

Luxe en bosrijk wonen



HEERDE | Steenvoortseweg 2 a

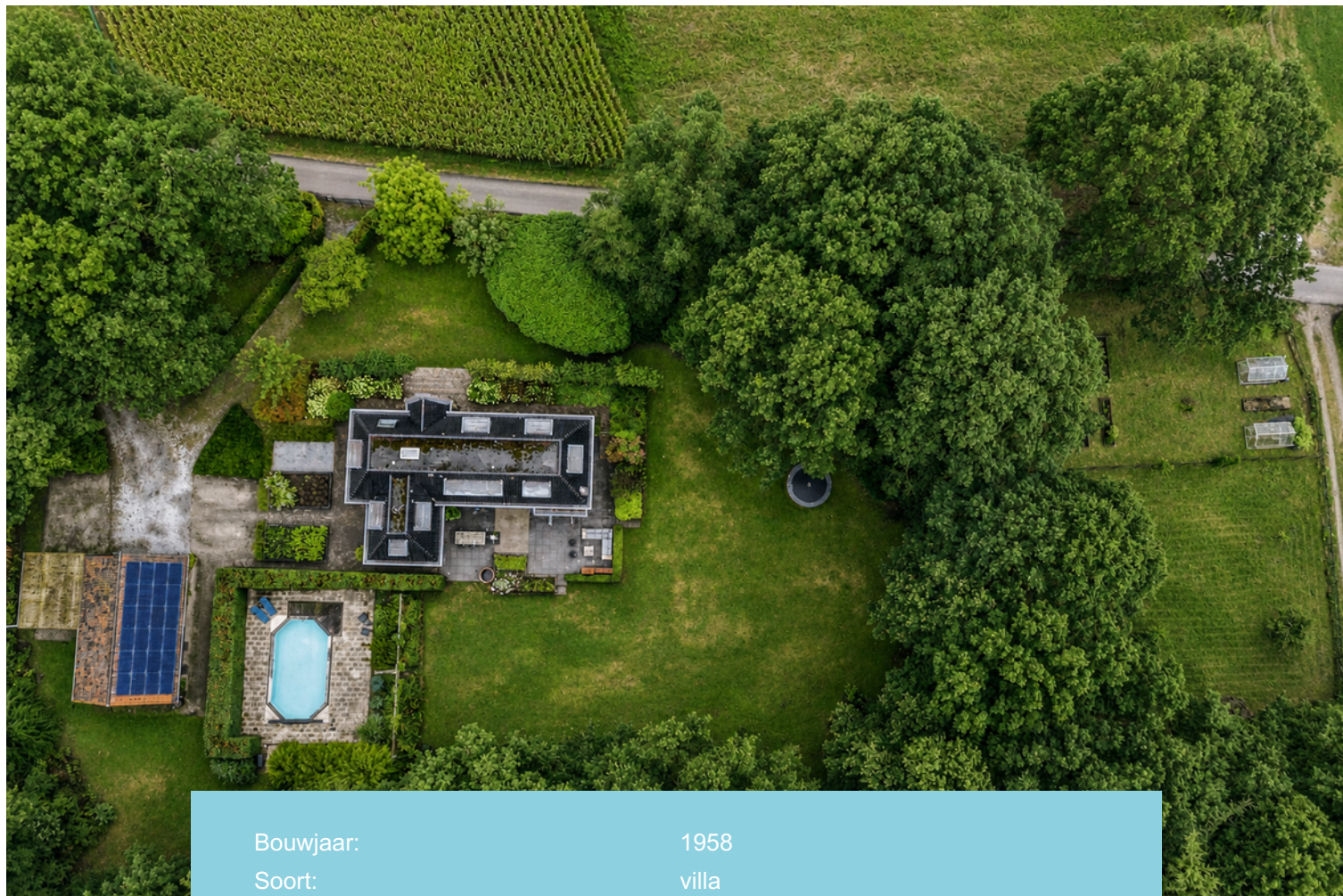
vraagprijs € 1.250.000 k.k.

KOLE 
makelaars

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



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1958
Soort:	villa
Kamers:	5
Inhoud:	865 m ³
Woonoppervlakte:	233 m ²
Perceeloppervlakte:	5860 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	6 m ² (entree)
Externe bergruimte:	82 m ² (excl. 2 overkappingen/ carports)
Energie label	A
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, HR++-glas



Exclusief wonen

Een uitzonderlijke villa op een uitzonderlijke plek. Aan de rand van de uitgestrekte Veluwe bossen, verscholen in het groen, staat deze indrukwekkende vrijstaande villa op een perceel van maar liefst 5.860 m². Een bijzonder woonhuis waar luxe, comfort en natuur op een vanzelfsprekende manier samenkomen. De directe aansluiting op het bosgebied en toch op korte afstand van scholen en voorzieningen, maakt de ligging werkelijk uniek. Vanuit de tuin loopt het groen als het ware naadloos over in het bos. De rust is voelbaar, de privacy is optimaal en het landschap vormt iedere dag opnieuw een indrukwekkend decor. De royale maatvoering, de hoogwaardige modernisering, het grote perceel, de luxe voorzieningen en de directe ligging aan de Veluwe bossen vormen samen een bijzonder geheel.

Dit is een plek waar u zich kunt terugtrekken uit de dagelijkse hectiek. Waar de ochtend begint met uitzicht op het groen, waar kinderen alle ruimte hebben en waar lange zomeravonden vanzelfsprekend buiten worden doorgebracht.

Hier geen inkijk van burens, maar een fraaie oprijlaan, volwassen groen, mooi aangelegde onderhoudsarme tuin en de bossen die direct aan de achterzijde van het perceel beginnen. Een plek waar u iedere dag opnieuw kunt genieten van rust, ruimte en het buitenleven, terwijl de villa zelf u alle comfort biedt die u van een modern en hoogwaardig woonhuis mag verwachten.

De villa is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1958 en in 2008 volledig gemoderniseerd. Daarbij is gekozen voor hoogwaardige materialen en een luxe afwerking. Ook daarna is de woning voortdurend verder gemoderniseerd, waardoor een eigentijds en bijzonder comfortabel geheel is ontstaan. De combinatie van de klassieke basis, de moderne voorzieningen en de royale maatvoering geeft de woning een geheel eigen karakter.



Indeling

Vanaf het moment dat u de oprijlaan oprijdt, is direct duidelijk dat dit een bijzondere woning is. De fraaie ligging, de verzorgde tuin en de groene omgeving zorgen voor een warm welkom en een prettige eerste indruk.

Via de entree met overkapping komt u in het voorportaal en vervolgens in de hal met trapopgang naar de verdieping. De begane grond kenmerkt zich door een fijne combinatie van ruimte, sfeer en comfort. De sfeervolle living vormt het centrale hart van de woning, met een karaktervolle spekstenen houtkachel en openslaande deuren naar het terras. Hierdoor ontstaat een mooie verbinding tussen het interieur en de tuin.

Hier is ook de luxe open keuken, die op een natuurlijke manier onderdeel uitmaakt van de leefruimte. Het kook- en spoeliland biedt volop werkruimte en vormt tegelijkertijd een fijne plek om samen te komen. De keuken is in 2023 vernieuwd en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is een praktische berging bereikbaar. Vanuit de keuken

kom je via de gang naar de bijkeuken met grote kastenwand, achter-entree en de separate ruimte voor de wasmachine.

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer met ingebouwde kastenwand en openslaande deuren naar het terras. De badkamer is uitgevoerd met een dubbele wastafel en een ruime inloopdouche. De lichte plavuizenvloer en de grotendeels aanwezige vloerverwarming zorgen voor extra comfort.

Ruimte voor het hele gezin

Ook de eerste verdieping biedt volop leefruimte. Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers bereikbaar, naast diverse bergruimten en een technische ruimte. De overloop heeft bovendien voldoende afmetingen om hier een comfortabele thuiswerkplek of studiehoek te creëren.

