

Sfeervol en Modern wonen



HEERDE | Zuppeldseweg 12

vraagprijs € 975.000 k.k.

KOLE 
makelaars

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



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1931
Soort:	woonboerderij
Kamers:	6
Inhoud:	706 m ³
Woonoppervlakte:	189 m ²
Perceeloppervlakte:	2090 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	20 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Energie label	B
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++ glas



Unieke locatie

Sfeervolle en moderne woonboerderij op een unieke locatie in Heerde

Aan de rand van Heerde, op één van de mooiste locaties van het dorp, staat deze sfeervolle en volledig gemoderniseerde woonboerderij. Hier komen landelijke charme, luxe wooncomfort en een prachtig vrij uitzicht samen in een unieke woonomgeving.

De woning is de afgelopen jaren met veel oog voor detail en kwaliteit gemoderniseerd. Authentieke karakterelementen zijn behouden gebleven, terwijl het wooncomfort volledig is aangepast aan de wensen van deze tijd. Zo beschikt de woning over een luxe nieuwe keuken, stijlvolle badkamers en een hoogwaardige, strakke afwerking.

Het hart van de woning wordt gevormd door de royale, open leefruimte, waar wonen, koken en eten op natuurlijke wijze samenkomen. Dankzij de ruime opzet en de vele lichtinval is dit een heerlijke plek om samen te zijn.

In 2024 is er extra slaapkamer met inloopkast en eigen badkamer op de begane grond gerealiseerd. Daarnaast is er een aangebouwde tweede zitkamer/serre waardoor de woning

uitstekend geschikt is voor levensloopbestendig wonen, inwoning of het ontvangen van gasten.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Hierdoor biedt de woning volop ruimte voor het hele gezin.

Ook op het gebied van duurzaamheid is flink geïnvesteerd. De woning is op diverse punten geïsoleerd, grotendeels voorzien van HR++ beglazing, vloerverwarming en een hybride warmtepomp, wat zorgt voor een aangenaam woonklimaat en lagere energielasten. De woning heeft een energielabel B.

Het royale perceel van maar liefst 2.090 m² biedt volop ruimte en privacy. De fraai aangelegde tuin met gazon, kleurrijke borders en een vijver vormt een prachtige plek om te ontspannen. Onder de sfeervolle veranda geniet u het hele jaar door van het buitenleven en het weidse uitzicht over de omliggende weilanden.

De vrije ligging en het panoramische zicht zorgen voor een gevoel van rust en ruimte. Tegelijkertijd bevinden de voorzieningen van Heerde zich op korte afstand.



Indeling

Begane grond:

Entree met meterkast, toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje, en trapopgang naar de verdieping.

De lichte woonkamer beschikt over een sfeervolle haard en een moderne visgraat PVC-vloer met vloerverwarming. De open keuken is uitgevoerd met een kookeiland, een kastenwand en diverse moderne inbouwapparatuur. Via de openslaande deuren staat de keuken in directe verbinding met het terras.

Aansluitend bevindt zich de aangebouwde eetkamer, die is voorzien van een schuifpui naar de tuin.

Via de bijkeuken/tussenhal, waar zich de opstelling van de cv-ketel bevindt, bereikt u de ruime tweede zitkamer/serre. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming en een schuifpui naar buiten. Vanuit deze vleugel zijn tevens de slaapkamer op de begane grond, de inloopkast met wasruimte en de badkamer bereikbaar. De badkamer is uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche en een toilet.

Verdieping:

Overloop met toegang tot een separaat toilet. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers met veel bergruimte, waarvan de ruime slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kastenwand. De moderne badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel en een inloopdouche.

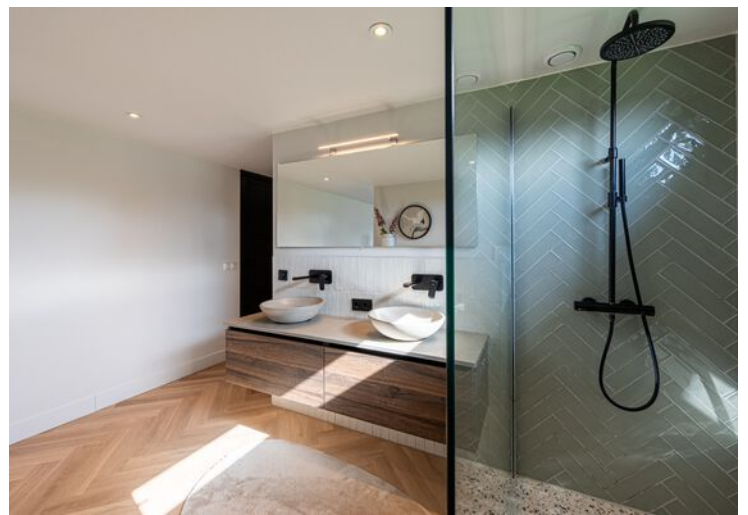
Buiten:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Aan de achterzijde is een carport met aangebouwde berging gerealiseerd. Daarnaast beschikt de veranda over een praktische berging voor extra opslagruimte.

