

Bosrijk wonen



WAPENVELD | Noorderkampweg 7 b vraagprijs € 995.000 k.k.

KOLE 
makelaars

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



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1979
Soort:	villa
Kamers:	8
Inhoud:	1382 m ³
Woonoppervlakte:	304 m ²
Perceeloppervlakte:	1349 m ²
Overige inpandige ruimte:	69 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	17 m ²
Energie label	C
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Ruim en karaktervol

Royale villa met karakter en moderne uitbouw op een unieke bosrijke locatie op de Veluwe.

Op een van de mooiste, bosrijke plekken van de Veluwe staat deze royale vrijstaande villa, die zich kenmerkt door sfeer, ruimte en een bijzonder stijlvolle uitbouw. Hier woont u midden in het groen, met alle comfort van nu én op korte afstand van voorzieningen en uitvalswegen.

Deze karaktervolle villa werd oorspronkelijk gebouwd in 1978 en in 2002 uitgebreid met een hoogwaardige, moderne aanbouw. De moderne tuinkamer, een absolute blikvanger, is bekleed met strakke zinken felsbanen en verbindt binnen met buiten op een prachtige manier. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier het hele jaar door van een zee aan licht en prachtig uitzicht op de bosrijke tuin. De oorspronkelijke woning biedt bovendien volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Met een woonoppervlak van maar liefst ca. 300 m² biedt deze villa alle ruimte die u zich kunt wensen. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, twee badkamers en meerdere

multifunctionele ruimtes, waaronder een bibliotheek, atelier en een werkkamer. Of u nu een groot gezin heeft, aan huis werkt of hobby's heeft die om ruimte vragen: deze woning past zich aan uw levensstijl aan.

De royale tuin rondom de woning biedt veel privacy en vormt een oase van rust. Een ideale plek om te ontspannen, tuinieren of buiten te tafelen. Dankzij de ligging aan de rand van het bos begint uw wandeling of fietstocht letterlijk bij de voordeur.

'Wapenveld-Noord' kenmerkt zich door veel privacy en rust, terwijl het toch heel centraal is gelegen. De nabijgelegen kern van Wapenveld en voorziet in de dagelijkse behoefte en Hanzestad Hattem met het pittoreske centrum is op 3 kilometer afstand. Binnen 10 minuten bent u op de snelwegen (A50/A28) en met een kwartier rijden bent u in Zwolle waar ook het centraal station is. Een betere combinatie tussen het buitenleven en een centrale ligging is niet denkbaar.



Indeling

Begane grond:

Riante, lichte entreehal met vide, fraaie trapopgang, garderobe, meterkast en een modern toilet met fontein. De royale woonkamer is voorzien van een sfeervolle kachel en een schuifpui naar het terras. Open keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en uitzicht op de voortuin. Prachtige tuinkamer met schuifpui, stijlvolle afwerking en indrukwekkende zichtlijnen op het groen. Bibliotheek/werkkamer: een ideale plek voor lezen of thuiswerken in alle rust. Boven de bibliotheek bevindt zich een atelier met toegang tot een dakterras, perfect voor creatieve activiteiten, als werkruimte of zelfs als extra slaapkamer. Praktische bijkeuken met toegang tot een grote kelder, waar ook de opstelling van de CV ketel is geplaatst.

Aan de westzijde van de woning bevinden zich een werk-/slaapkamer, een gang met toegang tot een ruime slaapkamer, een kleedkamer en een complete badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en bidet.

