



Van Pallandtstraat 76, 6814 GS Arnhem

Vraagprijs € 639.000,- k.k.

Jaco Wiegersma makelaar vastgoedadviseur BV
Van Pallandtstraat 24
6814 GP, ARNHEM
Tel: 06 - 28 43 49 34
E-mail: info@jacowiegersma.nl
www.jacowiegersma.nl

Omschrijving

In een van die statige herenhuizen waar de Arnhemse Burgemeesterswijk om bekend staat, verrast deze mooie bovenwoning je met 138 vierkante meter woonplezier en een zonovergoten dakterras van maar liefst 22,5 meter. Je vindt hier alles wat de woningen uit de beginjaren van de 20e eeuw hun charme geeft. Denk aan hoge plafonds met prachtige ornamenten, stijlvolle paneeldeuren, fraai houtwerk en een dubbele schouw in de woonkamer. Een huis met karakter dus! En met vier slaapkamers plus een extra werk- of studeerkamer hebben haar bewoners alle ruimte.

Ook in de omgeving ontbreekt het je aan niets. Je begint je dag met koffie en een verse croissant van het bakkerscafé op de hoek, haalt je boodschappen bij een van de supermarkten of speciaalzaken in de buurt of strijkt voor het avondeten neer bij een gezellig restaurantje. Ook scholen, kinderopvang, sport- en andere voorzieningen zijn in de buurt. Heb je zin in een wandeling of ontspannen moment in de natuur? Binnen een paar minuten ben je omringd door het groen van Park Sonsbeek of iets verderop de uitgestrekte bossen van de Veluwe. Behoeftte aan meer reuring? Dan sta je net zo snel in het Arnhemse stadshart. En wie de stad uit moet voor werk of studie, vindt het station vlakbij.

Indeling

Begane grond: bij binnenkomst ontdek je meteen het eerste pluspunt, want de entree van deze bovenwoning is verrassend royaal, met een berg/meterkast en fraaie trapopgang met bewerkte leuning en balusters.

Eerste verdieping: vanaf de overloop stap je de woonkamer binnen, een fijne en lichte ruimte met een prachtig bewerkt plafond van maar liefst 3,20 meter hoog. Aan de voorzijde zijn twee grote hogeramens. Rondom de schouw kun je een gezellige zitkamer creëren. De kamer strekt zich uit tot aan de achtergevel, waar een zee aan licht binnenvalt door het grote raam. Je hebt hier alle ruimte voor bijvoorbeeld een eethoek of zitje. Een tweede schouw zorgt voor een stijlvol en knus element.

Aan de achterzijde van de woning, bereikbaar via de overloop, is de keuken een echte tijdloze klassieker. Het lichtblauw van de kasten en het werkblad met houtpatroon passen mooi bij de retro-handgrepen. Leuk detail: de iconische glazen bewaarbakjes. Alles bij de hand dus om de heerlijkste maaltijden te bereiden op het vijf pits-fornuis met oven.

Aan de andere kant van de overloop, met deuren naar o.a. fijne garderobe- en provisiekast een koffiecormer, ligt aan de straatkant een fijne werk- of studeerkamer met schouw. Aan de overloop liggen verder een modern toilet en twee praktische opbergkasten.

Tweede verdieping: als je je weg omhoog verder vervolgt via het mooie trappenhuis, kom je op tweede etage. Dankzij de lichtkoepel is het prettig licht op de overloop, waaraan maar liefst vier slaapkamers en een badkamer liggen. De twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning hebben beide openslaande deuren, de ene naar een balkon en de andere naar het dakterras. Zeker dat dakterras verdient de nodige aandacht. Vanwege het zeer royale formaat, maar vooral omdat je hier heerlijk rustig tussen de boomtoppen zit, met schitterend uitzicht over de wijk. Ook de twee slaapkamers aan de straatkant hebben een prima formaat. In de wit betegelde badkamer vind je de douche, een wastafel met praktisch opbergmeubel en een toilet. Er is ook een aansluiting voor de wasmachine en droger.

Bijzonderheden

- Leuke bovenwoning (138 m²) met 4 slaapkamers
- Energielabel C
- Originele keuken volgens het iconische ontwerp van Piet Zwart
- Ideale ligging in geliefde wijk vlak bij het centrum
- Royale entree met fraai trappenhuis
- Heerlijk, zonnig dakterras (22,5 m²) met prachtig uitzicht
- Mooie details zoals plafondornamenten, paneeldeuren en fraai houtwerk
- Hoofd dak vernieuwd in 2022 en voorzien van dakisolatie
- Kleine goedlopende VvE, servicekosten € 120 per maand
- Gezamenlijke rekening VvE, gezamenlijke opstalverzekering

Kenmerken

Vraagprijs	€ 639.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	510 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	138 m ²
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1910
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energie label	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Remea Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Locatie

