

# Gelijkvloers wonen



HEERDE | Gerard van Velde Passage 13 vraagprijs € 598.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2008
Soort:	bovenwoning
Kamers:	3
Inhoud:	365 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	111 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	21 m <sup>2</sup> (berging en parkeerplaats)
Energielabel	A
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	volledig geïsoleerd



# Comfortabel wonen

Comfortabel en zorgeloos wonen in het hart van Heerde

Bent u op zoek naar een comfortabel appartement met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit fraaie driekamerappartement aan de Gerard van Velde Passage 13 precies wat u zoekt. Gelegen op de tweede verdieping van een modern appartementencomplex uit 2008, woont u hier midden in het gezellige centrum van Heerde, met een prachtig uitzicht over de Dorpsstraat.

Het appartement is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A en biedt daarmee een aangenaam wooncomfort én lage energielasten. Ook is het appartement voorzien van vloerverwarming. Bovendien beschikt u over een eigen parkeerplaats en berging in de afgesloten parkeerkelder, zodat u altijd verzekerd bent van een veilige en praktische plek voor uw auto en extra spullen.

De ruime, vierkante woonkamer vormt het gezellige hart van de woning. Dankzij de vele

ramen geniet u hier van een prettige lichtinval gedurende de hele dag. De sfeervolle gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. Vanuit de woonkamer bereikt u het beschutte inpannige balkon, een fijne plek om rustig van een kop koffie of een goed boek te genieten.

De open keuken is ingericht met een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser en losse magnetron. Alles is aanwezig om comfortabel te koken en gasten te ontvangen.

Het appartement heeft twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een praktische schuifwandkast. De badkamer is ingericht met een comfortabele inloopdouche en een modern wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet met fontein en een handige inpannige berging met aansluitingen voor de wasmachine en de cv-installatie.

Als bewoner kunt u bovendien gebruikmaken van de gezamenlijke tuin op de eerste verdieping, een heerlijke plek om buiten te zitten en buurtgenoten te ontmoeten.