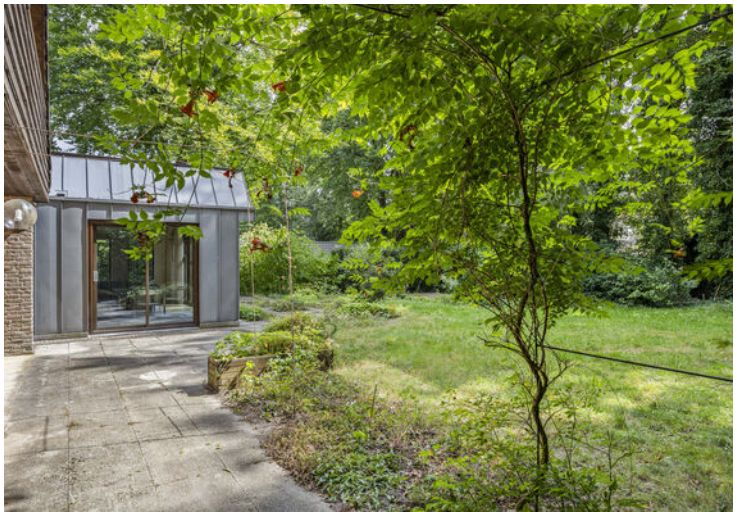
De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot een doka (donkere kamer), die u desgewenst kunt omvormen tot extra bergruimte of hobbykamer. Twee ruime slaapkamers met vaste kasten, beide met toegang tot het balkon. Tweede badkamer die is voorzien van een wastafel, douche en toilet.

Tuin:

De fraai aangelegde, bosrijke tuin beschikt over meerdere terrassen en een berging. Er is tevens voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.















