

Bosrijk wonen



WAPENVELD | Groteweg 37

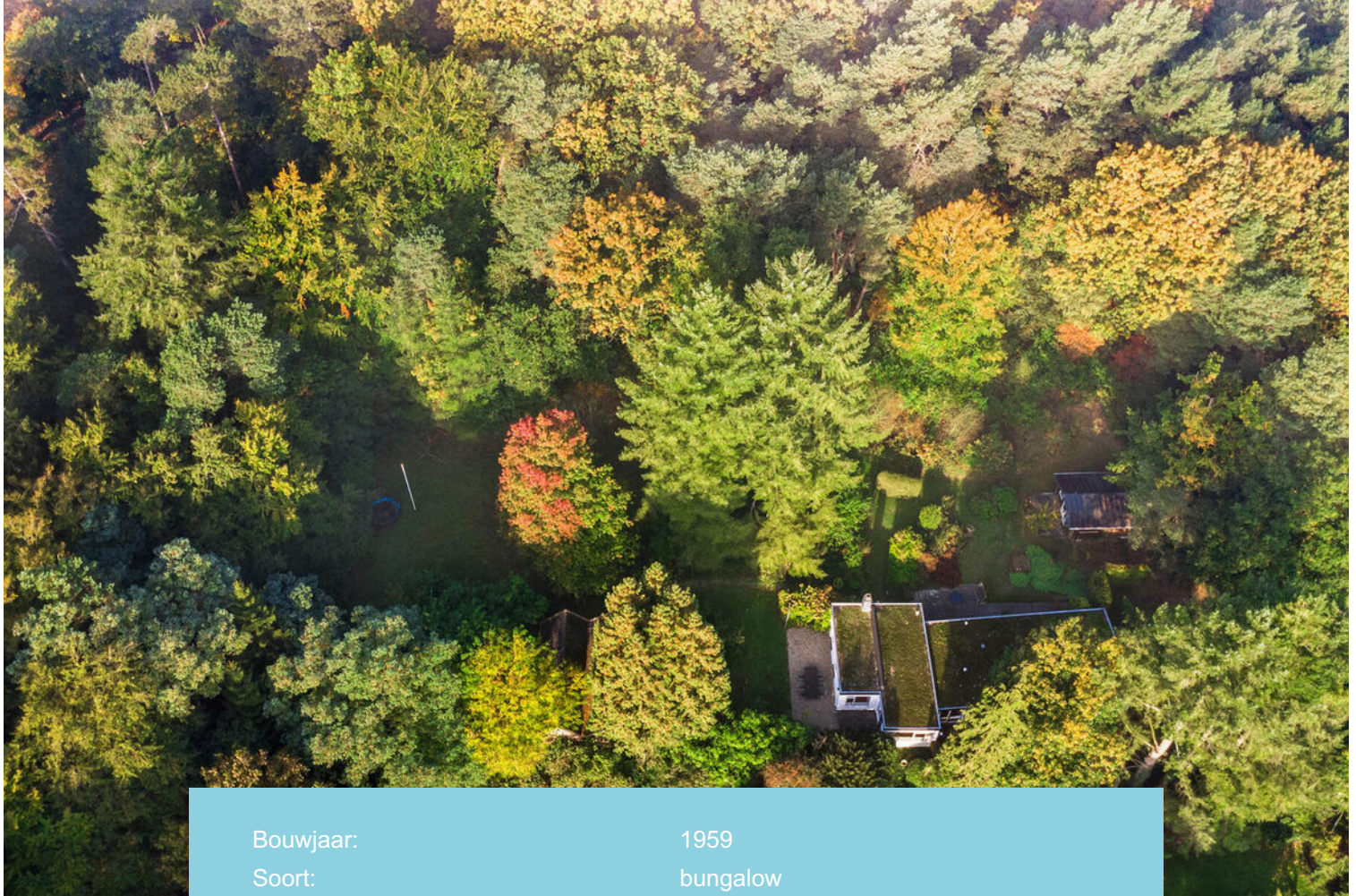
vraagprijs € 998.000 k.k.

KOLE 
makelaars

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



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1959
Soort:	bungalow
Kamers:	5
Inhoud:	699 m ³
Woonoppervlakte:	174 m ²
Perceeloppervlakte:	13933 m ²
Overige inpandige ruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	83 m ²
Energie label	D
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas



Ruimte, rust & natuur

Wonen aan de bosrand met rust, ruimte en volop mogelijkheden

Bent u op zoek naar een royale woning midden in de natuur, waar rust en ruimte de boventoon voeren? Deze vrijstaande bungalow ligt aan de rand van het bos en biedt alles wat u nodig heeft om ruim en vrij te wonen.

De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers en een ruime, sfeervolle woonkamer met openhaard en prachtig uitzicht op de tuin. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en versterken het gevoel van verbondenheid met de natuur.

Naast de woning vindt u een compleet uitgerust houten gastenverblijf. Verder zijn er diverse bijgebouwen waaronder een dubbele carport, een grote schuur. Bij de woning behoort een klein weiland én een uitgestrekt bosperceel van ruim 9.500 m²!

De woning ligt op een unieke, rustige locatie met optimale privacy, terwijl het dorpscentrum van Wapenveld op korte afstand te bereiken is. Binnen 10 minuten bent u op de A50 of A28. Kunst en cultuur is in Zwolle te vinden dat op 12 kilometer afstand ligt. Een betere combinatie tussen het buitenleven en een centrale ligging is niet denkbaar.

Kortom, een zeldzame kans om te wonen in de natuur met volop ruimte en vrijheid, én de mogelijkheid om er uw eigen droomplek van te maken.

Indeling

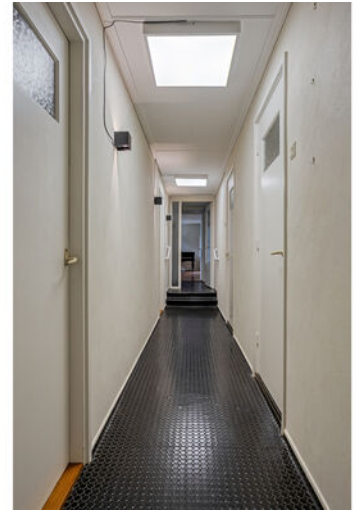
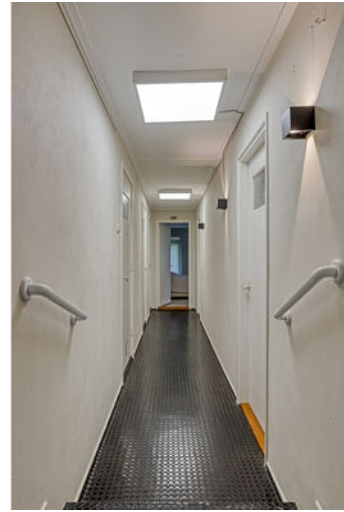
Ruime entreehal met meterkast, toiletruimte voorzien van een toilet en fontein, toegang tot de grote kelder met opstelling van de CV ketel en toegang tot de overige vertrekken in de woning. Ruime woonkamer met prachtig uitzicht over de tuin door de grote raampartijen, parketvloer en een sfeervolle open haard. Ook biedt de woonkamer toegang tot het terras. Dichte keuken voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, warmhoudplaat en oven. Aansluitend de praktische bijkeuken met gootsteen en de wasmachineaansluiting. De bijkeuken geeft toegang tot de tuin.