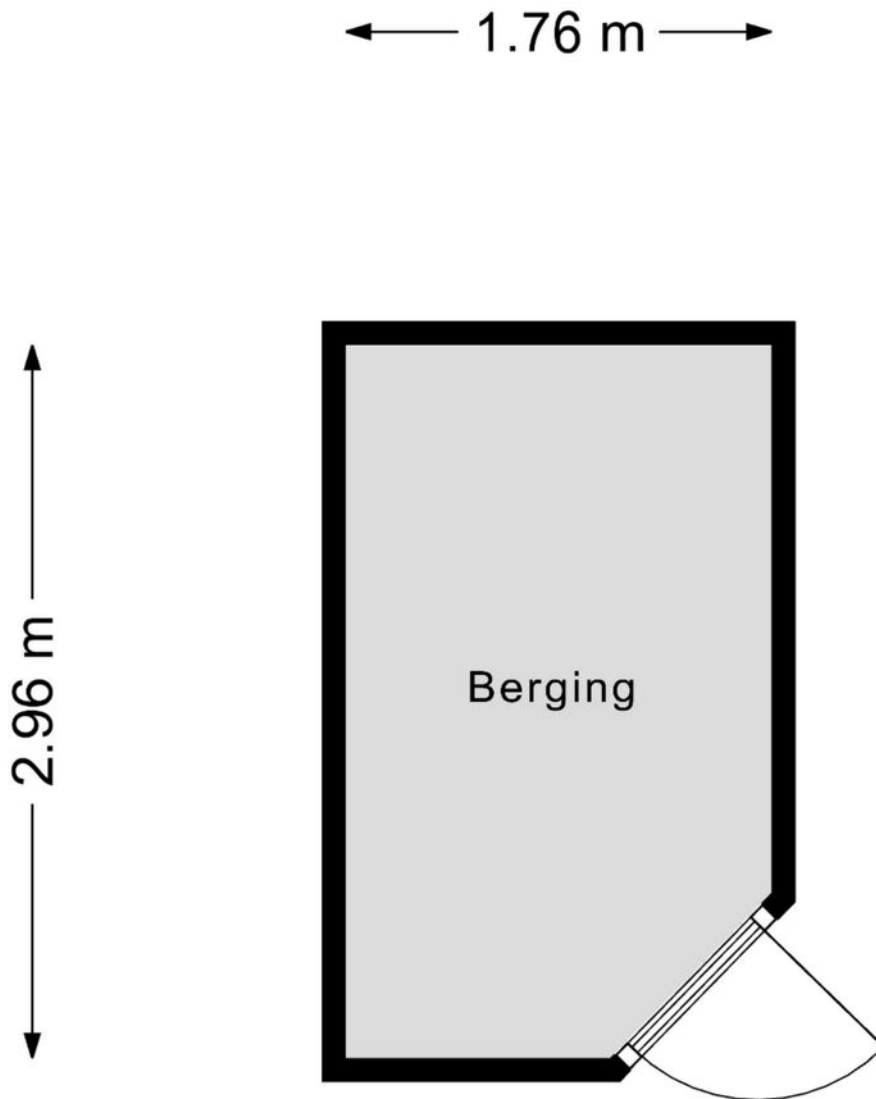




# Appartement



# Berging



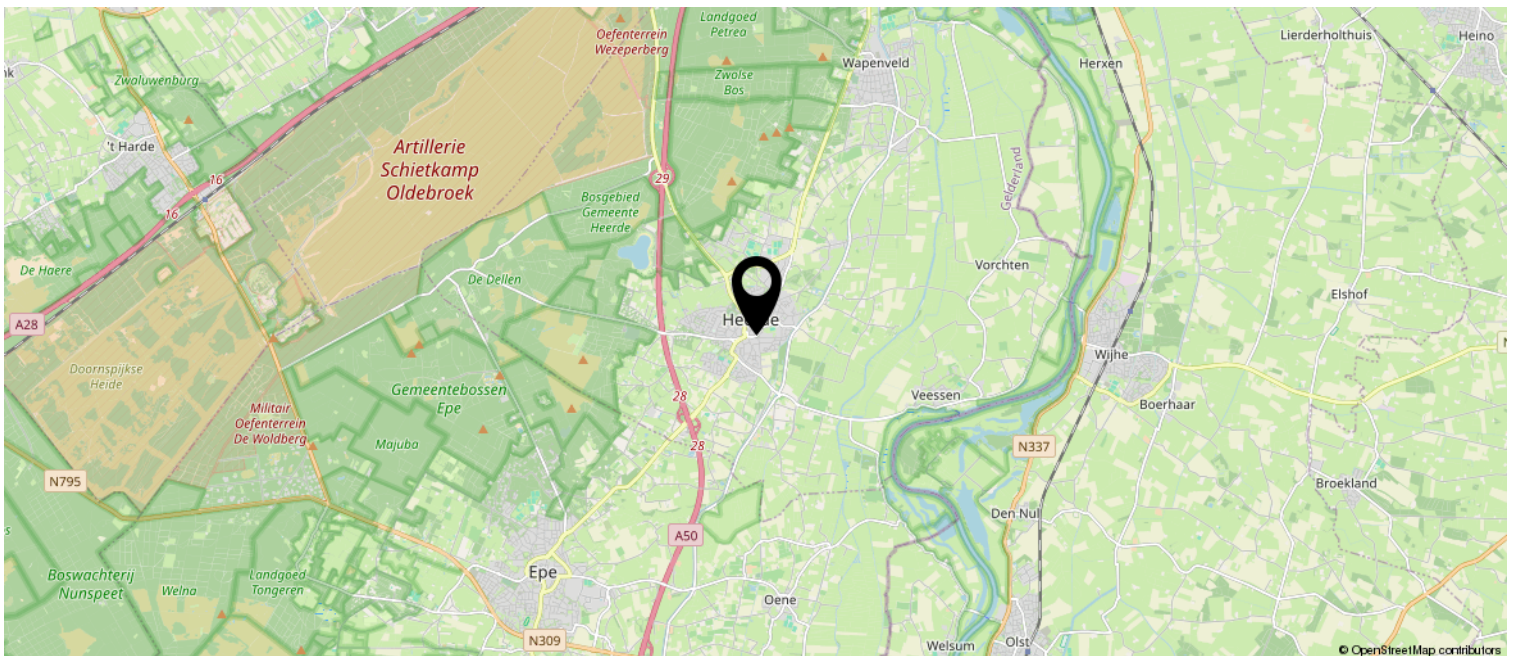
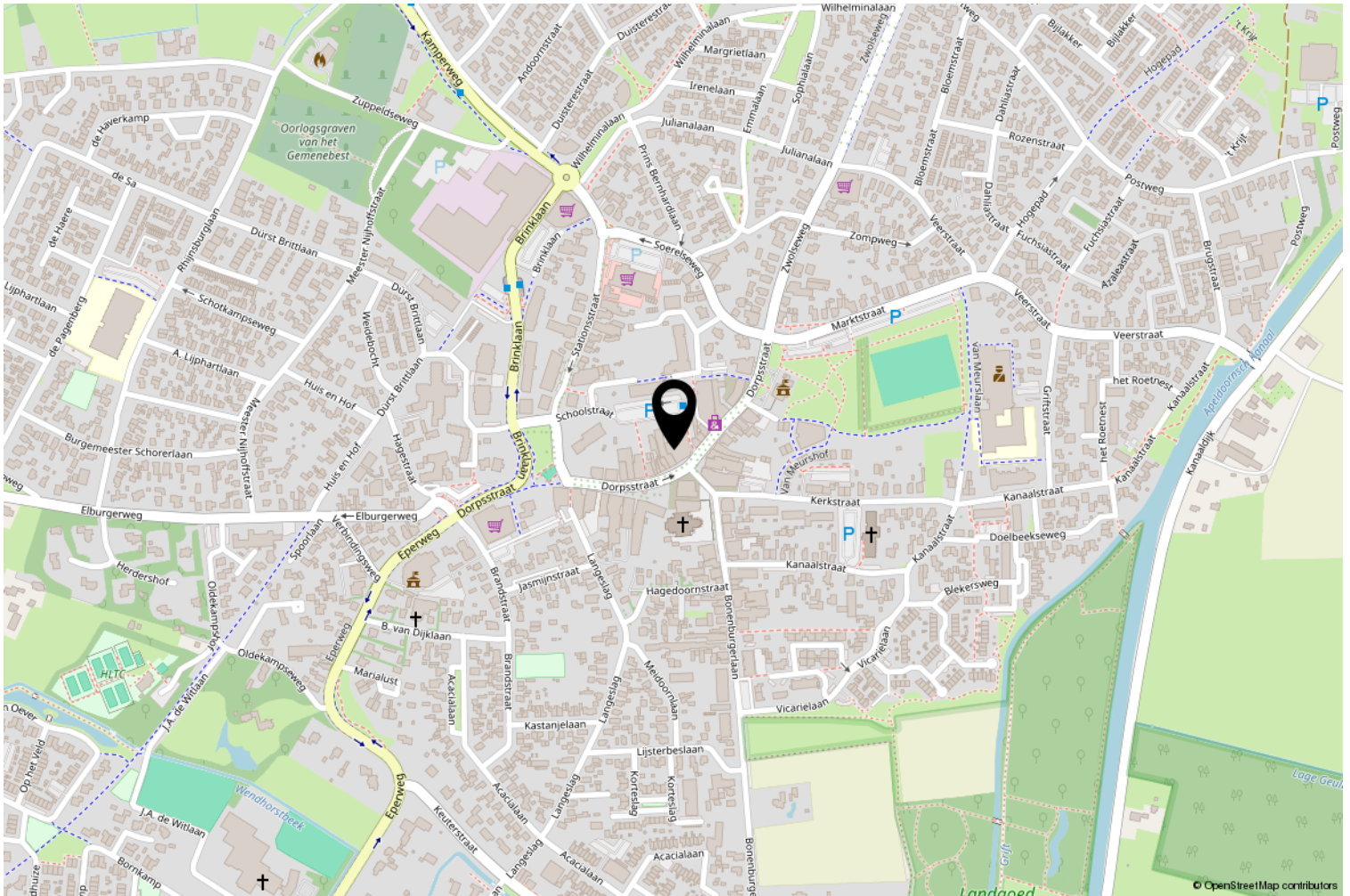
# Parkeerplaats

← 2.86 m →



↑ 5.60 m ↓

# Locatie op de kaart



# Wonen in Heerde

De gemeente Heerde ligt aan de rand van de Veluwe, tussen Zwolle en Apeldoorn. Zwolle ligt op ongeveer 18 kilometer afstand en is een dynamische Hanzestad met een bruisende binnenstad. Het gezellige Apeldoorn ligt op 25 minuten rijden van Heerde, hier vindt je Paleis het Loo, de Apenheul en familiepretpark Julianatoren.

