

Karaktervol wonen



VEESSEN | Kerkstraat 40

vraagprijs € 1.060.000 k.k.

KOLE 
makelaars

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



NVM

Kenmerken & specificaties



| | |
|--------------------------------|---|
| Bouwjaar: | 1925, in 2006 gerenoveerd |
| Soort: | woonboerderij |
| Kamers: | 7 |
| Inhoud: | 866 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 233 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 5445 m ² |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 2 m ² |
| Externe bergruimte: | 106 m ² |
| Energie label | B |
| Verwarming: | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel |
| Isolatie: | dak-, muur-, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas |



Landelijke charme

In het pittoreske Veessen, omringd door het prachtige IJssellandschap, staat deze sfeervolle en uitstekend verzorgde woonboerderij op een royaal perceel van 5.445m². Met een authentiek bakhuisje, een weiland, stal en dubbele garage biedt deze woning een unieke kans voor voor liefhebbers van landelijk wonen, rust, ruimte én het buitenleven.

Deze charmante woonboerderij is na 2006 volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd, met behoud van de oorspronkelijke stijl en karakteristieke elementen. Vrijwel de gehele woning is geïsoleerd en er zijn maar liefst 30 zonnepanelen geplaatst. Zo geniet u van een comfortabele woning en lagere energielasten.

De woning is ruim en praktisch ingedeeld, met veel natuurlijke lichtinval in de verschillende vertrekken. Vanuit de woonkamer heeft u een fraai uitzicht over de tuin. Daarnaast zorgen de karakteristieke stalramen voor een verwijzing naar het oorspronkelijke boerderijkarakter.

Het perceel biedt volop privacy en vrijheid. De landelijk aangelegde tuin heeft meerdere terrassen, waardoor er altijd een fijne plek is om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Het aangrenzende weiland en de dubbele stal maakt deze woonboerderij zeer geschikt voor het houden van paarden of andere dieren. De ruime oprit en dubbele garage zorgen bovendien voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

Veessen is een pittoresk dorp aan de IJssel, gelegen in de Gemeente Heerde, waar rust en ruimte de toon zetten. Het dorp heeft onder andere een basisschool, een boerderijwinkel met dagelijks verse producten en een actieve voetbal- en muziekvereniging. Diverse klompenpaden leiden u door de omliggende natuur. Voor meer basisvoorzieningen is het dorp Heerde op korte afstand bereikbaar en met de pont bent u zo in het dorp Wijhe. De Hanzestad Hattem en Zwolle bereikt u in 15 tot 20 minuten met de auto.



Indeling

Begane grond:

De entree geeft toegang tot de hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier zijn alle ruimtes bereikbaar. De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje. Daarnaast is er een berging met wasmachineaansluiting en wastafel. De complete badkamer op de begane grond beschikt over een dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad en een tweede toilet.

Aan de voorzijde van de woning is er een ruime studeerkamer/eetkamer die is voorzien van een houtkachel. De tweede kamer aan de voorzijde is uitstekend geschikt als slaapkamer. Via dubbele deuren bereikt u de woonkamer aan de achterzijde van de woning. De ruime woonkamer is voorzien van openslaande deuren naar het terras, een sfeervolle houtkachel en airconditioning. De authentieke stalraampjes geven extra sfeer en karakter aan deze ruimte.

Aansluitend bevindt zich de dichte keuken. De keuken heeft een moderne uitstraling en is geplaatst in een U-opstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een quooker, een Lacanche inductieforneus met bakplaat en oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

Eerste verdieping:

De overloop is voorzien van een dakraam en kast met opstelling van de CV ketel. Aan de voorzijde zijn er twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en een dakraam, één slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand, wastafel en airconditioning. Aan de achterzijde bevinden zich ook twee ruime slaapkamers, waarvan één voorzien van airconditioning. De tweede badkamer is uitgerust met een wastafel, een regendouche en een zwevend toilet.



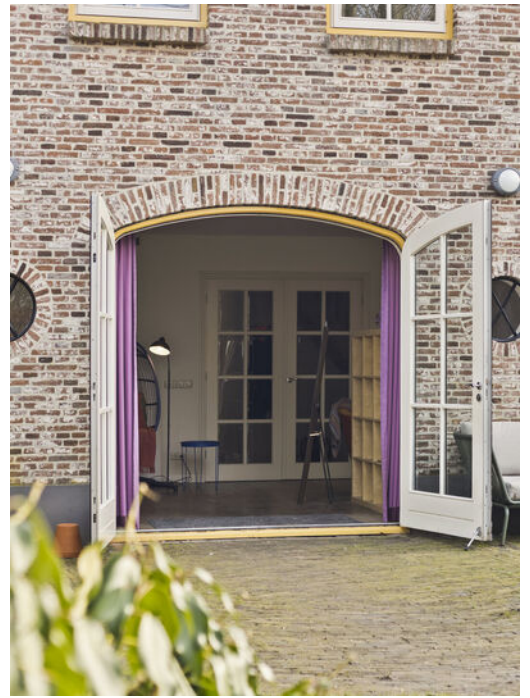












Bijgebouwen:

