

LUDGERUSLAAN 1

LOSSER



Vrijstaande woning met
vrij uitzicht

Drie slaapkamers met
mogelijkheid tot vier

Royale, multifunctionele
kelder

WELKOM BIJ STRAATMAN MAKELAARDIJ

Aandacht voor wonen, oog voor detail

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

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

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

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

Makelaar voor deze woning:



Oscar Straatman
NVM Makelaar-Taxateur

oscar@straatmanmakelaardij.nl





Bouwjaar

1977

Perceeloppervlakte

879 m²

Woonoppervlakte

247 m²

Aantal slaapkamers

3

Energie label

B

Vraagprijs

€ 785.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

LOSSER

Vrijstaand wonen, ontzettend veel leefruimte én aan de achterzijde een heerlijk vrij uitzicht over de weilanden. Aan de Ludgeruslaan 1 in Losser komt het allemaal samen. Deze royale bungalow heeft een heel eigen karakter en is vooral een huis dat je van binnen moet ervaren. Want achter de gevel gaat aanzienlijk meer ruimte schuil dan je in eerste instantie misschien verwacht.

De woning is royaal opgezet en biedt veel wooncomfort op de begane grond. Grote glaspartijen zorgen voor volop daglicht. Tel daarbij de inpandige garage, de ruime kelder, meerdere slaap- en badkamers en de vele gebruiksmogelijkheden op en je hebt een woning die zich uitstekend leent voor verschillende woonwensen.

BEGANE GROND

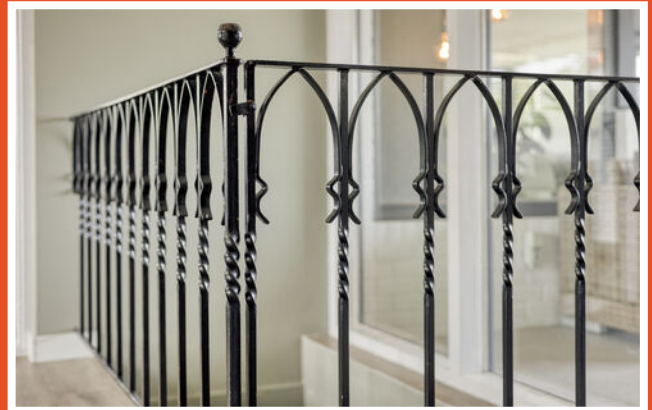
Je komt binnen in de entree/hal, vanwaar je toegang hebt tot de verschillende vertrekken en de trap naar de kelder.

De woonkamer is een van de blikvangers van het huis. Dankzij de grote raampartijen is dit een bijzonder lichte leefruimte, waarbij je vanuit verschillende hoeken contact houdt met de tuin en de groene omgeving. De open haard vormt een sfeervol middelpunt en via de schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de serre.

Aansluitend vind je het eetgedeelte in de karakteristieke ronde erker: een heerlijke plek voor een grote eettafel, met volop licht en zicht naar buiten. De open keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte. Centraal staat het ruime kookeiland met een strakke kookplaat en geïntegreerde downdraft-afzuiging. Aan de voorzijde bevindt zich onder de brede raampartij het spoelgedeelte, met oven, vaatwasser en volop werk- en kastruimte. De keuken is verder voorzien van een vrijstaande RVS koel-/vriescombinatie en een extra ladeblok met werkblad.

Samen met het aangrenzende eetgedeelte in de karakteristieke ronde erker is dit een fijne, centrale plek waar koken, tafelen en gezellig samenzijn mooi in elkaar overlopen.











EN ER IS MEER...

