TIELSESTRAAT 213

ANDELST

Dorpsstraat 3, 6661 EE Elst
Postbus 178, 6660 AD Elst
Telefoonnummer: 0481-376222
Fax: 0481-376688
E-mail: info@witjes.com
www.witjesmakelaars.nl

WITJES Makelaars

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

Omschrijving

Charmante karakteristieke vrijstaande woning met rieten kap in het hart van Andelst

Aan de Tielsestraat 213 in Andelst staat deze karaktervolle vrijstaande woning met grote garage (53m²) op een royaal perceel van maar liefst 755m².

Met een woonoppervlakte van 160m² en een diepe achtertuin op het westen biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden.
De woning ademt charme, mede dankzij de sfeervolle rieten kap, de glas-in-lood ramen en is altijd met liefde en zorg bewoond. De woonkamer is een fijne, lichte ruimte met een gezellige open haard, de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van warme, knusse avonden.
Binnen treft u daarnaast een praktische indeling met op de begane grond een extra slaap- of werkkamer, ideaal voor thuiswerken of gelijkvloers wonen. De badkamer is ruim en netjes afgewerkt, terwijl de keuken eenvoudig is en ruimte biedt voor modernisering naar eigen smaak. Over het geheel genomen is de woning gedateerd, wat u juist de kans geeft om deze geheel naar uw eigen wensen te renoveren en in te richten.

Bent u ondernemer, klusser of op zoek naar extra opslagruimte? De uitzonderlijk ruime garage van ca. 53 m² biedt talloze mogelijkheden! Dankzij het royale oppervlak is deze ruimte perfect geschikt voor het stallen van voertuigen, het opslaan van materialen of het inrichten van een werkplaats.

Buiten beschikt u over meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein en een fijne, diepe achtertuin gelegen op het westen – perfect om te genieten van de middag- en avondzon.

De ligging is bijzonder gunstig: centraal in Andelst en met snelle verbindingen naar de A15 en A50, waardoor steden als Arnhem en Nijmegen uitstekend bereikbaar zijn.
Kortom, een charmante woning met veel potentie op een aantrekkelijke locatie. Ideaal voor wie ruimte, karakter en mogelijkheden zoekt!

Bouwjaar 1950. Perceel 755m². Woonoppervlakte 160m². Overige inpandige ruimte: 78m².

Indeling:
Begane grond:
Entree, hal met toilet en werk-/slaapkamer. Ruime woonkamer met open haard en veel lichtinval door de hoeveelheid raampartijen. Leuk detail zijn de glas-in-lood ramen. De keuken is eenvoudig doch groot en is voorzien van apparatuur. Via een tussenhal/bijkeuken gaat u naar de grote garage (53m²) waarin de wasmachine- en wasdrogeraansluiting aanwezig zijn.

1e verdieping:
Overloop met toegang naar de 3 slaapkamers. Grote badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet.

Via een vlizotrap bereikt u de grote bergzolder.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1950
Bouwvorm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	870 m^3
Perceel oppervlakte	755 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	160 m^2
Woonkamer	30 m^2

Details	
Ligging object	Aan drukke weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel en openhaard
Isolatie	Geen isolatie
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-Ketel type/bouwjaar	Vaillant 2013
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte	2.200 cm
Tuin breedte	1.500 cm
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Tielsestraat 213
Postcode / plaats	6673 AC, ANDELST
Provincie	Gelderland

Locatiekaart

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES
Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES
Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES
Makelaars

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Valburg
Sectie	F
Perceel	2948

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.

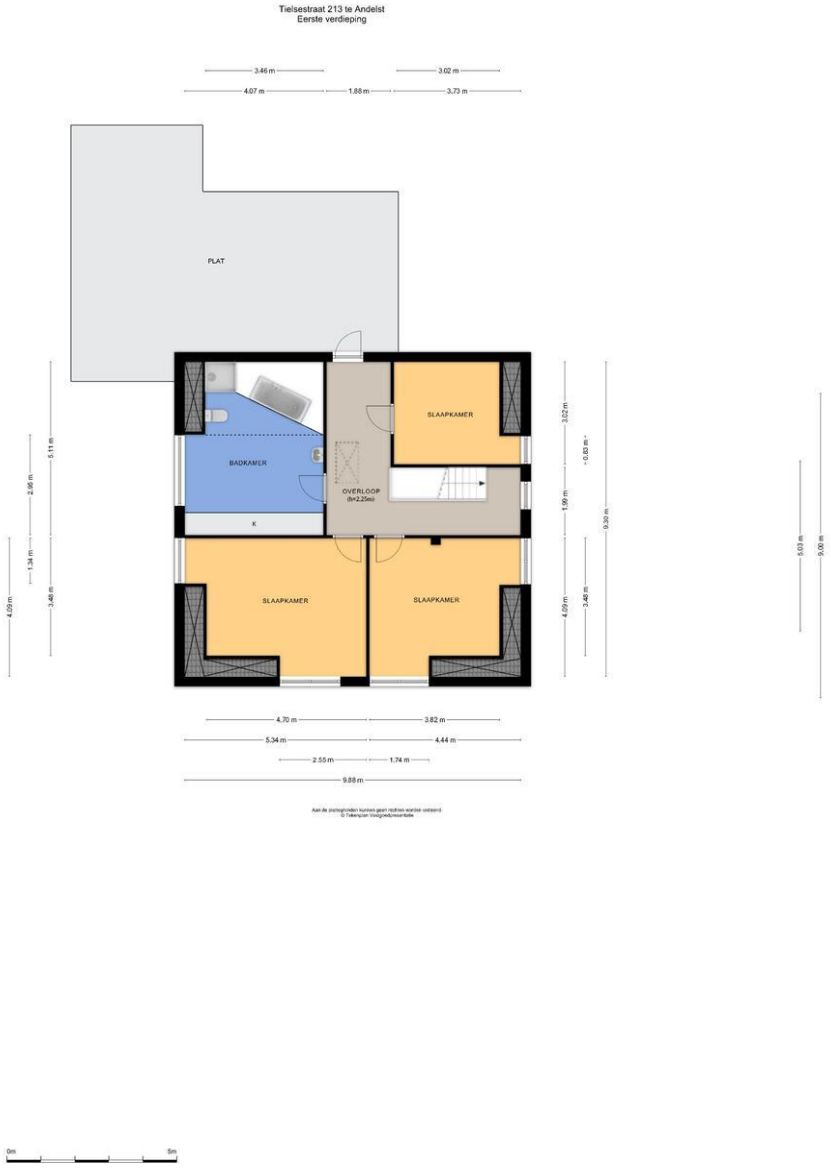
kadaster

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

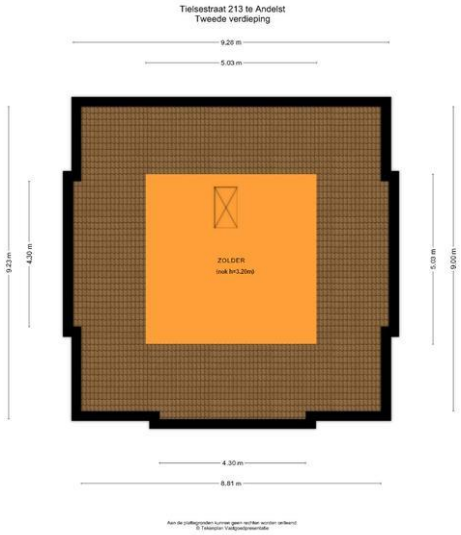
Tielsestraat 213 te Andelst
Begane grond

Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

WITJES Makelaars



Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst



Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

Lijst van Zaken

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal: ……)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

BELANGRIJKE INFORMATIE BEHORENDE
BIJ DE VERKOOPINFORMATIE

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezig gebreken in de woning.
De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeld om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan voor zijn rekening. Deze formulering zal in elke koopakte die door Witjes Makelaars wordt opgemaakt, worden opgenomen.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventueel bewapening kan aantasten.
Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingkosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

De verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is voor een verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar wilt maken. Heeft u na de bezichtiging nog vragen over de woning, dan kunt u gerust contact opnemen met ons kantoor, wij staan u graag te woord. Wilt u bij nader inzien toch graag de woning nog een keer bekijken dan is dat uiteraard geen probleem.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:
- eventuele ontbindende voorwaarden
- eventuele overname roerende zaken
- de datum van aanvaarding

LET OP! Het uitbrengen van een bod houdt overigens **niet** in dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. DUS: Als de verkoper een tegenbod doet.
U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Daarom mogen bezichtigingen voor de desbetreffende woning gewoon doorgaan. Gebruikelijk is daarbij wel, dat de verkopende makelaar aan de belangstellende doorgeeft dat er een bieding ligt op de woning, ofwel zoals dat heet, " de woning is onder bod".
De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Wat houdt kosten koper nu precies in?

Kosten koper is de overdrachtsbelasting (doorgaans 2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.
Houdt in de gaten dat u als koper bij aankoop van een woning in de meeste gevallen een hypotheek afsluit en er door de notaris voor het opmaken van de hypotheekakte ook kosten worden doorberekend.

