



**STRAATMAN**

makelaardij — taxaties — nieuwbouw



**KERKHOFWEG 131**

**OVERDINKEL**



**WORDT DIT**  
jouw nieuwe thuis?



Halfvrijstaande woning  
met **verrassend veel**  
leefruimte

Royaal vrijstaand  
**multifunctioneel**  
**bijgebouw** aanwezig

Genieten van **het**  
**buitenleven** in de diepe  
achtertuint

# WELKOM BIJ STRAATMAN MAKELAARDIJ

Aandacht voor wonen, oog voor detail

Bij Straatman Makelaardij geloven we dat wonen meer is dan alleen een huis kopen of verkopen. Het gaat om een plek waar herinneringen worden gemaakt, waar je je thuis voelt en waar belangrijke keuzes samenkomen. Daarom staat persoonlijke aandacht bij ons altijd centraal. Wij nemen de tijd om jouw wensen, plannen en verwachtingen te begrijpen, zodat we je kunnen begeleiden met advies dat echt bij jouw situatie past.

Met meer dan 20 jaar ervaring in de woningmarkt van Losser en omgeving combineren wij lokale kennis met deskundigheid en betrokkenheid. Of je nu voor het eerst een woning koopt, wilt verhuizen naar een volgende stap in je wooncarrière, interesse hebt in een nieuwbouwproject of een betrouwbare taxatie nodig hebt, wij staan naast je gedurende het hele traject. Transparantie, korte lijnen en heldere communicatie vormen daarbij de basis van onze werkwijze.

Vanuit ons kantoor aan de Raadhuisstraat 24 in het hart van Losser zijn wij dagelijks actief voor klanten in de regio. We kennen de markt, de buurten en de mensen. Die lokale betrokkenheid maakt het verschil en stelt ons in staat om persoonlijk advies te geven dat verder gaat dan alleen cijfers en stenen.

Ben je benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Je bent van harte welkom op ons kantoor. De koffie staat klaar en we maken graag kennis met je.

## Makelaar voor deze woning:



**Oscar Straatman**  
NVM Makelaar-Taxateur

[oscar@straatmanmakelaardij.nl](mailto:oscar@straatmanmakelaardij.nl)





Bouwjaar

**1936**

Perceeloppervlakte

**502 m<sup>2</sup>**

Woonoppervlakte

**91 m<sup>2</sup>**

Aantal slaapkamers

**3**

Energie label

**C**

Vraagprijs

**€ 295.000,- k.k.**

## OMSCHRIJVING OVERDINKEL

De woning beschikt over een lichte woonkamer met airconditioning, een open keuken, een royale bijkeuken, drie slaapkamers en een complete badkamer. Achter ligt een diepe tuin met een sfeervolle overkapping waar je heerlijk kunt genieten van rust en privacy.

Het absolute pluspunt is zonder twijfel het vrijstaande multifunctionele bijgebouw. Dit bestaat uit een ruime berging/werkplaats met daarachter een kantoor- of verblijfsruimte voorzien van een keukenblok en een toilet. Via een vaste trap bereik je de royale verdieping. Hierdoor biedt het bijgebouw volop mogelijkheden voor werken aan huis, hobby's of opslag).

De woning is gelegen op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen en de Duitse grens.



# BEGANE GROND

Via de entree kom je in de lichte woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en een aangename leefruimte. Er is voldoende plaats voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. Bovendien zorgt de aanwezige airconditioning voor extra comfort tijdens warme dagen.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch ingericht. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast en een combi oven-/magnetron.

Aansluitend bevindt zich de royale bijkeuken met achter-entree. Hier vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur, een toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De bijkeuken biedt daarnaast volop praktische bergruimte.





**“Grote raampartijen  
zorgen voor veel lichtinval”**



**“De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer”**





**“De keuken is voorzien van inbouwapparatuur”**





**“Royale bijkeuken met achter-entree”**





# EERSTE VERDIEPING EN ZOLDER

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De royale ouderslaapkamer beschikt over een grote vaste kastenwand. Daarnaast zijn er twee prima slaapkamers die uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of hobbykamer. De badkamer is compleet ingericht en voorzien van een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en toilet.

## Zolder

Via de overloop én vanuit de ouderslaapkamer heb je toegang tot twee praktische bergzolders, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige opslag.



**“Drie slaapkamers op de verdieping”**





**“Badkamer met douche,  
bad, toilet en wastafel”**



# BUITENLEVEN

De diepe achtertuin biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Het gazon, de beplanting en de sfeervolle overkapping maken dit een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig met familie en vrienden buiten te zitten. Achter in de tuin bevindt zich het royale multifunctionele bijgebouw.





**“Heerlijk ontspannen in de  
diepe achtertuin”**





**“Diverse terrassen en een heerlijke overkapping”**





**“De tuin loopt door tot achter het bijgebouw”**





## MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW

Eén van de grootste pluspunten van deze woning is het vrijstaande multifunctionele bijgebouw met aangrenzende overkapping.

