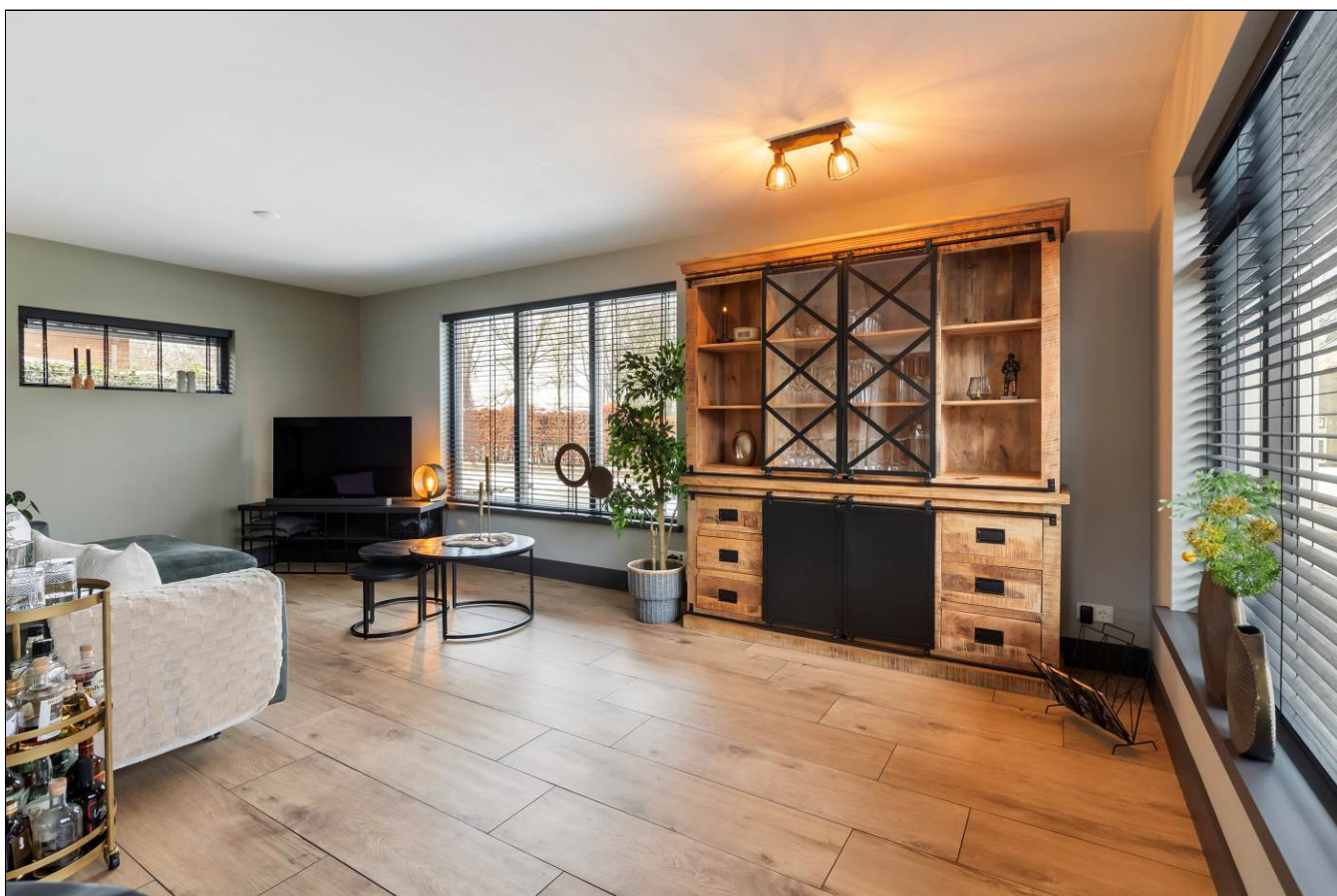


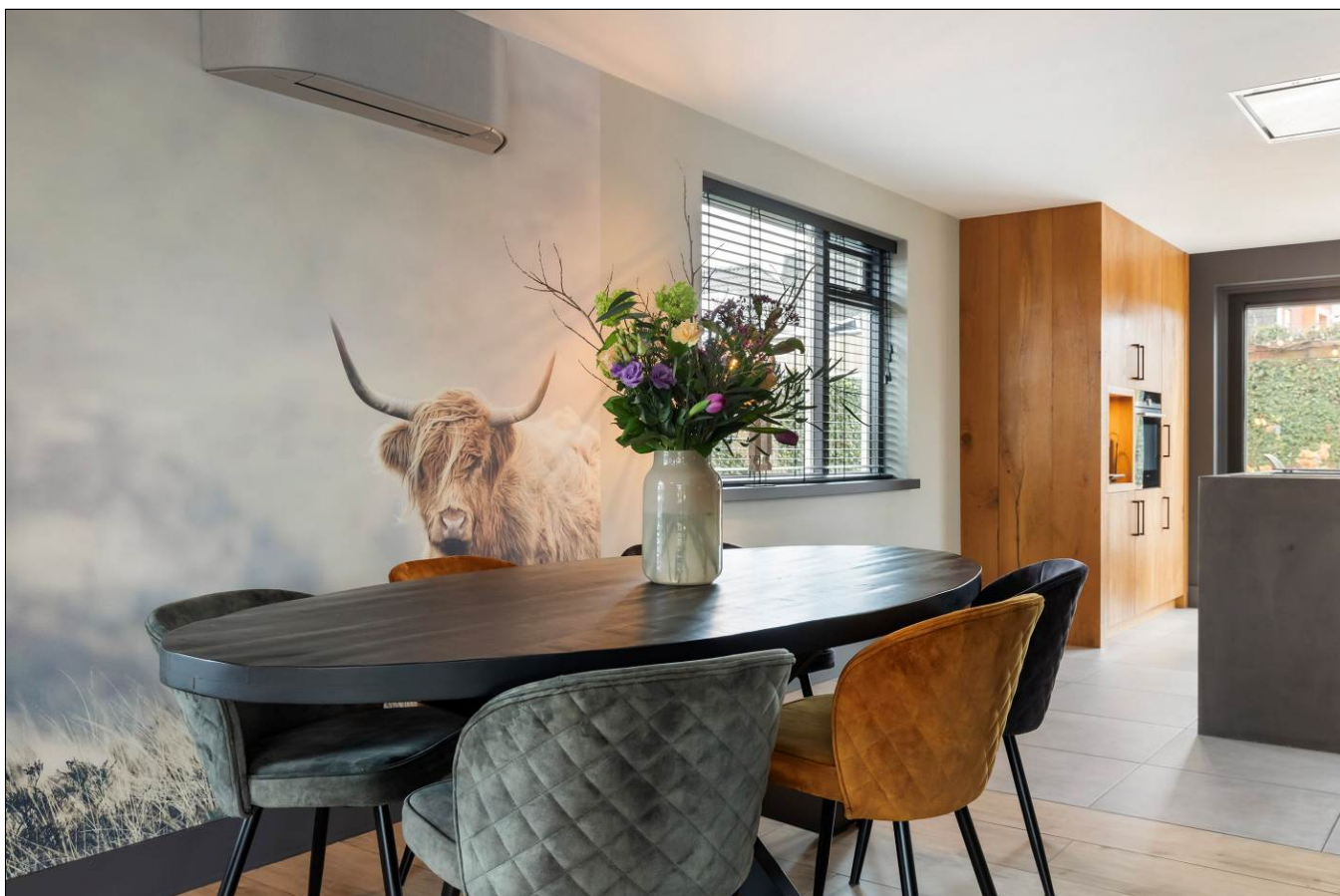


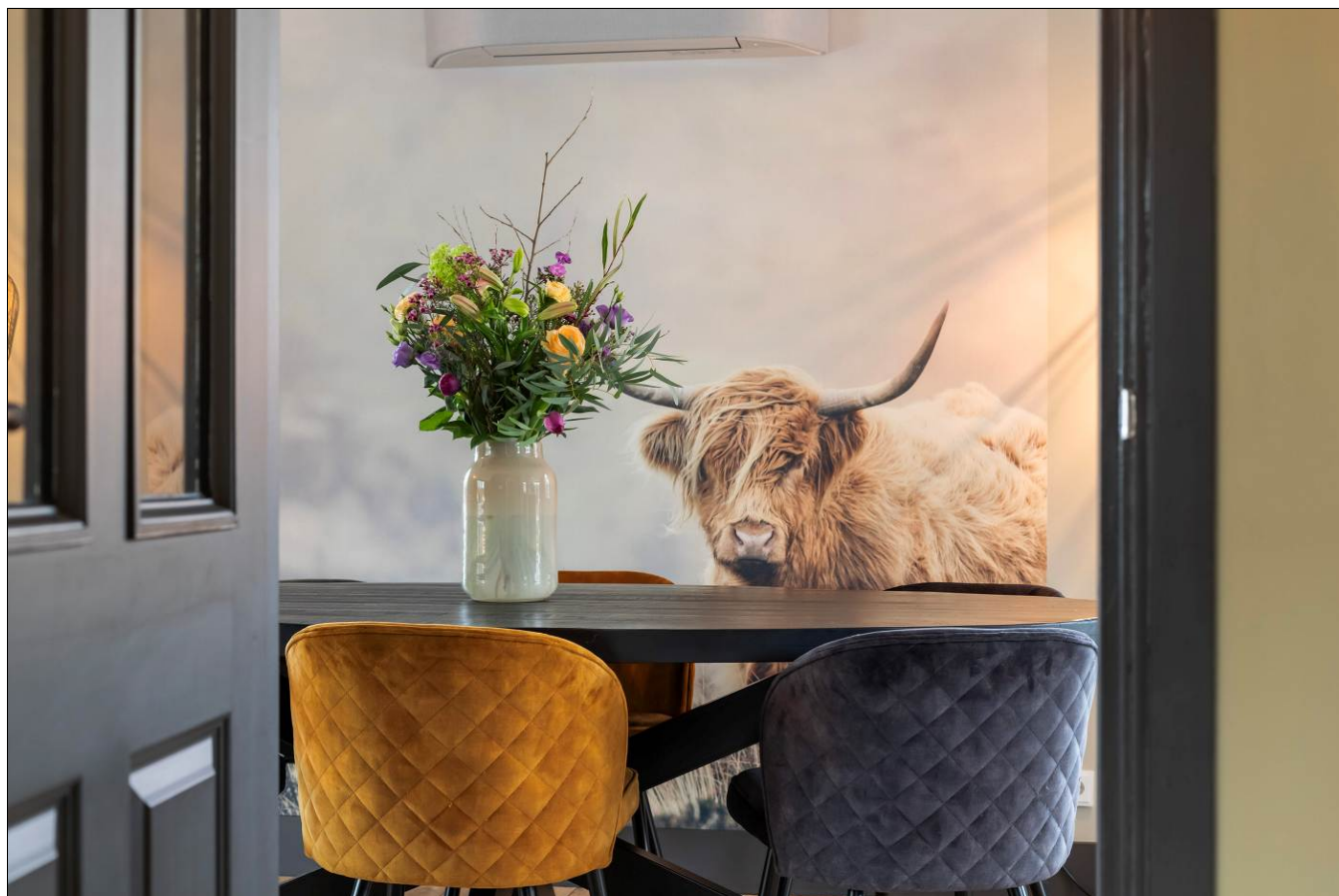