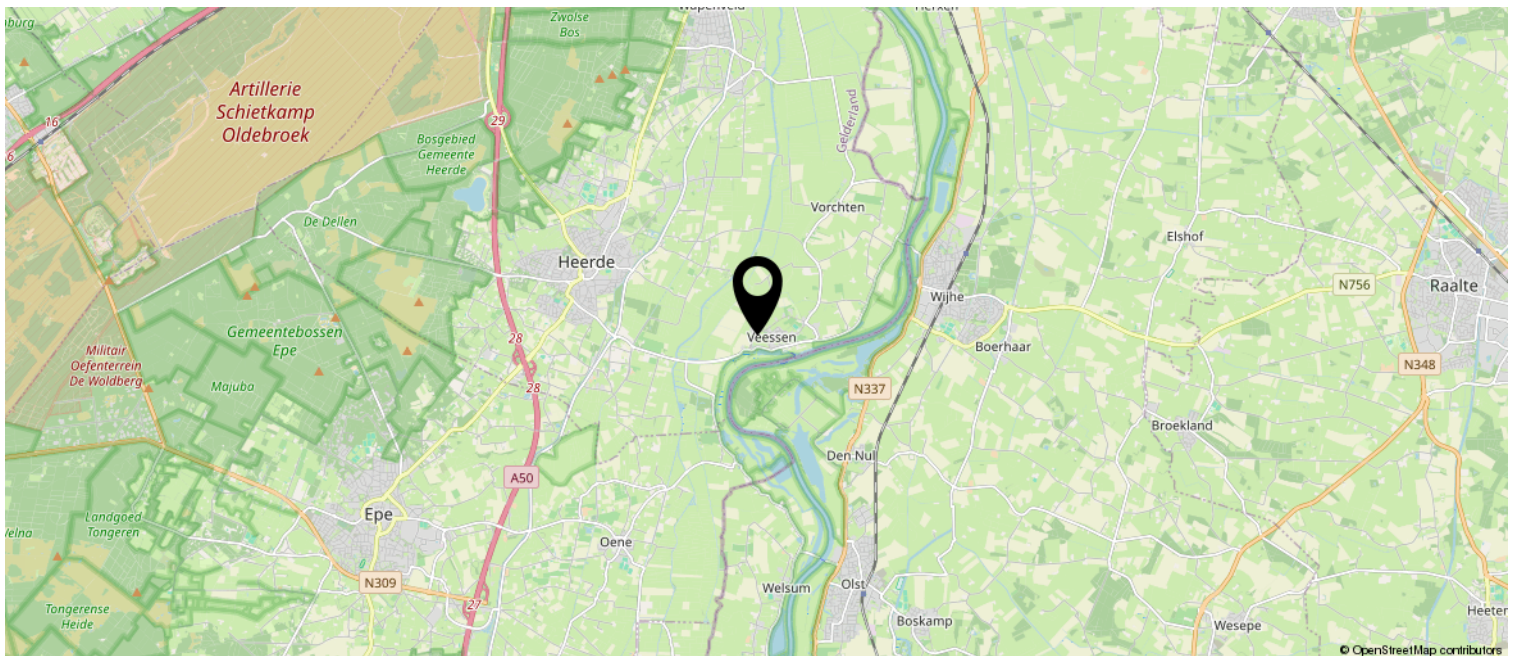
- Authentiek bakhuisje met haard en gootsteen; via een vaste trap is de kelder bereikbaar.
- Dubbele paardenstal.
- Royale dubbele garage voorzien van elektra, met daarboven een vliering voor extra bergruimte.







Locatie op de kaart




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 8194lx 40



| | | | |
|--------------|----------------------------------|----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 1000 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Heerde | |
| — | Huisnummer | Sectie P | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 138 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 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.