Een lange gang naar de slaapvleugel met 4 ruime slaapkamers, waarvan er 3 beschikken over vaste kastruime en één met airconditioning. Er zijn twee badkamers. Eén met een douche, tweede toilet en wastafel en één uitgerust met een dubbele wastafel en een ligbad.



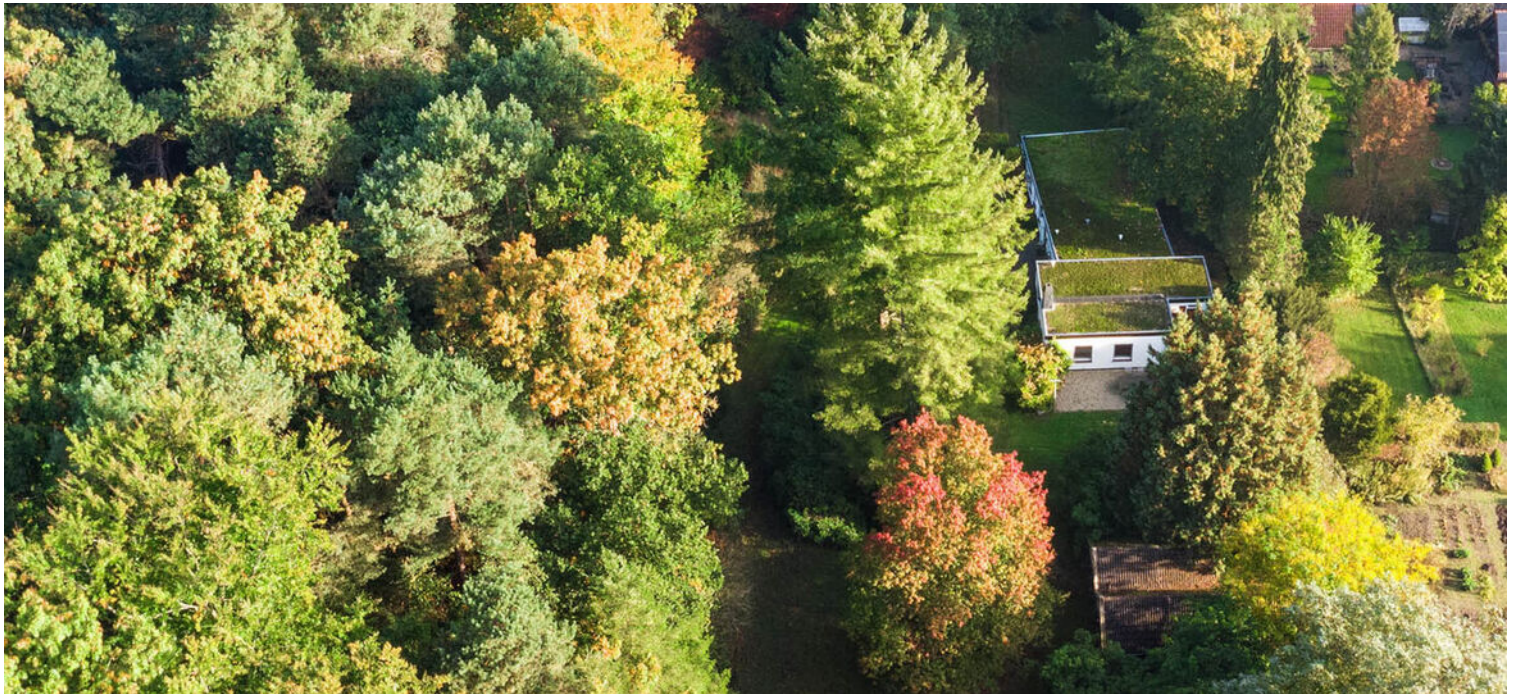












Gastenverblijf

Charmant houten gastenverblijf, compleet met pantry en badkamer met wastafel, toilet en douche. Boven de badkamer is er een vliering voor extra bergruimte. Perfect voor logees of als thuiswerkplek.



Bijgebouwen

- Dubbele carport.
- Grote schuur met een veranda en gedeeltelijk een vliering, ideaal voor opslag en hobbyprojecten.
- Overkapping achterin de tuin.

