



Vraagprijs € 625.000,- K.K.

## TE MODERNISEREN VRIJSTAAND WOONHUIS OP EEN UNIEKE LOCATIE

Op een mooie locatie in Wilsum, ligt deze unieke te moderniseren vrijstaande woning op een royaal perceel van 1.049 m<sup>2</sup>. Het woonhuis is gunstig gelegen nabij de IJssel en is o.a. voorzien van een woonkamer van circa 47 m<sup>2</sup>, een woonkeuken van circa 16 m<sup>2</sup>, vier royale slaapkamers (waarvan twee op de begane grond), twee badkamers (waarvan één op de begane grond) en een vrijstaande stenen garage/berging van circa 33 m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamer (atelier) op de 1<sup>e</sup> verdieping is eenvoudig op te splitsen in meerdere kamers. Eventueel is de woning ook in z'n geheel te splitsen, zodat er twee zelfstandige woningen kunnen ontstaan. Het geheel bestaat al uit twee kadastrale percelen. De indeling van de woning is aan te passen tijdens een renovatie. De achtertuin (achter de carport) heeft een oppervlakte van circa 400 m<sup>2</sup>. De totale tuinoppervlakte (inclusief oprit) is circa 720 m<sup>2</sup>. Het woonhuis (energielabel F) is grotendeels voorzien van dubbel glas en gedeeltelijk voorzien van gevel- en dakisolatie. Het geheel wordt verwarmd d.m.v. HR CV-combiketel (2020).

Inhoud ca 825 m<sup>3</sup>. Gebruiksoppervlakte wonen ca 200 m<sup>2</sup>. Perceel 1.049 m<sup>2</sup>. Bouwjaar 1930.

### Indeling

Begane grond: luifel, entree/hal, toilet, keuken, kelder, woonkamer, gang, meterkast, badkamer, 2 slaapkamers, bijkeuken/berging met vliering, CV-ruimte, garage/berging, carport, overkapping en berging (in achtertuin).

1<sup>e</sup> verdieping: overloop, 2 slaapkamers, balkon, bergruimte, toilet en badkamer.



## Kenmerken

---

Type woonhuis:	Vrijstaand woonhuis
Bouwjaar:	Oorspronkelijk woonhuis omstreeks 1930 Bouwjaar overige aanbouwen en bijgebouwen onbekend
Gebruiksoppervlakte wonen:	Circa 200 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	Circa 20 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	Circa 825 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	1.049 m <sup>2</sup>

---

Daken:	Het woonhuis is voorzien van een samengesteld dak met pannen, bitumen en zink gedekt. De vrijstaande stenen garage/berging is met pannen gedekt. De carport is met asbesthoudende golfplaten gedekt.
Gevels:	Het voorhuis is traditioneel gebouwd (halfsteens). De diversen aanbouwen zijn deels in spouw gebouwd.
Vloeren:	De begane grond is grotendeels voorzien van betonvloer. De woonkamer is voorzien van een houten vloer. De verdiepingvloeren zijn tevens van hout.
Plafonds:	Begane grond: diversen: o.a. schrootjes en gips 1 <sup>e</sup> verdieping: diversen: o.a. schrootjes, gips en tapijt
Kozijnen:	Het woonhuis is volledig voorzien van houten kozijnen.
Schilderwerk:	Het buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd (eigen beheer).
Beglazing:	Het woonhuis is grotendeels voorzien van dubbele beglazing.
Isolatie:	Het woonhuis is verder gedeeltelijk voorzien van gevelisolatie en gedeeltelijk voorzien van dakisolatie.
Energielabel:	F (t/m 12-06-2035)

---

Elektrische installatie:	- 6 groepen - 2 aardlekschakelaars
Verwarming:	Centrale verwarming (eigendom) Merk: Intergas, Type: HR-combi, Bouwjaar: 2020 Onderhoudscontract: Energiewacht (laatste beurt 17-04-2025)
Warmwater:	Via CV-installatie en close in boiler

---

**De vragenlijst van het woonhuis aan de Dorpsweg 34 te Wilsum is ingevuld door de erven. Zij kunnen de geïnteresseerden derhalve niet volledig informeren over alle eigenschappen en eventuele aanwezige gebreken van de woning. Alle bij hen bekende informatie is opgenomen in deze brochure en de vragenlijst. De erven kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele aanwezige verborgen gebreken.**

---



### Woonkamer

De royale L-vormige woonkamer van circa 47 m<sup>2</sup> is o.a. voorzien van een houten vloer met vloerbedekking, een schouw met gashaard en een rolluik (zijgevel).