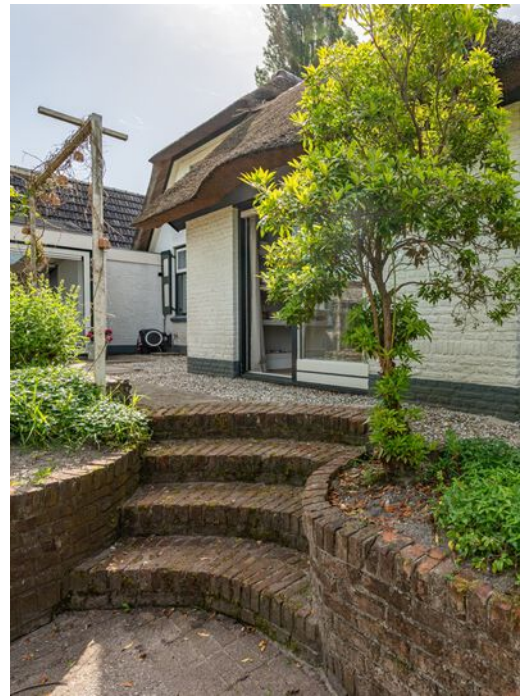








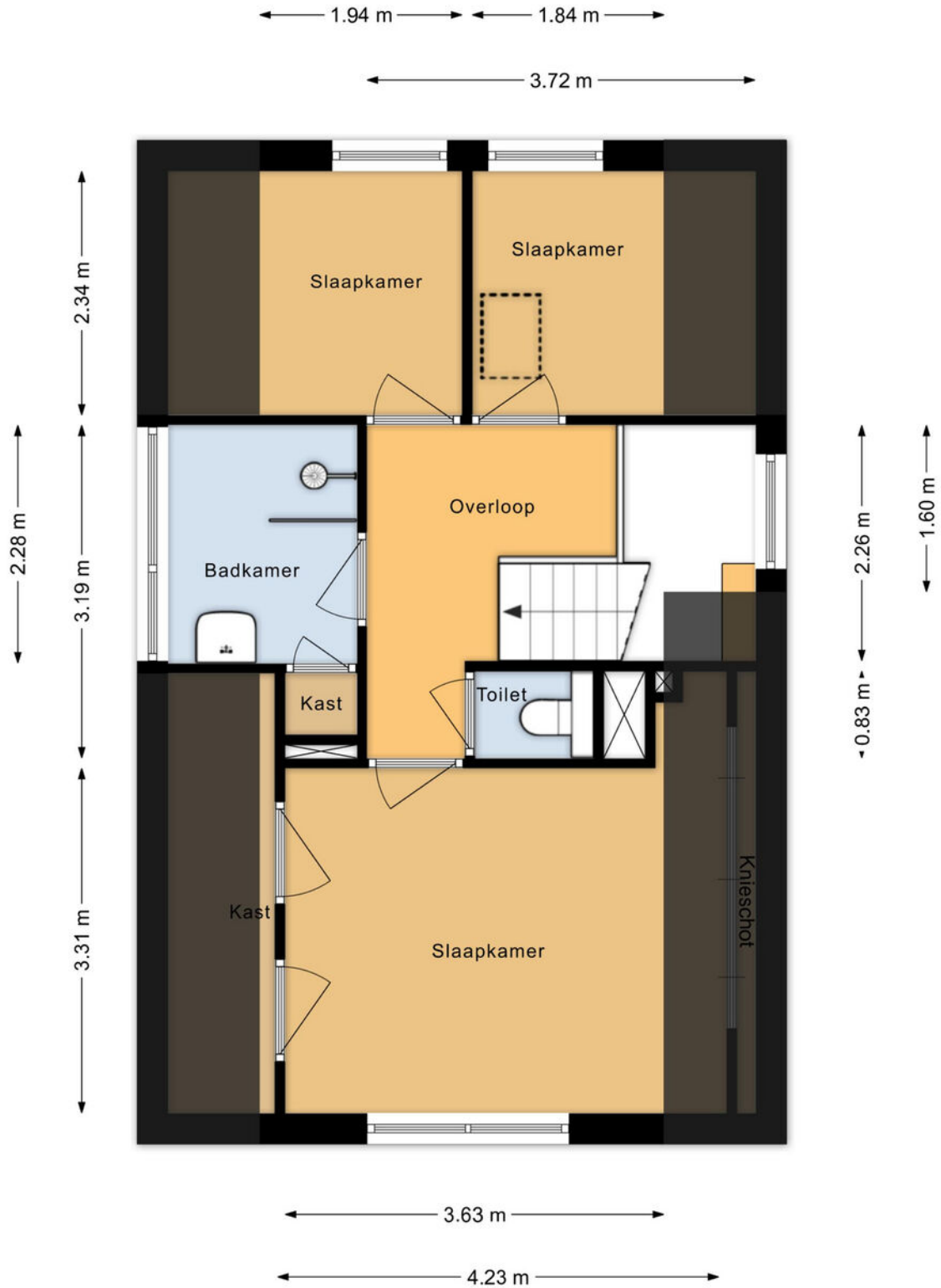




Begane grond

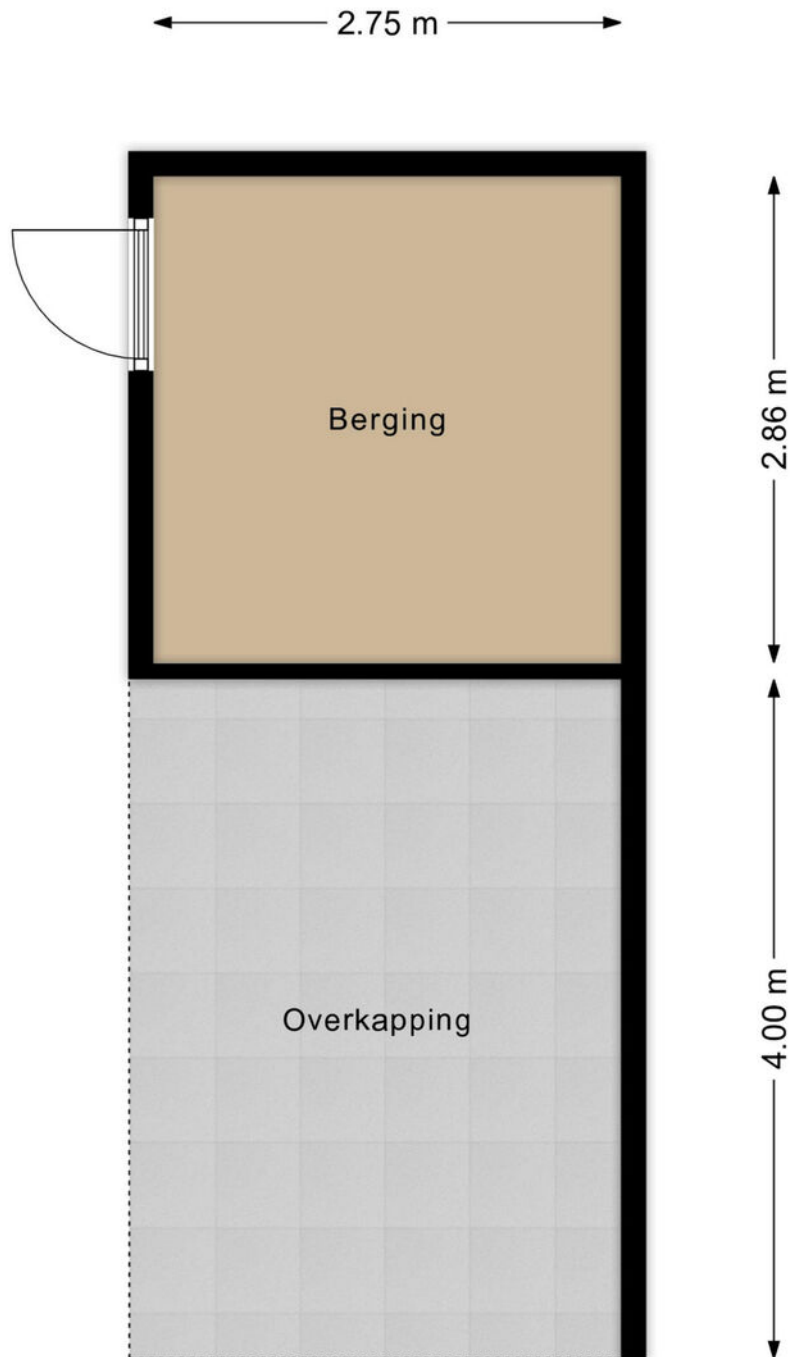