Oene, Groeneweg 3

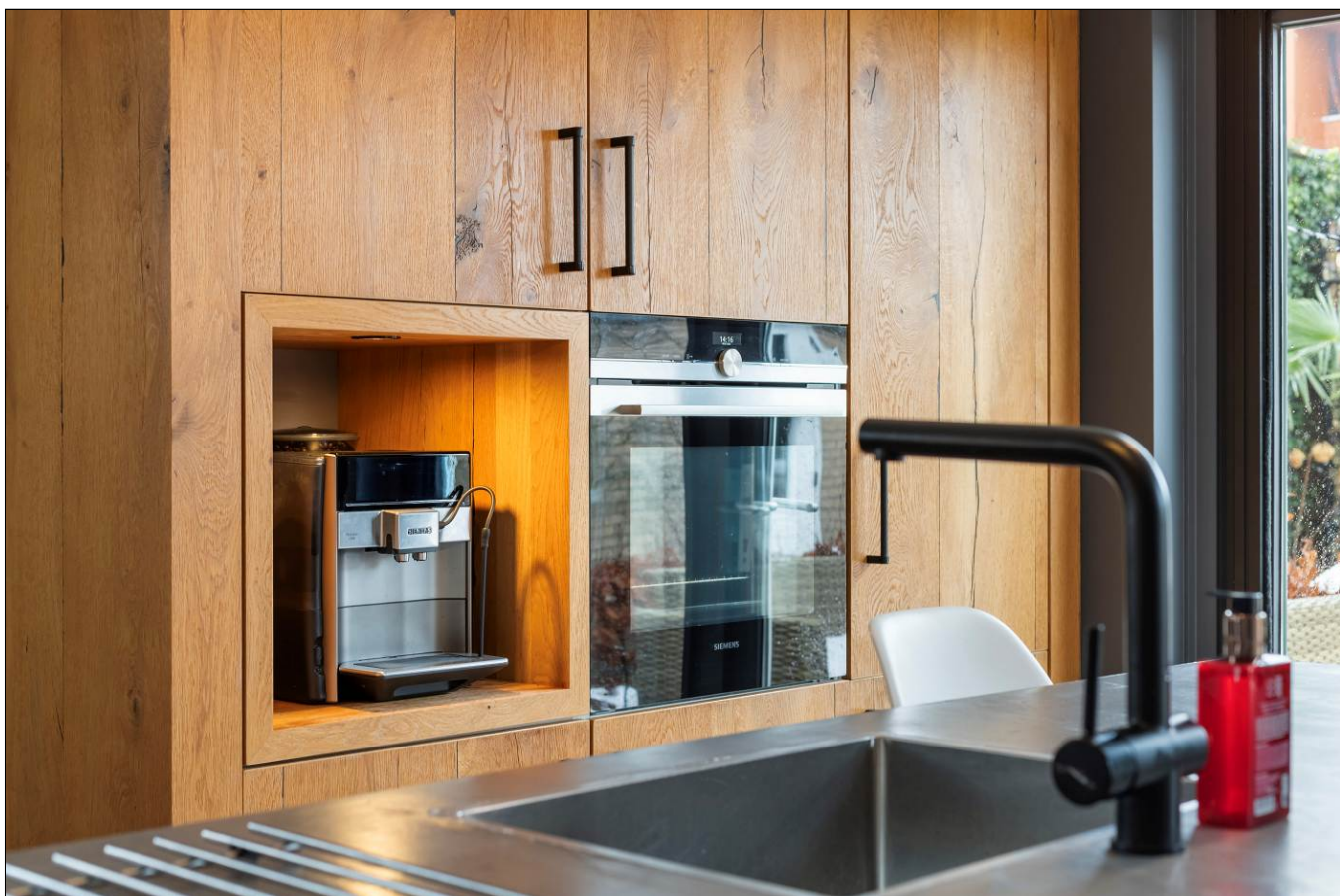








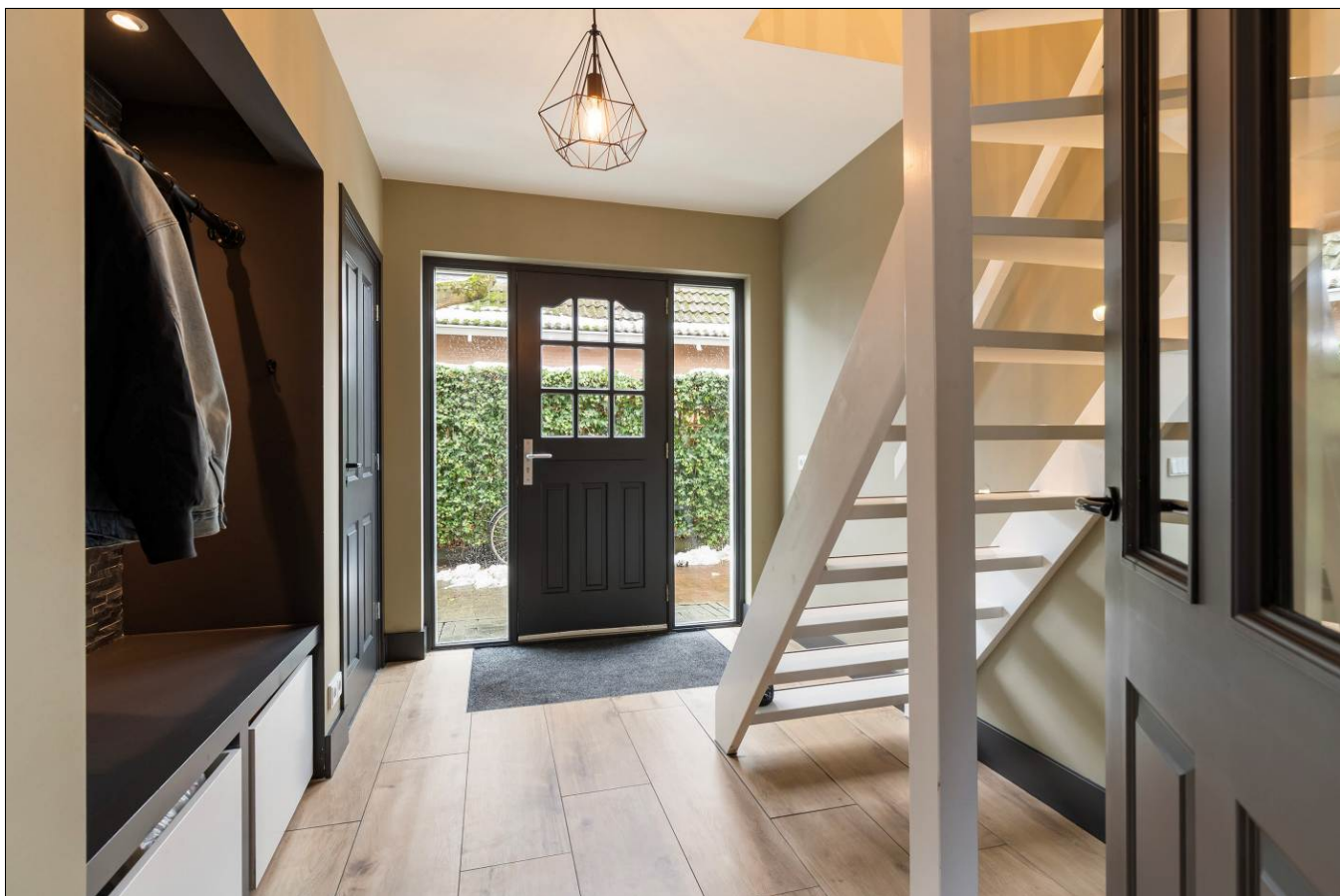