Voor zover bekend is het rookkanaal ook geschikt voor een houtkachel/allesbrander.



### Keuken

De keuken van circa 16 m<sup>2</sup> is voorzien van een eenvoudig keukenblok met een afzuigkap, een los fornuis, een close in boiler en een aansluiting voor een vaatwasser.

Het luik van de kelder bevindt zich in de keuken. De keukenvloer (beton) is afgewerkt met een kurkvloer.



### Badkamer begane grond

De badkamer (circa 9 m<sup>2</sup>) is voorzien van: douche, vaste wastafel en toilet.

Er bevindt zich tevens een separaat toilet in de hal op de begane grond.



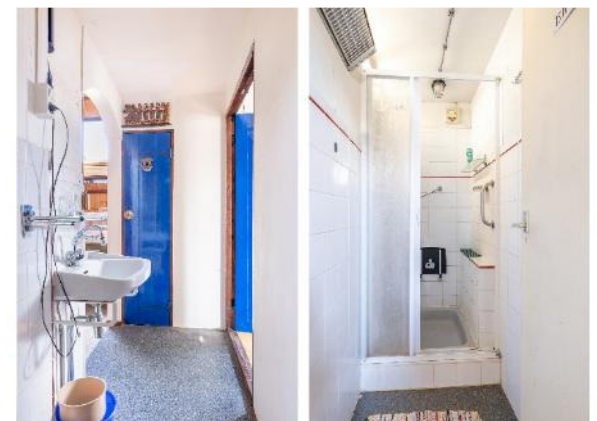


### Slaapkamers/bijkeuken begane grond

De begane grond is verder voorzien van twee slaapkamers van circa 9 en 12 m<sup>2</sup>.

De royale bijkeuken/berging van circa 20 m<sup>2</sup> met de wasmachineaansluiting en vliering bevindt zich aan de achterzijde.

De CV-ruimte is vanuit de bijkeuken bereikbaar.



### 1<sup>e</sup> verdieping

De 1<sup>e</sup> verdieping is voorzien van twee slaapkamers van circa 15 en 33 m<sup>2</sup>.

De grote kamer (atelier) bevindt zich aan de achterzijde en is o.a. voorzien van een keukenblok (water), Velux-dakramen en een balkon (met overkapping).

Er bevindt zich tevens een extra badkamer, een separaat toilet en vaste wastafel op de 1<sup>e</sup> verdieping.



### Tuin

De achtertuin (achter de berging/carport) heeft een oppervlakte van circa 400 m<sup>2</sup>.

De totale tuinoppervlakte is circa 720 m<sup>2</sup> (inclusief de oprit van circa 75 m<sup>2</sup>).

De burens hebben recht van overpad over de oprit om met een auto bij de eigen garage te komen.



### Garage/berging + carport

Direct achter de woning bevindt zich een royale berging (voorheen garage en berging) met een totale oppervlakte van circa 33 m<sup>2</sup> en een aangebouwde carport van circa 45 m<sup>2</sup>.

Er is voldoende ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. Er dient wel rekening te worden gehouden met de erfdienstbaarheid van weg van de burens.



## Omgeving

Het woonhuis is fraai gelegen op een unieke locatie in Wilsum op loopafstand van een basisschool en de IJssel.

IJsselmuiden, Kampen en Zwolle zijn goed en snel bereikbaar.

Diverse supermarkten (IJsselmuiden en Kampen) zijn binnen 10 minuten bereikbaar met de auto.