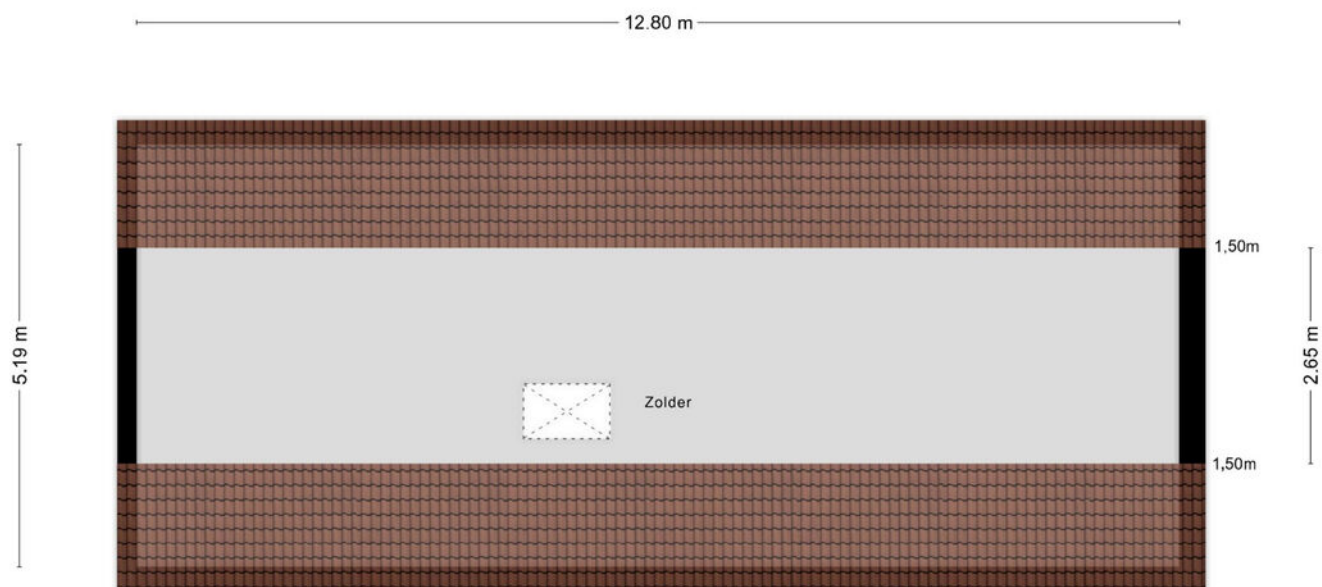
Begane grond



Eerste verdieping



Zolder



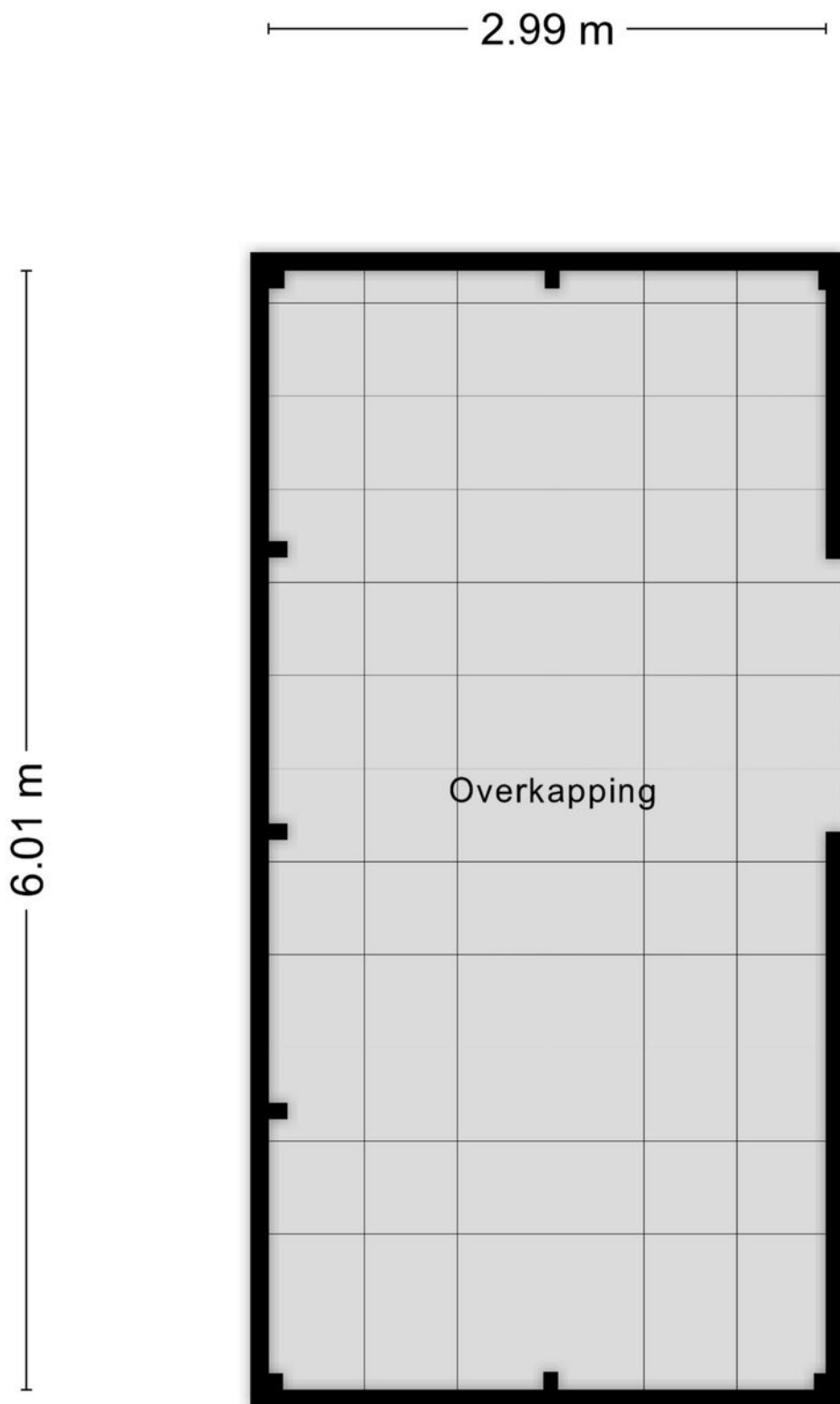
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder

