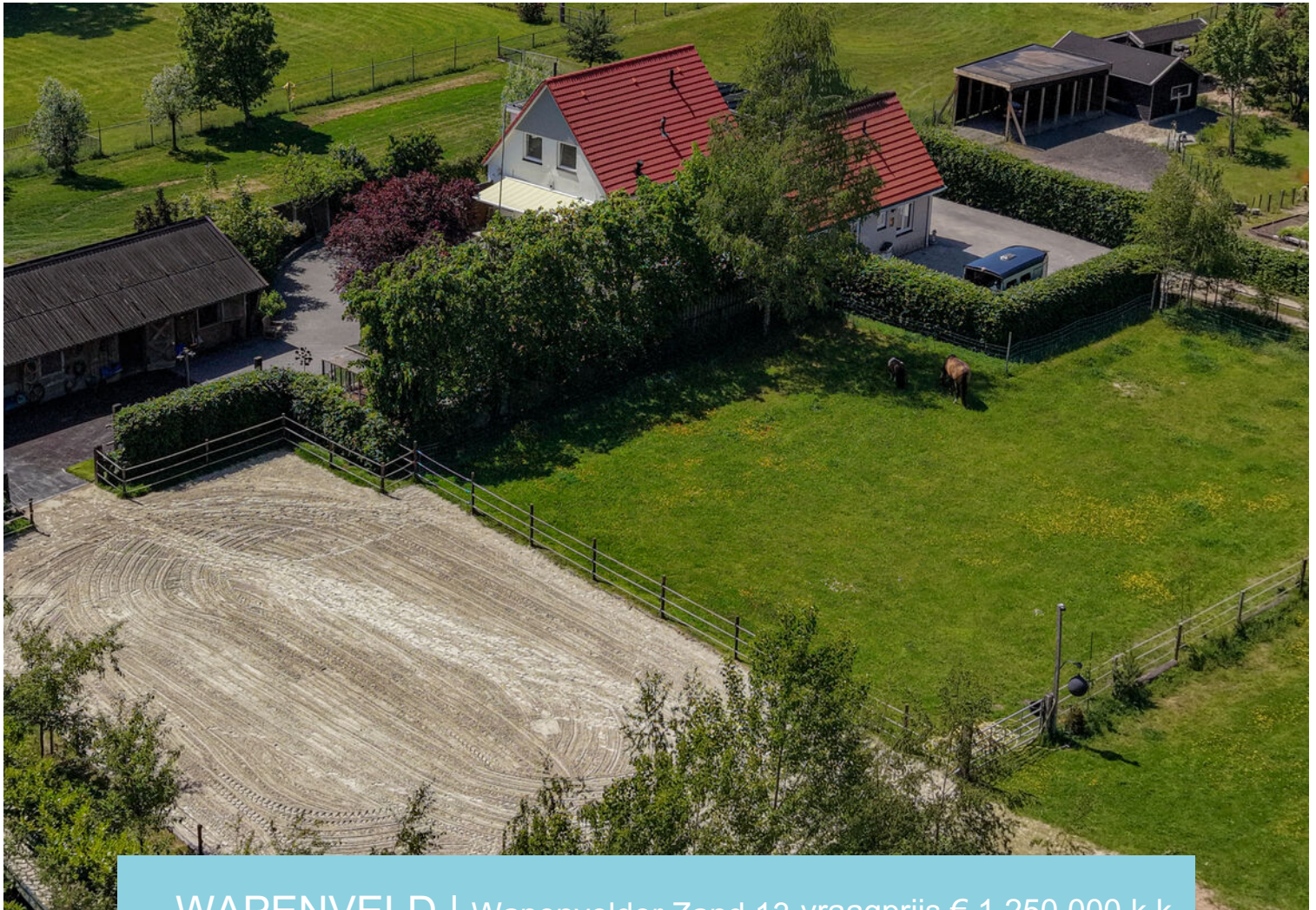
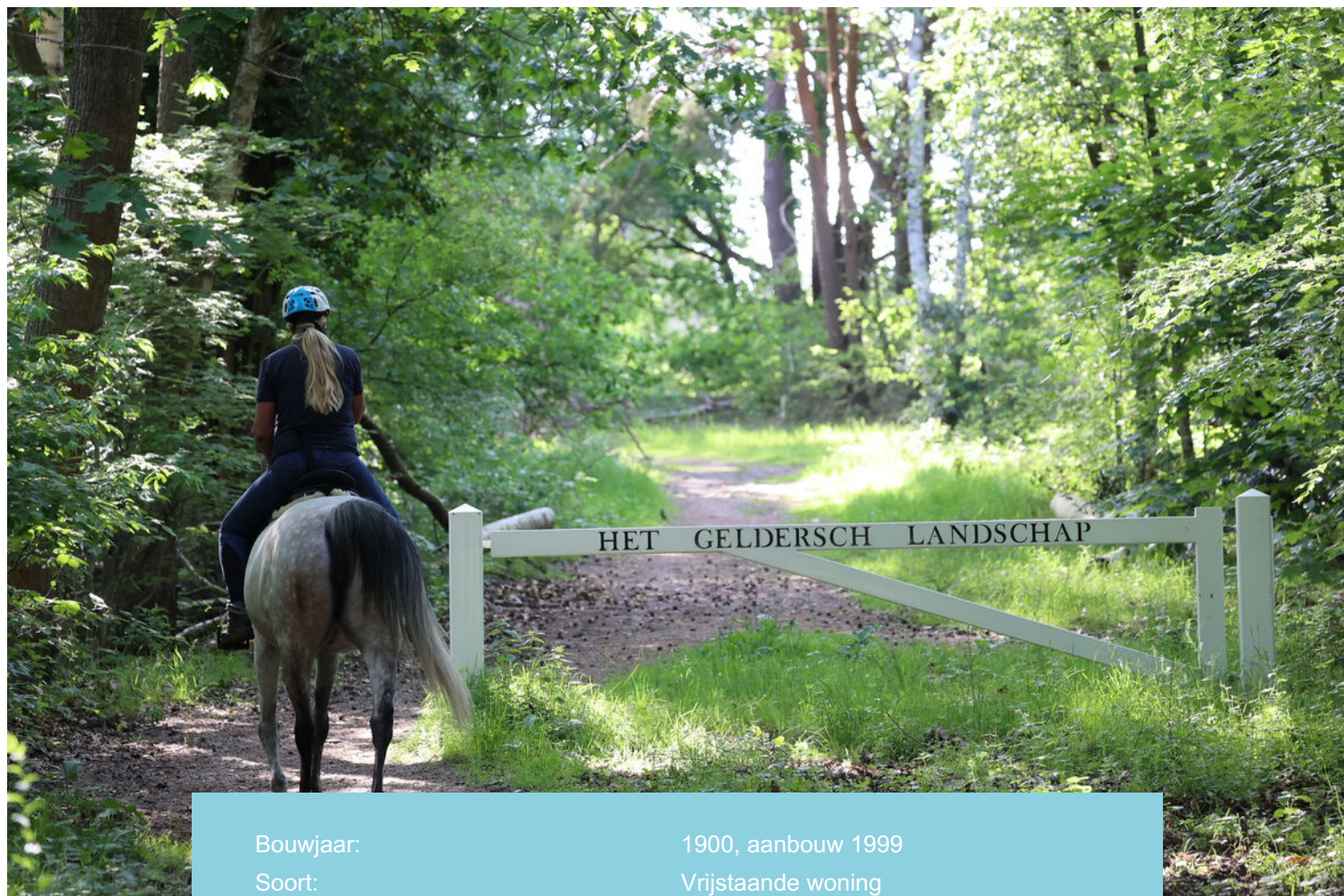


