

Monumentaal wonen



VORCHTEN | Kerkweg 18

vraagprijs € 925.000 k.k.

KOLE 
makelaars

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



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1830
Soort:	woonboerderij
Kamers:	5
Inhoud:	793 m ³
Woonoppervlakte:	200 m ²
Perceeloppervlakte:	1550 m ²
Overige inpandige ruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	29 m ²
Energielabel	A+++
Verwarming:	c.v.-ketel, warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie



Karakteristiek & duurzaam

Karakteristieke monumentale woonboerderij met weids uitzicht in Vorchten.

In het pittoreske dorpscentrum van Vorchten staat deze statige, karakteristieke monumentale woonboerderij uit circa 1830. Een sfeervol en bijzondere woning, waar authentieke details, hedendaags wooncomfort en landelijk wonen op fraaie wijze zijn gecombineerd.

De woonboerderij is door de jaren heen grondig gerenoveerd en verduurzaamd, waarbij veel aandacht is besteed aan het behoud en herstel van de oorspronkelijke karakteristieke elementen. Zo is in 2010 het dak volledig gerenoveerd en geïsoleerd en zijn de gevels geïsoleerd. In 2023 is de gehele begane grond voorzien van goed isolerend vacuümglas. Daarnaast beschikt de woning over een nieuwe cv-ketel met hybride warmtepomp en maar liefst 15 zonnepanelen. Dankzij de grondige renovaties en verduurzaming beschikt de woning over een energielabel A+++.

Maar niet alleen de woning zelf maakt indruk. Op het ruime erf bevinden zich een praktische en sfeervolle bijgebouwen, waaronder een grote schuur/garage met carport. Ook deze schuur is grondig aangepakt en in 2022 gerenoveerd, onder andere met nieuwe dakspanten, houten rabatdelen en vernieuwde windveren.

Daarnaast staat er een sfeervolle bakhuisje op het erf. Het bakhuisje is verwarmd en beschikt over een kitchenette, douche en toilet. Via de vaste trap is bovendien een zoldertje bereikbaar. Een veelzijdige ruimte die uitstekend geschikt is als bijvoorbeeld hobbyruimte of atelier. De tuin is rondom gelegen en de achtertuin vormt een heerlijke plek om te tuinieren en te genieten van de rust en ruimte. Vanuit de tuin kijkt u prachtig uit over de omliggende landerijen. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



Indeling

Begane grond:

De centraal in de woning gelegen hal/entree geeft van voor tot achter toegang tot alle vertrekken op de begane grond. In de hal bevinden zich de meterkast, een toiletruimte met zwevend toilet en fontein, vaste kastruimte en de trapopgang naar de verdieping.

Aan de linkerzijde bevindt zich de ruime woonkamer, die over de gehele lengte van de woning loopt. De woonkamer is voorzien van veel lichtinval, een houten vloer en een sfeervolle houtkachel. Aan de achterzijde bevindt zich een verhoogd gedeelte met zicht op de achtertuin.

Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich aan de voorzijde van de woning de eetkamer. Ook deze ruimte is voorzien van een sfeervolle houtkachel. Via dubbele deuren is er van uit de eetkamer toegang tot de keuken.

De woonkeuken heeft een landelijke uitstraling en is voorzien van een keukenopstelling met spoeliland en kastenwand. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast,

vriezer, dubbele spoelbak, Quooker en vaatwasser.

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een uitstortgootsteen. Tevens is er vanuit de bijkeuken toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, een separaat toilet met fontein en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een of twee dakkapellen en vaste kastruimte. De complete badkamer is uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en ligbad.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de bevloerde bergzolder bereikbaar. Hier bevinden zich de opstelling van de cv-ketel (2023) en de mechanische ventilatiebox (MV-box).



