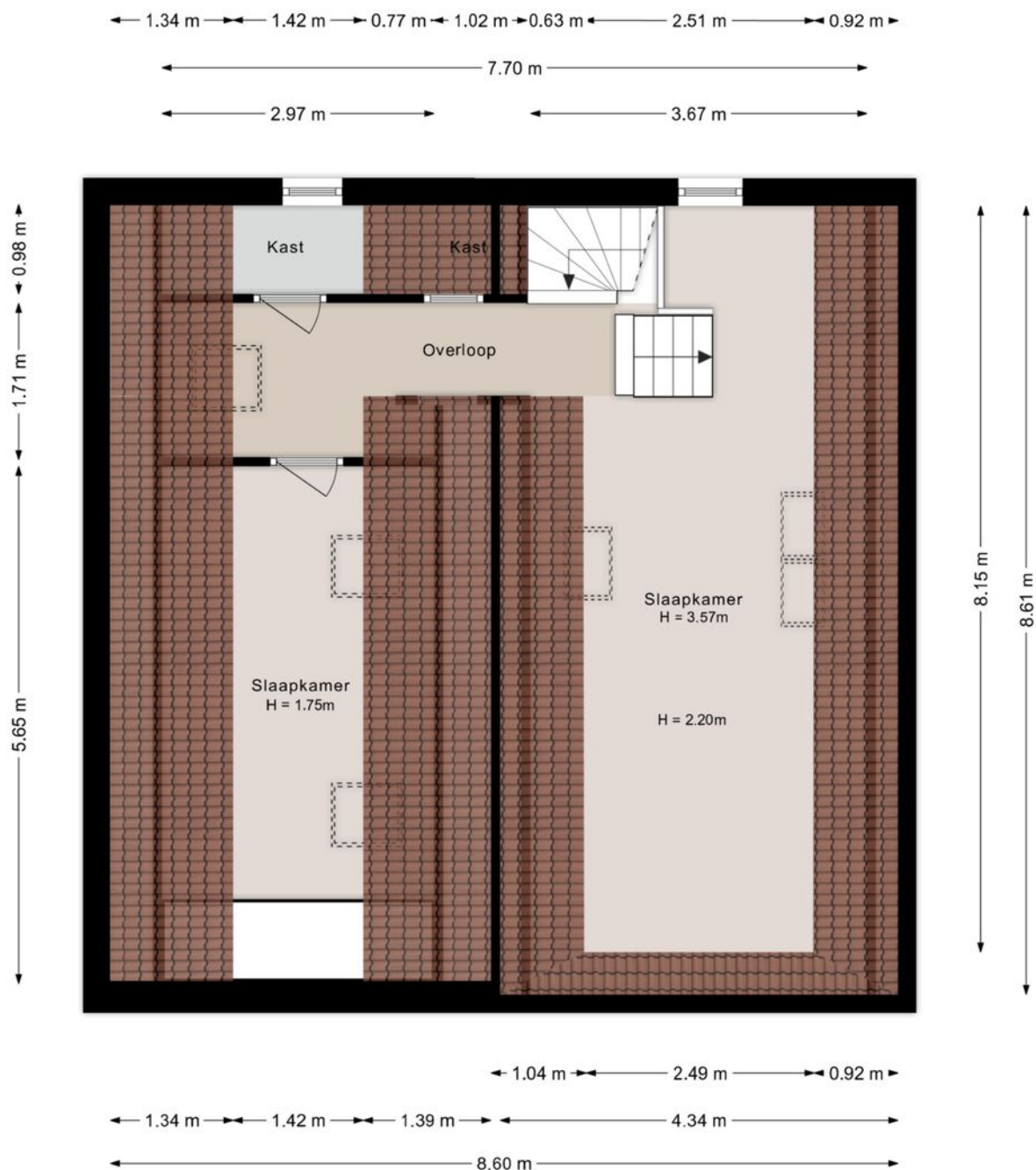
# 1e verdieping



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



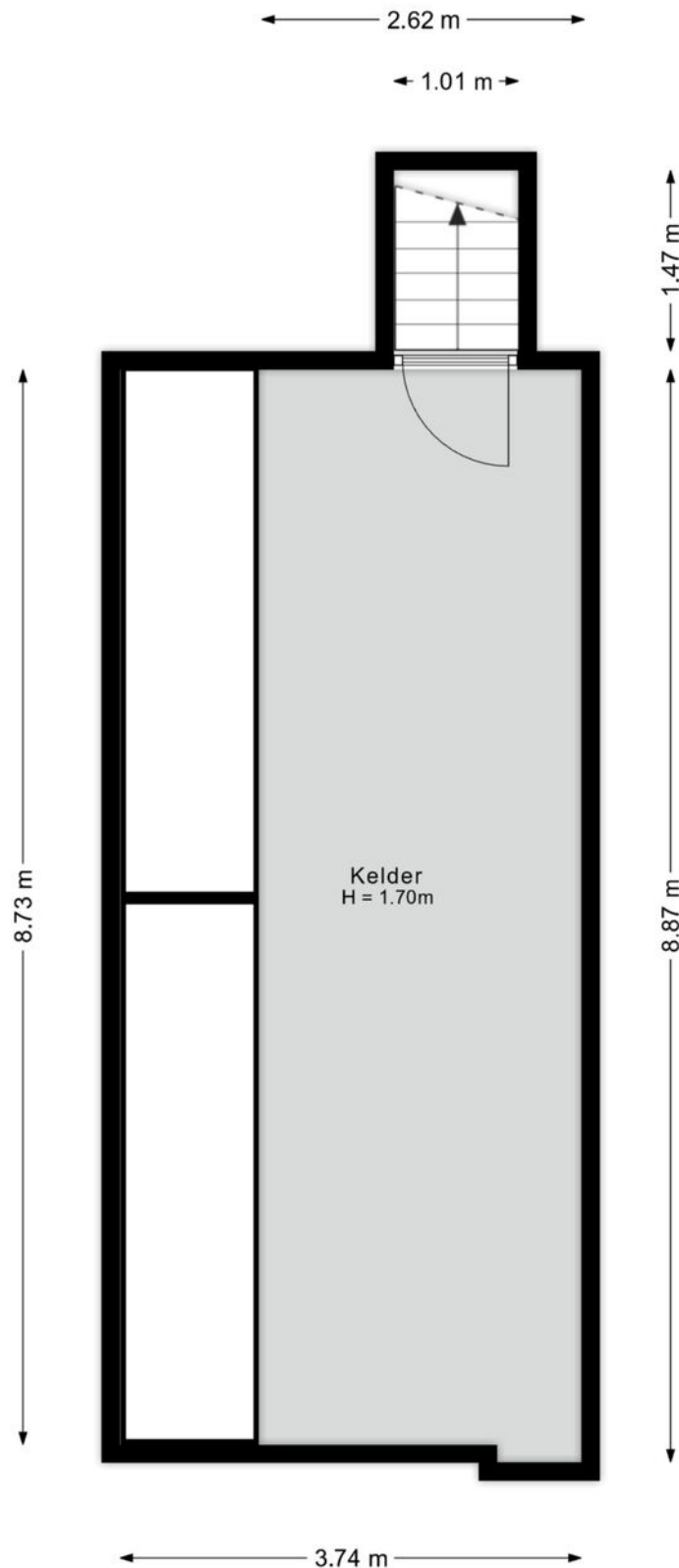
## 2e verdieping



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



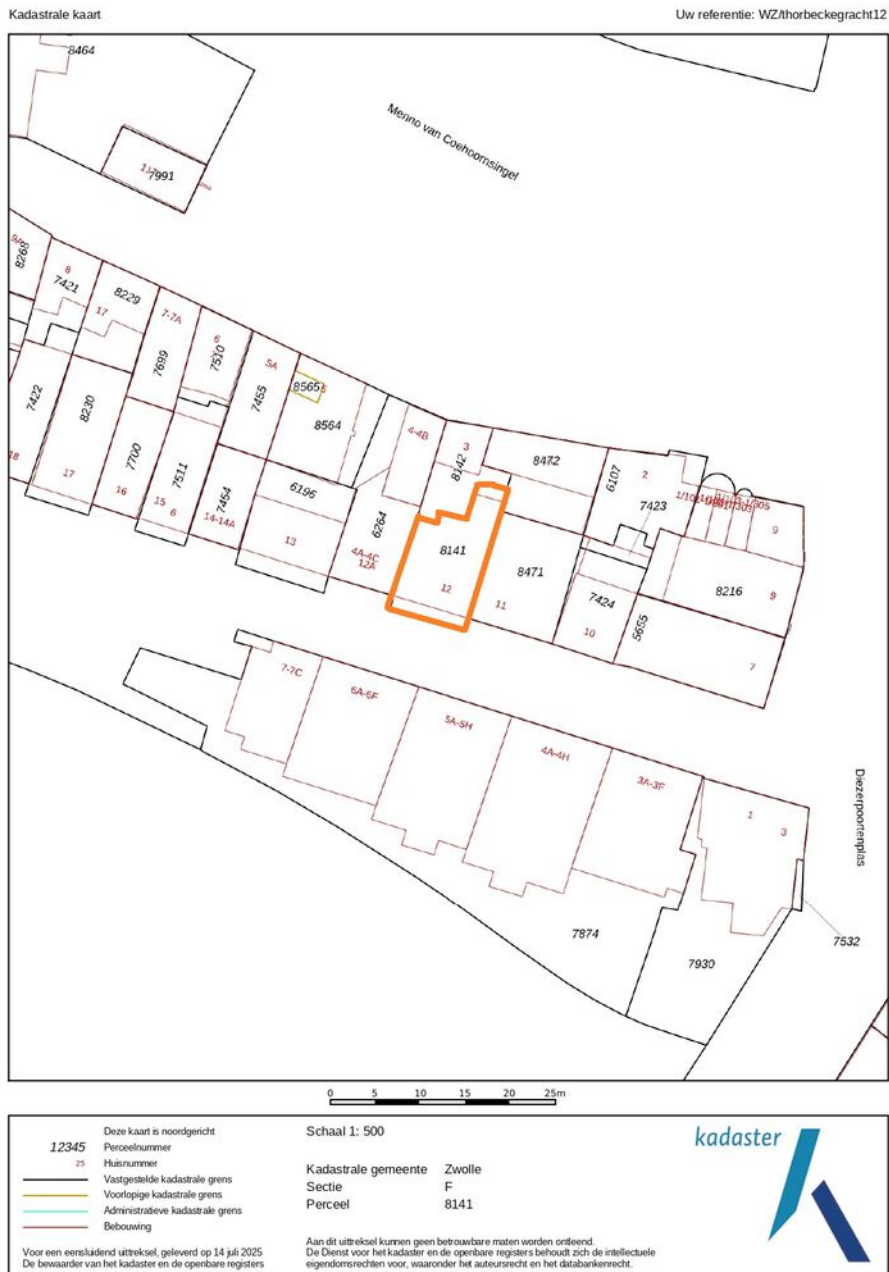
# Kelder



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



# Kadastrale kaart



## Bestemmingsplan:

De desbetreffende woning heeft een woonbestemming. Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) of ter inzage bij de gemeente.

## Adres:

# Thorbeckegracht 12

Gemeente:

Zwolle

Soort:

grachtenpand

## Postcode / Plaats:

8011 VL Zwolle

## Sectie / Perceel:

F / 8141



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| -                                        |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               |               |          | X            |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------|---------------|----------|--------------|
| - (gas)fornuis              | X             |          |              |
| - afzuigkap                 | X             |          |              |
| - magnetron                 | X             |          |              |
| - oven                      | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron | X             |          |              |
| - koelkast                  | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie      |               | X        |              |
| - vaatwasser                | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat         |               | X        |              |

