

Vrij wonen



WAPENVELD | Wapenvelderkerkweg 1 vraagprijs € 1.295.000 k.k.

KOLE 
makelaars

0578 - 692532 | info@kolemakelaars.nl
www.kolemakelaars.nl



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1935
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	9
Inhoud:	1718 m ³
Woonoppervlakte:	304 m ²
Perceeloppervlakte:	8824 m ²
Overige inpandige ruimte:	159 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	31 m ²
Externe bergruimte:	13 m ²
Energielabel	C
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie



Paarden aan huis

Wapenvelder Kerkweg 1/ 1a in Wapenveld: Een plek waar wonen en buitenleven samenkomen. Waar de paarden thuis zijn, het bos letterlijk om de hoek ligt en ruimte nog écht ruimte betekent.

Aan de rand van het bos, en met een indrukwekkend perceel van maar liefst 8.824 m², ligt deze bijzondere woonboerderij aan de Wapenvelder Kerkweg. Een unieke plek voor wie niet alleen een huis zoekt, maar een manier van leven. Hier stap je vanuit huis zo het erf op, de paarden tegemoet en de natuur in. Met circa 3.829 m² aaneengesloten weiland, een paardenstal met maar liefst zeven boxen, meerdere grote bijgebouwen, een kas, moestuin, zwembad en volop privacy is dit een droomlocatie voor paardenliefhebbers, natuurliefhebbers en iedereen die verlangt naar vrijheid en ruimte.

De oorsprong van de woning gaat terug tot 1935. Door de jaren heen is het geheel steeds verder uitgebouwd en aangepast aan het leven van nu. De aanbouw uit de jaren zestig en de latere

uitbreiding in 2005 hebben gezorgd voor een royaal woonhuis met verrassend veel ruimte. In 2015 werd de paardenstal gerealiseerd.

Wat deze plek extra bijzonder maakt, is de aanwezigheid van de aangebouwde zelfstandige woonruimte. Huisnummer 1a heeft een eigen entree, woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamers en is daarmee uitstekend geschikt voor inwoning, mantelzorg, gasten of een thuiswonend kind.

Hier kunnen meerdere generaties onder één dak wonen, terwijl iedereen tegelijkertijd zijn eigen plek en privacy kan behouden.

Paarden aan huis

Voor de echte paardenliefhebber is het vooral het erf dat het hart sneller laat kloppen.

De zeven paardenboxen bieden volop ruimte voor het houden van paarden aan huis. Het aangrenzende weiland van circa 3.829 m² zorgt ervoor dat de paarden niet alleen dichtbij zijn, maar onderdeel worden van het dagelijks leven.



Indeling

Ruimte om te leven

De hoofdwooning voelt ruim en licht aan. De entree brengt je naar de hal met toilet en fontein. De doorzonwoonkamer vormt een sfeervolle leefruimte met veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin en het erf. Vanuit de woonkamer is de provisiekelder bereikbaar. De eetkeuken is een echte leefkeuken en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Aansluitend bevinden zich een tussenhal met bergruimte en de cv-opstelling. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche en wastafelmeubel. Boven wacht een zee aan ruimte. De overloop geeft toegang tot maar liefst vijf slaapkamers en een tweede toilet. De grootste slaapkamer heeft een royale schuifwandkast. Daarmee is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken, logees of hobby's.

Een volwaardige tweede woonruimte

Nummer 1a is meer dan alleen een aanbouw.

Het is een zelfstandige woonruimte met een eigen entree aan de zijkant. De woonkamer met open keuken vormt het hart van deze ruimte. De keuken is voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Verder zijn er een toilet, berging, badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel en op de verdieping twee slaapkamers, waarvan één groot en één kleiner, met extra bergruimte. De keuken en het sanitair zijn in 2005 gerealiseerd. Een ideale oplossing voor wie ouders, kinderen of gasten dichtbij wil hebben, maar zelfstandigheid belangrijk vindt.

Een verrassende plek voor lange avonden. Alsof het erf nog niet genoeg mogelijkheden biedt, heeft deze woning ook een riante kelder op stahoogte, die momenteel is ingericht als café. Met bar en spoelgedeelte is dit een fantastische plek voor gezellige avonden, verjaardagen en lange gesprekken met familie en vrienden. Een ruimte met karakter en een geheel eigen sfeer, die uiteraard ook op andere manieren gebruikt kan worden.













Een zeldzame combinatie

Wapenvelder Kerkweg 1/1a is een plek die je niet iedere dag tegenkomt.

Een karaktervolle woning met een zelfstandige woonruimte. Een erf waar paarden hun eigen plek hebben. Weilanden, bos, bijgebouwen, een zwembad, moestuin en een kelder met café. En dat alles op bijna 9.000 m² eigen grond, aan de rand van de natuur.

Hier is ruimte om te wonen, te werken, te genieten en vooral: ruimte om te leven op je eigen manier.

Voor wie altijd al heeft gedroomd van paarden aan huis, een eigen stukje natuur en een plek waar familie en vrienden welkom zijn, komt hier misschien wel die ene bijzondere plek voorbij.





Ligging

En dan is er de ligging...

Direct aan de rand van het bos.

's Morgens even de laarzen aan, de paarden verzorgen en vervolgens zo richting het bos. De omgeving leent zich uitstekend voor buitenritten en lange wandelingen. Hier beleef je het buitenleven iedere dag opnieuw.