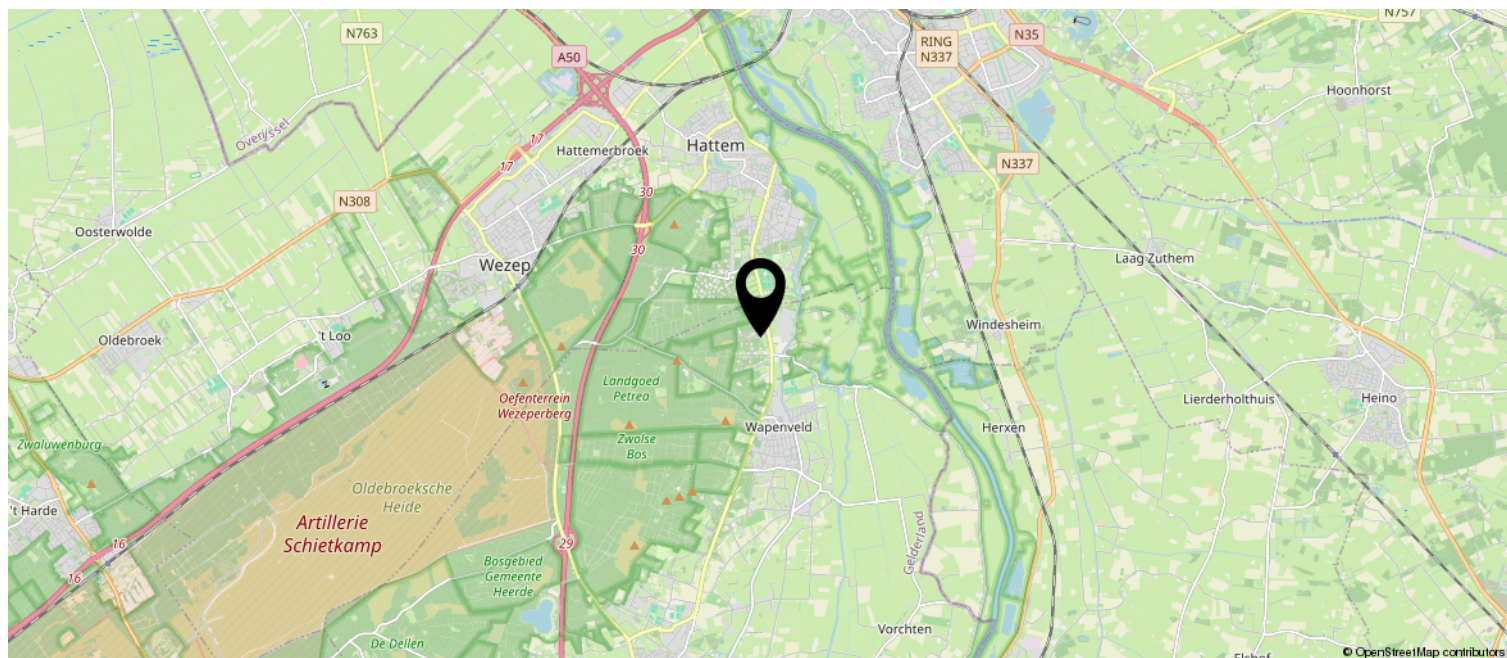
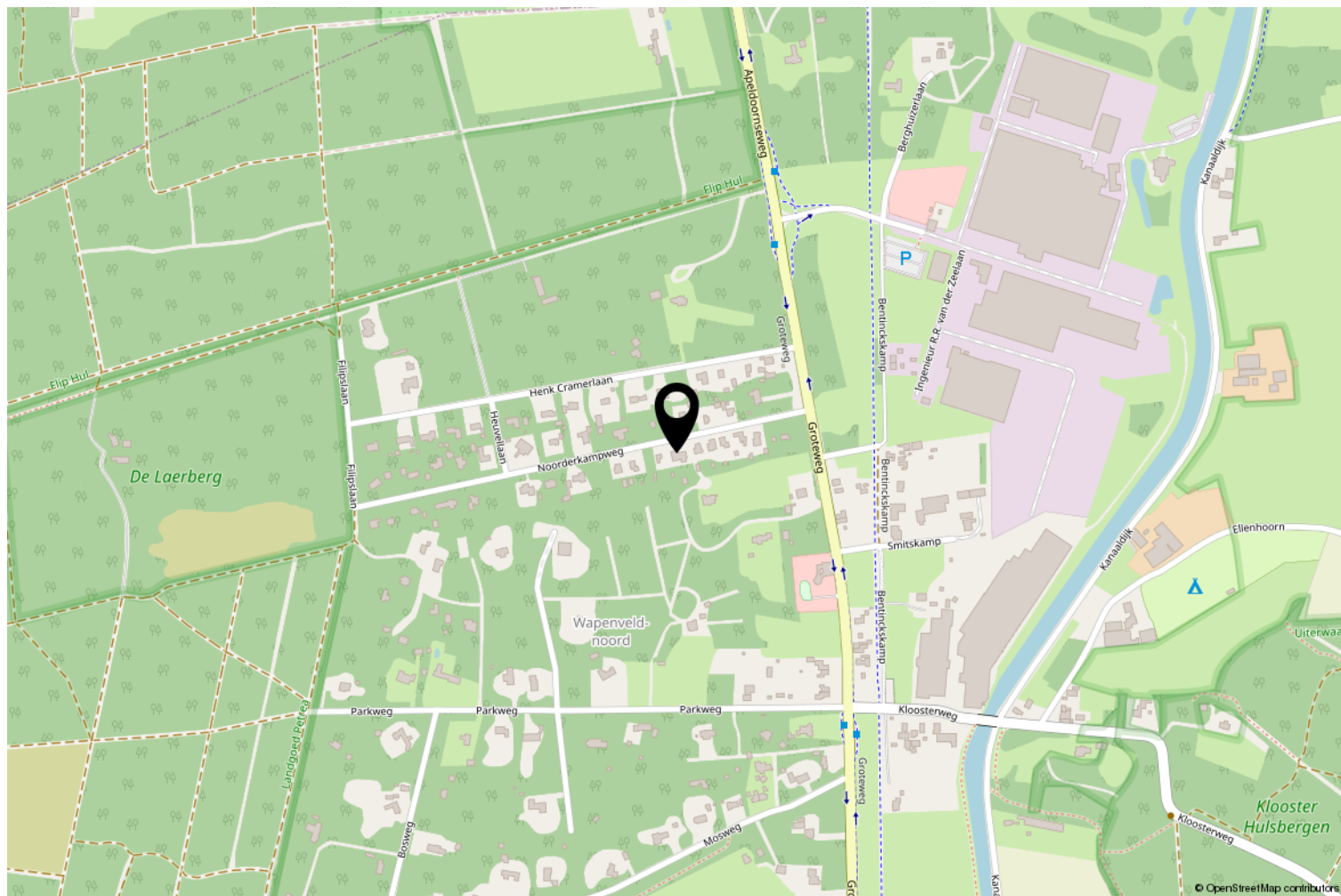