Aan de ene kant zijn er de uitgestrekte bossen en heide waar je heerlijk kunt fietsen en wandelen. Zo is de 'knobbel' een mooi klimmetje richting 't Harde en kun je zo een mooie rit maken op de racefiets. Aan de andere kant is de IJsselvallei waar je ook met een (plezier)boot kunt varen. Zo kun je over de IJssel varen langs allerlei Hanzesteden zoals Zutphen, Zwolle en Kampen. Onderweg kun je aanmeren in kleinere idyllische stadjes zoals Doesburg en Hattem.

Heerde is een Cittaslow-gemeente. Cittaslow is een internationaal keurmerk voor gemeenten die goed scoren op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit.

De gemeente Heerde bestaat uit vier dorpen: Heerde, Veessen, Vorchten, Wapenveld en het buurtschap Hoorn. Al deze dorpen bij elkaar hebben meer dan 18.000 inwoners.

## **Aantrekkelijke woon- en werkgemeente**

Eén van de trekpleisters is het Heerderstrand. Deze waterplas is eigenlijk ontstaan door zandwinning voor de aanleg van de snelweg A50. Maar in de zomer zorgt het voor veel vertier. Dan is het daar bij warm weer erg druk.

Heerde heeft daarnaast een divers winkel- en horeca aanbod en een bloeiend verenigingsleven, zowel in de sport als op het culturele en muzikale gebied. Er zijn meerdere speeltuinen en enkele buurt- en clubhuizen.

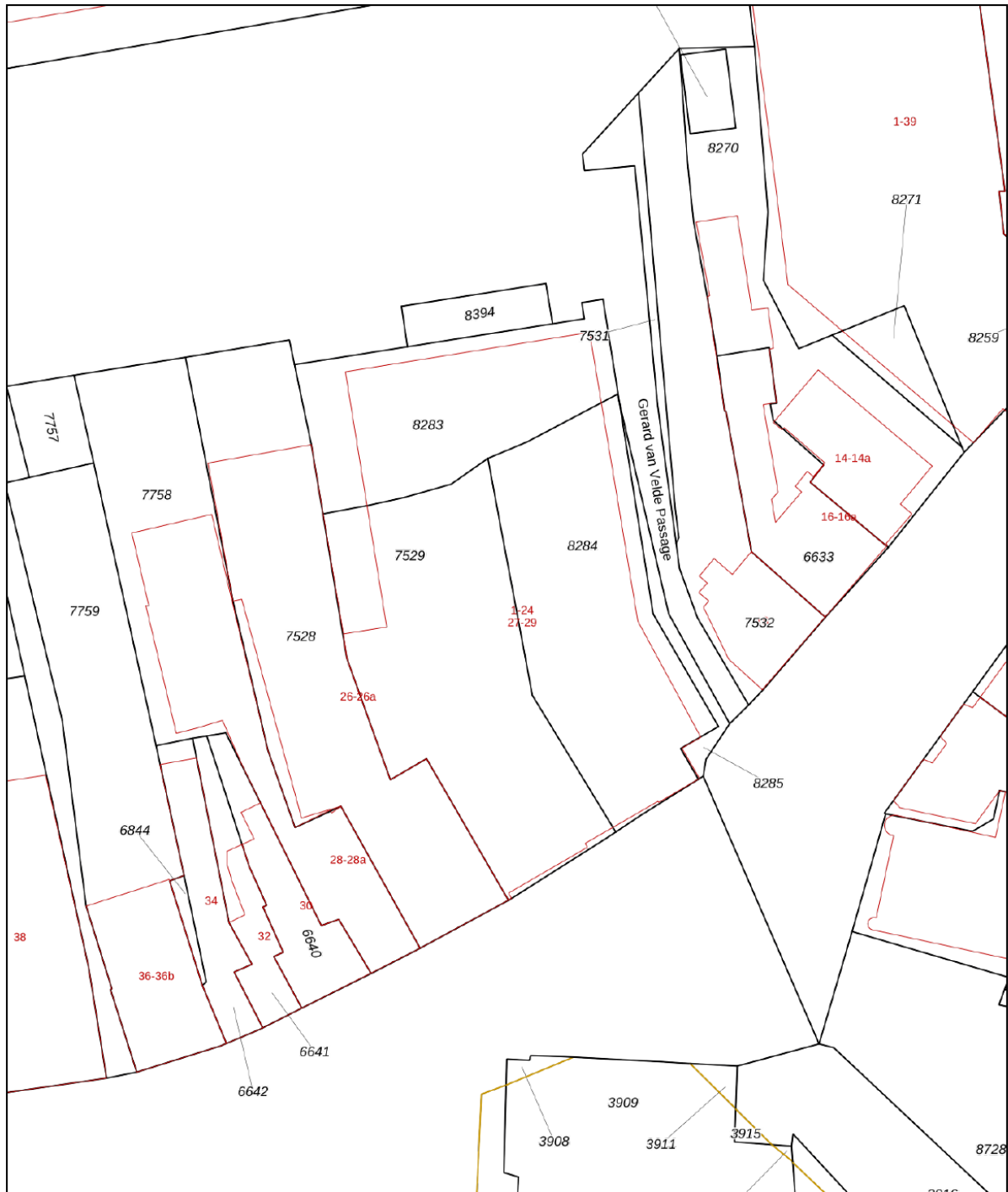
Heerde is dan ook erg in trek als woon- en werkgemeente. De meeste inwoners van de gemeente Heerde werken in de industrie, de bouwnijverheid en de commerciële dienstverlening.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gerard van Velde 13