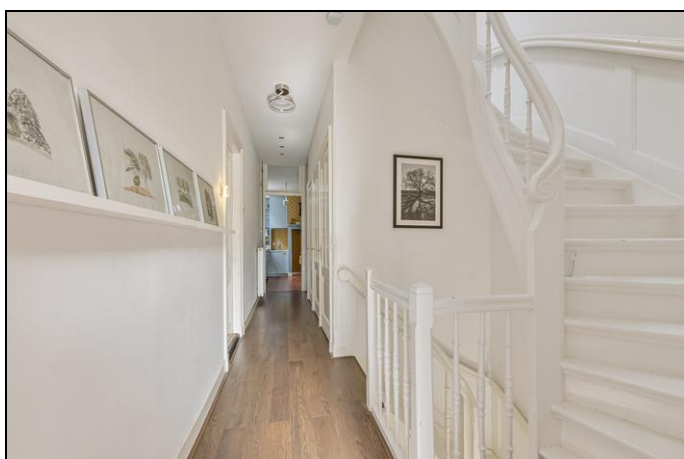
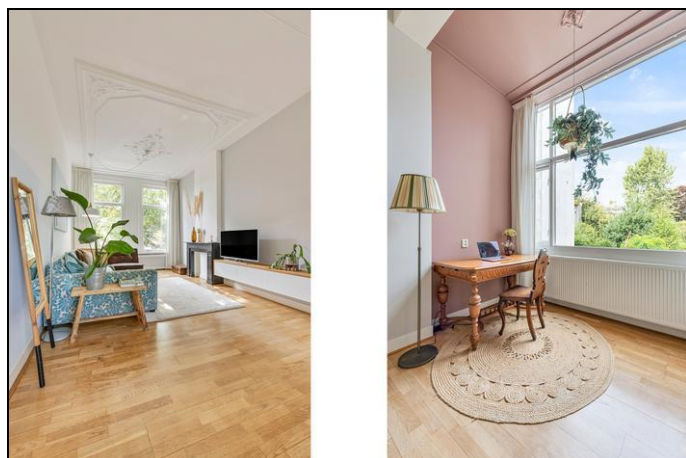
Van Pallandtstraat 76
6814 GS ARNHEM



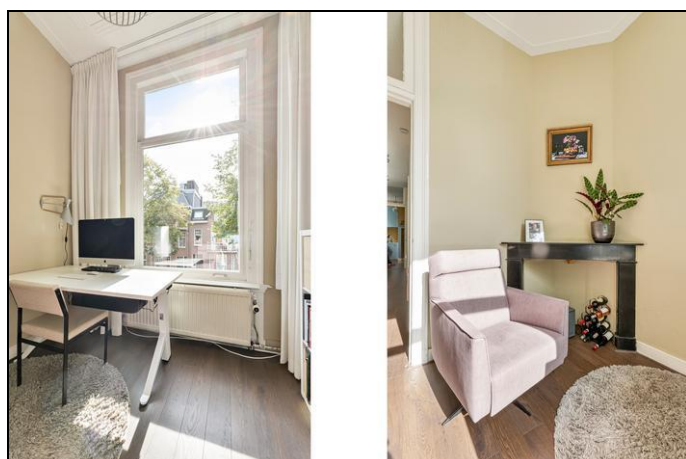
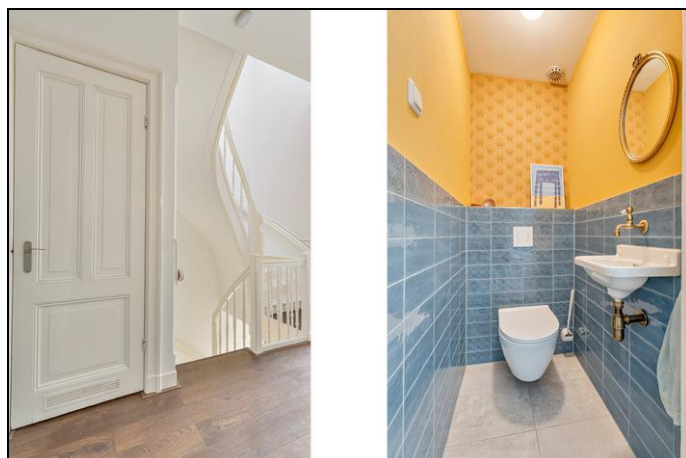
Foto's