Eerste verdieping



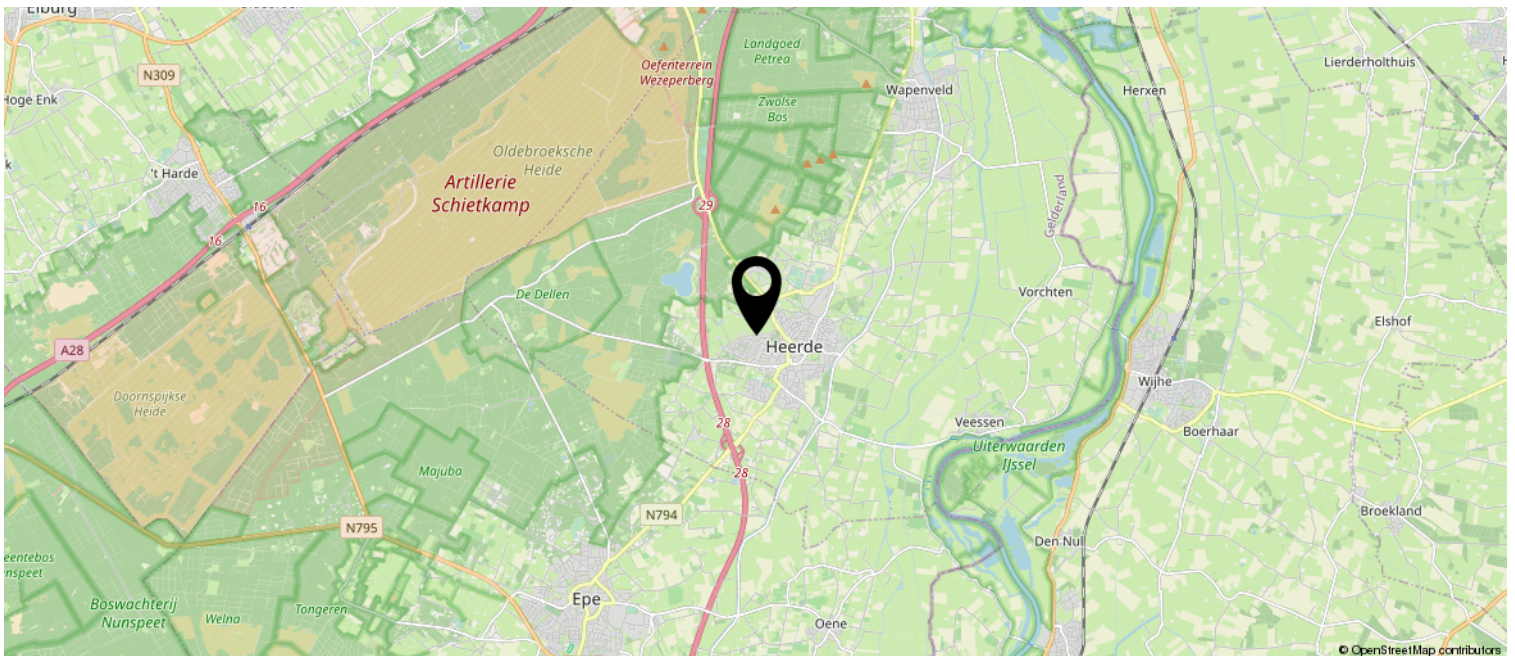
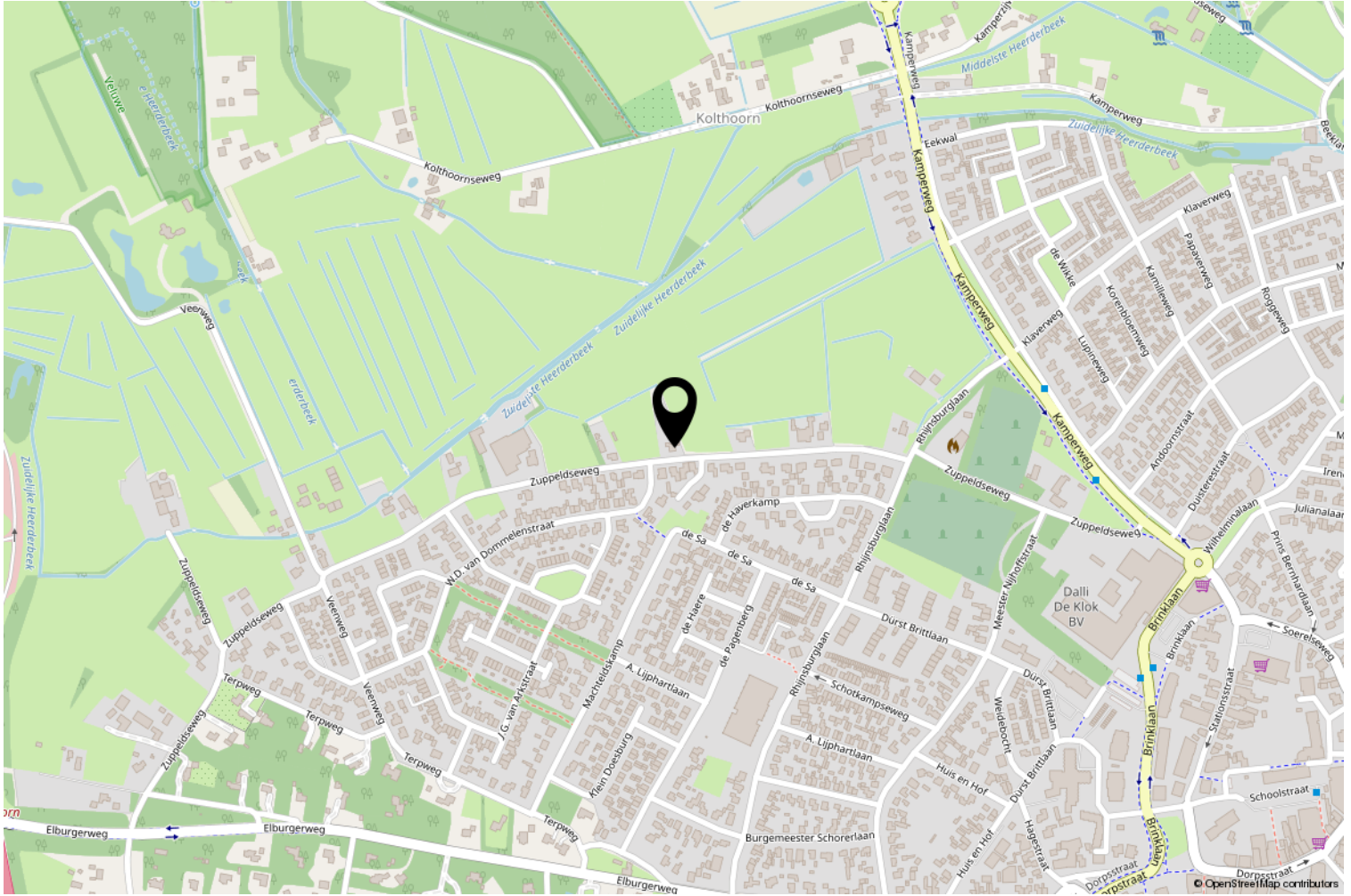
Eerste verdieping
Zuppeldseweg 12
Heerde