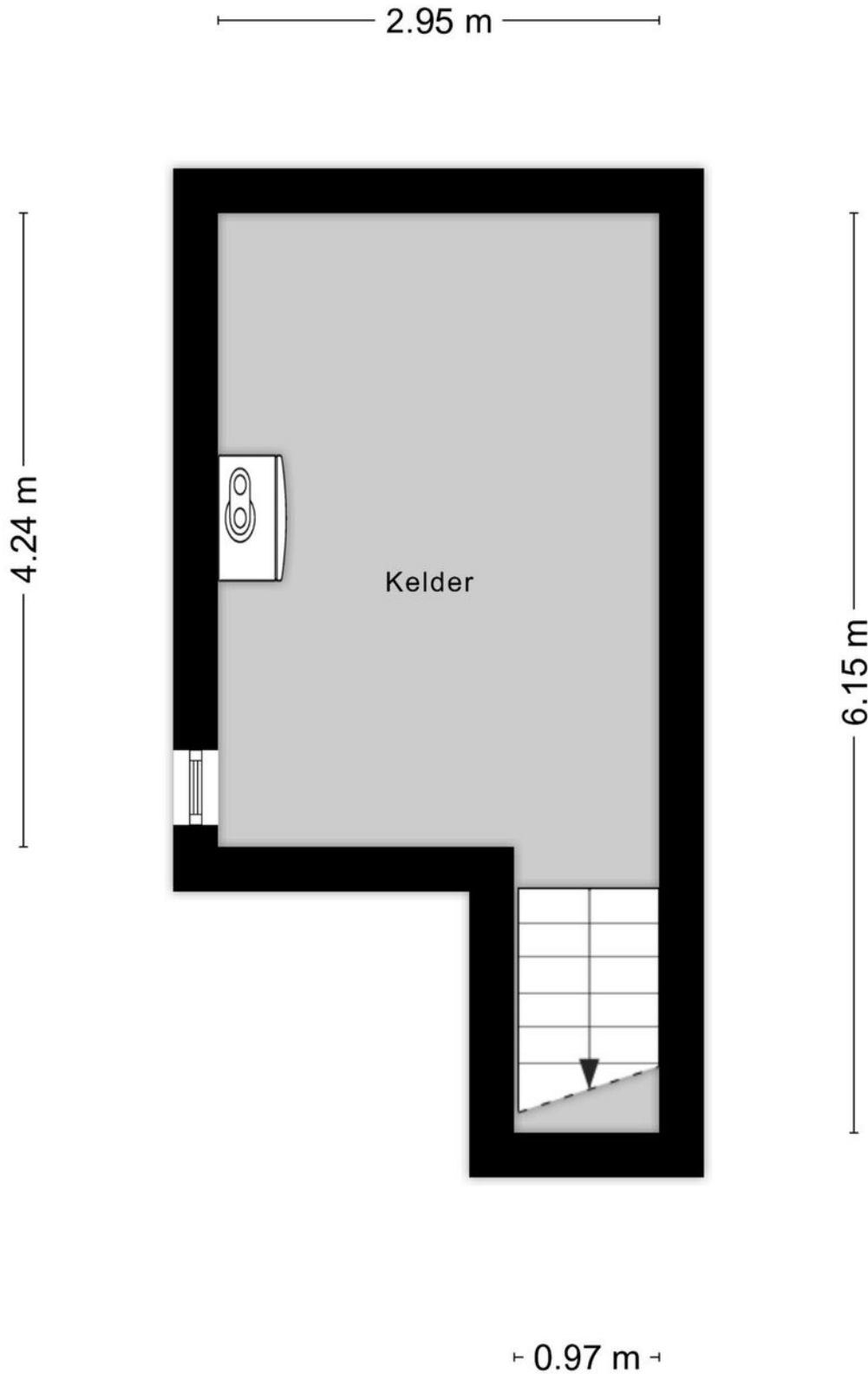




Woonhuis



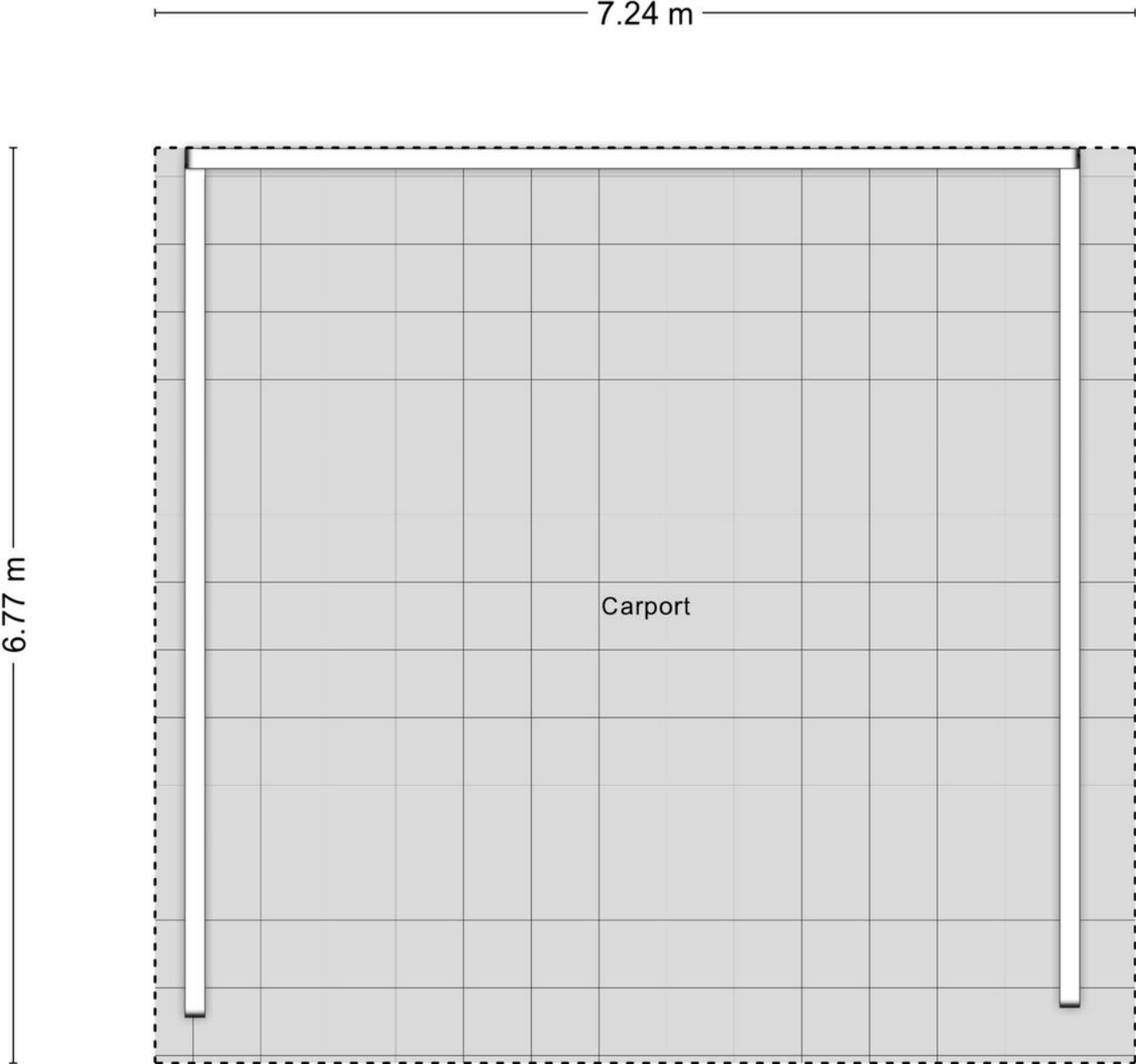
Kelder woonhuis