Notariskeuze

De notaris keuze wordt bepaald door de koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (totaal €200,- exclusief B.T.W. per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper.
Wanneer de koper een notaris kiest buiten de plaats waar de onroerende zaak zich bevindt, zijn de kosten, voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper, eveneens voor rekening van de koper.

Bankgarantie

Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst dient de koper tot zekerheid een bankgarantie te stellen of een waarborgsom te deponeren van 10% van de koopsom bij de notaris.

Disclaimer

Alle informatie in deze brochure is bedoeld voor persoonlijk gebruik. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens/informatie en tekeningen kunnen geen aanspraken c/q rechten worden ontleend. De brochure is zo volledig en nauwkeurig mogelijk samengesteld. Witjes Makelaars aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid voor schade op welke manier dan ook ontstaan door gebruik, onvolledigheid of onjuistheid van de aangeboden informatie in deze brochure.

Jij gaat toch ook voor onafhankelijk hypotheekadvies?

Compleet en onafhankelijk advies

De Hypotheekshop is volledig onafhankelijk, geeft ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshopadviseur vergelijkt hypotheken, rentetarieven en voorwaarden van vrijwel alle aanbieders voor jou.

Het beste advies voor jouw situatie

Bij De Hypotheekshop nemen we je persoonlijke woonwensen, inkomen en toekomstplannen als uitgangspunt. Want iedereen – en dus ook elk hypotheekadvies – is uniek. Wij vergelijken het complete hypotheekaanbod van ruim 30 geldverstrekkers. Helemaal onafhankelijk én op maat.

Duidelijk verhaal

We houden er in ons advies rekening mee dat jouw hypotheek niet alleen nu een verstandige keuze is, maar ook in de toekomst voor jou betaalbaar blijft. Om je een verantwoord advies te kunnen geven, hebben we informatie nodig over je financiële situatie. En willen we weten of er veranderingen in je leven kunnen voordoen die invloed kunnen hebben op de betaalbaarheid van je hypotheeklasten. We leggen je uitgebreid uit wat er bij een hypotheek komt kijken. En wat de mogelijkheden op het gebied van aflossen zijn. Kortom: een duidelijk verhaal.

Zonder kosten kennismaken

Wij vinden dat je alleen persoonlijk hypotheekadvies kunt geven als je weet wie er tegenover je zit. Daarom willen we graag eerst kennismaken én nemen wij de kosten voor dit gesprek voor onze rekening.

Kom vrijblijvend kennismaken

De Hypotheekshop. Altijd dichtbij.

Dorpsstraat 3 | 6661 EE Elst Gld | (0481) 35 02 21
elst810@hypotheekshop.nl

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

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

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van 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.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Tielsestraat 213, 6673 AC Andelst

1. Bijzonderheden

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? ☐ja ☒nee

Zo ja, welke? :

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo ja, welke grond? :

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ja ☒nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen,

Vragenlijst over de woning

kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ja ☒nee

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ja ☒nee

Zo ja, hoe lang nog? :

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ja ☒nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ja ☒nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ja ☒nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ja ☒nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ja ☐nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ja ☒nee

l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐n.v.t ☐ja ☒nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ja ☐nee

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? ☐ja ☐nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ja ☐nee

Zo ja, welke? :

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

Vragenlijst over de woning

Zo ja, welke is/zijn dat? :

n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ja ☒nee

Zo ja, toelichting: :

o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ja ☒nee

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, welke? :

q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ja ☒nee

Zo ja, waarom? :

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

Zo ja, waarom? :

s Hoe gebruikt u de woning nu? : De woning wordt nu niet bewoont ivm overlijden.
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ja ☐nee

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet : Er is niets geïsoleerd.

geïsoleerd?

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Ca. 1985

Overige daken: : Rieten kap vervangen ca. 1985 en regelmatig onderhouden.

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ja ☐nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : De rieten kap is regelmatig onderhouden, zie laatste factuur uit 2022 van Rietdekkersbedrijf Jansen.

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Overige daken: ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Overige daken: ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Nvt

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ja ☒nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Overige daken: ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Er is niets geïsoleerd.

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ja ☒nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ja ☒nee

Zo ja, toelichting: :

4. 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 : Ca 2020

voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ja ☐nee

Zo ja, door wie? : Schildersbedrijf Derksen uit Andelst

c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ja ☐nee

Zo nee, toelichting: :

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ja ☐nee

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

e Is er sprake van isolerende beglazing? ☐ja ☒nee

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ja ☒nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : Alle ramen zijn niet geïsoleerd.

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ja ☒nee
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? :

e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Er is niets geïsoleerd.

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ja ☐nee

Is de kruipruimte droog? ☐meestal ☒ja ☐nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐soms ☐ja ☒nee

Zo ja of soms, toelichting: :

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ja ☒nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐n.v.t ☐ja ☐nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : CV installatie
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ja ☐nee

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

Merk van de installatie(s): : Vaillant HR-gaswandketel

Type(nummer) van de installatie(s): : VHR NL 45/4 S

Installatiedatum van de installatie(s): : 13-11-2013

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : september 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☐ja ☒nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, door wie? :

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ja ☒nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? :

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ja ☒nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ja ☒nee

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

warm water: ☐ja ☐nee

overig, namelijk :

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ja ☒nee

Zo ja, welke? :

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ja ☒nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ja ☒nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐niet bekend ☐ja ☐nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐nader overeen te komen ☐ja ☐nee

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

Functioneren alle zonnepanelen? ☐niet bekend ☐ja ☐nee

Vragenlijst over de woning

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? :

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☐ja ☐nee

Zo ja, welke? :

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: :

Installateur: :

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ja ☐nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: Jaar:

Aantal kWh: :

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? :

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ja ☐nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐n.v.t ☐ja ☐nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Niet bekend.

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Niet bekend.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒niet bekend ☐ja ☐nee

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? :

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ja ☒nee

Zo ja, welke? :

l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ja ☒nee

Zo ja, waar bevindt deze zich? :

Blijft deze achter? : ☐nader overeen te komen ☐ja ☐nee

m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ja ☒nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ja ☐nee

Zo nee, toelichting: :

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ja ☒nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ja ☐nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☐ja ☒nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? :

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ja ☐nee

Zo ja, welke? : In de keuken zitten een paar tegeltjes op het aanrecht los.

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : ca 1985

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ja ☐nee

Zo nee, welke niet? :

d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ja ☐nee

e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ja ☒nee

Zo ja, welke? :

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

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

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : ca 1985

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : ca 1985 en ca 2020

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ja ☐nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ☐ja ☒nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

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

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : Volgens de eigenaren rond 1930. Volgens bag viewer en WOZ waarde loket gemeente Overbetuwe 1950.

Vragenlijst over de woning

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
(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.)

Zo ja, welke en waar? :

c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☒niet bekend ☐ja ☐nee

Zo ja, waar? :

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☒niet bekend ☐ja ☐nee
(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)

f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

g Heeft u elders lekkages gehad? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

h Is de grond verontreinigd? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐n.v.t ☐ja ☐nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐n.v.t ☐ja ☐nee

i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐niet bekend ☒ja ☐nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐n.v.t ☒ja ☐nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : De olietank lag achter de woning/garage. Deze is gesaneerd en verwijderd op 19-03-2026. Zie bijgevoegde documenten en foto's.

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐n.v.t ☒ja ☐nee

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

Zo ja, waar? :

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo ja, waar? :

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐n.v.t ☐ja ☐nee

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, door welk bedrijf? :

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐niet bekend ☐ja ☒nee
(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)

Vragenlijst over de woning

Zo ja, waar? :

m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ja ☐nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : De woning is compleet gerenoveerd/verbouwd na aankoop door de overledene in ca 1985. De garage is toen bij het woonhuis aan gebouwd.

Zo ja, in welk jaartal? : ca 1985

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Aannemersbedrijf Grimm uit Andelst.

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐niet bekend ☐ja ☒nee

Zo ja, welke? :

o Is er sprake van glasvezel internet? ☐niet bekend ☒ja ☐nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ja ☐nee

Zo ja, welke label? : F

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 530,-

Belastingjaar? : 2026

b Wat is de WOZ-waarde? € 615.000,-

Peiljaar? : 01-01-2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 420,-

Belastingjaar? : 2025

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 418,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2025

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 255,-

Elektra: € 76,-

Water: € 12,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : nvt

Te weten: € 0,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3): 2045

Elektriciteit hoog (kWh): 1813

Elektriciteit laag (kWh): 1836

Vragenlijst over de woning

	Elektriciteit totaal (kWh):	3649
	Water (m3):	51
	Stadsverwarming (GJ):	0
	Anders:	nvt
	Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
f	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)*	☐ja ☒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.*	☐ja ☐nee
	Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	€.....
	Duur: :	
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 ☐ja ☐nee
	Is de canon afgekocht?	☒n.v.t ☐ja ☐nee
	Zo ja, tot wanneer? :	
h	Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	☒ja ☐nee
	Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	☐ja ☒nee
	Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :	
i	Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	☐ja ☒nee
	Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? :	
	Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	€.....

