



## Nicolaasstraat 34 A

€ 419.000 k.k. | HENGELO

# WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Eigentijdse, uitgebouwde, vrijstaande woning;
- ✓ Moderne keuken en sanitair;
- ✓ Zuidelijk gelegen perceel van 315 m<sup>2</sup>;
- ✓ Inclusief 12 zonnepanelen;

**Bouwjaar 1960**



Op zoek naar eigentijds, sfeervol, vrijstaand woonhuis, waar klussen nauwelijks nodig is? Kom dan kijken aan de Nicolaasstraat 34a in Hengelo. Deze woning ligt in de karakteristieke wijk Berflo Es in Hengelo, een rustige en kindvriendelijke omgeving met veel dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, basisscholen, kinderopvang en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand van de woning. Ook het centrum en station van Hengelo zijn eenvoudig per fiets bereikbaar, waardoor winkels, horeca en openbaar vervoer dichtbij zijn. Daarnaast zijn uitvalswegen richting

Enschede en de A1 snel bereikbaar, wat zorgt voor een prettige combinatie van rustig wonen en goede bereikbaarheid.

Deze mooie woning is de afgelopen jaren op tal van punten gerenoveerd, waarbij kosten nog moeite gespaard zijn om het geheel naar het huidige niveau van wooncomfort te tillen. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd. Het zal je niet verbazen dat dit een flinke hoeveelheid extra leefruimte heeft opgeleverd. Het metselwerk van de uitbouw is hoog opgetrokken, tot in een dakkapel aan de



achterzijde. Daar bevindt zich walk-in closet van de masterbedroom.

Deze instapklare woning is rondom nagenoeg volledig voorzien van dubbele beglazing en kunststof kozijnen. De spouwmuren zijn grotendeels geïsoleerd en op de begane grond is -uitgezonderd het toilet- vloerverwarming toegepast. Ook de kap (bergzolder) is nageïsoleerd. De buitengevels van de woning zijn geïmpregneerd. Kortom: er is flink geïnvesteerd door de huidige eigenaars. Dat betekent een mooie besparing van de

woonlasten. Ook de keuken en de badkamer zijn eigentijds, zoals je op de foto's kunt zien. De aanwezige 12 zonnepanelen zijn bij de koop inbegrepen.

Uit de plattegronden en het uitgebreide meetrapport (NEN 2580) blijkt een woonoppervlakte van 115 m<sup>2</sup>. De totale woninginhoud bedraagt 429 m<sup>3</sup>. Om een goede indruk te krijgen, kun je het beste gewoon samen komen kijken. Want, de makelaars van Otten & Flim Makelaardij Hengelo laten jullie dit huis tijdens een individuele bezichtiging graag

# NOG MEER VOORDELEN

- ✓ Veel privacy in de diepe achtertuin;
- ✓ Speelvoorziening aan achterzijde;
- ✓ Grote schuur (voorm. garage) in de achtertuin;
- ✓ Woning is nagenoeg volledig geïsoleerd;
- ✓ Een flink aantal kunststof kozijnen.

**Energie­label C**



zien. Aan wie mogen wij de sleutels binnenkort geven?

De indeling binnenshuis

Begane grond: de entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. In de sfeervolle ontvangsthal zien we een vernieuwde meterkast (bj. 2020/2024), de kelderingang, de toiletgelegenheid en de open trapopgang. De begane grondvloer is nagenoeg volledig voorzien van vloerverwarming. We lopen door naar de gezellige, straatgerichte woonkamer met eetgedeelte aan de achterzijde. Daar

noteren we een kunststof schuifpui. Er is sprake van een open keukensituatie. De eigentijdse inbouwkeuken (bj. 2020) in hoekopstelling voorziet in inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, een afzuiger, een vaatwasser, een combioven en een Quooker. Achter de keuken zien we een praktische (werk)ruimte. Zowel deze kamer als de woonkamer bieden een buitendeur. De wasmachineaansluiting treffen we in de aangebouwde bijkeuken. De Remeha cv-ketel (bj. 2024) is opgesteld in een vaste kastruimte.



### 1e verdieping

Deze woonlaag is verdeeld in een overloop, een eigentijdse badkamer en 3 mooie slaapkamers, waarvan 2 met vaste kastruimte. Aan de achterzijde zien we dat de masterbedroom ook een grote walk-in closet biedt. De badkamer is gemoderniseerd in dec. 2022 en uitgerust met een inloopdouche, een wastafel met meubel en een wandcloset. Op de overloop leidt een vlizotrap naar de bovengelegen, nageïsoleerde bergzolder.