De twee grote bijgebouwen bieden daarnaast enorm veel mogelijkheden. Op dit moment zijn hier onder andere vele volières aanwezig, maar de ruimtes kunnen natuurlijk ook worden benut voor opslag, hobby, werk, stalling of verdere invulling van de paardenliefhebberij.

Buitenleven

Naast de weilanden en paardenvoorzieningen is er een moestuin met kas, voor wie graag eigen groenten, kruiden en fruit kweekt.

Er is een zwembad, dat overdekt kan worden, waardoor er ook op warme dagen gelegenheid is om te ontspannen. Een tuinhuis/tuinkamer biedt een heerlijke plek voor lange zomeravonden en leent zich uitstekend voor het realiseren van een buitenkeuken.

De carport zorgt voor praktische parkeergelegenheid.

Door de enorme hoeveelheid ruimte rondom de woning zijn er bovendien volop mogelijkheden om het erf verder naar eigen wens in te richten.

Wonen tussen bos en IJssel

Wapenveld ligt op een prachtige plek tussen de Veluwe en de IJssel. Het dorp heeft een gemoedelijk karakter en wordt omringd door een landschap dat uitnodigt om naar buiten te gaan. Bossen, landgoederen, weilanden en het IJssellandschap wisselen elkaar af.

Voor ruiters, wandelaars en fietsers is dit een fantastische omgeving. Tegelijkertijd zijn de dorpen Heerde en Hattem dichtbij en is ook Zwolle goed bereikbaar.

Het is de combinatie die Wapenveld zo aantrekkelijk maakt: alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, terwijl je thuis geniet van rust, ruimte en natuur.

Begane grond



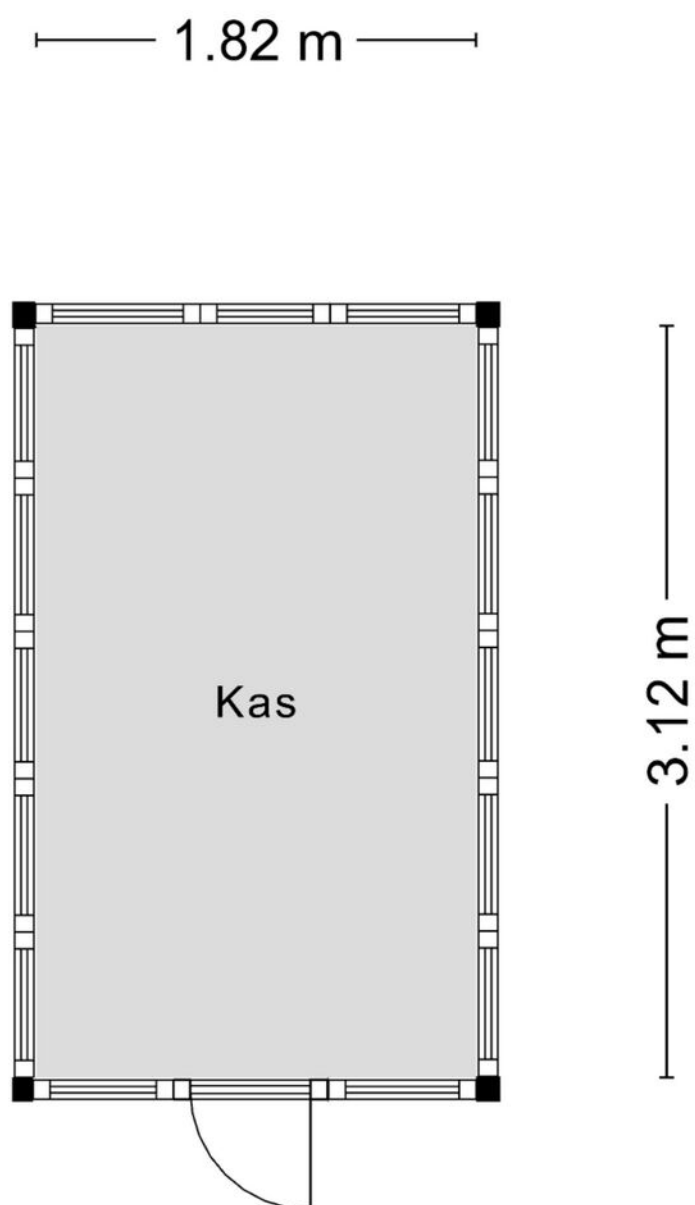
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