11. Garanties

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

12. Nadere informatie

a	Overige zaken *(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)*	: Geen overige informatie vanuit de verkopers. Aan de koopakte zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd;

Vragenlijst over de woning

Ouderdomsclausule:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd werd circa 1950, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Bij de totstandkoming van de verkoopprijs is uitdrukkelijk rekening gehouden met de onderhoudsconditie van het verkochte. Koper is uitdrukkelijk in de gelegenheid gesteld een bouwkundig onderzoek te laten verrichten en heeft hiervan wel/geen gebruik gemaakt.

Eigen bewoning:
Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Derhalve is aan deze koopovereenkomst geen vragenlijst gehecht. De brochure/vragenlijst welke gedurende het verkooptraject aan koper ter hand is gesteld, dient, zoals koper bekend, puur als ter informatief te worden beschouwd. Derhalve kan hieraan geen enkel recht worden ontleend.

Vragenlijst over de woning

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 bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij 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:	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:
Handtekening:	Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:	Witjes Makelaars
Adresgegevens:	Dorpsstraat 3, 6661 EE Elst Gld
Telefoonnummer:	0481-376222
E-mailadres:	info@witjes.com

A Wiekenweg 56-G
3815 KL Amersfoort
T 033 - 202 38 08
M info@tekenplan.nl
W www.tekenplan.nl

OBJECT GEGEVENS

Adres:	Tielsestraat 213
Plaatsnaam:	Andelst
Type object:	Woning

MEETCERTIFICAAT CONFORM BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE

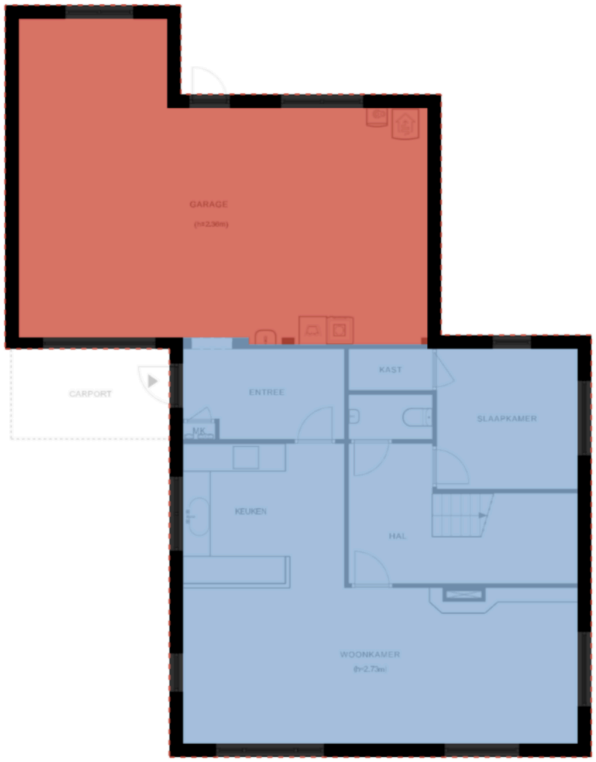
Type meting:	Meetcertificaat A, gebouw op locatie gecontroleerd.
Opgemaakt door:	Tekenplan vastgoedpresentatie
Gecontroleerd door:	Mevr. ir. A.R. Gerritse
Datum:	donderdag 30 april 2026
Ingemeten door:	Tekenplan vastgoedpresentatie

BEPALING OPPERVLAKTE EN INHOUD

Gebruiksoppervlakte wonen:	160,0 m^2
Overige inpandige ruimte:	78,0 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe Bergruimte:	-
Bruto inhoud Hoofdgebouw:	870 m^3
Bruto inhoud Bijgebouw:	-

Dhr. Ing. R. de Groot
Tekenplan vastgoedpresentatie

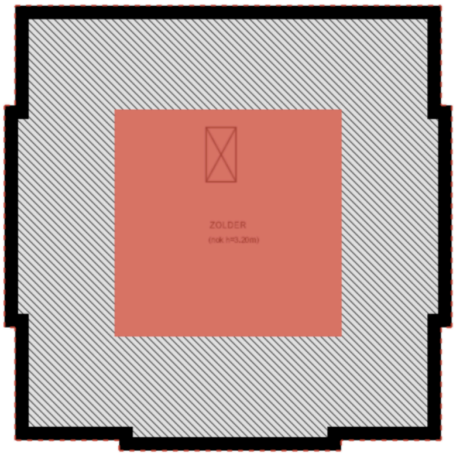
Voor de berekening van de vloeroppervlakten en inhoud is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de branchebrede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de oppervlakte en inhoud zijn berekend volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarentegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleent, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.



GO
76.8 m²

OI
52.8 m²

GO
83.2 m²



OI
25.2 m²

BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE	EXTERNE BERGRUIMTE	VERTICAAL VERKEER/ VIDE/ SCHALMGAT >4M²	TARRA OPPERVLAKTE	HOOGTE < 1.50M
	GO	OI	GGB	EB			

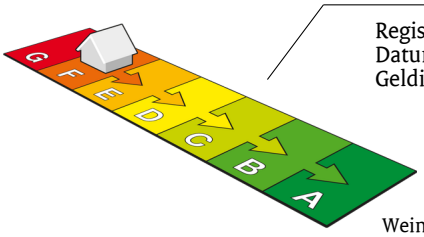
Rijksoverheid

Energielabel woning

Tielsestraat 213
6673AC Andelst

BAG-ID: 1734010000032475

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel F

Registratienummer	194856732
Datum van registratie	29-12-2020
Geldig tot	29-12-2030

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Tjitse Jacob Veenbaas
Examennummer	203255
KvK nummer	62646621

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/ .

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m^2K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m^2K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m^2K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m^2K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m^3 gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m^3 gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m^2K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m^2K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m^2K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m^2K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€1000	€8300	8 jaar	7%
Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
Zonnepanelen (4900 Wattpiek, 27 m2)	€850	€7300	9 jaar	6%
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€800	€3100	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€360	€4600	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	€310	€2800	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een vrijstaande woning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.
(Bron: www.milieucentraal.nl)

Wubben Tank- en Bodemsanering B.V.

Vestiging Moerdijk
Noordhoek 32a
4759 AA Noordhoek
(0168) 40 50 67

Vestiging Zwolle
Slingerbeek 26
8033 DK Zwolle
(038) 333 21 30

Gereedmelding tanksanering

BRL-K902/04

Registratienummer
260200529.01

Opdrachtgever
De heer H. Gerritsen
Heemraadlaan 47
6671 GK, ZETTEN

Tanksaneringsbedrijf
Wubben Tank- en Bodemsanering B.V.
Noordhoek 32a
4759 AA, Noordhoek
Contact: +31168405067

Plaats van inrichting
Tanklocatie
Tielsestraat 213
6673 AC
ANDELST
Nederland

Datum melding
16-02-2026

Datum uitvoering
19-03-2026

Validatie
van den Bos, Bianca

Uitvoerder
Nelemans, Johan

Toepassingsgebied 1 - Saneren van ondergrondse tanks door verwijderen

Tank(nr)	Product	Inhoud (liter)	Opmerkingen
1	Huisbrandolie	5.000	

Nadere omschrijving en eigenschappen van de installatie

Wettelijk bodemonderzoek uitgevoerd	: Ja, door:	Moerdijk Bodemsanering B.V., Verkennend tankonderzoek, kenmerk 519.880.261.r1, d.d. 12 februari 2026.
Bodemverontreiniging	: Nee:	Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
Tank zelf gereinigd of door BRL-K905 bedrijf, labelnummers	: Ja, door:	ADJ Milieutechniek B.V. te Werkendam, afvalstroomnummer 109310524814, projectnummer 260413.
Tank afgevoerd/overgedragen	: Ja, aan :	P. Knobel & Zn. b.v. te Roosendaal, verschrotingsverklaring d.d. 23 maart 2026.
Tankput aanvulmateriaal	: Ja, herkomst:	De Hoop Bouwgrondstoffen Prestatieverklaring Identificatie O920-4 / Techn. spec. nr. TS 18-01-07 - weegbonnr. 35.529.
Leidingwerk	: Gereinigd en verwijderd:	Al het leidingwerk.
Afvalstoffen uit de tank	: Afgevoerd naar:	ADJ Milieutechniek B.V. te Werkendam, afvalstroomnummer 109310524814, projectnummer 260413.

Opmerkingen
ODRA zaaknummer N26IP.0219.

Wubben Tank- en Bodemsanering B.V.

