



Westerstraat 68 B

Ruinen



Westerstraat 68 B te Ruinen

In 2022 gerealiseerd 3-kamerappartement midden in Ruinen!

Op zoek naar een comfortabel appartement waar je zó in kunt? Dit leuke 3-kamerappartement in het hart van Ruinen is in 2022 volledig gerealiseerd en modern afgewerkt. Een fijne combinatie van comfort, sfeer én een praktische indeling!

Het appartement heeft een woonoppervlakte van circa 60 m² en beschikt over twee slaapkamers, een moderne badkamer, een lichte woonkamer met open keuken én een fijne buitenruimte. Ook aan bergruimte geen gebrek: je beschikt over een eigen buitenberging van maar liefst circa 16 m².

Via de eigen entree kom je binnen in de hal. Hier vind je het toilet met hangcloset en fontein en een praktische wasruimte. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar. Er zijn twee slaapkamers en een moderne badkamer met ruime douchehoek en wastafelmeubel.

Aan de achterzijde ligt de gezellige leefruimte. De woonkamer profiteert dankzij de grote glazen schuifpui van veel lichtinval en staat in directe verbinding met de buitenruimte. De open keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van de gewenste inbouwapparatuur. Kortom: een heerlijke plek om te koken, te tafelen en lekker thuis te zijn.

Ook buiten is het goed toeven. De geheel verharde buitenruimte biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zitplek en beschikt bovendien over een eigen overkapping. Aansluitend bevindt zich de royale buitenberging van circa 16 m² – ideaal voor fietsen, tuinspullen en andere zaken die je graag netjes uit het zicht opbergt.

Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++-beglazing. De geïsoleerde vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en afgewerkt met keramisch parket.

Kortom: een instapklaar en comfortabel appartement op een fijne plek, midden in de kern van Ruinen!

Enthousiast geworden? We laten je dit leuke appartement graag zien tijdens een bezichtiging!