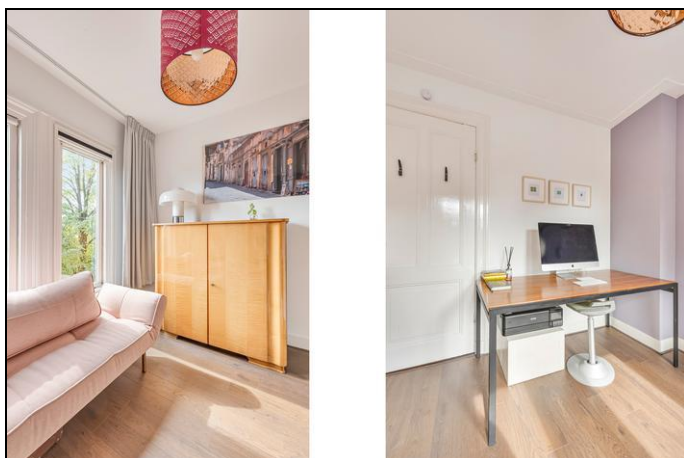
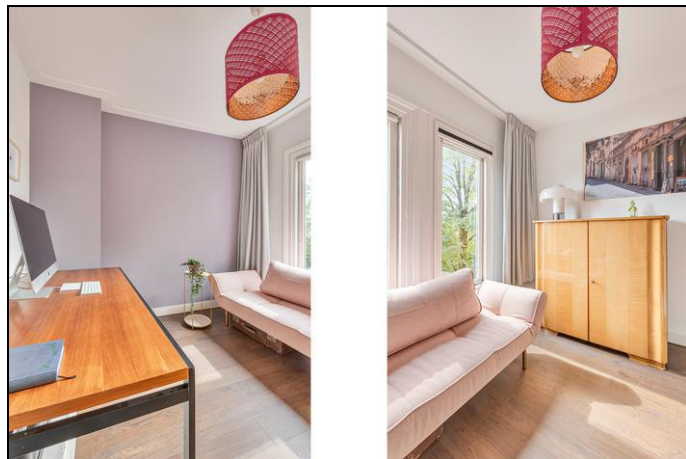
Foto's



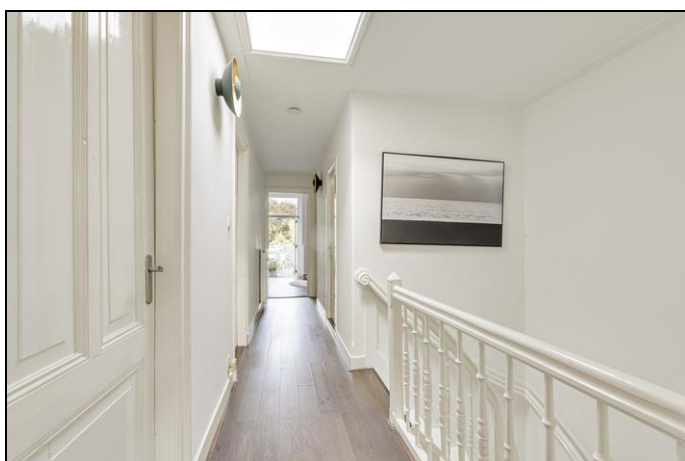
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