Vestiging Moerdijk
Noordhoek 32a
4759 AA Noordhoek
(0168) 40 50 67

Vestiging Zwolle
Slingerbeek 26
8033 DK Zwolle
(038) 333 21 30

Tanksaneringscertificaat

BRL-K902/04

Registratienummer
260200529.02

Opdrachtgever
De heer H. Gerritsen
Heemraadlaan 47
6671 GK, ZETTEN

Tanksaneringsbedrijf
Wubben Tank- en Bodemsanering B.V.
Noordhoek 32a
4759 AA, Noordhoek
Contact: +31168405067

Plaats van inrichting
Tanklocatie
Tielsestraat 213
6673 AC
ANDELST
Nederland

Datum melding
16-02-2026

Datum uitvoering
19-03-2026

Validatie
van den Bos, Bianca

Uitvoerder
Nelemans, Johan

Tankgegevens:

Tank(nr)	Product	Inhoud (liter)	Opmerkingen
1	Huisbrandolie	5.000	

Nadere omschrijving en eigenschappen van de installatie

Wettelijk bodemonderzoek uitgevoerd	: Ja, door:	Moerdijk Bodemsanering B.V., Verkennend tankonderzoek, kenmerk 519.880.261.r1, d.d. 12 februari 2026.
Bodemverontreiniging	: Nee:	Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
Tank zelf gereinigd of door BRL-K905 bedrijf, labelnummers	: Ja, door:	ADJ Milieutechniek B.V. te Werkendam, afvalstroomnummer 109310524814, projectnummer 260413.
Tank afgevoerd/overgedragen	: Ja, aan :	P. Knobel & Zn. b.v. te Roosendaal, verschrotingsverklaring d.d. 23 maart 2026.
Tankput aanvulmateriaal	: Ja, herkomst:	De Hoop Bouwgrondstoffen Prestatieverklaring Identificatie O920-4 / Techn. spec. nr. TS 18-01-07 - weegbonnr. 35.529.
Leidingwerk	: Gereinigd en verwijderd:	Al het leidingwerk.
Afvalstoffen uit de tank	: Afgevoerd naar:	ADJ Milieutechniek B.V. te Werkendam, afvalstroomnummer 109310524814, projectnummer 260413.

Opmerkingen
ODRA zaaknummer N26IP.0219.

Verklaring van Kiwa Nederland B.V.
Op grond van onderzoek, alsmede regelmatig door Kiwa uitgevoerde audits, worden de door bovengenoemde tanksaneringsbedrijf uitgevoerde tanksaneringswerkzaamheden, die gespecificeerd zijn op dit certificaat, geacht te voldoen aan de Kiwa beoordelingsrichtlijn BRL-K902/04.

Verklaring van het tanksaneringsbedrijf
Het tanksaneringsbedrijf verklaart dat de tanksaneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften zoals die zijn vastgelegd in beoordelingsrichtlijn BRL-K902/04.

Wenken voor de afnemer
Bij ontvangst van het certificaat controleren of dit volledig is ingevuld.

Indien de tanksanering of certificaat niet in orde wordt bevonden, dient u contact op te nemen met:
1. Het tanksaneringsbedrijf;
2. Kiwa Nederland B.V.

kiwa
GECERTIFICEERD
BRL K902

Kiwa Nederland B.V.
Sir Winston Churchill-laan 273
Postbus 70, 2280 AB Rijswijk
Telefoon 088 998 44 00
Internet www.kiwa.nl

Een exemplaar van dit certificaat is bestemd voor: Opdrachtgever, tanksaneringsbedrijf, hoofdaannemer (2x)

Moerdijk Bodemsanering B.V.

Vestiging Moerdijk
Noordhoek 32a
4759 AA Noordhoek
(0168) 40 39 96

Vestiging Zwolle
Slingerbeek 26
8033 DK Zwolle
(038) 333 21 30

info@moerdijkbodemsanering.nl
www.moerdijkbodemsanering.nl

Verkennend tankonderzoek

Tielsestraat 213 te Andelst

Opdrachtgever :	Dhr. H. Gerritsen Heemraadlaan 47 6671 GK Zetten
Kenmerk :	519.880.261.r1
Datum :	12 februari 2026
Auteur :	R.H. Snijder
Gecontr. :	S.A.C. Schrauwen

SINDS 1995

IBAN NL41 RABO 0141 133 929
Rabobank 14.11.33.929
BIC code RABONL2U

BTW nr. NL803941717B.01
KvK Breda nr. 20077428

Op al onze aanbiedingen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 1

2 VOORONDERZOEK 2
2.1 Algemeen en bronvermelding 2
2.2 Historische en actuele gegevens onderzoekslocatie 2
2.3 Bodemonderzoeken/-saneringen 4
2.4 Bodemopbouw en geohydrologie 5
2.5 Hypothese 5

3. VELDWERK 6
3.1 Uitvoering van het veldwerk 6
3.2 Resultaten van het veldwerk 6
3.3 Afwijkende bodemkenmerken 6

4. CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK 7
4.1 Uitvoering van het chemisch-analytisch onderzoek 7
4.2 Toetsingscriteria 7
4.3 Interpretatie analyseresultaten 8

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 10

6. VERANTWOORDING 11

7. LITERATUURLIJST 12

BIJLAGEN

1a. Situatieschets met geplaatste boringen
1b. Kadastrale tekening
1c. Foto's onderzoekslocatie
2. Boorprofielen
3. Analyseresultaten en toetsingstabellen grond en grondwater

1. INLEIDING

In opdracht van meneer Gerritsen heeft Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend tankonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Tielsestraat 213 te Andelst.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen tanksanering.

Het doel van dit verkennend tankonderzoek is vaststellen of de aanwezigheid van de ondergrondse brandstoftank heeft geleid tot verhogingen aan verontreinigde stoffen boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte.

Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht.

Als uitgangspunt voor de onderzoeksstrategie is de werkwijze conform de NEN 5725 (vooronderzoek) en de NEN 5740 (uitvoering verkennend onderzoek) conform het protocol VEP-OO gehanteerd.

In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de locatiegegevens, de verrichte veldwerkzaamheden, het chemisch-analytisch onderzoek en de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. Tot slot worden de verzamelde gegevens over de grond- en grondwaterkwaliteit getoetst aan de huidige richtlijnen en worden aanbevelingen geformuleerd.

Moerdijk Bodemsanering B.V. is in het bezit van het Procescertificaat veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek conform de BRL 2000. Het veldwerk is derhalve verricht onder dit certificaat op basis van de richtlijnen in protocol 2001. De grondwaterbemonstering is verricht onder dit certificaat op basis van de richtlijnen in protocol 2002. Moerdijk Bodemsanering B.V. verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van de BRL 2000 en de daarbij behorende protocollen.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen en bronvermelding

Alvorens het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd is een vooronderzoek verricht conform de NEN 5725-norm; strategie A-Bodemonderzoek. Op basis van het vooronderzoek is bepaald of in het verleden mogelijk (meer) bodembedreigende activiteiten zijn ontplooid.

Bij het verzamelen van de historische gegevens zijn verschillende bronnen geraadpleegd. In onderstaande tabel is vermeld welke bronnen hiervoor gebruikt zijn en welke informatie daar globaal te vinden is. In de hierna volgende paragrafen zijn de resultaten van het vooronderzoek toegelicht.

Tabel 1. Geraadpleegde bronnen vooronderzoek

Internet	
www.bodemloket.nl	Indicatie aanwezigheid (ernstige) bodemverontreiniging of bodembedreigende activiteiten.
www.bagviewerkadaster.nl	De Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) zijn onderdeel van het overheidsstelsel van basisregistraties. Op de kaart kunnen adresgegevens eenvoudig verkregen worden, alsmede het bouwjaar van de aanwezige gebouwen en het gebruiksdoel van het gebouw.
www.dinoloket.nl	Indicatie bodemopbouw en geohydrologie.
www.topotijdreis.nl	Indicatie historisch gebruik van de onderzoekslocatie (o.a. bebouwing).
www.archeologieinnederland.nl	Verwachtingskans archeologische monumentenkaart (AMK).
Gemeente Overbetuwe en Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA)	
Milieuvergunning	Veel inrichtingen (bedrijven en instellingen) hebben een omgevingsvergunning nodig. Aan de verlening van een vergunning kunnen voorschriften worden verbonden.
Bodemonderzoeken	Op de locatie of in de directe omgeving kunnen reeds bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Deze kunnen een indicatie geven van de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.
Tankenbestand	Indicatie aanwezigheid (ondergrondse) brandstoftank(s).
Asbestkansenkaart	Verwachtingskans aantreffen asbest in de bodem.

2.2 Historische en actuele gegevens onderzoekslocatie

De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie F, nummer 2948 en heeft een oppervlakte van 755 m^2. De locatie betreft een vrijstaande woning met tuin. Het onderzoek beperkt zich tot de tanklocatie.

Een situatieschets van de locatie is opgenomen in bijlage 1a; een kadastrale kaart is opgenomen in bijlage 1b. In bijlage 1c zijn enkele foto's opgenomen van de huidige situatie. In tabel 2 staan de historische, huidige en toekomstige gegevens over de locatie vermeld.