De badkamer op deze verdieping is compleet ingericht met een inloopdouche, dubbele wastafel en een ligbad met whirlpool. Een separaat modern toilet met fonteintje maakt het geheel compleet.















Buitenleven op zijn best

Misschien wel het meest bijzondere aspect van deze villa is de buitenruimte. Het perceel van 5.860 m² biedt een fraaie combinatie van ruimte en privacy. De tuin is mooi aangelegd met royale gazonpartijen, stijlvolle plantenborders en een verzorgde oprijlaan. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich meerdere terrassen die uitnodigen tot lange zomerse dagen en sfeervolle avonden buiten. En dan is er ook nog een buitenzwembad. Dankzij de aanwezige warmtepomp kan het zwembad comfortabel worden gebruikt en is de installatie bovendien eenvoudig via een app te bedienen.

Comfort en techniek van deze tijd

Hoewel de villa een rijke uitstraling heeft, is ook aan moderne techniek en duurzaamheid veel aandacht besteed. Tijdens de grote modernisering in 2008 is het dak geïsoleerd. In 2019 zijn ruiten en buitendeuren voorzien van HR++-glas en zijn 24 zonnepanelen geplaatst. Ook beschikt het terrein over een eigen grondwaterpomp.

In 2023 is de meterkast uitgebreid en werd de keuken vernieuwd. De CV-ketel is in 2025 vervangen en de sfeervolle houtkachel dateert uit 2024. Zowel de begane grond als de eerste verdieping beschikken grotendeels over vloerverwarming. De woning beschikt over energielabel A, waarmee comfort en energiezuinigheid hier uitstekend samengaan.

Veelzijdige bijgebouwen en volop parkeergelegenheid

Op het ruime terrein staat bovendien een vrijstaande garage die is verdeeld over meerdere ruimten. De royale garage van circa 7 x 3 meter wordt aangevuld met een aangrenzende berging en nog twee bergingen die buitenom bereikbaar zijn. Via een vaste trap is de ruime zolder te bereiken. Daarnaast zijn er twee ruime carports aanwezig.

Het eigen terrein biedt vanzelfsprekend meer dan voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's, waardoor ook op praktisch gebied aan niets ontbreekt.







Altijd vakantie

Hier wonen is iedere dag een beetje vakantie

Wat wij zo bijzonder vinden aan wonen aan de Steenvoortseweg 2A, is de vrijheid en de ruimte die we hier ervaren. We wonen heerlijk rustig, midden in het groen, maar toch dichtbij alles wat we nodig hebben. Het is een plek waar we vanzelf meer buiten zijn gaan leven.

Als we de deur uitlopen, zijn we via het bos zo op de heide (Schaapskooi). Een wandeling is echt onderdeel van ons dagelijks leven geworden. Soms een kort rondje, soms wat langer. En een van onze favoriete bestemmingen om naar toe te lopen, is Brasserie Floor, aan de overkant van de heide. Ook het Heerderstrand (8 minuten fietsen) is een plek waar we graag komen op warme dagen, om te zwemmen of suppen.

En vanuit huis kun je alle kanten op over mooie, goede fietspaden. Zo fietsen we bijvoorbeeld graag richting het Verborgene Dorp, een bijzondere plek midden in de Veluwe bossen. Maar ook de andere kant op is het prachtig. Via de IJssel komen we in een totaal ander landschap terecht, met dijken, uiterwaarden en weidse vergezichten. En met het pontje de IJssel

overvaren maakt zo'n fietstocht helemaal compleet. Zo ben je al fietsend met een uurtje in Deventer.

Wat we vooral prettig vinden, is dat we hier de rust van het buitengebied hebben, zonder afgelegen te wonen. Voor de dagelijkse boodschappen, een kop koffie of gezellig winkelen rijden we zo naar Heerde (5 fietsminuten) of Epe (15 fietsminuten). Beide dorpen hebben een fijne, gezellige kern en eigenlijk alles wat je nodig hebt. En wil je meer, dan zijn Zwolle en Apeldoorn binnen 20 autominuten bereikbaar. OV is ook goed geregeld, met bussen die frequent rijden en station 't Harde op 12 autominuten.

Voor ons is de Steenvoortseweg vooral een plek waar we volop genieten van het buitenleven. De tuin waar veel vogelsoorten zijn, bosdieren die we regelmatig zien en alle bomen, planten en struiken die zorgen voor een gezellige sfeer tijdens alle seizoenen. Waar de natuur dichtbij is en de drukte ver weg voelt. Maar waar we, als we daar zin in hebben, ook zo weer midden in de gezelligheid van staan.
Eigenaren Steenvoortseweg 2a

