



Oene, Het Duivenslag 32



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

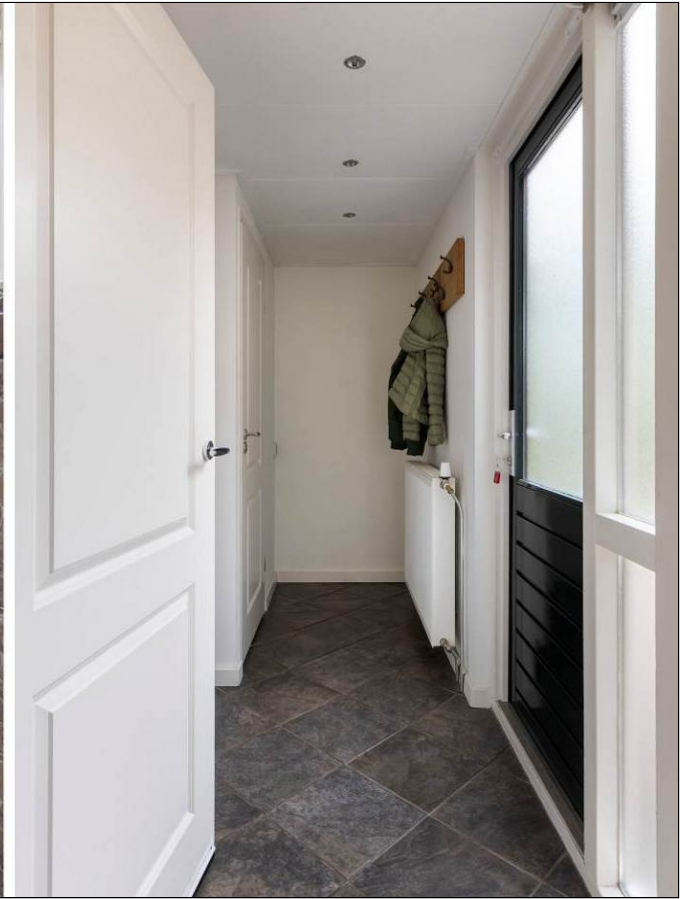




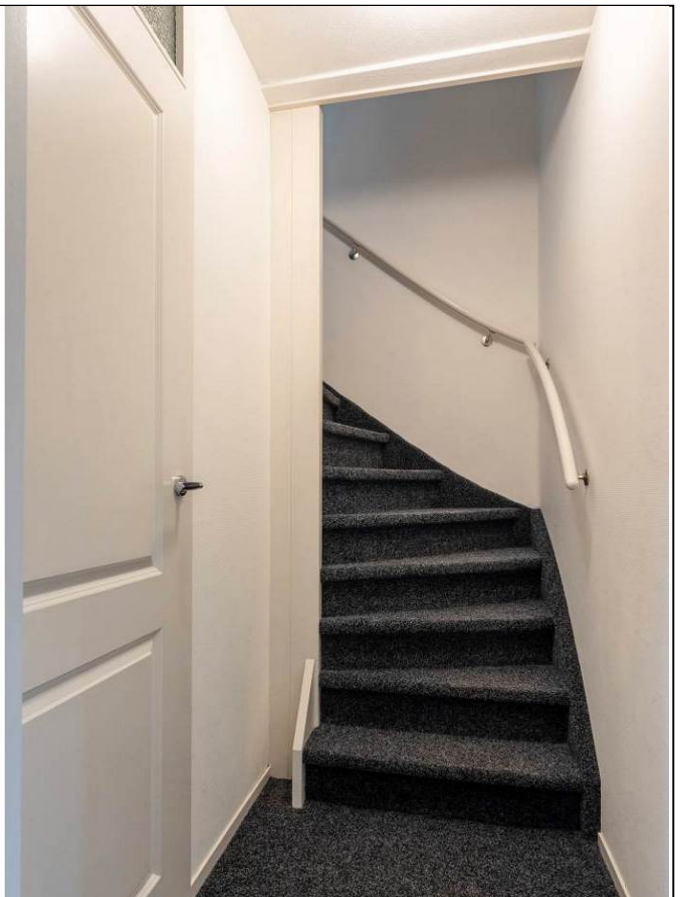
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