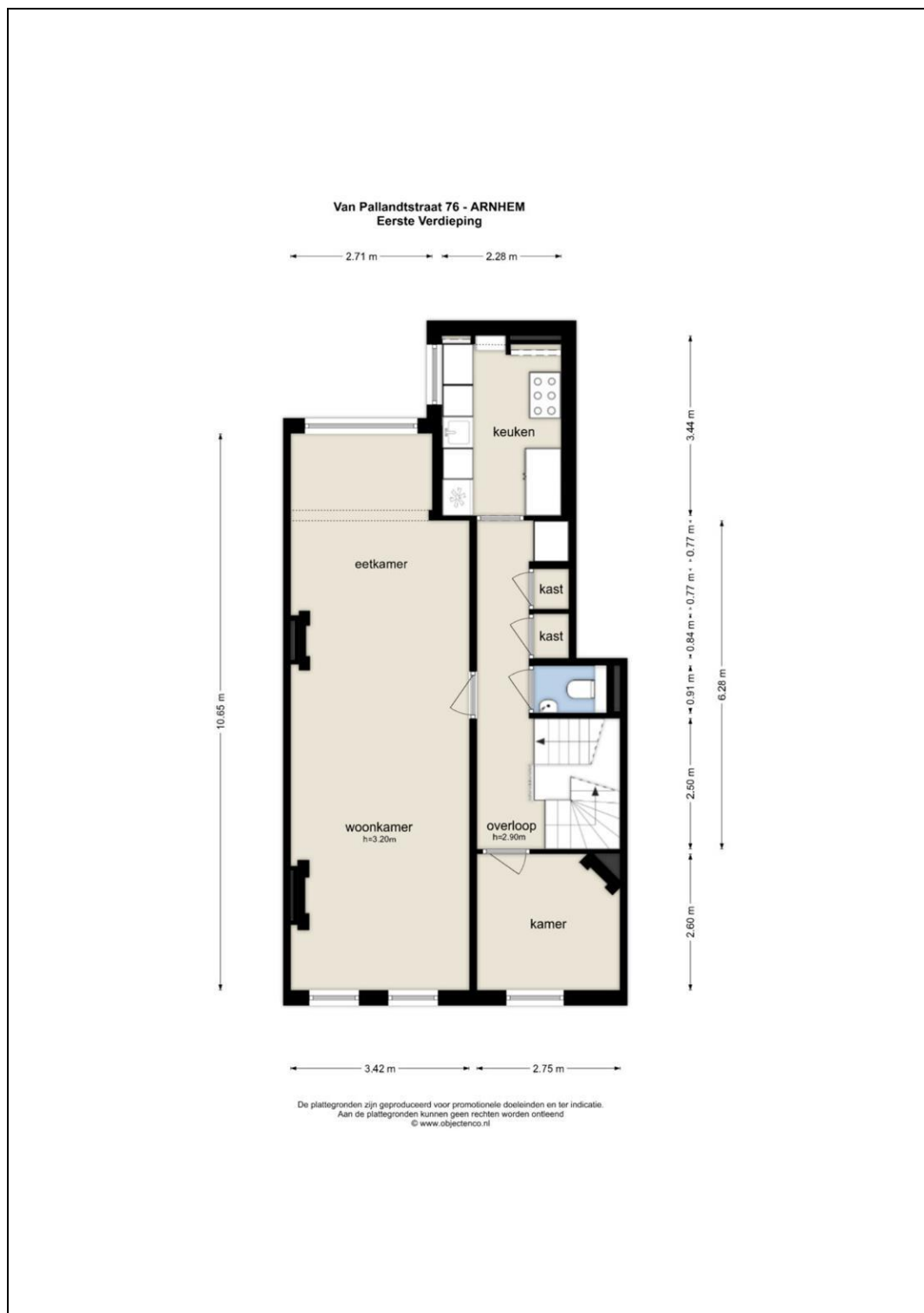
Foto's



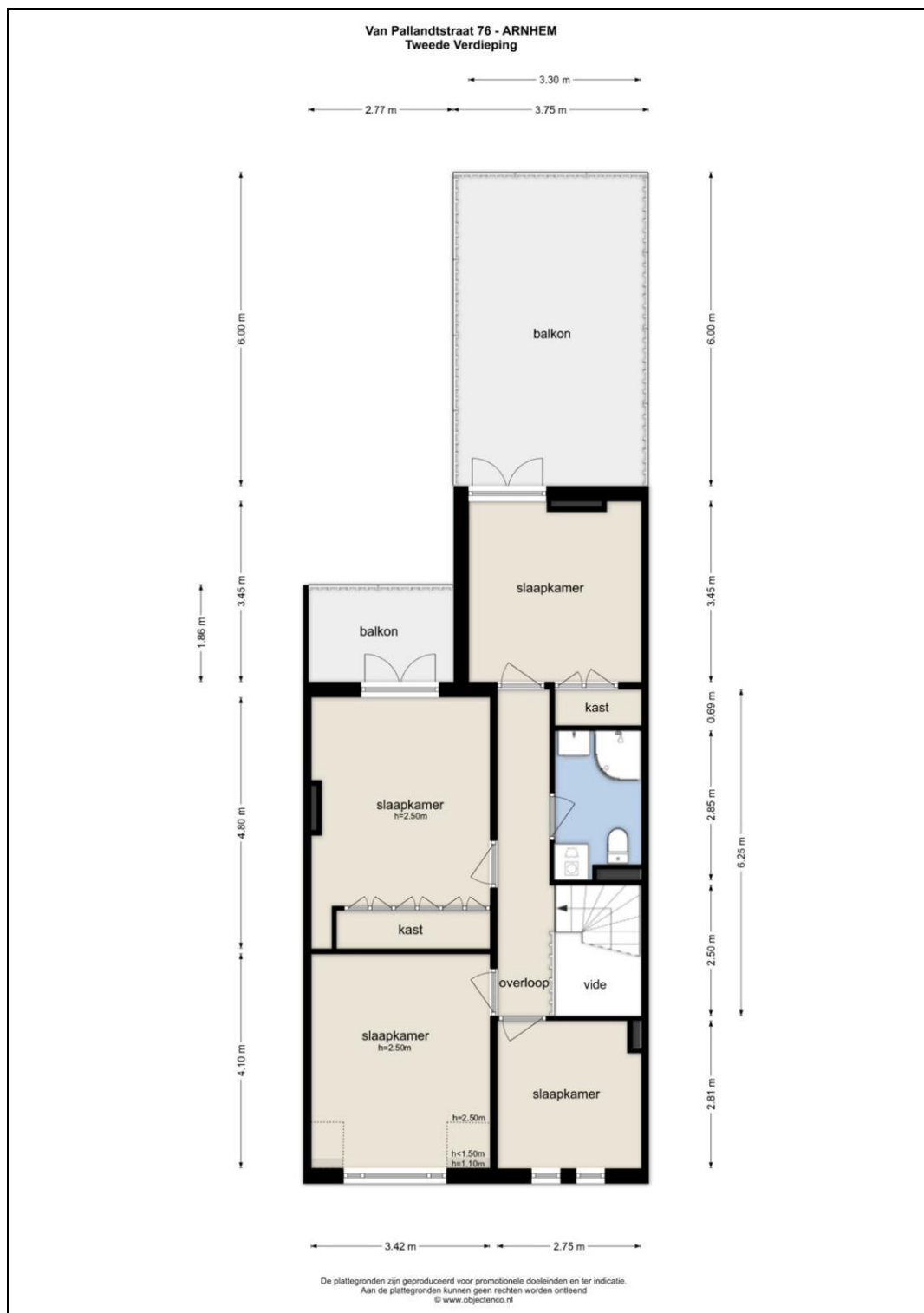
Kaart van het Kadaster



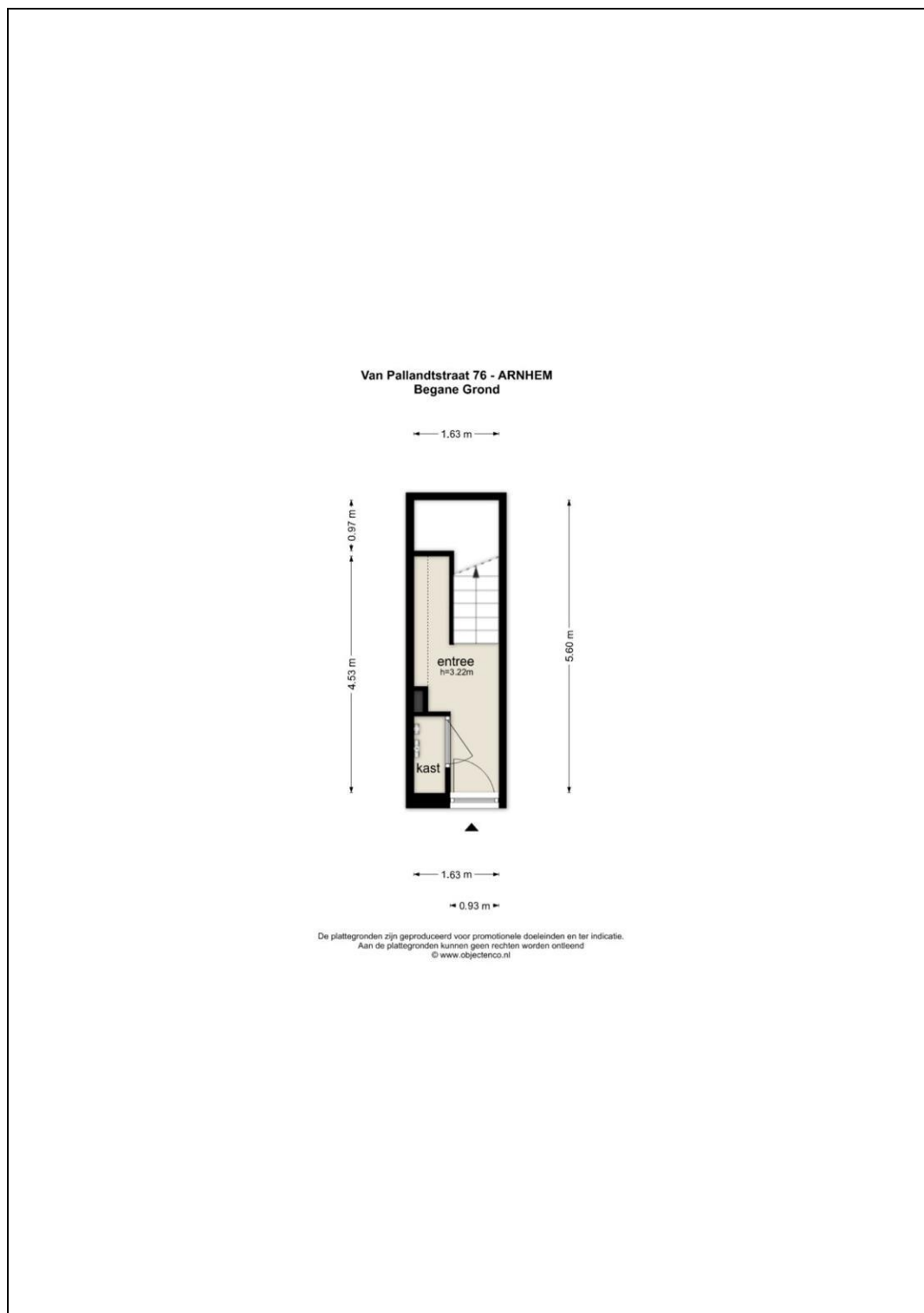
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Van Pallandtstraat 76
Postcode / Plaats	6814 GS Arnhem
Gemeente	Arnhem
Sectie / Perceel	M / 5289
Indexnummer	2
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast op slaapkamer	☐	☐	☒	☐
- Op maat gemaakte kast in het halletje beneden	☒	☐	☐	☐
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 ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