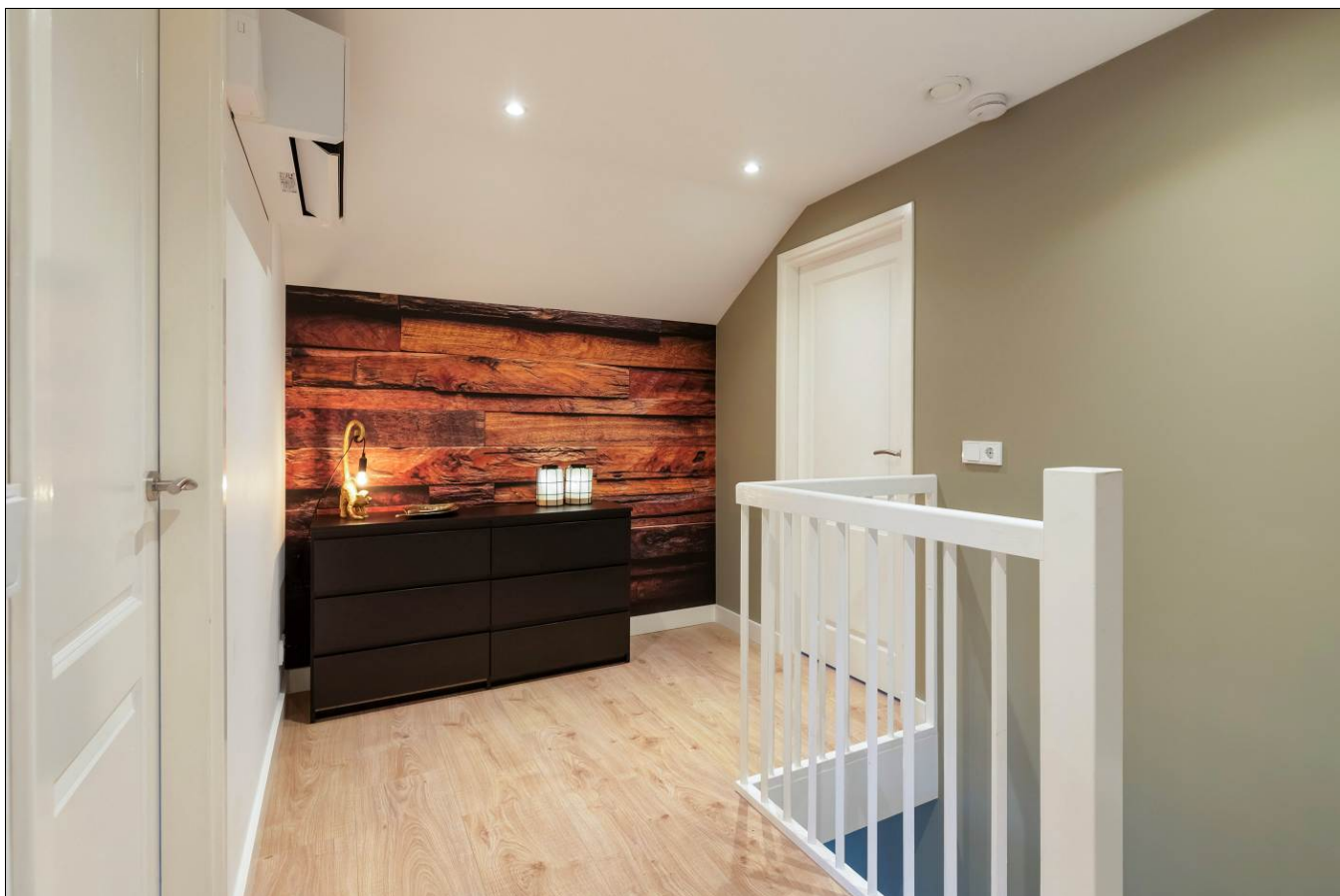




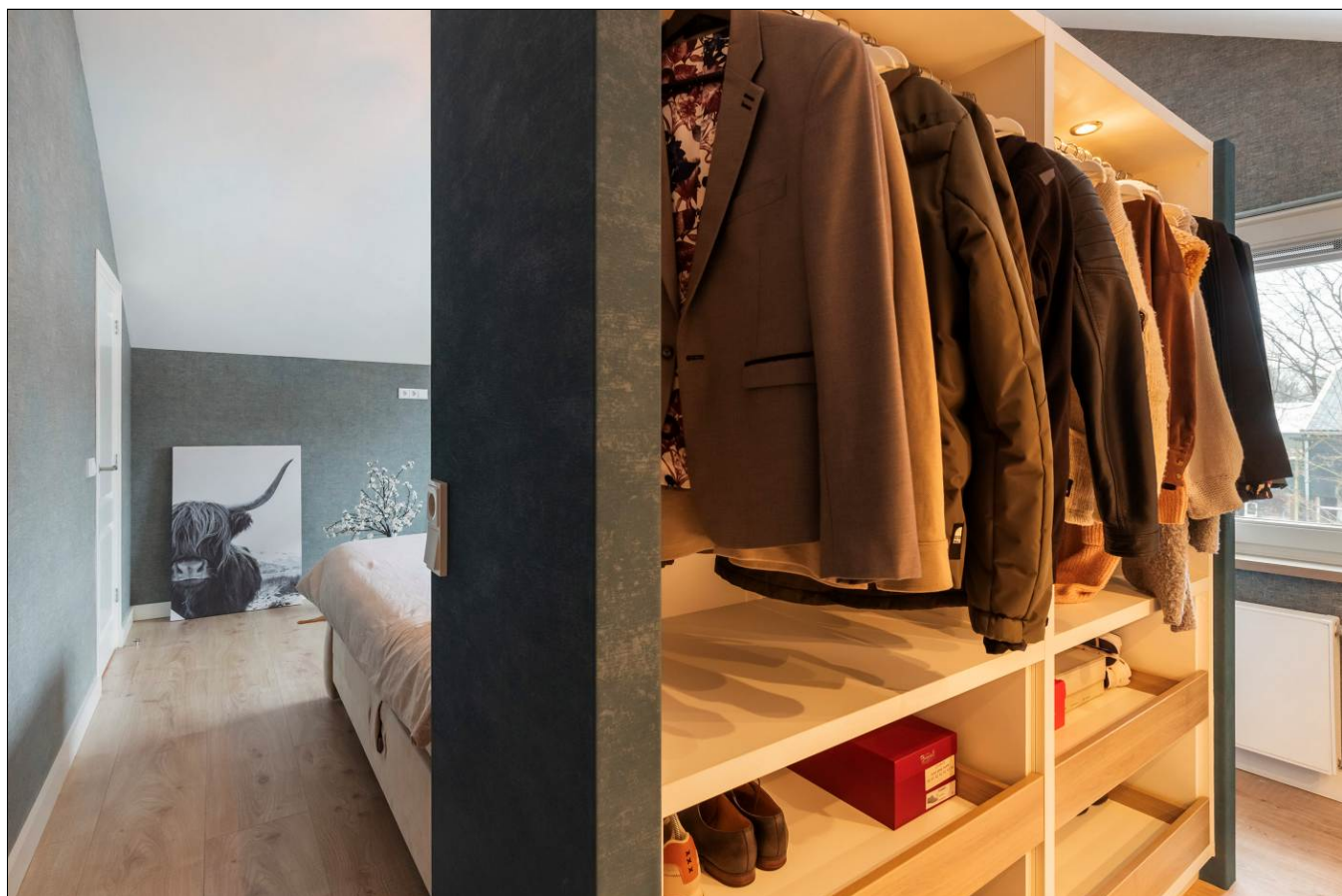
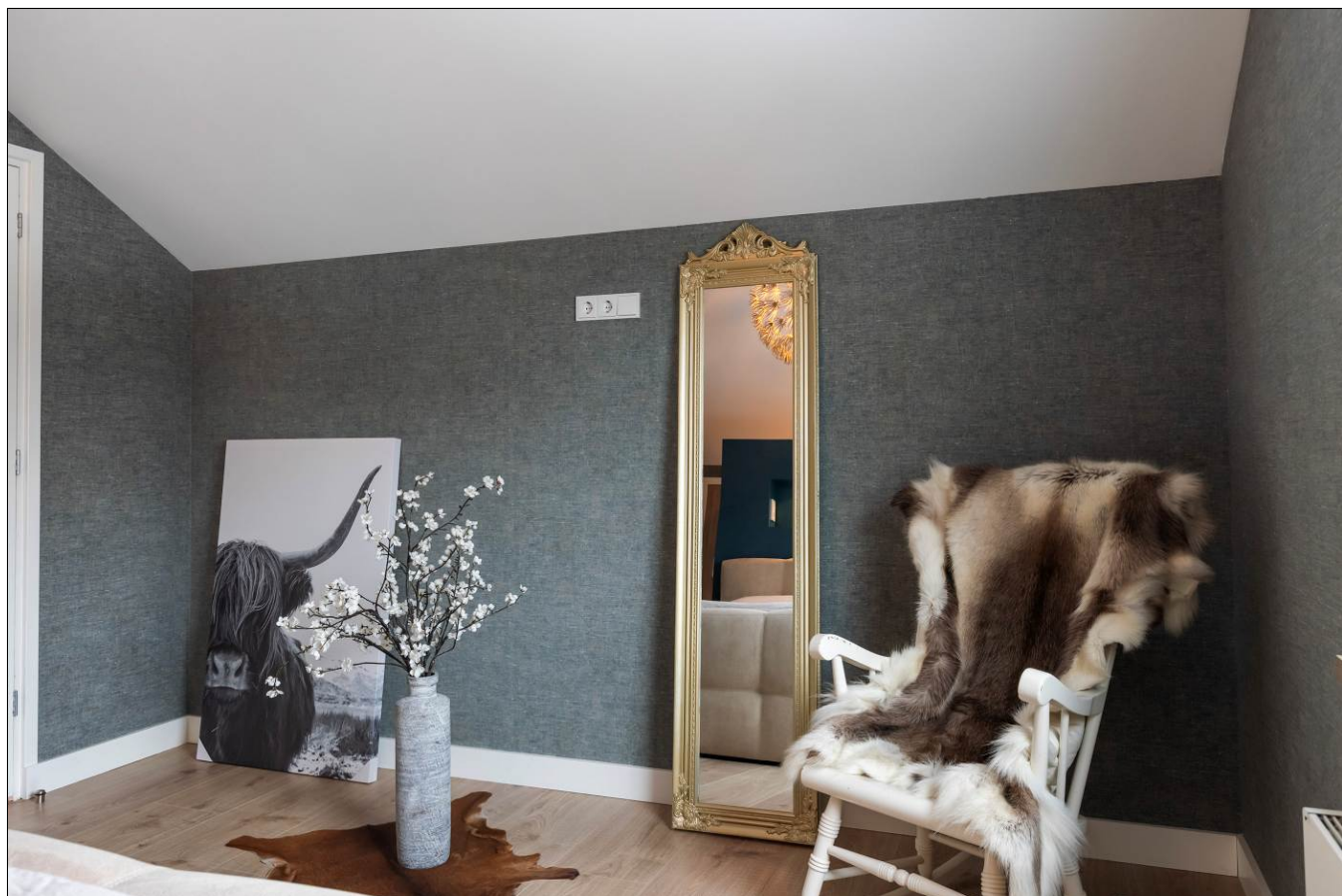