Gastenverblijf

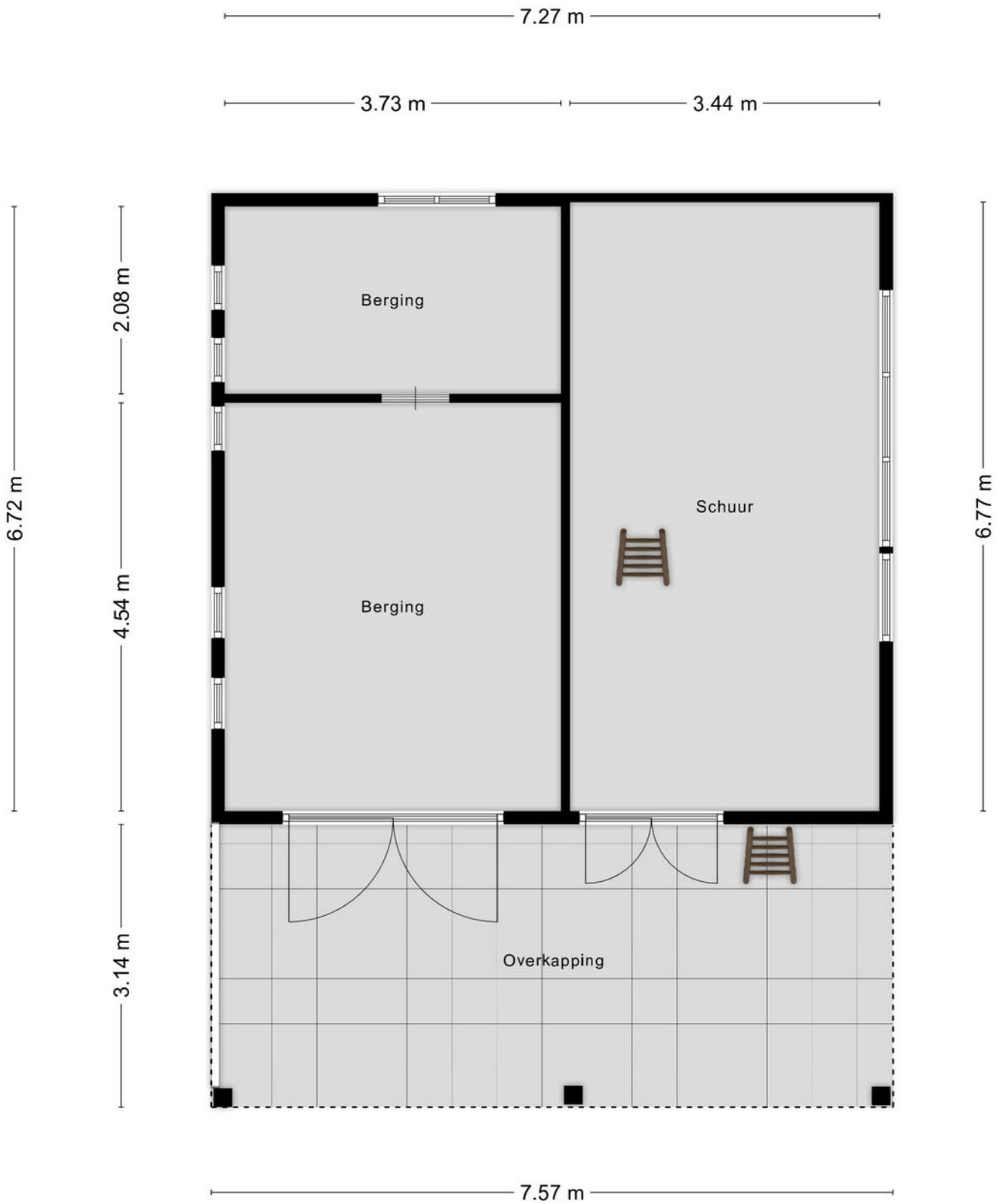


Carport

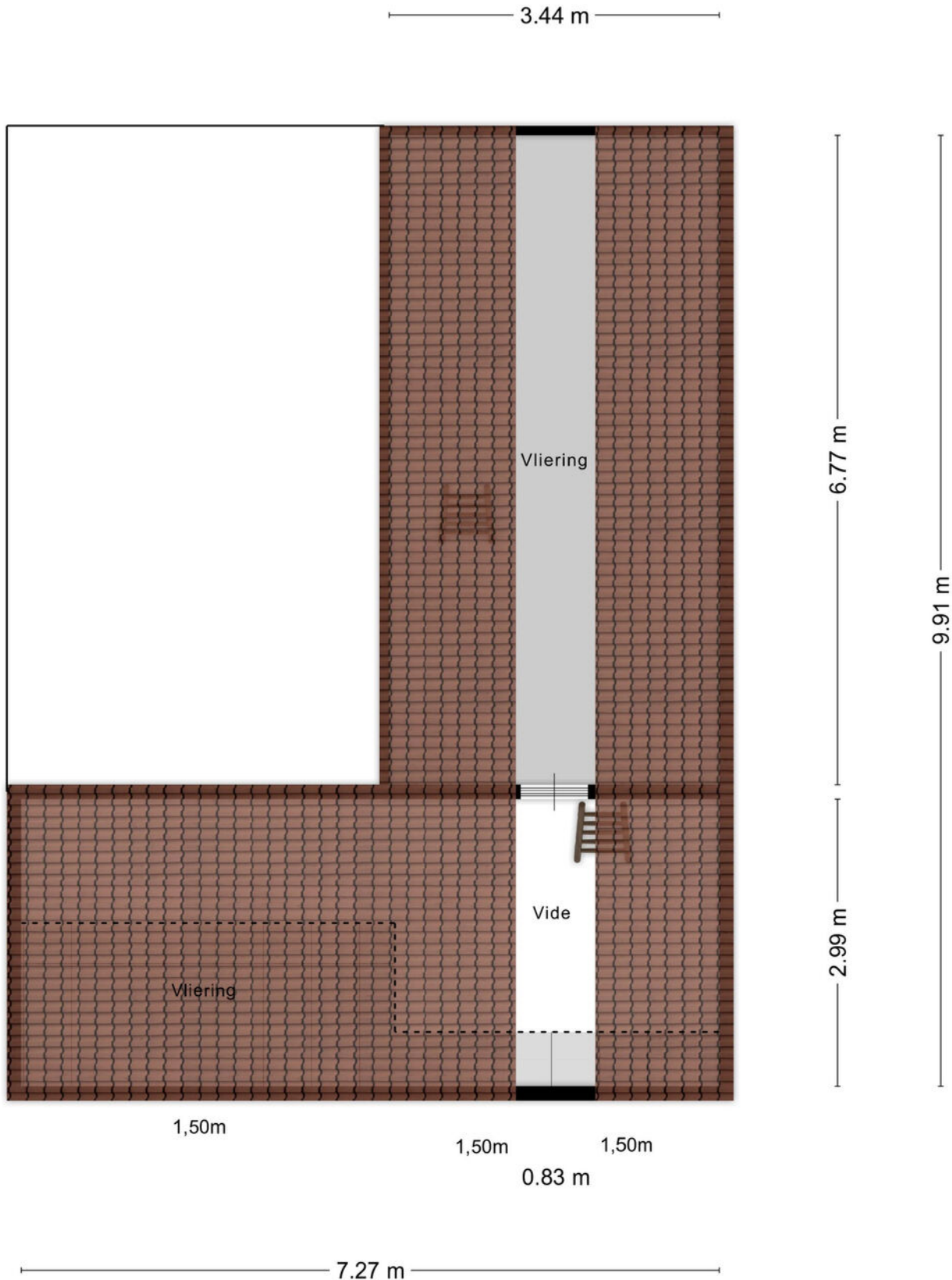