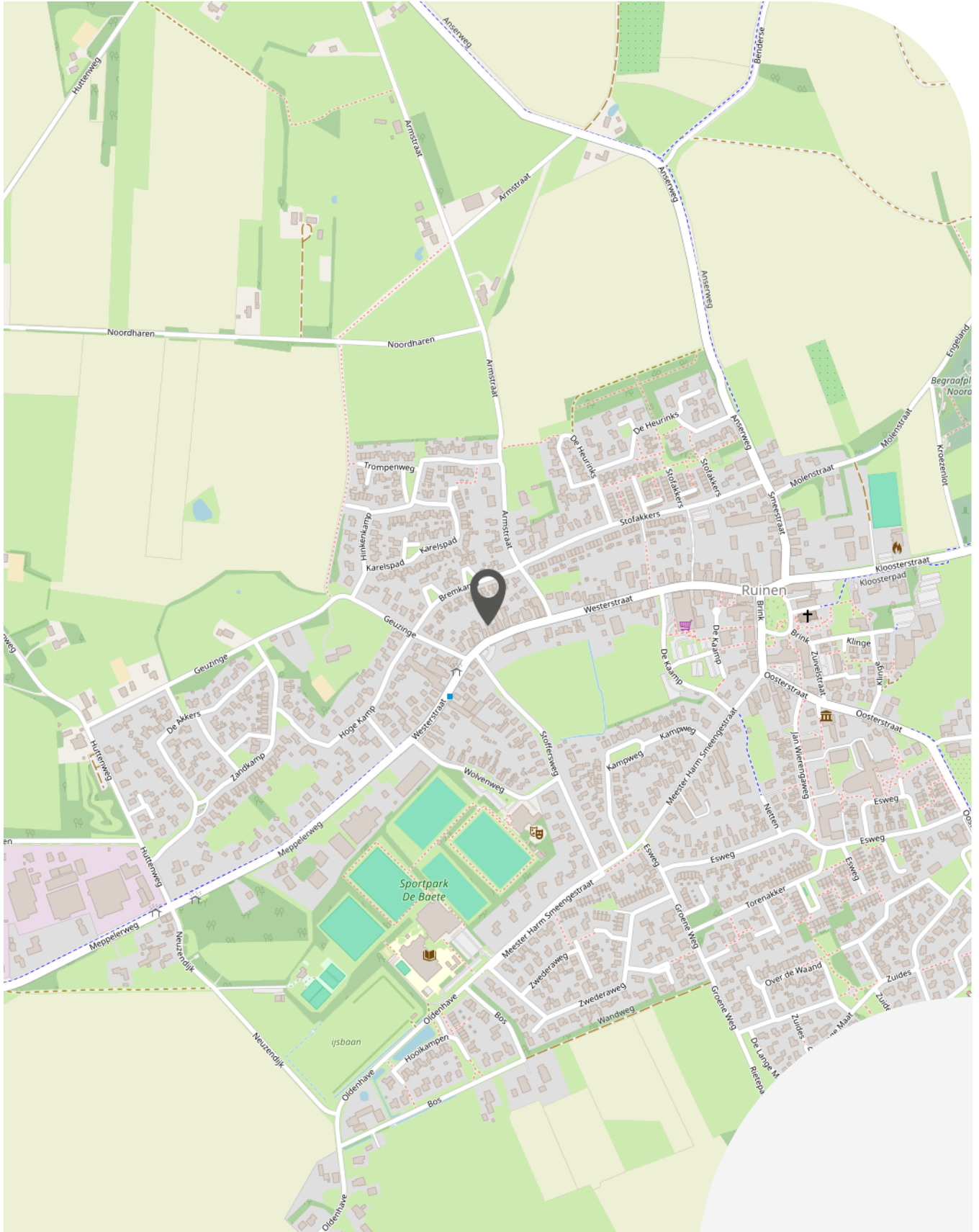
Kenmerken

Vraagprijs	€ 300.000,- k.k.
Soort pand	Benedenwoning
Type woning	Appartement
Ligging	In centrum, beschutte ligging
Bouwjaar	2022
Perceeloppervlakte	-
Inhoud woning	231 m ³
Woonoppervlakte	60 m ²
Energielabel	A
Soort dak	Plat dak
Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Badkamer	Wastafelmeubel, inloopdouche
Toilet	v.v. hangcloset en fontein
Tuin	Verharde buitenruimte
Berging	Berging, ca. 16m ² met overkapping
Isolatie	Volledige isolatie
Verwarming	Cv ketel, geheel vloerverwarming
Beglazing	HR++ beglazing
Aanvaarding	In overleg, kan op korte termijn