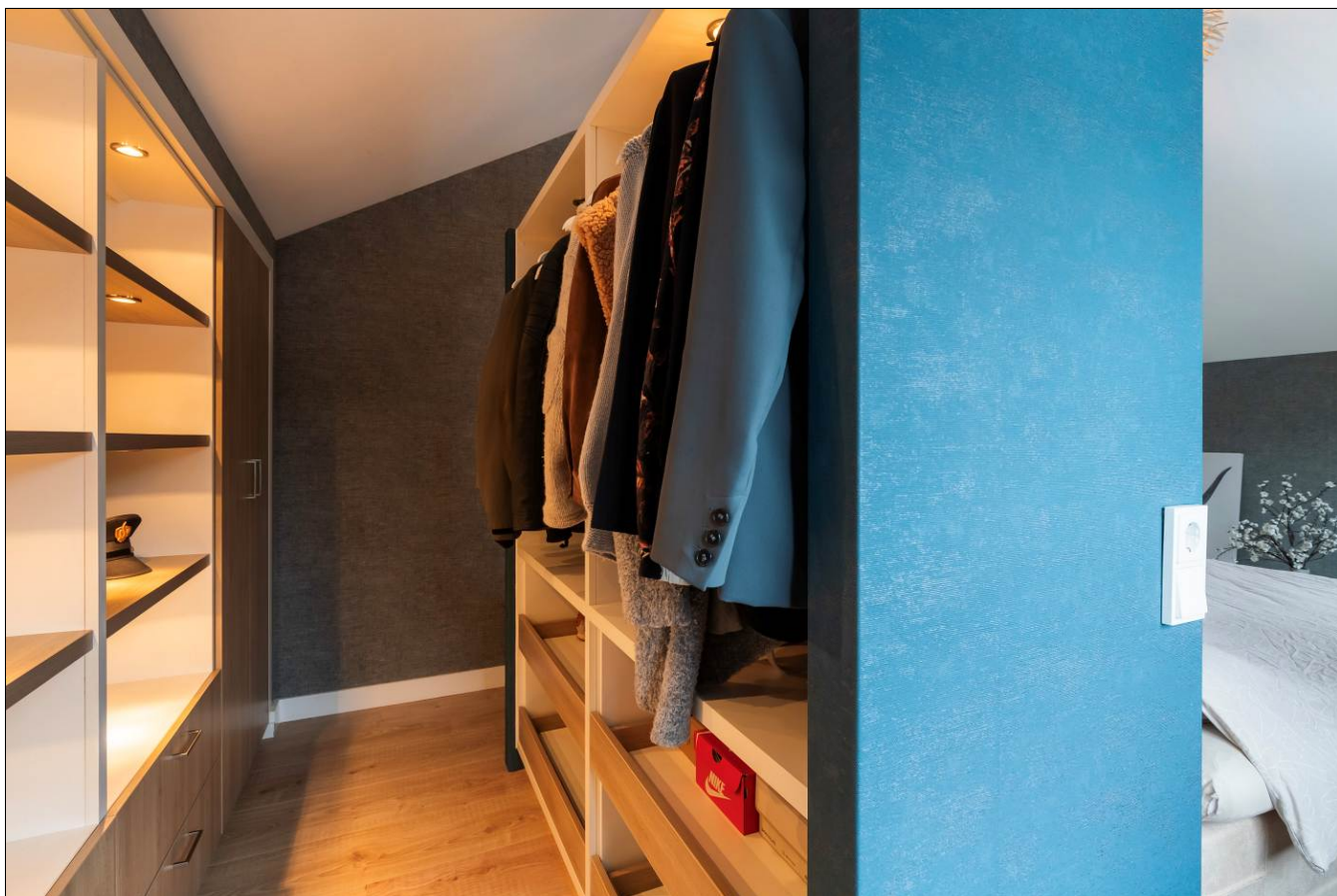




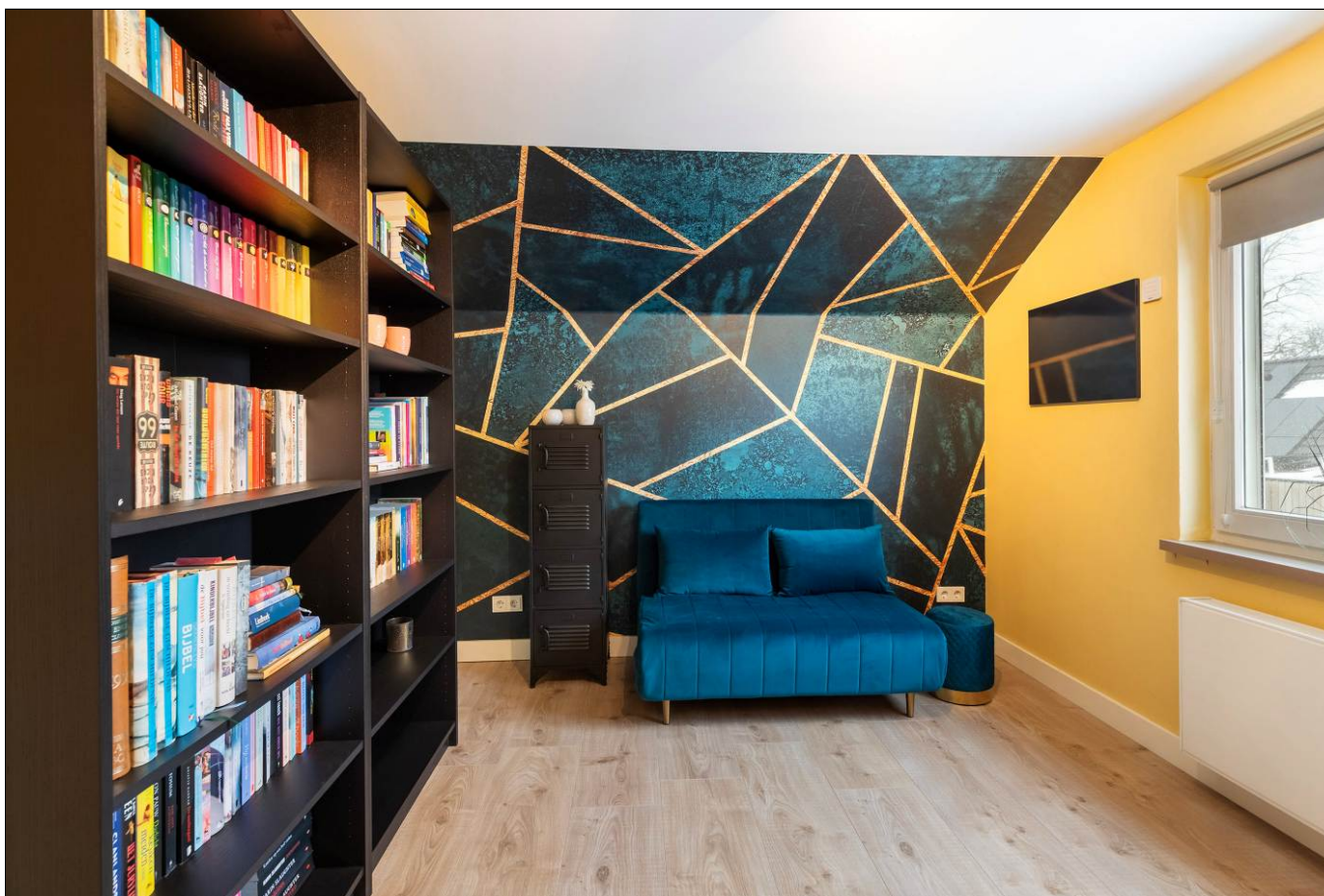
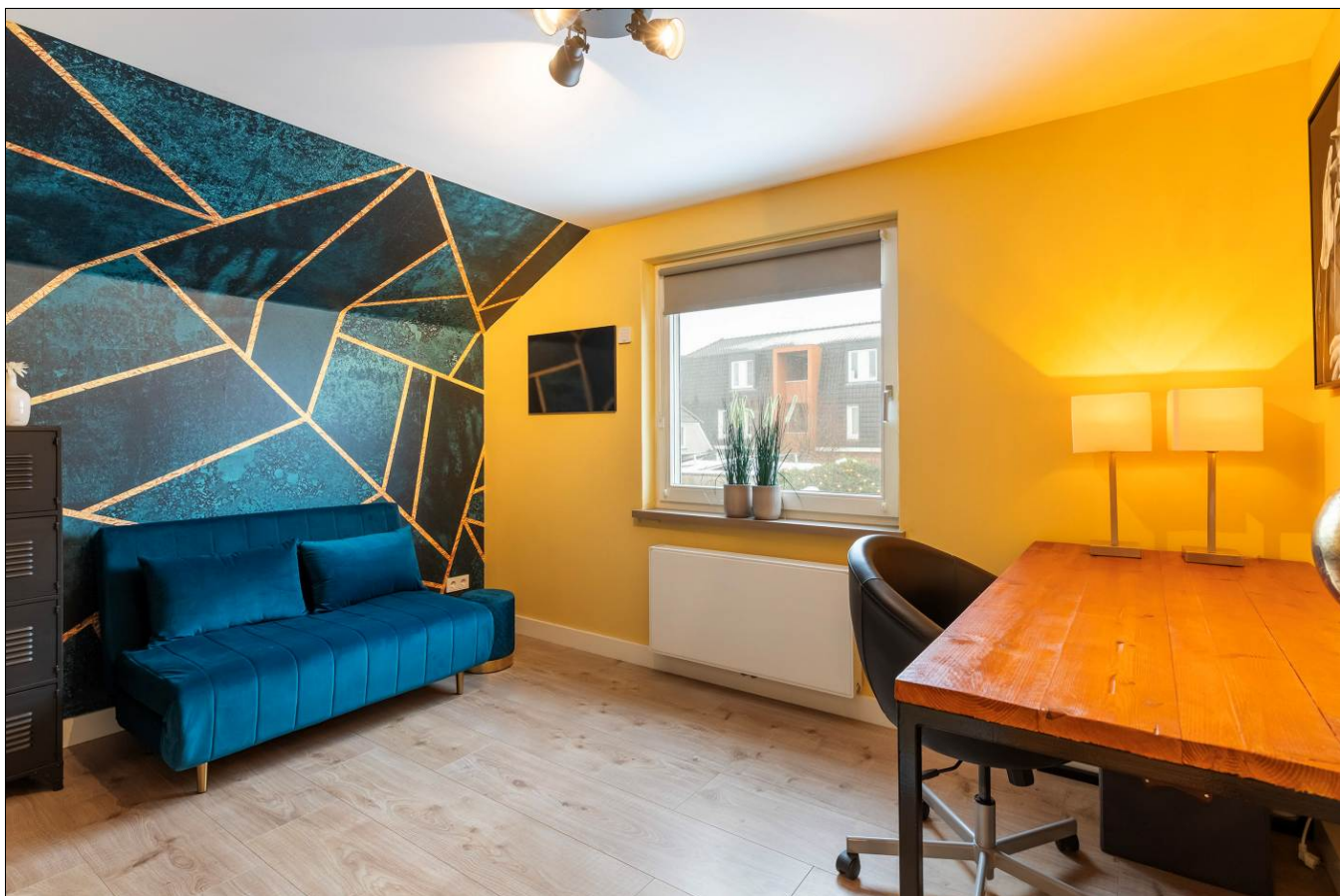