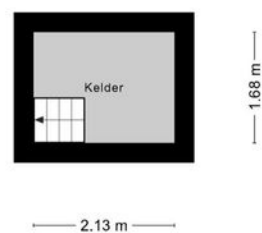
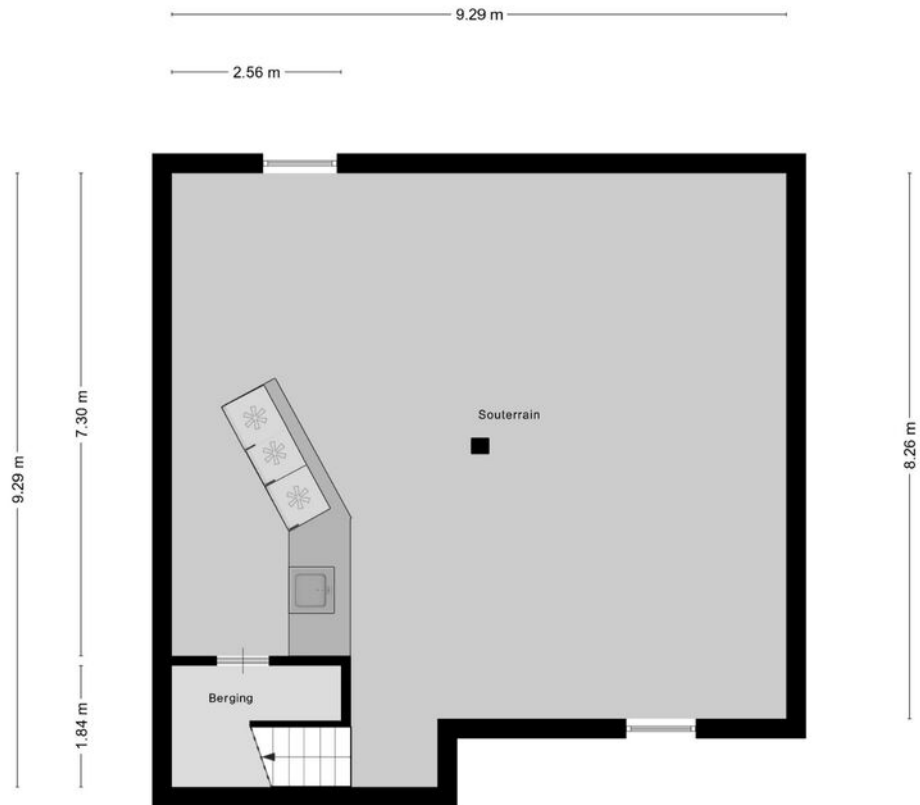
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kas