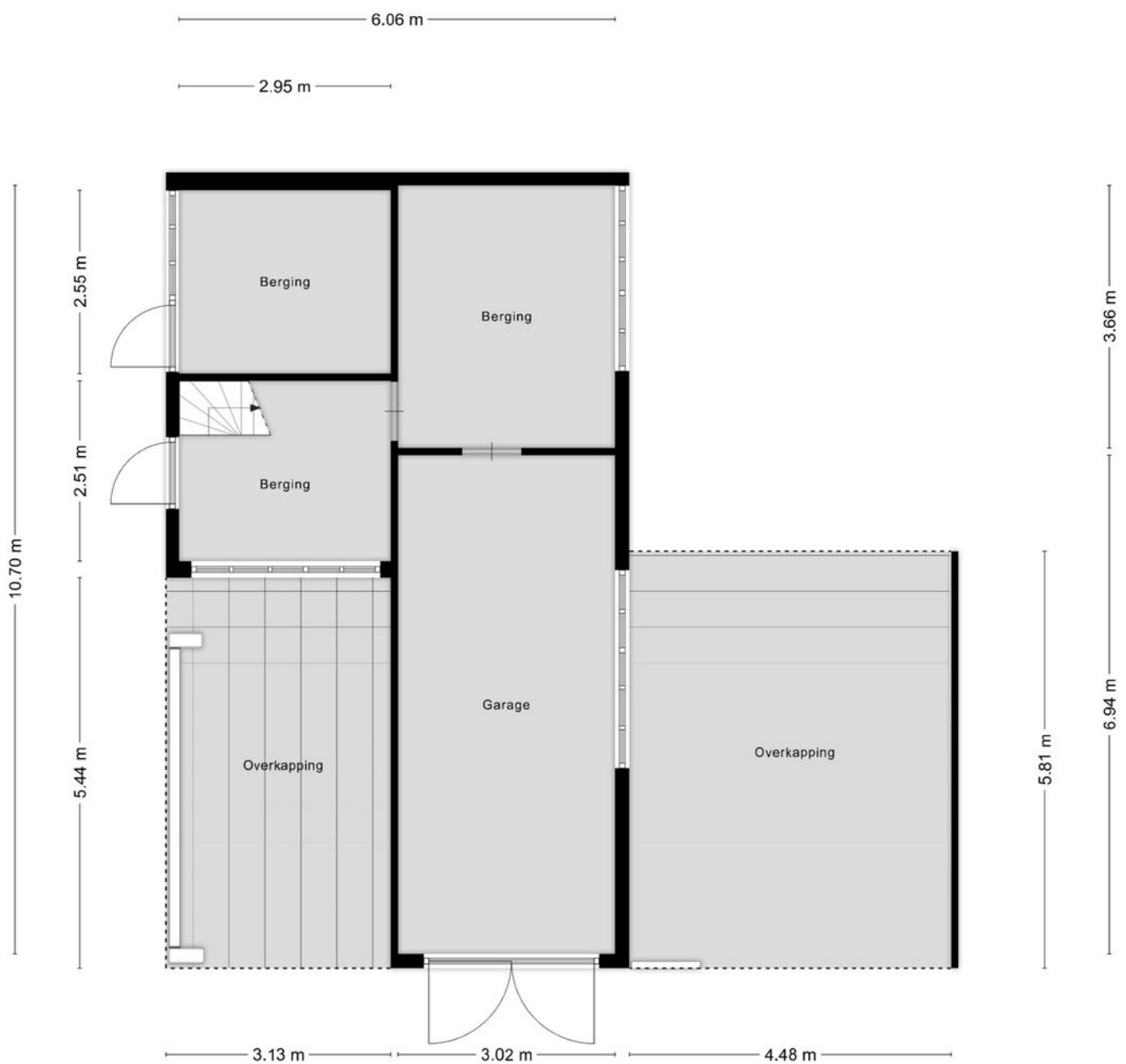
Begane grond



1e verdieping

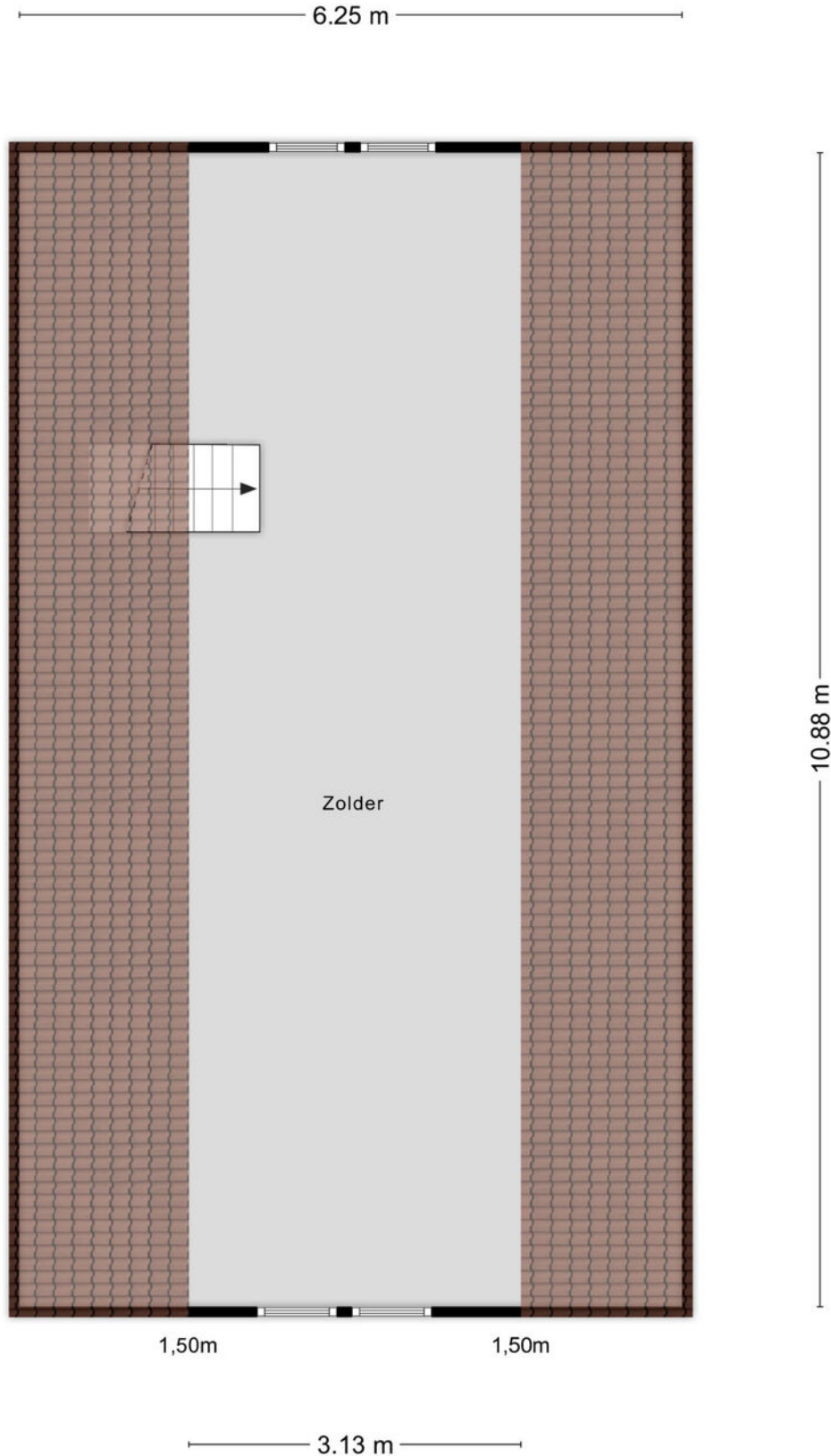


Bijgebouw

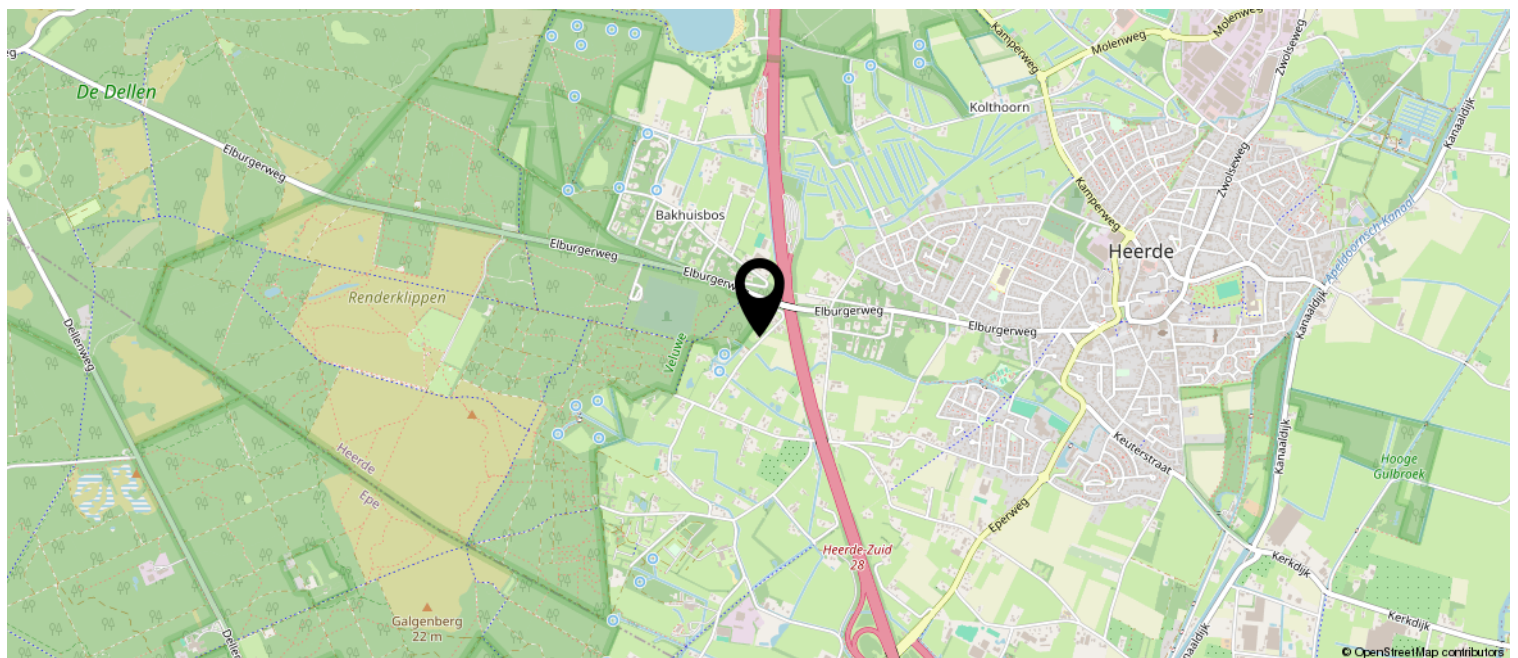
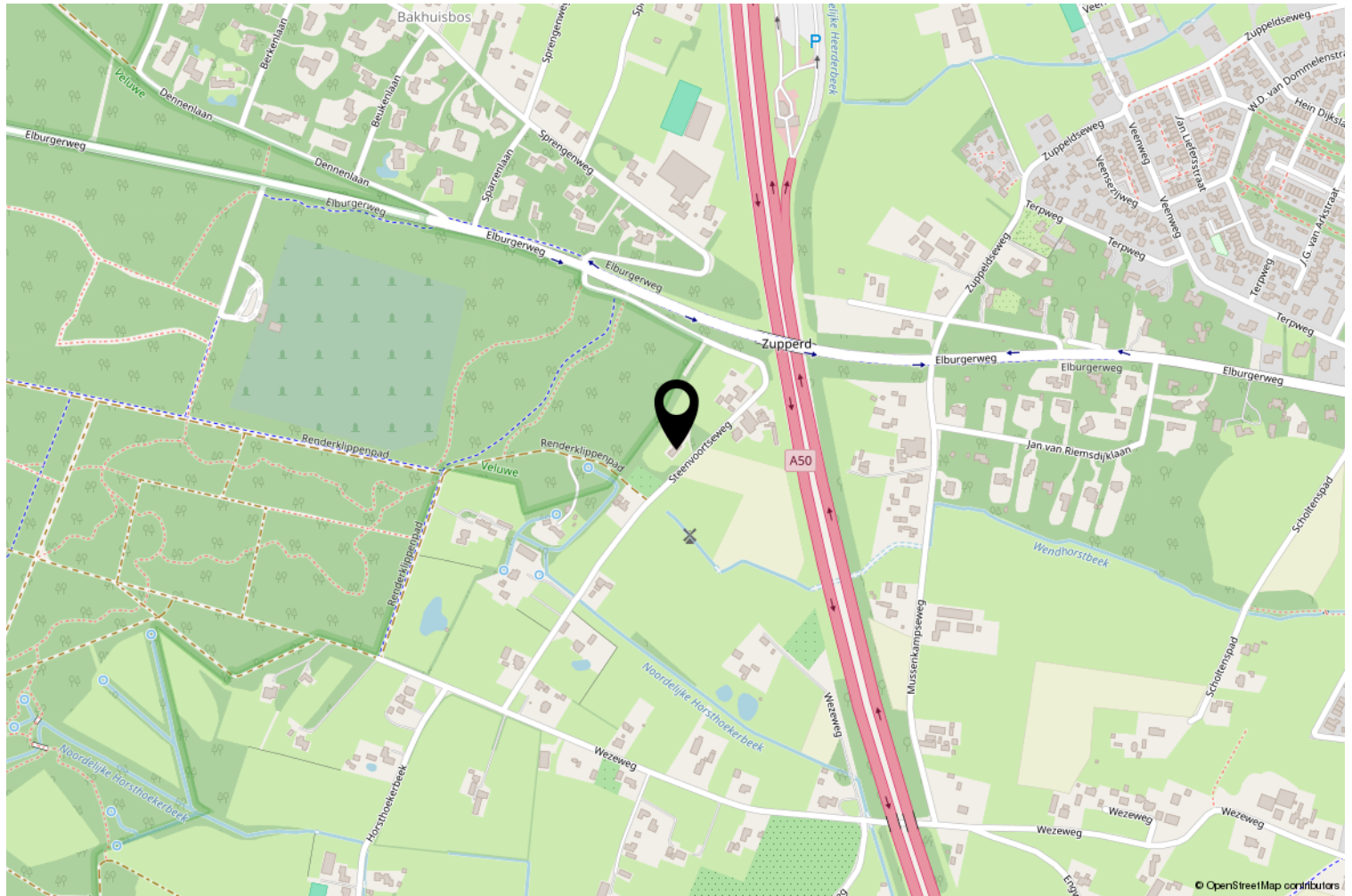