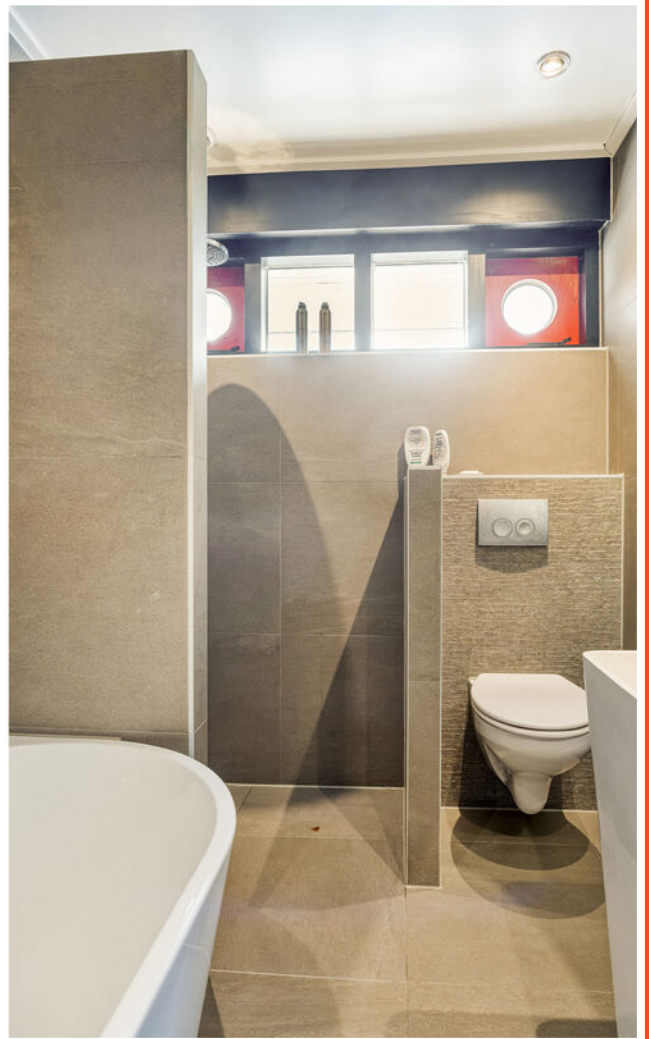
Verder beschikt de begane grond over een tuinkamer, een toiletruimte met fonteintje en een extra badkamer met douche en wastafel. Het slaapgedeelte bevindt zich eveneens volledig op deze woonlaag. Hier zijn momenteel drie royale slaapkamers aanwezig, waarvan er twee voorzien zijn van airconditioning. Eén van de slaapkamers is ontstaan door het samenvoegen van twee oorspronkelijke kamers. Heb je behoefte aan een extra slaap-, werk- of kinderkamer, dan biedt deze ruimte de mogelijkheid om de oorspronkelijke indeling met vier slaapkamers weer te herstellen.

De andere slaapkamer heeft een directe verbinding met de badkamer, die is uitgevoerd met een douche, ligbad, toilet en wastafel.

Daarmee biedt de begane grond niet alleen veel ruimte, maar vooral ook veel flexibiliteit. Je kunt hier comfortabel gelijkvloers wonen, terwijl de indeling eenvoudig kan meegroeien met verschillende woonwensen.













KELDER, GARAGE EN EXTRA RUIMTE

En dan is er nog een verdieping die je vanaf buiten nauwelijks vermoedt: de kelder.

Hier vind je meerdere royale ruimtes die momenteel onder meer worden gebruikt voor opslag. Er zijn aansluitingen voor de wasmachine en droger en één van de ruimtes beschikt over airconditioning.

De kelder is nageïsoleerd en biedt door zijn formaat allerlei mogelijkheden, bijvoorbeeld als hobbyruimte, sportruimte, werkplek of gewoon als bijzonder praktische bergruimte.

Ook de inpandige garage is een groot pluspunt. Er is volop plek voor een auto, fietsen, gereedschap en andere spullen. De garage is vanuit de woning bereikbaar, wat het dagelijkse gebruik extra comfortabel maakt.

Vliering

Aan bergruimte geen gebrek: boven de woning beschikt het huis over een bijzonder royale vliering/zolderruimte over vrijwel de volledige lengte van de woning. Ideaal voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt.





BUITENLEVEN

Binnen is het ruim, maar buiten wordt het misschien nog aantrekkelijker. Direct achter de woning ligt een royaal terras, bereikbaar vanuit de lichte leefruimtes. Hier zit je heerlijk beschut en heb je alle ruimte voor een grote tuintafel, loungeset of ligbedden. Door de grote glazen gevels van de woning lopen binnen en buiten hier mooi in elkaar over.