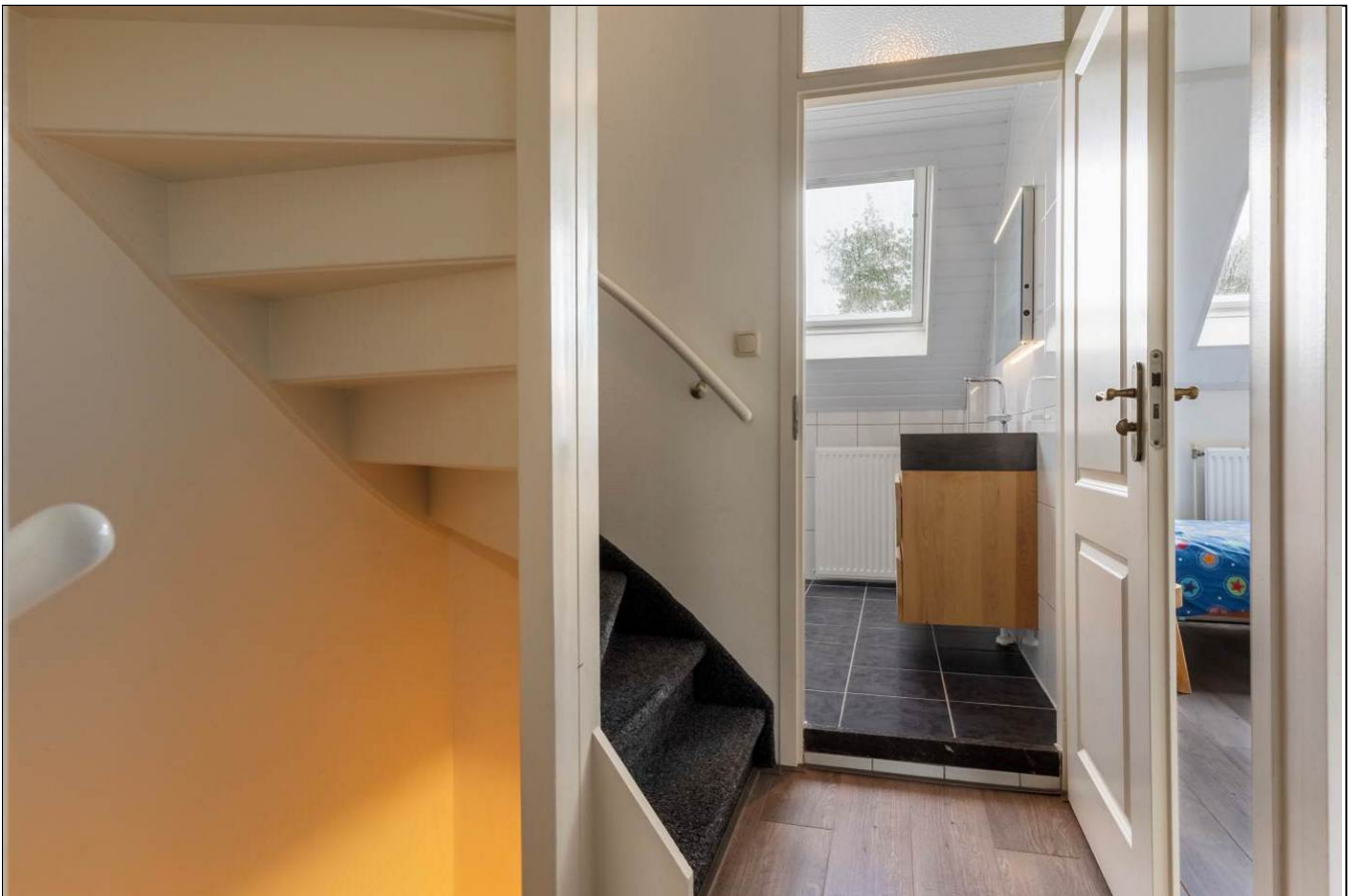








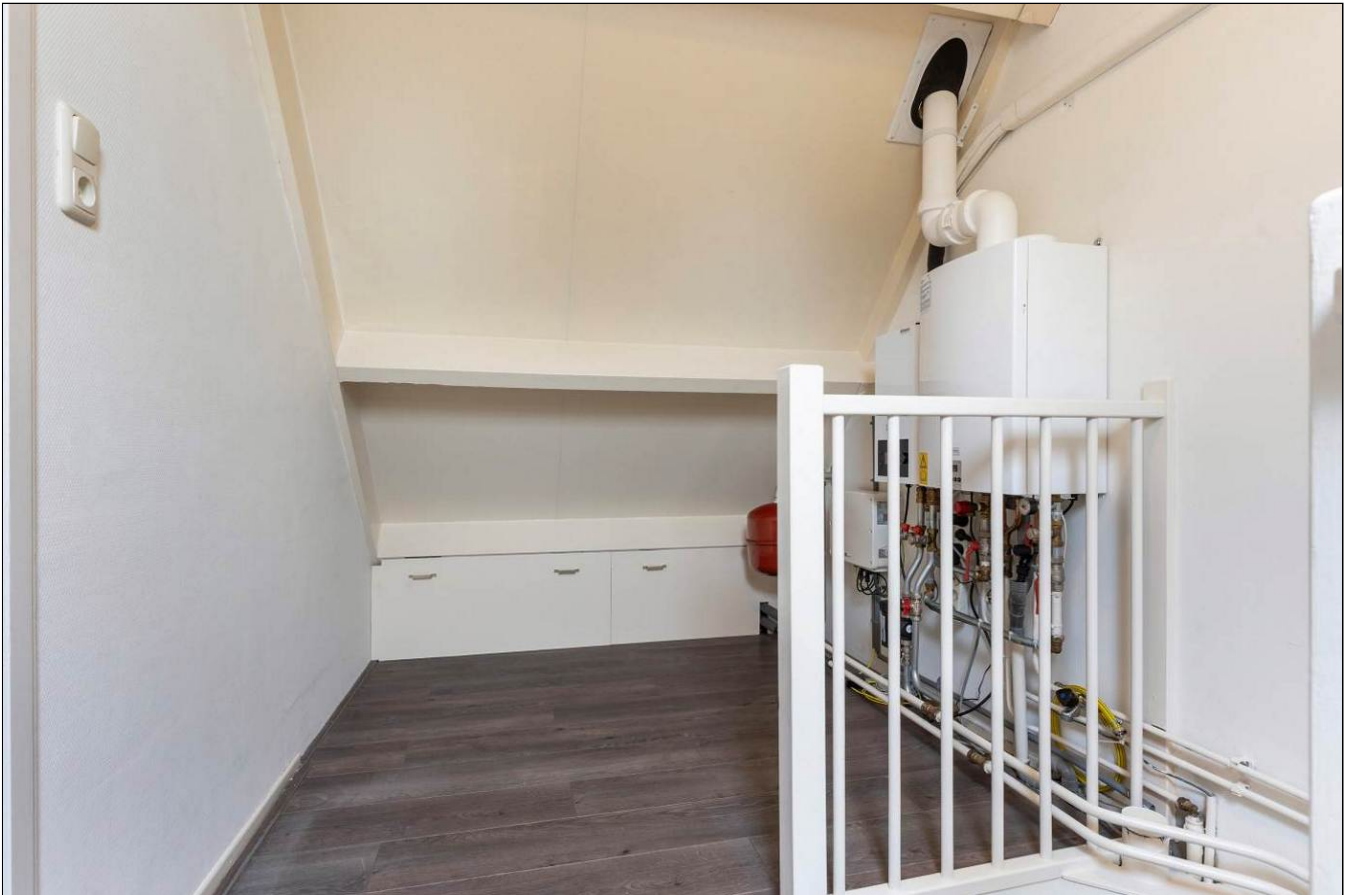
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.







Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Het Duivenslag 32
Oene

Satellietopname



Het Duivenslag 32, Oene

Op een kindvriendelijke locatie aan de rand van het centrum van het karakteristieke dorp Oene gelegen, uitgebouwde geschakelde 2 onder 1 kapwoning met oprit, grote garage(ca. 24m²) en diepe fraai aangelegde achtertuin met veranda en grenzend aan een speelveldje en op loopafstand van weilanden en natuurgebied.

De woning is zeer energiezuinig o.a. hybride warmtepomp, 14 zonnepanelen en volledig HR++ beglazing.
Door het hoge energielabel A++ geeft de geldverstrekker korting op de hypotheekrente!

Gebruiksoppervlakte wonen: 125m². Oppervlakte garage: 24m².
Perceeloppervlakte: 287m².