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerde	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8283	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 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.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

### VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN APPARTEMENTSRECHT, LIDMAATSCHAPSRECHT OF ERFPACHTSRECHT

1. Voor welk appartement (adres) wordt deze informatielijst ingevuld?	Gerard van Velde Passage 13, Heerde
2. Is er sprake van een appartementsrecht, lidmaatschapsrecht, opstalrecht of erfpachtsrecht? (Indien dit niet het geval is, kunnen de vragen hieronder onbeantwoord blijven)	Appartementsrecht
3. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:	60/1000 (zestigduizendste)
4. De gehele gemeenschap omvat:	12 appartementen, 18 parkeerplaatsen en 2 winkelruimten 1000 (wooneenheden, winkels en parkeerplaatsen): zie bij 10 en 11 voor de verdeling
5. Aantal stemmen voor dit appartement:	15 (van de 250)
6. Is voor deze verkoop toestemming vereist van de erfverpachter of VVE (Vereniging van Eigenaren)?	Nee
7. Indien een appartement: hoeveel woonlagen heeft het complex en op welke woonlaag hiervan ligt het appartement?	3 (eigenlijk 2 als de winkellaag op de begane grond niet wordt meegeteld); appartement bevindt zich op de 3 <sup>e</sup> laag.
8. Behoort er bij het appartement een berging, garage of eigen parkeerplaats?	Ja; in de parkeerkelder: berging + eigen parkeerplaats.
9. Naam van de VvE:  Contactpersoon + adres:  Telefoonnummer + e-mailadres:	Velderhoff  Mw. Bieuwkje van Velde, Gerard van Velde Passage 5, 8181HD Heerde  Verdere contactgegevens zijn bekend bij de makelaar
10. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE: woningen:	12 woningen met eigen parkeerplaats
11. overigen (bijv. bedrijven of parkeerplaatsen):	6 parkeerplaatsen en 2 winkelruimten

12. Is sprake van een groot eigenaar?	Afhankelijk van de definitie 'groot eigenaar': fam. Van Velde bezit naast een appartement 4 winkelruimten en 5 extra parkeerplaatsen. 320/1000 aandeel
13. Wie verzorgt de administratie van de VvE?	
één van de eigenaren	
een professioneel (administratief) beheerder	Dhr. H. van Gelder 0578-693459
14. Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
15. Wat is het KvK-inschrijfnummer?	08209501
<b>FUNCTIONEREN VAN DE VVE</b>	
16. Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja
17. Wanneer is de laatste vergadering gehouden?	24 maart 2026
18. Wordt er elk jaar een financieel overzicht en begroting opgesteld?	Ja
<b>PERIODIEKE BIJDRAGE AAN DE VVE</b>	
19. Is er sprake van een periodieke bijdrage (servicekosten) aan de VvE?	Ja
20. Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage (servicekosten)aan de VvE?	€ 217,52 per maand
21. Bestaat het voornemen om de servicekosten of andere kosten binnenkort te verhogen? Zo ja, graag toelichten.	Servicekosten 2027: € 257,08
22. Welke kosten zijn inbegrepen in de servicekosten? (bijvoorbeeld buitenonderhoud, tuinonderhoud, verzekeringen, glasbewassing, schoonmaak, liftonderhoud)	Alle onderhoud, schoonmaak en verzekeringen. Er zijn onderhoudscontracten voor schilderwerk, glasbewassing en de lift. Een bepaald deel van de maandelijkse servicekosten gaat naar de onderhoudsvoorziening. Uitgaven buiten de onderhoudscontracten worden zo nodig verrekend op basis van nacalculatie.
23. Welk onderhoud en welke kosten zijn voor eigen rekening?	Alles in het appartement (en de berging), dus zonder de buitenkant of wat van buiten komt
24. Zijn er nog eenmalige kosten (bijvoorbeeld entreegeld) of andere kosten?	Nee
25. Zijn alle verschuldigde (service) kosten voldaan aan de VVE? Zo nee, hoe groot is circa de achterstand? (Als de verkoper achterstand heeft, mag wettelijk de VVE de	Ja