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

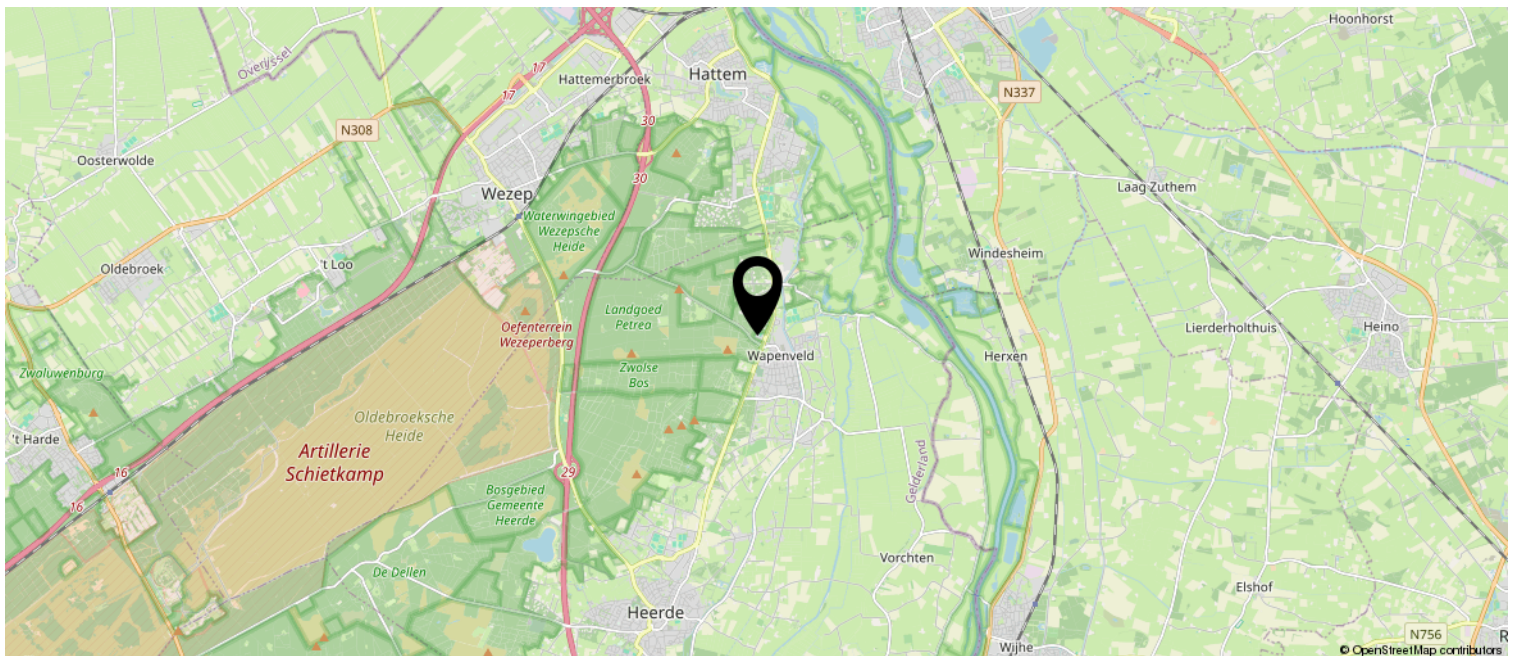
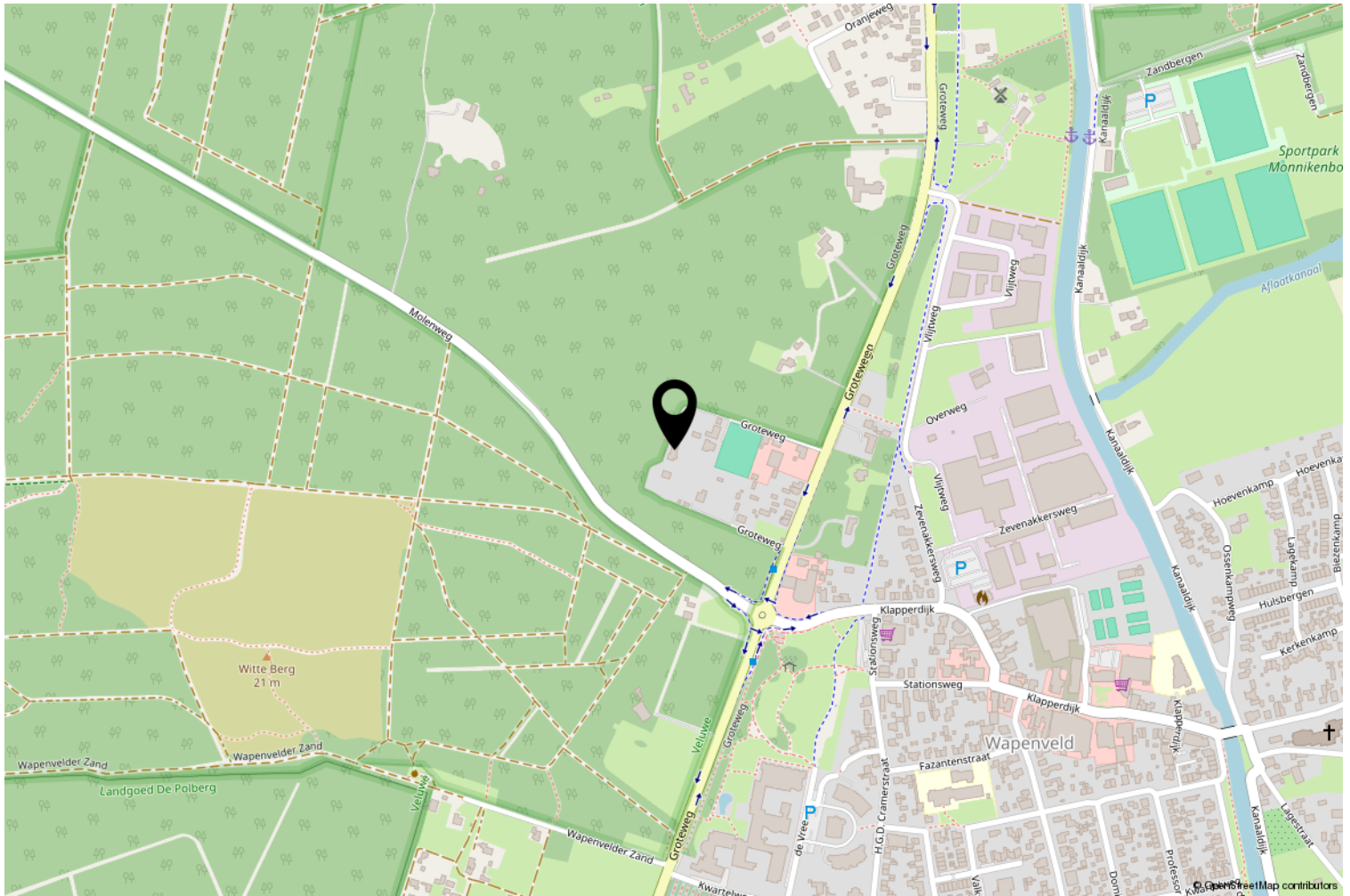
Schuur