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder bijgebouw



Locatie op de kaart



Wonen in Heerde

De gemeente Heerde ligt in de provincie Gelderland en bestaat uit de dorpen Heerde, Wapenveld, Veessen en Vorchten én buurtschap Hoorn. De gemeente Heerde telt ongeveer 19.500 inwoners.

Dankzij de ligging aan de rand van de Veluwe is Heerde een aantrekkelijke woon- en recreatieomgeving. De uitgestrekte bossen en heidevelden, waaronder de Renderklippen en het Zwolse bos, bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van de natuur.

Aan de oostzijde van Heerde ligt het IJssellandschap. De IJssel en het Apeldoorns Kanaal bieden mogelijkheden voor verschillende vormen van waterrecreatie, zoals varen en kanoën.

Een belangrijke recreatieve trekpleister is het Heerderstrand. Deze recreatieplas biedt in de zomer volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie op en rondom het water.

Tegelijkertijd beschikt Heerde over een sfeervol en veelzijdig centrum. Een gevarieerd winkelaanbod zorgt voor de dagelijkse voorzieningen en de diverse horecagelegenheden dragen bij aan een prettige dorpsfeer. Heerde kent daarnaast een bloeiend verenigingsleven, zowel op sportief als op cultureel en muzikaal gebied. Er zijn meerdere speeltuinen en enkele buurt- en clubhuizen.

Er zijn diverse basisscholen en een school voor voortgezet onderwijs in Heerde. Ook in het nabijgelegen dorp Epe, dat op fietsafstand ligt, is een school voor voortgezet onderwijs.

Heerde is een Cittaslow-gemeente. Cittaslow is een internationaal keurmerk voor gemeenten die goed scoren op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit.

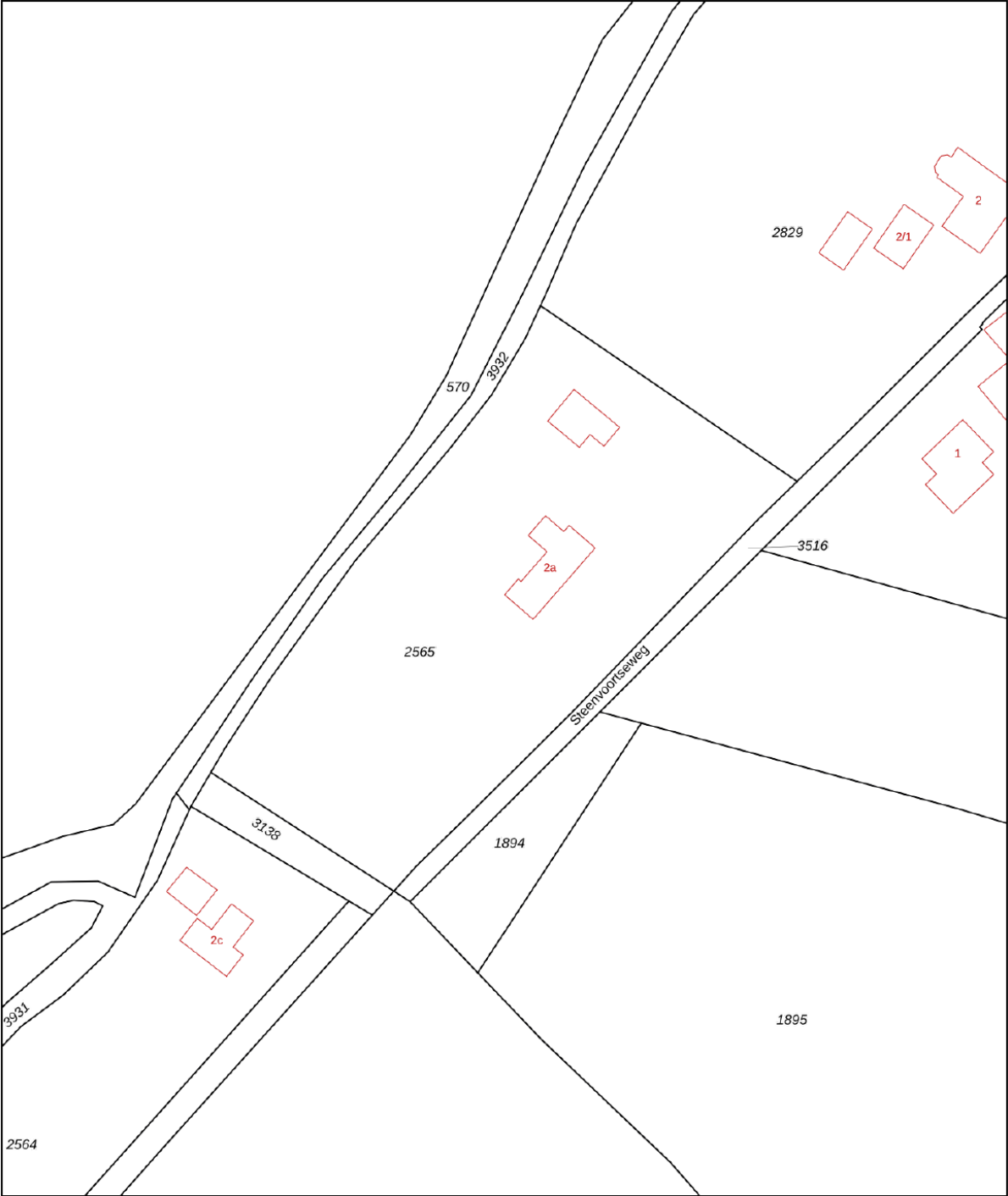
De gunstige ligging nabij de A50 en A28 zorgt bovendien voor een uitstekende bereikbaarheid van omliggende steden zoals Zwolle en Apeldoorn. Zo combineert Heerde de rust en ruimte van de Veluwe met een sfeervol dorpscentrum en een uitstekende bereikbaarheid. Heerde is dan ook erg in trek als woon- en werkgemeente.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Steenvoortseweg 2a