achterstand van de laatste 2 jaar bij de koper in rekening brengen)	
<b>RESERVEFONDS VAN DE VVE</b>	
26. Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja
27. Hoeveel geld zit er in de reserve(-s) van de VvE?	Voorziening groot onderhoud: € 44.840 Voorziening onderhoud tuin: € 490
<b>ONDERHOUDSVERWACHTING</b>	
28. Heeft de VVE in de toekomst belangrijke uitgaven te verwachten? (bijv. onderhoud gevels, schilderwerk, daken, lift)	Schilderwerk gaat via een onderhoudsplan (van Lenferink, Heino). Zie ook het antwoord bij vraag 22.
29. Heeft de VVE een reservefonds en zijn er voldoende reserves om het te verwachten onderhoud uit te kunnen voeren?	Zie het antwoord bij vraag 27. Uitgangspunt van het bestuur is om de voorzieningen (reserves) op peil te houden en wanneer nodig aan te vullen op basis van nacalculatie.
<b>VVE-VERZEKERINGEN</b>	
30. Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?	Ja
31. Wat is de herbouwwaarde van het gebouw? (te vinden op het polisblad en op te vragen bij het bestuur)	€ 6,2 miljoen
32. Zijn er overige collectief afgesloten verzekeringen?	WA-verzekering; rechtsbijstandverzekering
<b>HUISHOUDELIJK REGLEMENT EN VVE</b>	
33. Is er een Huishoudelijk reglement?	Ja
34. Zijn er bijzondere bepalingen die het gebruiksrecht of woonrecht beperken, zoals bijvoorbeeld t.a.v. minimum leeftijd, geen harde vloerbedekking zoals parket of plavuizen, huisdieren (bijv. het houden van een hond), kleur zonneschermen? (Koper: zie hiervoor ook de splitsingsakte en reglementen!)	Ja, t.a.v.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonneschermen, screens, rolluiken (toegestaan onder voorwaarden)</li> <li>- BBQ (niet toegestaan op balkon)</li> <li>- Harde vloerbedekking (onder voorwaarden mogelijk)</li> <li>- Huisdieren (toegestaan, maar geen overlast)</li> <li>- Interne bouwkundige wijzigingen, inclusief balkon (mogelijk onder voorwaarden)</li> <li>- Uitoefenen van bedrijf of aanhouden kantoor (alleen met toestemming ledenvergadering)</li> </ul>
35. Hoe is de afvoer van huisafval geregeld?	Restafval: afvalcontainer in de openbare ruimte (met pasje) PMD: m.b.v. daarvoor bestemde zakken, volgens kalender neer te zetten in de openbare ruimte Papier: zelf af te voeren Glas: zelf af te voeren
36. Is er een huismeester en zo ja, wanneer is hij/ zij aanwezig?	Nee; eventuele gebreken kunnen gemeld worden bij mw. Bieuwkje van Velde
37. Zijn er gemeenschappelijke ruimten en zo ja, welke betreffen dat? (Bijv.	Ja: toegangshal + intern trappenhuis, extern trappenhuis, galerijen, tuin op de 1 <sup>e</sup>