Bosrijk wonen



WAPENVELD | Wapenvelder Zand 13 vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1900, aanbouw 1999
Soort:	Vrijstaande woning
Kamers:	5
Inhoud:	706 m ³
Woonoppervlakte:	180 m ²
Perceeloppervlakte:	7.374 m ² in eigendom; ca. 7.640 m ² pacht
Overige inpandige ruimte:	6 m ²
Externe bergruimte:	103 m ²
Energie label	A+
Verwarming:	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Uitzonderlijk compleet

In het kleine buurtschap Wapenvelder Zand, aan drie zijden omgeven door bos, ligt dit uitzonderlijk verzorgde en volledig instapklare woon- en buitenobject. De woning staat aan de westzijde van het buurtschap, aan een rustig en deels doodlopend weggetje, direct bij de bosrand. Hier woont u beschut, groen en omgeven door natuur, terwijl het centrum van Wapenveld op loopafstand ligt en het centrum van Zwolle in circa een kwartier rijden bereikbaar is.

De woning bestaat uit twee woondelen. Beide woondelen beschikken over een eigen entree, keuken en badkamer. Hierdoor leent het object zich uitstekend voor comfortabel wonen in combinatie met diverse gebruiksmogelijkheden, zoals inwoning, mantelzorg, een gastenverblijf of een praktijk of kantoor aan huis.

Voor paardenliefhebbers is dit een buitenkans. Naast de woning ligt een volledig ingerichte paardenaccommodatie met in totaal vijf ruime boxen, een professioneel aangelegde en gedraineerde paddock, een poetsplaats, zadelkamer en mestplaats. De aangrenzende weiden zijn omheind, voorzien van water en

stroom en bieden ruimte om meerdere paarden te houden en jaarlijks eigen hooi te winnen.

In totaal omvat het object ruim 1,5 hectare grond, bestaande uit 7.374 m² eigen grond en 7.640 m² gepacht weiland. De eigen percelen 2080 en 2081 en de pachtweiden vormen samen één aaneengesloten graslandblok van ruim 1,1 hectare. Voortzetting van de pacht is afhankelijk van toestemming van de verpachter.

De kracht van dit object schuilt in de uitzonderlijke compleetheid en de staat van onderhoud. De woning, het erf, de tuin, de installaties en de buitenvoorzieningen zijn de afgelopen jaren met veel zorg vernieuwd, verbeterd en onderhouden. Daardoor is een zeldzaam instapklaar geheel ontstaan, een plek waar wonen, werken aan huis, dieren, natuur, wellness en comfort op een praktische manier samenkomen.

Met energielabel A+, 58 zonnepanelen met een gezamenlijk vermogen van ruim 18.500 Wp en een aandeel hernieuwbare energie van ruim 60% is dit bovendien een opvallend duurzame woning.



Het zuidelijke woonhuis

Via de entree komt u binnen in een moderne hal. De hal beschikt over een in 2017 vernieuwde toiletruimte met modern zwevend toilet en fontein. De hal geeft toegang tot de twee woongedeelten

Begane grond: Via de tussenhall met meterkast, trapopgang en praktische schuifwandkast bereikt u de royale woonkamer met open keuken. De meterkast is volledig vernieuwd en verzwaard.

De woonkamer straalt warmte en comfort uit dankzij de goed onderhouden pelletkachel, de comfortabele vloerverwarming en de luxe vaste kasten in dezelfde stijlvolle uitvoering als de keuken en de hal. Daarnaast zijn een ingebouwde beamer, een projectiescherm, een Denon surround-installatie en een modern verlichtingssysteem aanwezig, wat bijdraagt aan een complete woonbeleving.

De moderne keuken is ingericht met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker met kokend, gekoeld en bruisend water, een extra grote oven en inductiekookplaat, een luxe Miele-vaatwasser

(beide uit 2023), twee koelkasten, een koelkast met nulgradenzone en een separate vriezer. Via een buitendeur naast de entree is de praktische wasruimte bereikbaar.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers die vrijwel over de volledige lengte zijn voorzien van dakkapellen. De grootste slaapkamer heeft een vaste schuifwandkast. De complete badkamer is ingericht met een ligbad, douche, toilet en wastafel. Achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte. Via een vlizotrap is de geïsoleerde bergzolder bereikbaar.





Duurzame installaties

Het zuidelijke woonhuis is gebouwd omstreeks 1900 en is de afgelopen jaren op tal van onderdelen gemoderniseerd, verduurzaamd en uitstekend onderhouden. Zo zijn de kunststof kozijnen grotendeels vernieuwd, waaronder die van de woonkamer en de keuken in 2023. Dankzij hoogwaardig isolatieglas, een vernieuwd en geïsoleerd dak, een volledig vernieuwde en geïsoleerde begane grondvloer met vloerverwarming en extra geïsoleerde binnen- en spouwmuren biedt de woning een hoog niveau van comfort en energiezuinigheid.

Bovendien heeft het object over drie zonnepaneleninstallaties, verdeeld over het woonhuis, de stal en de carport. Op de stal liggen 26 zonnepanelen, op het woonhuis 20 moderne Longi Solar-panelen met SolarEdge optimizers en op de carport nog eens 12 zonnepanelen, met een gezamenlijk vermogen van ruim 18.500 Wp.

Voor de verwarming en het binnenklimaat is de zuidelijke woning uitgerust met een Nefit HR-combiketel uit 2019, radiatoren met thermostaatkranen en een splitairco op één van de slaapkamers. De van buitenaf bereikbare kelder herbergt de watermeter en een waterzuiverings- en vitalisatie-installatie.

Ook aan comfort tijdens warme zomerdagen is gedacht: screens en een elektrisch zonnescherm zorgen ervoor dat het binnen aangenaam koel blijft. Daarnaast zijn diverse ramen voorzien van horren.