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Heerde

Sectie H

Perceel 2565

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Opbouwspots keuken - 4 stuks (HUE Philips)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garderobekasten bij achterdeur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse vriezer schuur		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
3 buitencamera's			X
Trampoline Bergtoys tuin 2019	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp zwembad Aquaforte Mr. Silence 13 kW (2021)			X
- Zwembadpomp Pentair IntelliFlo SW5P6R-VSD-2. Debiet: 4,5 - 36 kuub/uur (2021)			X
- Hydrofoorpomp voor waterbron koud water tuin	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Walnootboom en kunstwerk van cortenstaal		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Schrikdraad	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		
Stellingkasten en werkbank schuur	X		
Burni buitenhaard met houtopslag			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Husqvarna 430X robotmaaier			X
- Zwembad zomer en winterzeil	X		

Vragenlijst voor de verkoop van een woning (versie februari 2026)

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

Deze vragenlijst is gemaakt omdat u als verkoper verplicht bent om uitvoerig informatie te verstrekken over uw woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De informatielijst beoogt niets anders dan vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van u als verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Als gebreken en dergelijke tijdig gemeld worden, kan uw NVM-makelaar ervoor zorgen dat daarover goede afspraken met de koper gemaakt worden. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat bepaalde gebreken geheel voor rekening en risico van koper komen. Als het gebrek niet ter sprake komt loopt u het risico dat de koper u daar achteraf alsnog aansprakelijk voor stelt.

De lijst is bedoeld om u te helpen bij het verzamelen van informatie over de woning. Vul de lijst daarom volledig en naar waarheid in.

Gegevens over de woning en de verkoper:

a. Adres te verkopen woning:	Steenvoortseweg 2a Heerde
b. Bent u de huidige bewoner? <i>Indien er 'nee' is geantwoord, zal in de koopakte het volgende artikel worden opgenomen: Geen zelfbewoning: Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.</i>	Ja
c. Sinds wanneer bent u eigenaar/ bewoner?	30-11-2018
d. Is deze verkoop onder voorbehoud van toestemming van de rechter of derden? <i>(bijv. van de rechter bij curatele, onder bewindstelling, minderjarige eigenaren of toestemming van derden zoals curator, erfverpachter, Vereniging van Eigenaren of de bank/hypotheekhouder)</i>	Nee

1. Eigendomsrechten

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Zo ja, welke? En hoe is dit vastgelegd?	Nee
--	-----



Zijn er mondelinge afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? <i>Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen, muur uitbouw, onderhoud, overpad)</i>	
b. Heeft u grond van derden in gebruik? <i>(Indien dit eventueel het geval is, dan zijn deze afspraken persoonsgebonden. Verkoper kan koper niet voortzetting van het gebruik garanderen, koper dient zelf voor aankoop te informeren over de mogelijkheid van overname van de afspraken.) Zo ja, welke grond?</i>	Nee
c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen <i>(denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)? (In de praktijk kunnen de feitelijke erfgrenzen afwijken van de officiële grenzen. Koper wordt tevens geadviseerd om zelf te onderzoeken of de erfgrenzen kloppen of dit te laten uitmeten door het Kadaster).</i> Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	Nee
d. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk)	Van ons
e. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Zo ja, graag nader toelichten:	Nee
f. Is er sprake van verkoop van een gedeeltelijk perceel? (Voor koper zijn er dan extra kadaster kosten i.v.m. uitmeting van het perceel door het kadaster. Bij verkoop van een gedeeltelijk perceel is verrekening wegens onder/overmaat uitgesloten.)	Nee
g. Hoort er bij de woning een gemeenschappelijk terrein of mandeligheid? (bijv. een gemeenschappelijke tuin of weg)	Nee
h. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Zo ja, welke? <i>Zijn deze beschreven? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)? Voor de letterlijke tekst van eventuele bepalingen wordt verwezen naar het Bewijs van Eigendom en onderliggende akten en bij appartementen naar de bepalingen in de reglementen en de splitsingsakte.</i>	Nee
i. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie of zijn deze te verwachten <i>(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)</i> ? Zo ja, welke is/zijn dat?	Nee



2. Publiekrechtelijke bepalingen

a. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
b. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Zo ja, waarom?	Nee
c. Zijn er door de brandweer, overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Zo ja, welke en door wie?	Nee
d. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Zo ja, hoe lang nog?	Nee
e. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
f. Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? <i>In dat geval kunnen er beperkingen zijn bij verbouw/ aanbouw of renovatie</i> g. Zo ja, welke onderdelen vallen onder het monument?	Nee
h. Is er volgens het bestemmingsplan/ omgevingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
i. Staan er beschermde of monumentale bomen op het perceel?	Nee
j. Heeft het perceel een woonbestemming of een afwijkende bestemming? (bijv. een bedrijfs, recreatieve of agrarische bestemming) Koper dient zelf onderzoek te doen inzake omgevingsplan en bouwmogelijkheden!	☒ woonbestemming en een deel agrarisch ☐ andere bestemming, namelijk:
k. Zijn u wijzigingen bekend t.a.v. het bestemmingsplan/ omgevingsplan? <i>(koper heeft hierin ook een eigen onderzoeksplicht en dient dit te informeren bij de gemeente) Koper wordt geadviseerd om voor aankoop bij de gemeente zich te laten informeren over het omgevingsplan en eventuele wijzigingen daarin.</i>	Nee
l. Hoe gebruikt u de woning nu <i>(bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)</i> ? Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	☒ woning ☐ praktijk ☐ anders, namelijk
m. Is er een paardenbak op het perceel aanwezig? Zo ja, is er een vergunning voor verleend?	Nee
n. Is voor de woning de vereiste vergunning verleend?	Nvt
o. Zijn voor de eventueel aanwezige bijgebouwen de vereiste vergunningen verleend? <i>(Koper dient dit ook zelf te controleren bij de gemeente) Zo ja, welke?</i>	Onbekend, bijgebouw in huidige vorm stond al bij aankoop van de woning.
p. Zijn er nog andere publiekrechtelijke bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het waterschap?	Nee



q. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € Duur:	Nee
r. Is er sprake van onteigening?	Nee