Schuur vliering



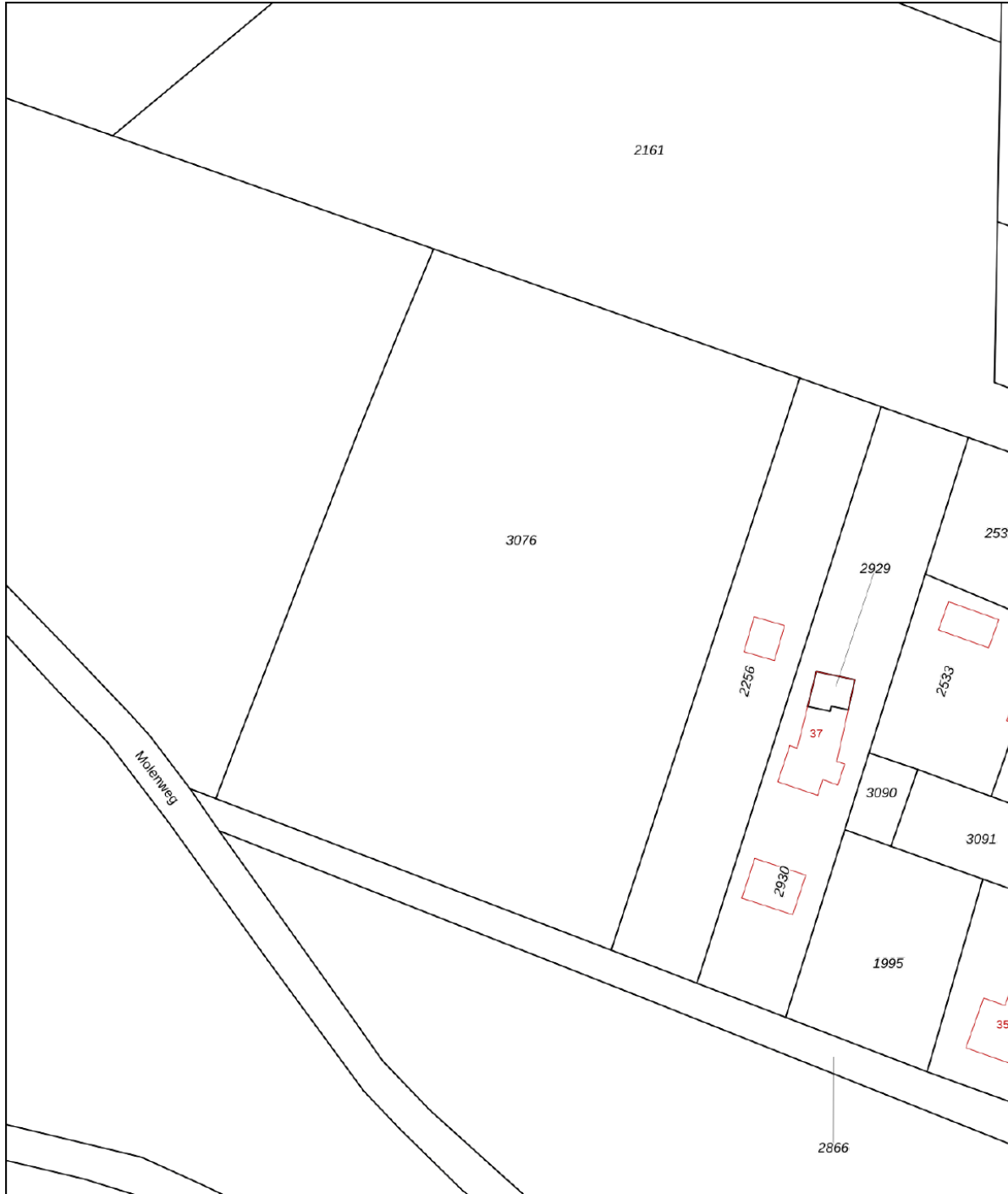
Locatie op de kaart




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Groteweg 37



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerde	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3076	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 vloten 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafondlichtbakken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Alle vloerdecoratie blijft achter	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
- Warmhoudplaat	X		
- IJskast bijkeuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Screens in woonkamer	X		
Uitvalscherf keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuininrichting en grote plantenbak voor het huis blijft achter, m.u.v. enkele losse potten een beeldjes	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Metalen tuintafel bij keuken; klingelbel buiten bij keuken		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houtklover bij schuren	X		
Haardhout		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Houten tafel en stoelen op achterterras; gietijzeren buitenkachel bij schuur; diverse gereedschappen en verlengsnoeren in schuren			X
- Houten tuinbanken (m.u.v bankje voor het huisje); stenen tuinbank voortuin; trampoline en schommel	X		

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

1. Voor welke woning (adres) wordt deze informatielijst ingevuld?	Groteweg 37, 8191 JS WAPENVELD
2. Wat is het bouwjaar van de woning?	1959
3. Wat is het bouwjaar van eventuele aanbouwen, dakkapellen of bijgebouwen?	Bijgebouw (huisje) 2006/2007 (gaskachel, boiler, riolaansluiting voor keuken, badkamer/wc) Uitbreiding rechterschuur 1999 Carport + overkapping achterin tuin: onbekend, in elk geval na aankoop huidige eigenaar (1998)
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, eigenaar sinds 1998 De gevolmachtigden hebben de woning niet bewoond.
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?	Eind 2023/2024 Schilder- en Klusbedrijf G.Roke Heerde Facturen aanwezig Info over kleuren en type verf ook aanwezig
7a. Van welk jaar is de keuken en de inbouwapparatuur?	Vorige eigenaars, onbekend Afzuigkap huidige eigenaar na 1998
7b. Van welk merk is de keuken?	Ovens etc. van Siemens en Bosch Roestvrijstalen blad op maat gemaakt
8. Van welk jaar is het sanitair? (toilet/badkamer)	Badkamer met bad, vorige eigenaars Badkamer met douche, ca. 2015
9a. Van welk bouwjaar zijn de CV-ketel en/of de warmwatervoorziening?	2015
9b. Van welk merk is de CV-ketel?	ATAG Q38-C
9c. Wie heeft deze geïnstalleerd?	Lammers Installatiebedrijf Heerde (factuur aanwezig)