Het absolute pluspunt is het uitzicht aan de achterzijde. De tuin grenst aan open groen en kijkt uit over de omliggende weilanden. Geen aaneengesloten rij achterburen in je zicht, maar ruimte, lucht en het Twentse landschap. Dat geeft deze plek een vrij gevoel dat je midden in een woonomgeving niet snel tegenkomt. Rondom de woning is bovendien voldoende ruimte om verschillende zitplekken te creëren. Zo kun je gedurende de dag telkens een fijne plek in of juist uit de zon opzoeken.

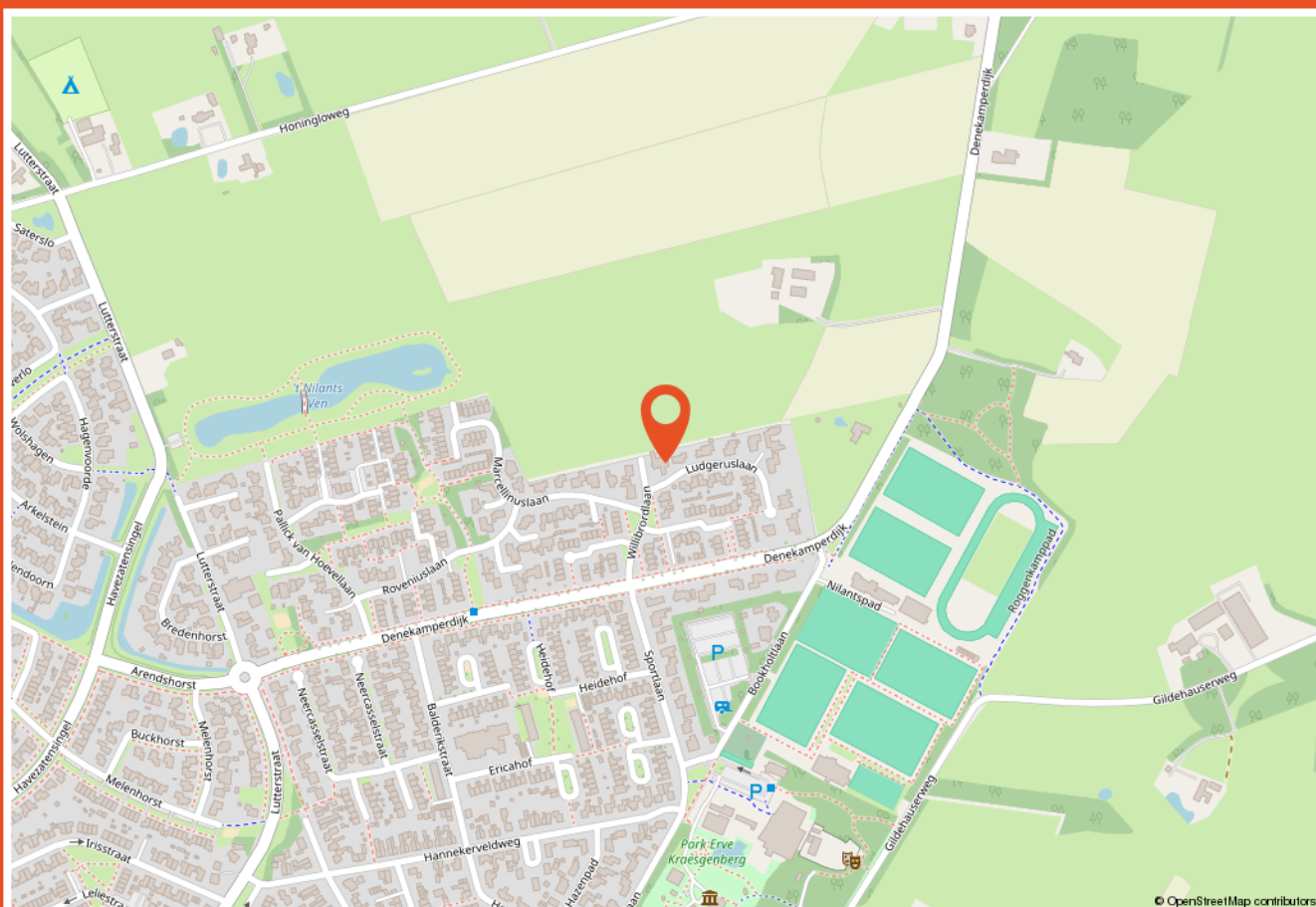
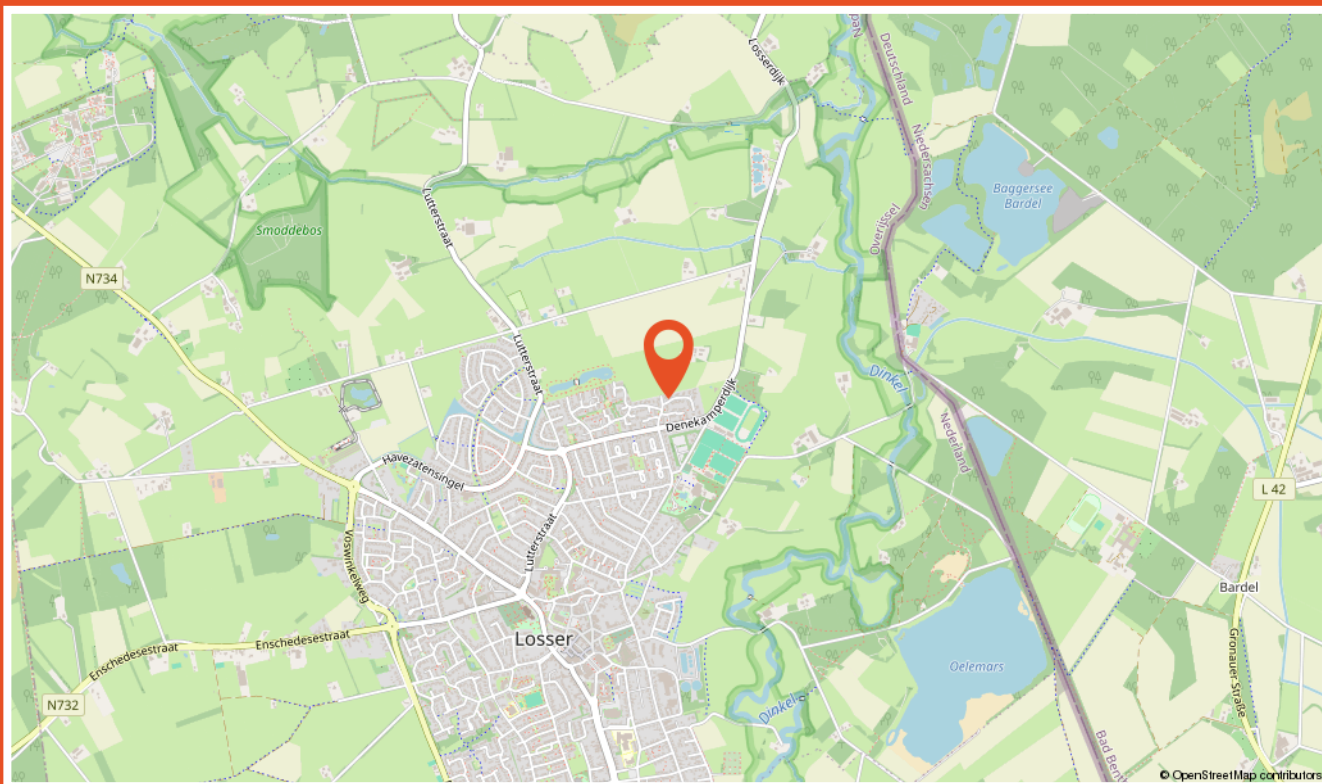