Tabel 2. Historisch, huidig en toekomstig bodemgebruik onderzoekslocatie

Historisch	
Gebruik locatie	De woning op de locatie is omstreeks 1950 gerealiseerd.
Voormalige bodembedreigende activiteiten	Zie huidig, voor het overige niet bekend.
Ophoging en demping	Niet bekend.
Overige voormalige bodembedreigende activiteiten in de nabijheid van de locatie	Tielsestraat 182: Loonbedrijf (vanaf: 1945, eind: 1995), Machine en apparatenreparatiebedrijf (vanaf: 1986, eind: 1995), Grondwerken bedrijf (vanaf: 1986, eind: 1995) Dieseltank bovengronds (vanaf: 1986, eind: 1995), Afgewerkte olietank (vanaf: 1986, eind: 1995). Tielsestraat 184: Autohandel (vanaf: 1992, eind: onbekend), Benzine service station (vanaf: onbekend, eind: onbekend), Autoreparatiebedrijf (vanaf: 1991, eind: onbekend), autoplaatspuiterij (vanaf: 1922, eind: onbekend), autowasserij (vanaf: onbekend, eind: onbekend), HBO-tank ondergronds (vanaf: onbekend, eind: onbekend), Afgewerkte olietank (vanaf: onbekend, eind: onbekend). Tielsestraat 215: Verf- en verfwarendetailhandel (vanaf: 1968, eind: 1982), Schildersbedrijf (vanaf:1986, eind: 1982), Chemische grondstoffen en chemicaliën groothandel (vanaf: 1986, eind: 1982).
Explosieven en archeologie	Niet bekend.
Calamiteiten	Niet bekend.
Huidig	
Locatie-inspectie	De terreinverkenning is, voorafgaand aan het veldwerk, op 23 januari 2026 uitgevoerd door de heer M. Brugman. Tijdens de locatie-inspectie is geconstateerd dat de tank (deels) is vrij gegraven. Voor het overige zijn geen bijzonderheden aangetroffen.
Gebruik locatie	Wonen.
Terreinverharding	Onverhard, klinkers.
Bodembedreigende activiteiten	Ondergrondse HBO tank, circa 5.000 liter. Het vul/peilpunt bevindt zich bovenop de tank, het ontluchtingspunt is niet (zichtbaar) meer aanwezig maar bevond zich nabij de tanklocatie.
Asbest aanwezig	Niet bekend.
Geval van ernstige bodemverontreiniging	Niet bekend.
Gebruik directe omgeving	Woondoeleinden.
Toekomstig	
Opmerking	Het voornemen is om de tank te reinigen en te verwijderen (conform richtlijnen Kiwa).

Luchtfoto onderzoekslocatie

(bron: Google Earth)

2.3 Bodemonderzoeken/-saneringen

Tabel 3. Bodemonderzoeken en/of -saneringen op de onderzoekslocatie en in de directe nabijheid ervan

Type onderzoek	Onderzoeksbureau	Kenmerk	Datum	Resultaat
Op de onderzoekslocatie				
-	-	-	-	-
In de omgeving van de onderzoekslocatie				
Tielsestraat 184				
Nulsituatie bodemonderzoek en nader bodemonderzoek	Fugro Milieu Concult B.V.	D-1530/135 D-7240/120	18-07-1996 05-02-1998	BG: minerale olie >I OG: PAK, minerale olie >I, zware metalen >Aw GW: benzeen, xylenen, minerale olie >I, tolueen, ethylbenzeen >S Ondergrondse HBO tank: BG: minerale olie >T t.p.v. ontluchtingspunt OG: <D GW: <D
Verkennend tankonderzoek	Moerdijk Bodemsanering B.V.	519.593.191.r1	14-06-2019	GR: <AW GW: <S
Tielsestraat 180-182				
Inventariserend bodemonderzoek	De Klinker Milieu Adviesbureau	990120TA.110	03-05-1999	BG: minerale olie >T OG: niet onderzocht GW: minerale olie >S

Op de locatie zijn geen (relevante) bodemonderzoeken en/of saneringen verricht. In de omgeving hiervan zijn enkele bodemonderzoeken verricht. De resultaten hiervan (en van de vermelde rapporten hierboven) hebben geen invloed op de bodem ter plaatse van de onderhavige onderzoekslocatie.

Bodemkwaliteitskaart
Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Overbetuwe (nota Bodembeheer) valt de bovengrond op de locatie in de kwaliteitsklasse 'wonen' en de ondergrond in kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'.

2.4 Bodemopbouw en geohydrologie

Voor het verkrijgen van inzicht in de regionale bodemopbouw en de geohydrologische gegevens van de omgeving is gebruik gemaakt van de Grondwaterkaart van Nederland. Ter plaatse kunnen de volgende geohydrologische eenheden worden onderscheiden:

Tabel 4. Geohydrologische gegevens

Globale diepte (m -mv)	Geohydrologische eenheid	Samenstelling
0 - 4	Deklaag	Klei
4 - 28	Eerste watervoerend pakket	Uiterst grof tot matig grof grindhoudend zand
28 - 36	Scheidende laag	Zandige klei

De horizontale stromingsrichting van het freatisch grondwater is globaal zuidwestelijk gericht, maar zal mogelijk worden beïnvloed door lokale ontwateringsmiddelen (sloten, kabels en leidingen). De locatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

2.5 Hypothese

Als uitgangspunt voor de onderzoeksstrategie zal de NEN 5740 gehanteerd worden. Het bodemonderzoek heeft een zogenaamd retrospectief karakter, dit wil zeggen dat het onderzoek primair gericht is op reeds opgetreden (bodem)verontreiniging.

De afbakening van het onderzoek betreft de tanklocatie. Op basis van de hierboven weergegeven informatie wordt de volgende hypothese met bijbehorende onderzoeksstrategie toegepast:

Tabel 5. Onderzoeksstrategie

Deellocatie(s)	Strategie	Mogelijke parameter(s) in grond	Mogelijke parameter(s) in grondwater
Ondergrondse HBO tank, circa 5.000 liter	VEP-OO	Minerale olie	Minerale olie

3. VELDWERK

3.1 Uitvoering van het veldwerk

Ter plaatse zijn de volgende werkzaamheden verricht:

Tabel 6. Veldwerkzaamheden

Deellocatie	Veldwerk
Ondergrondse HBO tank, circa 5.000 liter	2 x boring tot 0,5 meter beneden onderzijde tank 1 x boring welke wordt afgewerkt met een peilbuis

3.2 Resultaten van het veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd conform de protocollen 2001 en 2002. De veldwerkzaamheden zijn verricht op 23 januari 2026. De peilbuis is, na enkele malen te zijn afgepompt, op 2 februari 2026 bemonsterd. Alle veldwerkzaamheden zijn verricht door de erkende veldwerker M. Brugman. In bijlage 1a zijn de boorposities weergegeven.

De bodem ter plaatse is globaal als volgt opgebouwd:
Vanaf maaiveld is tot circa 1,5 m -mv een zandpakket aangetroffen. Hieronder bevindt zich tot circa 3,0 m -mv (einde boordiepte) leem. Het vrijgekomen boormateriaal is zintuiglijk beoordeeld op geur, kleur en samenstelling en beschreven in boorprofielen (zie bijlage 2).

In de volgende tabel zijn de veldgegevens van het grondwater opgenomen.

Tabel 7. Veldgegevens grondwater

Peilbuis (filterstelling in m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	Zuurgraad (pH)	Elektrisch geleidingsvermogen (Ec in µS/cm)	Troebelheid (NTU)	Afwijkingen
01 (2,00 - 3,00)	1,70	6,2	670	9,5	geen

De zuurgraad (pH), het elektrisch geleidingsvermogen (EC) en de troebelheid (NTU) van het grondwater zijn normaal te noemen voor dit type bodem.

3.3 Afwijkende bodemkenmerken

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel op het maaiveld in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

4. CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK

4.1 Uitvoering van het chemisch-analytisch onderzoek

De volgende analyses zijn uitgevoerd door het geaccrediteerde milieulaboratorium Eurofins Analytico te Barneveld:

Tabel 8. Analyses

Code	Monster(s)	Analyse grond	Analyse grondwater
M01	01 (1,50 - 2,00) 02 (1,50 - 2,00) 03 (1,50 - 2,00)	Minerale olie	-
GW01	01 (2,00 - 3,00)	-	Minerale olie en btexn

4.2 Toetsingscriteria

De analyseresultaten van de grond worden beoordeeld aan de hand van bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit en bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor bodemverontreinigingen die veroorzaakt zijn tussen 1 januari 1987 en 1 januari 2024 is de zorgplicht uit de Wet bodembescherming van kracht.

De volgende toetsingswaarden worden onderscheiden voor grond:
- LN: Landbouw/natuur, het gehalte in onbelaste natuurgebieden en landbouwgronden;
- WO: Klasse wonen, het maximale gehalte waarbij de bodemkwaliteit duurzaam geschikt is voor de bodemfunctieklasse wonen;
- IND: Klasse industrie, het maximale gehalte waarbij de bodemkwaliteit duurzaam geschikt is voor de bodemfunctieklasse industrie;
- MV: Matig verontreinigd, de concentratie van de stof is groter dan de klasse industrie vermelde waarde en kleiner of gelijk aan de interventiewaarde;
- SV: Sterk verontreinigd, de concentratie van de stof is groter dan de interventiewaarde.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m^3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit.

De analyseresultaten zijn met behulp van het (voorlopige) toetsingsinstrument BoToVa (T130), samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) getoetst.

Vanuit de Omgevingswet zijn voor grondwater geen direct geldende maximale normwaarden opgenomen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn signaleringswaarden grondwater opgenomen, welke door de lokale overheid in overweging moeten worden genomen bij de uitvoering van grondwaterkwaliteitsbeheer. De nieuwe toetsingscriteria van het grondwater zijn nog niet bekend. De analyseresultaten zijn met behulp van het 'oude' toetsingsinstrument BoToVa (T13), kwaliteit van grondwater volgens Wbb (water) getoetst. De interventiewaarden (signaalwaarden) worden hierin weergegeven.