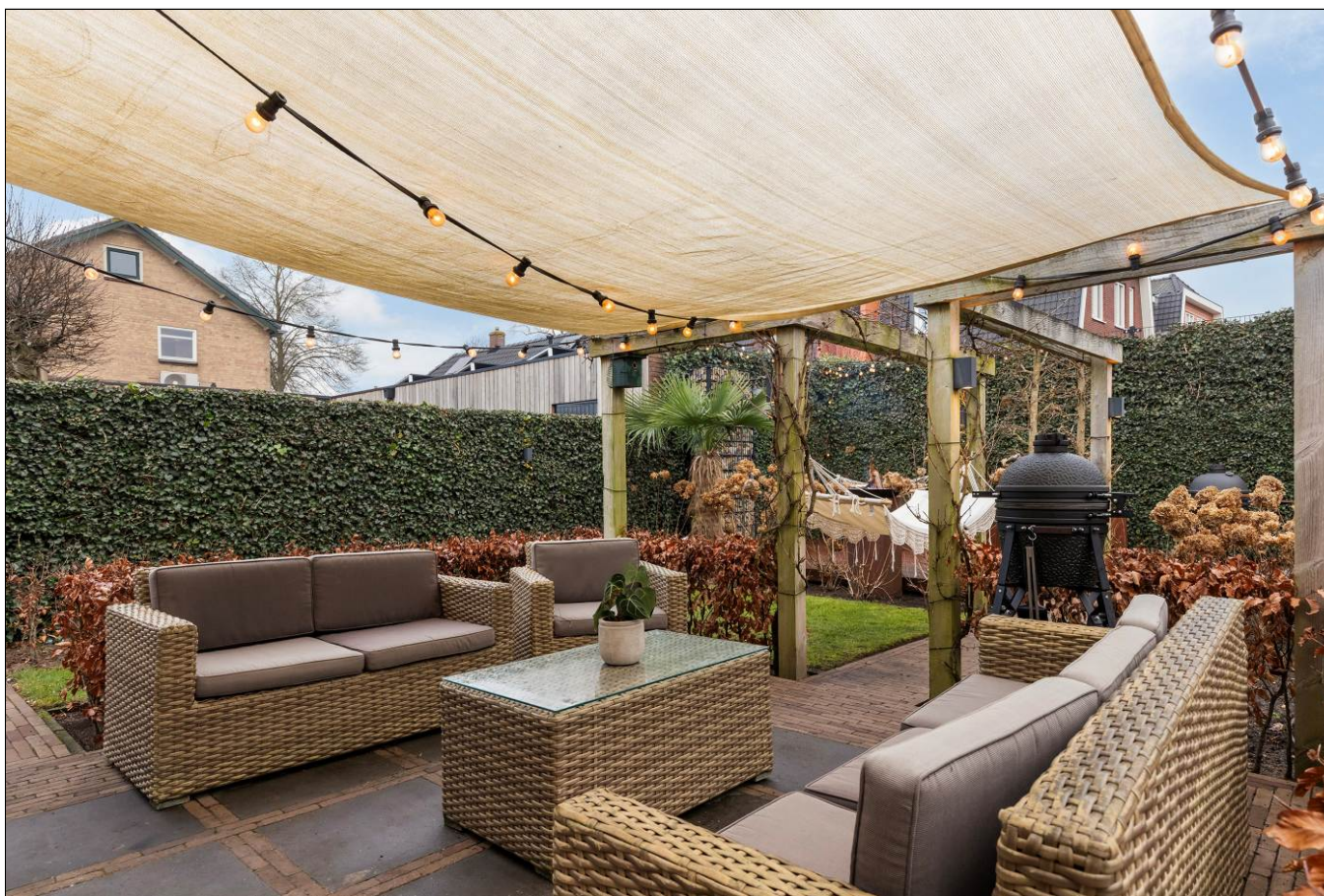
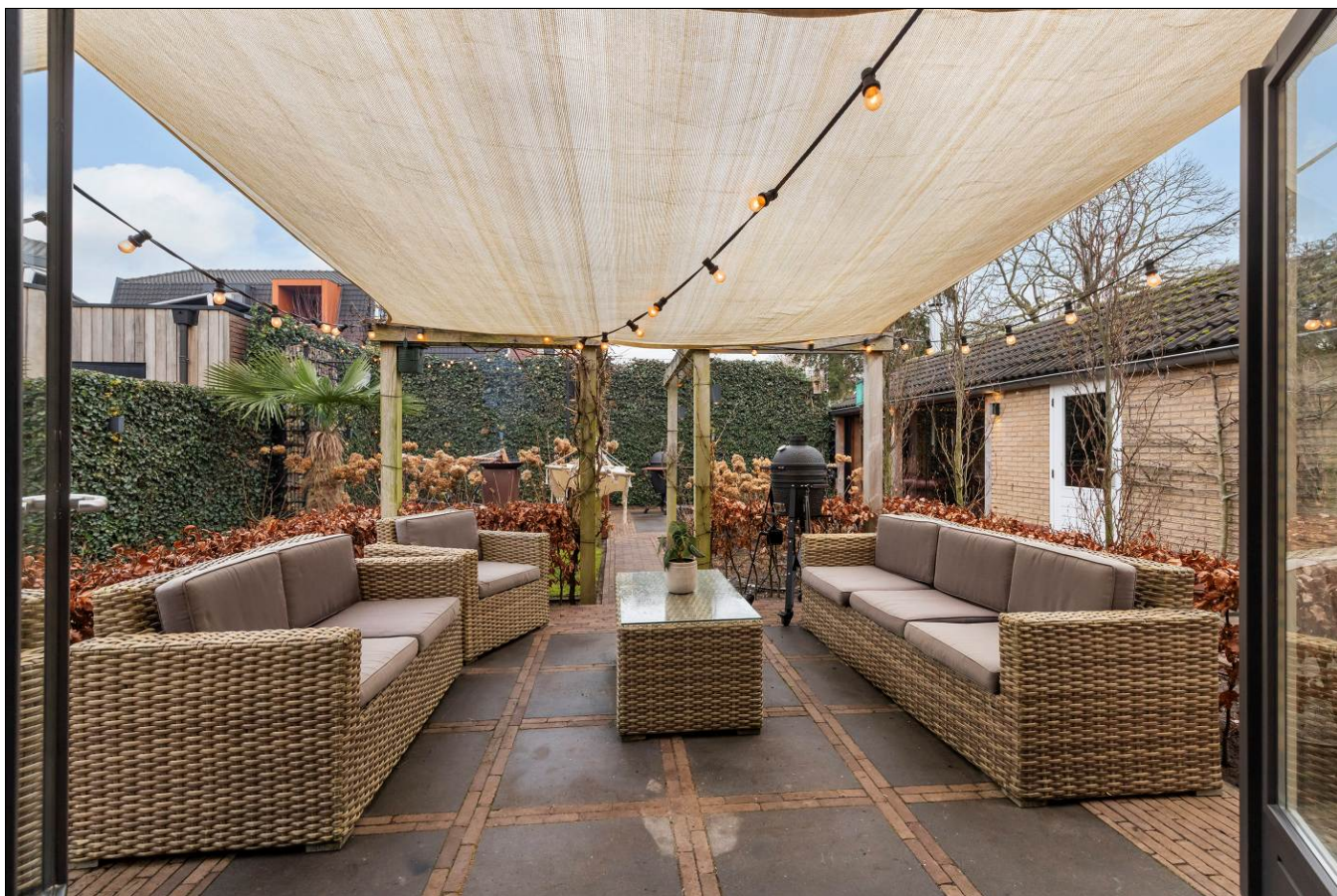




























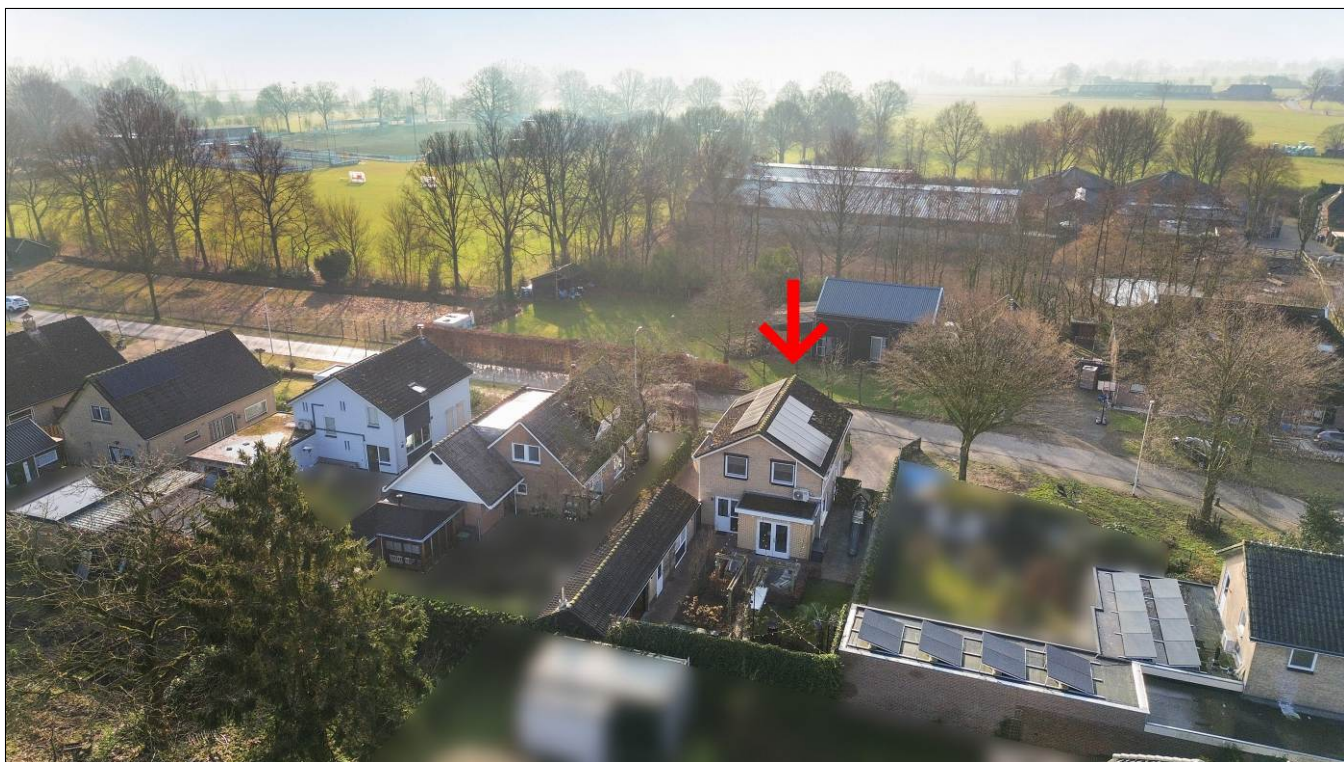














Groeneweg 3
Oene

TE KOOP
055-5222277
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars



GOOS

Satellietopname



Groeneweg 3, Oene

In het mooie authentieke dorp Oene gelegen, uitgebouwde en recent gerenoveerde vrijstaande woning met dubbele oprit, vrijstaand stenen garage, luxe tuinhuis en een ruime recent aangelegde tuin met diverse zitjes en veel privacy.