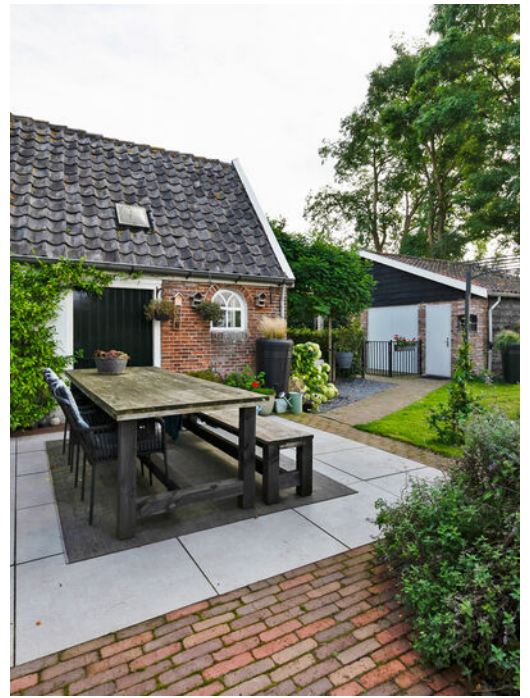












Verhaal bewoners

Sommige huizen bewoon je. Dit huis neemt je op in zijn verhaal. Al bijna twee eeuwen staat het hier aan de Kerkweg. In 1846 woonde er een gezin, en tijdens de renovatie vonden we nog iets van hen terug: de oudste zoon had iets in een plank gebrand. Een klein teken van een jongen die hier opgroeide, bewaard door de tijd. Het maakt je bewust dat je hier niet de eerste bent, en niet de laatste. Van buiten is het huis een trots rijksmonument dat zijn karakter nooit heeft verloren. Maar zodra je binnenstapt, voel je vooral warmte en comfort. Oude balken en authentieke details vertellen stil hun verhaal, terwijl het huis je 's winters behaaglijk omarmt. Op koude avonden brandt de houtkachel, en is buiten de wereld even ver weg. Hier leef je met de seizoenen me. Je ziet de mist in de ochtend over de landerijen hangen, de zwaluwen terugkomen in het voorjaar en de zon in de zomer laat ondergaan boven de weilanden. In de achtertuin zit regelmatig een steenuil. De tuin geeft je privacy, maar vooral een uitzicht waar je nooit op uitgekeken raakt. Vorchten is een dorp van zo'n 200 inwoners, waar mensen nog naar elkaar omkijken. Er is altijd wel iets te doen, maar niets hoeft. Vanaf de voordeur wandel je zo het bos in, de uiterwaarden in of langs de hoogwatergeul, waar de IJssel ooit de ruimte mag krijgen. En toch sta je in zeven minuten in Heerde. Wij hebben hier met heel veel liefde gewoond. Dit huis is een cadeau. We hopen dat het ook voor jou een thuis wordt en dat jij er een nieuw hoofdstuk aan toevoegt.