Indeling

Begane grond: entree/hal, ruime L-vormige woonkamer met erker, sfeervolle gaskachel en massief eiken vloer, eetgedeelte, moderne keuken(2016) voorzien van diverse inbouwapparatuur. Bijkeuken met wasruimte en achterentree, modern toilet met fonteintje.
Hal met diepe trapkast en trapopgang.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers en vanuit 1 slaapkamer toegang tot de 4^e slaap-/werkkamer boven de garage. Nette badkamer voorzien van douche, 2^e toilet en wastafelmeubel.

2^e verdieping: overloop met opstelling cv-ketel/hybride warmtepomp en bergruimte.
Ruime 5^e slaapkamer met bergruimte achter de knieschotten en kunststof draai-kiepraam.

De tuin is ca. 19 meter diep, ligt helemaal vrij en heeft een ruim terras, grasveld, bloemenperkjes en veranda.

Bouwjaar: 1987. De woning is zeer goed onderhouden o.a. het schilderwerk buiten is gedaan in 2024/2025. Op de woning liggen 14 zonnepanelen, verwarming en warm water middels een HR cv combiketel(2025) i.c.m. een hybride warmtepomp (2024). Volledig voorzien van vloer-/spouw-/dakisolatie en HR++ beglazing.


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: € 569.500,- kosten koper.

Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

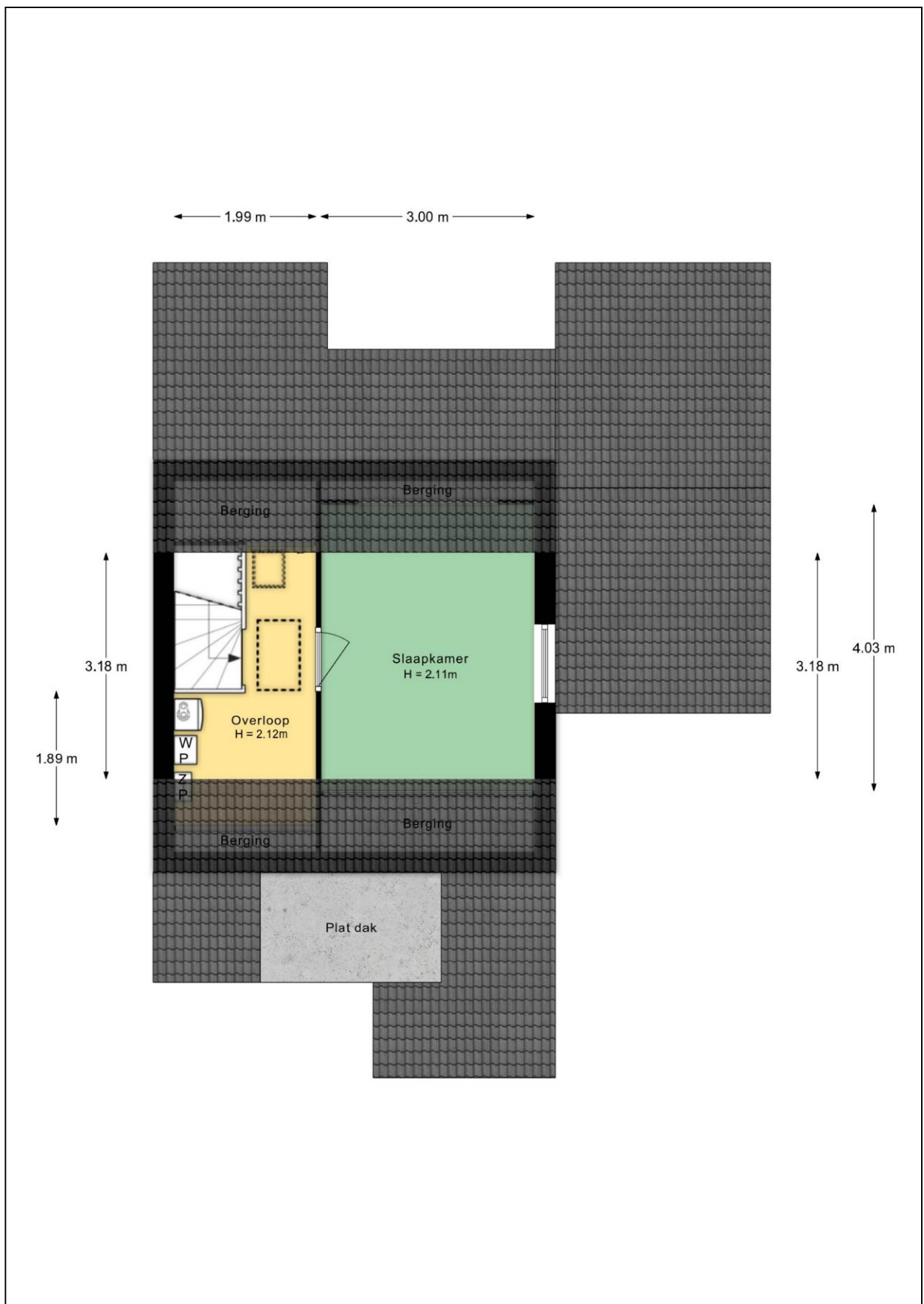
Deventerstraat 67
7322 JK Apeldoorn
T. 055 522 22 77
E. goos@goos.nl
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