Veranda met berging



Berging
Zuppeldseweg 12
Heerde

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.

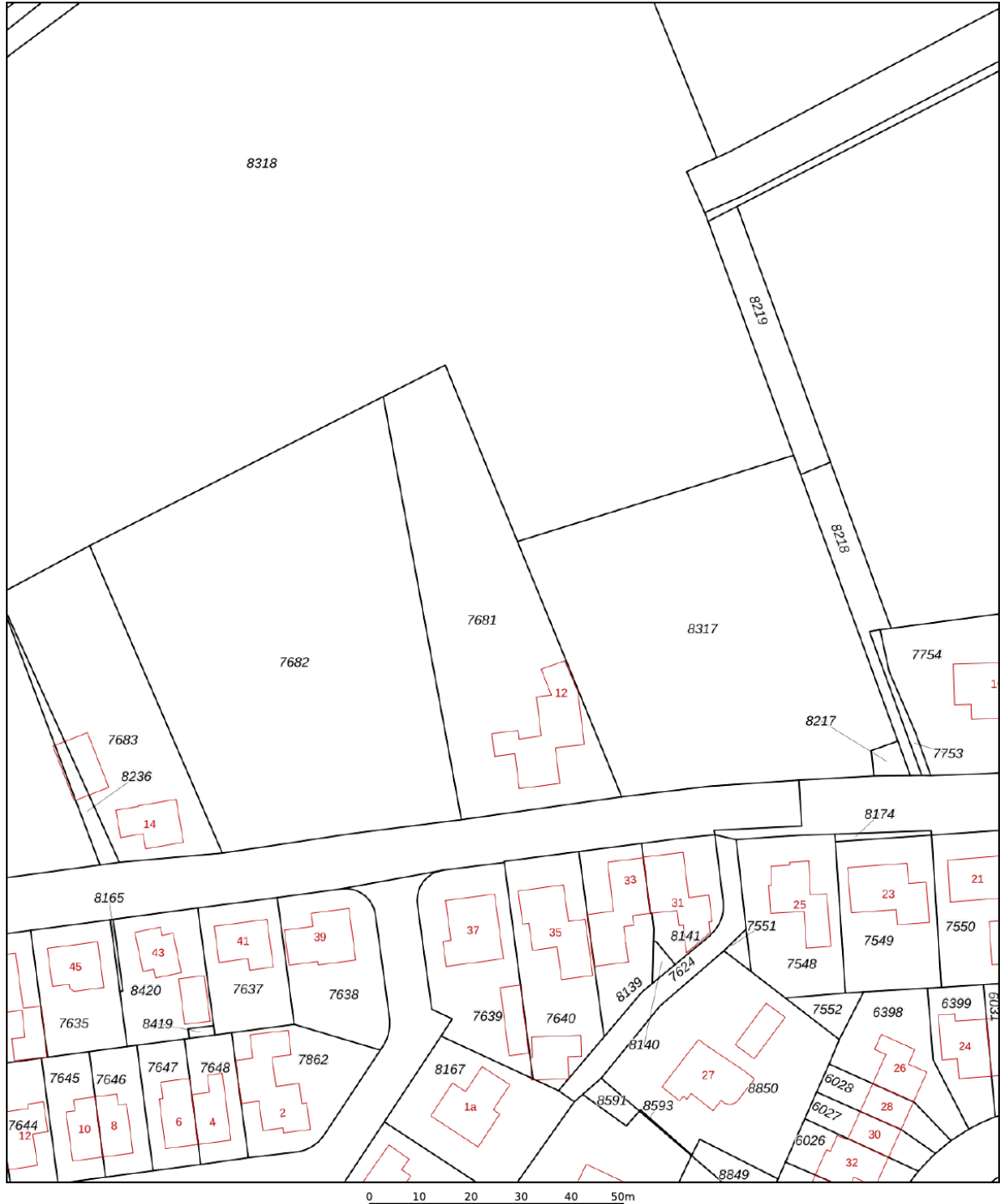
Heerde is dan ook erg in trek als woon- en werkgemeente. De meeste inwoners van de gemeente Heerde werken in de industrie, de bouwnijverheid en de commerciële dienstverlening.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuppeldseweg 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerde	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7681	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer begane grond	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmtepomp	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst voor de verkoop van een woning (versie februari 2026)

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

Deze vragenlijst is gemaakt omdat u als verkoper verplicht bent om uitvoerig informatie te verstrekken over uw woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De informatielijst beoogt niets anders dan vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van u als verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Als gebreken en dergelijke tijdig gemeld worden, kan uw NVM-makelaar ervoor zorgen dat daarover goede afspraken met de koper gemaakt worden. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat bepaalde gebreken geheel voor rekening en risico van koper komen. Als het gebrek niet ter sprake komt loopt u het risico dat de koper u daar achteraf alsnog aansprakelijk voor stelt.