3. Huur

a. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of gehuurd of bij anderen in gebruik? Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst <u>met een persoon of de Gemeente?</u> Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	Nee
b. Zijn er huur- of leaseovereenkomsten afgesloten, bijv. voor CV-ketel, geiser of zonnepanelen? <i>(Tenzij in de onderhandelingen en in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, geschiedt de verkoop onder de voorwaarde dat de gehuurde apparaten achterblijven en koper deze huurcontracten overneemt.)</i>	Nee
Zo ja, zijn deze overdraagbaar aan de koper? <i>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.</i> Hoe lang lopen de contracten nog, wat is de huur/leaseprijs per maand en wat is de eventuele afkoopsom? Huur/leaseprijs per maand: Afkoopsom: Duur:	Nvt

4. Gevels

a. Wat is het bouwjaar van de woning?	1958, 2008 uitbouw
b. Wat is de bouwaard van de buitengevels van de oorspronkelijke woning (steens, spouwmuren, houtskelet) en van eventuele aanbouwen?	Spouwmuren, voor zover bekend.
c. Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Onbekend
d. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?	In zeer beperkte mate. Aan de buitenmuur aan de voorkant van de woning optrekkend vocht. Zichtbaar op onderrand. Dit heeft geen impact in of aan het huis (schade, vocht, o.i.d.).
e. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	Onbekend



5. Dak(en)

a. Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	
Platte daken:	2008
Overige daken:	
b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Nee
c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, knallende dakplaten, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar? <i>Unidek dakplaten kunnen tikken/ knallen, ondanks dat verkoper het niet heeft gemeld.</i>	Nee
d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Nee
e. Zijn de hemelwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee

6. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)?	Hout
b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2018 volledige woning, 2024 bijgewerkt, 2026 bijgewerkt.
c. Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	Van Vemde schilderwerken uit Epe
d. Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting:	Ja
e. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Ja

7. Vloeren, plafonds en wanden

a. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton, gemetseld, NeHoBo-vloer etc.?)	Beton
b. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	Nee
c. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op Zo ja, waar? de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
d. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Zo ja, waar?	1 ^e etage op de gang aan de rechterzijde op de gangwand van de badkamer.
e. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)? Zo ja, waar? En is dit gerepareerd?	Badkamer begane grond; enkele vloertegels liggen los. Niet gerepareerd, pas recent ontstaan.



f. Ten aanzien van stucwerk, behang, vloerbedekking, plavuizen, parket e.d.: lopen deze ook achter/onder eventuele kasten e.d. door?	Ja
g. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd)	Nee
h. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	Badkamer begane grond; enkele vloertegels liggen los. Niet gerepareerd, pas recent ontstaan.
i. Ten aanzien van vloerbedekking, parket e.d.: is deze direct over de hoofdvloer heen gelegd of ligt er nog een andere vloer onder? (bijvoorbeeld laminaat gelegd over plavuizen)	Pvc laminaat is op de eerste etage op de betonvloer geplaatst. De pvc laminaat vloer heeft een kurk ondervloer.
j. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen)	Onbekend

8. Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?	Nee
b. Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar is het kruipluik?	Ja. Een luik bevindt zich bij de achterdeur. Bij de trap zit ook een luik naar een kruipruimte. De ruimtes zijn niet onderling verbonden.
c. Is de kruipruimte (of indien aanwezig kelder of souterrain) het hele jaar droog? Zo nee of meestal, toelichting:	Ja
d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? e. Zo ja of soms, toelichting?	Nvt
f. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Nee

9. Verbouwingen, verbeteringen en gebreken

a. Zijn er verbouwingen of aanbouwen en/of bijbouwingen (zoals schuur, garage, overkapping) geweest in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaar en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	2008, zie document Peters Bouwdesign.
b. Hebt u zaken zelf in uw woning verbouwd? Zo ja, welke?	Nee
c. Zijn er nog (andere) verbeteringen of vernieuwingen uitgevoerd aan de woning? (zoals nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektraleidingen, loden leidingen, groepenkast etc.)	2019 alle ruiten vervangen door HR++ glas (51 ramen en buitendeuren) 2019 pvc laminaatvloer eerste etage 2019 expansiestuk zinken dakgoot, voorzijde woning 2019 buitenverlichting op LED 2019 plaatsing zonnepanelen 2023 uitbreiding groepen meterkast



	2023 nieuwe keuken 2025 nieuwe cv-ketel
d. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
e. Heeft u lekkages gehad (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)?	Nee
f. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (<i>betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal, Manta of Flevo. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn</i>) Zo ja, waar?	Onbekend
g. Is er sprake van betonaantasting en/of zichtbare wapening bij bijvoorbeeld de onderzijde van de begane grond vloer, lateien, balkons of een betonnen dak?	Onbekend
h. Zijn er reparaties of kosten waar de koper binnen enkele jaren mee geconfronteerd zou kunnen worden?	Schuur/garage heeft nieuwe verlaag nodig en vervanging enkele houtdelen. Renovatie zwembad
i. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de woning of aan de bijgebouwen die nog niet zijn benoemd? (<i>zoals houtrot deuren, kozijnen of boeiboorden, lekkages of vochtproblemen/ schimmel, verstoppingen, problemen met fundering, vloeren, plafonds, muren of dak, houtworm/ houtvernielers, zwammen etc..</i>) Zo ja, welke?	December 2018 bestrijding boktor in schuur/garage door Van Essen ongediertebestrijding. Hierna geen signalen meer van boktor.
j. Zijn er de laatste jaren gebreken hersteld of reparaties uitgevoerd? (<i>bijv. verhelpen lekkages of verstoppingen, reparaties aan kozijnen, herstel of platte daken</i>) Zo ja, welke en wanneer?	Nee
k. Is er onlangs een bouwtechnische keuring uitgevoerd? Zo ja, kwamen hier bijzonderheden naar voren? <i>Een bouwtechnische keuring geeft geen garantie op onzichtbare gebreken. Koper heeft een onderzoeksplicht en kan tevens voor eigen rekening en risico een bouwtechnische keuring uit laten voeren.</i>	Nee

10. Isolatie woning

a. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Onbekend
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?	Ja, zie energielabel
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Materiaal en installatiejaar onbekend.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
b. Is er sprake van volledige isolatie?	Onbekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	
c. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Bij verbouwing in 2008
Platte daken:	
Overige daken:	
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	
Platte daken:	



Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Onbekend
d. Is er sprake van volledige dakisolatie? Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Ja
e. Is er sprake van isolerende beglazing in de woning ? Zo ja, welk type glas (<i>bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++</i> , zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welk type glas er is geplaatst)?	Ja, HR++ 2019 Enkele ramen zijn gewoon dubbel glas.
f. Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Zo nee, welke ramen zijn <u>niet</u> geïsoleerd?	Ja
g. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (<i>denk aan lekke ruiten</i>)? Zo ja, waar?	Nee
h. Is er sprake van vloerisolatie ? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige vloerisolatie? Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Nee
i. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welk label?	Ja, label A.

Isolatie aanbouwen en bijgebouwen

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

11. Installaties en aansluitingen

a. Heeft de woning alle normale aansluitingen? (elektra, water, gemeentelijk riool en gas)	Ja
b. Hoe wordt uw woning verwarmd of gekoeld? (<i>bijvoorbeeld cv-installatie, WKO-systeem (Warmte Koude Opslag), (hybride) warmtepomp, airconditioning, pelletkachel dan wel een andere installatie</i>)?	Verwarmd via cv-installatie + houtkachel.
c. Merk van de installatie(s): Type(nummer) van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s):	September 2025 - Remeha Avanta ACE 35c cw5 60/100. Geplaatst door GWS installatietechniek uit Emst.