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 of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Ja**
Zo ja, welke? : **Abusievelijk is na te melden opstalrecht niet geleverd aan de volmachtgevers sub 2.a. en 2.b, hetgeen wel de bedoeling was gezien de intentie van partijen en de inhoud van de akte en het opstalrecht. Dit is in 2021 geregeld**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Niet bekend**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**
(‘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.)
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **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**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **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? **Nee**

- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **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. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) **n.v.t.**
 ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt
 regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die
 volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om
 wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de
 berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij
 het appartement hoort te verkopen)
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, **Nee**
 huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens,
 zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
 Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____

- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of **Nee**
 aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
 Zo ja, welke? : _____

- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement **Nee**
 voor een deel kunnen worden teruggevorderd?
 Zo ja, welke? : _____

- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar **Nee**
 verklaard geweest?
 Zo ja, waarom? : _____

- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met
 praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
 Zo ja, waarom? : _____

- t. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Bewoning**
 (Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel,
 opslag.)
 Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
 Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee
 Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u : _____

aangekaart?

2 Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Ja**
Zo ja, waar? : **Aan de voorkant bij de afvoer van de bak goot is er in tijden van heel veel regen vocht op de buitenmuur gekomen. Dit is door de dakdekker die het dak heeft geplaatst afdoende opgelost.**
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **De vorige bewoner heeft iets van isolatie aangebracht aan de binnenzijde van de enkelsteensmuur. Daarover is niet meer bekend.**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : **Zie hiervoor**
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Niet bekend**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **Niet bekend**
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : **2022 In 2023 is een dakraam geplaatst. Hierbij heeft de dakdekker een controle uitgevoerd naar de staat van het dak. Geen bijzonderheden geconstateerd.**
Overige daken: : **Balkon en dakterras in 2022 geïnspecteerd en nog niet nodig te vervangen.**

3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
Zo ja, waar? : **In ik meen 2024 is er sprake geweest van heel veel sneeuw. Toen het ging dooien is er iets van het ijswater naar binnen gesijpeld. Bij regen geen last. daarna ook niet meer bij sneeuw omdat terras/balkon wat er boven ligt met sneeuw meteen is schoongeveegd.**
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Ja**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **In 2022 is de dakbedekking geheel vervangen en is een extra isolatielaag aangebracht.**
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
Overige daken: **Nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Ja**
Overige daken: **Niet bekend**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **2023 Eurothane Silver**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Ja**
Overige daken: **Nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Dakdeel terras 2e verdieping mogelijk niet geïsoleerd alsmede het balkon grenzend aan de**

slaapkamer

- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting: _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting: _____
- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Hout**
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : **2022. Onlangs (mei 2026) heeft Kleurrijk een korte inspectie uitgevoerd op het schilderwerk. Hierbij is aangegeven dat het schilderwerk op hoofdlijnen goed is en over 2 jaar een nieuwe offerte kan worden opgevraagd.**

4 Kozijnen, ramen en deuren

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
Zo ja, door wie? : **Kleurrijk - Wim Visser**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**
Zo nee, toelichting: _____
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **Ja**
Zo ja, welk type glas? : **Isopane 02/90**
(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 het gehele appartement? **Nee**
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **Beneden in halletje niet.**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Ja**
(Denk aan lekkende ruiten.)
Zo ja, waar? : **Op de deur naar het dakterras.**

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**
Zo ja, waar? : **Enkele scheuren in de muren en plafonds (al heel lang)**
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Ja**
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)
Zo ja, waar? : **In het portiek (buiten bij de voordeur).**
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Ja**

Zo ja, waar?

: In 2022 is tijdens de verbouwing van het souterrain van de benedenwoning de gehele balkstructuur bloot gelegd. De constructie bleek in goede staat. Wel zijn de balkkoppen hersteld waar nodig (was niet veel) en heeft er preventieve behandeling plaatsgevonden tegen aantasting van het hout (met 10 jaar garantie). Verder is er een stalen balk geplaatst en een dubbel gewapende betonvloer gestort op de hele verdieping. Door middel van inkassingen is deze vloer constructief verankerd met de buitenmuren hetgeen de constructie van de buitenmuur ten goede komt.

f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : In de woonkamer is vloer/ geluidsisolatie aangebracht voordat ik er kwam wonen. Bij de renovatie van het souterrain van de benedenwoning is vloerisolatie aangebracht.