Gebruiksoppervlakte wonen: 125m².

Oppervlakte bijgebouwen: 45m².

Perceeloppervlakte: 410m².

Energielabel: A.

De afgelopen 10 jaar is nagenoeg alles gerenoveerd, o.a. een forse aanbouw, luxe keuken en badkamer, toilet, vloeren, alle wanden en plafonds gestuct, cv-installatie, elektra, 2x airconditioning, 20 zonnepanelen(2021), schilderwerk binnen en buiten, gevels gereinigd, vloerisolatie, spouwisolatie, dakisolatie, HR++ beglazing en de tuin is fraai aangelegd met ruime terrassen, sierborders, buitendouche, beregeningsplan en lichtplan, grondwaterinstallatie en een sfeervol tuinhuis met glazen schuifpui, houtkachel en keukenblok.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal, modern toilet met fonteintje, garderobe, trapopgang, ruime L-vormige woonkamer aan de voorzijde met veel lichtinval en eetgedeelte.

Luxe woonkeuken voorzien van kook-/spoeleiland met bar en diverse A-merk in bouwapparatuur(Siemens), dubbele openslaande deuren naar de tuin, bijkeuken met wasruimte, opbergkasten en achterentree.

Alle wanden en plafonds zijn gestuct, de ramen zijn voorzien van op maat gemaakte raambekleding, er is airconditioning(warmen/koelen) en de vloer is voorzien van vloerverwarming.

1^e verdieping:

Overloop met airconditioning(warm/koelen) en inbouwspots, zeer ruime ouderslaapkamer met inloopkledingkast en elektrische rolluiken, luxe badkamer voorzien van vloerverwarming, inloop regendouche, zwevend toilet, wastafelmeubel, designradiator en inbouwspots.

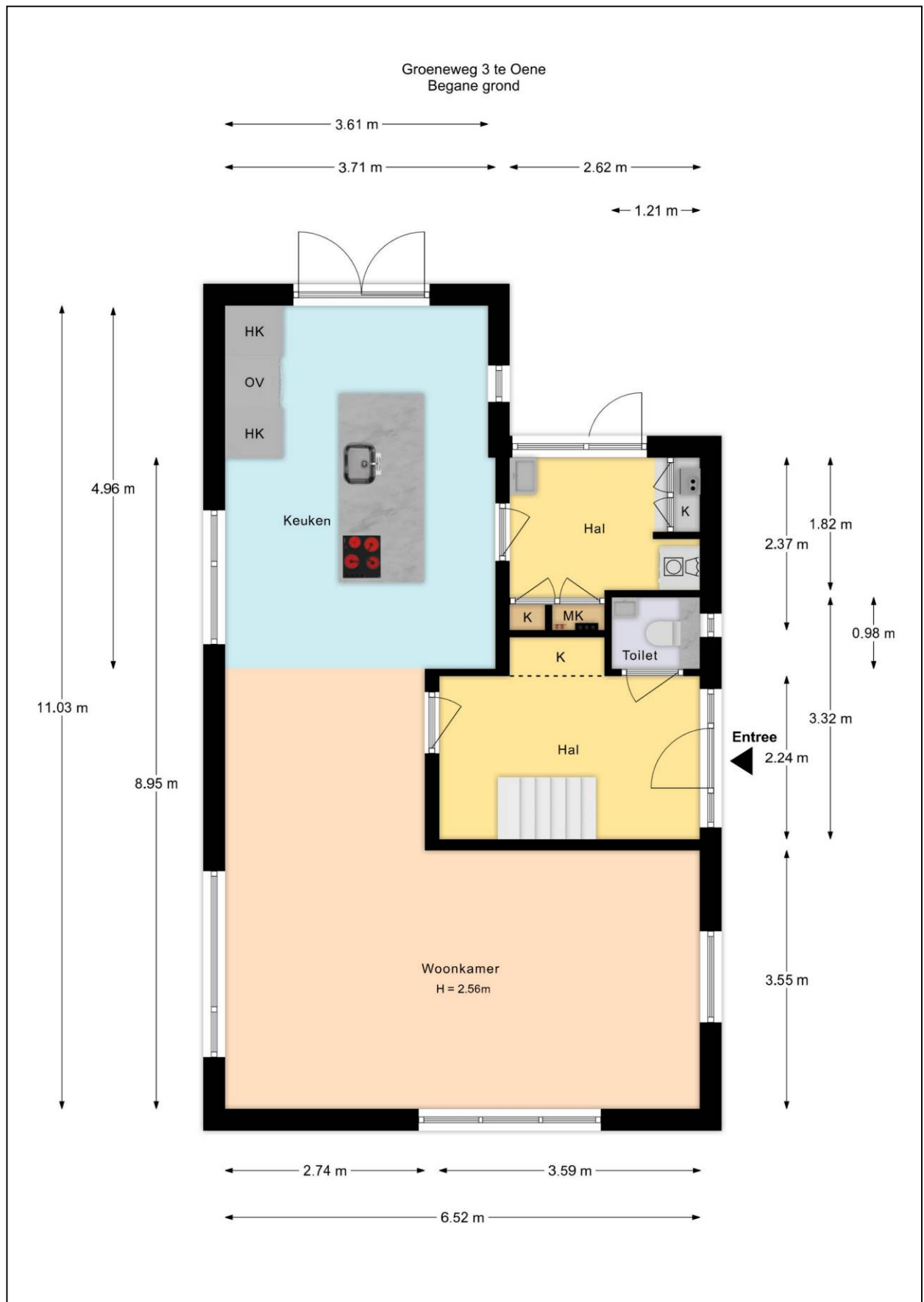
Ruime 2^e en 3^e slaapkamer voorzien van laminaatvloeren en elektrische rolluiken. Ook op de verdieping zijn alle wanden en plafonds gestuct. Middels een vlizotrap is er toegang tot de bergzolder.

Het dorp Oene heeft veel voorziening zoals twee basisscholen(Christelijk en openbaar), dorpskerk, supermarkt SPAR, Slagerij Ter Weele, woonwinkel B&G, fietsenwinkel De Rijwielhoek, kledingwinkel ARO, voetbalvereniging Oene en veel bezienswaardigheden.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €685.000,- kosten koper.