### Betaalbare maandlasten

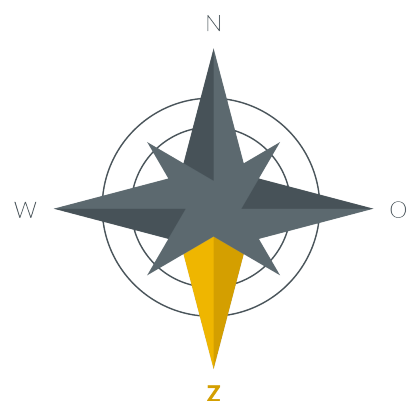
Weten of de financiering van dit huis in jouw plaatje past? Benieuwd naar betaalbare maandlasten? Wees verstandig en kom beslagen ten ijs: plan een financieel adviesgesprek met een adviseur van Veldsink - Otten & Flim in Hengelo. Gedegen advies stelt je in staat om de juiste keuzes te maken. Veldsink - Otten & Flim helpt daar graag bij. Je vindt ons aan de Drienerstraat 1 in Hengelo.



## KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : eengezinswoning
- Bouwjaar : 1960
- Woonoppervlakte : 115 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte : 315 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 430 m<sup>3</sup>
- Totaal aantal slaapkamers : 3

Oriëntatie achtertuin





## Isolatie

- Spouwmuren : Ja
- Vloerisolatie : Ja
- Muurisolatie : Ja
- Dubbel glas : Ja
- Kapisolatie : Ja

## Energie

- Gasaansluiting : Ja
- Zonnepanelen : 12 stuks
- CV ketel bouwjaar : 2024

## Energie label

Deze woning heeft energielabel C









*De begane grond  
biedt vloerverwarming.  
De keuken is in 2021  
vernieuwd!*





## Heeft u vragen?

Bel ons: 0548 - 544 333

Mail ons: [makelaardij@otten-flim.nl](mailto:makelaardij@otten-flim.nl)



### **Maarten Otten Sr.**

Directeur, Register-Makelaar en  
Register-Taxateur



### **Maurits ter Harmsel**

Register-Makelaar



### **Gerrit Luytjes**

Makelaar



### **Maarten Otten Jr.**

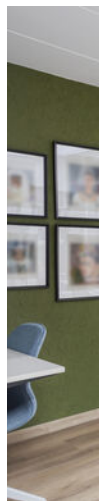
Makelaar



### **Maurice Mulder**

Makelaar







Praktische werkkamer  
aan de achterzijde  
van de woning.



*De eerste verdieping  
telt vier kamers, de  
masterbedroom heeft  
een kamer en suite.*