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Naast de vloer in de woonkamer van de Van Pallandtstraat 76 is er geen vloerisolatie.

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Ja**

Zo ja, waar? : Zie eerdere vraag bij vloeren, plafonds en wanden. Geen gebreken maar bij renovatie is structuur gecontroleerd en verbeterd.

6 Kelder, kruipruimte en fundering

b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog? **Ja / Nee / Meestal**

Zo nee of meestal, toelichting: : Niet bekend en voor bovenwoning niet van toepassing

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Ja / Nee / Soms**

Zo ja of soms, toelichting: : Niet bekend en voor bovenwoning niet van toepassing

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Ja / Nee / n.v.t.**

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

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? : **CV-installatie 35c (CW5)**
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

7 Installaties

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

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

Merk van de installatie(s): : **Remea Avanta**

Type(nummer) van de installatie(s): : **2123027040030**

Installatiedatum van de installatie(s): : **2021**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **8 april 2025**

	Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
	Zo ja, door wie? : BB Warmteservice	
b.	Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
	Zo ja, wat is u opgevallen? : _____	

c.	Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
	Zo ja, welke? : _____	

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

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

f.	Heeft u vloerverwarming in het appartement?	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?	Nee
	Zo ja, welke? : _____	

h.	Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?	Nee
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? : _____	
	Jaar: _____	
	Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : _____	

	(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)	
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Niet van toepassing	
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Niet in gebruik geweest in periode dat ik hier woonde.	
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Niet bekend	
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) Niet bekend	
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : _____	

	Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? Nee	
	Zo ja, welke? : _____	

l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee	
	Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____	

	Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen	

te komen

- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**
Zo nee, toelichting: _____
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **Afzuiging in badkamer gekoppeld aan verlichting.**
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **Niet bekend is van voor 2017 (aankoop huis)**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**
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**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **vanaf 2017 verschillende rookmelders aangekocht en vervangen.**

8 Sanitair en riolering

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **Weet ik niet, was er al toen ik appartement kocht**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Ja**
Zo ja, welke? : **Als onderdeel van de verbouwing van VP 78 (2022) heeft er een volledige vernieuwing van het vuilwaterriool plaatsgevonden vanaf de standleiding VP76-VP78 tot aan de aansluiting op het vuilwaterriool in de straat. De afvoerbuïs is voorzien van een terugslagklep. Tevens is hier de hemelwaterafvoer aan de voorzijde op aangesloten (met tussenplaatsing van een sifon ter hoogte van de trap aan de voorzijde ter voorkoming van geuroverlast). Er is een nieuwe afvoerbuït onder de betonvloer aangebracht welke opnieuw is aangesloten op het hoofdriool. Alles uitgevoerd door J&J riooltechniek voor wat betreft het deel op eigen grond. Dostal heeft de werkzaamheden op gemeentegrond uitgevoerd. VP 72 is in hetzelfde werk ook aangesloten en heeft een deel van de kosten meebetaald. Het hemelwater afkomstig van het dakterras en balkon VP 76 is afgekoppeld. Het hemelwater wordt nu geïnfiltreerd via een zandvangput in een infiltratiekrat in de tuin van VP78. Ook is er ter hoogte van Koekkoek VP 78 een infiltratiepunt gerealiseerd voor het verwerken van het regenwater. Mede vanwege een aantal problemen met afvoer zijn in 2022 de afvoerleidingen binnenshuis waar nodig vervangen. Een vreemde Boch in de keukenafvoer van VP 76 is hersteld.**

- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Ja**
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : **Bij de verbouwing van PS 76 is een beerput aangetroffen in het plaatsje voor het huis. Deze bleek opgevuld met zand en is op die manier op een juiste wijze buiten gebruik gesteld.**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **Van voor 2017**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Afwasmachine in 2021 vervangen**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
 Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____
- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en : _____
 hoe oud is deze kraan ongeveer? : _____
- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **Rond 1910**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Niet bekend**
 Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Niet bekend**
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : _____
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Niet bekend**
- f. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Niet bekend**
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Niet bekend**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Niet bekend**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
 Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

9 Diversen

- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **Nee**
 (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : _____
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : _____
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, wanneer? : _____

	Zo ja, door welk bedrijf?	:	_____	

k.	Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.)			Niet bekend
	Zo ja, waar?	:	_____	

l.	Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?			Nee
	Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	:	_____	

	Zo ja, in welk jaartal?	:	_____	

	Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	:	_____	

m.	Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?			Niet bekend
	Zo ja, welke?	:	_____	

n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?			Nee
	Zo ja, welke?	:	_____	

o.	Is er sprake van glasvezel internet?			Ja
p.	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?			Ja
	Zo ja, welke label?	:	C	
a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?			€ 582
	Belastingjaar?	:	2026	
b.	Wat is de WOZ-waarde?			€ 558000
	Peiljaar?	:	01-01-2025	
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?			€