Het noordelijke woonhuis

Het tweede woondeel heeft een eigen karakter en biedt volop mogelijkheden voor inwoning, mantelzorg of werken aan huis.

Indeling begane grond: Via de eigen entree komt u in een ruime tweede woonkamer, die tevens uitstekend geschikt is als werkkamer.

Aansluitend bevindt zich de moderne badkamer die is voorzien van een dubbele inloopdouche en een wastafel.

Daarnaast beschikt dit woongedeelte over een volwaardige keuken. De keuken is recent gemoderniseerd en voorzien van nieuwe vloer- en wandtegels, een werkblad, een spoelbak, een Miele-vaatwasser, een koelkast, een afzuigkap en een luxe zwarte mengkraan. Tevens is een aansluiting voor elektrisch koken aanwezig. De stoomoven kan desgewenst worden overgenomen.

Verwarming vindt plaats via een heteluchtinstallatie en een splitairco die zowel kan verwarmen als koelen. Daarnaast is een warmte terugwininstallatie aanwezig.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop, een grote vaste kast met de HR-ketel (2018) en een ruime slaapkamer.

Ook dit woondeel is uitstekend geïsoleerd. Het is uitgevoerd in houtskeletbouw (1999) en voorzien van goed onderhouden hardhouten kozijnen, duurzame Rockpanel gevelbekleding, screens en een hordeur.

Thuiswerken is uitstekend mogelijk dankzij de glasvezelaansluitingen die op diverse plaatsen zijn aangelegd.



Wellness en tuin

In de tuin is een wellnessplein gerealiseerd, waar u in alle rust kunt genieten van een sauna met zowel een elektrische kachel als infraroodpanelen. De buitendouche voorzien van warm water, diverse waterbestendige stopcontacten en sfeervolle verlichting zorgen voor extra comfort en maken het een heerlijke plek om te ontspannen. De jacuzzi met overkapping en andere wellness voorzieningen kunnen desgewenst worden overgenomen.

De tuin rondom de woning biedt bovendien veel privacy en biodiversiteit. Er groeien onder andere appelbomen, een walnotenboom, amandelboom, pruimenboom, hazelaars, druiven, rode bessen, diverse kruiden en een moestuin. Ook zijn verschillende bijzondere bomen, nestkasten en een vleermuiskast aanwezig. Het terrein is volledig afgesloten en veilig voor honden, kippen en andere dieren.







Erf en bijgebouwen

Het erf is praktisch ingericht en uitstekend onderhouden. Op het ruime terrein is volop parkeergelegenheid aanwezig, waaronder een carport voor twee auto's en 6 extra parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast beschikt het erf over een laadpaal voor elektrische auto's, een camperaan sluiting, camerabewaking, automatische buitenverlichting en een volledig vernieuwde bestrating. Bovendien zijn er voorbereidingen getroffen (elektra en internet) voor de installatie van een elektrisch hek. De vrijstaande schuur is voorzien van elektra, internet, verlichting en de omvormer van een deel van de zonnepanelen.





Paarden accommodatie

De volledig ingerichte stal is uitstekend onderhouden en praktisch ingericht.

De stal is deels geïsoleerd en voorzien van een eigen groepenkast, warm en koud water, een elektrische boiler uit 2023, radiatoren, gas, internet en camerabewaking. Er zijn vijf ruime paardenboxen met automatische drinkbakken, verwarmde leidingen, rubbermatten, slowfeeders en anti mors voerbakken. Meerdere stallen hebben een raam naar buiten en alle boxen hebben contactmogelijkheden met elkaar.

De praktische zadelkamer is van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een wasbak met warm en koud water en aansluitingen voor een wasmachine en droger, die beide op het riool zijn aangesloten. Ideaal voor het eenvoudig wassen van dekens en andere paardenspullen.

Verder zijn er een bergzolder, twee vorstvrijvorstvrij buitenkranen, een een waterpuls met gloednieuwe waterpomp, een buitenstal, een poetsplaats voor vier paarden, een betonnen mestplaats en een paardenwasplaats met warm water en verlichting. Diverse voorzieningen voor de paarden worden ter overname aangeboden.

De professioneel aangelegde paddock is volledig gedraineerd en voorzien van MC3-zand, waardoor deze ook bij natte

weersomstandigheden uitstekend bruikbaar blijft. In combinatie met de ligging op een oude zandverstuiving zorgt dit ervoor dat de paddock goed begaanbaar blijft.

De tuin en de weilanden zijn de afgelopen tien jaar volledig zonder chemische bestrijdingsmiddelen beheerd. Daarnaast is in 2024 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat geen overschrijdingen van de interventiewaarden zijn vastgesteld en dat nader bodemonderzoek niet nodig is.

De graslanden zijn, zoals blijkt uit een uitgevoerde analyse, kruidenrijk, suikerarm en uitstekend geschikt voor paarden. Ook het op het perceel geproduceerde hooi is onderzocht.

De weilanden zijn volledig ingericht met het oog op het veilig en praktische houden van paarden. Zo zijn de percelen wolfwerend omheind met hoogwaardige Gallagher-afrastering, waarvan de inrichting tweemaal is beoordeeld door een wolvenconsulent. Daarnaast zijn meerdere waterpunten, stroomvoorzieningen en camera's aanwezig. Dankzij de royale oppervlakte is er voldoende ruimte om meerdere paarden te houden én jaarlijks hooi te winnen.





Bodem en ligging

De woning is gelegen op een oude zandverstuiving, waardoor het terrein van nature uitstekend afwatert. Zelfs na langdurige of hevige regenval blijven het erf en de weiden opvallend droog en goed begaanbaar.

De ligging combineert het beste van twee werelden. In het beschutte buurtschap woont u midden in het buitengebied, omringd door natuur, terwijl de woning net iets van het bos af ligt. Hierdoor geniet u volop van rust, ruimte en privacy, zonder de nadelen die een ligging midden in het bos met zich mee kan brengen.

De omgeving kenmerkt zich door een prachtig afwisselend landschap met bossen, heidevelden en uitgestrekte ruitersporen. Direct vanuit de woning zijn eindeloze wandel-, fiets- en ruiterroutes bereikbaar. In de directe omgeving komen onder andere reeën, hazen, dassen en tal van andere diersoorten voor. Een hondenlosloopgebied grenst bovendien direct aan het perceel.

De woning ligt op een centrale locatie, met een rijvereniging op circa 3 kilometer afstand. Het centrum van Wapenveld met alle dagelijkse voorzieningen ligt op loopafstand en het bruisende centrum van Zwolle bereikt u in ongeveer 15 minuten met de auto.