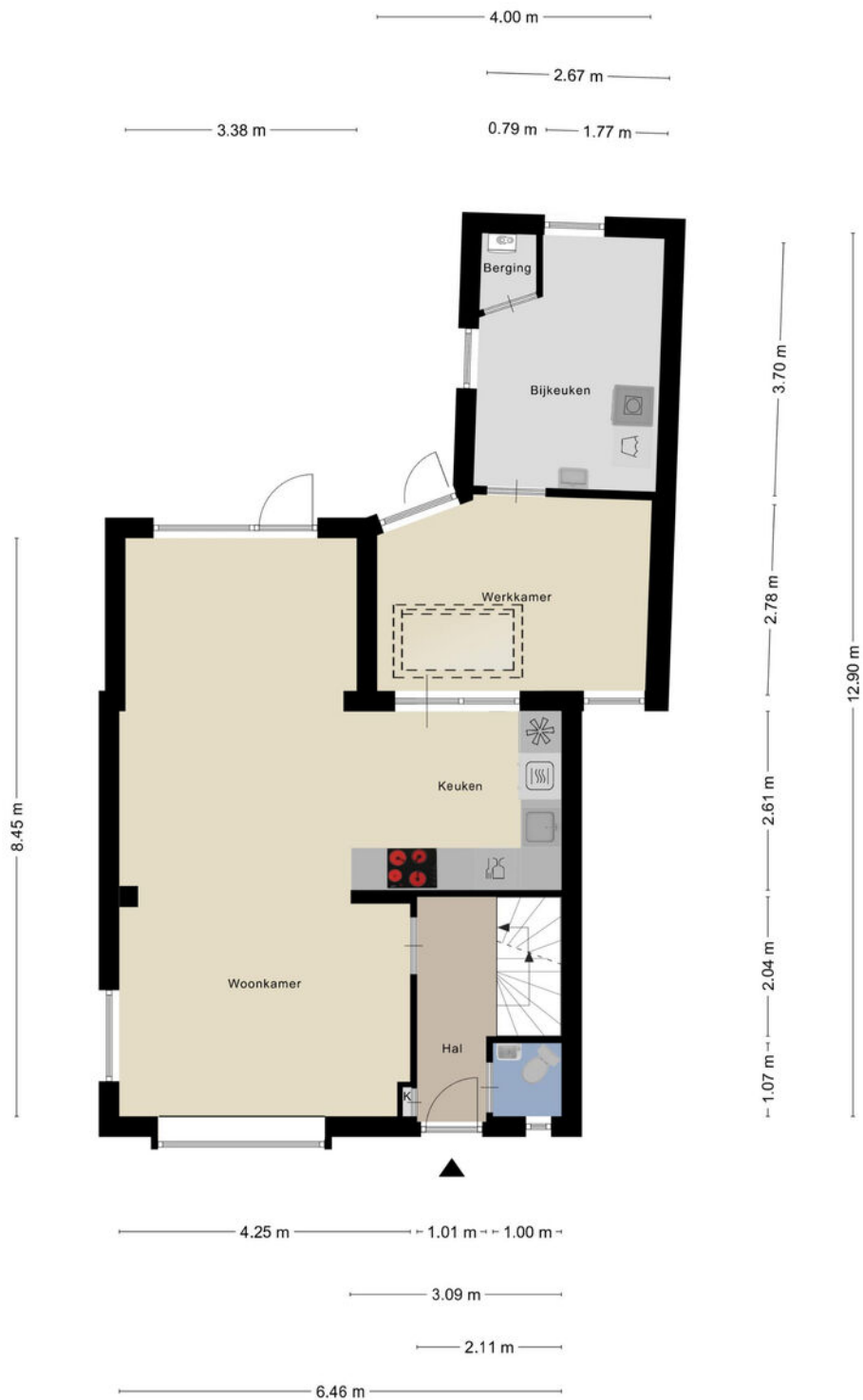








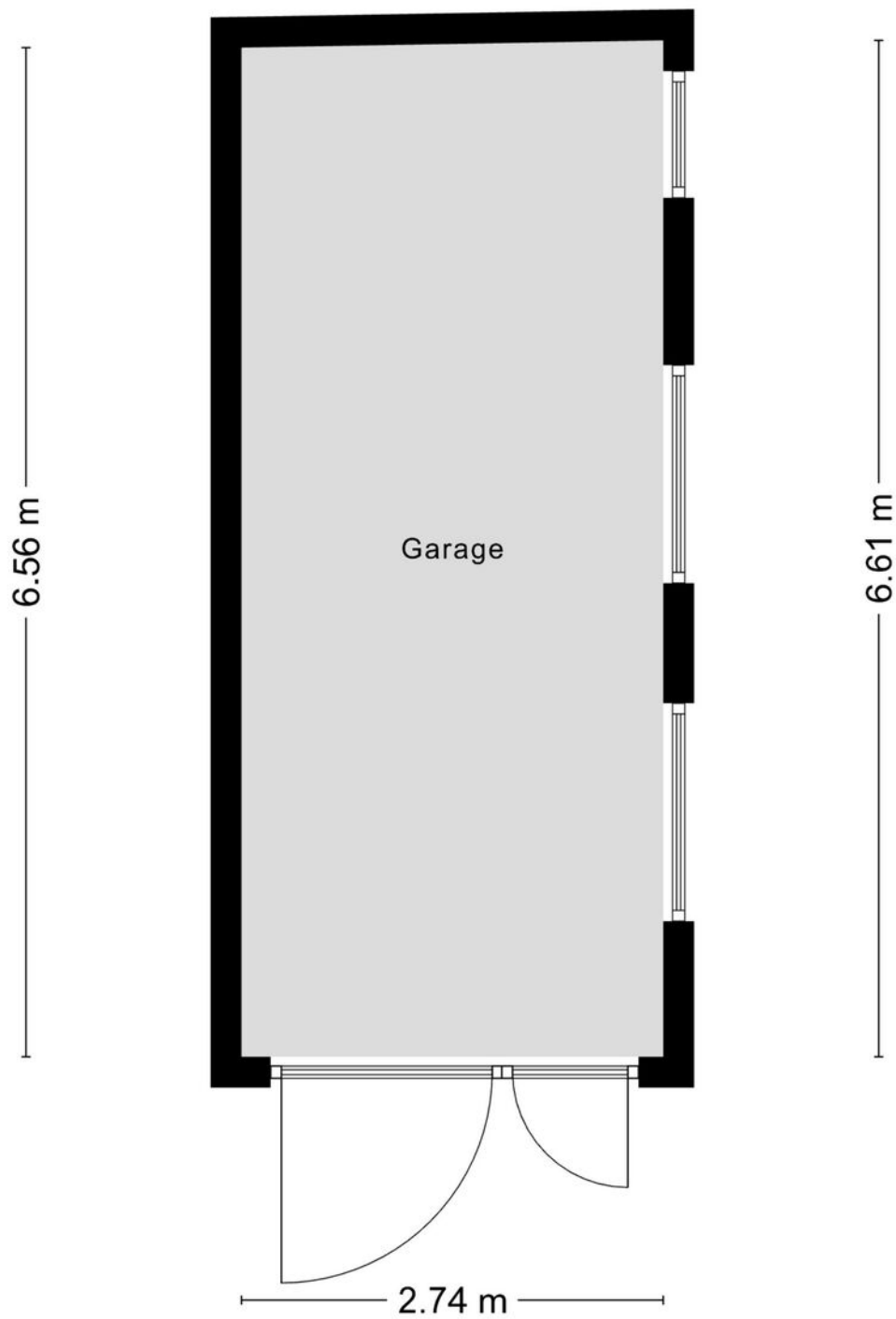
# BEGANE GROND PLATTEGROND



# 1e VERDIEPING PLATTEGROND



# GARAGE PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Aantekeningen:



Lined writing area with 20 horizontal lines.