Begane grond



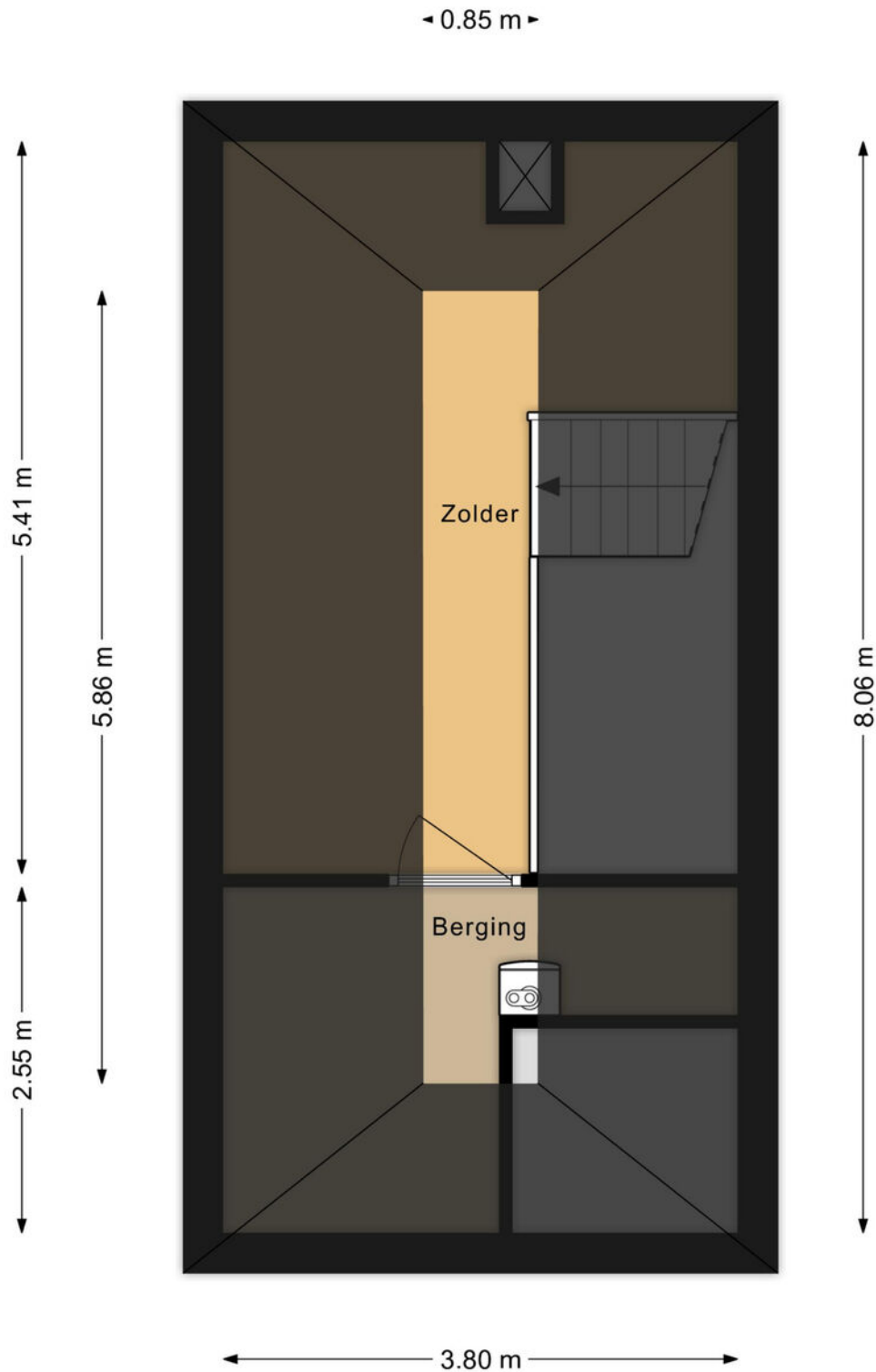
Begane grond
Kerkweg 18
Vorchten

1e verdieping