Besluit bodemkwaliteit (BBK)
Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Regeling bodemkwaliteit 2022 (Rbk 2022) stellen regels aan kwaliteitsborging bij bodembeheer, de milieuverklaringen bodemkwaliteit en regels voor het verhandelen van bouwstoffen. De regels hebben te maken met de milieubelastende activiteiten toepassen van bouwstoffen en toepassen van grond of baggerspecie uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De analyseresultaten zijn met behulp van het (voorlopige) toetsingsinstrument BoToVa (T101), beoordeling kwaliteitsklassen van grond en baggerspecie bij toepassen op of in de landbodem) indicatief getoetst aan de toetsingswaarden van de Regeling bodemkwaliteit.

4.3 Interpretatie analyseresultaten

De volgende tabellen geven een overzicht van de analyseresultaten van de grondmonsters en het grondwatermonster. De analyseresultaten en toetsingswaarden zijn opgenomen in bijlage 3.

Tabel 9. Interpretatie van de analyseresultaten van de grondmonsters

Code	Monsters (m -mv)	WO	IND	MV	SV	Indicatief BBK
M01	01 (1,50 - 2,00) 02 (1,50 - 2,00) 03 (1,50 - 2,00)	-	-	-	-	Landbouw/natuur

Tabel 10. Interpretatie van de analyseresultaten van het grondwatermonster

Code	Monsters (m -mv)	>V (voorkeurswaarde)	>S (signaleringswaarde)
GW01	01 (2,00 - 3,00)	-	-

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden afgeleid:

- In de ondergrond, nabij de tank, ter plaatse van de boringen 01, 02 en 03 (M01) is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.

- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 (GW01) zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie en btexn aangetroffen.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van meneer Gerritsen heeft Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend tankonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Tielsestraat 213 te Andelst.
Het bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen tanksanering.

De locatie betreft een vrijstaande woning met tuin en heeft een oppervlakte van 755m^2.
Het onderzoek beperkt zich tot de tanklocatie. Op de locatie is een ondergrondse HBO tank aanwezig met een inhoud van circa 5.000 liter.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de ondergrond, nabij de tank, ter plaatse van de boringen 01, 02 en 03 (M01) is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 (GW01) zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie en btexn aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese 'verdachte locatie' kan worden verworpen aangezien geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De tank kan derhalve zonder aanvullende maatregelen worden gesaneerd door een Kiwa-erkend tanksaneringsbedrijf.

6. VERANTWOORDING

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Opgemerkt wordt echter, dat het onderhavige onderzoek gebaseerd is op het uitvoeren van een beperkt aantal boringen en het onderzoeken van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van de grond en/of het grondwater aanwezig zijn, welke tijdens uitvoering van het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. Moerdijk Bodemsanering B.V. is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard dan ook.

7. LITERATUURLIJST

1. NEN 5725, Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek.

2. NEN 5740, Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond.

3. NEN5707+C2, Bodem – Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond.

4. NEN 5897+C2– Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat.

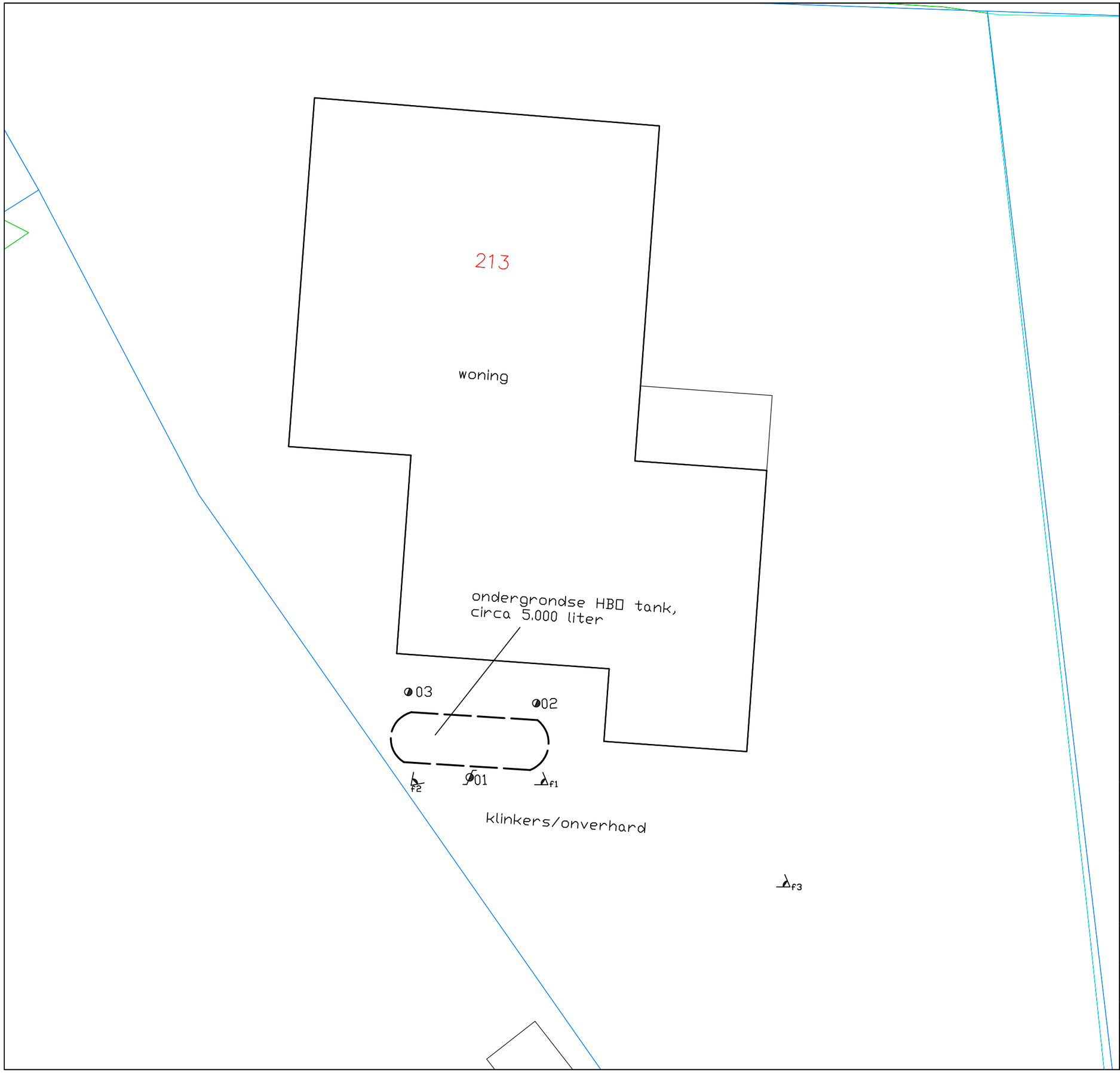
5. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), bijlage IIA.

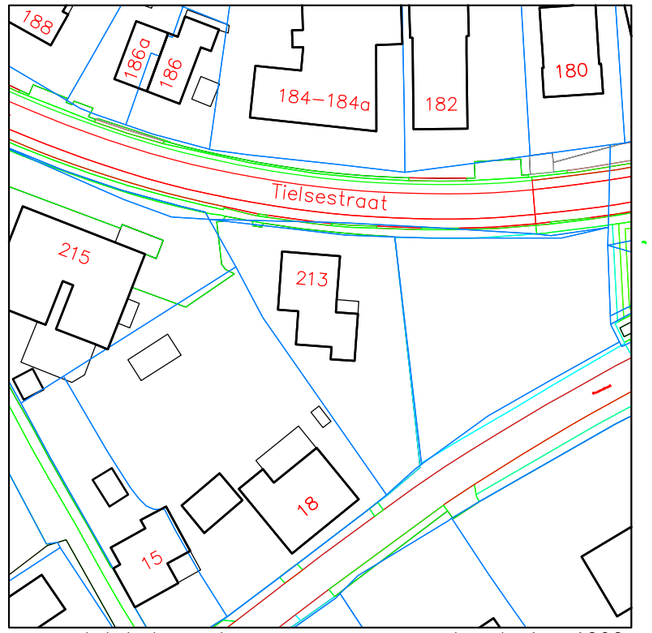
6. Regeling bodemkwaliteit, bijlage B.

B I J L A G E N

BIJLAGE 1A

SITUATIESCHETS MET BOORPUNTEN





overzichtskaart schaal: 1 : 1000

onderzoekslocatie

fotopunt

boring

peilbuis

0 1 5

Moerdijk
Bodemsanering B.V.