*Heerlijke indruk van  
de groene en vrije  
tuin op het zuiden.*

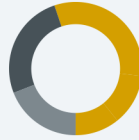




# OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Hengelo (O.) / Berflo Es Noord

## LEEFTIJD



0 - 14: 10%

15 - 24: 12%

25 - 44: 33%

45 - 64: 26%

65+: 19%

## HUISHOUDENS



Eenpersoons: 55%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 21%

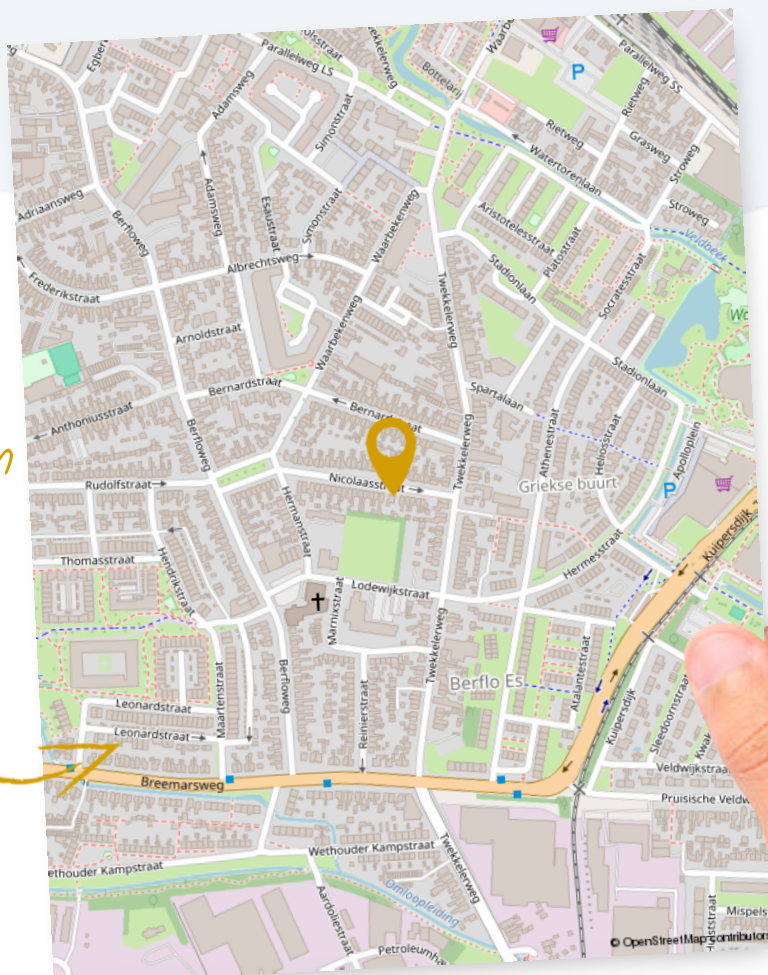
## KOOP / HUUR



Koop: 44%

Huur: 56%

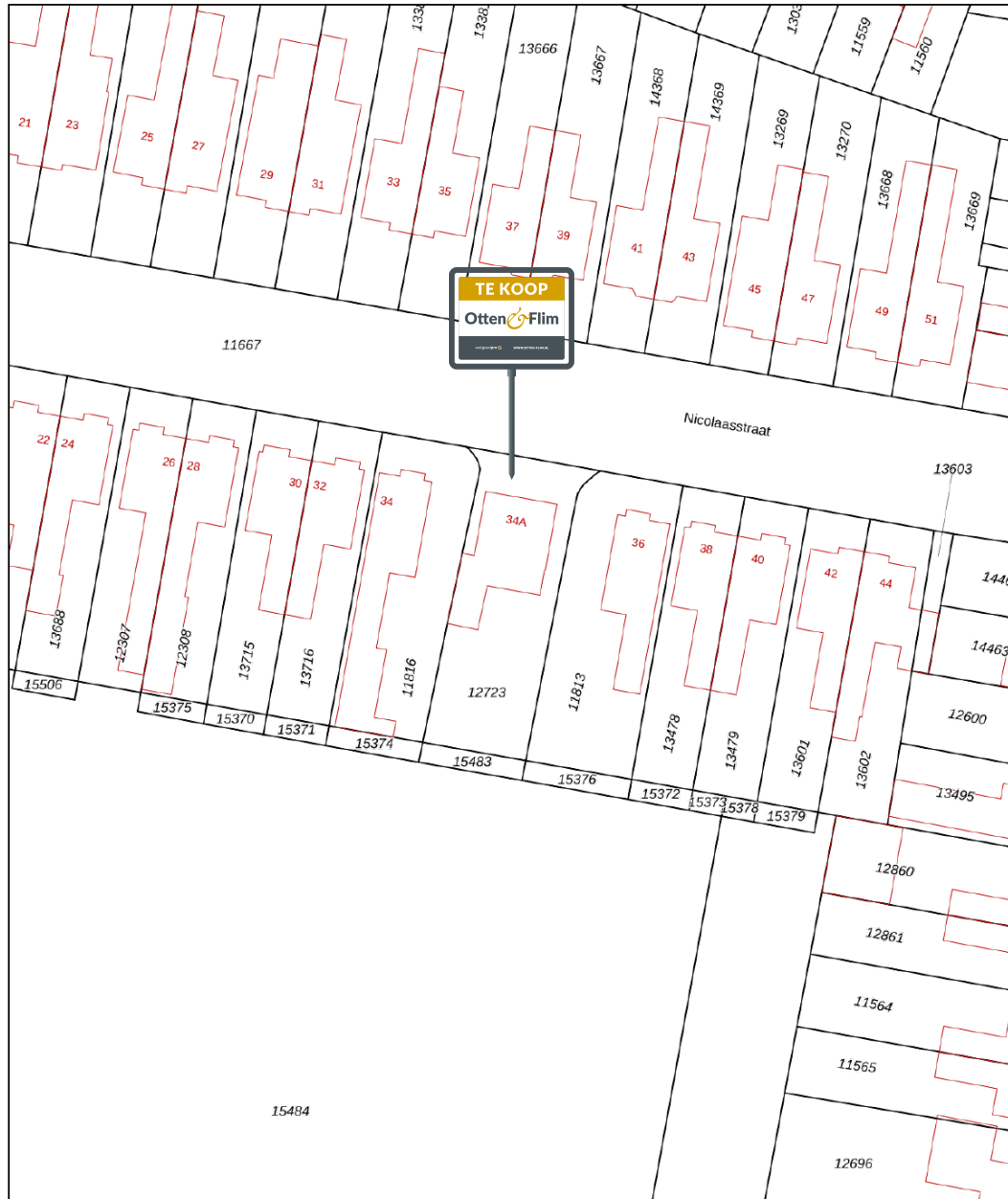
*Een prachtige locatie, op fietsafstand van het stadscentrum van Hengelo*




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nicolaasstr 34a



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 12723	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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.



## WIJ GAAN VOOR EEN **TOP** **RESULTAAT**

“Alles verliep zoals van tevoren besproken was  
Correct en deskundige verkoper, en netjes  
gekleed. We werden geregeld op de hoogte  
gehouden hoe het er voorstond met de  
biedingen van het huis.”

*Fundareview geplaatst op: 13 februari 2026*

“Het contact was prettig en laagdrempelig.  
De afspraken werden goed nagekomen. Het  
proces is soepel en snel verlopen. Ze hebben  
goede kennis van de woningmarkt.  
Ik zou iedereen de makelaars van Otten &  
Flim aanraden.”

*Fundareview geplaatst op: 15 januari 2026*

Gemiddelde  
beoordeling:

9.6

# WOW!

## GEWELDIGE WONING!

De beste **hypotheek**

0548 - 544 333 | [hypotheeken@otten-flim.nl](mailto:hypotheeken@otten-flim.nl)

Een uitgebreide **bezichtiging**

0548 - 544 333 | [makelaardij@otten-flim.nl](mailto:makelaardij@otten-flim.nl)



*Neem contact op!*

# Otten & Flim



# HYPOTHEKEN

- ✓ Groot aanbod in geldverstrekkers
- ✓ Geen onverwachte, bijkomende kosten
- ✓ Onze adviseurs kijken verder dan uw hypotheek

# VERZEKEREN

- ✓ Snelle schadeafwikkeling
- ✓ Altijd uitleg in begrijpelijke taal
- ✓ Uitstekend bereikbaar voor hulp bij schade



We zijn *onafhankelijk* en werken samen met *fijne partijen*



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/  
dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten kledingkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

# LIJST VAN ZAKEN

**Blijft achter**

**Gaat mee**

**Ter overname**

- vaatwasser

X

- Quooker

X

## **Woning - Sanitair/sauna**

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

## **Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing**

Brievenbus

X

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige  
inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Perenboom

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/  
bewegingsmelder

X

## Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Partytent

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

# VRAGENLIJST

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)

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

# VRAGENLIJST

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

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.)