De lijst is bedoeld om u te helpen bij het verzamelen van informatie over de woning. Vul de lijst daarom volledig en naar waarheid in.

Gegevens over de woning en de verkoper:

a. Adres te verkopen woning:	Zuppeldseweg 12 8181 NH Heerde
b. Bent u de huidige bewoner? <i>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.</i>	Ja
c. Sinds wanneer bent u eigenaar/ bewoner?	Mei 2021
d. Is deze verkoop onder voorbehoud van toestemming van de rechter of derden? <i>(bijv. van de rechter bij curatele, onder bewindstelling, minderjarige eigenaren of toestemming van derden zoals curator, erfverpachter, Vereniging van Eigenaren of de bank/hypotheekhouder)</i>	Nee

1. Eigendomsrechten

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? Zo ja, welke? En hoe is dit vastgelegd?	Nee
--	-----



<p>Zijn er mondelinge afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? <i>Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen, muur uitbouw, onderhoud, overpad)</i></p>	
<p>b. Heeft u grond van derden in gebruik? <i>(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.) Zo ja, welke grond?</i></p>	Nee
<p>c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen <i>(denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)? (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).</i> Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?</p>	Nee
<p>d. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk)</p>	De erfafscheidingen zijn in onderhoud door ons, in overleg met de boer doen wij het snoeiwerk samen.
<p>e. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Zo ja, graag nader toelichten:</p>	Nee
<p>f. 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.)</p>	Nee
<p>g. Hoort er bij de woning een gemeenschappelijk terrein of mandeligheid? (bijv. een gemeenschappelijke tuin of weg)</p>	Nee
<p>h. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Zo ja, welke? <i>Zijn deze beschreven? (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)? Voor de letterlijke tekst van eventuele bepalingen wordt verwezen naar het Bewijs van Eigendom en onderliggende akten en bij appartementen naar de bepalingen in de reglementen en de splitsingsakte.</i></p>	Nee
<p>i. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie of zijn deze te verwachten <i>(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)</i>? Zo ja, welke is/zijn dat?</p>	Nee



2. Publiekrechtelijke bepalingen

a. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
b. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Zo ja, waarom?	Nee
c. Zijn er door de brandweer, overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Zo ja, welke en door wie?	Nee
d. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Zo ja, hoe lang nog?	Nee
e. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
f. Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? <i>In dat geval kunnen er beperkingen zijn bij verbouw/ aanbouw of renovatie</i>	Nee
g. Zo ja, welke onderdelen vallen onder het monument?	
h. Is er volgens het bestemmingsplan/ omgevingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
i. Staan er beschermde of monumentale bomen op het perceel?	Nee
j. Heeft het perceel een woonbestemming of een afwijkende bestemming? (bijv. een bedrijfs, recreatieve of agrarische bestemming) Koper dient zelf onderzoek te doen inzake omgevingsplan en bouwmogelijkheden!	<input checked="" type="checkbox"/> woonbestemming <input type="checkbox"/> andere bestemming, namelijk:
k. Zijn u wijzigingen bekend t.a.v. het bestemmingsplan/ omgevingsplan? <i>(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 omgevingsplan en eventuele wijzigingen daarin.</i>	Nee
l. Hoe gebruikt u de woning nu <i>(bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)</i> ? Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	<input checked="" type="checkbox"/> woning <input type="checkbox"/> praktijk <input type="checkbox"/> anders, namelijk
m. Is er een paardenbak op het perceel aanwezig? Zo ja, is er een vergunning voor verleend?	Nee, niet aanwezig.
n. Is voor de woning de vereiste vergunning verleend?	Ja
o. Zijn voor de eventueel aanwezige bijgebouwen de vereiste vergunningen verleend? <i>(Koper dient dit ook zelf te controleren bij de gemeente) Zo ja, welke?</i>	Ja, voor zover bekend wel. Map met documenten die is overgenomen van vorige bewoners blijft achter.
p. Zijn er nog andere publiekrechtelijke bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het waterschap?	Nee



q. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € Duur:	Nee
r. Is er sprake van onteigening?	Nee

3. Huur

a. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of gehuurd of bij anderen in gebruik? Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst met een persoon of de Gemeente? Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	Nee
b. Zijn er huur- of leaseovereenkomsten afgesloten, bijv. voor CV-ketel, geiser of zonnepanelen? <i>(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.)</i>	Nee
Zo ja, zijn deze overdraagbaar aan de koper? <i>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.</i> Hoe lang lopen de contracten nog, wat is de huur/leaseprijs per maand en wat is de eventuele afkoopsom? Huur/leaseprijs per maand: Afkoopsom: Duur:	Niet van toepassing

4. Gevels

a. Wat is het bouwjaar van de woning?	1931
b. Wat is de bouwaard van de buitengevels van de oorspronkelijke woning (steens, spouwmuren, houtskelet) en van eventuele aanbouwen?	Steens, aan de binnenzijde geïsoleerd.
c. Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Niet professioneel gereinigd.
d. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?	Nee
e. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	Nee



5. Dak(en)

a. Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	2003 & 2024
Platte daken:	Dakbedekking van de serre nieuw in 2024
Overige daken:	Platte dak doorloop keuken nagekeken in 2024
b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Nee
c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, knallende dakplaten, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar? <i>Unidek dakplaten kunnen tikken/ knallen, ondanks dat verkoper het niet heeft gemeld.</i>	Nee
d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Het rieten dak van de woning is aangebracht in 2015. Jaarlijks onderhoud laten wij om het jaar uitvoeren door Rietdekkersbedrijf Rietbeheer uit Ermelo. Riet wordt bijgestoken en behandeld tegen algen.
e. Zijn de hemelwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee

6. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)?	Hout. De pui in de serre is van kunststof.
b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Een deel van de deuren kozijnen is in 2024 vervangen en geschilderd. Overige kozijnen en deuren beneden zijn aan de binnenzijde allen geschilderd in 2024. De kozijnen aan de buitenzijde (zowel beneden als boven) stonden voor 2026 op de planning. De buitenzijde kozijnen van de benedenverdieping zijn in 2017 geschilderd. De bovenverdieping in 2020.
c. Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	Ja. Jerry van Beek (2024), in 2020 door schildersbedrijf Wijnenberg
d. Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting:	Ja
e. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Ja

7. Vloeren, plafonds en wanden

a. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton, gemetseld, NeHoBo-vloer etc.?)	Begane grond is beton. Verdiepingsvloer is een houten vloer.
b. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	Nee



c. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op Zo ja, waar? de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
d. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Zo ja, waar?	Nee
e. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (<i>bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.</i>)? Zo ja, waar? En is dit gerepareerd?	Nee
f. Ten aanzien van stucwerk, behang, vloerbedekking, plavuizen, parket e.d.: lopen deze ook achter/onder eventuele kasten e.d. door?	PVC loopt niet door onder het kookeiland en de inbouwkasten van de keuken. Wel loopt de vloer door onder de inbouwkast in het washok.
g. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (<i>i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd</i>)	Nee
h. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	Nee
i. Ten aanzien van vloerbedekking, parket e.d.: is deze direct over de hoofdvloer heen gelegd of ligt er nog een andere vloer onder? (<i>bijvoorbeeld laminaat gelegd over plavuizen</i>)	Direct op hoofdvloer aangebracht
j. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (<i>zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen</i>)	Nee

8. Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?	Nee
b. Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar is het kruipluik?	Ja, deze bevindt zich in de woonkamer naast het kookeiland.
c. Is de kruipruimte (of indien aanwezig kelder of souterrain) het hele jaar droog? Zo nee of meestal, toelichting:	Meestal droog. In de wintermaanden staat een enkele keer water. Dit na bijvoorbeeld een intensieve regenbui.
d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? e. Zo ja of soms, toelichting?	Nee. Zoals aangegeven, er staat incidenteel water in de kelder, maar voor zover bekend is geen sprake van vochtdoorslag door de kelderwand.
f. 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? Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Niet waarneembaar gewijzigd.

9. Verbouwingen, verbeteringen en gebreken

a. Zijn er verbouwingen of aanbouwen en/of bijbouwingen (<i>zoals schuur, garage, overkapping</i>) geweest in en/of om de woning?	Vervanging schuur/overkapping is in aanbouw. Wordt niet afgerond. Zijkamer/eetkamer ca. 1995
---	---



Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaar en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Voormalige garage – ca. 1989
b. Hebt u zaken zelf in uw woning verbouwd? Zo ja, welke?	In 2024 is de woning volledig gerenoveerd.
c. Zijn er nog (andere) verbeteringen of vernieuwingen uitgevoerd aan de woning? (zoals <i>nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektrischeidingen, loden leidingen, groepenkast etc.</i>)	Benedenverdieping is de vloerisolatie en de betonnen vloer vervangen. Over gehele beneden verdieping vloerverwarming, behalve bad- en slaapkamer beneden. Nieuwe PVC vloer gehele benedenverdieping. Dakconstructie serre vervangen voor plat dak met isolatie. Voormalige garage geïsoleerd vanuit de binnenzijde (muren en plafonds). Elektra en leidingwerk benedenverdieping compleet vernieuwd. Keuken vervangen. Nieuwe kozijnen geplaatst, garage omgebouwd tot slaapkamer/badkamer/waskamer. Riolering buiten vervangen. Groepenkast vervangen en uitgebreid. Openslaande deuren geplaatst (2x), stucwerk volledige woning opnieuw, schilderwerk benedenverdieping zowel muren als kozijnen en deuren, binnendeuren vervangen, inbouwkasten toegevoegd, open haard vervangen voor een houtkachel, badkamer boven volledig vervangen, wc's compleet vervangen, warmtepomp geplaatst, kabel aangelegd voor airconditioning slaapkamer beneden.
d. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Er is geen vergunning aangevraagd voor de laatste verbouwing (2024), dit was niet noodzakelijk
e. Heeft u lekkages gehad (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)?	Geen lekkages
f. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (<i>betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal, Manta of Flevo. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn</i>) Zo ja, waar?	Nee
g. Is er sprake van betonaantasting en/of zichtbare wapening bij bijvoorbeeld de onderzijde van de begane grond vloer, lateien, balkons of een betonnen dak?	Nee
h. Zijn er reparaties of kosten waar de koper binnen enkele jaren mee geconfronteerd zou kunnen worden?	Schilderwerk kozijnen buitenzijde (boven en beneden), behoudens de nieuwe openslaande deuren. Mogelijk vervanging van de dakpannen garage/slaapkamer beneden.
i. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de woning of aan de bijgebouwen die nog niet zijn benoemd? (<i>zoals houtrot deuren, kozijnen of boeiboorden, lekkages of vochtproblemen/ schimmel, verstoppingen, problemen met fundering, vloeren, plafonds, muren of dak, houtworm/ houtvernielers, zwammen etc.</i>) Zo ja, welke?	Nee
j. Zijn er de laatste jaren gebreken hersteld of reparaties uitgevoerd? (<i>bijv. verhelpen lekkages of verstoppingen,</i>	Nee



<i>reparaties aan kozijnen, herstel of platte daken) Zo ja, welke en wanneer?</i>	
k. Is er onlangs een bouwtechnische keuring uitgevoerd? Zo ja, kwamen hier bijzonderheden naar voren? <i>Een bouwtechnische keuring geeft geen garantie op onzichtbare gebreken. Koper heeft een onderzoeksplicht en kan tevens voor eigen rekening en risico een bouwtechnische keuring uit laten voeren.</i>	Nee, geen bouwtechnische keuring. Wel een taxatie waaruit geen bijzonderheden naar voren zijn gekomen.