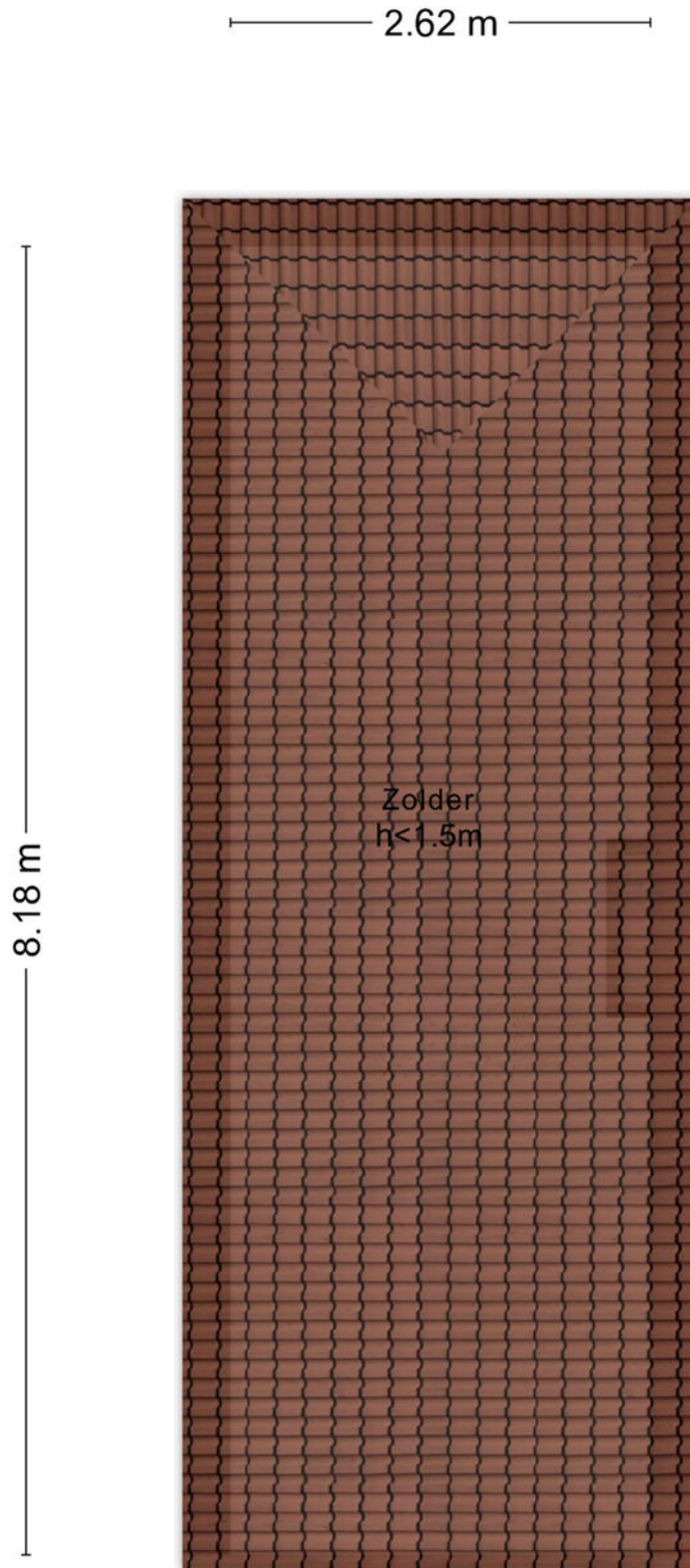
Begane grond



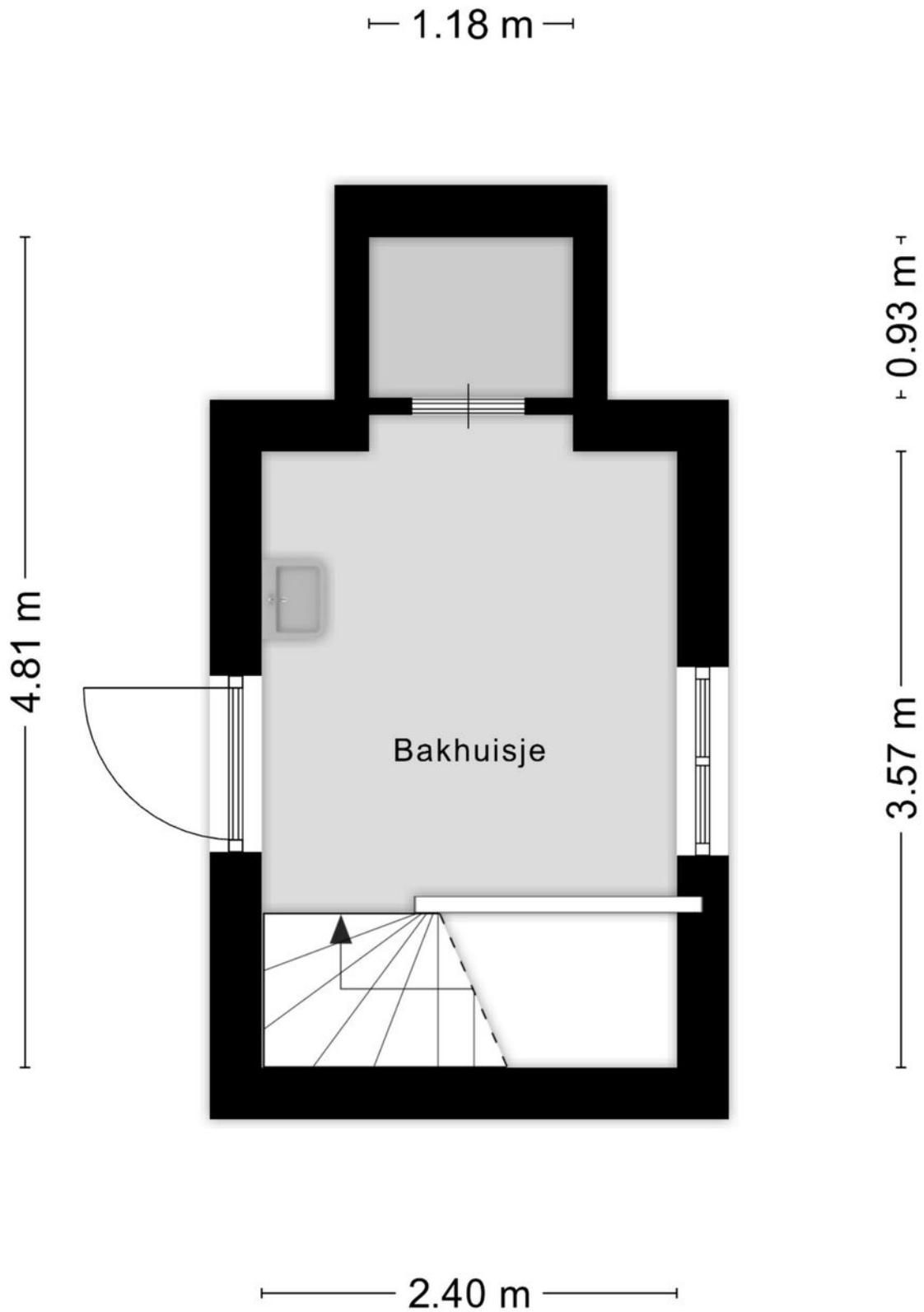
Eerste verdieping



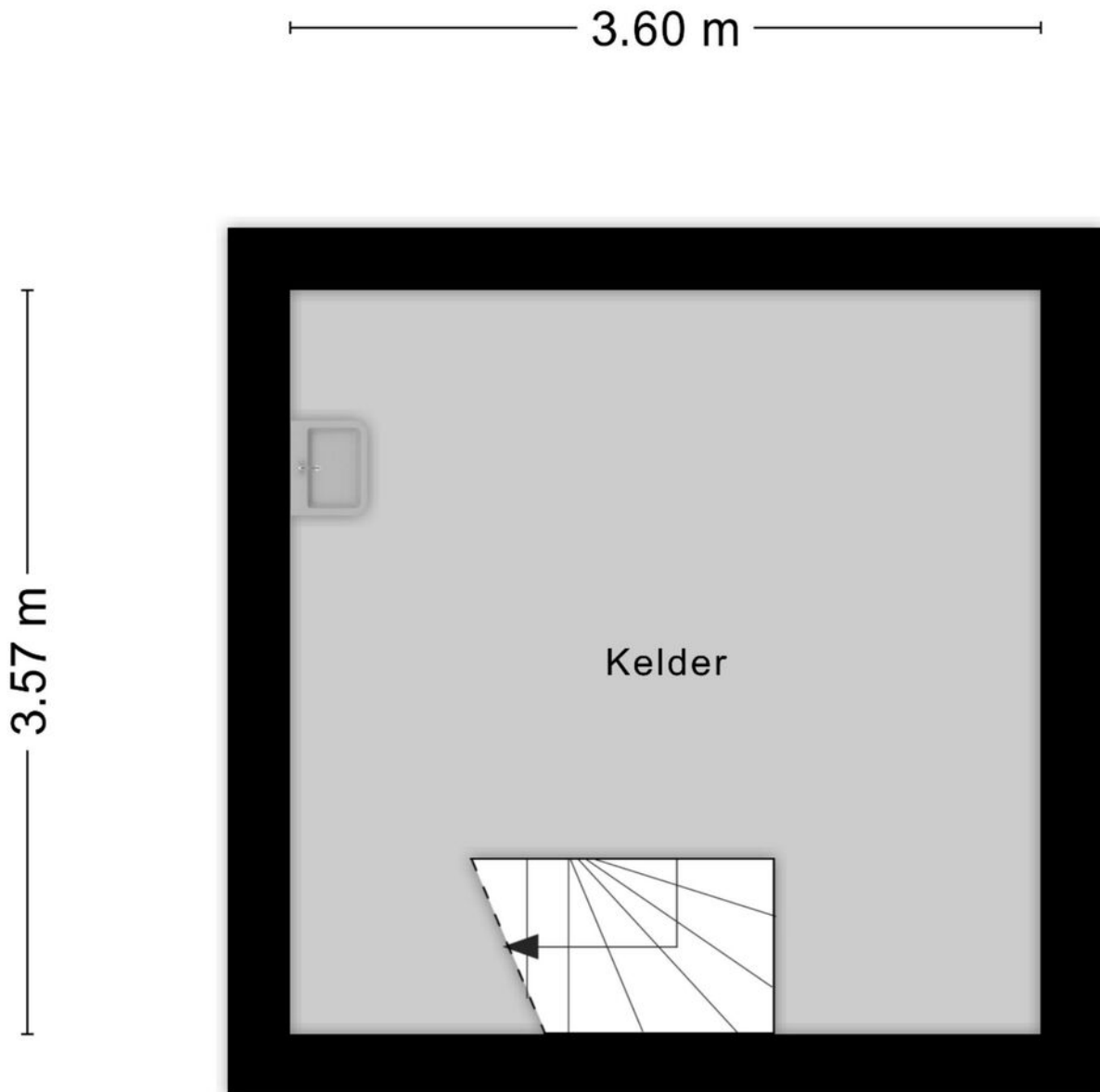
Vliering



Bakhuisje

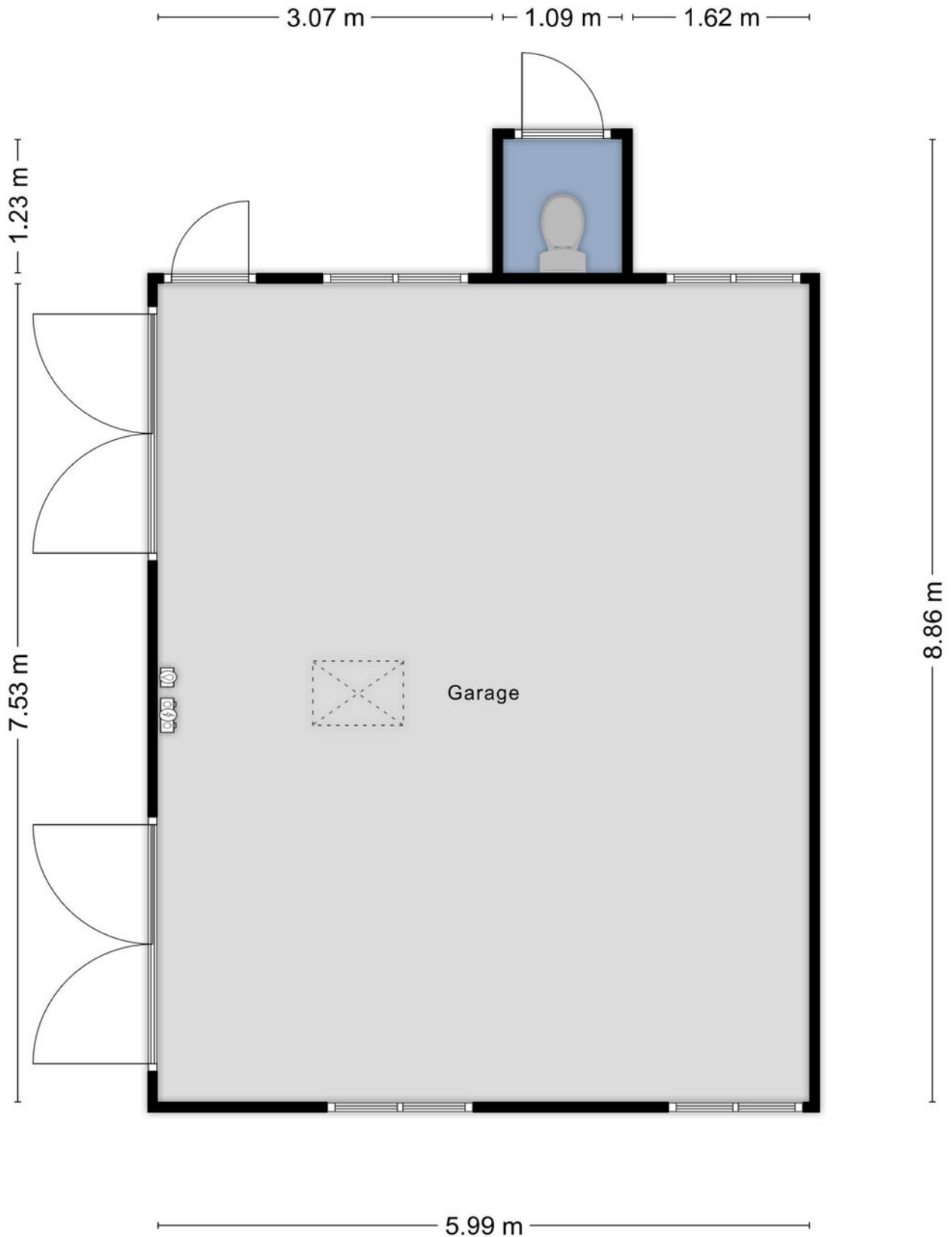


Kelder bakhuisje

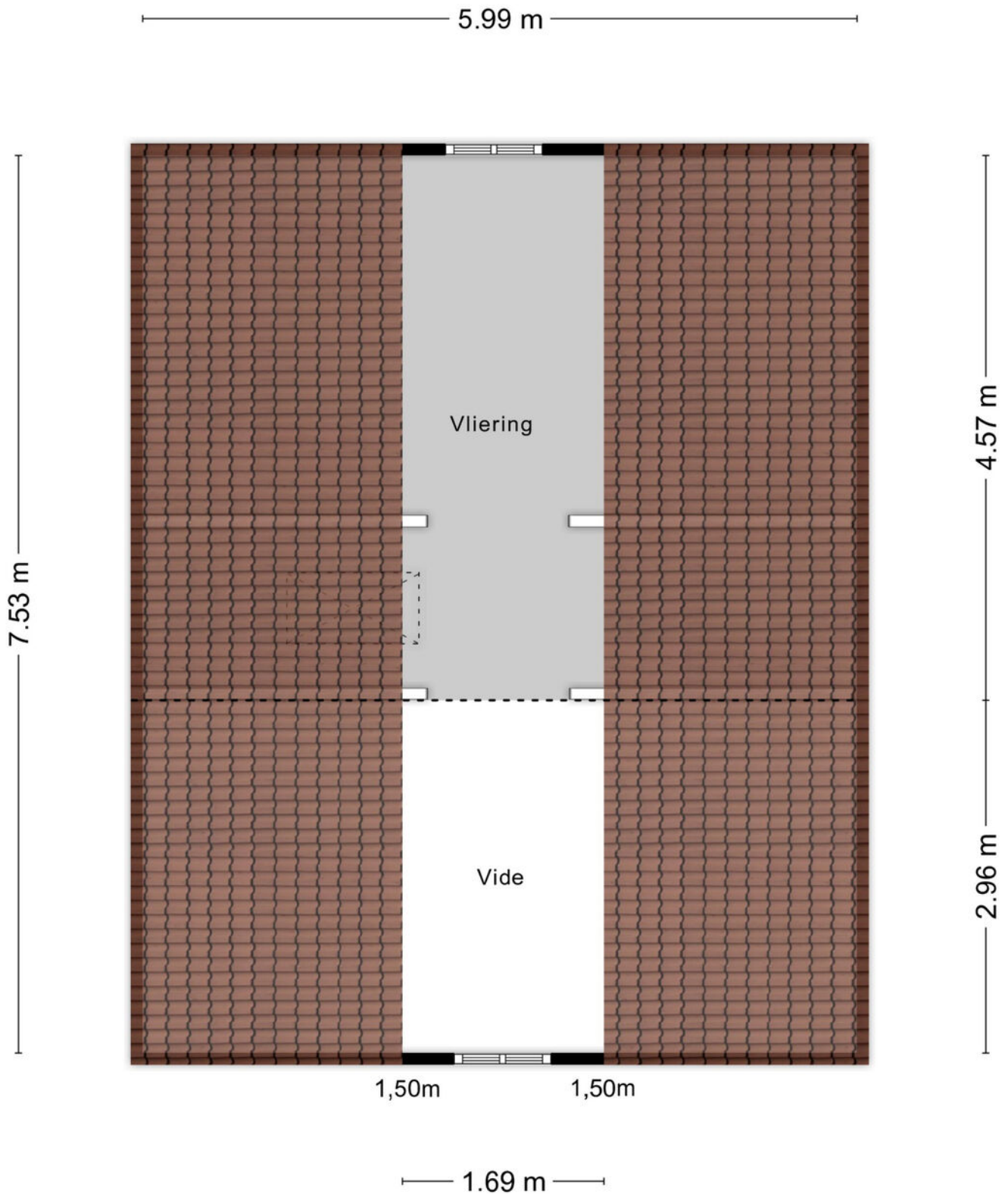


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

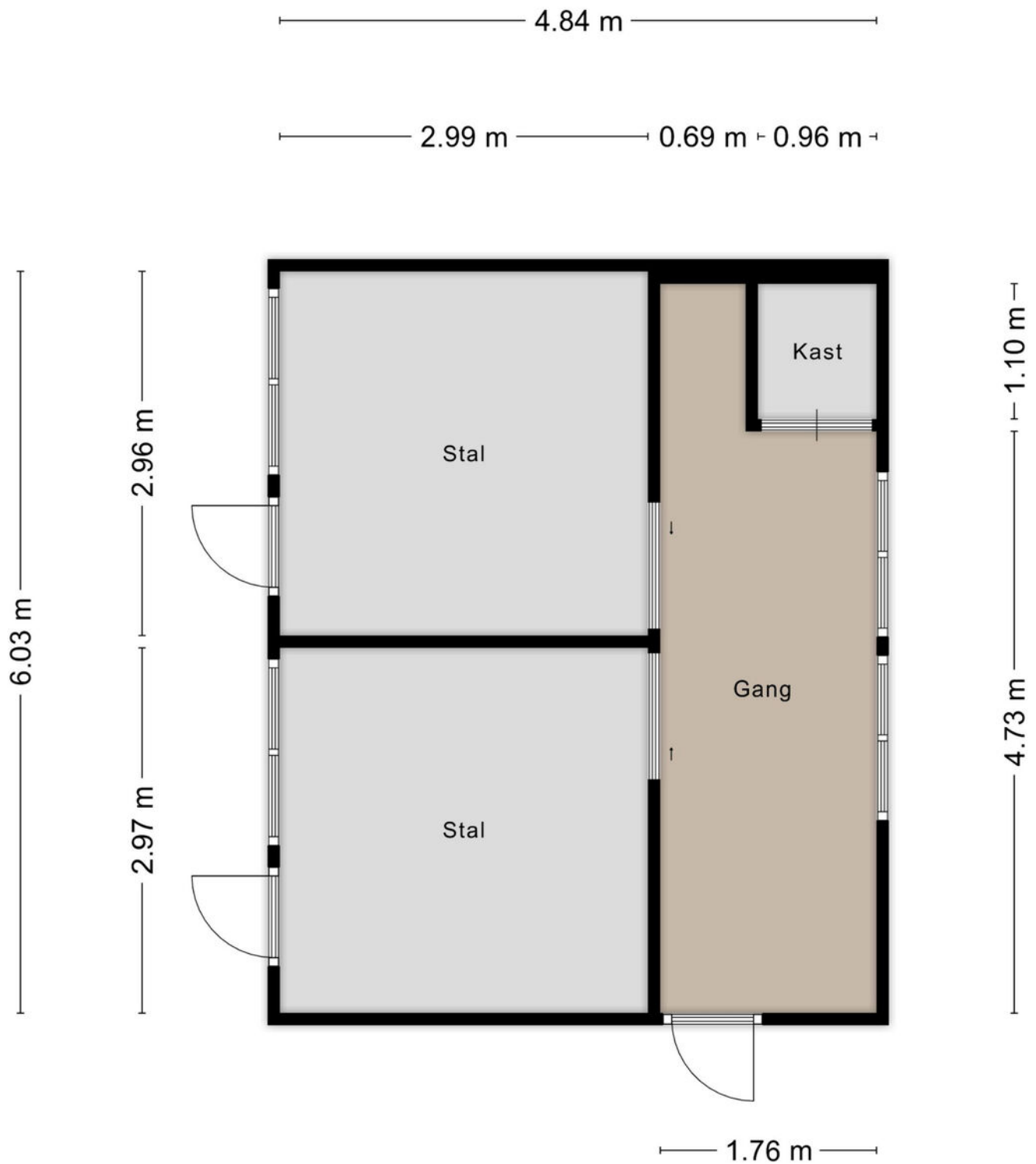
Garage



Garage vliering



Stal



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Houtkachel | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| - Lampen slaapkamers en plafonnière woonkamer | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kasten slaapkamers, Kastenwanden begane grond | X | | |
| - Losse kasten woonkamer | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| - schilderij ophangstelsel | X | | |