Naam installateur die het geïnstalleerd heeft:	2024- Harry Leenders, model Mats houtkachel (met speksteen) geplaatst door Boxman van Wijk uit Giessenburg.
d. Is er een rookkanaal aanwezig? Zo ja, in welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd en door wie? Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja 2026 – Joris vd Meent uit Heerde Winter 2025/2026 Ja
e. Hoe geschiedt de warmwater voorziening? <i>(bijvoorbeeld cv-installatie, geiser, boiler, close-in boiler dan wel een andere installatie)?</i>	cv-installatie
f. Is/zijn de installatie(s) eigendom? Zo nee, toelichting <i>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs of overnameprijs vermelden.</i>	Ja
g. Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden en gecontroleerd? Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend en CO-vrij gecertificeerd bedrijf? Zo ja, door wie?	September 2025 - Remeha Avanta ACE 35c cw5 60/100. Geplaatst door GWS installatietechniek uit Emst.
h. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) <i>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?</i> Zo ja, wat is u opgevallen?	Nee
i. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke? Of in het geval van vloerverwarming: zijn er delen van de vloer die niet warm worden?	Nee
j. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar en welke?	Nee
k. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Zo ja, waar?	Nee
l. Heeft u vloerverwarming in de woning? Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? In welke vertrekken bevindt zich de vloerverwarming?	Ja Zowel begane grond als bovenverdieping vloerverwarming. Niet in de ruimtes bij de achterdeur, voordeur, gang benedenverdieping en toilet benedenverdieping. Hier hangen radiatoren
m. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee

12. Zonnepanelen

a. Heeft de woning zonnepanelen? Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Zijn de zonnepalen eigendom, worden die gehuurd of geleased? Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	Ja Ja Eigendom
--	----------------------



Is het leasecontract afgekocht? Zo ja, dan overnamecontract geven.	
b. Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	24
c. Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (<i>De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp</i>)	320 Wp
d. Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
e. Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Sunpower P19 320 BLK
f. Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Zo ja, welke?	Ja, solar edge
g. In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur:	Augustus 2019 – door Ouxo uit Tynaarlo
h. Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh:	2025: 5,6 MWh 3.216 kWh teruggeleverd
i. Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Onbekend
j. Is er subsidie aangevraagd? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	Ja Nee

13. Elektrische installatie

a. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (<i>onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.</i>)? Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	2023 – extra groep ivm nieuwe keuken Door EMKA elektrotechniek uit Heerde
b. Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	Nee
c. Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	11
d. Aantal krachtstroomaansluitingen:	1
e. Is er een 3-fase aansluiting aanwezig?	Ja
f. Hoeveel aardlekschakelaars zijn er aanwezig?	Onbekend
g. Is er nog oude/ katoenen bedrading (geheel of gedeeltelijk) aanwezig?	Nee
h. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Zo ja, blijft deze achter?	Nee

14. Overige installaties

a. Is er mechanische ventilatie, een <i>WTW-systeem</i> of een soortgelijk systeem aanwezig? Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Wat is het bouwjaar? Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Welke ruimte(n) zijn voorzien van mechanische ventilatie?	Ja Ja Onbekend Onbekend Badkamer eerste etage, toilet en badkamer beneden
--	---



b. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig die achterblijft? (<i>Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch</i>) Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Warmtepomp zwembad, via app. Robotmaaier, via app (ter overname) Ovens, via app siemens Verwarming, via app remeha
c. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals grondwaterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonneboiler, etc.) Zo ja, door wie zijn deze aangelegd? En wat is het bouwjaar?	2019 – Grondwaterpomp, zelf aangelegd
d. Zijn er rookmelders (verplicht vanaf 1-7-2022) op ieder verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ja, 2 ouder (voor 2018) rest nieuw. CO2 melder max 2 jaar oud
e. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel?	Ja
f. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Nee

15. Sanitair, riolering en keuken

a. Hoe oud is de badkamer?	Onbekend, waarschijnlijk 2008 2021 Nieuwe badkamermeubels en wasbakken beide badkamers, merk X20 (Apeldoorn)
b. Hoe oud is het overige sanitair?	Idem
c. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Nee
d. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Ja
e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Zo ja, welke?	Nee
f. Indien u geen aansluiting op het gemeenteriool hebt, is er een voorziening, zoals een septictank, zinkput, beerput, gierkelder of dergelijke aanwezig? Zo ja, wat is er aanwezig? waar bevinden ze zich? zijn ze nog in gebruik? hoe dient dit te worden onderhouden? Is er een bewijs van sanering?	Nvt
g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling? Van welk merk is de keuken?	2023 – Next 125, via Ekelhoff Kuchen in Duitsland
h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	2023, Siemens
i. Heeft u een kokendwaterkraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)? Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren? Hoe oud is deze kraan?	Ja, Quooker (2026)

16. Asbest

a. Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op de woning</u> aanwezig (bijvoorbeeld een asbestplaat die onder en/of	Onbekend
--	----------



achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord/ plaatje bij oude cv-ketels/gaskachels, asbest dakbeschot, vensterbank, kit bij afdichting deuren e.d.)? <i>Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen. Zo ja, welke en waar?</i>	
b. Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op het bijgebouw(en)</u> aanwezig (<i>bijvoorbeeld asbestgolfplaten, asbest dakbeschot, plafondplaten e.d.</i>)? <i>Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen Zo ja, welke en waar?</i>	Onbekend
c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? <i>Dit kan namelijk asbest bevatten</i>	Nee
d. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Of een asbest druppelzone doordat er asbest daken zijn (of zijn geweest) zonder goot?	Nee

17. Bodem

a. Is de grond of het bodemwater verontreinigd?	Nee
b. Is de grond of het bodemwater van een perceel in de <u>directe omgeving</u> verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
c. Heeft er wel eens bodemonderzoek plaatsgevonden in uw grond of in de directe omgeving? (<i>Een ontkennend antwoord is geen garantie, koper heeft hierin een eigen onderzoeksplicht en kan dit informeren bij de Provincie</i>) Zo ja, graag toelichten.	Onbekend
d. Is er een olietank of brandstoftank aanwezig of aanwezig geweest? Zo ja, is deze gesaneerd/ verwijderd? Als deze is gesaneerd, waar is de olietank/ brandstoftank op het perceel gesitueerd? Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Onbekend

18. Flora en fauna

a. Is er sprake van overlast door (on)gedierte (<i>denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, insecten etc.</i>) of beschermde diersoorten (<i>zoals vleermuizen, boerenzwaluw, huismussen etc.</i>) in of (rond)om de woning? Zo ja, waar?	Nee
b. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Zo ja, waar? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Zo ja, wanneer en door welk bedrijf is dit gedaan en is er een certificaat van?	Nee
c. Is er een Japanse duizendknoop of een andere invasieve plant aanwezig in de tuin? (<i>Een Japanse</i>	Ja, in een heel klein deel van de tuin. Bij het zandpad, waar struiken staan en geen sierbeplanting. Is



<i>duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen</i>). In de hele gemeente Heerde en omgeving komt verspreid Japanse Duizendknoop voor.	beheersbaar. Omvang neemt niet toe in de afgelopen jaren.
---	--

19. Woonomgeving

a. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burens of woonomgeving? (bijv. <i>geluidsoverlast, stankoverlast, verkeersshinder</i>). Zo ja, welke?	Nee
b. Wat is de gezinssamenstelling van de burens?	Ouder stel aan een zijde en oudere vrouw met volwassen zoon aan andere zijde.
c. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? Zo ja, welke? (bijv. <i>bouwplannen burens, nieuwbouw in directe omgeving, veranderingen in het uitzicht of de verkeerssituatie</i>). Verkoper en makelaar kunnen niet garanderen dat er in de toekomst geen wijzigingen zullen plaatsvinden in uitzicht, verkeer of bebouwing. Koper wordt daarom geadviseerd om altijd bij de gemeente hierover informatie in te winnen	Plannen van Rijkswaterstaat om een geluidswal aan de A50 te plaatsen voor 2029. Zie website Rijkswaterstaat
d. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen?	Nee

20. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	€ 1.187,95 Belastingjaar: 2026
b. Wat is de WOZ-waarde?	€ 1.033.000 Peildatum:1-1-2025
c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ 541,46 Belastingjaar:2026
d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	Rioolheffing € 190,20 Afvalstoffenheffing € 228,96 Belastingjaar:2026
e. Wat is uw jaarverbruik van het afgelopen jaar voor gas/ elektriciteit en water? Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning het afgelopen jaar?	Gas m3 : 2.260 Elektriciteit hoog kWh : 2.377 Teruglevering hoog kWh :-2.336 Elektriciteit laag kWh : 2.596 <u>Teruglevering laag Kwh : -880</u> Elektriciteit totaal kWh :1.757 Water m3 :186 Aantal bewoners:4
f. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: Hoe hoog is dan de canon per jaar? Heeft u alle canons betaald? Is de canon afgekocht? Zo ja, tot wanneer?	Nvt
g. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja



Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
---	--

21. Belastingen en subsidies

a. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Zo ja, toelichting:	Nee
b. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Zo ja, welke?	Nee
c. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt, of omdat het bouwgrond betreft)? Zo ja, waarom?	Nee
d. Is de woning kort geleden verkocht/ overgedragen en kan er een beroep worden gedaan op vrijstelling betaling overdrachtsbelasting? (bijvoorbeeld bij doorverkoop) Indien door verkoper btw of overdrachtsbelasting is betaald, geschiedt deze verkoop onder de voorwaarde dat de(eventuele) vrijstelling voor overdrachtsbelasting ten goede komt aan verkoper, de notaris zorgt voor verrekening hiervan.	Nee

22. Garanties

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

23. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

- 200 meter aan tileenwaterbuizen om de tuin met diverse tappunten - Onder de moestuin is worteldoek aangebracht. Dit is vanaf het schapenhek tot het hek aan de wegkant doorgetrokken. - De foto's van/met de moestuin zijn bewerkt met AI

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar/hen bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij/hen bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.



Het kopen van deze woning



Heb je deze informatiebrochure gelezen, dan is de volgende stap een bezichtiging. Heb je de bezichtiging gehad en ben je zover dat je deze woning wilt kopen, dan doe je een bod. Als alle voorwaarden en besproken zijn en er is prijsovereenstemming, dan wordt er een koopakte gemaakt en getekend. Let op: een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Het hele traject wordt van A tot Z door ons begeleid.

Verkoop eigen woning



Heb je een eigen woning die (eerst) nog verkocht moet worden? Wij kunnen gratis een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en tijdsduur van verkoop. Uiteraard willen wij jouw woning graag verkopen. Wij komen graag bij je langs en vertellen je over onze dienstverlening en stellen wij een persoonlijk verkoopplan op. Dan weet je wat je van ons kunt verwachten en hoe wij voor jou aan het werk gaan.

Hypotheek



Het kopen van een huis doe je niet elke dag. Je gaat een grote financiële verplichting aan voor een lange tijd. Ook hierbij willen we jou graag begeleiden. Wil je hier meer over weten? Neem dan contact met ons op.

Doorgeven reactie



Ook voor de verkoper is het een spannende tijd. Wij willen daarom de verkoper zo snel mogelijk een reactie op een bezichtiging doorgeven. Ook als je niet met deze woning verder wilt, horen wij dat graag van je. Misschien kunnen wij een alternatief aanbieden of kunnen wij je gratis inschrijven als zoeker.

Bouwkundig onderzoek



Wij melden jou altijd alle positieve en negatieve aspecten van een woning. Soms adviseren wij een om een onafhankelijke bouwkundige inspectie te laten uitvoeren. Je mag zelf een bureau uitkiezen, maar wij kunnen jou ook in contact brengen met gespecialiseerde bouwtechnische bureaus. Verder is het mogelijk apart een verzekering af te sluiten via de NVM huisgarantie.

Ouderdoms- en asbestclausule



Voor woningen met een bouwjaar vóór 1980 zullen wij een ouderdomsclausule in de koopakte opnemen. Bij woningen waar het niet bekend is of er asbest aanwezig is, maar dit gezien het bouwjaar wel mogelijk is, zullen wij tevens een clausule opnemen.

Waarborgsom



Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt bij de koop van een woning een waarborgsom van 10% van de koopsom gevraagd in de vorm van een bankgarantie of een storting op een derden rekening van de behandelend notaris.

Disclaimer



Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Artist Impressions die worden gepresenteerd zijn enkel bedoeld als sfeerbeeld. Hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Veel gestelde vragen



Op de site van de [nvm.nl](https://www.nvm.nl) vind je antwoorden op de meest gestelde vragen, zoals: Wanneer ben ik in onderhandeling? Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Hoe komt de koop tot stand?

Als makelaar moet je weten wat er gaande is. Met onze inzet, kennis en jaren lange ervaring weten wij welke mensen er op de markt zijn en welke prijsontwikkelingen er zijn. Op die manier kunnen wij onze verkopers goed adviseren.

Het is belangrijk dat een koper op de juiste plek gaat wonen. We zeggen ook eerlijk als een woning niet de juiste woning is. Of wanneer het niet verstandig is om te verkopen. Op maat gemaakte dienstverlening waarbij wij helpen de wens en het doel van een klant te verwezenlijken. Een tevreden klant, dat is ons streven.

Register Makelaar Taxateur

Isaac Kole is sinds 2014 directeur en eigenaar van het makelaarskantoor.

“Ik woon in Heerde en heb hier een groot netwerk. Op de scholen, maar ook bij verenigingen ken ik veel mensen. Daarnaast heb ik een groot zakelijk netwerk. Ik weet wat er speelt in de markt. Wie is er op zoek, wie heeft verhuisplannen en wie wil ook daadwerkelijk zijn huis gaan verkopen.” Isaac kan moeilijke zaken goed uitleggen en gaat door het vuur voor zijn klanten. Een persoonlijke band met de klant vindt hij belangrijk en steekt daar veel tijd in.



NVM Makelaar

Cathelijn Veltkamp heeft HEAO Management Economie en Recht gedaan in Groningen richting Onroerend Goed & Makelaardij en heeft werkervaring opgedaan bij verschillende makelaarskantoren in Zwolle en Epe en een Zwolse woningcorporatie. Zij doet net als Isaac bezichtigingen en neemt woningen in verkoop en houdt zij zich samen met Isaac bezig met nieuwbouwontwikkelingen. Ze is woonachtig in Hattem en heeft kennis van de hele regio. Ze vindt het belangrijk om een persoonlijke band op te bouwen met verkopers en kopers. In haar vrije tijd speelt ze altsaxofoon bij een fanfareorkest en een bigband.



Commercieel Binnendienst Medewerker

Annemarijn Logtenberg is een echte Heerderse en weet u alles te vertellen over het dorp en de omgeving. Tijdens haar HBO studie Facility Management heeft ze een specialisatie gedaan in Vastgoed en Makelaardij. Bij Kole Makelaars houdt Annemarijn zich bezig met de aanmelding en presentatie van nieuwe woningen, de planning, het opstellen van contractstukken en diverse recherche- en administratieve taken. Ook is ze de vakopleiding tot NVM makelaar aan het afronden om de klanten en het kantoor nog beter te kunnen ondersteunen. Het werk is erg afwisselend en die diversiteit spreekt haar erg aan.



Telefoniste receptioniste

Esther van den Beld woont in Wapenveld. Zij houdt zich voornamelijk bezig met het aannemen van de telefoon, het beheren van de agenda en allerlei administratieve werkzaamheden. Het klantcontact vindt zij erg belangrijk. Het kopen en verkopen van een woning is een spannende tijd, en het begeleiden hiervan ziet zij als een dankbare en mooie taak. In haar vrije tijd houdt zij zich bezig met het welzijn van haar dieren, beeldhouwen en creatief bezig zijn.



Interesse?

Heb je een eigen woning die (eerst) nog verkocht moet worden?

Wij kunnen gratis een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en tijdsduur van verkoop.

Uiteraard willen wij jouw woning graag verkopen. Wij komen graag bij je langs en vertellen je over onze dienstverlening. Ook stellen wij een persoonlijk verkoopplan op.

Dan weet je wat je van ons kunt verwachten en hoe wij voor jou aan het werk gaan.

Je kunt ons bellen: 0578-692532

Je kunt ons mailen: info@kolemakelaars.nl

Of je komt gewoon even bij ons kantoor langs aan de Eperweg 1 in Heerde.

We zien je graag!