poortman

makelaars

Locatie



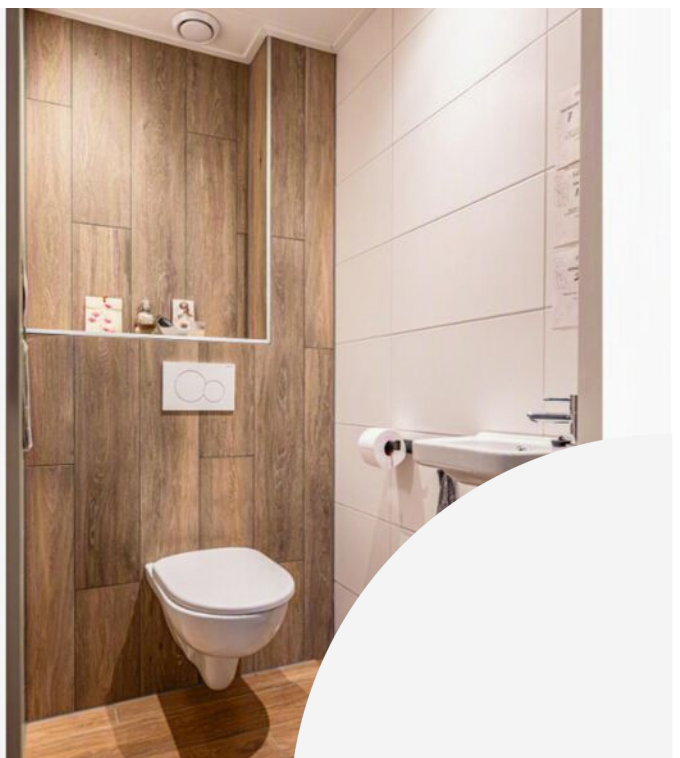
poortman

makelaars

Foto's



Foto's



poortman

makelaars

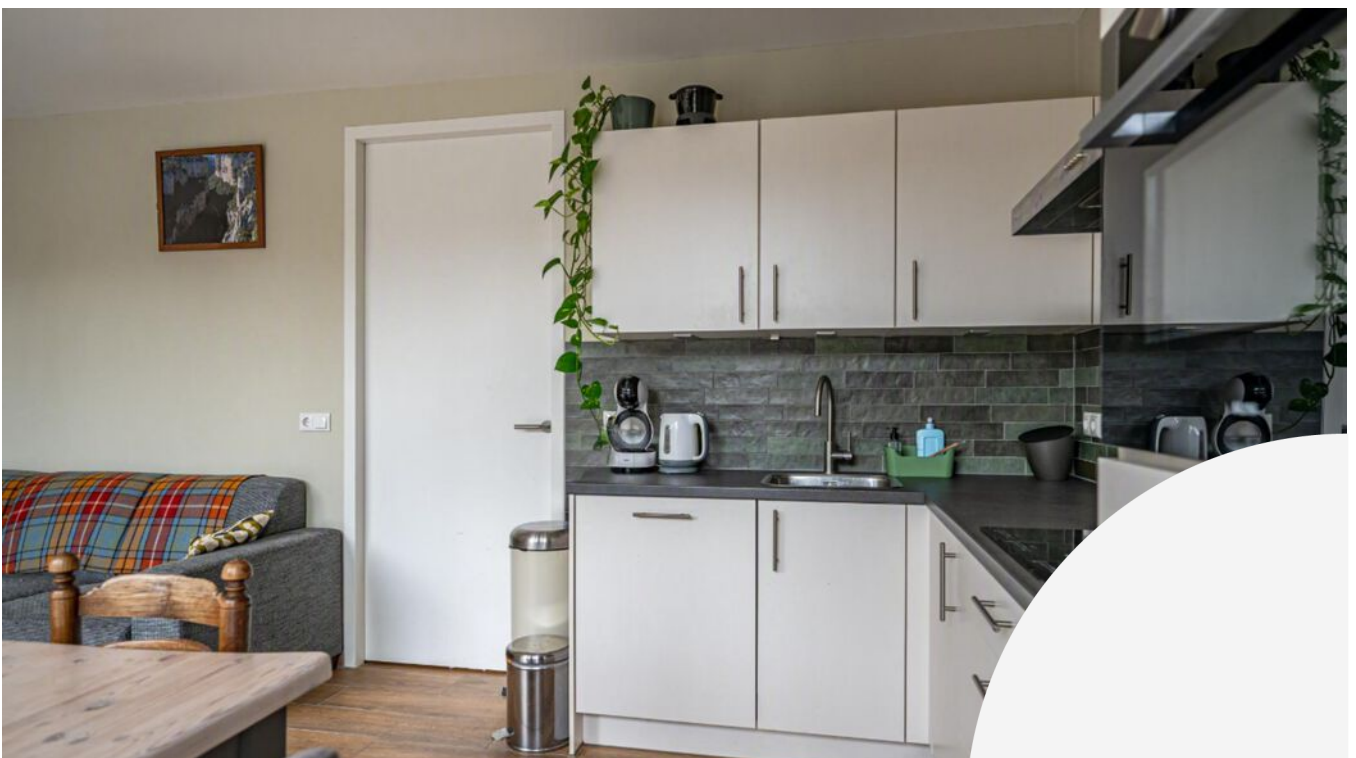
Foto's



poortman

makelaars

Foto's



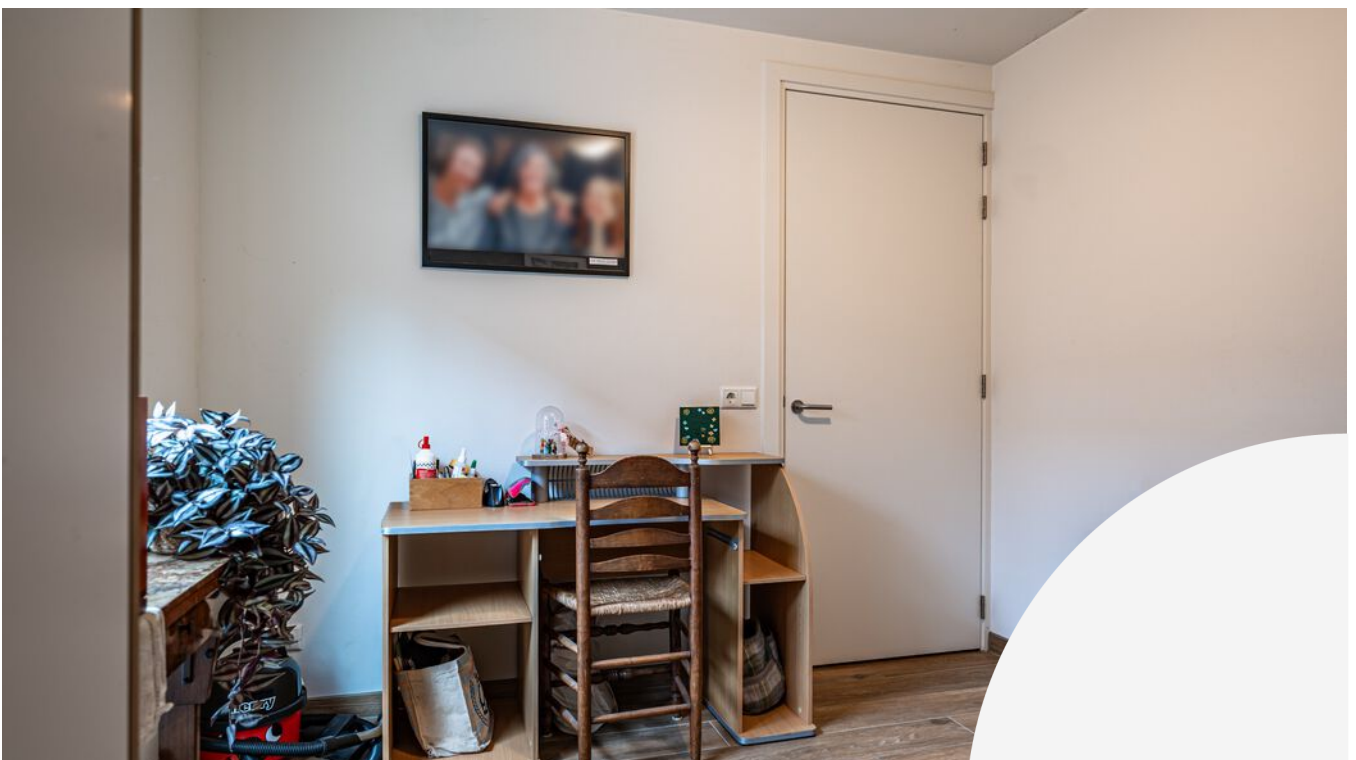
poortman

makelaars

Foto's



Foto's



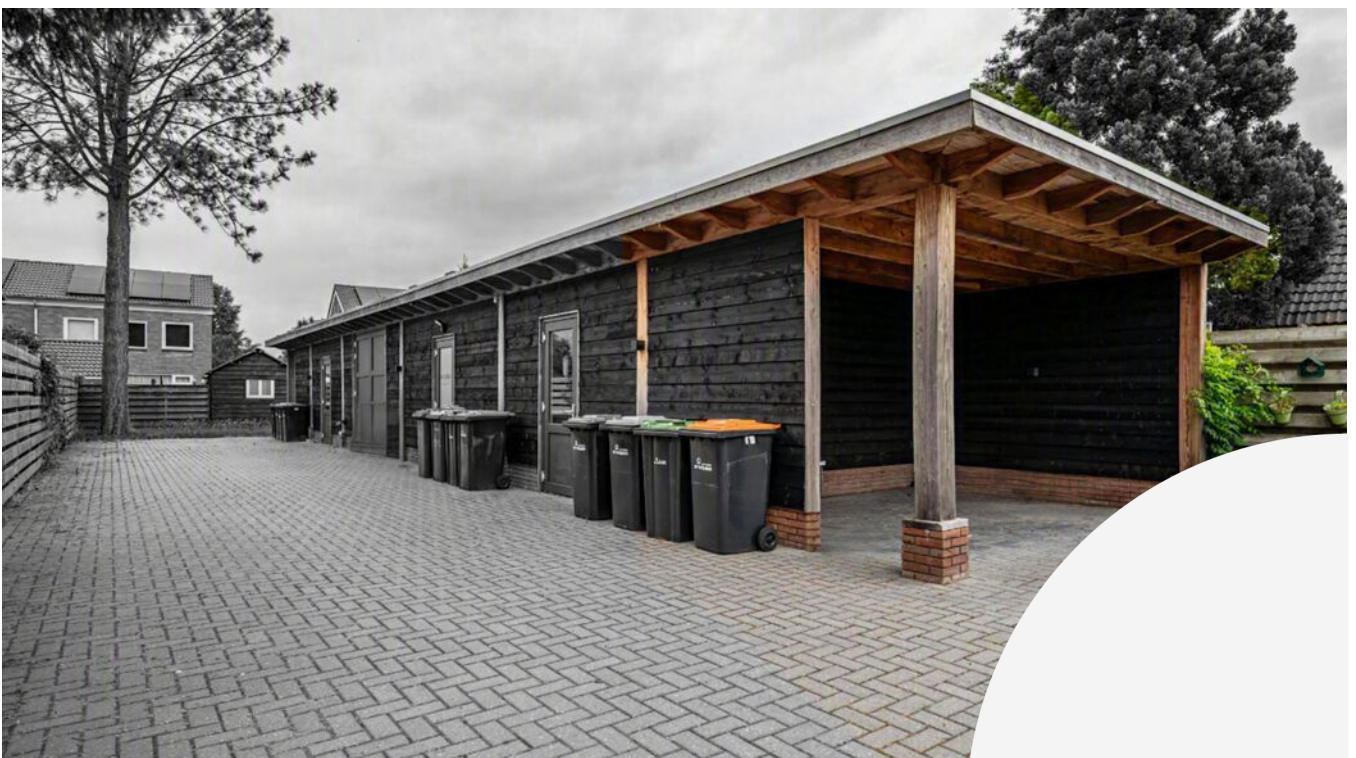
Foto's



poortman

makelaars

Foto's



poortman

makelaars

Foto's

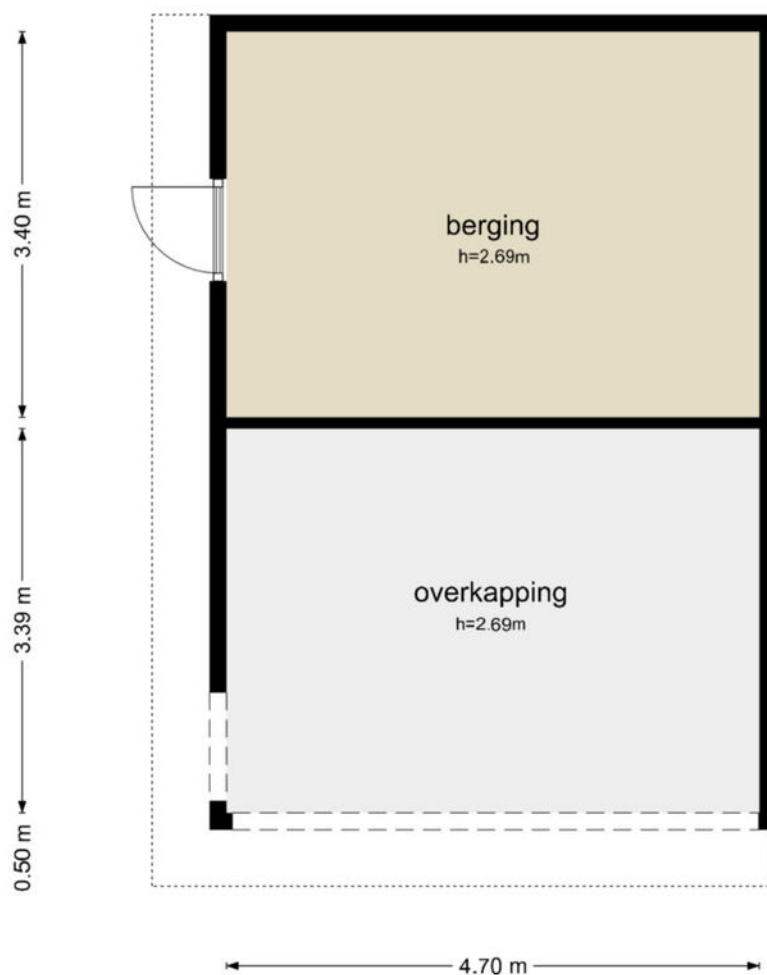


Plattegrond



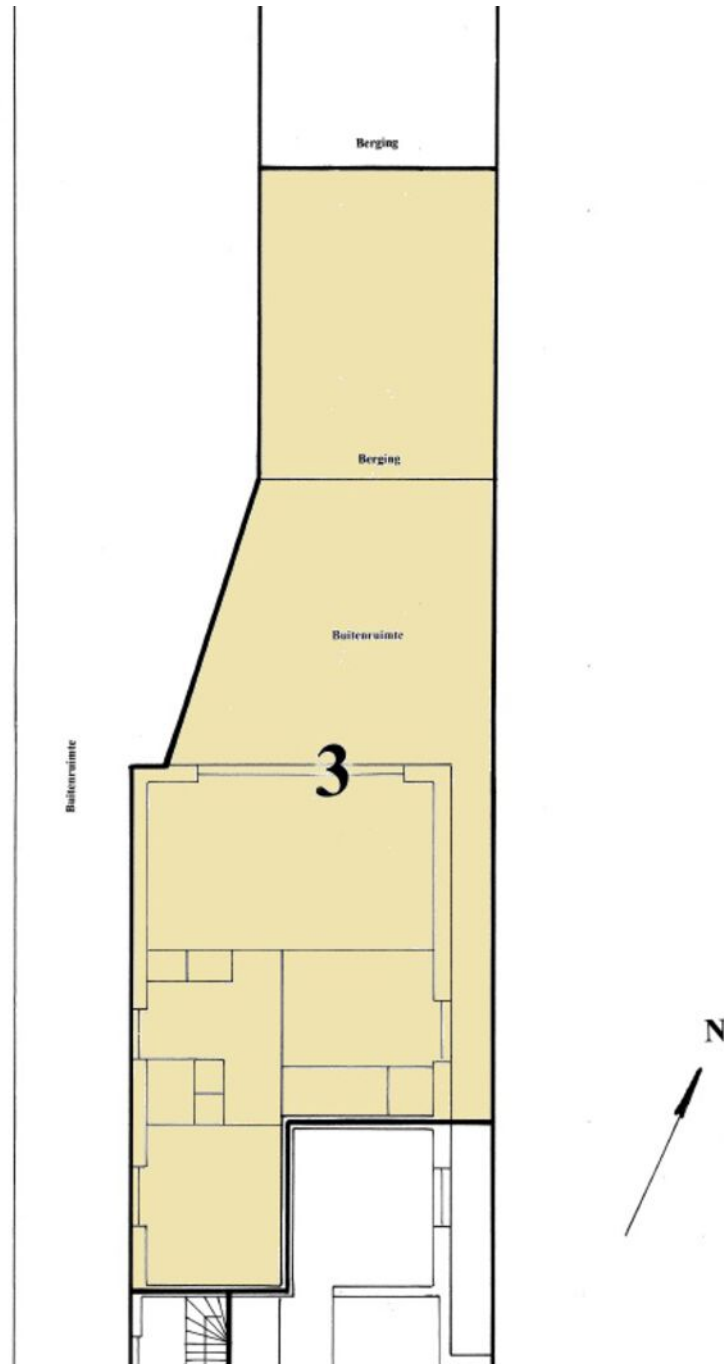
Plattegrond

Westerstraat 68 B - Ruinen Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Appartementsrecht



Gemeente	Ruinen
Sectie / perceel	H 7176
Oppervlakte	-

Appartementsrecht



Kadaster bericht

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Ruinen H 7176 A3

Kadastrale objectidentificatie: 056550717610003

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie Westerstraat 68 b

7963 BD Ruinen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [1690010000012740](#)

Vereniging van eigenaren Vereniging van Eigenaars Westerstraat 68 Ruinen

Ontstaan uit Ruinen H 5408

Splitsingsakte Hyp4 82575/105

Splitsing in appartementsrechten

Is met tekening ingeschreven

Ingeschreven op 16-11-2021 om 11:43

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Er zijn geen beperkingen bekend
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

Lijst met roerende zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen		x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen	x			
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			

Lijst met roerende zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstels				x
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			

Lijst met roerende zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/schermb)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet				x
Badkamer Toilethouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				x
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat				x
Airconditioning				x