Situatieschets met boorlocaties

Schaal: 1 : 100	Get.: RS	Datum: 12-2-2026
Projekt: Tielsestraat 213 te Andelst		
Projekt nr: 519.880.261		
Opdr. g. : Dhr. H. Gerritsen		
Formaat A3		bijlage: 1a

BIJLAGE 1B

KADASTRALE KAART

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Valburg
Sectie	F
Perceel	2948

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

BIJLAGE 1C

FOTO'S
ONDERZOEKSLOCATIE

Bijlage 1c; Foto’s onderzoekslocatie

Foto 1

Foto 2

Foto 3

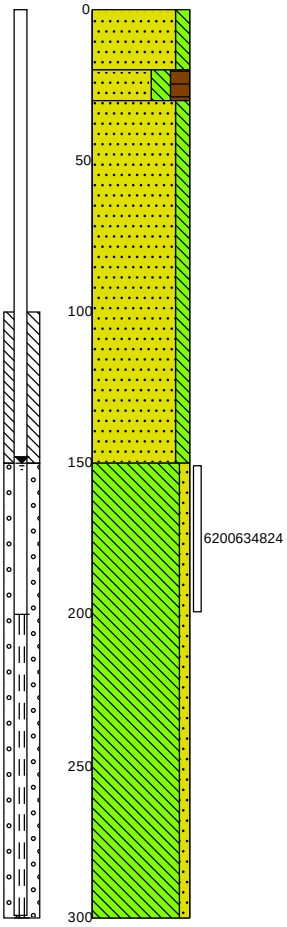
BIJLAGE 2

BOORPROFIELEN

Boring: 01

Boormeester: Max Brugman

Datum: 23-1-2026



0 — Zand uiterst fijn, matig siltig, neutraal cremebeige, Edelmanboor

20 — Zand uiterst fijn, sterk siltig, sterk humeus, donker zwartbruin, Edelmanboor

30 — Zand uiterst fijn, matig siltig, neutraal bruinbeige, Edelmanboor

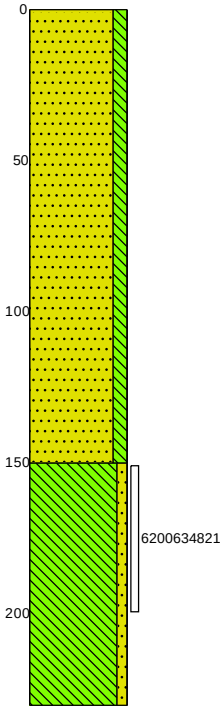
150 — Leem, zwak zandig, donker cremebeige, Edelmanboor

300

Boring: 02

Boormeester: Max Brugman

Datum: 23-1-2026



0 — Zand uiterst fijn, matig siltig, neutraal bruinbeige, Edelmanboor

150 — Leem, zwak zandig, donker cremebeige, Edelmanboor

230

Projectnaam: Tielsestraat 213 Andelst

Projectcode: 519.880.261

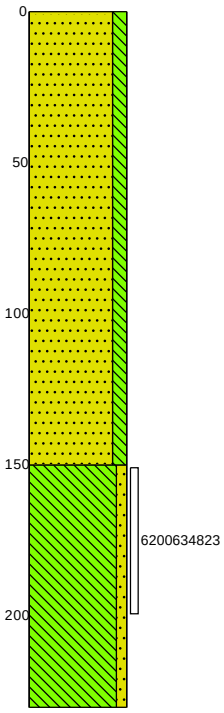
Pagina 1 / 2

Moerdijk Bodemsanering B.V.

Boring: 03

Boormeester: Max Brugman

Datum: 23-1-2026



0

Zand uiterst fijn, matig siltig, neutraal bruinbeige, Edelmanboor

150

Leem, zwak zandig, donker cremebeige, Edelmanboor

230

Projectnaam: Tielsestraat 213 Andelst	Moerdijk Bodemsanering B.V.
Projectcode: 519.880.261	**Pagina 2 / 2**

Legenda (conform NEN 5104)

grind

- Grind, siltig
- Grind, zwak zandig
- Grind, matig zandig
- Grind, sterk zandig
- Grind, uiterst zandig

zand

- Zand, kleïig
- Zand, zwak siltig
- Zand, matig siltig
- Zand, sterk siltig
- Zand, uiterst siltig

veen

- Veen, mineraalarm
- Veen, zwak kleïig
- Veen, sterk kleïig
- Veen, zwak zandig
- Veen, sterk zandig

klei

- Klei, zwak siltig
- Klei, matig siltig
- Klei, sterk siltig
- Klei, uiterst siltig
- Klei, zwak zandig
- Klei, matig zandig
- Klei, sterk zandig

leem

- Leem, zwak zandig
- Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

- zwak humeus
- matig humeus
- sterk humeus
- zwak grindig
- matig grindig
- sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

- geroerd monster
- ongeroerd monster
- volumering

overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand
- slib
- water

peilbuis

- blinde buis
- casing
- hoogste grondwaterstand
- gemiddelde grondwaterstand
- laagste grondwaterstand
- zand afdichting
- bentoniet/mikoliet/klei afdichting
- grind afdichting
- filter

Onafhankelijkheidsverklaring kritische functie

Algemeen

Projectnummer: **519.880.261**
Locatie: **Tielsestraat 213 te Andelst**

BRL

BRL 2000	Procescertificaat veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek	**X**
BRL 6000	Procescertificaat milieukundige begeleiding van graven in de bodem en saneren van de bodem	

Protocol

2001	Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen	**X**
2002	Het nemen van grondwatermonsters	**X**
2018	Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem	
6005	Milieukundige begeleiding van graven in de bodem en saneren van de bodem	

Verklaring	**Ja**	**Nee**	**Naam**	**Handtekening**
Ik verklaar dat de werkzaamheden onafhankelijk van de opdrachtgever zijn uitgevoerd conform de eisen uit de hierboven aangekruiste BRL en de daarbij behorende protocollen.	X		M. Brugman	

BIJLAGE 3

ANALYSERESULTATEN EN TOETSINGSWAARDEN

Uw Project	**Tielsestraat 213 Andelst (519.880.261)**
Certificaat	**AR-421-2026-011762-01**
Toetsing	**BoToVa T101 Beoordeling kwaliteitsklassen van grond en baggerspecie bij toepassen op of in de landbodem**
Versie	**2.0.18**
Toetsingsdatum	**28 January 2026 17:09**

Analyse	Eenheid	**01 (150-200) 02 (150-200) 03 (150-200)**			RAG	LAN	WON	IND	STV
		G.W.	**G.S.S.D**	**Oordeel**					
Bodemtype correctie									
Fractie < 2 µm		25		#					
Organische stof volgens gloeiverlies methode		3.9							
Bodemkundige analyses									
Droge stof	% [w/w]	75.8	75.8	@					
Organische stof	% [w/w DM]	3.9	3.9						
Gloeirest	% [w/w DM]	95.7							
Minerale olie									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg [DM]	< 3.0	5.38	@					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg [DM]	< 5.0	8.97	@					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg [DM]	< 5.0	8.97	@					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg [DM]	< 11	19.7	@					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg [DM]	< 5.0	8.97	@					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg [DM]	< 6.0	10.8	@					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg [DM]	< 35	<62.8	In	38	190	190	500	5000

Eurofins Nr.	Monsteromschrijving	Datum Monstername	Eindoordeel
421-2026-00031778	01 (150-200) 02 (150-200) 03 (150-200)	23-01-2026	Klasse landbouw/natuur

Legenda

#	Aangenomen waarde
G.W.	Gemeten waarde
G.S.S.D.	Gestandaardiseerde meetwaarde
RAG	<= Rapportagegrens dan wel landbouw/natuur
LAN	Kwaliteitseis landbouw/natuur
WON	Kwaliteitseis wonen
IND	Kwaliteitseis industrie
STV	Kwaliteitseis sterk verontreinigd
@	Geen toetsoordeel mogelijk
In	Oordeel landbouw/natuur

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan eol.helpdesk@eurofins.com

Watermonster toetsing tabellen

Toetstabel watermonster: 01-1-1

Watermonster	01-1-1		
Datum monster	02-02-2026		
Traject (cm -mv)	200,0 - 300,0		
Toetsing			T.1001 BKL Landelijk
Toetsdatum			11-02-2026
Monsterconclusie			Voldoet aan Signaleringsparameters
	Meetwaarden	Eenheid	Oordeel
Aromatische verbindingen			
BTEX (som)	< 0,9	µg/l	
Xylenen (som, 0.7 factor)	0,21	µg/l	
Benzeen	< 0,2	µg/l	<= S
Ethylbenzeen	< 0,2	µg/l	<= S
Tolueen	0,5	µg/l	<= S
Xylenen (som)	< 0,21	µg/l	<= S
meta-/para-Xyleen (som)	< 0,2	µg/l	
ortho-Xyleen	< 0,1	µg/l	
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	0,99	µg/l	[2]
Overige (organische) verbindingen			
Minerale olie C10 - C12	< 10	µg/l	<= S
Minerale olie C10 - C40	< 50	µg/l	<= S
Minerale olie C12 - C16	< 10	µg/l	<= S
Minerale olie C16 - C21	< 10	µg/l	<= S
Minerale olie C21 - C30	< 15	µg/l	<= S
Minerale olie C30 - C35	< 10	µg/l	<= S
Minerale olie C35 - C40	< 10	µg/l	<= S
PAK			
PAK 10 VROM (som, interventiefactor)		-	----------[11]
Naftaleen	< 0,02	µg/l	<= S
PAK 10 VROM	< 0,014	µg/l	[2]

Legenda

Parameter oordelen

<= S	: <= Signaleringparameter
> S	: > Signaleringparameter
#	: verhoogde rapportagegrens