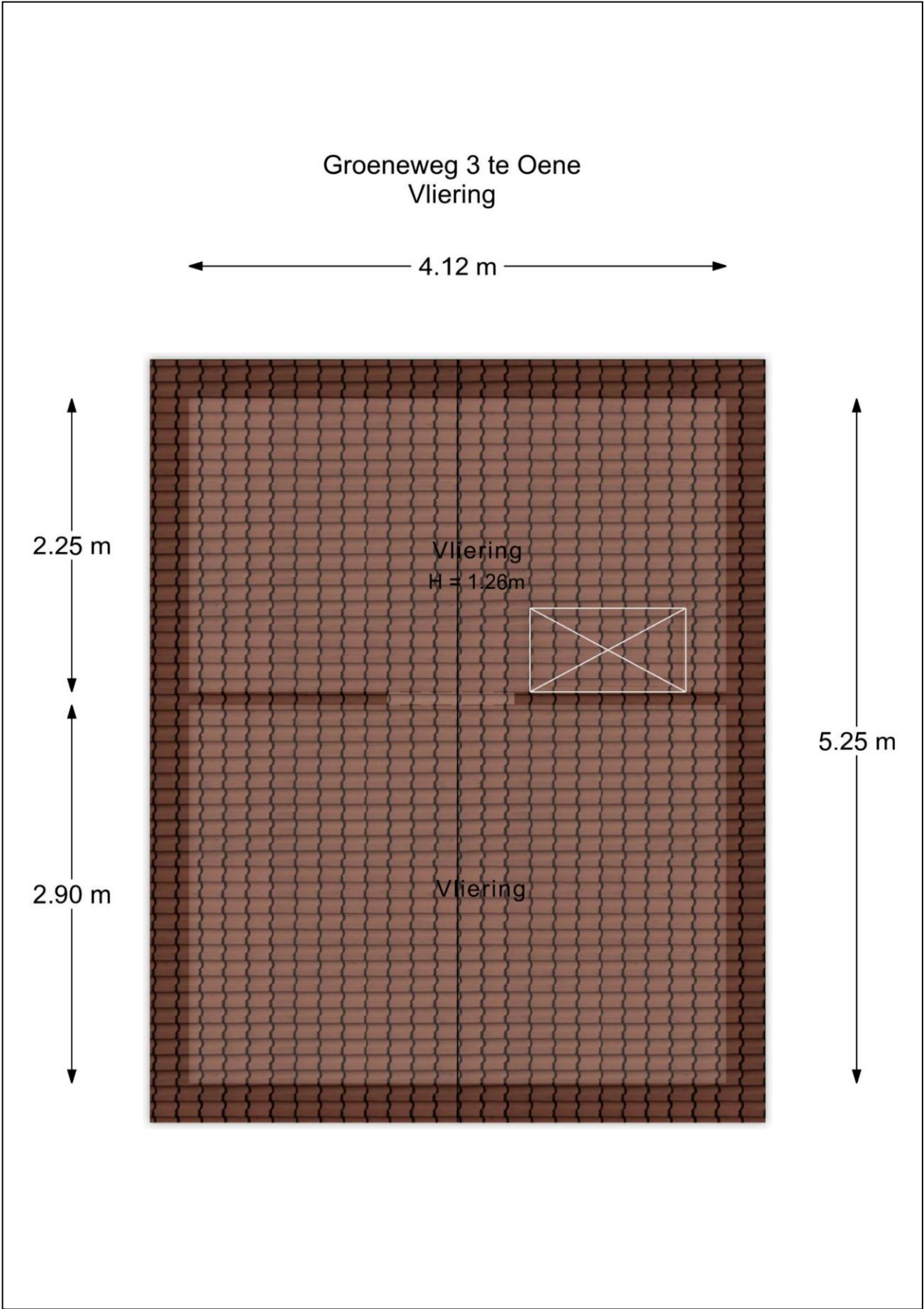
Plattegrond begane grond



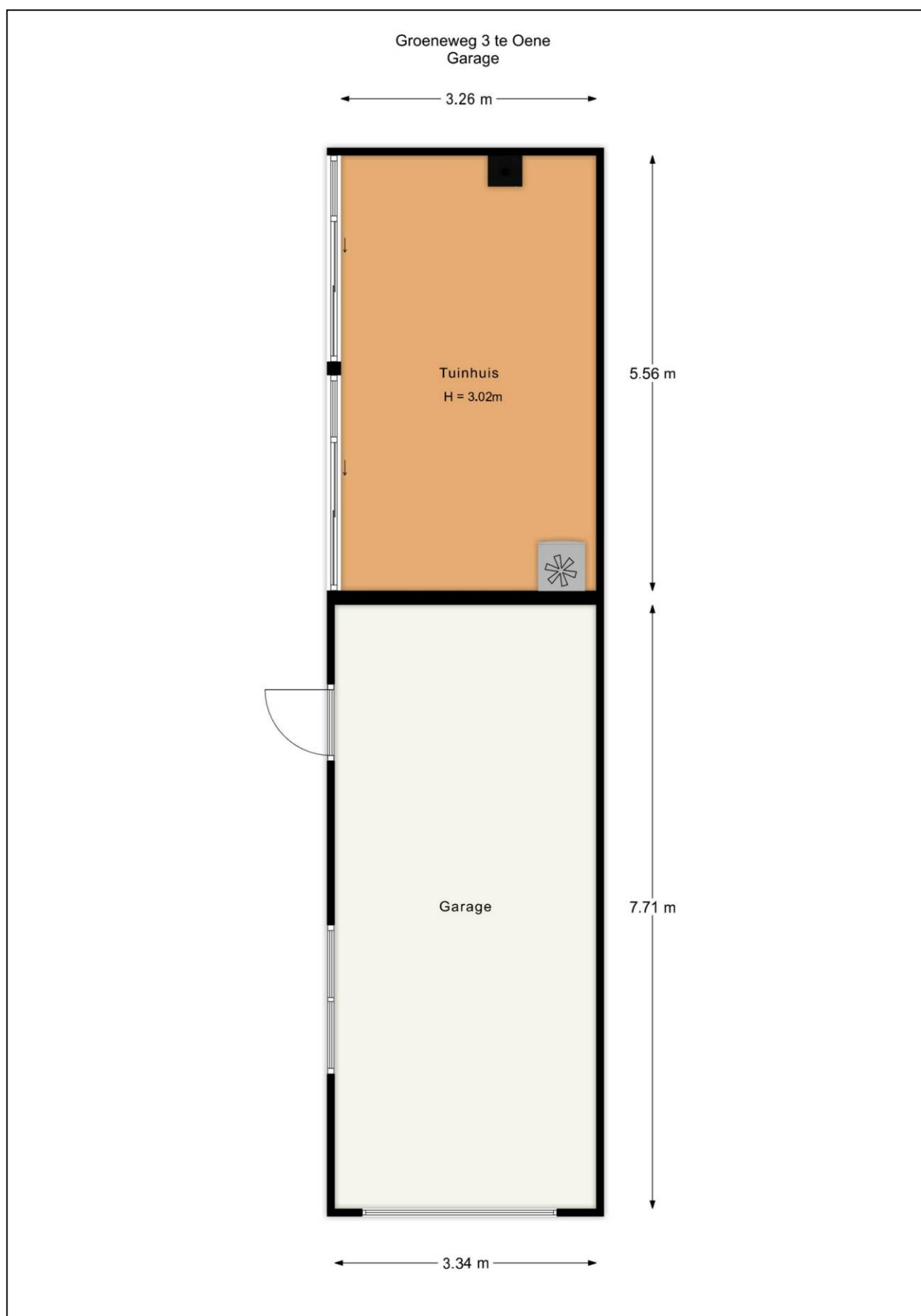
Plattegrond eerste verdieping



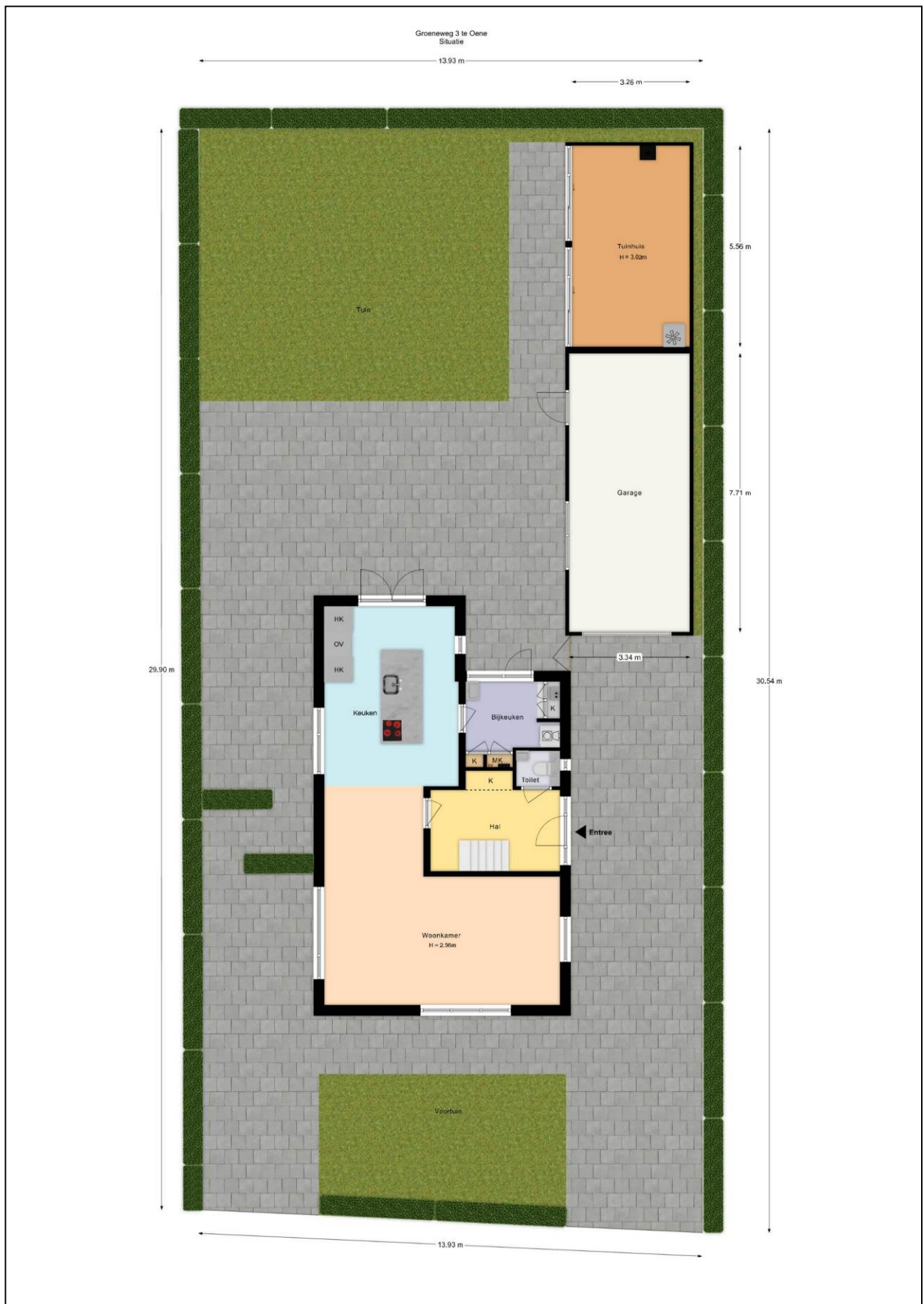
Plattegrond vliering



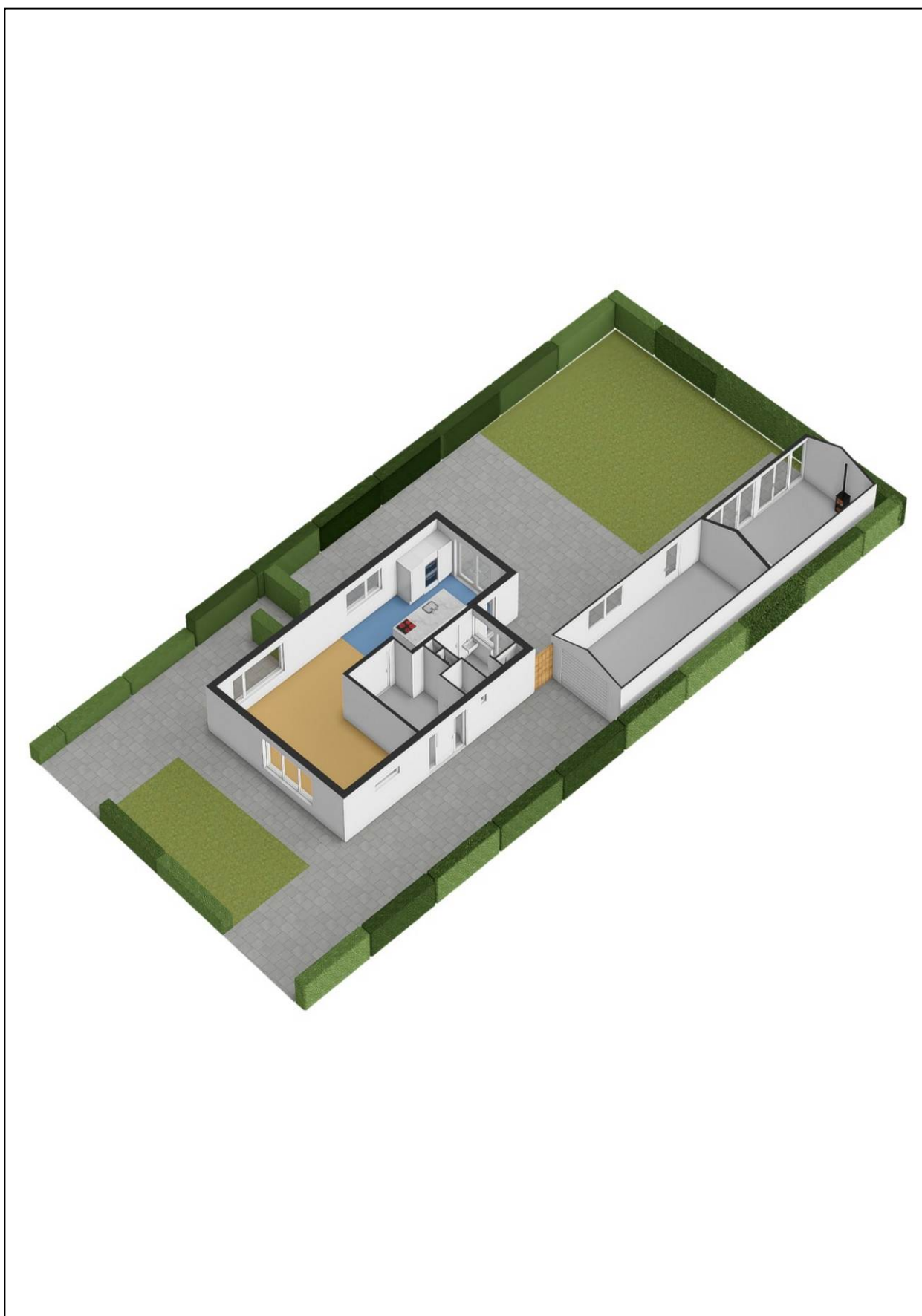
Plattegrond garage en tuinhuis



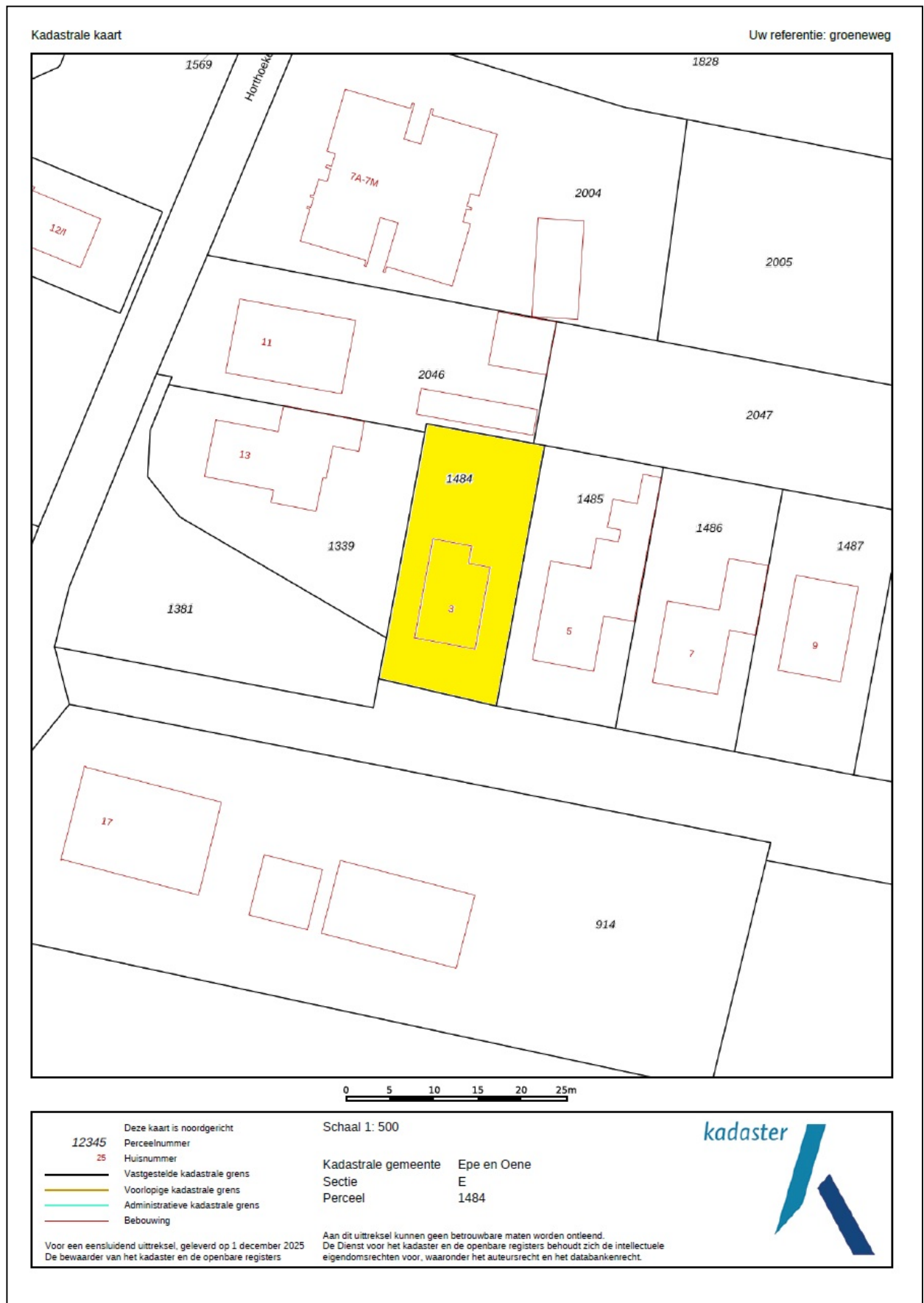
Plattegrond tuin



Plattegrond 3D tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
960419664

Datum registratie
11-12-2025

Geldig tot
08-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **A**



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren			++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	7400 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



31,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Groeneweg 3
8167LZ Oene

BAG-ID: 0232010000009778

Detailaanduiding

Bouwjaar 1960
Compactheid 2,21
Vloeroppervlakte 122m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

55152498

KvK-nummer

93464592



Lijst van Zaken

Betreffende:	Groeneweg 3		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- inbouwkast slaapkamer	X		
- inbouwkasten begane grond	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- houten vloer(delen) tuinhuis	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel tuinhuis		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Siemens oven	X		
- Siemens inductie	X		
- Koelkast en diepvries	X		
- Vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- Alle accessoires		X	
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- toiletrolhouder	X		
- losse onderdelen		X	
Badkameraccessoires:			
- alle losse onderdelen		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Palmboom		X	
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Potkachel en inboedel in tuinhuis		X	
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- beregeningspomp		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? **nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **ja, strook grond van de gemeente aan de straatkant. Ca. €45,- per jaar.**
- 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? **ja**
Zo ja, welke grond? **Strook grond van de gemeente. Destijds “afpraak” overgenomen van vorige bewoners.**
- f. Rusten er ‘bijzondere lasten en beperkingen’ op de woning en/of het perceel? **nee**
- 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 (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? **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? **nee**
- 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? **Na-isolatie volledig, Knauff muurisolatie in 2000 en 2024.**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **ja**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **2025, stoom cleanen**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **1973, bij bouw van het huis**
- 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? **nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **nee**
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? **Tijdens de verbouw in 2015, PIR platen.**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee, wel energielabelrapport**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
- 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? **hardhout**

- | | | |
|----|--|---|
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
Zo ja, door wie? | 2024
ja
Dijkkamp schilderwerken |
| 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?
Zo ja, welk type glas?
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?
Zo nee, welke ramen zijn <u>niet</u> geïsoleerd? | ja
HR++
nee
alleen voordeur niet |
| 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? | nee |
| 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?
Zo ja, waar? | ja
Loslatend behang in grote slaapkamer |
| e. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | nee |
| f. | Is er sprake van vloerisolatie?
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? | ja
in 2018, broodjesvloer
nee, wel foto's aanwezig
ja |

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | nee |
| b. | Is de kruipruimte toegankelijk?
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte?

Is de kruipruimte droog?