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

als woonhuis

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

# VRAGENLIJST

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2012, BioFoampearls

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

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? alleen linkerkzijde zijwang (1,3 m2)

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? 1975, hoge druk reiniging

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Platte daken van het woonhuis zijn in juni 2022 vernieuwd  
Platte dak van de schuur is in 2018 vernieuwd

Overige daken: 1977

## Dak(en) 3 B.

# VRAGENLIJST

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Dakkapel, verholpen 2026

Kantoor na vervanging platte dak. Daklood vervangen in februari 24.

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Platte daken van het woonhuis zijn in juni 2022 vernieuwd, aangeraden tijdens aankoop.  
Platte dak van de schuur is in 2018 vernieuwd. Dit is gedaan door de vorige bewoners.

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

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

Platte daken: onbekend wanneer  
Schuine daken: 2000, steenwol 5cm

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

Nee

# VRAGENLIJST

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) Kunststof behalve badkamerraam, wc raam, voor- en achterdeur

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? september 2025

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

Zo ja, door wie?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Nee

Zo nee, toelichting: slot van de schuur werkt niet meer

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

# VRAGENLIJST

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

---

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

---

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

---

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja

---

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

---

---

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

---

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Nee  
(Denk aan lekkende ruiten.)

---

Zo ja, waar?

---

---

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

---

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

---

Zo ja, waar?

---

---

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

---

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

---

Zo ja, waar?

---

---

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

---

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee

---

Zo ja, waar?

---

---

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

---

# VRAGENLIJST

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	Loszittend tegelwerk in de bijkeuken

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2020 met schuimbeton
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	bovenverdieping, wc, onder de trap, keuken en bijkeuken

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

# VRAGENLIJST

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

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?

## Installaties 7 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, elektrische boiler, Quooker

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

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

Merk van de installatie(s): cv-installatie: Remeha  
elektrische boiler: Inventum  
Quooker

Type(nummer) van de installatie(s): cv-installatie: Remeha  
Tzerra Ace-Matic 28c  
Elektrische boiler: Inventum  
edr80  
Quooker: combiplus boiler

Installatiedatum van de installatie(s): cv-installatie: december  
2024  
elektrische boiler:  
onbekend  
Quooker: juni 2020

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? cv-installatie: mei 2026  
elektrische boiler:  
december 2022  
Quooker: nvt

# VRAGENLIJST

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

cv-installatie: Stokhorst  
Hengelo

## Installaties 7 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)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Ja

warm water:

Ja

overig, namelijk

nvt

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

in de badkamer

# VRAGENLIJST

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	gehele benedenverdieping muv wc
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	nvt
<b>Installaties 7 G.</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 H.</b>	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	12
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	440 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	SolarWatt panelvison M 5.0 (440Wp) black glas-glas
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	ENPHASE Enlighten
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2024
Installateur:	Hemmes installatietechniek Coevorden
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	5800

# VRAGENLIJST

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? zonnepanelen 28 jaar  
omvormer 23 jaar  
montagesysteem 18 jaar

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? nvt, de schoorsteen is in mei 2025 verwijderd

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? nvt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Niet bekend

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? Ja  
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Meterkast juni 2020

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

# VRAGENLIJST

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? bediening cv: juni 2020 via een app (TADO)  
elektrische vloerverwarming bediening: december 2022 via een app (Smartlife)

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 2 jaar

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? december 2022

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

# VRAGENLIJST

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? juni 2020

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? juni 2020

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? juni 2020, functioneert goed

# VRAGENLIJST

---

## Diversen 9 A.

---

Wat is het bouwjaar van de woning?	1960
------------------------------------	------

---

---

## Diversen 9 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.)	Ja
--	----

---

---

Zo ja, welke en waar?	dakbeschot
-----------------------	------------

---

---

## Diversen 9 C.

---

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
---	-----

---

---

## Diversen 9 D.

---

Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
--	-----

---

---

Zo ja, waar?	
--------------	--

---

---

## Diversen 9 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)	Nee
--	-----

---

---

## Diversen 9 F.

---

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
---	-----

---

---

## Diversen 9 G.

---

# VRAGENLIJST

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? Nee

(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

# VRAGENLIJST

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)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

kantoorruimte + bijkeuken + eerste verdieping

Zo ja, in welk jaartal?