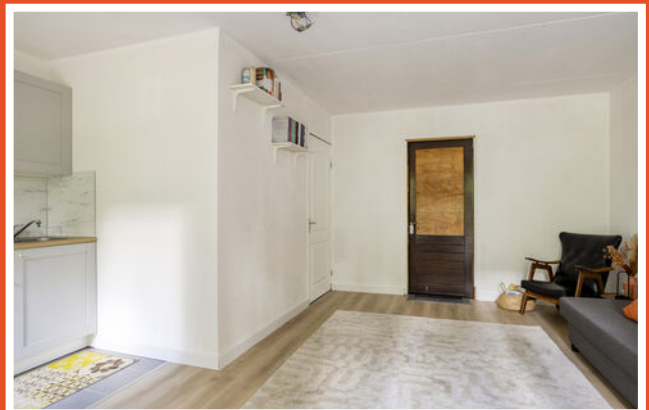
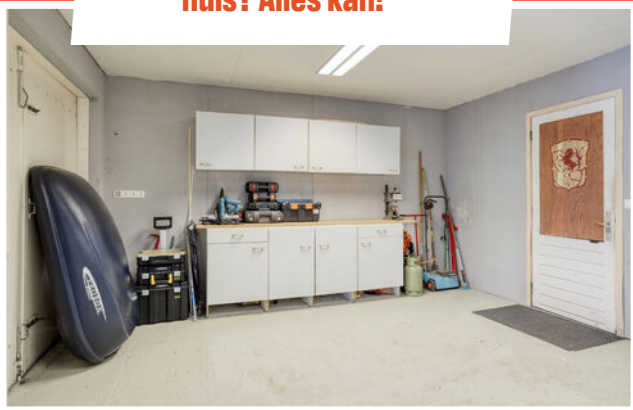
De begane grond is ingedeeld met een ruime berging/werkplaats. Daarachter bevindt zich een separate kantoor- of verblijfsruimte met een keukenblok en een eigen toiletruimte. Via de tuindeur heb je vanuit deze ruimte direct toegang tot een aangrenzend deel van de tuin, wat zorgt voor een prettig gevoel van privacy en extra gebruiksgemak. Hierdoor is deze ruimte uitstekend geschikt als kantoor of praktijk aan huis, hobbyruimte, gastenverblijf of mantelzorgvoorziening, uiteraard afhankelijk van de geldende regelgeving en eventueel benodigde vergunningen.

Via een vaste trap bereik je de royale verdieping, die momenteel in gebruik is als opslagruimte, maar zich eveneens uitstekend leent voor hobby's, werk of het creëren van extra bergruimte.

Dankzij de royale afmetingen en praktische indeling biedt het bijgebouw talloze gebruiksmogelijkheden. Of je nu ondernemer bent, een ruimte zoekt voor je hobby's of simpelweg behoefte hebt aan veel extra bergruimte; dit bijgebouw vormt een enorme meerwaarde bij deze woning.