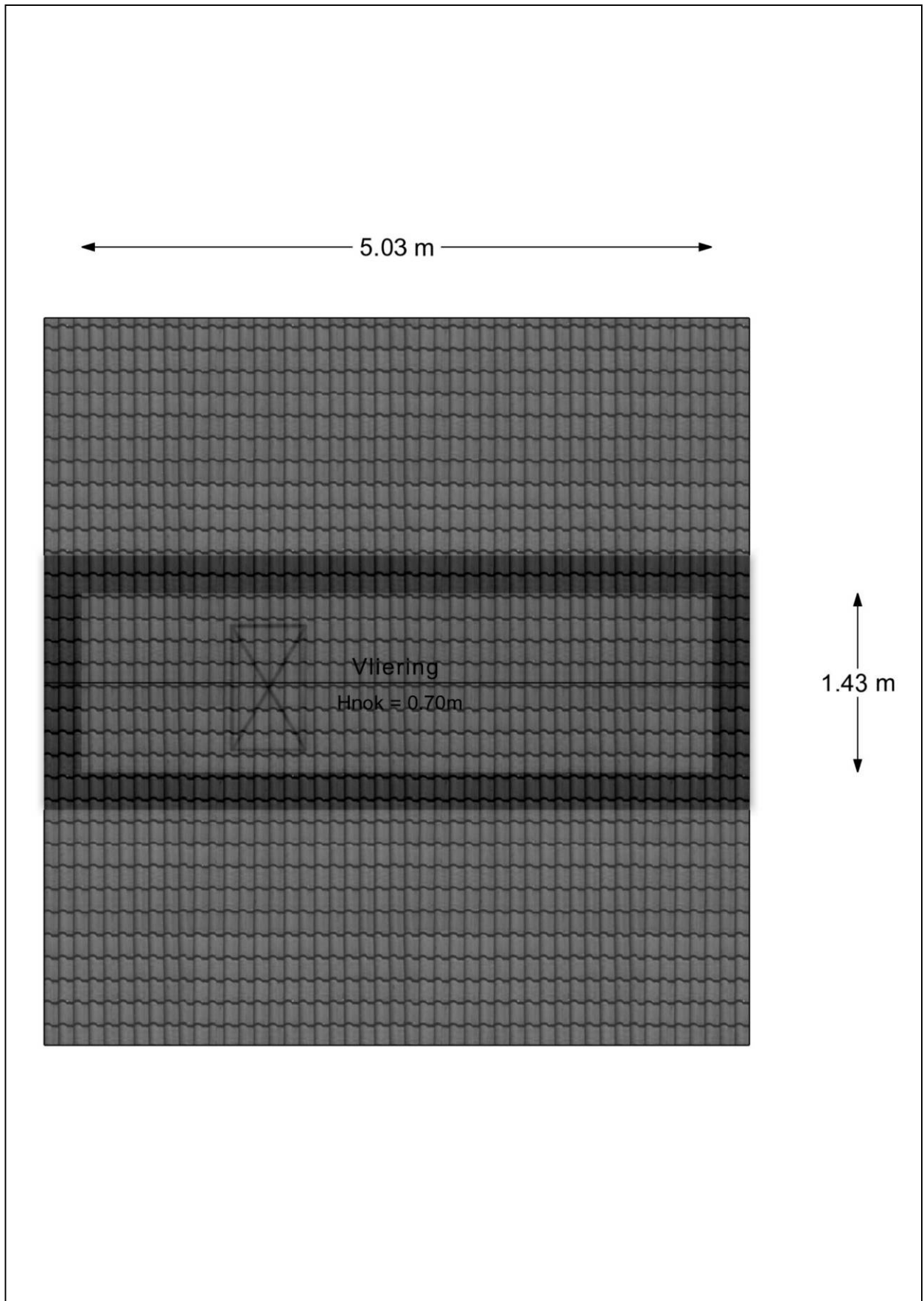
Plattegrond eerste verdieping