BIJZONDERHEDEN

- vrijstaande woning uit 1977;
- verrassend royale woonoppervlakte van 247 m²; overige inpandige ruimte ca. 56 m²; inhoud 1.124 m³;
- veel woonruimte op de begane grond;
- op dit moment drie royale slaapkamers, met de mogelijkheid om de oorspronkelijke indeling met vier slaapkamers te herstellen;
- twee badkamers;
- lichte woonkamer met open haard;
- karakteristieke ronde erker met eetgedeelte;
- open keuken uit 2018;
- serre/tuinkamer en grote glaspartijen;
- meerdere ruimtes voorzien van airconditioning;
- royale kelder met wasruimte en extra gebruiksmogelijkheden;
- inpandige garage;
- energielabel B;
- zonnepanelen;
- waterontharder;
- dakgoten vernieuwd in 2025;
- royaal terras en tuin rondom;
- prachtig vrij uitzicht over de weilanden;
- gelegen in Losser-Oost, nabij groen, sportvoorzieningen en de voorzieningen van het dorp;
- de woning is ingemeten volgens de NEN2580, meetrapport is beschikbaar
- in de koopakte worden o.a. opgenomen:
 - een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom
 - ouderdomsclausule
- koper en verkoper zijn pas gebonden indien beiden de koopovereenkomst hebben ondertekend

LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



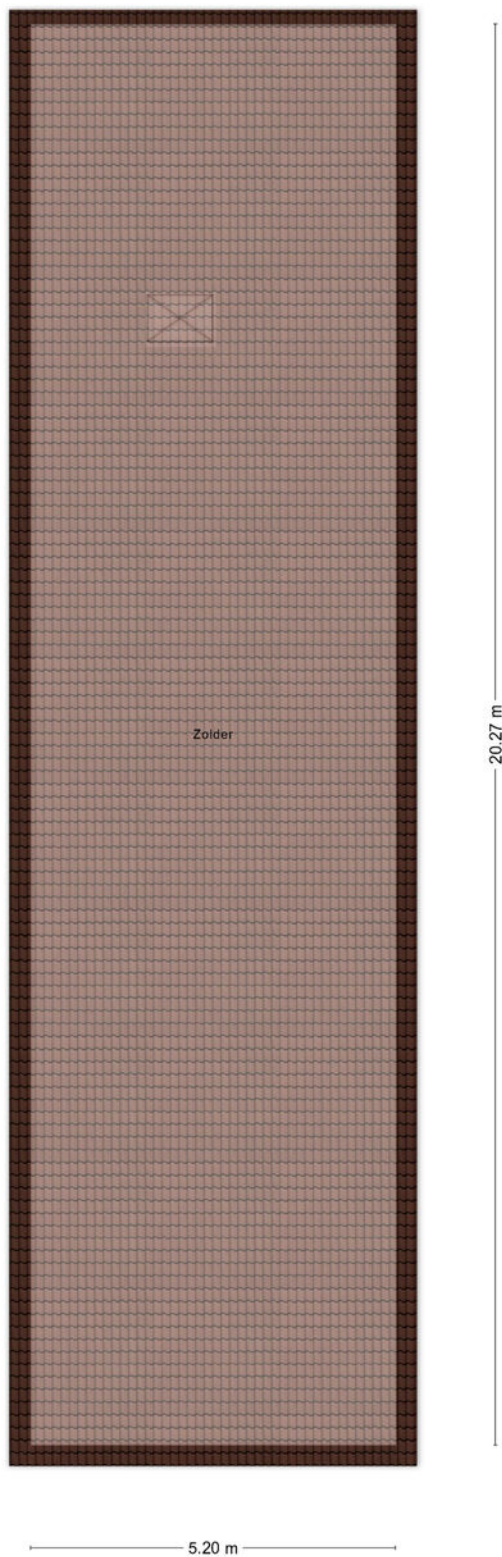
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibor www.zibor.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hue buitenverlichting gaat mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	

NVM VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Niet bekend

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

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

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

NVM VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.

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

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

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

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

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

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

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

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

NVM VRAGENLIJST

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

NVM VRAGENLIJST

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

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

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: 2 jaar het kleine stuk
15 jaar het dak boven de garage

Overige daken: Vanaf de bouw 1976

NVM VRAGENLIJST

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Loodslap schoorsteen en deze is vervangen. Platte dak kleine gedeelte en deze is ook vervangen..

Dak(en) 3 C.

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

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	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?	Pir platen onder beide kappen..
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Dak(en) 3 G.

NVM VRAGENLIJST

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Vorig jaar alle kozijnen geschilderd.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Naam vergeten

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

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

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

NVM VRAGENLIJST

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Tonzon vloerisolatie.. 2023

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

NVM VRAGENLIJST

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
---	-----

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
---------------------------------	----

Is de kruipruimte droog?	Ja
--------------------------	----

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
--	-----

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Nee
---	-----

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Wen overstroming van de vijver heeft destijds geleid tot overlast..
---	---

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	Haard met ventilator die warmte de woning in blaast. Cv Airco
--	--

Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
-------------------------------------	----

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

Merk van de installatie(s):	Airco/haier en mitsubishi Haard/ bodart en gonay Nefit
-----------------------------	--