Begane grond



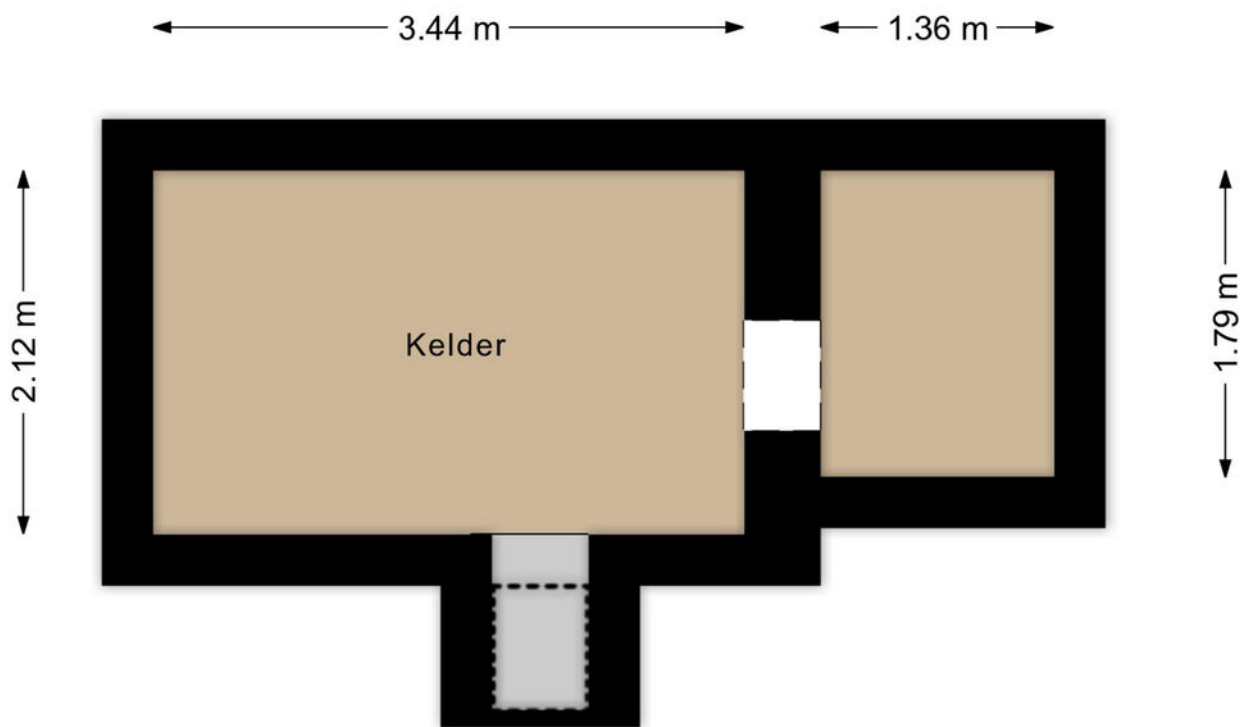
Begane grond
Wapenvelder Zand 13
Wapenveld