10. Isolatie woning

a. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Gevels boerderij na-geïsoleerd aan binnenzijde door vorige eigenaar.
b. Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen van de gevels zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Nee
c. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee, rieten dak
Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja/nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	Alleen het dak van de garage/slaapkamer is niet geïsoleerd. Wel is het plafond van de garage/slaapkamer geïsoleerd. Plat dak van de serre is geïsoleerd. Rieten dak niet extra geïsoleerd.
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2024, Kouddak isolatie knauf glaswoldeken naturoll 032 180mm rd=6.26
d. Is er sprake van volledige dakisolatie? Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Zie hierboven
e. Is er sprake van isolerende beglazing in de woning ? Zo ja, welk type glas (<i>bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++</i> , zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welk type glas er is geplaatst)?	Ja, een combinatie van dubbel glas en/of HR++.
f. Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Zo nee, welke ramen zijn <u>niet</u> geïsoleerd?	Ja
g. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (<i>denk aan lekke ruiten</i>)? Zo ja, waar?	Nee
h. Is er sprake van vloerisolatie ? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige vloerisolatie? Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Ja Tempex (EPS) 100 dik 120 mm Rd=3.64 KA18179, aangebracht op: 19-07-2024. De slaapkamer, badkamer en waskamer zijn ook geïsoleerd, alleen is hier bewust geen vloerverwarming aangebracht.
i. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welk label?	Ja, energielabel B.



Isolatie aanbouwen en bijgebouwen

j. Zijn de gevels van de eventuele <u>aanbouwen</u> (berging/ bijkeuken) geïsoleerd? Zijn de gevels van de eventuele <u>bijbouwen</u> (garage/ schuur) geïsoleerd?	Ja
k. Zijn de daken van de eventuele <u>aanbouwen</u> (berging/ bijkeuken) geïsoleerd? Zo ja, hoe? l. Zijn de daken van de eventuele <u>bijbouwen</u> (garage/ schuur) geïsoleerd? Zo ja, hoe?	Ja, dak slaapkamer beneden niet, daar is het plafond geïsoleerd.
m. Zijn de vloeren van de eventuele <u>aanbouwen</u> geïsoleerd? Zijn de vloeren van de eventuele <u>bijbouwen</u> (garage/ schuur) geïsoleerd?	Ja
n. Is er sprake van isolerende beglazing in de <u>aanbouw</u> ? Is er sprake van isolerende beglazing in het <u>bijgebouw</u> ?	Ja

11. Installaties en aansluitingen

a. Heeft de woning alle normale aansluitingen? (elektra, water, gemeentelijk riool en gas)	Ja
b. Hoe wordt uw woning verwarmd of gekoeld? <i>(bijvoorbeeld cv-installatie, WKO-systeem (Warmte Koude Opslag), (hybride) warmtepomp, airconditioning, pelletkachel dan wel een andere installatie)?</i>	Hybride warmtepomp. De aansluiting voor een airconditioning in de slaapkamer beneden is aangelegd.
c. Merk van de installatie(s): Type(nummer) van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s): Naam installateur die het geïnstalleerd heeft:	Intergas HRE CV ketel 2015 in combinatie met een Remeha AWHP 16TR Warmtepomp. Voor verwarming en verkoeling. Deze warmtepomp heeft een koelfunctie die gebruikt kan worden om de temperatuur in huis gedurende de zomer meer comfortabel te regelen. Installateur Groeneveld.
d. Is er een rookkanaal aanwezig? Zo ja, in welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd en door wie? Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Rookkanaal is in 2024 vervangen bij plaatsing nieuwe houtkachel. Jaarlijks wordt de schoorsteen geveegd. Een nieuwe schoorsteenveger moet gezocht worden, de schoorsteenveger die het deed is onlangs gestopt. De trek van de schoorsteen is super. Het voegwerk van de schoorsteen is in 2024 vervangen. Ook is er een vonkenvanger geplaatst die toereikend is voor het rieten dak.
e. Hoe geschiedt de warmwater voorziening? <i>(bijvoorbeeld cv-installatie, geiser, boiler, close-in boiler dan wel een andere installatie)?</i>	CV installatie
f. Is/zijn de installatie(s) eigendom? Zo nee, toelichting <i>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs of overnameprijs vermelden.</i>	Ja



g. Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden en gecontroleerd? Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend en CO-vrij gecertificeerd bedrijf? Zo ja, door wie?	Officieel 2024 door Groenenveld. Officieus jaarlijks door installatie monteur in eigen netwerk.
h. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (<i>bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed</i>)? Zo ja, wat is u opgevallen?	Geen bijzonderheden
i. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke? Of in het geval van vloerverwarming: zijn er delen van de vloer die niet warm worden?	Geen bijzonderheden. Vloerverwarming is wel doorgelegd in toilet beneden.
j. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar en welke?	Nee
k. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Zo ja, waar?	Nee
l. Heeft u vloerverwarming in de woning? Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? In welke vertrekken bevindt zich de vloerverwarming?	Ja, vloerverwarming over gehele beneden verdieping. Behalve in slaapkamer, badkamer en waskamer. Deze ruimte, mocht het nodig zijn om deze te verwarmen of verkoelen, zou gereguleerd gaan worden met een airconditioning. De aansluiting is gemaakt.
m. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee

12. Zonnepanelen

a. Heeft de woning zonnepanelen? Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Zijn de zonnepalen eigendom, worden die gehuurd of geleased? Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Is het leasecontract afgekocht? Zo ja, dan overnamecontract geven.	Nee
b. Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	
c. Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (<i>De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp</i>)	
d. Functioneren alle zonnepanelen?	
e. Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
f. Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Zo ja, welke?	
g. In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur:	
h. Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh:	
i. Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	



j. Is er subsidie aangevraagd? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
--	--

13. Elektrische installatie

a. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (<i>onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.</i>)? Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Al het elektrawerk van de benedenverdieping is vervangen in 2024. Meterkast is overgezet naar 3-fasen.
b. Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	Nee
c. Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	14 groepen
d. Aantal krachtstroomaansluitingen:	1
e. Is er een 3-fase aansluiting aanwezig?	Ja
f. Hoeveel aardlekschakelaars zijn er aanwezig?	3
g. Is er nog oude/ katoenen bedrading (geheel of gedeeltelijk) aanwezig?	Nee
h. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Zo ja, blijft deze achter?	Nee