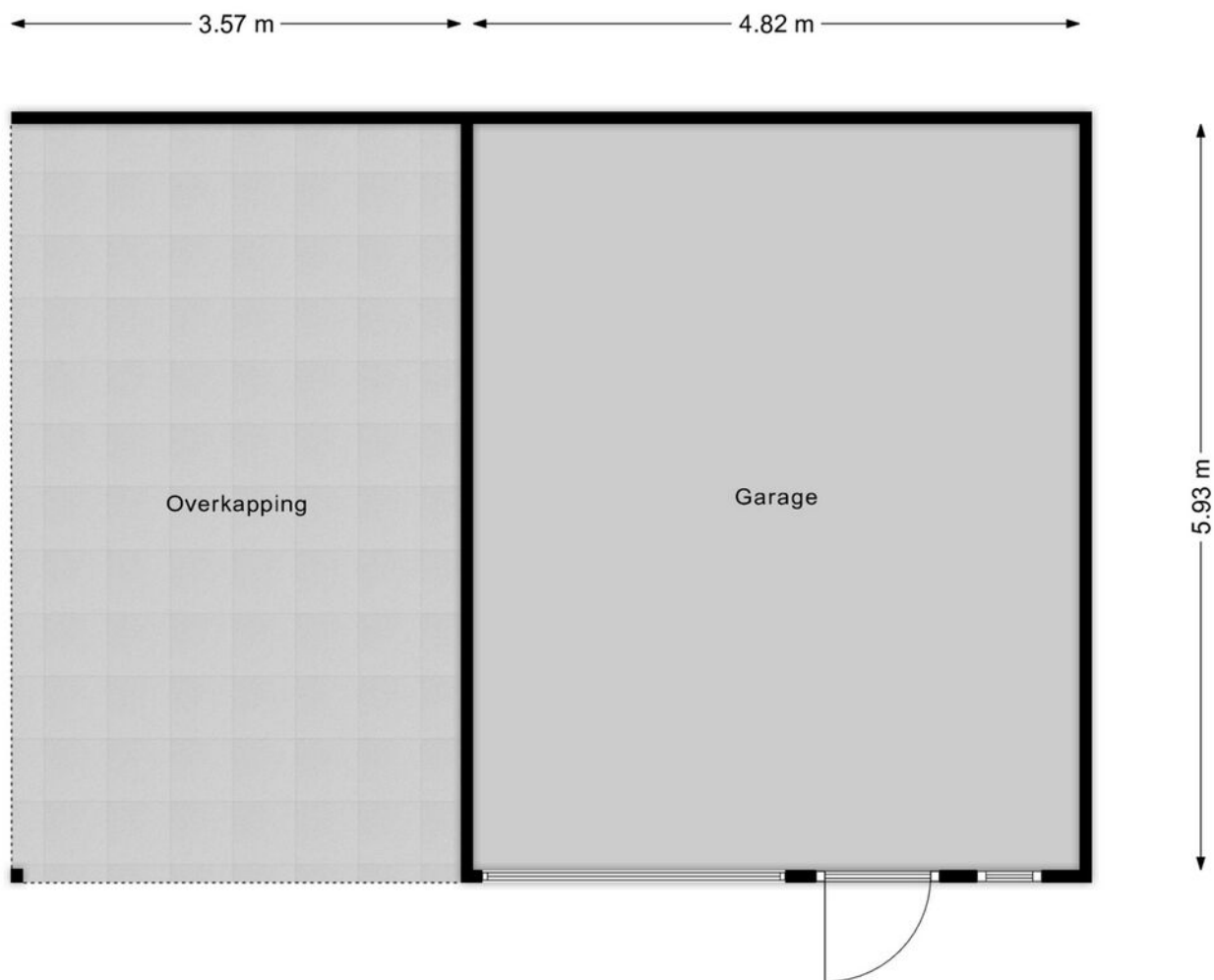
Eerste verdieping
Kerkweg 18
Vorchten

Zolder



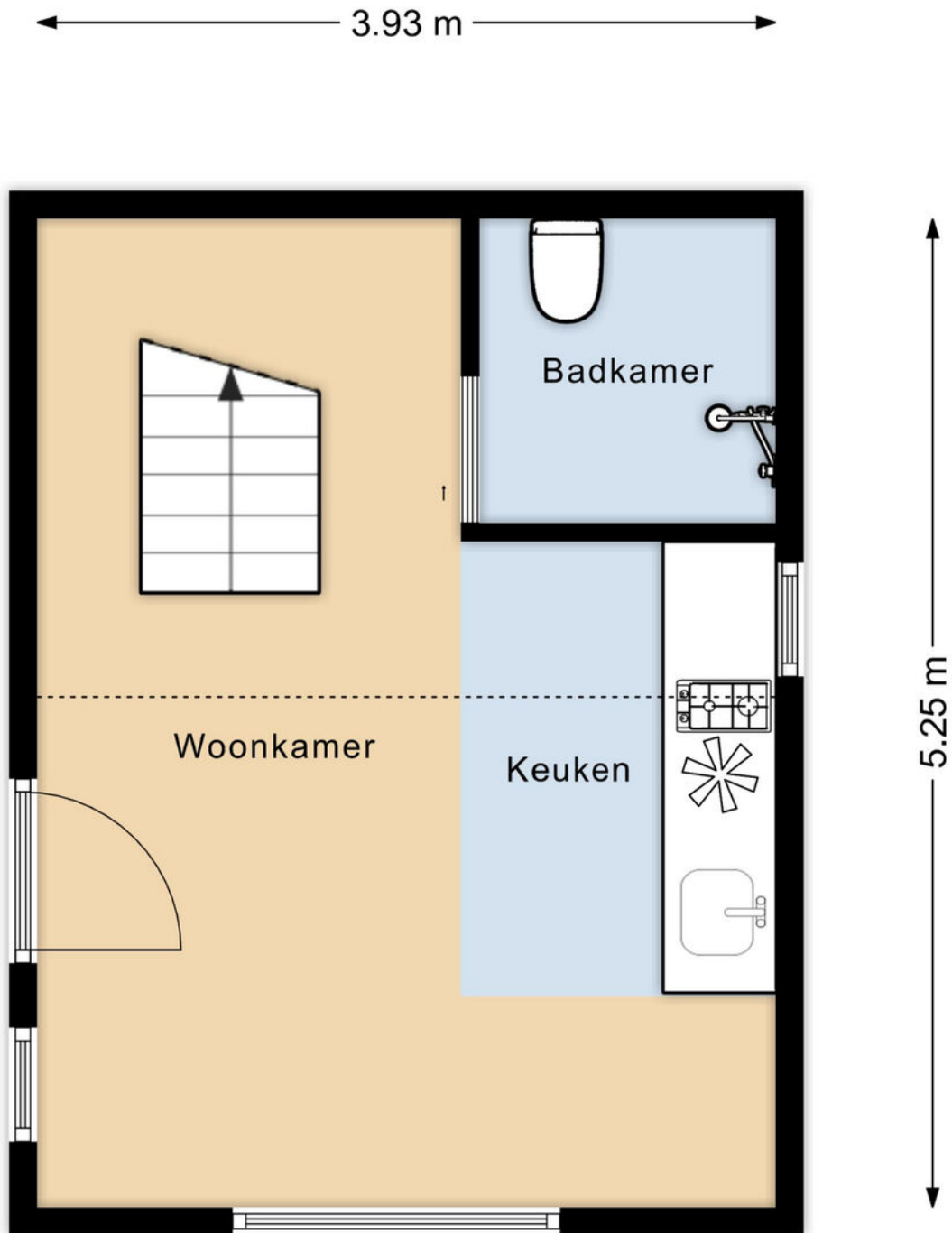