wasserette, fietsenberging, ontmoetingsruimte)	verdieping, parkeerkelder (waar ook fietsen staan als die niet in de eigen bergingsruimte gezet worden)
38. Is er een ballotagecommissie of kennismakingsgesprek met het bestuur verplicht?	Nee
39. Is er een (minimale) leeftijdsgrens?	Nee (dus geldt de algemene juridisch geregelde bevoegdheid van 18 jaar en ouder)
<b>BOUWTECHNISCH</b>	
40. Zijn er bouwtechnische gebreken bekend aan het appartementencomplex?	Nee
41. Indien in het appartement een harde vloerbedekking ligt zoals parket of laminaatvloer, voldoet deze dan aan de gestelde geluidsisolatie normen?	N.v.t.
42. Wat is het bouwjaar van het appartement?	2008
43. 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.	Nee, onze moeder was de bewoonster t/m half december '25 (en vóór juli '21 onze beide ouders vanaf bouw appartementen in 2008)
44. Sinds wanneer bent u eigenaar/bewoner?	N.v.t.; zie ook antwoord bij vraag 43
45. Wordt het appartement vrij van huur en gebruik opgeleverd?	Ja
46. Van welk jaar is de keuken en de inbouwapparatuur?	2008
47. Zijn er nog (andere) verbeteringen of vernieuwingen uitgevoerd aan het appartement? (zoals nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektraleidingen, groepenkast etc.) Zo ja, welke en wanneer?	Nee
48. Van welk jaar zijn de c.v. ketel en de warmwatervoorziening?	2008
49. Van welk jaar is het sanitair? (toilet/badkamer)	2008

50. 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?	Kleine lekkage bij een van de lange zijramen in de woonkamer bij het terras; ca. 2 of 3 jaar geleden.
51. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan het appartement? (zoals houtrot deuren, kozijnen of boeiboorden, lekkages of vochtproblemen, problemen met fundering, vloeren, plafonds, muren of dak, houtworm etc.) Zo ja, welke?	Nee
52. 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?	Bij de recente controlebeurt van de CV-ketel is aangegeven dat de warmtewisselaar op het punt van nodige vervanging staat, en daarmee eigenlijk de hele ketel (en tegenwoordig door een wettelijke verplichting ook de afvoer naar buiten).
53. Zijn er reparaties of kosten waar de koper binnen enkele jaren mee geconfronteerd zou kunnen worden? (zoals vervanging c.v. ketel, plat dak, kozijnen/houtwerk etc.) Zo ja, welke?	Zie het antwoord bij vraag 52
54. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton)	Beton
55. Is er sprake van betonaantasting en/of zichtbare wapening bij bijvoorbeeld de onderzijde van de begane grond vloer of van lateien of balkons?	Nee
56. Is de kruipruimte/kelder/souterrain het gehele jaar droog?	Ja
57. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen? (bijv. hout, hardhout, kunststof, aluminium)	Hardhout
58. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd)	Nee
59. Hoe is het appartement geïsoleerd? Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	Muren, dak en vloeren zijn geïsoleerd volgens bouwtechniek t.t.v. de bouw. Muren inclusief spouwisolatie. Zwevende cementdekvloeren t.b.v. geluidsisolatie. Glas: HR++ (volgens normen t.t.v. de bouw). Meer informatie staat in de verkoopbrochure.
60. Zijn er nog bijzonderheden inzake de isolatie (bijv. na-isolatie spouw?) Zo ja, dan graag bijzonderheden vermelden (bijv. datum en wijze van uitvoering)	Nee

61. Is alle dubbele beglazing nog in goede staat? (geen aanslag/condensvorming)	Ja
62. Bent u nog in het bezit van alle sleutels van alle deuren en ramen? Zo nee, van welke niet?	Ja
63. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen)	Zie het antwoord bij vraag 59. Hang- en sluitwerk volgens veiligheidsnormen t.t.v. de bouw van het gebouw.
64. Heeft het appartement alle normale aansluitingen? (elektra, water, riool en gas)	Ja
65. Is er een aardlekschakelaar aanwezig?	Ja
66. Heeft het appartement een aansluiting voor kabel t.v. en/of glasvezel?	Ja; glasvezel
67. Hoe wordt het appartement verwarmd? (bijvoorbeeld via gaskachels, c.v., heteluchtverwarming, vloerverwarming)	CV-ketel (gas) in combinatie met vloerverwarming in het gehele appartement, met hier en daar een ondersteunende radiator (woonkamer, badkamer, beide slaapkamers)
68. In geval van vloerverwarming, in welke vertrekken is deze aangelegd?	In alle vertrekken
69. Hoe geschiedt de warmwatervoorziening? (bijv. via c.v. ketel, geiser, elektrische of gasboiler, close-in boiler keuken)	Via de CV-ketel
70. 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 geveegd?	Er is een (sfeer) gaskachel in de woonkamer met dakafvoer. Laatste onderhoud: voorjaar 2022.
71. Heeft uw woning een mechanisch ventilatiesysteem? Hoe is de staat?	Ja, voor de berg-/wasruimte, wc, badkamer, keukendeel. Is in normale staat en werkend. Bediening zit in de badkamer.
72. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals warmte-terugwininstallatie, ventilatiesysteem, krachtstroom, waterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonne/pv panelen) Werken deze goed?	Intercom/videofoon t.b.v. deurbel hoofdingang gebouw. Is in werkende staat.
73. Hoe is de gezinssamenstelling en de leeftijd van de burenen? (links, rechts, achter en eventueel burenen boven en onder)	Burenen links (gezien staande met gezicht naar de voordeur): man en vrouw, ca. 90 jaar, met af en toe een logerende dochter. Onder: man, 57 jaar
74. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burenen of woonomgeving? (bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeershinder). Zo ja, welke?	Geen vormen van overlast van de burenen. Geen specifieke hinder van geluid van verkeer, anders dan normale straatgeluiden die men mag verwachten van een