14. Overige installaties

a. Is er mechanische ventilatie, een <i>WTW-systeem</i> of een soortgelijk systeem aanwezig? Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Wat is het bouwjaar? Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Welke ruimte(n) zijn voorzien van mechanische ventilatie?	Nee
b. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig die achterblijft? (<i>Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch</i>) Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Nee
c. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals grondwaterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonneboiler, etc.) Zo ja, door wie zijn deze aangelegd? En wat is het bouwjaar?	Een dag/nacht schakelaar voor de buitenverlichting in de meterkast.
d. Zijn er rookmelders (verplicht vanaf 1-7-2022) op ieder verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Nee
e. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel?	Ja
f. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Ja



15. Sanitair, riolering en keuken

a. Hoe oud is de badkamer?	2024
b. Hoe oud is het overige sanitair?	2024
c. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Nauwelijks beschadigingen.
d. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Allen lopen goed door.
e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Zo ja, welke?	Nee
f. Indien u geen aansluiting op het gemeenteriool hebt, is er een voorziening, zoals een septictank, zinkput, beerput, gierkelder of dergelijke aanwezig? Zo ja, wat is er aanwezig? waar bevinden ze zich? zijn ze nog in gebruik? hoe dient dit te worden onderhouden? Is er een bewijs van sanering?	Nee
g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling? Van welk merk is de keuken?	2024
h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	2024, alles functioneert naar behoren.
i. Heeft u een kokendwaterkraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)? Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren? Hoe oud is deze kraan?	Quooker. Functioneert naar behoren. De kraan is uit 2024.

16. Asbest

a. Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op de woning</u> aanwezig (bijvoorbeeld een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord/ plaatje bij oude cv-ketels/gaskachels, asbest dakbeschot, vensterbank, kit bij afdichting deuren e.d.)? <i>Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.</i> Zo ja, welke en waar?	Nee
b. Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op het bijgebouw(en)</u> aanwezig (bijvoorbeeld <i>asbestgolfplaten, asbest dakbeschot, plafondplaten e.d.</i>)? <i>Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen</i> Zo ja, welke en waar?	Mogelijk dat de platen op de zolder van de voormalig garage asbesthoudend zijn. Dit is nooit laten vaststellen. De vorige bewoners hebben dit ook aangegeven destijds. Zij hadden een onderzoek laten uitvoeren, maar hier was destijds geen documentatie van.
c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? <i>Dit kan namelijk asbest bevatten</i>	Nee
d. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Of een asbest druppelzone doordat er asbest daken zijn (of zijn geweest) zonder goot?	Nee



17. Bodem

a. Is de grond of het bodemwater verontreinigd?	Nee
b. Is de grond of het bodemwater van een perceel in de <u>directe omgeving</u> verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
c. Heeft er wel eens bodemonderzoek plaatsgevonden in uw grond of in de directe omgeving? <i>(Een ontkennend antwoord is geen garantie, koper heeft hierin een eigen onderzoeksplicht en kan dit informeren bij de Provincie)</i> Zo ja, graag toelichten.	Nee
d. Is er een olietank of brandstoftank aanwezig of aanwezig geweest? Zo ja, is deze gesaneerd/ verwijderd? Als deze is gesaneerd, waar is de olietank/ brandstoftank op het perceel gesitueerd? Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee

18. Flora en fauna

a. Is er sprake van overlast door (on)gedierte (<i>denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, insecten etc.</i>) of beschermde diersoorten (<i>zoals vleermuizen, boerenzwaluw, huismussen etc.</i>) in of (rond)om de woning? Zo ja, waar?	Geen overlast.
b. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Zo ja, waar? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Zo ja, wanneer en door welk bedrijf is dit gedaan en is er een certificaat van?	Niet aangetast.
c. Is er een Japanse duizendknoop of een andere invasieve plant aanwezig in de tuin? <i>(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).</i> In de hele gemeente Heerde en omgeving komt verspreid Japanse Duizendknoop voor.	Niet aanwezig.

19. Woonomgeving

a. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burens of woonomgeving? (<i>bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeershinder</i>). Zo ja, welke?	Geen bijzonderheden.
b. Wat is de gezinssamenstelling van de burens?	Geen directe burens.
c. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? Zo ja, welke? (<i>bijv. bouwplannen burens, nieuwbouw in directe omgeving, veranderingen in het uitzicht of de verkeerssituatie</i>). Verkoper en makelaar kunnen niet garanderen dat er in de toekomst geen wijzigingen zullen plaatsvinden in	Niet bekend.



<i>uitzicht, verkeer of bebouwing. Koper wordt daarom geadviseerd om altijd bij de gemeente hierover informatie in te winnen</i>	
d. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen?	Geen overige bijzonderheden.

20. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	€ 955 Belastingjaar: 2026
b. Wat is de WOZ-waarde?	€ 831.000 Peildatum: 01-01-2025
c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ 499,85 Belastingjaar: 2026
d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	Rioolheffing € 190 Afvalstoffenheffing € 328 Belastingjaar: 2026
e. Wat is uw jaarverbruik van het afgelopen jaar voor gas/ elektriciteit en water? Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning het afgelopen jaar?	Gas m3 : 995 Elektriciteit hoog kWh : 4368 Elektriciteit laag kWh : 4158 Elektriciteit totaal kWh : 8217 Water m3 : 215 Aantal bewoners: 5
f. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: Hoe hoog is dan de canon per jaar? Heeft u alle canons betaald? Is de canon afgekocht? Zo ja, tot wanneer?	Nee
g. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	Ja

21. Belastingen en subsidies

a. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Zo ja, toelichting:	Nee
b. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Zo ja, welke?	Nee
c. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt, of omdat het bouwgrond betreft)? Zo ja, waarom?	Nee
d. 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	Nee



<p><i>onder de voorwaarde dat de(eventuele) vrijstelling voor overdrachtsbelasting ten goede komt aan verkoper, de notaris zorgt voor verrekening hiervan.</i></p>	
--	--

22. Garanties

<p>Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, Woningborg, SWK, apparaten, installaties etc.) Zo ja, welke?</p>	
---	--

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

--

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 de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar/hen bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij/hen bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.



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 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

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

We zien je graag!