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

|                         |   |   |  |
|-------------------------|---|---|--|
| - toilet                | X |   |  |
| - toiletrolhouder       | X |   |  |
| - toiletborstel(houder) |   | X |  |
| - fontein               | X |   |  |

Badkamer met de volgende toebehoren

|                          |   |  |   |
|--------------------------|---|--|---|
| - ligbad                 | X |  |   |
| - douche (cabine/scherm) | X |  |   |
| - wastafel               | X |  |   |
| - wastafelmeubel         | X |  |   |
| - toiletkast             |   |  | X |

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

|                                                 |   |  |   |
|-------------------------------------------------|---|--|---|
| Brievenbus                                      | X |  |   |
| (Voordeur)bel                                   | X |  |   |
| Alarminstallatie                                |   |  | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X |  |   |
| Rookmelders                                     | X |  |   |



# Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Klok)thermostaat                                                     |               |          | X            |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |               |          |              |
| - CV-installatie                                                      | X             |          |              |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |
| - Voorzetraam boven voordeur                                          | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |               |          |              |
| Losse planten/boompjes in potten                                      |               | X        |              |

# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 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

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

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?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?



# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 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?

rijksmonument

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Ja

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Ja

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Ja

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

# Vragenlijst

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee



# Vragenlijst

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

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

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, woonhuis met kantoor aan huis opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

# Vragenlijst

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Ja

Zo ja, waar?

Achtergevel vanwege gebrekkige riolering en hemelwaterafvoer. Dit is in 2024 verholpen door nieuwe riolering en hemelwaterafvoeren en drogen van de muren.