\* Kijk voor uitgebreidere fotoreportage op [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en [www.vandijkmakelaardij.nl](http://www.vandijkmakelaardij.nl)

## Lijst van zaken



Behorende bij het perceel: **Dorpsweg 34 te Wilsum**

	<b>blijft achter</b>	<b>gaat mee</b>	<b>ter overname</b>
<b>Binnen</b>			
gordijnrails	X	0	0
gordijnen	X	0	0
vitrages / inbetween	X	0	0
rolgordijnen	X	0	0
jaloerieën (luxaflex)	0	0	0
vouwgordijnen	0	0	0
horren	X	0	0
vloerbedekking	X	0	0
houtenvloeren	0	0	0
parketvloeren	0	0	0
laminaatvloeren	0	0	0
marmoleum / linoleum / zeil	X	0	0
kurkvloeren	X	0	0
inbouwverlichting + spotjes	X	0	0
overige verlichting (losse lampen)	0	X	0
losse kasten	0	X	0
inbouwkasten + vaste kasten	X	0	0
boeken- / legplanken	X	0	0
keukenblok met (boven) kasten	0	0	0
inbouwapparatuur keuken:			
- afzuigkap	X	0	0
- fornuis (gaskookplaat/oven)	X	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
<b>Sanitair</b>			
toiletaccessoires 2x:			
- losse spullen	0	X	0
- vast	X	0	0
-	0	0	0
badkameraccessoires 2x:			
- losse spullen	0	X	0
- vast	X	0	0
-	0	0	0
wastafels overige + keukenblok atelier	X	0	0
wastafelaccessoires:			
- losse spullen	0	X	0
- vast	X	0	0