Parameter meldingen

2	: Enkele parameters ontbreken in de som
6	: Heeft geen normwaarde: zorgplicht van toepassing
7	: Heeft andere normwaarde: zorgplicht van toepassing
11	: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
38	: Bij antropogene bron: > voormalige interventiewaarde
41	: Verhoogde rapportagegrens geconstateerd

Normentabel T.1001 BKL Landelijk

		Signaleringsparameter
ANORGANISCHE VERBINDINGEN		
cyanide-complex	µg/l	1500
cyanide-vrij	µg/l	1500
thiocyanaat (anion)	µg/l	1500
AROMATISCHE VERBINDINGEN		
benzeen	µg/l	30
ethylbenzeen	µg/l	150
fenol	µg/l	2000
som cresol-isomeren	µg/l	200
som xyleen-isomeren	µg/l	70
styreen	µg/l	300
tolueen	µg/l	1000
BESTRIJDINGSMIDDELEN		
2-methyl-4-chloorfenoxyazijnzuur	µg/l	50
alfa-endosulfan	µg/l	5
atrazine	µg/l	150
carbaryl	µg/l	60
carbofuran	µg/l	100
heptachloor	µg/l	0.3
som 2 organotin verbindingen (tributyltin en trifenyltin)	µg/l	0.7
som 2,4'-, 4,4'-DDT, 2,4'-, 4,4'-DDD, 2,4'- en 4,4'-DDE	µg/l	0.01
som aldrin, dieldrin en endrin	µg/l	0.1
som chloordaan (som cis- en trans-)	µg/l	0.2
som heptachloorepoxide (som cis- en trans-)	µg/l	3
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN		
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	300
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	130
1,1-dichloorethaan	µg/l	900
1,1-dichlooretheen	µg/l	10
1,2-dichloorethaan	µg/l	400
chloorbenzeen	µg/l	180
chlooretheen (vinylchloride)	µg/l	5
dichloormethaan	µg/l	1000
hexachloorbenzeen	µg/l	0.5
pentachloorbenzeen	µg/l	1
pentachloorfenol	µg/l	3
som 1- en 2-chloornaftaleen	µg/l	6
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	µg/l	80
som 6 dichloorfenolen (Bbk, 1-1-2008)	µg/l	30
som 7 polychloorbifenylen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180	µg/l	0.01
som dichloorbenzeen-isomeren	µg/l	50
som dichlooretheen-isomeren	µg/l	20
som monochlooraniline-isomeren	µg/l	30
som monochloorfenol-isomeren	µg/l	100
som tetrachloorbenzeen-isomeren	µg/l	2.5
som tetrachloorfenol-isomeren	µg/l	10
som trichloorbenzenen (som 1,2,3- en 1,2,4- en 1,3,5-)	µg/l	10
som trichloorfenol-isomeren	µg/l	10
tetrachlooretheen (per)	µg/l	40
tetrachloormethaan (tetra)	µg/l	10
tribroommethaan	µg/l	630
trichlooretheen (tri)	µg/l	500
trichloormethaan (chloroform)	µg/l	400
METALEN		
antimoon	µg/l	20
arseen	µg/l	60
barium	µg/l	625
cadmium	µg/l	6
chroom	µg/l	30
kobalt	µg/l	100
koper	µg/l	75
kwik	µg/l	0.3
lood	µg/l	75

		Signaleringsparameter
molybdeen	µg/l	300
nikkel	µg/l	75
zink	µg/l	800
OVERIG		
cyclohexanon	µg/l	15000
minerale olie	µg/l	600
pyridine	µg/l	30
som 7 ftalaten (Bbk, 1-1-2008)	µg/l	5
tetrahydrofuraan	µg/l	300
tetrahydrothiofeen	µg/l	5000
PAK		
antraceen	µg/l	5
benzo(a)antraceen	µg/l	0.5
benzo(a)pyreen	µg/l	0.05
benzo(ghi)peryleen	µg/l	0.05
benzo(k)fluorantheen	µg/l	0.05
chryseen	µg/l	0.2
fenantreen	µg/l	5
fluorantheen	µg/l	1
indeno(1,2,3-cd)pyreen	µg/l	0.05
naftaleen	µg/l	70
THIOFENEN		
som a-, b- en c-HCH	µg/l	1

Moerdijk Bodemsanering B.V.
Dhr. Roy Hereijgers
Slingerbeek 26
ZWOLLE
Nederland

Analysecertificaat

Datum: 28-01-2026

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	AR-421-2026-011762-01
Uw project/verslagnummer	519.880.261
Uw projectnaam	Tielsestraat 213 Andelst
Opdrachtnummer	421-2026-011762
Projectafspraak	-
Ontvangst monster(s) op	23-01-2026
Uw Monsternemer	-
Startdatum analyse	23-01-2026
Datum einde analyse	27-01-2026
Validatiedatum	28-01-2026
Bijlage(n)	A

Accreditatie/Erkenning:
S0: AS3000 Erkenning L010

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in de laatst geldende versie van ons overzicht "Specificaties analysemethoden".

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. De analyseresultaten hebben alleen betrekking op het door u aangeleverde monster.

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd. Mocht u naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben, verzoeken wij u contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico (Barneveld)

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

	Analyse	Eenheid	1
	Bodemkundige analyses		
	pb. 3010-2 & NEN-EN 15934		
S0	Droge stof	% (m/m)	75,8
	pb. 3010-3 & NEN 5754		
S0	Organische stof	% (m/m) ds	3,9
	Gloeirest	% (m/m) ds	95,7
	Minerale olie		
	pb. 3010-7 & NEN-EN-ISO 16703		
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	< 3,0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	< 5,0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	< 5,0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	< 11
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	< 5,0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	< 6,0
S0	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	< 35

No.	Uw Monsteromschrijving	Monstermatrix	Uw bemonsterings - datum	Ons Monsternr.
1	01 (150-200) 02 (150-200) 03 (150-200)	Grond AS3000	23-01-2026	421-2026-00031778

Vrijgegeven door: LX2P

TESTEN
RvA L010

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Uw aanvullende monsterinformatie:

Ons Monsternr.: 421-2026-00031778

ORDERNR2	8677
IDANLMONS	116821661
SAMPLEDATE	23-01-2026 00:00

TESTEN
RvA L010

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Appendix (A): met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat AR-421-2026-011762-01

Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw bemonsterings - datum	Deelmonsteromschrijving
Ons Monsternr. 421-2026-00031778	**Uw Monsteromschrijving**	01 (150-200) 02 (150-200) 03 (150-200)			
6200634821	02	150	200	23-01-2026	1
6200634823	03	150	200	23-01-2026	1
6200634824	01	150	200	23-01-2026	1

Moerdijk Bodemsanering B.V.
Dhr. Roy Hereijgers
Slingerbeek 26
ZWOLLE
Nederland

Analysecertificaat

Datum: 05-02-2026

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	AR-421-2026-017328-01
Project/verslagnummer klant	519.880.261
Projectnaam klant	Tielsestraat 213 Andelst
Opdrachtnummer	421-2026-017328
Projectafspraak	-
Ontvangst monster(s) op	02-02-2026
Monsternemer klant	Max Brugman
Startdatum analyse	02-02-2026
Datum einde analyse	05-02-2026
Validatiedatum	05-02-2026
Bijlage(n)	A

Accreditatie/Erkenning:
S0: AS3000 Erkenning L010

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in de laatst geldende versie van ons overzicht "Specificaties analysemethoden".

Alle informatie in het rapport met betrekking tot het monster is van Eurofins afkomstig, tenzij anders aangegeven.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. De analyseresultaten hebben alleen betrekking op het door u aangeleverde monster.

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd. Mocht u naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben, verzoeken wij u contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico (Barneveld)

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

	Analyse	Eenheid	1
	Startdatum analyse		02-02-2026
	Vluchtige aromatische koolwaterstoffen		
	pb. 3130-1 & NEN-ISO 20595; HS-GC-MS		
S0	Benzeen	µg/L	< 0,2
S0	Tolueen	µg/L	0,5
S0	Ethylbenzeen	µg/L	< 0,2
S0	o-Xyleen	µg/L	< 0,1
S0	m,p-Xyleen	µg/L	< 0,2
	BTEX (som)	µg/L	< 0,9
S0	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21
S0	Naftaleen	µg/L	< 0,02
	Startdatum analyse		02-02-2026
	Minerale olie		
	pb. 3110-5; GC-FID		
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	< 10
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	< 10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	< 10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	< 15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	< 10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	< 10
S0	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	< 50

No.	Monsteromschrijving klant	Monstermatrix	Bemonsterings - datum klant	Ons Monsternr.
1	01 (200-300)	Grondwater AS3000	02-02-2026	421-2026-00046406

Vrijgegeven door: VA

TESTEN
RvA L010

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Appendix (A): met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat AR-421-2026-017328-01

Barcode	Boornr	Van	Tot	Bemonsterings - datum klant	Deelmonsteromschrijving
Ons Monsternr. 421-2026-00046406	**Monsteromschrijving klant**	01 (200-300)			
0692478910	01	200	300	02-02-2026	1