**“Kantoor of praktijk aan huis? Alles kan!”**





**De royale zolderverdieping  
biedt volop mogelijkheden**

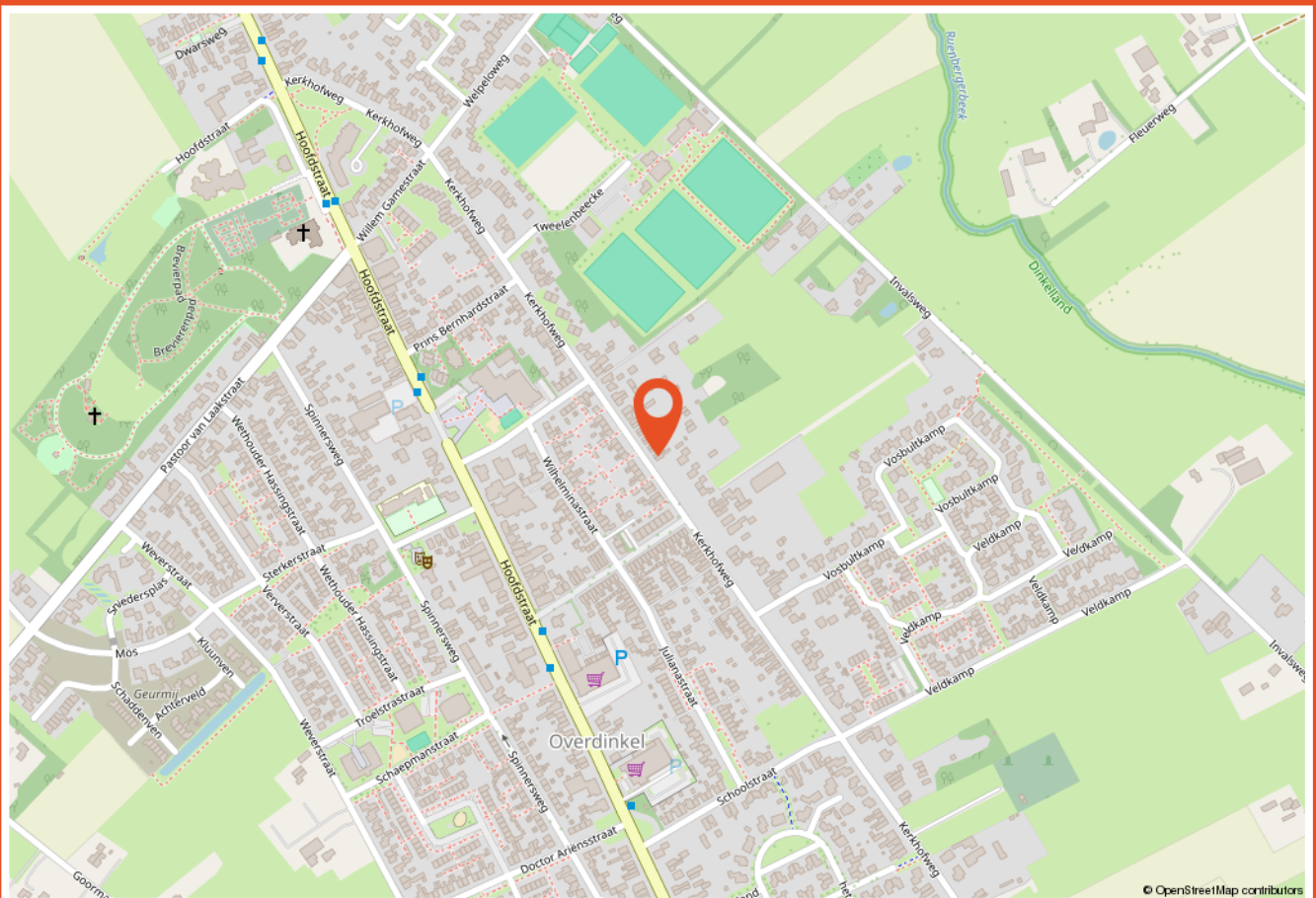
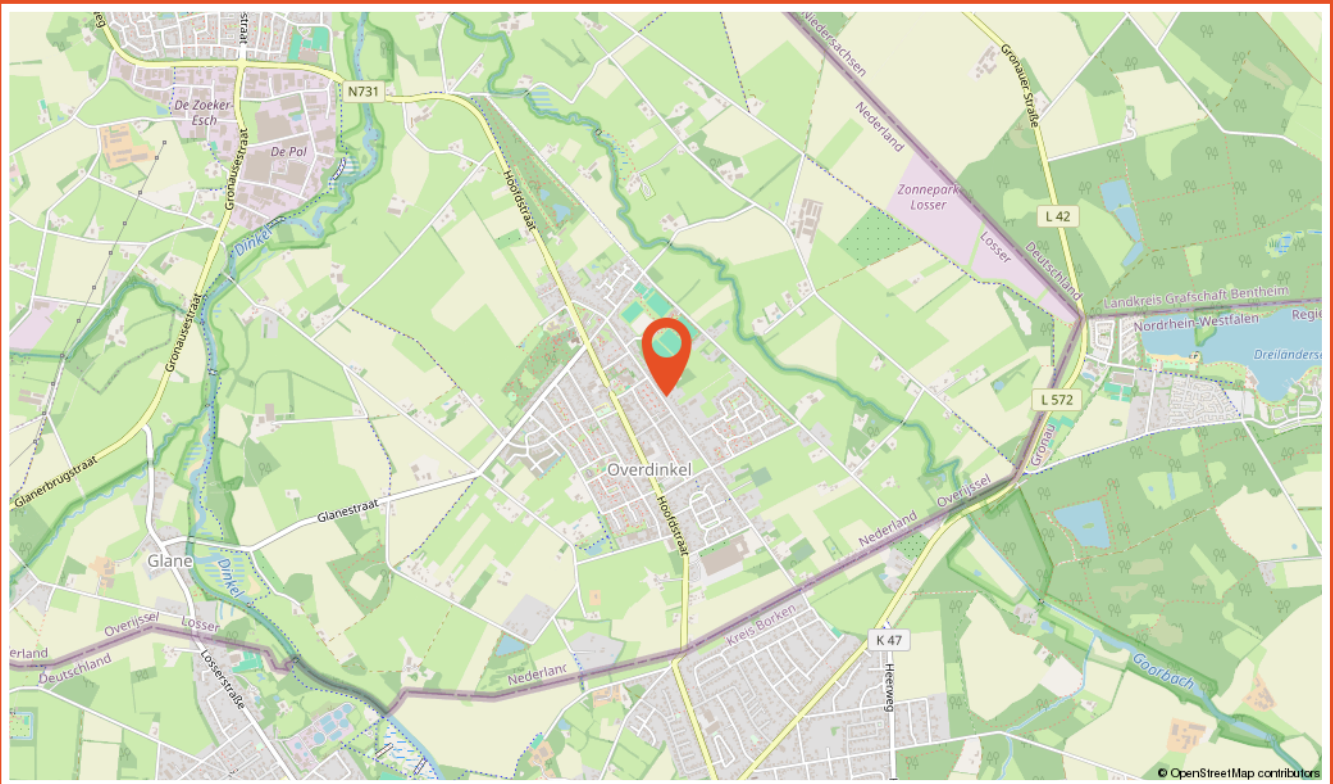