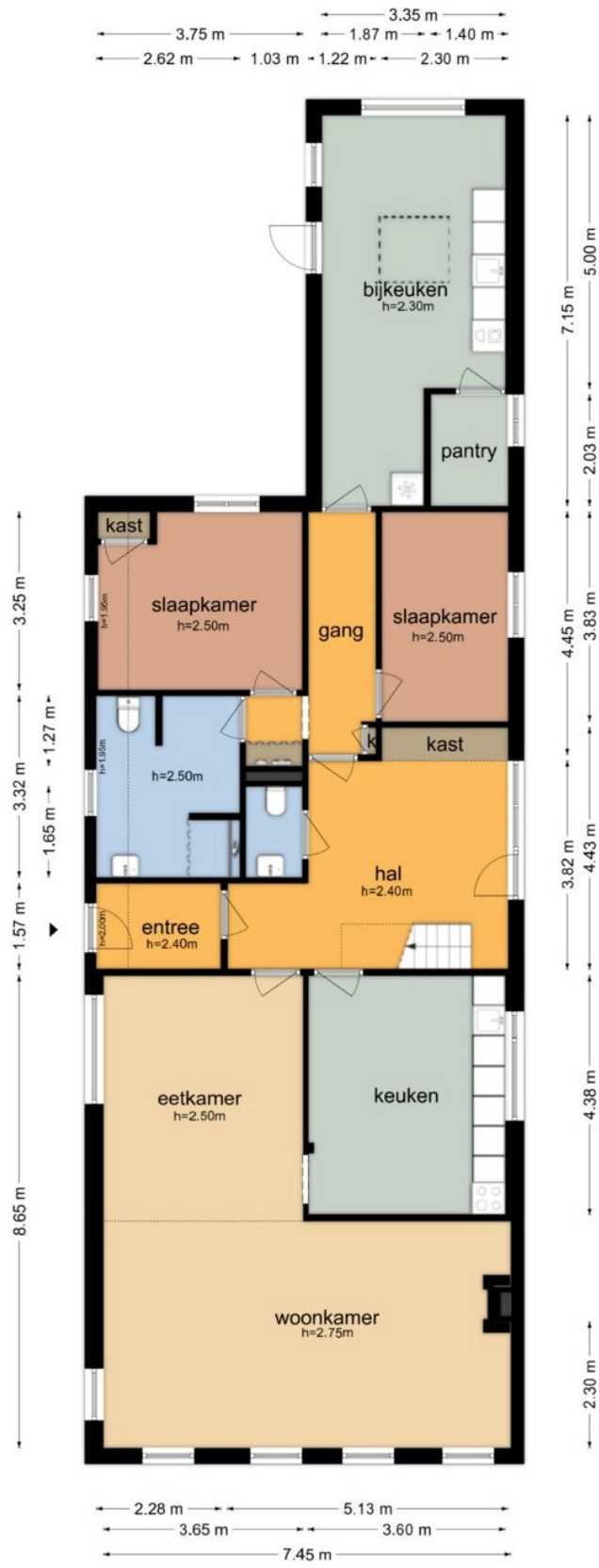
## Lijst van zaken



Behorende bij het perceel: **Dorpsweg 34 te Wilsum**

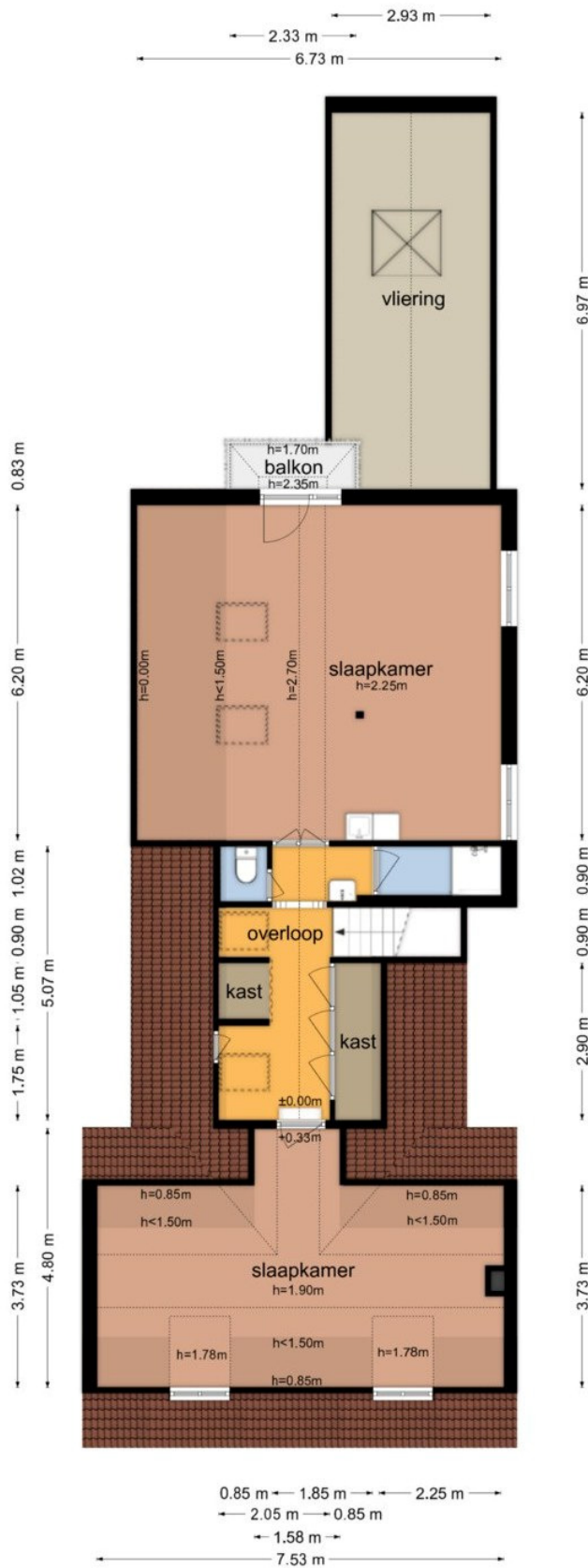
	<b>blijft achter</b>	<b>gaat mee</b>	<b>ter overname</b>
<b>Buiten</b>			
tuinaanleg + beplanting *	X	0	0
erfafscheiding	X	0	0
buitenverlichting	X	0	0
tuinhuis / blokhut / schuur / afdak / veranda	X	0	0
voet droogmolen	X	0	0
buitenbrievenbus	0	0	0
vlaggenmasthouder	X	0	0
zonwering buiten (markies keuken)	X	0	0
rolluiken (woonkamer elektrisch)	X	0	0
screens	0	0	0
<b>Diversen</b>			
cv-ketel	X	0	0
thermostaat	X	0	0
geiser	0	0	0
boiler	0	0	0
close-in boiler (keuken)	X	0	0
houtkachel / allesbrander	0	0	0
openhaard	0	0	0
gashaard + accessoires	X	0	0
zonnepanelen	0	0	0
zonneboiler + panelen	0	0	0
warmtepomp	0	0	0
oplaadpunt elektrische auto	0	0	0
alarminstallatie	0	0	0
rookmelders	X	0	0
CO2-melders	X	0	0
airco's	0	0	0
waterontharder	X	0	0
lease- en/of huurcontracten:			
-	0	0	0
<b>Niet benoemde zaken</b>			
- losse potten etc. tuin	0	X	0
- vaste werkbanken (o.a. berging, atelier)	X	0	0
* enkele planten gaan mee (in overleg)	0	X	0