Lijst met roerende zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting				x
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden	
1 a	
Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?	Ja
Zo ja, welke?	Akte van Splitsing in appartementsrechten (HYP4 82575/105) d.d. 16-11-2021
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	Steeg is in gezamenlijk gebruik van de 3 eigenaren van de appartementen Westerstraat 68, 68a en 68b. Deze moet vrij blijven om met auto door te gaan.
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Niet bekend
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
1 d	
Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
1 f	
Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?	Nee
Zo ja, welke?	
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
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
1 j	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	
Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Ja
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	Ja
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	Huur in inmiddels opgezegd, waardoor de woning leeg en ontruimd wordt opgeleverd.
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?	Meubels, losse kasten, hanglampen, gordijnen. Hierover kunnen met huurder afspraken worden gemaakt.
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	Ja
Zo ja, welke?	Huurder heeft huur opgezegd.
1 m	
Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement?	Ja
1 n	
Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
1 o	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
1 p	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
1 q	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
1 r	
Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 t	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoe gebruikt u het appartement nu?	Woonhuis
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?	Ja
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 bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
2 b	
Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
2 c	
Zijn de gevels bij het appartement 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?	2022, geheel opnieuw opgebouwd met isolatie conform destijds geldende bouwvoorschriften
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
2 d	
Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en)	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
3 a	
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	2022
Overige daken:	2022
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
3 c	
Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
3 d	
Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
3 e	
Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2022, geheel opnieuw opgebouwd met isolatie conform destijds geldende bouwvoorschriften
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	1
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, toelichting:	
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?	Kunststof
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	n.v.t.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	
Zo ja, door wie?	
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?	Ja
Zo ja, welk type glas?	GHR++
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
5 a	
Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 c	
Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
5 d	
Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2022, geheel opnieuw opgebouwd met isolatie conform destijds geldende bouwvoorschriften
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
6 a	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	
Zo nee of meestal, toelichting:	
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	
Zo ja of soms, toelichting:	
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?	NVT
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?	
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	
7 b	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in het appartement?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Gehele appartement
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	n.v.t.
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?	Nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:	
Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?	
7 i	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	2022, geheel nieuw aangelegd
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Niet bekend
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	NVT
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Niet bekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2022
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
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?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2022
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2022
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van het appartement?	2022
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
9 c	
Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?	Nee
9 f	
Heeft u elders lekkages gehad?	
9 g	
Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
9 h	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	NVT
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
9 i	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
9 j	
Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	NVT
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 k	
Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 l	
Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
9 m	
Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?	Nee
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	
Zo ja, welke label?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	
Belastingjaar?	
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	231,00
Peiljaar?	01-01-2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	
Belastingjaar?	
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	
Belastingjaar?	
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	
Elektra:	
Water:	
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	
Water (m ³):	
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
10 f	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
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?	
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?	
Zo ja, waarvoor?	
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 per jaar?	
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee
Zo ja, welke?	
De VvE en onderlinge verhoudingen	
12 a	
Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	84563370
12 b	
Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?	3
12 c	
Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	Nee
12 d	
Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:	105/415e (inclusief berging en buitenruimte)
Berging:	
Parkeerplaats:	
12 e	
Aantal stemmen voor dit appartement:	1
De bestuurder(s) ('het bestuur')	
13 a	
Is er een professionele bestuurder?	Nee
13 b	
Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	NVT
De vergadering van eigenaars	
14 a	
Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	Nee
14 b	
Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	Nee
14 c	
Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	Nee
Zo ja, om welke besluiten gaat het?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Verzekeringen	
15 a	
Is er een collectieve opstalverzekering?	Nee
15 b	
Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	
15 c	
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	Nee
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE	
16 a	
Is er een reservefonds?	Nee
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	
Datum:	
16 b	
Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	Nee
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	-
Periode:	-
16 c	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	In afwijking van het bepaalde in de artikelen 7 en 8 geldt, dat alle kosten die samenhangen met onderhoud (waaronder schilderwerk) en vervanging van deuren, ramen en kozijnen, voor rekening zijn van de eigenaar van / gerechtigde tot het appartementsrecht waarvan de betreffende deuren, ramen en kozijnen deel uitmaken. Opdracht tot - onder meer - schilder- en onderhoudswerk wordt gegeven door de Vereniging van Eigenaren, waarbij de opdrachtnemer de kosten dient uit te splitsen over de betreffende appartementsrechten.

16 d

Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:
Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten)

Reservering voor onderhoud

Stookkosten (voorschot)

16 e

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?

Nee

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

Bedrag:

Te voldoen per:

16 f

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

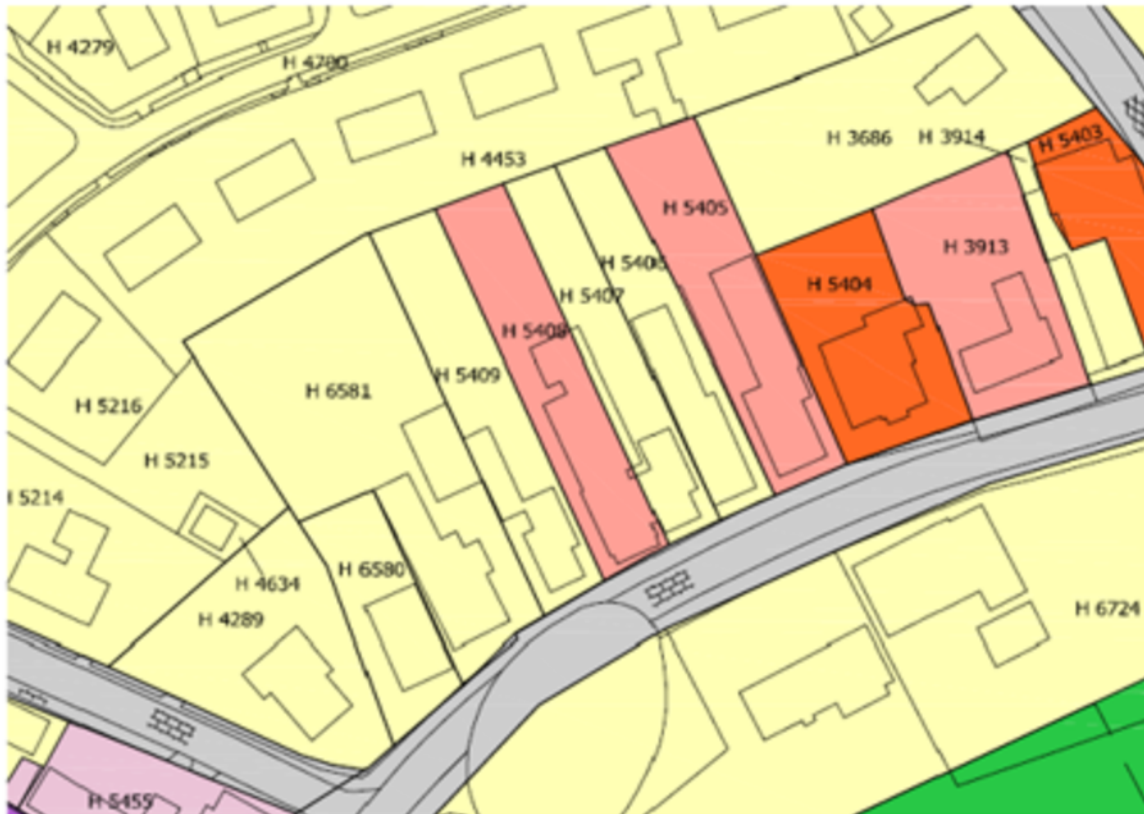
Zo nee, welke niet?