**“Veel speelgelegenheid in de buurt”**

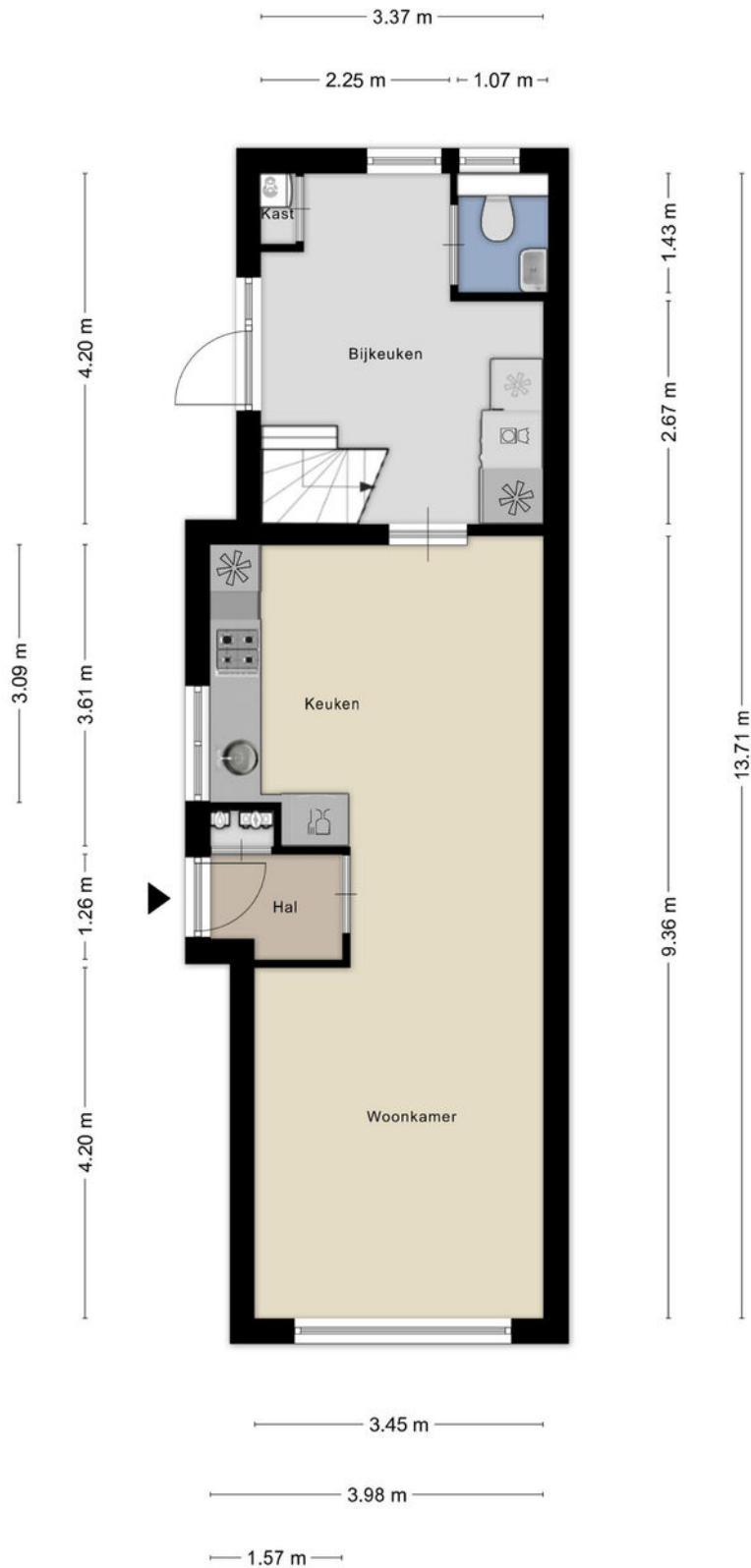


# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGROND

## Begane grond



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

# PLATTEGROND

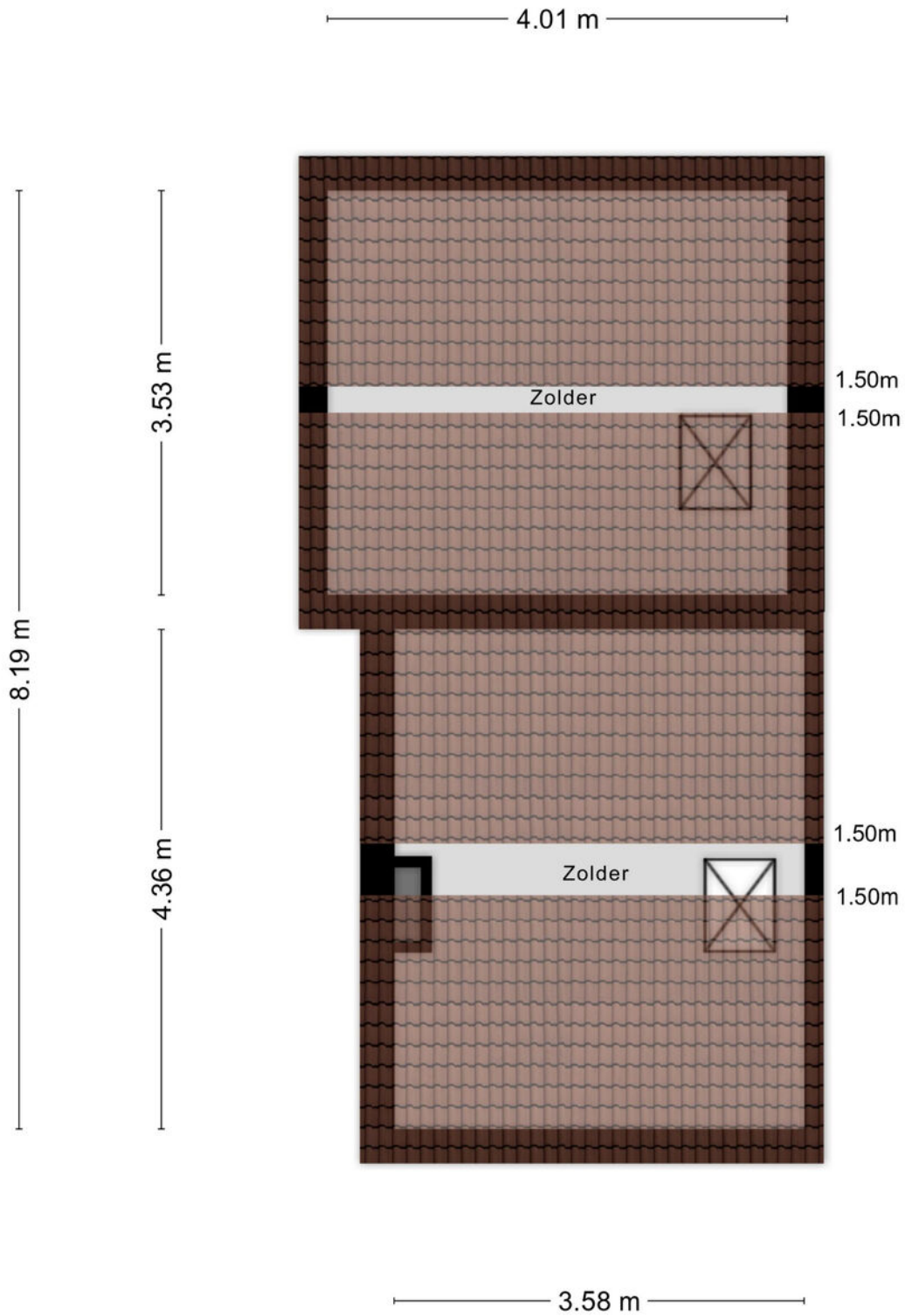
## 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND

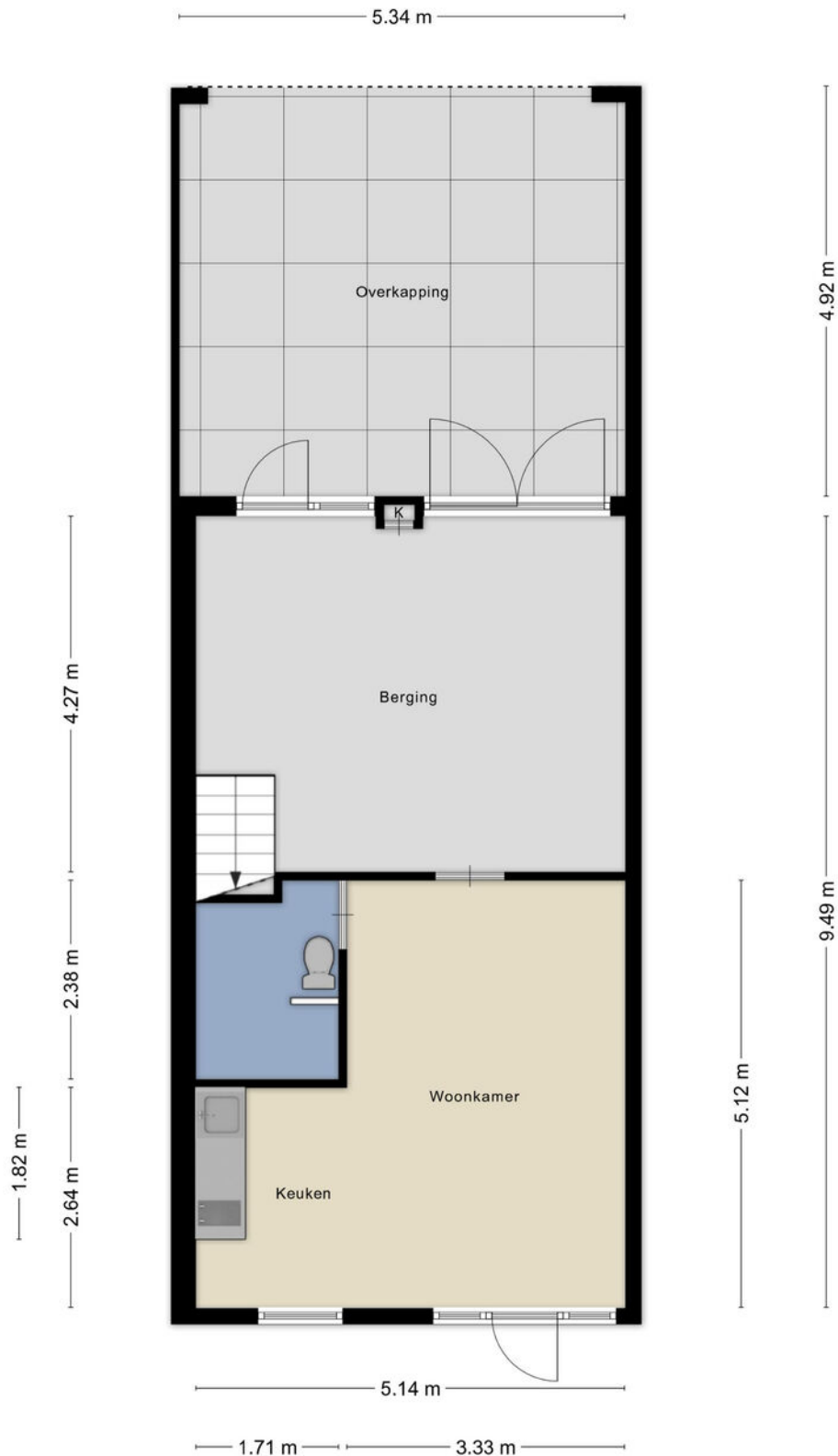
## Zolder



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

# PLATTEGROND

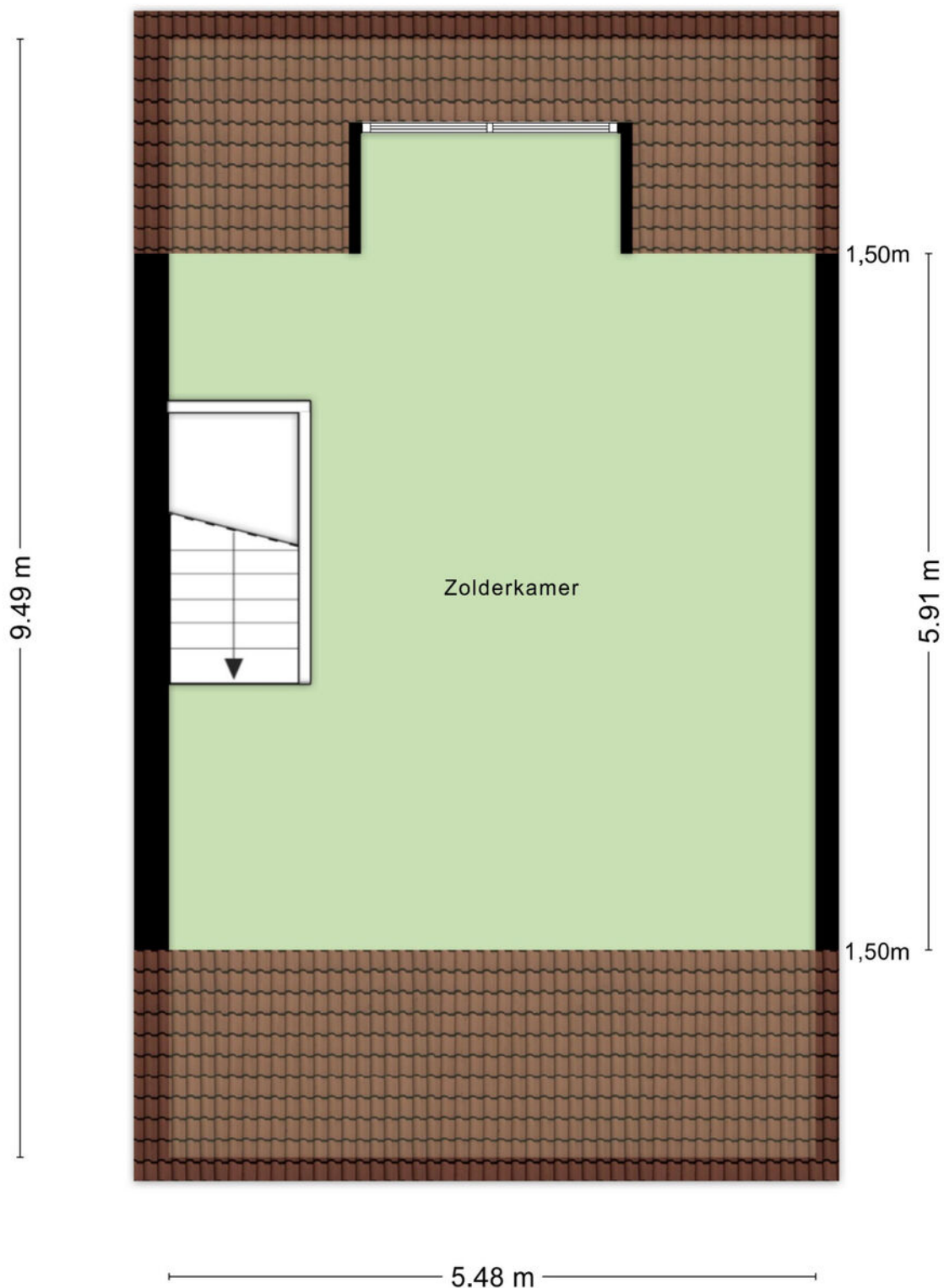
## Multifunctioneel bijgebouw



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

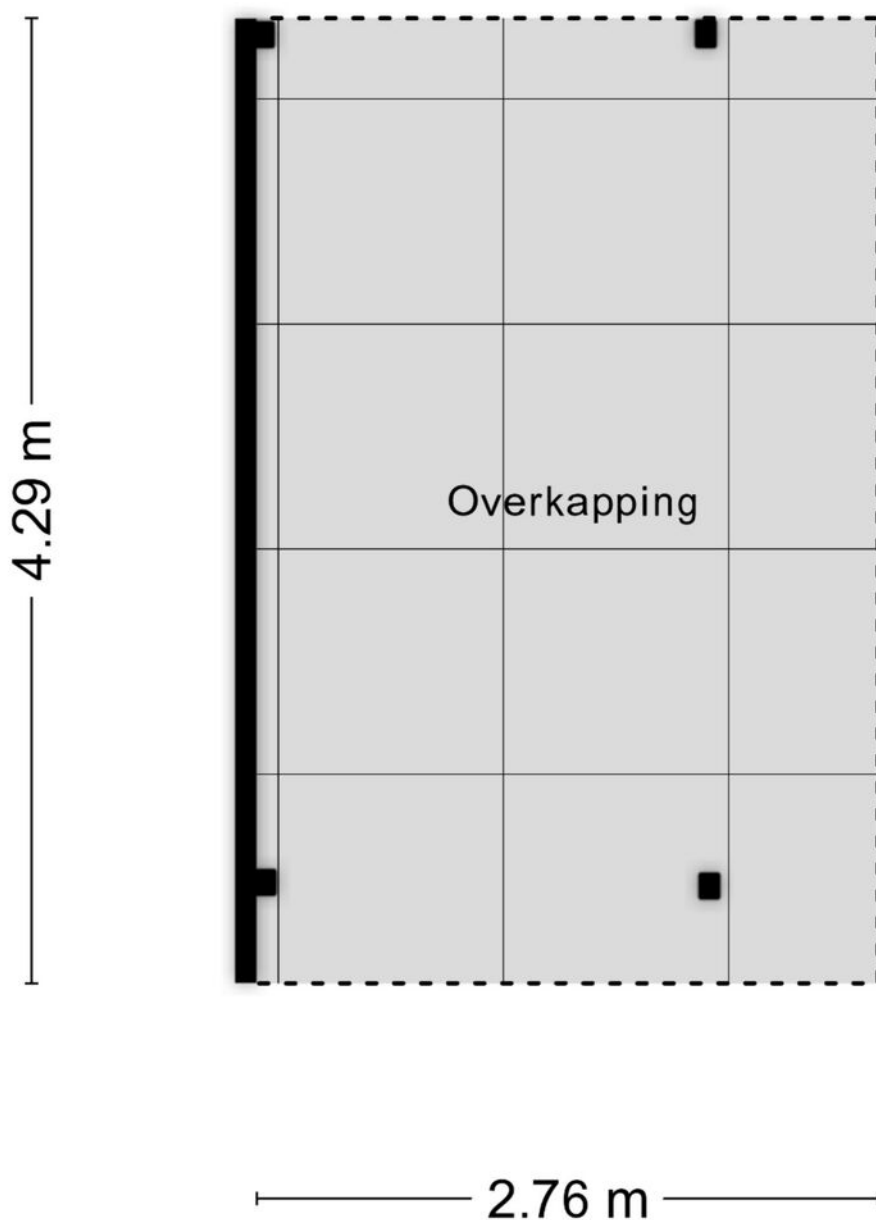
# PLATTEGROND

Zolder multifunctioneel bijgebouw



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

# PLATTEGROND



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

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast (Inbouw)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
Kersenbomen		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Hydrofoorpomp		X	
-		X	
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			

# NVM 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.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (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)

Zo ja, welke?

# NVM VRAGENLIJST

## 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:

## 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?

# NVM VRAGENLIJST

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.

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 bedrijfsroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

# NVM VRAGENLIJST

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Wij bewonen de woning als hoofdverblijf.

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.

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? Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) 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?

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? Voorste (oude) gedeelte van de woning niet geïsoleerd

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Nvt

Overige daken: Eerste nok 1936.  
Rest na 2000.

# NVM VRAGENLIJST

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	In verleden lekkage punt Nok 1 bij schoorsteen bij slagregen, niet meer voorgekomen. Voor koop dakpan vervangen dak 2, waterschade nog te zien in zolder. Overkapping van berging en tuin lekt.

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

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	In berging
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	-

# NVM VRAGENLIJST

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Ja

Zo ja, toelichting: Dakgoot berging lekt

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? Kunststof  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

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: Venster op zolder in berging klemt en lekt.

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

## 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?

# NVM VRAGENLIJST

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

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.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of  
loszittend stucwerk, etc.) Nee

Zo ja, waar?

## 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? Niet bekend

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

# NVM VRAGENLIJST

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

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## 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? Nee

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

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, Airconditioning

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Nee

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) CV-Installatie is huurkoop, Contractperiode 26-04-2013 t/m 28-04-2028. Airconditioning is eigendom.