# Begane grond



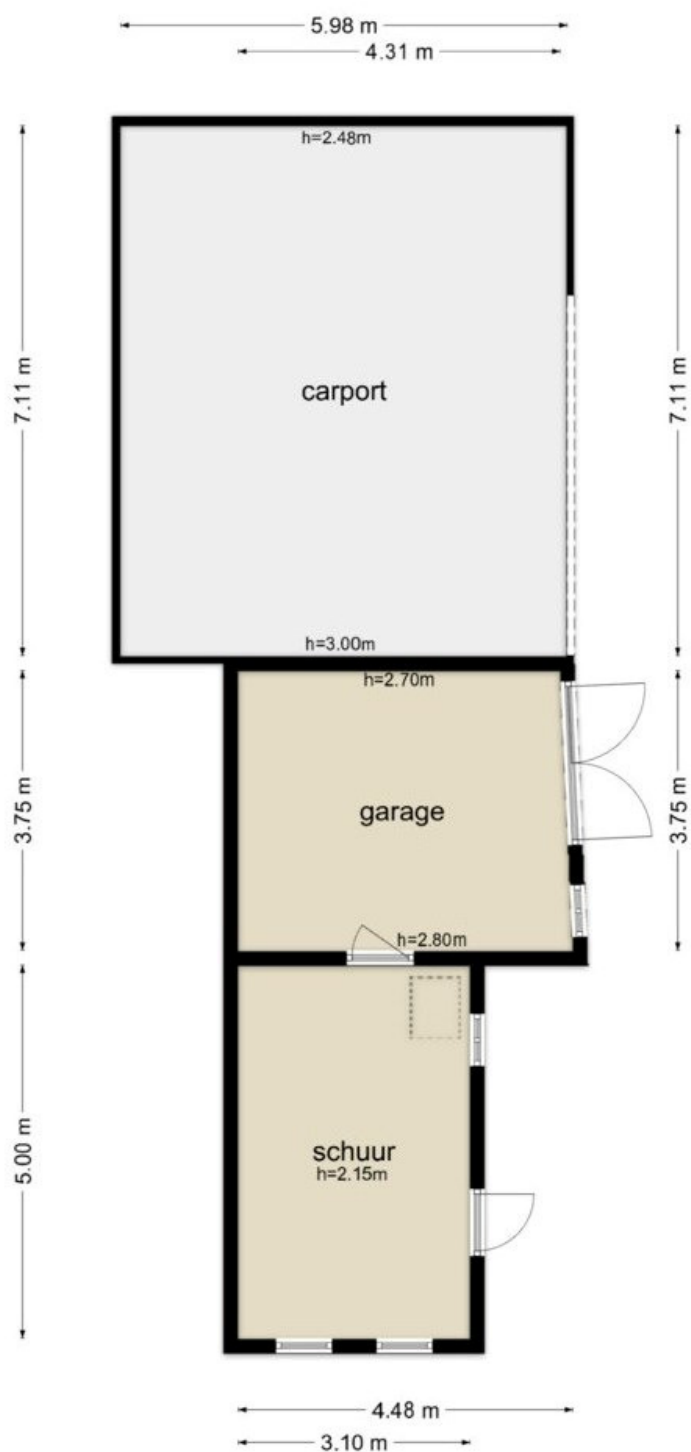
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objectenco.nl

# 1<sup>e</sup> verdieping

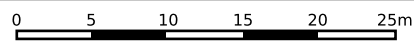



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objectenco.nl

## Garage / berging / carport



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmuiden</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 467</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026  
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.