1988

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

onbekend

## Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

zie energielabel

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

387

Belastingjaar?

2026

# VRAGENLIJST

---

## Vaste lasten 10 B.

---

Wat is de WOZ-waarde?	354
Peiljaar?	2025

---

## Vaste lasten 10 C.

---

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	443
Belastingjaar?	2025

---

## Vaste lasten 10 D.

---

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	549
Belastingjaar?	2026

---

## Vaste lasten 10 E.

---

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	196
Elektra:	0
Water:	13
Stadsverwarming:	0
Anders:	nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	1371
Elektriciteit hoog (kWh):	-588
Elektriciteit laag (kWh):	265
Elektriciteit totaal (kWh):	-323
Water (m <sup>3</sup> ):	64
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

---

# VRAGENLIJST

---

## Vaste lasten 10 F.

---

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

---

Zo ja, welke?

---

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.

---

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

---

Duur:

---

---

## Vaste lasten 10 G.

---

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? 0

---

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

---

Is de canon afgekocht? N.v.t

---

Zo ja, tot wanneer?

---

---

## Vaste lasten 10 H.

---

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

---

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

---

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

---

---

## Vaste lasten 10 I.

---

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

---

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

---

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

---

# VRAGENLIJST

---

## Garanties 11 A.

---

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

Ja

---

Zo ja, welke?

Garantie op de zonnepanelen  
Garantie op de cv-installatie

---

---

## Nadere informatie 12 A.

---

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

nvt

# VEELGESTELDE VRAGEN

## WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER

Een huis kopen is geen alledaagse gebeurtenis. Veel begrippen zijn best ingewikkeld. Hier lees je een aantal antwoorden op vragen die veel aan de makelaars van Otten & Flim gesteld worden.

### Welke rol speelt de makelaar?

Een verkopend makelaar handelt in het belang van de verkoper en zal daarom opkomen voor de belangen van de opdrachtgever. Natuurlijk zal de makelaar er wel voor zorgen dat de transactie op een aangename en correcte wijze plaatsvindt.

### Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen?

Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden. Otten & Flim Makelaardij zal er alles aan doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

### Is een makelaar verplicht om transparant te zijn in het aantal kijkers?

Nee. De makelaar hoeft dat soort inhoudelijke informatie niet te delen met kijkers.

### Gaan bezichtigingen door tijdens onderhandelingen?

Ja, dat kan. Zolang er geen overeenstemming is bereikt, zijn bezichtigingen nog mogelijk. De makelaar zal overige kijkers na de bezichtiging op de hoogte stellen van de voortgang.

### Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs wordt juridisch gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te gaan. Wordt de vraagprijs geboden, dan kan de verkoper besluiten om een tegenvoorstel te doen.

### Mag de verkoper/makelaar tijdens een onderhandeling de verkoopstrategie nog wijzigen?

Ja, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. De vraagprijs mag – zelfs tijdens onderhandelingen – worden verhoogd, of er kan bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving plaatsvinden.

### Wat zijn (on)roerende zaken?

Een woonhuis of appartement wordt ook wel de onroerende zaak genoemd. Bij een huis horen ook roerende zaken. Die staan vaak op een lijst die je van de verkoper/makelaar ontvangt. Op de lijst staat aangegeven welke roerende zaken bij de koop zijn inbegrepen, of ter overname worden aangeboden.

### Wat zijn kosten koper?

De koper betaalt kosten om eigenaar te worden van het huis. Denk hierbij aan Kadasterkosten, notariskosten en 2% overdrachtsbelasting. De kosten voor een eventuele financiering worden - hoewel de koper deze wel betaalt - niet tot de kosten koper gerekend. En de makelaarskosten zijn voor rekening van de verkoper.

### Vrij op naam, wat houdt dat in?

In dat geval neemt de verkoper de leveringskosten en belastingen voor zijn rekening. Nieuwbouw wordt vaak vrij op naam (v.o.n.) aangeboden.

## Voor vragen loop je gewoon bij ons binnen

### Waarvoor is een voorlopige koopakte?

In een voorlopige koopakte worden de mondelinge afspraken tussen koper en verkoper vastgelegd. Er wordt gesproken over 'voorlopige', omdat de koopakte een voorloper is op de notariële leveringsakte. De koopakte wordt doorgaans binnen een paar dagen nadat het mondelinge akkoord is bereikt, ondertekend. De koper heeft een kopie van de akte nodig bij het aanvragen van zijn financiering.

### Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Een koper of verkoper kan zich beroepen op een ontbindende voorwaarde, om daarmee de koopovereenkomst te ontbinden. Wil je een ontbindende voorwaarde opnemen in de overeenkomst (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van je financiering), dan dien je dat bij het uitbrengen van je bod duidelijk kenbaar te maken. In de koopakte staat omschreven tot welke datum de koop ontbonden kan worden.