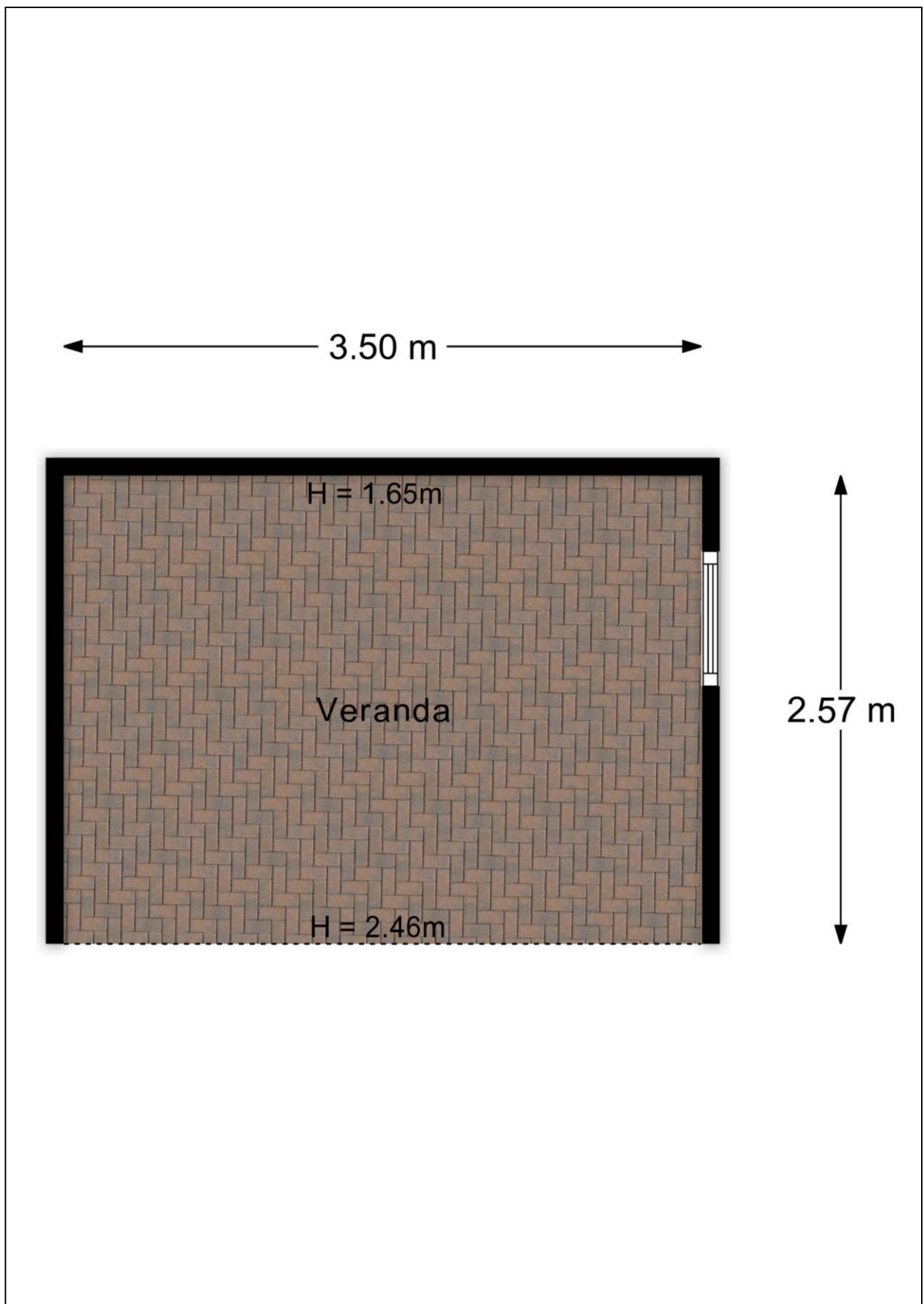
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond vliering