## Vragenlijst over de woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.



## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

### Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

### Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: **Dorpsweg 34 te Wilsum**

### 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?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Vragenlijst over de woning

- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  
 niet bekend  ja  nee

Zo ja, graag nader toelichten:

- e. Heeft u grond van derden in gebruik?  
 niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, welke grond?

- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing?*)  
 ja  nee

Zo ja, welke? **ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG EN VOETPAD**

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  
 ja  nee

- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?  
 ja  nee

Zo ja, hoe lang nog?

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  
 ja  nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  
 ja  nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?  
 ja  nee

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  
 ja  nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  
 ja  nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: €

Duur:

- k. Is er sprake van onteigening?  
 ja  nee

- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  
 n.v.t.  ja  nee

Zo ja:

Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

ja  nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

## Vragenlijst over de woning

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)?

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?  n.v.t  ja  nee

Zo ja, hoeveel? €

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  n.v.t  ja  nee

Zo ja, welke?

- 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.)?  ja  nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

ja  nee

Zo ja, toelichting:

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  ja  nee

Zo ja, welke?

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  ja  nee

Zo ja, welke?

- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

ja  nee

Zo ja, waarom?

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsnonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?

ja  nee

Zo ja, waarom?

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)?

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  ja  nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?  ja  nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

- t. Wat is de gezinssamenstelling van de burens?

NR. 32 ALLEENSTANNO.  
NR. 30 ECHTPAAR.

## Vragenlijst over de woning

### 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  ja  nee  
 Zo ja, waar? *LEKKAGE DAK T.P.V. BADKAMER EN SLAAPKAMER (BEG. GROND)*
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  ja  nee  
 Zo ja, waar? *BETREFT OUDE WONING*
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  
*JANGS OP ZIJN ENKEL WANDEN GEÏSOLEERD (VOORRETWANDE)*  
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?  
*O.A. BIJKEUKEN.*
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?  
 Platte daken: *)* *VOOR 1993*  niet bekend  
 Overige daken: *)* *VOOR 1993*  niet bekend
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  ja  nee  
 Zo ja, waar? *ZIE 2.A*  
*WOONKAMER + SLAAPKAMER/ATELIER: VERVOLGEN.*
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  ja  nee  
 Zo ja, waar? *± 2020 DIVERSE PANLATTEN VERNIET: O.A. ATELIER + BADKAMER.*
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  ja  nee  
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  
 Platte daken:  niet bekend  ja  nee  
 Overige daken:  niet bekend  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Platte daken:

niet bekend  ja  nee

Overige daken: *ATELIER*

niet bekend  ja  nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? *± 1995*

*STEENWOL ± 40mm.*

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

ja  nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken:

niet bekend  ja  nee

Overige daken:

niet bekend  ja  nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

ja  nee

Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

ja  nee

Zo ja, toelichting:

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)? *HOUT*

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

*2022*

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

ja  nee

Zo ja, door wie?

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

ja  nee

Zo nee, toelichting:

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

ja  nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

ja  nee

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? *ENKEL, DUBBEL, HR (ENKELE RAMEN)*

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

ja  nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## Vragenlijst over de woning

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?  
 ja  nee  
 Zo ja, waar? *Keuken*

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  
 ja  nee  
 Zo ja, waar?

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  
 ja  nee  
 Zo ja, waar?

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  
 ja  nee  
 Zo ja, waar?

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?  
 ja  nee  
 Zo ja, waar? *TRAP, BADKAMER*

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  
 ja  nee  
 Zo ja, waar?

- f. Is er sprake van vloerisolatie?  
 niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  
 niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, waar?