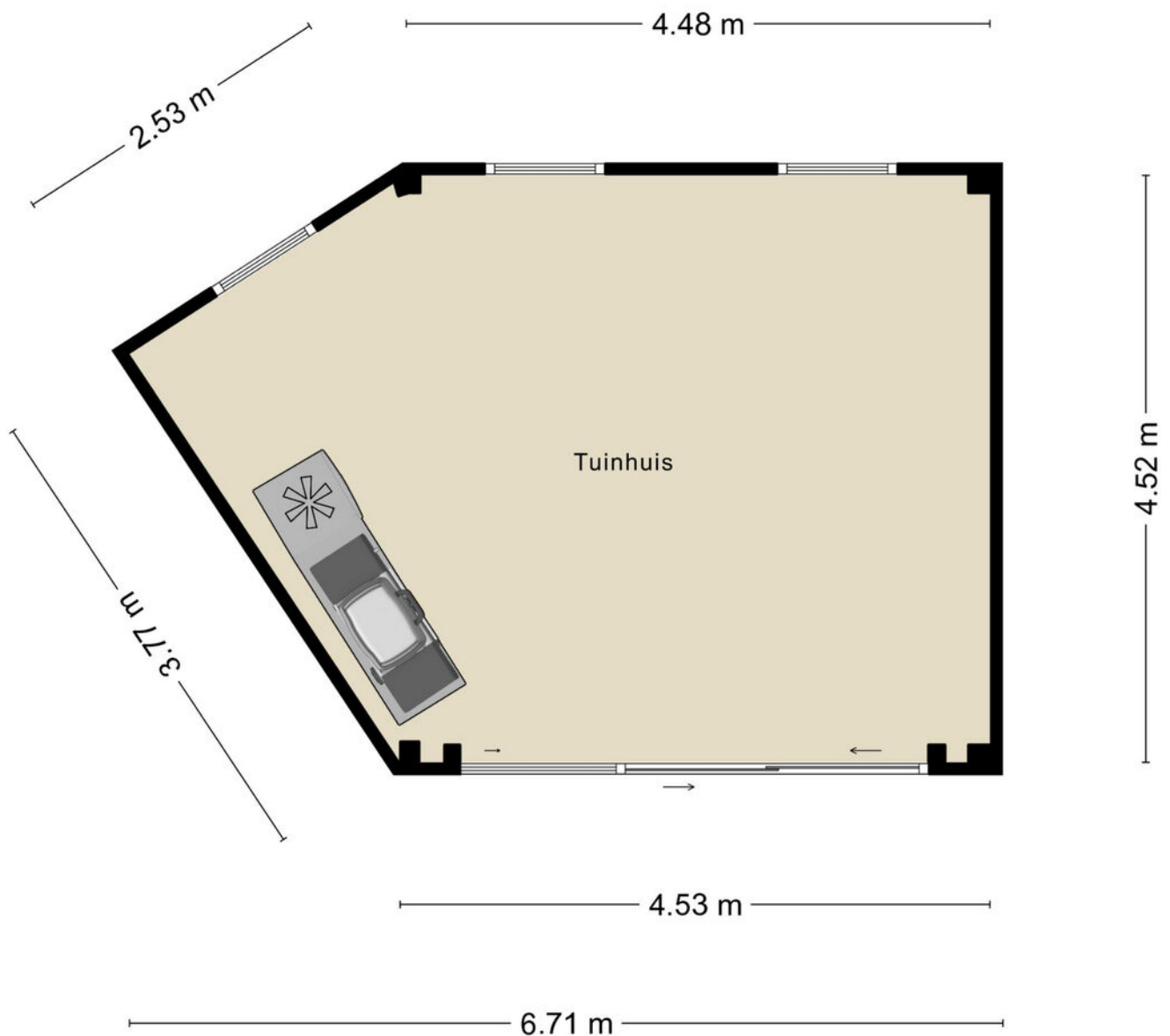


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder

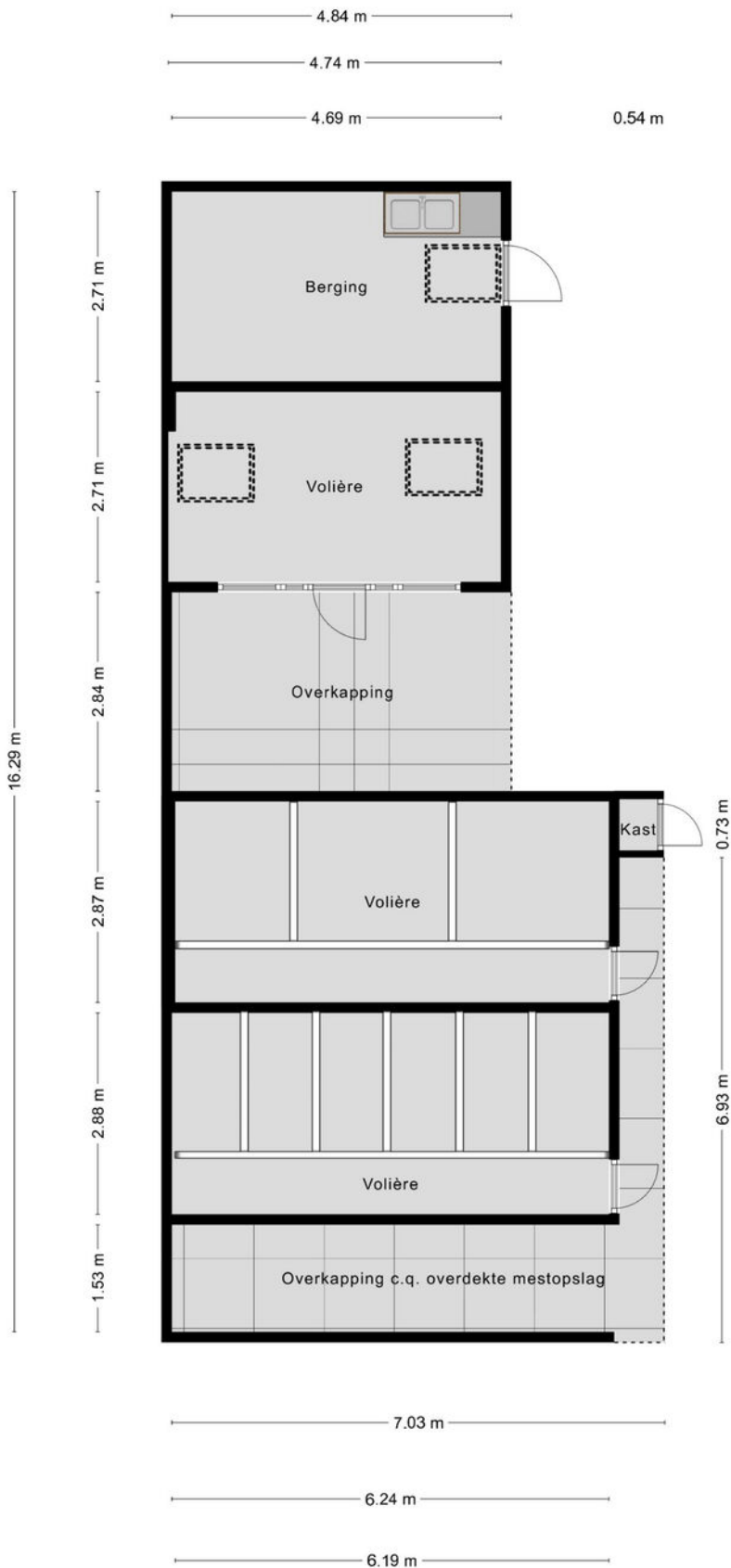


Tuinhuis/ tuinkamer