NVM VRAGENLIJST

Type(nummer) van de installatie(s):	Geen idee
Installatiedatum van de installatie(s):	Haard.. 2020 Airco's 2021 en 2024
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Maart 2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Verduurzamingsdienst

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	Nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	

NVM VRAGENLIJST

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Woonkamer Wc douche Badkamer Werkkamer Keuken
--	---

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Zie hierboven
---	---------------

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
---	-----

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
--	----

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
--	-----

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
--	--

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	18
--	----

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
--	----

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	400kw
---	-------

Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
---------------------------------	----

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Geen idee
--	-----------

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
--	----

Zo ja, welke?	My solar edge
---------------	---------------

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Langendonk 2022 en 2024
--	----------------------------

Installateur:	Langendonk Losser
---------------	----------------------

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
--	-----

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	5,45 mwh
---	----------

Aantal kWh:	5450
-------------	------

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Geen idee
--	-----------

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
--	-----

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

NVM VRAGENLIJST

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Ieder jaar
--	------------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Dit jaar nog
---	--------------

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
---	----

Installaties 7 K.

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

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Alle verlichting en electra is vervangen en een nieuwe meterkast
-------------------------------------	---

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
--	-----

Zo ja, welke?	
---------------	--

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
--	-----

Zo ja, waar bevindt deze zich?	
--------------------------------	--

Blijft deze achter?	
---------------------	--

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
---	-----

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
---	--

Zo nee, toelichting:	
----------------------	--

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
---	--

Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
----------------------------------	--

Installaties 7 N.

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

NVM VRAGENLIJST

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? Badkamer 1 in 2017
Badkamer 2 in 2021

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

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

NVM VRAGENLIJST

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2018

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2018

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1976

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

NVM VRAGENLIJST

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

Diversen 9 F.

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

Nee

Diversen 9 G.

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

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

NVM VRAGENLIJST

Diversen 9 L.

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

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

B

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1504

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

764000

Peiljaar?

2025

Vaste lasten 10 C.

NVM VRAGENLIJST

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	550
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	629
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	110
Elektra:	64
Water:	40
Stadsverwarming:	0
Anders:	Nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	750
Elektriciteit hoog (kWh):	2600
Elektriciteit laag (kWh):	2400
Elektriciteit totaal (kWh):	5000
Water (m³):	200 m³
Stadsverwarming (GJ):	Nvt
Anders:	Nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

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

Duur:

NVM VRAGENLIJST

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	

Garanties 11 A.

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

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Altijd een mooi uitzicht
---	--------------------------

WONEN IN LOSSER



Losser is een dorp waar het goede van het Twentse leven samenkomt. Omringd door natuur, karakteristieke landschappen en een gastvrije gemeenschap biedt Losser een fijne woonomgeving voor jong en oud. Hier geniet je van rust en ruimte, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Het gezellige dorpscentrum vormt het hart van de gemeenschap. Met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca, scholen, sportverenigingen en culturele activiteiten is er altijd iets te beleven. Tegelijkertijd ligt de natuur letterlijk om de hoek. De prachtige wandel- en fietsroutes door het Twentse landschap maken het eenvoudig om elke dag te genieten van het buitenleven.

In Losser vind je de ruimte om te wonen, te leven en te genieten. Hier voelt thuiskomen elke dag weer bijzonder.



Mooi da'j der bint!

MAAK KENNIS

MET ONS TEAM



Oscar Straatman
NVM Makelaar-Taxateur

oscar@straatmanmakelaardij.nl



Romy Scheffer
NVM Makelaar

romy@straatmanmakelaardij.nl



Theo de Baal
NVM Makelaar Velp

theodomus@straatmanmakelaardij.nl



Sandra Koopman - Nijlant
Commercieel medewerker

info@straatmanmakelaardij.nl



Thilde van der Wal
Commercieel medewerker

info@straatmanmakelaardij.nl

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal grey ruling lines. In the bottom right corner, there is a stylized illustration of an orange ballpoint pen with silver-colored metal rings and a clip. The pen is oriented diagonally, pointing towards the bottom left. On the orange barrel of the pen, the words "STRAATMAN MAKELAARDIJ" are printed in white capital letters, oriented vertically.





**Binnenkijken?
Neem contact op!**

Raadhuisstraat 24
7581 AA Losser

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

**Betrokken,
betrouwbaar
en deskundig!**