1e verdieping



Eerste verdieping
Wapenvelder Zand 13
Wapenveld

Kelder



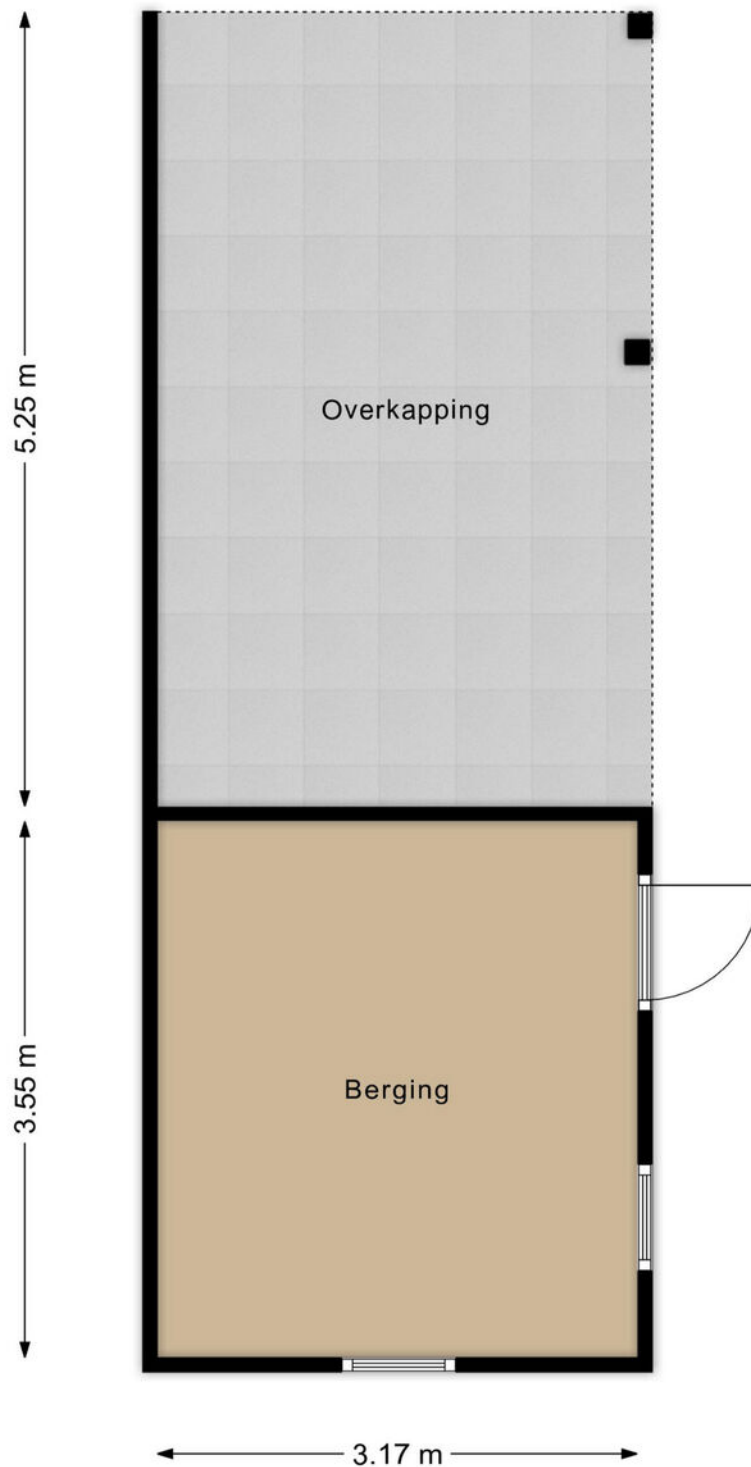
Kelder
Wapenvelder Zand 13
Wapenveld

Stallen



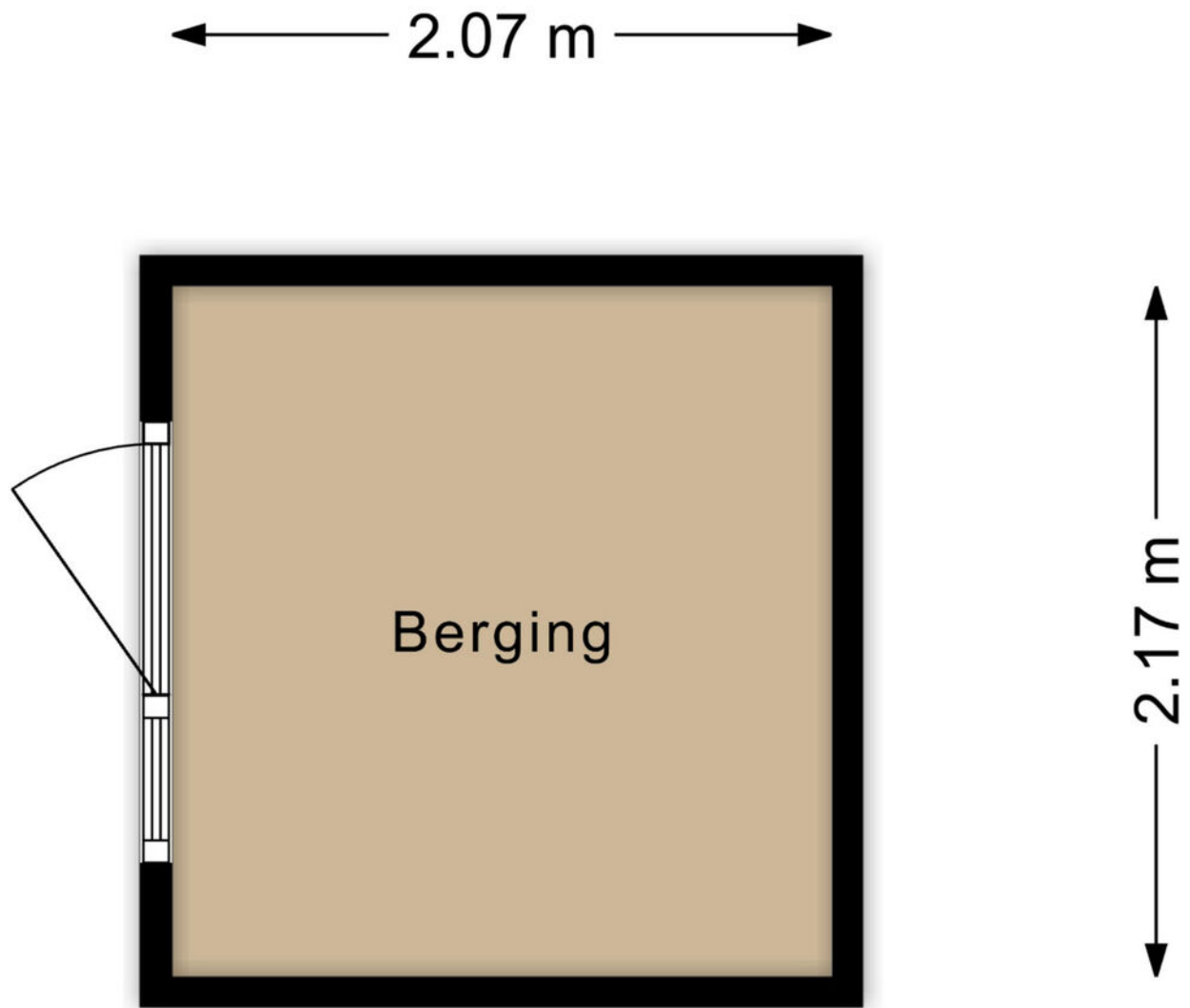
Stal
Wapenvelder Zand 13
Wapenveld

Berging en overkapping



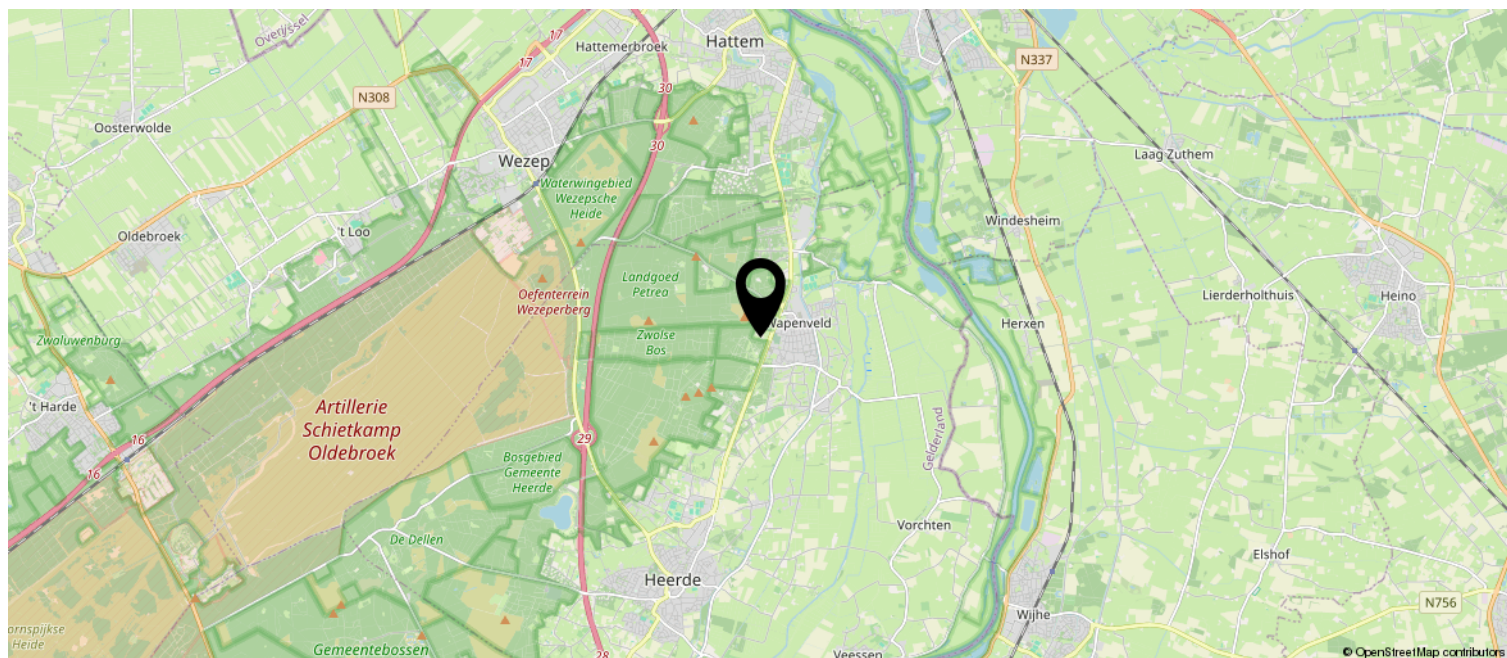
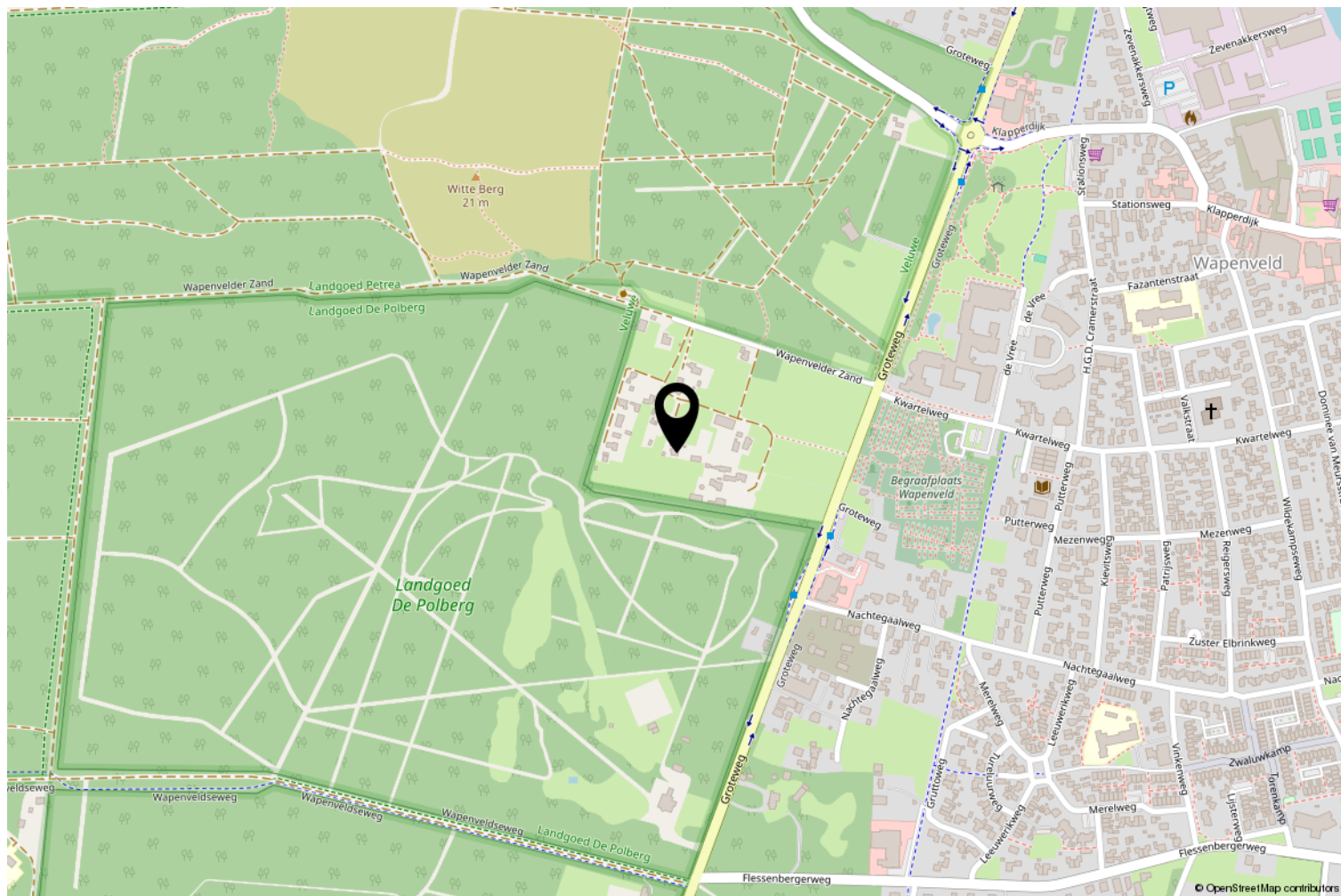
Berging 1
Wapenvelder Zand 13
Wapenveld

Berging



Berging 2
Wapenvelder Zand 13
Wapenveld

Locatie op de kaart



Wonen in Wapenveld

Het dorp

Het dorp Wapenveld behoort tot de gemeente Heerde en vormt de verbinding tussen de Veluwe en de IJssel. De naam Wapenveld is afkomstig van 'wapel' en dat is een oud woord voor moerasachtig, laaggelegen gebied. Wapenveld ligt dan ook op het laagste puntje van de Oost-Veluwe.

Wapenveld is prachtig gelegen tussen de rivier de IJssel en de bossen en heidevelden van de Veluwe. De kern van het dorp bestaat uit woningen en winkels, het grootste deel is gebouwd rond 1960.

Het centrum bevindt zich aan de Klapperdijk. Ten oosten van het dorp zijn er glooiende weilanden die doorlopen tot aan de IJssel en ten westen de uitgestrekte bossen.