# NVM VRAGENLIJST

Merk van de installatie(s):	CV Remeha Airconditioning LG
Type(nummer) van de installatie(s):	CV REMEHA CALENTA 28C CW4 - Contractperiode 26-04-2013 t/m 28-04-2028 Airconditioning LG-PC12SQ-SET 3,5kW Standaard Plus 120 M3 Met Wifi
Installatiedatum van de installatie(s):	CV 26-04-2013 Airconditioning 25-05-2022
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	21-11-2023
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Energiewacht / Geas

## 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?	Ja
--	----

# NVM VRAGENLIJST

Zo ja, waar en welke?

In 2023 onder vloer woonkamer lekkage aan cv leiding. Dit is gedroogd en gerepareerd + nieuwe vloer geïnstalleerd door verzekering.

## 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?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

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:

14

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

# NVM VRAGENLIJST

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	390WP
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Trina Solar
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	mySolarEdge
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Geplaatst in 2022 door Enie.nl Particulieren B.V.
Installateur:	Enie.nl Particulieren B.V.
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	In het jaar 2025
Aantal kWh:	4370 KWH
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	11 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
<b>Installaties 7 I.</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Nvt
<b>Installaties 7 J.</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Nooit
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
<b>Installaties 7 K.</b>	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Stopcontacten en schakelaars vernieuwd. Meterkast in berging vernieuwd.

# NVM VRAGENLIJST

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich? Op oprit tegen gevel huis. Hij valt nog onder leasecontract auto.

Blijft deze achter? 3

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

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? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

# NVM VRAGENLIJST

Zo ja, welke?

Lekkage aan  
achterwand  
douche,  
verholpen.

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Vanaf 2000

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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?

2000

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2000

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

# NVM VRAGENLIJST

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Combi oven knoppen reageren soms niet goed. Knop afzuigkap functioneel maar afgebroken.

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Nee

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

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1936

## 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.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

## 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.

# NVM VRAGENLIJST

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

## Diversen 9 G.

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

## 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? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Ja

Zo ja, waar? Soms last van muizen gehad in berging.

## Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

# NVM VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## 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? C

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 277

Belastingjaar? 2026

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 262000

Peiljaar? 2025

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 380

Belastingjaar? 2026

## Vaste lasten 10 D.

# NVM VRAGENLIJST

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 725

Belastingjaar? 2026

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 114

Elektra: 71

Water: 42

Stadsverwarming: 0

Anders: -

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 818

Elektriciteit hoog (kWh): 2243

Elektriciteit laag (kWh): 2634

Elektriciteit totaal (kWh): 4877

Water (m<sup>3</sup>): 241

Stadsverwarming (GJ): 0

Anders: 0

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 5

## Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke? CV REMEHA  
CALENTA 28C  
CW4 -  
Energiewacht  
Contractperiode  
26-04-2013 t/m  
28-04-2028

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja  
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? 0  
Afkoopsom:

Duur: Contractperiode  
26-04-2013 t/m  
28-04-2028

# NVM VRAGENLIJST

## 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?	Nee
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?	

## 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?	CV REMEHA CALENTA 28C CW4 - Energiewacht Contractperiode 26-04-2013 t/m 28-04-2028

## Nadere informatie 12 A.

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

# WONEN IN OVERDINKEL



Overdinkel is een sfeervol dorp in de gemeente Losser, op een steenworp afstand van de Duitse grens. Het dorp staat bekend om zijn gemoedelijke karakter, rijke historie en de prachtige natuur in de omgeving. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of gewoon genieten van de rust en ruimte.

Het dorp zelf beschikt over alle dagelijkse voorzieningen: supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en een actief verenigingsleven dat zorgt voor saamhorigheid en levendigheid. Grotere steden zoals Enschede, Oldenzaal, Hengelo en Gronau (DE) liggen binnen handbereik, waardoor ook uitgebreide winkelmogelijkheden, middelbare scholen en culturele voorzieningen snel bereikbaar zijn. Dankzij de centrale ligging, de goede verbindingen met Duitsland en de nabijheid van natuur en stad, is Overdinkel een ideale woonplek voor gezinnen, starters én mensen die op zoek zijn naar rust en ruimte.



# MAAK KENNIS

## MET ONS TEAM



**Oscar Straatman**  
NVM Makelaar-Taxateur

oscar@straatmanmakelaardij.nl



**Romy Scheffer**  
NVM Makelaar

romy@straatmanmakelaardij.nl



**Theo de Baal**  
NVM Makelaar Velp

theodomus@straatmanmakelaardij.nl



**Sandra Koopman - Nijlant**  
Commercieel medewerker

info@straatmanmakelaardij.nl



**Thilde van der Wal**  
Commercieel medewerker

info@straatmanmakelaardij.nl





**Binnenkijken?  
Neem contact op!**

Raadhuisstraat 24  
7581 AA Losser

053-53 69 000  
info@straatmanmakelaardij.nl  
www.straatmanmakelaardij.nl

**Betrokken,  
betrouwbaar  
en deskundig!**