- b. Is de kruipruimte toegankelijk?  
 ja  nee  
 Is de kruipruimte droog?  meestal  ja  nee  
 Zo nee of meestal, toelichting:

## Vragenlijst over de woning

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  
Zo ja of soms, toelichting?  soms  ja  nee
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?  ja  nee  
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?  n.v.t.  ja  nee

## 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?

CV installatie

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

ja  nee

Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):

Merk van de installatie(s):

Intergas

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

2020

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

17-04-2025

ventilator in cv verbruik

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

ja  nee

Zo ja, door wie?

Ernstigewacht

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?  ja  nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

ja  nee

Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

ja  nee

Zo ja, waar en welke?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

ja  nee

Zo ja, waar?

## Vragenlijst over de woning

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?  ja  nee  
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

- elektrisch  
 warm water  
 overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?  n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?  n.v.t.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?  n.v.t.

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  ja  nee  
 Zo ja, welke?

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  ja  nee  
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?  ja  nee  
 Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?  nader overeen te komen  ja  nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).  
 Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)

Functioneren alle zonnepanelen?  niet bekend  ja  nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  ja  nee  
 Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  ja  nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

## Vragenlijst over de woning

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  ja  nee  
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

*Niet bekend*

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? *± 10 jaar geleden*

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  niet bekend  ja  nee

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  ja  nee

Zo ja, welke?

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  ja  nee

Zo ja, blijft deze achter?  nader overeen te komen  ja  nee

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Van welk jaar is dit systeem ongeveer?

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)?  ja  nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee

Zo nee, toelichting:

Van welk jaar is dit systeem ongeveer?

o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?  ja  nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

## Vragenlijst over de woning

### 8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  ja  nee  
 Zo ja, welke? **BETREFT OUDG BADKAMER (2x)**
- b. Van welk jaar is de badkamer ongeveer? **1992**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  ja  nee  
 Zo nee, welke niet? **AFDUEL BADKAMER BEGANG GROND LEPT NIET GOED WEG.**
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee
- e. Liggen er gres of PVC buizen onder de woning? **NIET BEKEND**
- f. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  ja  nee  
 Zo ja, welke?
- g. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?
- h. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **NIET BEKEND.**
- i. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **NIET BEKEND**

Functioneert alle inbouwapparatuur?  ja  nee  
 Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?  ja  nee  
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en van welk jaar is deze kraan ongeveer?

### 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **WOONHUIS 1930. REST ONBEKEND.**
- 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.)?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, welke en waar? **DAK BESCHOT WOONHUIS GROEN-DELS  
 CARPORT DAK  
 VOORRETWANDEN SLEEPKAMER DEB. GROND.**

## Vragenlijst over de woning

- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  
 niet bekend  ja  nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?  
 Zo ja, waar?  niet bekend  ja  nee
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*)  niet bekend  ja  nee  
*IN DE ACHTERTUIN.*
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)?  niet bekend  ja  nee
- h. Is de grond verontreinigd?  
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  n.v.t.  ja  nee  
 n.v.t.  ja  nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?  
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  niet bekend  ja  nee  
 Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?  n.v.t.  ja  nee  
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t.  ja  nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?  
 Zo ja, waar?  ja  nee
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  
 Zo ja, waar?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)?  
 Zo ja, waar?  niet bekend  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee  
 Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

CARPORT: ± 2000

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  
 niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, welke?

- o. Is er sprake van glasvezel internet?  niet bekend  ja  nee

- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee  
 Zo ja, welke label?

F (om 12-6-35)

### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € —  
 Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 706.000,-  
 Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € —  
 Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € —  
 Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
 Gas: € ) NIET BEREIKT  
 Elektra: €  
 Water: €  
 Stadsverwarming: €  
 Anders: €

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas m3 : —

Elektriciteit hoog kWh : —  
 Elektriciteit laag kWh : —  
 Elektriciteit totaal kWh : —

Water m3 : —

Anders: :

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: bewoners

## Vragenlijst over de woning

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?  
Zo ja, welke?  ja  nee

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.*

ja  nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom: €

Duur:

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar? €

Heeft u alle canons betaald?  n.v.t.  ja  nee

Is de canon afgekocht?  n.v.t.  ja  nee

Zo ja, tot wanneer?

- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  ja  nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  ja  nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

### 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)  ja  nee

Zo ja, welke?

ENERGIEWAARDE (CV)

## Vragenlijst over de woning

### 12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

De vragenlijst van het woonhuis aan de Dorpsweg 34 Wilsum is ingevuld door de erven. Zij kunnen de geïnteresseerden derhalve niet volledig informeren over alle eigenschappen en eventuele aanwezige gebreken van de woning. Alle bij hen bekende informatie is opgenomen in deze vragenlijst en in de brochure. De erven kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele aanwezige verborgen gebreken.

### INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

### Gegevens NVM-makelaar



### **Namens de verkoper willen wij u hartelijk danken voor de interesse in deze woning.**

De informatie in de brochure is zorgvuldig samengesteld. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven maten, oppervlaktes en jaartallen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

De vragenlijst in de brochure is door de verkoper zelf ingevuld. Wij gaan uit van de door de verkoper verstrekte informatie en kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor onjuiste of onvolledig verstrekte informatie door de verkoper (of diens vertegenwoordiger).

U kunt deze brochure beschouwen als een uitnodiging om de woning te bezichtigen en het eventueel doen van een bod op de woning. Van Dijk Makelaardij behartigt alleen de belangen van de verkoper, neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

---

### **Bezichtigingen**

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met Van Dijk Makelaardij.

### **Ná de bezichtiging**

Wij stellen het zeer op prijs als u ons laat weten wat u van de woning vond. Ook als de reactie niet positief is, horen wij dat graag van u. Indien deze woning niet is wat u zoekt, kunnen wij u helpen met het zoeken naar uw ideale woning. Graag bespreken wij de mogelijkheden met u.

### **Bieden / onderhandelen**

Alleen nadat u de woning heeft bezichtigd, kunt u een bod uitbrengen op de woning.

De onderhandelingen lopen uitsluitend via Van Dijk Makelaardij. Pas vanaf het moment dat de verkoper een tegenvoorstel doet, bent u daadwerkelijk in onderhandeling.

### **Onderzoekplicht koper**

Voordat u een bod uitbrengt, gaan wij er vanuit dat u ook aan uw onderzoekplicht heeft voldaan. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie in deze brochure, het eventueel inwinnen van informatie bij de gemeente en het onderzoeken van uw financiële mogelijkheden.

### **Overeenstemming**

Er is pas sprake van overeenstemming als koper en verkoper het volledig eens zijn over de prijs, het object, de leveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. De koper bepaalt de keuze van de notaris, tenzij vooraf duidelijk is aangegeven dat de verkoper de notaris heeft vastgesteld.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening koopovereenkomst**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als partijen 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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Eén dag nadat de koper een door beide partijen getekend exemplaar van de koopovereenkomst heeft ontvangen gaat de wettelijke bedenktijd van drie dagen in.

### **Waarborgsom**

In de koopakte wordt de gebruikelijke bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid van nakoming van zijn verplichting een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze dient bij de notaris binnen te zijn op de in de koopovereenkomst vastgelegde datum (maximaal zeven weken, vanaf de datum van mondelinge overeenstemming).

### **Financieringsvoorbehoud / Ontbinding**

In de koopovereenkomst kan op verzoek van de koper een voorbehoud van financiering worden opgenomen. De termijn van het financieringsvoorbehoud is maximaal 6 weken vanaf de datum van mondelinge overeenstemming. Indien de koper om financieringsredenen de koop van de gekochte woning wenst te ontbinden, dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Onder 'goed gedocumenteerd' wordt verstaan dat minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan Van Dijk Makelaardij wordt overgelegd.

### **Eigen woning**

Indien u in het bezit bent van een eigen woning is het belangrijk te weten wat de verwachte verkoopopbrengst van uw woning zal zijn. Graag geven wij u vrijblijvend een indicatie van de te verwachten verkoopopbrengst.