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Voorzijde is al van voor 1900 verzakt en voegwerk gerepareerd.

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend



# Vragenlijst

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

Huis is tijdens renovatie aan de binnenzijde geïsoleerd (enkelsteensmuren die van binnen zijn ingepakt met isolatiemateriaal, waarna voorzetwanden zijn geplaatst). In 2019

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Plat dakje achter badkamer is ons balkon. Dit bitumen is vervangen in 2024.

Overige daken:

Dit zijn 2 schuine daken bovenop het huis (vroeger waren het 2 huizen die nu verenigd zijn), deze zijn tijdens grote renovatie in 2019 van binnenuit geïsoleerd waarna de originele dakpannen zijn teruggelegd (ivm rijksmonument)  
Dak van aangebouwd huisje achterzijde is niet geïsoleerd, we weten niet hoe oud dit is.

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

# Vragenlijst

Zo ja, waar?

Bij de schoorsteen in de keuken.  
Dit is verholpen door de  
loodslabben bovenop het huis  
te vervangen.  
In de kleine kamer achterin,  
eerste etage. Dit is verholpen  
door de loodslabben op het  
aangebouwde dak te vervangen.

## Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Beide puntdaken in 2019 bij renovatie.

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Ja

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

Niet bekend

Overige daken:

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend



# Vragenlijst

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak van aangebouwd huisje achterzijde is niet geïsoleerd, we weten niet hoe oud dit is.

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hout

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

augustus 2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schildersbedrijf Klappe

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

# Vragenlijst

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

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

|                                                                                                                                                     |                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                                                                              | Ja                                                                |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | Monumentenglas - zo isolerend mogelijk als was toegestaan in 2019 |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                          | Nee                                                               |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                           | Alleen het WC-raampje begane grond is enkel glas en origineel.    |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

|                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Nee |
| Zo ja, waar?                                                                                                |     |

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

|                                                                                                    |                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Ja                                                                                               |
| Zo ja, waar?                                                                                       | Achtergevel buiten en de gangmuren begane grond (vanwege lekkende riolering en hemelwaterafvoer) |

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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



# Vragenlijst

Zo ja, waar?

Op de wand bij de schoorsteen in de keuken, voordat de lekkage daar was gerepareerd. Dit is nu verholpen.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

# Vragenlijst

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Alle vloeren niet geïsoleerd.  
Begane grond rechts is op zand  
gebouwd, begane grond links  
boven de kelder.

Wel zijn op alle houten  
verdiepingsvloeren  
stabiliserende vloerdelen  
geplaatst.

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Niet bekend

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de  
kruipruimte c.q. kelder?

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



# Vragenlijst

## Installaties 7 A.

|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?<br>(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | Remeha CV ketel<br>Bellfire gashaard type UNICA 75                                                                                               |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                                                                                                                                              | Ja                                                                                                                                               |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)                                                                                                                         |                                                                                                                                                  |
| Merk van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                                      | Remeha Calemta 40C<br>Bellfire                                                                                                                   |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                              | Remeha CV ketel - 6 maart 2025<br>Bellfire gashaard type UNICA 75                                                                                |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                          | Remeha - van vorige eigenaren en hergebruikt bij renovatie 2019 en functioneert nog steeds goed<br>Bellfire gashaard in salon, geplaatst in 2019 |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                                                          | Remeha -<br>Bellfire - najaar 2024                                                                                                               |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                                                                                                                                             | Ja                                                                                                                                               |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                                                                                                                 | Energiewacht (Remeha)<br>Potgieter te Heino (Bellfire)                                                                                           |

## Installaties 7 B.

|                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee |
| Zo ja, wat is u opgevallen?                                                                                                                                                                               |     |

## Installaties 7 C.

# Vragenlijst

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

# Vragenlijst

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).  
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.



# Vragenlijst

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

In 2024 schoorsteen geveegd in de salon (bij HR gashaard).  
De schoorsteen in de eetkamer is in 2019 geveegd, maar deze schoorsteen mag niet gebruikt worden omdat hierin geen goede metalen pijp geplaatst is. Dit kan brandgevaar opleveren.

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Januari 2025, in de winter

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Volledig nieuwe elektra aangelegd in 2019 met extra stroom groepen

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

# Vragenlijst

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

In 2019, ventilatie voor WC en badkamer

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2019

## Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2023

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

# Vragenlijst

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2019

Er is een Upfall douche, die water kan recyclen, zodat je minder water verbruikt. Deze moet op de juiste manier gebruikt worden, gebruiksaanwijzing aanwezig.