| Woning - Keuken | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - jacuzzi/whirlpool | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - stoomdouche (cabine) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| Grondwaterpomp en beregeningsinstallatie | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |

**VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING
ALGEMEEN (2025)**

| | |
|--|--|
| 1. Voor welke woning (adres) wordt deze informatielijst ingevuld? | Kerkstraat 40 Veessen |
| 2. Wat is het bouwjaar van de woning? | 1925, oorspronkelijk waarschijnlijk ouder zie gevelsteen |
| 3. Wat is het bouwjaar van eventuele aanbouwen, dakkapellen of bijgebouwen? | Gerenoveerd 2006 |
| 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. | Ja |
| 4b. Sinds wanneer bent u eigenaar/ bewoner? | 2023 |
| 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? | Ca. 2019 |
| 7a. Van welk jaar is de keuken en de inbouwapparatuur? | Niet bekend |
| 7b. Van welk merk is de keuken? | Niet bekend |
| 8. Van welk jaar is het sanitair? (toilet/badkamer) | Niet bekend |
| 9a. Van welk bouwjaar zijn de CV-ketel en/of de warmwatervoorziening? | CV ketel Remeha 2006 |
| 9b. Van welk merk is de CV-ketel? | Remeha |
| 9c. Wie heeft deze geïnstalleerd? | Niet bekend |
| 9d. Wanneer was de laatste onderhouds/ controlebeurt? | 2025 |
| 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? | Nee |

| | |
|---|--|
| 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? | Nee |
| 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? | Nee |
| 13. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de bijgebouwen, zoals de schuur, garage of carport? Zo ja, welke? | Nee |
| 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? | <ul style="list-style-type: none"> • 1 buis beregeningsinstallatie dient te worden vervangen • 1x buitenverlichting is de grond (paal) is defect |