	Belastingjaar?	:	2026	
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)			€ 1146
	Belastingjaar?	:	2026 (onroerend zaak, rioolheffing, eigenaar en gebruiker en afvalstoffenheffing)	
e.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:			€ 132
	Elektra:			€

	Water:			€ 43
	Stadsverwarming:			€

	Anders:	:	Onderverdeling gas en electra niet precies gespecificeerd !!!Water betalen we van de VVE-rekening dus het bedrag is voor 2 appartementen!!! Voor het jaarverbruik gas/electra heb ik de jaarafrekening van 01-07-2024 tot 01-07-2025 genomen omdat ik eind 2025 ben overgestapt op een nieuwe leverancier en ik daarom nog geen nieuwe jaarrekening heb.	
	Te weten:			€

	Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):			515
	Elektriciteit hoog (kWh):			2327
	Elektriciteit laag (kWh):			_____

Elektriciteit totaal (kWh):	2327
Water (m3):	198 m3 (voor PS 76 en PS 78)
Stadsverwarming (GJ):	_____
Anders:	net
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1 a 2 (dochter heeft nog periode thuis gewoond, partner is veel op PS 76 geweest vandaar nu ook de stap naar samenwonen)

10 Vaste lasten

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee
 (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
 Zo ja, welke? : _____

 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
 Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper.
 Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
 Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €

 Duur: : _____

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €

 Heeft u alle canons betaald? n.v.t.
 Is de canon afgekocht? n.v.t.
 Zo ja, tot wanneer? : _____

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

 Zo ja, waarvoor? : _____

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : **Weet actuele stand niet en is volgens mij veranderd. Zou ik bij de gemeente checken.**
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € 150

11 Garanties

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

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

- Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? Ja
 Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : **KvK nr 52079579**
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de : **2**

VvE?

- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Nee**
- d. Breukdeel van het aandeel in het : **0,48/0,52**
appartementencomplex: Woning:
Berging: : **nvt**
Parkeerplaats: : **nvt**
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: : **1**

13 De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder? **Nee**
- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? **Ja**

14 De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **Ja**
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? **Ja**
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **Nee**
Zo ja, om welke besluiten gaat het? : _____

15 Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Ja**
- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Ja**

16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? **Ja**
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: **€ 3948**
Datum: **17-08-2026**
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Nee**
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en : _____
welke periode bestrijkt het plan? Jaar: _____
Periode: : _____

- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? **Beide appartementen betalen een bijdrage. Mijn bijdrage is 120. We betalen hiervan een aantal vaste lasten (opstal, water) en verder bepalen we jaarlijks wat er aan groot onderhoud moet plaats vinden. Stookkosten worden niet betaald vanuit de VVE. Verdere specificeren hebben we niet gedaan daarom overal 0 neergezet**
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 120**
Waarvan:
Exploitatiekosten (servicekosten) €
Reservering voor onderhoud €
Stookkosten (voorschot) €
- e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? **Nee**
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer : _____
moeten deze worden betaald? _____
Bedrag: €

Te voldoen per: _____
- f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? **Ja**

Zo nee, welke niet?

: _____

- a. Overige zaken(Overige zaken die de koper naar: uw mening moet weten)
- De houten vloer is licht verkleurd door de tafelpoot. De gasleiding is gesaneerd omdat bij de verbouwing van PS 76 bleek dat deze niet optimaal was. Vanaf de stoep zijn nieuwe gasleidingen geplaatst met een doorvoer aan de rechterzijde van het huis (zelfde trace als riool en water)In het souterrain van VP 78 is een gasmeter geplaatst. VP76 heeft de nieuwe aanvoer gasleiding aangesloten op de bestaande situatie. De bestaande waterleiding is in 2022 ook gesplitst. zodat ieder huisnummer zelf water kan afsluiten en meterstand kan aflezen. Voor PS 76 gebeurt dat van een tussenmeter met afsluitkraan die is aangesloten op de bestaande leidingen.**

Aanvullende clausules op de koopovereenkomst

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Verkoper en Koper geven hierbij uitdrukkelijk toestemming om aan de notaris en (indien gewenst) aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs ter zake de onderhavige transactie zoals een (financieel) tussenpersoon / makelaar / taxateur een afschrift van deze koopovereenkomst met bijlagen toe te zenden. Voorts geven zij hierbij uitdrukkelijk toestemming aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt om aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs ter zake onderhavige transactie een concept van de leveringsakte, (eventueel) een concept van de hypotheekakte, alsmede een kopie van de respectievelijke nota van afrekening (met bijlagen) toe te zenden.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ca. 116 jaar oud is, 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 koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.