Outdoor activiteiten

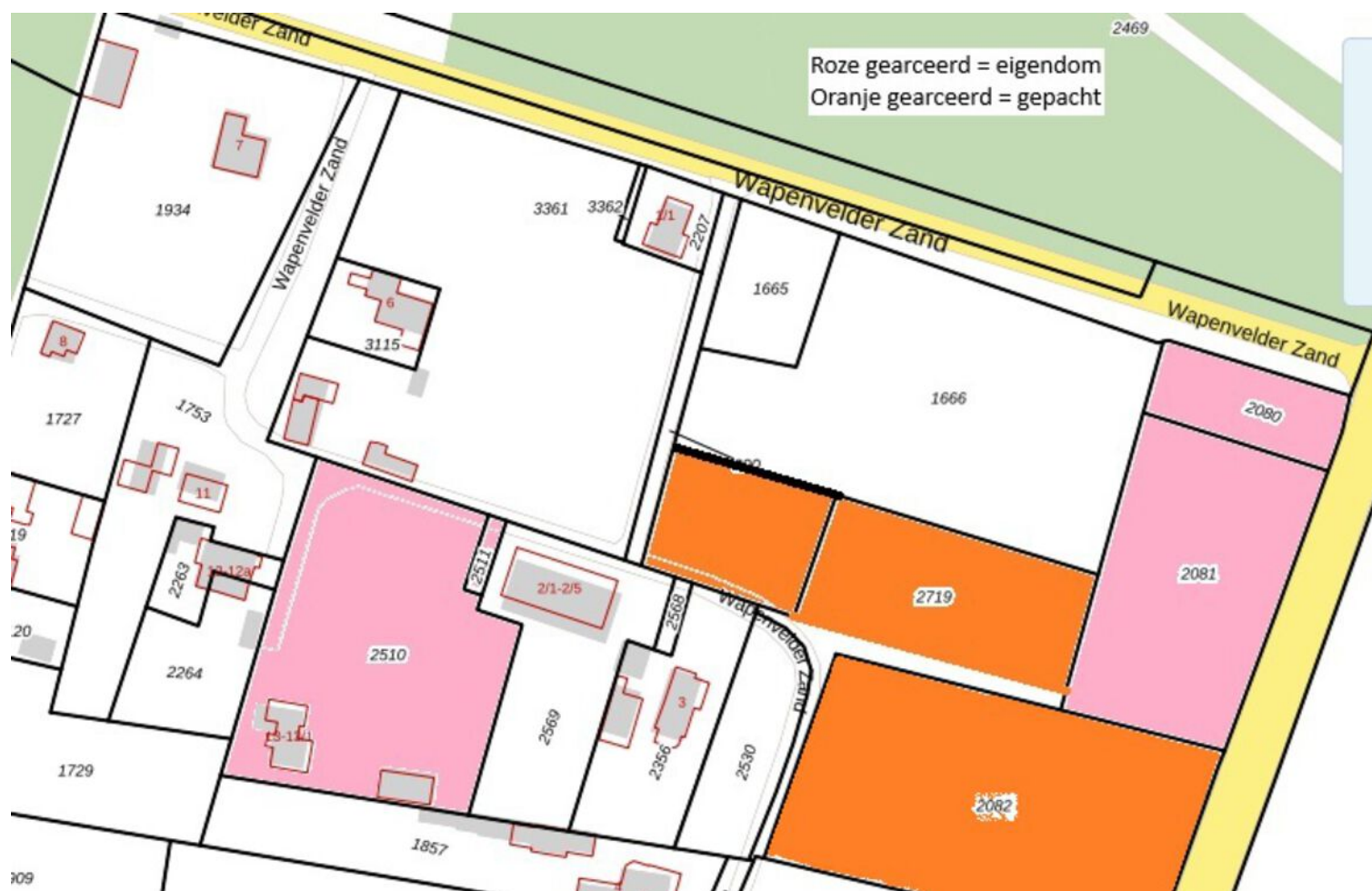
De natuur in en rondom Wapenveld heeft veel te bieden. De gebieden lenen zich perfect voor een wandeling, een fietstocht, sport of dagrecreatie. Voor outdoor activiteiten kunt u terecht bij Vrieze's Erfgoed. Hier kunt u bijvoorbeeld gaan kanovaren en kinderen kunnen hier vlotten bouwen.

Veel te bieden

Met een unieke mix van natuur en steden om de hoek is Wapenveld een bijzondere plek om te wonen. Of u nu een gezellige avond uit wilt in Zwolle of Apeldoorn of juist van de rust wilt genieten op de Veluwe: Wapenveld biedt het u!



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast hal + kast zadelkamer	X		
- kasten werkkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Meubels in woonkamer (m.u.v. bureau en naaitafel)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Inbouwoven Noordelijk huis			X
- Koelkast Smeg oranje		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Vaatwasser Noordelijk huis	X		
- Koelkast Noordelijk huis	X		
- Afzuigkap noordelijk huis	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Fonteinmeubel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- hottub		X	
- Douchesysteem met regendouche	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
losse container		X	
losse stal; grondwaterpomp			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- CV installatie noordelijk huis	X		
- Brink heteluchtverwarming	X		
- Brink mechanische ventilatiebox	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Inloopstal + paardenattributen met toebehoren			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Opritverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
losse plantenbakken (m.u.v. palmboompje)	X		
kippenhokken (m.u.v. kippenren)		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- hottub + trilplaat stal		X	
- jacuzzi, sauna in schuur, buitendouche			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 mededeelt 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:	Wapenvelder Zand 13 Wapenveld
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?	03-03-2017
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
--	-----



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>	Recht van overpad over perceel Wapenvelder Zand 2
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>	Ja overdraagbare pacht (met toestemming verpachter) van twee weilanden
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?	Nee
d. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk)	Alleen de erfafscheidingen tussen nummer 12 en nummer 2 zijn eigendom
e. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Zo ja, graag nader toelichten:	Nee
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.)	Nee
g. Hoort er bij de woning een gemeenschappelijk terrein of mandeligheid? (bijv. een gemeenschappelijke tuin of weg)	Nee
h. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Zo ja, welke? Zijn deze beschreven? <i>(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>	Kerkenpad/wandelpad aan zuidkant van perceel Heerde A 2081, die niet mag worden afgesloten. Verondersteld recht van overpad om bij de woning te komen over perceel A 2569 Op perceel A 2510 en A 25-11 opstalrecht ten behoeve van de gemeente Heerde voor rioolleidingen en een inspectieput, zie ook notariële akte.
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?	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 bouw mogelijkheden!	☒ woonbestemming ☐ andere bestemming, namelijk: De weilanden hebben de bestemming agrarisch
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>	
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?	☒ woning ☒ praktijk ☐ anders, namelijk Praktijk is persoonlijk vergund
m. Is er een paardenbak op het perceel aanwezig? Zo ja, is er een vergunning voor verleend?	Nee
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, stal en carport + schuur
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 <u>met een persoon of de Gemeente?</u> 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:	N.v.t.

4. Gevels

a. Wat is het bouwjaar van de woning?	Begin 1900 (zuid) 1999 (noord)
b. Wat is de bouwaard van de buitengevels van de oorspronkelijke woning (steens, spouwmuren, houtskelet) en van eventuele aanbouwen?	Spouwmuren en extra voorzetwanden in zuidelijke woning
c. Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nee
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?)	
Platte daken:	1999
Overige daken:	
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?	Dak noordelijk huis vernieuwd 2016
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)?	Noordelijk: kunststof Zuidelijk: hard hout + voordeur
b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2025
c. Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	Nee
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: beton Verdieping: hout
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 (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)? 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?	Deels
g. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd)	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? (bijvoorbeeld laminaat gelegd over plavuizen)	Ja
j. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen)	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, via luik in keuken noordelijk huis
c. Is de kruipruimte (of indien aanwezig kelder of souterrain) het hele jaar droog? Zo nee of meestal, toelichting:	Ja
d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
e. Zo ja of soms, toelichting?	
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?	Nee

9. Verbouwingen, verbeteringen en gebreken

a. Zijn er verbouwingen of aanbouwen en/of bijbouwingen (zoals schuur, garage, overkapping) geweest in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaar en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Nee
b. Hebt u zaken zelf in uw woning verbouwd? Zo ja, welke?	Ja, zie aanbiedingstekst
c. Zijn er nog (andere) verbeteringen of vernieuwingen uitgevoerd aan de woning? (zoals nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektraleidingen, loden leidingen, groepenkast etc.)	Ja, zie aanbiedingstekst
d. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee



e. Heeft u lekkages gehad (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)?	Nee
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?	Nee
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, reparaties aan kozijnen, herstel of platte daken</i>) Zo ja, welke en wanneer?	Ja, diverse verbeteringen en reparaties
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