Plattegrond veranda



Plattegrond tuin



Plattegrond 3D tuin



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
557816397

Datum registratie
22-04-2026

Geldig tot
22-04-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺



Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/> +/-	<input checked="" type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	<input type="checkbox"/> +/-	<input checked="" type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> ++
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> +/-	<input checked="" type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> ++
5 Ramen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> ++
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> +/-	<input checked="" type="checkbox"/> ++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4620 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



67,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

het Duivenslag 32
8167NN Oene

BAG-ID: 0232010000009838

Detailaanduiding

Bouwjaar 1987
Compactheid 1,76
Vloeroppervlakte 117m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijffnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

55152498

KvK-nummer

93464592



Lijst van Zaken

Betreffende:	Het Duivenslag 32		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen deels	X	X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Overige kasten		X	
- Kast berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen boven	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën badkamer	X		
- (losse) horren/rolhorren (vliegenhor achterdeur)			X
- Inbetween beneden			X
- plissé			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- houten vloer(delen) beneden	X		
- laminaat boven	X		
- plavuizen	X		
- vloerbedekking op trappen	X		
(Gas)kachels	X		
Overig, te weten:			
- schilderij ophangstelsel		X	
- speedcomfort radiator ventilator 5 stuks	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- alles	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Screens buiten	X		
Rolluiken buiten	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting (er worden enkele struiken meegenomen)		X	
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	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? **nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- 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? **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? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **1986/1987 – polyfort isolatieplaten 40 mm.**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **garage: 2001**
Overige daken: **huis: 1987. Pannendak garage: 2001**
- 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? **ja**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Regulier vernieuwen. Dak dakkapel en berging ca. 2000. Garage plat dak ca. 2020.**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
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? **Hout en kunststof(gevel zolder)**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **deels 2024 en deels 2025**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **nee**
- 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? **HR++**
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**

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? **ja**

Zo ja, waar? **overgang erker naar bestaande tussenmuur (buren)**

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **nee**

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? **ja**

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

2019 – polyurethaan hardschuim RC is 3,5 KW

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

Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**

b. Is de kruipruimte toegankelijk? **ja**

Is de kruipruimte droog? **ja**

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 en hybride warmtepomp en gaskachel.**

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**

Merk van de installatie(s): **cv-ketel: Remeha Avanta 28KW, november 2025.**

Hybride warmtepomp: Remeha Elga Ace 4KW, 05-09-2024.

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **cv-ketel: 23-04-2026**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**

Zo ja, door wie? **GWS**

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? **nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? **ja**
Toilet beneden
- 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: 14**
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **330Wp**
Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **LG 330NC-V5**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?
Zo ja, welke? **ja**
Solar Edge
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: **2019**
Installateur: **Dijkman**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: **2025**
Aantal kWh: **3770 kWh**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **18 jaar**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? -
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **n.v.t.**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **ja**
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **2016 extra groep i.v.m. nieuwe kookplaat. 2019 zonnepanelen.**
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
ja
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **ja**
ca. 5 jaar.

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **16 jaar, badkamermeubel ca. 8 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.? **ja**
Zo ja, welke? **Er was lichte lekkage riolering in kruipruimte. deel v.d. riolering is vervangen in 2022.**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **2016**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2016, koelkast 2025**
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? **1987**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **nee**
- 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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
Aanbouw erker in 1996. Puntdak garage in 2001. Door aannemer M. Elbertsen Oene. Toilet beneden verplaatst naar berging in 1995 en in 2022 vernieuwd.
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **nee**

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? **ja**
A++

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: **€ 319,-**
2026
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: **€ 448.000,-**
1-1-2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: **€ 380,-**
2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstofheffing?
Belastingjaar: **€ 456,98**
2025
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra: **€ 188,-**
Water: **€ 17,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|------------|
| Gas | m3 | : 400-450 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : ca. 4800 |
| Water | m3 | : ca. 75 |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? **aantal: 2 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**