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping/berging



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 8191jg 7b



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerde

Sectie A

Perceel 3061

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Wonen in Wapenveld

Het dorp

Het dorp Wapenveld behoort tot de gemeente Heerde en vormt de verbinding tussen de Veluwe en de IJssel. De naam Wapenveld is afkomstig van 'wapel' en dat is een oud woord voor moerasachtig, laaggelegen gebied. Wapenveld ligt dan ook op het laagste puntje van de Oost-Veluwe.

Wapenveld is prachtig gelegen tussen de rivier de IJssel en de bossen en heidevelden van de Veluwe. De kern van het dorp bestaat uit woningen en winkels, het grootste deel is gebouwd rond 1960.

Het centrum bevindt zich aan de Klapperdijk. Ten oosten van het dorp zijn er glooiende weilanden die doorlopen tot aan de IJssel en ten westen de uitgestrekte bossen.

Outdoor activiteiten

De natuur in en rondom Wapenveld heeft veel te bieden. De gebieden lenen zich perfect voor een wandeling, een fietstocht, sport of dagrecreatie. Voor outdoor activiteiten kunt u terecht bij Vrieze's Erfgoed. Hier kunt u bijvoorbeeld gaan kanovaren en kinderen kunnen hier vlotten bouwen.

Veel te bieden

Met een unieke mix van natuur en steden om de hoek is Wapenveld een bijzondere plek om te wonen. Of u nu een gezellige avond uit wilt in Zwolle of Apeldoorn of juist van de rust wilt genieten op de Veluwe: Wapenveld biedt u het u!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Meubels in tuinkamer	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regenton	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

**VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING
ALGEMEEN (2022)**

1. Voor welke woning (adres) wordt deze informatielijst ingevuld?	Noorderkampweg 7B, Wapenveld
2. Wat is het bouwjaar van de woning?	1979
3. Wat is het bouwjaar van eventuele aanbouwen, dakkapellen of bijgebouwen?	2002
4a. Bent u de huidige bewoner? Indien er 'nee' is geantwoord, zal in de koopakte het volgende artikel worden opgenomen: Geen zelfbewoning: Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. 4b. Sinds wanneer bent u eigenaar/bewoner?	Nee
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?	Mogelijk 2002 door Duinkerken Schildersbedrijf
7a. Van welk jaar is de keuken en de inbouwapparatuur?	2002
7b. Van welk merk is de keuken?	Niet bekend
8. Van welk jaar is het sanitair? (toilet/badkamer)	Toilet mogelijk van 2002 Badkamers waarschijnlijk van het bouwjaar
9a. Van welk bouwjaar zijn de CV-ketel en/of de warmwatervoorziening?	2019
9b. Van welk merk is de CV-ketel?	Remeha Calenta Ace 40C CCS
9c. Wie heeft deze geïnstalleerd?	Niet bekend
9d. Wanneer was de laatste onderhouds/controlebeurt?	In 2022 onderhouden door Aalberts installaties
10. Zijn er nog (andere) verbeteringen of vernieuwingen uitgevoerd aan de woning? (zoals nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektrische leidingen, loden leidingen, groepenkast etc.) Zo ja, welke en wanneer?	Isolatie van de vloer in 2021

11. Zijn er de laatste jaren gebreken hersteld of reparaties uitgevoerd? (bijv. verhelpen lekkages of verstoppingen, reparaties aan kozijnen, herstel of platte daken) Zo ja, welke en wanneer?	Niet bekend
12. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de woning ? (zoals houtrot deuren, kozijnen of boeiboorden, lekkages of vochtproblemen/schimmel, verstoppingen, problemen met fundering, vloeren, plafonds, muren of dak, houtworm/houtvernielers, zwammen, ongedierte, knallende dakplaten etc.) Zo ja, welke?	Vocht en schimmel in badkamer beneden Er zit speling in het raam/kozijn van de badkamer beneden Kraan badkamer boven is kapot Houtrot boeidelen tuinkamer
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?	Nee
16. Wat is de staat en ouderdom van eventuele platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	Niet bekend
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?	Ja, kraan in badkamer boven Modernisering van de woning
18. Zijn er aanschrijvingen of herstellingen voorgeschreven door de overheid, brandweer of nutsbedrijven?	Niet bekend

BOUWTECHNISCH

19. Wat is de bouwaard van de buitengevels? (steens of spouwmuren)	Spouw en skeletbouw
20. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton)	Begane grond vermoedelijk NeHoBo vloer Eerste verdieping: Beton of ander steenachtig materiaal Zolder: Hout Aanbouw beton en hout
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).	Niet bekend
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 kruipruimte?	Ja, kruipruimte in kelder
24. Is de kruipruimte of indien aanwezig kelder of souterrain het gehele jaar droog?	Ja, voor zover bekend

25. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen? (bijv. hout, hardhout, kunststof, aluminium)	(Hard)hout Aluminium Kunststof dakramen aanbouw	
26. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd)	Nee	
27a. Hoe is de woning geïsoleerd?	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	Ja Ja Ja, deels Ja
27b Zijn er nog bijzonderheden inzake de isolatie (bijv. na-isolatie spouw?) Zo ja, dan graag bijzonderheden vermelden (bijv. datum en wijze van uitvoering)	Vloer na-geïsoleerd met PUR Spouw- en dakisolatie van het bouwjaar,	
28. Hoe zijn eventuele aanbouwen geïsoleerd? Serre/tuinkamer	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	Ja Ja Ja Ja
29. Hoe zijn eventuele bijgebouwen geïsoleerd? Materiaal: Voorzieningen:	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	N.v.t.
30. Is alle dubbele beglazing van de woning nog in goede staat? (geen aanslag/ condensvorming)	Enkele lekkende ramen	
31. Bent u nog in het bezit van alle sleutels van alle deuren en ramen? Zo nee, van welke niet?	Voor zover bekend wel	
32. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen)	Niet bekend	

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)	11 groepen
35a. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Ja
35b. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel ?	Onbekend
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)	Begane grond vloerverwarming Houtkachel Radiatoren
38. In geval van vloerverwarming, in welke vertrekken is deze aangelegd?	Begane grond grotendeels
39. Hoe geschiedt de warmwatervoorziening? (bijv. via c.v. ketel, geiser, elektrische of gasboiler, close-in boiler keuken)	C.v. ketel