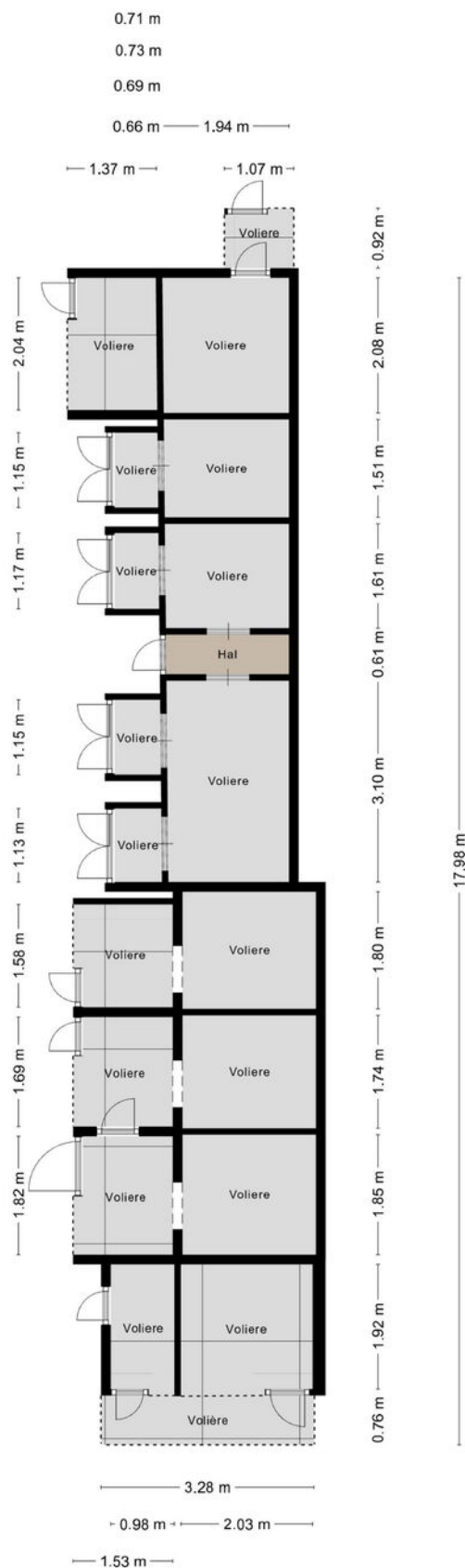


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

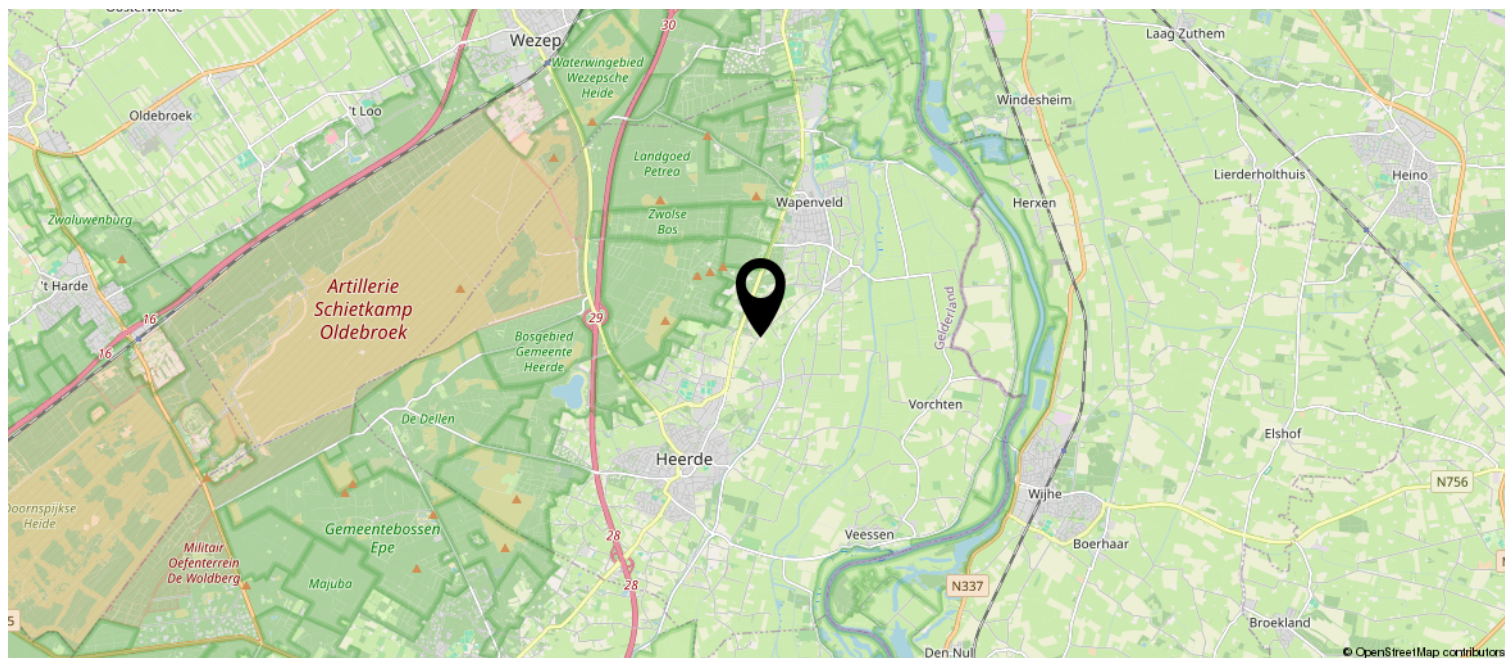
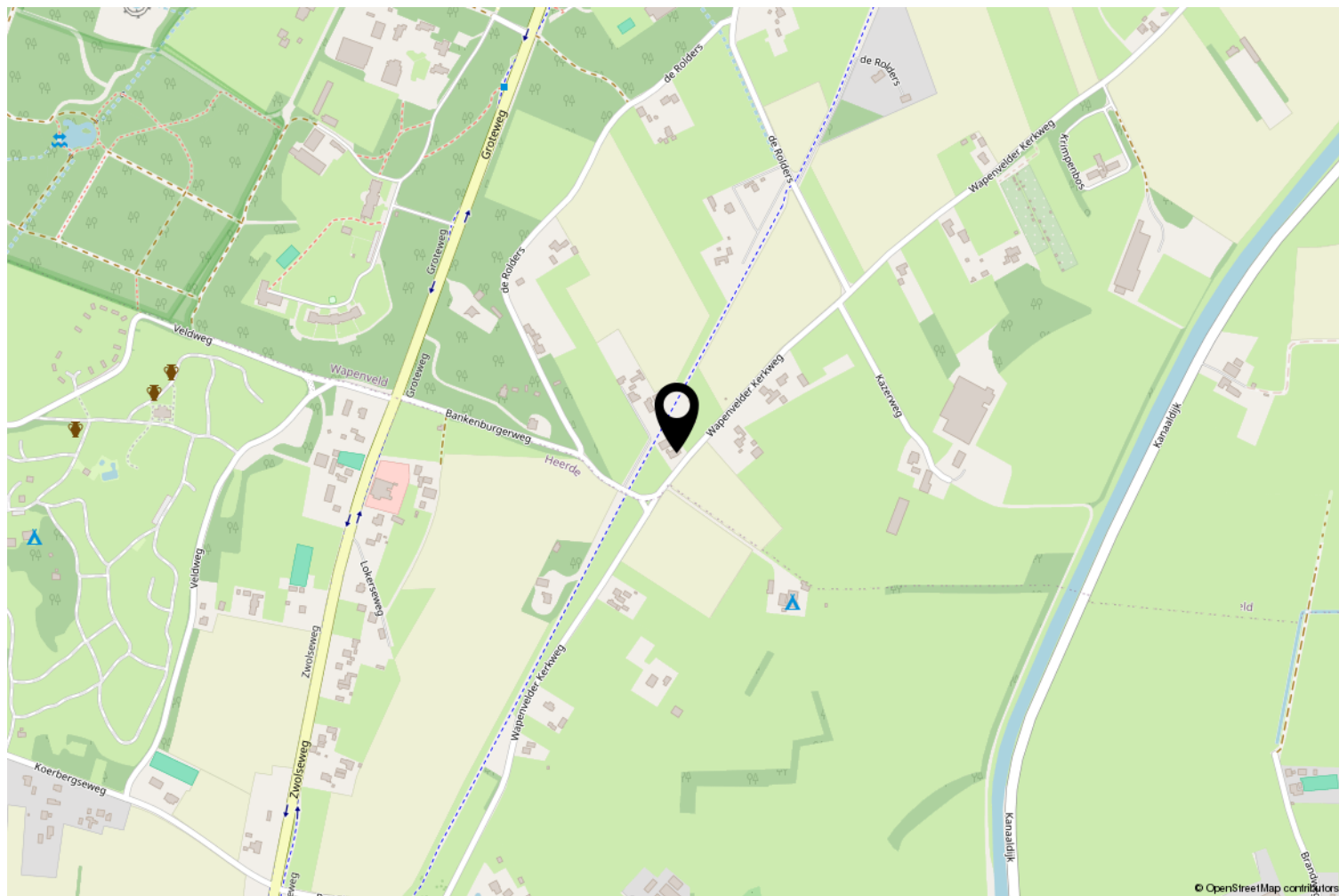
Volières