| 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?) | N.v.t. |
| 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? | Evt. CV ketel |
| 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) | Steens/spouw |
| 20. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton) | Begane grond: beton Verdieping: 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). | Nee |
| 22. Is er sprake van betonaantasting en/of zichtbare wapening bij bijvoorbeeld de onderzijde van de begane grond vloer of van lateien of balkons? | Nee |
| 23. Is er een kruipruimte onder uw woning aanwezig? Zo ja, waar is het kruipluik? | Nee |
| 24. Is de kruipruimte of indien aanwezig kelder of souterrain het gehele jaar droog? | Onbekend |
| 25. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen? (bijv. hout, hardhout, kunststof, aluminium) | Hout en metaal |

| | | |
|--|---|---|
| 26. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd) | | |
| 27a. Hoe is de woning geïsoleerd? | Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing: | Ja Spouw en muren geïsoleerd Waarschijnlijk wel 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) | In 2006 volledig gerenoveerd en na geïsoleerd | |
| 28. Hoe zijn eventuele aanbouwen geïsoleerd? | Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing: | N.v.t. |
| 29. Hoe zijn eventuele bijgebouwen geïsoleerd? Materiaal: Voorzieningen: | Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing: | Niet geïsoleerd |
| 30. Is alle dubbele beglazing van de woning nog in goede staat? (geen aanslag/ condensvorming) | Ja | |
| 31. Bent u nog in het bezit van alle sleutels van alle deuren en ramen? Zo nee, van welke niet? | Ja, weinig sleutels | |
| 32. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen) | Nee | |