9d. Wanneer was de laatste onderhouds/ controlebeurt?	Najaar 2023 In juli 2023 is de branderautomaat vervangen (factuur aanwezig)
10. Zijn er nog (andere) verbeteringen of vernieuwingen uitgevoerd aan de woning? (zoals nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektraleidingen, loden leidingen, groepenkast etc.) Zo ja, welke en wanneer?	Na aankoop in 1998: -nieuw plafond woonkamer (tekening met balkenplan en verdeling electra over groepen beschikbaar) -binnen geschilderd -isolatieglas woonkamer vervangen in 2016, factuur aanwezig
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?	Augustus 2023: onderhoud en reparatie dak Loodgietersbedrijf M.Kramer Epe, factuur aanwezig. Tevens uitgebreid dakrapport beschikbaar Periodieke controle hemelwaterafvoer, voor het laatst in januari 2024
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/ houtverniers, zwammen, ongedierte, knallende dakplaten etc.) Zo ja, welke?	Zie dakrapport, vervangen grind wordt aanbevolen. Tevens jaarlijks mos e.d. verwijderen van dak Bij normale bewoning (verwarming en ventilatie) geen vochtproblemen Houtrot in enkele glaslatten Houtworm in de schuur/garage
13. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de bijgebouwen, zoals de schuur, garage of carport? Zo ja, welke?	Houtworm in de schuur/garage
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?	Eén van de twee ovens in de keuken doet het niet meer Elektriciteit in de schuur werkt niet altijd, oorzaak onbekend.
15. Is er nog oude/ katoenen bedrading (geheel of gedeeltelijk) aanwezig?	Niet bekend
16. Wat is de staat en ouderdom van eventuele platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	Gehele Dak woning, zie dakrapport 2023, aanbeveling grind te vervangen, Dak huisje (2007), Dak rechterschuur (1999) Dak linkerschuur onbekend (voor of na aankoop huis) Carport en overkapping in tuin gerealiseerd na aankoop in 1998, welk jaar precies onbekend
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?	Cv ketel zal na tien jaar wel weer eens aan vervanging toe zijn. NB, altijd goed onderhouden & reparaties uitgevoerd indien nodig
18. Zijn er aanschrijvingen of herstellingen voorgeschreven door de overheid, brandweer of nutsbedrijven?	Nee

BOUWTECHNISCH

19. Wat is de bouwaard van de buitengevels? (steens of spouwmuren)	Spouwmuren (blijkens eerdere isolatieofferte 121 m2)
20. Wat is het materiaal van de begane	Hout en beton

grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton)		
21. Is er een betonvloer toegepast van het type/merk Kwaaitaal, TBI, Flevo of Manta? (Bij woningen van ca. 1965 - 1981 bestaat dan een risico op betonaantasting. Koper wordt in dit geval geadviseerd om voor aankoop een inspectie te laten verrichten).	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 kruipluik?	Ja, in kantoor linksachter	
24. Is de kruipruimte of indien aanwezig kelder of souterrain het gehele jaar droog?	Kelder is hele jaar droog	
25. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen? (bijv. hout, hardhout, kunststof, aluminium)	Vurenhout	
26. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd)	Ja	
27a. Hoe is de woning geïsoleerd?	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	Ja Ja onbekend gedeeltelijk
27b. Zijn er nog bijzonderheden inzake de isolatie (bijv. na-isolatie spouw?) Zo ja, dan graag bijzonderheden vermelden (bijv. datum en wijze van uitvoering)	Nb, dak+spouwmuurisolatie daterend uit 1981, vorige eigenaar. Offerte/opdrachtbevestiging aanwezig maar zal allemaal aan vervanging toe zijn Dubbele beglazing woonkamer in 2016, hal 2023 facturen aanwezig	
28. Hoe zijn eventuele aanbouwen geïsoleerd? N.v.t.	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	Ja/nee Ja/nee Ja/nee Ja/nee/gedeeltelijk
29. Hoe zijn eventuele bijgebouwen geïsoleerd? Onbekend of huisje geïsoleerd is Materiaal: Hout Voorzieningen: Water, elektra, riolering	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	Niet bekend
30. Is alle dubbele beglazing van de woning nog in goede staat? (geen aanslag/ condensvorming)	Geen aanslag/condensvorming	
31. Bent u nog in het bezit van alle sleutels van alle deuren en ramen? Zo nee, van welke niet?	Ja	
32. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen)	In jaren '60 is de bungalow verbouwd, ik dacht van 2 naar 1 woning. Kadasterinfo + bouwtekening uit 1963 nog beschikbaar	

INSTALLATIETECHNISCH

33. Heeft de woning alle normale aansluitingen? (elektra, water, riool en gas)	Ja
34a. Is er een aardlekschakelaar aanwezig?	Ja. één in huis en één in schuur.

34b. Hoeveel groepen zijn er aanwezig? (En aanwezige krachtstroomaansluitingen)	Ja, 11 groepen 3x krachtstroom
35a. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Ja, voor glasvezel was er een kabeltv aansluiting in woonkamer
35b. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel ?	Ja
36. Is er nog een septictank, zinkput of gierkelder aanwezig ? Zo ja, waar bevinden zich deze en zijn deze nog in gebruik?	Huis is in 2000 op riool aangesloten. Niet bekend waar de eerdere septictank zich bevindt
37. Hoe wordt de woning verwarmd? (bijvoorbeeld via gaskachels, c.v., heteluchtverwarming, vloerverwarming)	CV
38. In geval van vloerverwarming, in welke vertrekken is deze aangelegd?	N.v.t.
39. Hoe geschiedt de warmwatervoorziening? (bijv. via c.v. ketel, geiser, elektrische of gasboiler, close-in boiler keuken)	Ketel in kelder In huisje: boiler
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, open haard Trek prima. Hebben kanaal vernieuwd na aankoop maar daar vind ik geen factuur meer van. Laatst gebruikt: 2020 of 2021 Voor het laatst geveegd, denk ook 2021
41. Heeft uw woning een mechanisch ventilatiesysteem? Hoe is de staat?	Nee
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?	Airco in slaapkamer Geïnstalleerd in 2018
42c. Zijn er rookmelders aanwezig? (verplicht vanaf 1-7-'22)	Nee

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).	Niet bekend, neem aan van wel
44. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk)	Niet bekend, denk alle erfafscheidingen door eigenaar gerealiseerd (heggen + omheining bosperceel + afrastering weitje/moestuin).
45. Is er door burenen gebouwd op uw grond of heeft u gebouwd op grond van de burenen? Zo ja, graag toelichten.	Nee, niet voor zover bekend
46. Heeft u grond in gebruik van anderen of hebben anderen grond bij u in gebruik? (bijvoorbeeld strookje grond van gemeente of burenen). Zo ja, graag toelichten. (Indien dit eventueel het geval is, dan zijn deze afspraken persoonsgebonden.	Nee, niet voor zover bekend