Zo nee of meestal, toelichting: | ja
onder de trap

meestal
seizoensgebonden/stand van de IJssel |
| 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, airconditioning, vloerverwarming**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
- Merk van de installatie(s): **cv-ketel: Remeha CW5 / airconditioning: Toshiba**
- Installatiedatum van de installatie(s): **cv-ketel: 2016 / airconditioning: 2020/2021**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **2025**
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
- Zo ja, door wie? **Door personeel van een erkend bedrijf in vrije tijd.**
- 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 volledig en badkamer op de verdieping.**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **ja**
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 20**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **370 Wp**
- Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Zonneplan DMGC Solar**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
- Zo ja, welke? **Zonneplan**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
- Jaar: **2021**
- Installateur: **Zonneplan**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
- Jaar: **2025**
- Aantal kWh: **5418**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **12 jaar fabrieksgarantie vanaf aankoop en 25 jaar gegarandeerde output van 85%.**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **ja**
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **nee**

- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
In tuinhuis: jaarlijks geveegd. In huis niet aanwezig.
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **Wordt tot op heden gebruikt**
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **ja**
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **Volledig vernieuwd in 2015/2016. Huis is volledig gerenoveerd.**
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **ja**
Zo ja, welke? **Spiegel badkamer: verwarming/licht is defect.**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **wordt bijgehouden**
Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2015/2016**
- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2015/2016**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **ca. 10 jaar**
- 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.? **nee**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **ca. 2015**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **ca. 2015**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **nee**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1960**
- 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.*)? **ja**
Zo ja, welke en waar? **dakbeschot van de garage**

- 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? **nee**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? **nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **nee**
- i. Is er een olietank aanwezig? **nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
Aankouw keuken in 2015/2016. Tuinhuis in 2021/2022. Door Schuiter Bouw uit Oene
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **ja, was vergunningsvrij**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
 Zo ja, welke label? **A**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 347,72**
 Belastingjaar: **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 451.000,-**
 Peildatum: **1-1-2024**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
 Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 391,-**
 Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra: **€ 181,-**
 Water: **€ 19,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|--------|
| Gas | m3 | : 1090 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 2677 |
| Water | m3 | : 92 |

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

aantal: 3 bewoners

- 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?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **ja**
nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **nee**

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):

De tuin is voorzien van een grondwaterpuls en heeft een beregeningsplan en lichtplan.