40. Is er een open haard of houtkachel of is er een aansluiting hiervoor? Zo ja, hoe is de trek en de staat van dit kanaal? Wanneer is deze voor het laatst gebruikt? Wanneer is deze voor het laatst geveegd?	Ja Niet bekend
41. Heeft uw woning een mechanisch ventilatiesysteem? Hoe is de staat?	Ja Onbekend
42a. Zijn er zonnepanelen aanwezig? Zo ja, hoeveel panelen zijn het? Werken deze goed? Van welk bouwjaar zijn de panelen? Door wie zijn ze geïnstalleerd?	Nee
42b. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals warmterugwininstallatie, ventilatiesysteem, krachtstroom, waterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonneboiler, etc.) Zo ja, door wie zijn deze aangelegd?	Nee
42c. Zijn er rookmelders aanwezig? (verplicht vanaf 1-7-'22)	Niet bekend

GROND, ERFGRENZEN EN OMGEVING

43. Kloppen de erfafscheidingen voor zover bekend met de kadastrale grenzen? (In de praktijk kunnen de feitelijke erfgrenzen afwijken van de officiële grenzen. Koper wordt tevens geadviseerd om zelf te onderzoeken of de erfgrenzen kloppen of dit te laten uitmeten door het Kadaster).	Ja, voor zover bekend
44. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk)	Niet bekend
45. Is er door burens gebouwd op uw grond of heeft u gebouwd op grond van de burens? Zo ja, graag toelichten.	Nee
46. Heeft u grond in gebruik van anderen of hebben anderen grond bij u in gebruik? (bijvoorbeeld strookje grond van gemeente of burens). Zo ja, graag toelichten. (Indien dit eventueel het geval is, dan zijn deze afspraken persoonsgebonden. Verkoper kan koper niet voortzetting van het gebruik garanderen, koper dient zelf voor aankoop te informeren over de mogelijkheid van overname van de afspraken.)	Ja, zie kadaster
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, wel erfdienstbaarheid van pad/uitweg
49. Hoe is de gezinssamenstelling en de leeftijd van de burens? (links, rechts, achter en eventueel burens boven en onder)	Divers
50. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burens of woonomgeving? (bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeershinder). Zo ja, welke?	Prettige woonomgeving

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.	Voor zover bekend niet
---	------------------------

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 gezien het bouwjaar
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).	Nee
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?	Niet bekend

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? Zo ja, welke? Voor de letterlijke tekst van eventuele bepalingen wordt verwezen naar het Bewijs van Eigendom en bij appartementen naar de bepalingen in de reglementen en de splitsingsakte. Zijn deze beschreven?	Ja, toegangspad naar de weg
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.	Nee

van de rechter bij curatele, onder bewindstelling, minderjarige eigenaren of toestemming van derden zoals curator, erfverpachter, Vereniging van Eigenaren of de bank/hypotheekhouder)	
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 voorwaarde dat de gehuurde apparaten achterblijven en koper deze huurcontracten overneemt.) Zo ja, zijn deze overdraagbaar aan de koper? Hoe lang loopt het contract nog en wat is de huurprijs? Kan het contract afgekocht worden? Zo ja, wat is de afkoopsom?	Nee
63. Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar (bijv. plat dak, Woningborg, SWK, apparaten, installaties)?	Niet bekend

PUBLIEKRECHTELIJK

64. Zijn voor de woning alsmede voor de aanbouwen en bijgebouwen (zoals schuur, garage, overkapping) de eventueel vereiste bouwvergunningen verleend? Zo nee, voor welke niet? (Koper dient dit ook zelf te controleren bij de gemeente)	Ja
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 en bos
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	Nee

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?	
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 bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het waterschap?	Nee

FINANCIEEL/FISCAAL

74. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke afvalstoffenheffing? (per jaar)	€ 202,20
75. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke rioolbelasting? (per jaar)	-
76. Hoeveel m3 gas gebruikt u per jaar. En hoeveel kWh elektriciteit gebruikt u per jaar? Indien u zonnepanelen hebt, hoeveel hebben deze het afgelopen jaar opgeleverd?	-
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?	Niet bekend
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 C

83. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen?	As is, where is clause is van toepassing: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, dat de onroerende zaak gemoderniseerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.
84. Hebt u zaken zelf in uw woning verbouwd? Zo ja, welke?	Nee

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 nieuwbouwwontwikkeling.



Commercieel Binnendienst Medewerker

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



Telefoniste receptioniste

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



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!