10. Isolatie woning

a. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Zuid: Nee, Noord: Ja
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?	Ja, zie bijlage en energierapport
b. Is er sprake van volledige gevelisolatie? Zo nee, welke delen van de gevels zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Ja
c. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Platte daken:	
Overige daken:	
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	N.v.t.
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	N.v.t.
d. Is er sprake van volledige dakisolatie? Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Ja
e. Is er sprake van isolerende beglazing in de woning ?	Ja



Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welk type glas er is geplaatst)?	
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 (denk aan <i>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 Noord: 1999 Zuid: 2022 piepschuim Nee Ja
i. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welk label?	Ja, A+

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?	N.v.t. Nee
k. Zijn de daken van de eventuele <u>aanbouwen</u> (berging/ bijkeuken) geïsoleerd? Zo ja, hoe?	N.v.t.
l. Zijn de daken van de eventuele <u>bijbouwen</u> (garage/ schuur) geïsoleerd? Zo ja, hoe?	Nee
m. Zijn de vloeren van de eventuele <u>aanbouwen</u> geïsoleerd? Zijn de vloeren van de eventuele <u>bijbouwen</u> (garage/ schuur) geïsoleerd?	N.v.t. Nee
n. Is er sprake van isolerende beglazing in de <u>aanbouw</u> ? Is er sprake van isolerende beglazing in het <u>bijgebouw</u> ?	N.v.t. Nee

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? (bijvoorbeeld cv-installatie, WKO-systeem (Warmte Koude Opslag), (hybride) warmtepomp, airconditioning, pelletkachel dan wel een andere installatie)?	CV, airconditioning, pelletkachel in zuidelijke woning; heteluchtverwarming en airconditioning in noordelijke woning.
c. Merk van de installatie(s): Type(nummer) van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s): Naam installateur die het geïnstalleerd heeft:	Nefit HR combi Proline hrc24/CW4 2019 Remeha Tzerra voor warm water noordelijke woning en hete luchtverwarming (vermoedelijk 2015) Brink Elan heteluchtverwarming (bouwjaar 2000)
d. Is er een rookkanaal aanwezig?	Ja 2026 door onszelf



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?	2026 Ja
e. Hoe geschiedt de warmwater voorziening? <i>(bijvoorbeeld cv-installatie, geiser, boiler, close-in boiler dan wel een andere installatie)?</i>	CV installatie + Close in boiler
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?	Ja
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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)?</i> Zo ja, wat is u opgevallen?	Nee
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?	Nee
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, gehele benedenverdieping Zuidelijk huis met warm water Niet in de hal
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.	Ja Ja Eigendom N.v.t. N.v.t.
b. Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	58
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>	Zie e.
d. Functioneren alle zonnepanelen?	Ja



e. Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Op de stal 1x Zeversolar omvormer TLC6000 met 26 x zonnepaneel 225Wp, Op het woonhuis 1x SolarEdge omvormer SE8K met 20x zonnepaneel Longi Solar 455Wp LR-72HPH-455M en 20 optimizer S500-RM4MRM, Op de carport 1x SMA omvormer SB3.0 met 12 x zonnepaneel Trina Solar 320Wp MNBB-TSM-DD06MC
f. Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Zo ja, welke?	Ja
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:	2025: ca. 12.000 kWh
i. Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	20 jaar
j. Is er subsidie aangevraagd? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	Nee

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?	Ja, 2022 complete verdeelkast
b. Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	Nee
c. Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	22
d. Aantal krachtstroomaansluitingen:	4
e. Is er een 3-fase aansluiting aanwezig?	Ja
f. Hoeveel aardlekschakelaars zijn er aanwezig?	2
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?	Ja, blijft achter

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?	Ja, WTW van Zehnder (2022) en mechanische ventilatie Brink (waarschijnlijk uit 1999) Elke 3 maanden Douche, toilet en pantry
--	--



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?	Ja, klik aan /klik uit Ja 2022 (4 jaar)
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?	Bronpomp door onszelf (2026) Camerasysteem Bogard 2021
d. Zijn er rookmelders (verplicht vanaf 1-7-2022) op ieder verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ja
e. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel?	Ja
f. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Nee, via glasvezel

15. Sanitair, riolering en keuken

a. Hoe oud is de badkamer?	Noord; 2017 Zuid: niet bekend
b. Hoe oud is het overige sanitair?	Noord: 9 jaar Zuid: niet bekend
c. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Nee
d. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Ja
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?	Gemeenteriool
g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling? Van welk merk is de keuken?	2022
h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	2022 Ja
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?	Ja Ja 2022

16. Asbest

a. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning aanwezig (bijvoorbeeld een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis,	Nee
---	-----



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?	
b. Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op het bijgebouw(en)</u> aanwezig (<i>bijvoorbeeld 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?	Nee
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?	Ja Ja Ja
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.	Ja, zie rapport
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?	Nee
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?	Nee
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</i>	Nee



de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen). In de hele gemeente Heerde en omgeving komt verspreid Japanse Duizendknoop voor.	
--	--

19. Woonomgeving

a. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burens of woonomgeving? (bijv. <i>geluidsoverlast, stankoverlast, verkeersshinder</i>). Zo ja, welke?	Nee
b. Wat is de gezinssamenstelling van de burens?	Er zijn 5 burens in diverse samenstelling
c. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? Zo ja, welke? (bijv. <i>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 uitzicht, verkeer of bebouwing. Koper wordt daarom geadviseerd om altijd bij de gemeente hierover informatie in te winnen	Ja, woning Wapenvelder Zand 2 wordt afgebroken en er komen twee nieuwe woningen
d. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen?	Nee

20. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	€ 618,70 Belastingjaar: 2026
b. Wat is de WOZ-waarde?	€ 538.000,- Peildatum: 2025
c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ 439,49 Belastingjaar: 2026
d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	Rioolheffing € 190,20 Afvalstoffenheffing € 339,76 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 : 2000 Elektriciteit hoog kWh : 1880 Elektriciteit laag kWh : 0 Elektriciteit totaal kWh : 1880 (netto; verbruik minus teruglevering) Water m3 : 314 Aantal bewoners: 4
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?	Ja, € 660,45 + € 460,78 per jaar, wordt steeds geïndexeerd
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 Nee



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 onder de voorwaarde dat de(eventuele) vrijstelling voor overdrachtsbelasting ten goede komt aan verkoper, de notaris zorgt voor verrekening hiervan.	Nee

22. Garanties

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?	Nee
--	-----

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 zoekter.

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](https://www.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!