Behalve een financierings-voorbehoud is een voorbehoud van bouwtechnische keuring bijvoorbeeld ook mogelijk. De verkoper beslist of hij de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst accepteert. Een ontbindende voorwaarde verstrijkt stilzwijgend.

#### **Heb ik als koper bedenktijd?**

Je hebt als koper 3 dagen wettelijke bedenktijd. Binnen deze termijn kun je zonder reden op te geven en zonder gevolgen afzien van de koop. De bedenktijd start op de dag nadat je een kopie hebt gekregen van de getekende koopakte. Een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag telt niet mee. De bedenktijd wordt dan verlengd.

#### **Voor wie is de onderzoeksplicht?**

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat je zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken. Bouwtechnische zaken kun je laten onderzoeken door een bouwtechnicus. Juridische zaken hebben veelal betrekking op het bestemmingsplan of afspraken die gemaakt zijn met eigenaren van aangrenzende percelen. Sommige zaken kun je opvragen bij de gemeente. Je kunt de verkoper ook vragen naar bepaalde zaken.

## *Stel ook gerust vragen tijdens de bezichtiging*

#### **Wat houdt de mededelingsplicht in?**

Een verkoper moet rekening houden met de belangen van de koper. Feiten die bij de koper niet bekend zijn, moeten dus door de verkoper worden meegedeeld. Te denken valt aan lekkages; ook als er enkel het vermoeden van lekkage bestaat. Eigenschappen die gewoon waarneembaar zijn, hoeven niet expliciet te worden gemeld. Wel dient de verkoper aanvullende informatie te verstrekken als een koper daarom vraagt.

#### **Wat doet de notaris?**

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning plaats. De notaris stelt daarom een leveringsakte op. Deze akte is gebaseerd op de eerder opgemaakte, voorlopige koopakte. Indien je de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheekakte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'.

#### **Is een bankgarantie of waarborgsom altijd van toepassing?**

Ja, vrijwel altijd. Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, verlangt de verkoper een zekerheidsstelling. De koper dient een bankgarantie te stellen of een waarborgsom te storten. Het bedrag is 10% van de overeengekomen koopsom.

#### **Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet na kan komen?**

Komt de koper zijn verplichtingen niet na, dan is hij minimaal 10% boete verschuldigd. Uiteraard geldt de boete niet in geval de koper de overeenkomst tijdig ontbindt op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde.

#### **Wanneer krijgt de koper de sleutel?**

De sleuteloverdracht vindt plaats op de afgesproken en in de koopakte opgenomen datum. Koper en verkoper mogen alleen van die datum afwijken indien ze het daarover samen eens zijn.



Schrijf je in op  
**otten-flim.nl**

## ZOEKERS MET EEN STREEPJE VOOR

Als eerste weten welke woning te koop is?

Nog geen geschikt huis gevonden? Schrijf je dan in bij Otten & Flim. Ingeschreven zoekers hebben namelijk een streepje voor.

Schrijf je in als woningzoeker, dan bent je als eerste op de hoogte van het nieuwste aanbod. Nog voordat het op Funda staat.



Klanten van *Otten & Flim* lenen gratis deze ruime verhuis - aanhangwagen

# JE EIGEN HUIS VERKOPEN?

## KIES VOOR OTTEN & FLIM!

Met liefde voor ons vak zijn wij in staat om jouw huis snel en voor een goede prijs te verkopen. Alleen het beste resultaat telt. Klantervaringen vormen de basis van ons succes. Het inschakelen van Otten & Flim is een investering die je dubbel en dwars terugverdiend.

- ✓ Indrukwekkende verkoopscores & klanttevredenheid
- ✓ Razendsnel schakelen & voor afspraken alle tijd nemen
- ✓ Makelaars met mensenkennis & liefde voor het vak.
- ✓ 100% vrijblijvende waardebeoordeling



**Rijssen**  
Stationsdwarsweg 9  
7461 AR Rijssen

**Hengelo**  
Drienerstraat 1  
7551 HJ Hengelo

Tel: 0548 - 544 333  
info@otten-flim.nl

Verkooptips? Download onze gratis e-book online op [otten-flim.nl](http://otten-flim.nl)

# Otten & Flim



**BEZOEK ONS,  
WIJ ADVISEREN JE GRAAG**

## Contactgegevens

### Rijssen

Stationsdwarsweg 9  
7461 AR Rijssen

Tel: 0548 - 544 333  
gewoon@otten-flim.nl

### Hengelo

Drienerstraat 1  
7551 HJ Hengelo



[WWW.OTTEN-FLIM.NL](http://WWW.OTTEN-FLIM.NL)