Verkoper kan koper niet voortzetting van het gebruik garanderen, koper dient zelf voor aankoop te informeren over de mogelijkheid van overname van de afspraken.)	
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)	N.v.t.
49. Hoe is de gezinssamenstelling en de leeftijd van de burens? (links, rechts, achter en eventueel burens boven en onder)	-
50. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burens of woonomgeving? (bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeers hinder). Zo ja, welke?	Neen, prima relatie met alle burens
51. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? (bijv. bouwplannen burens, 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.	Niet voor zover ons bekend

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.)	Niet bekend, gezien het bouwjaar wel mogelijk
53. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in de tuin, schuur, garage of andere bijgebouwen dat mogelijk asbesthoudend is? (bijv. asbestgolfplaten of Eternit dakbeschot of plafondplaten).	De linker schuur heeft een asbesthoudend dakbeschot
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.)	Nee
55. Heeft er wel eens bodemonderzoek plaatsgevonden in uw grond of in de directe omgeving? Zo ja, graag toelichten.	Ja in 1993, bij afvullen olietank met zand, zie hieronder
56. Is er nog een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest? Indien nog aanwezig, wat is de locatie van de olietank?	Een tank voor opslag van aardolie is in 1993 door de vorige eigenaar verwijderd. Certificaat sanering + grondmonster positief beschikbaar. Onbekend waar de tank zich bevond
57. Indien een olietank is verwijderd of gesaneerd, is hiervan een certificaat aanwezig?	Ja

PRIVAATRECHTELIJK

<p>58. Zijn er bijzondere bepalingen van toepassing, zoals erfdiensbaarheden (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?</p>	<p>Recht van overpad vanaf Groteweg, erfdiensbaarheid t.b.v (voormalige) splitsing van de praktijk en het woonhuis. zie ook notariële aktes</p>
<p>59. Zijn er nadat u het pand heeft gekocht nog andere overeenkomsten gesloten of afspraken gemaakt met burens of derden? (bijvoorbeeld over erfafscheidingen, muur uitbouw, onderhoud, overpad)</p>	<p>Nee</p>
<p>60. Is deze verkoop onder voorbehoud van toestemming van de rechter of derden? (bijv. van de rechter bij curatele, onder bewindstelling, minderjarige eigenaren of toestemming van derden zoals curator, erfverpachter, Vereniging van Eigenaren of de bank/hypotheekhouder)</p>	<p>Nee</p>
<p>61. Zijn er geschillen of gerechtelijke procedures gaande of gaande geweest of zijn deze te verwachten? Zo ja, welke?</p>	<p>Nee</p>
<p>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?</p>	<p>Nee</p>
<p>63. Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar (bijv. plat dak, Woningborg, SWK, apparaten, installaties)?</p>	<p>Nee</p>

PUBLIEKRECHTELIJK

<p>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)</p>	<p>Uitbreiding schuur: ja (ook beschikbaar) Tuinhuis/gastenverblijf is niet vergund</p>
<p>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 bouw mogelijkheden!</p>	<p>Woonbestemming, bos en natuur</p>
<p>66. Is de woning aangewezen als gemeentelijk of rijks monument,</p>	<p>Nee</p>

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)	
67. Staan er beschermde of monumentale bomen op het perceel?	Nee
68. Is de wet Voorkeursrecht gemeenten van toepassing of is er sprake van stads- of dorpsvernieuwing, ruilverkaveling of onteigening?	Nee
69. Zijn u wijzigingen bekend t.a.v. het bestemmingsplan? (koper heeft hierin ook een eigen onderzoeksplicht en dient dit te informeren bij de gemeente) Koper wordt geadviseerd om voor aankoop bij de gemeente zich te laten informeren over het bestemmingsplan en eventuele wijzigingen daarin.	Nee
70. Is er voor deze verkoop toestemming van de gemeente noodzakelijk? (bijv. als de woning nog geen 10 jaar oud is, in de leveringsakte de 10 jaarsclausule is opgenomen en de prijs van de woning onder de vrije vestigingsgrens is) (Indien deze toestemming aangevraagd dient te worden, vindt verkoop plaats onder de ontbindende voorwaarde dat verkoper deze toestemming verkrijgt. Verkoper zal zelf na verkoop deze toestemming aanvragen bij de gemeente). Zo ja, tot welke datum is deze 10 jaarsclausule van toepassing?	Nee
71. Is er een antispeculatiebeding ten behoeve van de gemeente van toepassing?	Nee
72. Is een parkeervergunning noodzakelijk? Zo ja, wat bedragen de kosten per jaar?	Nee
73. Zijn er nog andere publiekrechtelijke bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het waterschap?	Het bosperceel en perceel met het gastenverblijf zijn natura 2000 gebied, zie ook het besluit.

FINANCIËEL/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)	€ 185,40
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?	Okt 23-okt24: 3.050 m3 Okt23-okt24: 3.205 kWh Nb, huidige eigenaar was 24/7 thuis met kachel op 22gr
77. Hoeveel is de voorschotnota voor water? (per kwartaal, inclusief verontreinigingsheffing).	Per maand: €34,39 (nb, geen afdracht verontreinigingsheffing bij Vitens)
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	Nee

aan verkoper, de notaris zorgt voor verrekening hiervan.)	
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)	Onbekend, maar ik neem aan direct over de hoofdvloer gelegd
81. Ten aanzien van stucwerk, behang, vloerbedekking, plavuizen, parket e.d.: lopen deze ook achter/onder eventuele kasten e.d. door?	Onbekend Parket woonkamer loopt wel onder alle meubels (inclusief boekenkast) door
82. Wordt door verkoper een Energie Prestatie Certificaat bijgeleverd? (indien niet aanwezig, wordt hiervoor een clause in de koopakte opgenomen). Verkoper is verplicht een energielabel te overhandigen aan koper bij de notariële overdracht.	Nee
83. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen?	<p>Parket, nog van vorige eigenaar, is 17mm massief hout (denk tropische houtsoort), met schuren/oliën is kleurverschil eenvoudig op te lossen. Heeft huidige eigenaar ook gedaan</p> <p>Ontwerp van de tuin, met beplantingsplan, grotendeels gerealiseerd in 2002, is beschikbaar</p> <p>Als de merel op de schoorsteen zit klinkt zijn zang in de kamer alsof hij naast je zingt</p> <p>Nog veel kadastrale tekeningen beschikbaar, ontwerp tekening bijgebouw/huisje, ontwerp tekening aanbouw schuur rechts, ontwerp uitbouw huis (niet gerealiseerd)</p> <p>Post komt in brievenbus die het dichtst bij de Groteweg staat. Andere brievenbussen niet meer in gebruik</p>
84. Hebt u zaken zelf in uw woning verbouwd? Zo ja, welke?	Douche/wc ingebouwd. Denk in 2015

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.



NVM Makelaar



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 haar vrije tijd houdt zij zich bezig met het welzijn van haar 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. Ook 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!