Nadere Informatie

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
17 a	
Overige zaken	- van toepassing zijn de bepalingen van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021, vastgesteld bij akte (HYP4 81953/24) verleden en ingeschreven in Kadaster op 16-08-2021 - Niet zelfbewoningsclausule: verkoper heeft het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en kan derhalve koper niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen c.q. gebreken komen derhalve voor risico en rekening van koper.

Bestemmingsplan



 **Detailhandel**

Op 26 november 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van drie appartementen op het perceel Westerstraat 68 te Ruinen, met de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening.

De locatie is gelegen binnen de beheersverordening 'Ruinen 2015' met de bestemming 'bestaand' (zijnde 'Detailhandel').

poortman

makelaars

Luchtfoto



Funderingsrisico

FunderMaps risico-indicator

Westerstraat 68-b
7963 BD Ruinen

Risico-indicator

B - Laag risico

Uitleg

Betrouwbaarheid: Deze inschatting is modelmatig tot stand gekomen, op basis van algemene data-analyse en aannames (zoals bouwjaar, funderingstype, bodemopbouw en grondwaterstanden), zonder fysiek onderzoek of metingen aan dit pand.

Disclaimer: Alle gegevens betreffende de funderingsrisico-indicator zijn afkomstig van FunderMaps / FunderConsult en zijn ongewijzigd overgenomen in dit document. Voor de juistheid en actualiteit van deze gegevens wordt verwezen naar de oorspronkelijke bron.

poortman

makelaars

Een bezichtiging gewenst

Als het object u aanspreekt, kunt u vrijblijvend een bezichtigingsafspraken met ons maken. Let wel, u kunt aan deze bezichtiging geen rechten ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaat-kopers een bezichtiging in te plannen.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging leidt voor u tot geen enkele verplichting. Wel vernemen wij graag uw reactie n.a.v. de bezichtiging. Ook als het betreffende object niet is wat u zoekt. De verkoper heeft tenslotte zijn object voor u opengesteld en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie na afloop van de bezichtiging.

Onderzoeksplicht koper

Als koper heeft u een eigen onderzoeksplicht. Indien gewenst, kunt u zich bij laten staan door een aankoopmakelaar. Dit is een makelaar die de belangen van u als potentieel koper behartigt. Het is ook mogelijk om u bij te laten staan door een andere deskundige die u nader kan informeren over het object. Het niet inschakelen van een deskundige is voor risico van u als koper. Mocht u eventuele verbouwingsplannen voor het object hebben, dan is het aan te bevelen een bouwkundige in te schakelen. Er ligt tevens een verantwoordelijkheid bij u als koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en/of andere openbare diensten.

Informatieplicht verkoper

De verkoper van een object heeft een informatieplicht. Dat wil zeggen: hij is verplicht om alle relevante informatie over het te verkopen object, voor zover aan verkoper bekend, mee te delen en te verstrekken. Via de door verkoper ingevulde vragenlijst treft u de belangrijkste informatie over het object. In de roerende zakenlijst wordt aangegeven welke zaken wel of niet tot het object behoren of welke zaken eventueel zijn over te nemen.

Onderhandelen

Alvorens u een bod uitbrengt op het object, is het verstandig inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden en/of financiële consequenties. Hiervoor raden wij u aan contact op te nemen met een financieel adviseur. Indien gewenst, kunnen wij u geheel vrijblijvend doorverwijzen. U bent in onderhandeling op het moment dat u een tegenbod ontvangt vanuit verkoper op het door u uitgebrachte bod. Op dat moment worden er geen andere onderhandelingen gevoerd. Als partijen overeenstemming bereiken over de koopsom en bijbehorende voorwaarden, dragen wij zorg voor een correcte vastlegging van de afspraken in de koopovereenkomst.

Wanneer is er een koop tot stand gekomen?

Vanaf 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een object door een (particuliere) koper schriftelijk moet worden aangegaan: het schriftelijkheidsvereiste. In 2011 is bepaald dat ook verkoper zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Dit houdt dus in: een mondelinge koopovereenkomst is niet bindend. Een bevestiging van de tussen partijen gemaakte afspraken per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst valt hier niet onder. Slechts een door beide partijen (koper én verkoper) getekende koopovereenkomst is juridisch bindend.

De getekende koopovereenkomst sturen wij naar de aangewezen notaris. Deze wordt, indien er "kosten koper" is verkocht, doorgaans door koper aangewezen.

poortman

makelaars

Waarborgsom / bankgarantie

Standaard wordt er in de koopovereenkomst een bepaling opgenomen over het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom.

Renteclausule

Standaard wordt er in de koopovereenkomst een bepaling opgenomen over de wettelijke rente die koper verschuldigd is wanneer de overdracht op een later tijdstip plaatsvindt dan in de koopovereenkomst opgenomen datum, zonder dat daar overeenstemming over is met verkoper. De wettelijke rente is dan verschuldigd vanaf de datum zoals genoemd in artikel 4 van de koopovereenkomst tot en met de datum van de uiteindelijke juridische eigendomsoverdracht.