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Ja

Zo ja, welke?

riolering onder de marmeren gang begane grond, deze is vervangen, inclusief de marmeren vloer

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2019



# Vragenlijst

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2019

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? Staande voor de woning, rechts gebouwd rond 1680, links van iets latere datum (onbekend). In de 18e eeuw (na 1750) zijn beide huizen met 1 Empire gevel verenigd tot 1 huis  
Bouwhistorisch onderzoek aanwezig

## Diversen 9 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.) Nee

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

# Vragenlijst

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

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 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) Nee

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

# Vragenlijst

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

## Diversen 9 J.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of  
zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 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)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/  
of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Complete verbouwing  
binnenkant met architect en  
toestemming  
monumentencommissie in 2019



# Vragenlijst

|                                                |                                                                                       |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, in welk jaartal?                        | 2019                                                                                  |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | Aannemersbedrijf Eikenaar,<br>installatiebedrijf Bouwmeester,<br>Blossom architecture |

## Diversen 9 N.

|                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Is er sprake van glasvezel internet? | Nee |
|--------------------------------------|-----|

## Diversen 9 P.

|                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel? | Nee |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, welke label?

## Vaste lasten 10 A.

|                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 842  |
| Belastingjaar?                                                      | 2025 |

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 854000 |
| Peiljaar?             | 2024   |

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 725  |
| Belastingjaar?                                                | 2025 |

# Vragenlijst

## Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                           |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?<br>(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 403  |
| Belastingjaar?                                                                                                            | 2025 |

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? | 150  |
| Gas:                                                                |      |
| Elektra:                                                            | 50   |
| Water:                                                              | 13   |
| Stadsverwarming:                                                    |      |
| Anders:                                                             |      |
| Te weten:                                                           |      |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):  | 991  |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                           | nvt  |
| Elektriciteit laag (kWh):                                           | nvt  |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                         | 2664 |
| Water (m3):                                                         |      |
| Stadsverwarming (GJ):                                               |      |
| Anders:                                                             |      |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                  | 2    |

## Vaste lasten 10 F.

|                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                                |     |

# Vragenlijst

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom:

Duur:

## Vaste lasten 10 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

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? Dit gaat veranderen, wij hebben er 1.

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? 250

## Garanties 11 A.



# Vragenlijst

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

Ja

Zo ja, welke?

Keukenapparatuur heeft mogelijk nog garantie?

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

We hebben alle facturen en gebruiksaanwijzingen beschikbaar en zullen die achterlaten.

De schoorsteen in eetkamer mag niet gebruikt worden (brandgevaar ivm constructie) dus de kachel eronder (die het prima doet) staat er voor de sier en hoort bij de koop.

Het bad heeft een whirlpool functie die het doet, maar de motor maakt zoveel herrie dat we deze daarom nooit gebruiken. Ook het vermelden waard om de verwachtingen van kopers te managen.

# Even voorstellen

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaar van de woning, voor de door u getoonde interesse. Als verkopend makelaar zijn wij graag bereid u te informeren over deze woning. In deze brochure vindt u een reeks aan gegevens over de woning. Een aantal foto's en, indien beschikbaar, plattegronden completeren het geheel. Wanneer u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure bel ons gerust voor meer informatie. Ons kantoor is geopend op werkdagen van 08.30 uur tot 17.30 uur. Daarnaast komen wij graag bij u thuis om u vrijblijvend een indicatie te geven van de waarde van uw woning. Graag ontvangen wij van u een reactie naar aanleiding van de bezichtiging of het opvragen van deze brochure. De verkopers stellen uw reactie erg op prijs. Voldoet deze woning niet aan uw woonwensen, dan kan Rodenburg Makelaars u begeleiden in de zoektocht naar de juiste woning. Het is mogelijk om Rodenburg Makelaars in te schakelen als aankopend makelaar. Zowel voor een eenmalige aankoop als de totale begeleiding helpen wij u graag verder! Graag tot ziens! Rodenburg Makelaars, dynamisch tot uw dienst ...

Deskundigheid

Aandacht **Passie**

**Service**

Beste promotie

Persoonlijke  
benadering

**Prijs/kwaliteit**

Goed bereikbaar





Hanekamp 2 | 8023 TH Zwolle  
 zwolle@rodenburg.nl  
 rodenburg.nl | 038 4 222 222



**Rodenburg**  
 Makelaars