Volières



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

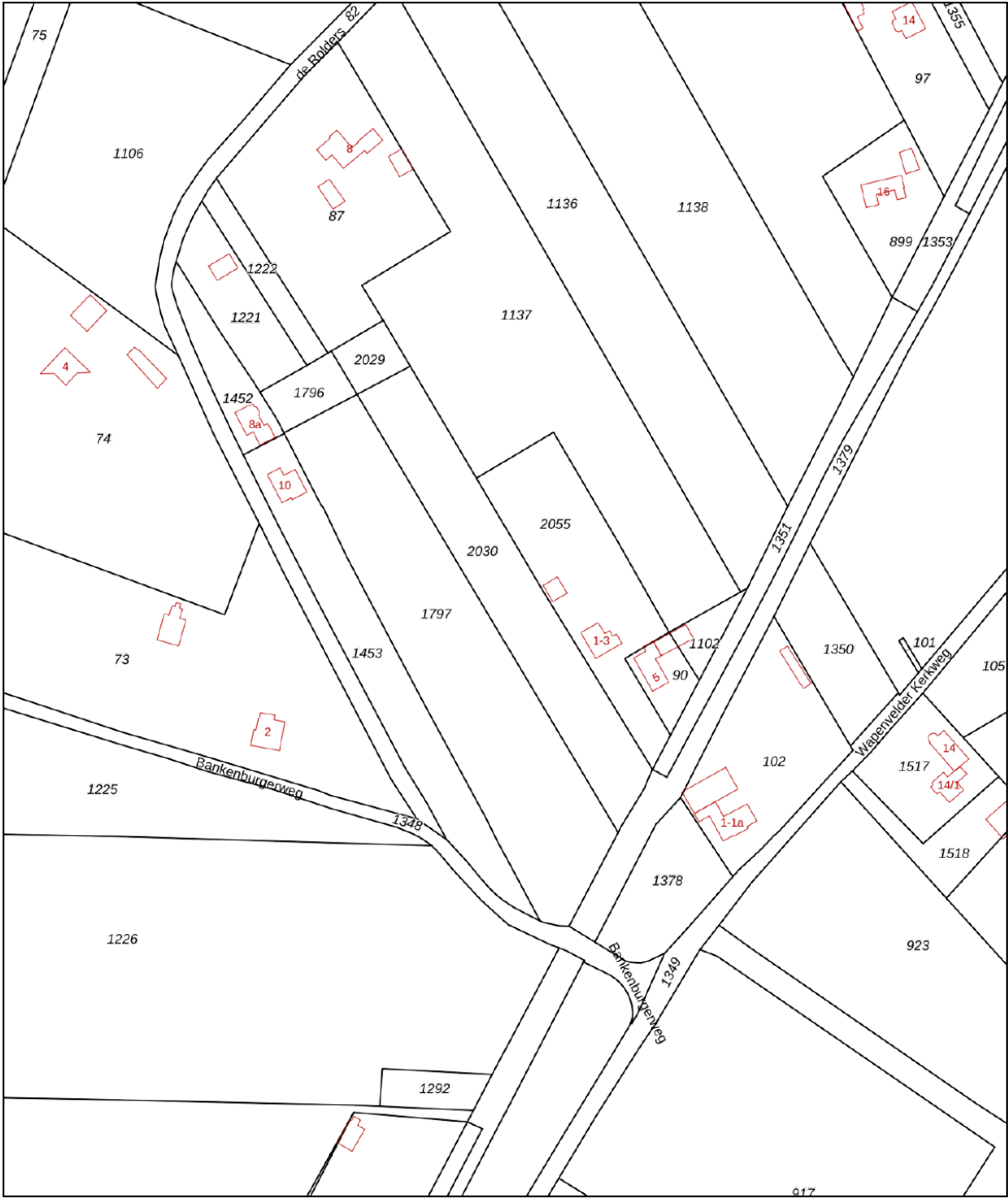
Met een unieke mix van natuur en steden om de hoek is Wapenveld een bijzondere plek om te wonen. Of u nu een gezellige avond uit wilt in Zwolle of Apeldoorn of juist van de rust wilt genieten op de Veluwe: Wapenveld biedt het u!