Ouderdoms- en uitsluitingsclausule

Standaard wordt er bij objecten van 10 jaar en ouder in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen, wat betekent dat een lagere bouwkwaliteit mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Daarnaast is koper ermee bekend dat verkoper geen bouwkundige achtergrond heeft en diverse verbouwingen in eigen beheer heeft uitgevoerd, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de bouwkundige beoordeling van de woning.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat of kwaliteit van de funderingen, de vloeren, het dak, de elektrische-, water- en gasleidingen, de riolering, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte of schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam et cetera) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Eventuele (bouwkundige) gebreken worden geacht het in artikel 6.3 van deze koopovereenkomst omschreven woongebruik niet te belemmeren.

Koper heeft de gelegenheid gehad om het geheel door deskundigen te laten onderzoeken en/of het object bouwkundig te laten keuren. Het niet inschakelen van een deskundige is voor rekening en risico koper.

Meetclausule

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, oppervlakte- en inhoudsmaten zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Kosten koper (overdrachtsbelasting en overige kosten)

Als koper betaalt u de kosten die de overheid heeft bepaald voor de overdracht van het verkochte, de zogeheten overdrachtsbelasting. Ook komen voor uw rekening de kosten voor het opmaken van de leveringsakte door de notaris alsmede de kosten voor de inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

Zoeker

Heeft u geen verdere interesse voor dit object, dan kunt u vrijblijvend uw woonwensen bij ons kenbaar maken. Daarmee wordt u als zoeker geïnformeerd over aankomend woningaanbod, wat (gedeeltelijk) overeenkomt met de bij ons bekende zoekcriteria.

poortman makelaars

Poortman makelaars: hét makelaars- en taxateurskantoor in de regio Overijssel en Drenthe. U kunt bij ons terecht voor:

Verkoopbemiddeling

Wilt u uw woning, (woon)boerderij, grond of bedrijfspand verkopen zonder zorgen? Poortman makelaars verzorgt het volledige verkooptraject voor u – van A tot Z. Wij nemen alle werkzaamheden uit handen en zorgen voor een soepele, transparante en zo zorgeloze afhandeling.

Tijdens een vrijblijvende en uitgebreide opname bekijken we samen met u alle mogelijkheden. Op basis daarvan stellen we een heldere verkoopstrategie op, volledig afgestemd op uw situatie. Wij zorgen voor een aantrekkelijke presentatie van uw object voor potentiële kopers en zetten daarbij in op maximale zichtbaarheid via diverse (social)mediakanalen en websites. Zo bent u verzekerd van een betrokken verkooptraject met een zo optimaal mogelijk resultaat. Dankzij onze jarenlange ervaring en plaatselijke kennis van de woning- en vastgoedmarkt vinden wij de beste koper voor uw object!

Aankoopbemiddeling

Heeft u een woning, (woon)boerderij, stuk grond of ander object op het oog? Dan is het belangrijk, met name in de huidige, vaak onvoorspelbare markt, dat u goed wordt geïnformeerd en deskundig wordt begeleid. Bij Poortman makelaars kunt u rekenen op een helder advies, gebaseerd op grondige marktkennis en jarenlange ervaring.

Wij nemen de tijd om u volledig te begeleiden tijdens het aankoopproces. Onze makelaars staan naast u met betrokkenheid en expertise, en zorgen ervoor dat u inzicht krijgt in alle belangrijke aspecten van het eventueel aan te kopen object. Zo maken wij het aankoopproces overzichtelijk en beheersbaar.

Taxaties

Wij verzorgen alle soorten taxaties voor diverse doeleinden, zoals:

- gevalideerde taxaties ten behoeve van de financiering bij aankoop van een woning;
- gevalideerde taxaties van een woning met betrekking tot de financiering van een verbouwing;
- ongevalideerde taxaties voor bijzondere zaken bijvoorbeeld woningen, agrarisch of recreatief vastgoed;
- LAV-taxaties voor Landelijk en Agrarisch Vastgoed t.b.v. diverse doeleinden zoals financiering, fiscale doeleinden, overdracht, nalatenschap etc.;
- BOG-taxaties voor bedrijfsmatig onroerend goed t.b.v. diverse doeleinden zoals financiering, overdracht naar BV of fiscale zaken;
- maatwerk taxaties, vraag naar de mogelijkheden.

Huur - verhuur

Ook bemiddelen we in verhuur van objecten. Neem contact op voor de mogelijkheden!

Overige diensten

Bij Poortman Makelaars zetten wij ons in voor een soepel en efficiënt verloop van elke transactie. Of het nu gaat om de aanof verkoop van een woning of bedrijfspand – wij begeleiden u van begin tot eind met aandacht en zorg. Heeft u tijdens het traject behoefte aan aanvullende expertise, bijvoorbeeld van een hypotheekadviseur, bouwkundige, aannemer, architect of bodemonderzoeker? Dan brengen wij u graag in contact met professionals uit ons uitgebreide netwerk. Wij werken samen met erkende en vakbekwame specialisten in de regio, die staan voor kwaliteit en zekerheid. Zo bent u altijd verzekerd van betrouwbare ondersteuning, precies wanneer u die nodig heeft.

Aan eventuele onjuist en/of onvolkomenheden in de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer informatie over deze brochure en/of bovenstaande kunt u terecht bij

Bergerslag 1a
7951 DR Staphorst
0522-464040
info@poortmanmakelaars.nl
KvK 60284846
BTW 853843430B01
IBAN NL94 RABO 03565.42.912
www.poortmanmakelaars.nl