	centrumlocatie aan de straatzijde. Af en toe is er een evenement in het centrum. Gesloten ramen straatzijde, schuifdeur balkon, ventilatieroosters balkonpui isoleren geluid goed.
75. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? (bijv. bouwplannen burelen, 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.	Huize Hendrik is gebouwd (tegenoverliggend); Huize Marjoleen is in aanbouw.
76. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in het appartement 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
<b>FINANCIEEL/FISCAAL</b>	
77. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke afvalstoffenheffing? (per jaar)	€ 206,56 (basis) € 1,90 per keer gebruik verzamelcontainer
78. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke rioolbelasting? (per jaar)	€ 190,20
79. Hoeveel m <sup>3</sup> gas gebruikt u per jaar. En hoeveel kWh elektriciteit gebruikt u per jaar?  Indien u zonnepanelen hebt, hoeveel hebben deze het afgelopen jaar opgeleverd?	1-persoons huishouden 2025; gas: 1.594 m <sup>3</sup> * 2025; elektriciteit: 2.015 Kwh  * met thermostaat dagelijks op 25 °C + gashaard regelmatig brandend in winterseizoen
80. Hoeveel is de voorschotnota voor water? (per kwartaal, inclusief verontreinigingsheffing).	€ 14,- per maand (Vitens)  Zuiveringsheffing: € 21,21 per kwartaal
81. Is het appartement 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
82. Zijn er nog andere bijzonderheden? (bijv. BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond of baatbelasting, subsidies)?	Nee

83. Ten aanzien van stucwerk, behang, vloerbedekking, plavuizen, parket e.d.: lopen deze ook achter/onder eventuele kasten e.d. door?	Tapijt: lijkt onder kasten door te lopen, maar dat is niet helemaal duidelijk Stucwerk: n.v.t. Vloertegels: lopen door Behang: loopt achter kasten door
84. Wordt door verkoper een Energie Prestatie Certificaat bijgeleverd? (indien niet aanwezig, wordt hiervoor een clause in de koopakte opgenomen)	Ja
85. Zijn er nog andere bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (zie ook de splitsingsakte, reglementen en financiële stukken e.d. Deze liggen ter inzage bij de makelaar, koper wordt geadviseerd om deze voor aankoop in te zien!)	Voor eventuele gewenste bouwkundige aanpassingen in of aan het appartement: lees daarvoor de splitsingsakte en het reglement
86. Bij recht van opstal of erfpacht: tot wanneer loopt het recht en wat is de datum waarop de canon/vergoeding kan worden aangepast?	N.v.t.
87. Zijn er nog niet genoemde bijzonderheden die het vermelden waard zijn?	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: .....

## 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.

## Ouderdoms- en asbestclausule



Voor woningen met een bouwjaar vóór 1980 zullen wij een ouderdomsclausule in de koopakte opnemen. Bij woningen waar het niet bekend is of er asbest aanwezig is, maar dit gezien het bouwjaar wel mogelijk is, zullen wij tevens een clausule 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. Artist Impressions die worden gepresenteerd zijn enkel bedoeld als sfeerbeeld. Hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

## Veel gestelde vragen



Op de site van de [nvm.nl](http://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 Hattem 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](mailto:info@kolemakelaars.nl)

Of je komt gewoon even bij ons kantoor langs aan de Eperweg 1 in Heerde.

We zien je graag!