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wapenvelder



0 20 40 60 80 100m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Heerde

Sectie N

Perceel 2030

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- diverse			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- alle roerende zaken in de kelder	X		
- systemen tbv stal	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
2 maairobots	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 meedeelt 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:	Wapenvelderkerkweg 1 & 1a
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?	01-12-1995
d. Is deze verkoop onder voorbehoud van toestemming van de rechter of derden? (bijv. van de rechter bij curatele, onder bewindstelling, minderjarige eigenaren of toestemming van derden zoals curator, erfverpachter, Vereniging van Eigenaren of de bank/hypotheekhouder)	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>	
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>	Nee
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)	eigenaar
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? <i>(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.)</i>	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? <i>Zijn deze beschreven? (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>	nee
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?	
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:
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>	Nee
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 Ja
m.	Is er een paardenbak op het perceel aanwezig? Zo ja, is er een vergunning voor verleend?	Ja Nee, is 30 jaar geleden gemeld bij de Gemeente Heerde, vanwege meldingsplicht.
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>	Stal en bergingen.
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:	nvt

4. Gevels

a. Wat is het bouwjaar van de woning?	1935, jaren zestig aanbouw, laatste aanbouw 2005 stal 2015
b. Wat is de bouwaard van de buitengevels van de oorspronkelijke woning (steens, spouwmuren, houtskelet) en van eventuele aanbouwen?	Spouwmuren
c. Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	2023 eigen
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?	Niet bij mijn weten



5. Dak(en)

a. Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	2015
Platte daken:	2015
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?	nee
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)?	Hout
b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2024/2025
c. Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	Nee eigen
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.?)	Hout/Beton
b. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	Niet bij mijn weten
c. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op Zo ja, waar? de vloeren, plafonds en/of wanden?	Niet bij mijn weten
d. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Zo ja, waar?	Lichte bij tussen muur/hal
e. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk,	nee



<i>loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)? Zo ja, waar? En is dit gerepareerd?</i>	
f. Ten aanzien van stucwerk, behang, vloerbedekking, plavuizen, parket e.d.: lopen deze ook achter/onder eventuele kasten e.d. door?	nee
g. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (<i>i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd</i>)	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? (<i>bijvoorbeeld laminaat gelegd over plavuizen</i>)	Over hoofdvloer
j. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (<i>zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen</i>)	Niet bij mijn weten

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, bij deuringangen
c. Is de kruipruimte (of indien aanwezig kelder of souterrain) het hele jaar droog? Zo nee of meestal, toelichting:	Ja, kelder licht vochtig
d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? e. Zo ja of soms, toelichting?	soms
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 (<i>zoals schuur, garage, overkapping</i>) geweest in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaar en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	2013 D. Lagemaat Emst
b. Hebt u zaken zelf in uw woning verbouwd? Zo ja, welke?	Diverse 2005-2010
c. Zijn er nog (andere) verbeteringen of vernieuwingen uitgevoerd aan de woning? (<i>zoals nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektrische leidingen, loden leidingen, groepenkast etc.</i>)	Groepenkast
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?	Niet bij mijn weten
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?	Niet bij mijn weten
h. Zijn er reparaties of kosten waar de koper binnen enkele jaren mee geconfronteerd zou kunnen worden?	Niet bij mijn weten
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?	Niet bij mijn weten
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?	Niet bij mijn weten
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?	Nee
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?	Nee
b. Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen van de gevels zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Nee
c. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Platte daken:	Ja
Overige daken:	
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Rollen isolatie
d. Is er sprake van volledige dakisolatie? Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Ja zie energie labelkeuring (90 mm isolatie)
e. Is er sprake van isolerende beglazing in de woning ?	Ja, zie energie labelkeuring (enkel glas, dubbel glas, HR-glas en HR++-glas)