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) | 10 En een krachtgroep |
| 35a. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v. | Nee |
| 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? | Mogelijk achter de stal een put |
| 37. Hoe wordt de woning verwarmd? (bijvoorbeeld via gaskachels, c.v., heteluchtverwarming, vloerverwarming) | CV, vloerverwarming, houtkachel 2x Airco |
| 38. In geval van vloerverwarming, in welke vertrekken is deze aangelegd? | Keuken en badkamer |
| 39. Hoe geschiedt de warmwatervoorziening? (bijv. via c.v. ketel, geiser, elektrische of gasboiler, close-in boiler keuken) | Via CV 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 Ca. 2021 |
| 41. Heeft uw woning een mechanisch ventilatiesysteem? Hoe is de staat? | Ja, voldoet |
| 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? | 30 stuks Waarschijnlijk na 2018 |
| 42b. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals warmterugwininstallatie, ventilatiesysteem, krachtstroom, waterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonneboiler, etc.) Zo ja, door wie zijn deze aangelegd? | Beregeningsinstallatie Grond waterpomp |
| 42c. Zijn er rookmelders aanwezig? (verplicht vanaf 1-7-'22) | Ja |

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). | Kadastrale grens linkerzijde kan afwijken van de werkelijke grens. |
| 44. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk) | Eigendom |
| 45. Is er door burenen gebouwd op uw grond of heeft u gebouwd op grond van de burenen? 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 burenen). 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.) | Nee |
| 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 |
| 49. Hoe is de gezinssamenstelling en de leeftijd van de burenen? (links, rechts, achter en eventueel burenen boven en onder) | Links: Echtbaar ca. eind 50 |
| 50. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burenen of woonomgeving? (bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeershinder). Zo ja, welke? | Prettige woonomgeving |
| 51. Zijn er bepaalde wijzigingen of | Nee |

| | |
|---|--|
| 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. | |
|---|--|

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.) | Nee |
| 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.) | Onbekend |
| 55. Heeft er wel eens bodemonderzoek plaatsgevonden in uw grond of in de directe omgeving? Zo ja, graag toelichten. | Ja, geen bijzonderheden |
| 56. Is er nog een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest? Indien nog aanwezig, wat is de locatie van de olietank? | In het bodemloket wordt melding gemaakt van een olietank welke is gesaneerd |
| 57. Indien een olietank is verwijderd of gesaneerd, is hiervan een certificaat aanwezig? | Zie vraag 57 |

PRIVAATRECHTELIJK

| | |
|---|---|
| 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? | Erfdiensbaarheid dat bomen op de grens mogen blijven staan Zie ook eigendomsbewijs |
| 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)? | Nee |

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 bouw mogelijkheden! | Woonbestemming en weiland is agrarisch |
| 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? | N.v.t. |
| 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 (2025) |
| 75. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke rioolbelasting? (per jaar) | € 185,40 (2025) |
| 76. Hoeveel m ³ gas gebruikt u per jaar. En hoeveel kWh elektriciteit gebruikt u per jaar? Indien u zonnepanelen hebt, hoeveel hebben deze het afgelopen jaar opgeleverd? | 2.443 m ³ 4010 kWh verbruikt 2246 kWh teruggeleverd. |
| 77. Hoeveel is de voorschotnota voor water? (per kwartaal, inclusief verontreinigingsheffing). | Niet bekend |
| 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) | Nee |
| 81. Ten aanzien van stucwerk, behang, vloerbedekking, plavuizen, parket e.d.: lopen deze ook achter/onder eventuele kasten e.d. door? | Ja |
| 82. Wordt door verkoper een Energie Prestatie Certificaat bijgeleverd? (indien niet aanwezig, wordt hiervoor een clausule in de koopakte opgenomen). Verkoper is verplicht een | Ja |

| | |
|--|-----|
| energielabel te overhandigen aan koper bij de notariële overdracht. | |
| 83. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen? | Nee |
| 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.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats: _____

Datum : _____

Handtekening:

Handtekening partner:

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.

Register Makelaar Taxateur

Isaac Kole is sinds 2014 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 en houdt zij zich samen met Isaac bezig met nieuwbouwontwikkelingen. Ze is woonachtig in Hattum en heeft kennis van de hele regio. Ze vindt het belangrijk om een persoonlijke band op te bouwen met verkopers en kopers. In haar vrije tijd speelt ze altsaxofoon bij een fanfareorkest en een bigband.

Commercieel Binnendienst Medewerker

Annemarijn Logtenberg is een echte Heerderse en weet u alles te vertellen over het dorp en de omgeving. Tijdens haar HBO studie Facility Management heeft ze een specialisatie gedaan in Vastgoed en Makelaardij. Bij Kole Makelaars houdt Annemarijn zich bezig met de aanmelding en presentatie van nieuwe woningen, de planning, het opstellen van contractstukken en diverse recherche- en administratieve taken. Ook is ze de vakopleiding tot NVM makelaar aan het afronden om de klanten en het kantoor nog beter te kunnen ondersteunen. 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!