	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?	Nee, enkele ramen, deur
g.	Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekke ruiten)? 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?	Aanbouw 2005 en 2013 broodjesvloer met isolatie schuim
i.	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welk label?	C

Isolatie aanbouwen en bijgebouwen

j.	Zijn de gevels van de eventuele <u>aanbouwen</u> (berging/ bijkeuken) geïsoleerd? Zijn de gevels van de eventuele <u>bijgebouwen</u> (garage/ schuur) geïsoleerd?	Ja
k.	Zijn de daken van de eventuele <u>aanbouwen</u> (berging/ bijkeuken) geïsoleerd? Zo ja, hoe?	Ja isolatie platen onder dakdekking
l.	Zijn de daken van de eventuele <u>bijgebouwen</u> (garage/ schuur) geïsoleerd? Zo ja, hoe?	
m.	Zijn de vloeren van de eventuele <u>aanbouwen</u> geïsoleerd? Zijn de vloeren van de eventuele <u>bijgebouwen</u> (garage/ schuur) geïsoleerd?	Aanbouw 2005 en 2013 broodjesvloer met isolatie schuim
n.	Is er sprake van isolerende beglazing in de <u>aanbouw</u> ? Is er sprake van isolerende beglazing in het <u>bijgebouw</u> ?	Ja

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 en airconditioning
c.	Merk van de installatie(s): Type(nummer) van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s): Naam installateur die het geïnstalleerd heeft:	1 Remeha Avanta 2018 1.a Neffit Ketel 2015 Airco: 2x LG PC18ST NSK & 2x LGPC09SQ NSJ Steenbergen Wapenveld en 2023 Horst Wapenveld
d.	Is er een rookkanaal aanwezig? Zo ja, in welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd en door wie?	Nee



Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	
e. Hoe geschiedt de warmwater voorziening? <i>(bijvoorbeeld cv-installatie, geiser, boiler, close-in boiler dan wel een andere installatie)?</i>	Ketel CV installatie
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>	Eigendom
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 2025 Steenbergen installatie
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 bijgevuld 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?	Warmwater aanbouw en douche nr 1 aanbouw douche en wc en hal nr 1a
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 blijven achter Eigendom
b. Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	34
c. Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? <i>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattoepiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)</i>	390
d. Functioneren alle zonnepanelen?	ja
e. Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Enphase micro omvormer per plaat
f. Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Zo ja, welke?	Ja enphase



g. In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur:	2023
h. Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh:	2024-12,65 MWH 2025-13,93 MWH Elektriciteit normaal kWh: 7079 Elektriciteit dal kWh : 2831 Totaal 9910
i. Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Nee
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?	Diverse 2023 i.v.m. zonnepanelen
b. Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	nee
c. Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	10
d. Aantal krachtstroomaansluitingen:	1
e. Is er een 3-fase aansluiting aanwezig?	ja
f. Hoeveel aardlekschakelaars zijn er aanwezig?	3
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?	nee

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 Stal 2015
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?	Nee



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?	Grondwaterpomp Eigen aanleg 2015
d. Zijn er rookmelders (verplicht vanaf 1-7-2022) op ieder verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ja 2023
e. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel?	Nee
f. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Ja

15. Sanitair, riolering en keuken

a. Hoe oud is de badkamer?	2005
b. Hoe oud is het overige sanitair?	2005
c. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	gebruikssporen
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?	Aansluiting riool
g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling? Van welk merk is de keuken?	2005
h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	2005 en later
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?	nee

16. Asbest

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



b. Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op het bijgebouw(en)</u> aanwezig (<i>bijvoorbeeld asbestgolfplaten, asbest dakbeschot, plafondplaten e.d.</i>)? Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen 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?	Niet bij mijn weten

17. Bodem

a. Is de grond of het bodemwater verontreinigd?	Niet bij mijn weten
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?	Niet bij mijn weten Nee Nee Nee
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.	Nee
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, boerenwaluw, 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?	Niet bij mijn weten
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 de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen</i>). In de hele gemeente Heerde en omgeving komt verspreid Japanse Duizendknoop voor.	Niet bij mijn weten



19. Woonomgeving

a. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burens of woonomgeving? (bijv. <i>geluidsoverlast, stankoverlast, verkeers hinder</i>). Zo ja, welke?	Nee
b. Wat is de gezinssamenstelling van de burens?	Geen directe naaste burens anderen divers van 2 tot 5 personen
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	Geen veranderingen voor uitzicht of dergelijks.
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?	€ 742,90 (nr 1) + € 372,60 (nr 1a) Belastingjaar: 2026
b. Wat is de WOZ-waarde?	Wapenvelder Kerkweg 1: € 646.000 Wapenvelder Kerkweg 1a: € 324.000 Peildatum: 1-1-2025
c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ 528,48 Belastingjaar: 2026
d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	Rioolheffing € 190,20 + € 190,20 Afvalstoffenheffing € 228,96 Belastingjaar: 2025
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 : 1017 Elektriciteit hoog kWh : 4621 Elektriciteit laag kWh : 5537 Elektriciteit totaal kWh : 10158 Water m3 : 200 Aantal bewoners: 2 op nr 1 en 1 op nr 1a
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?	nee
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?	Maandincasso



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 (<i>bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt, of omdat het bouwgrond betreft</i>)? 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) <i>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.</i>	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.



Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

.....

Gegevens NVM-makelaar

Kole Makelaars

Eperweg 1

8181 ET Heerde

.....



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 zoeker.

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!