Zolder
Kerkweg 18
Vorchten

Garage en overkapping



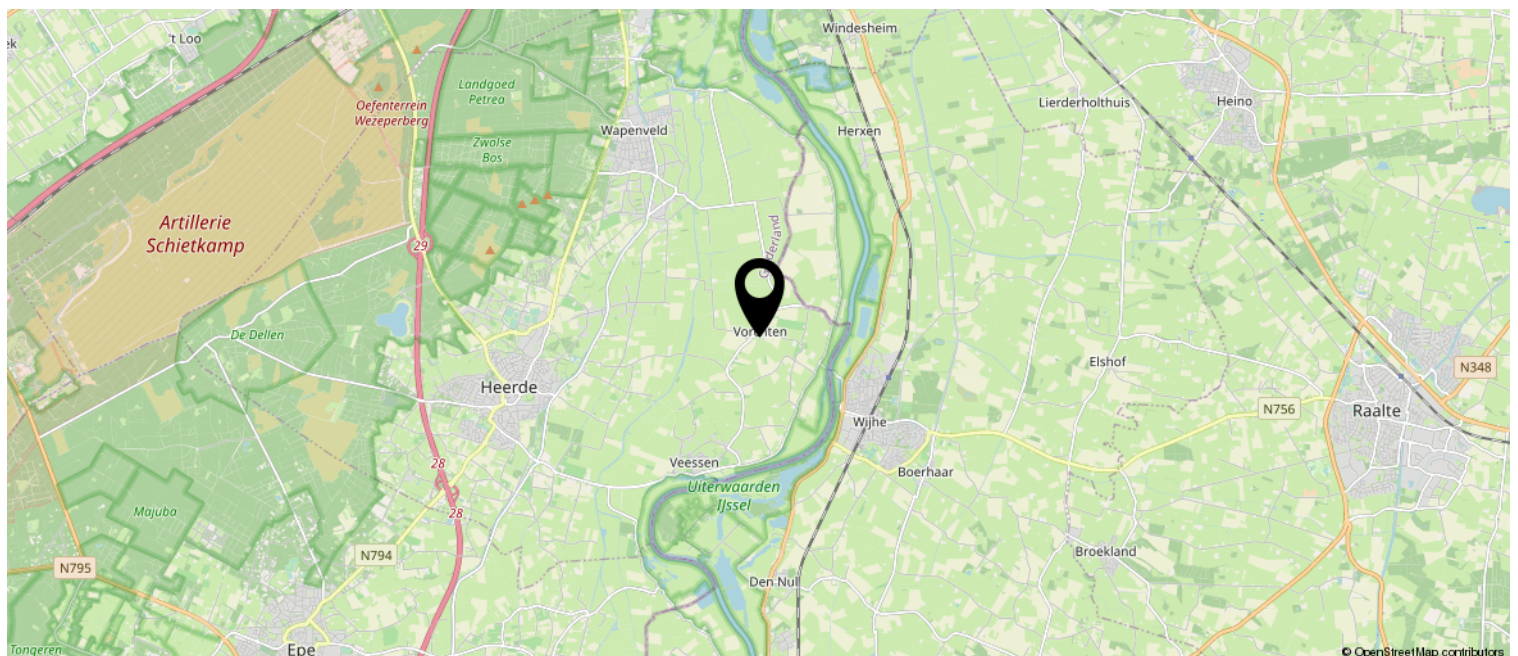
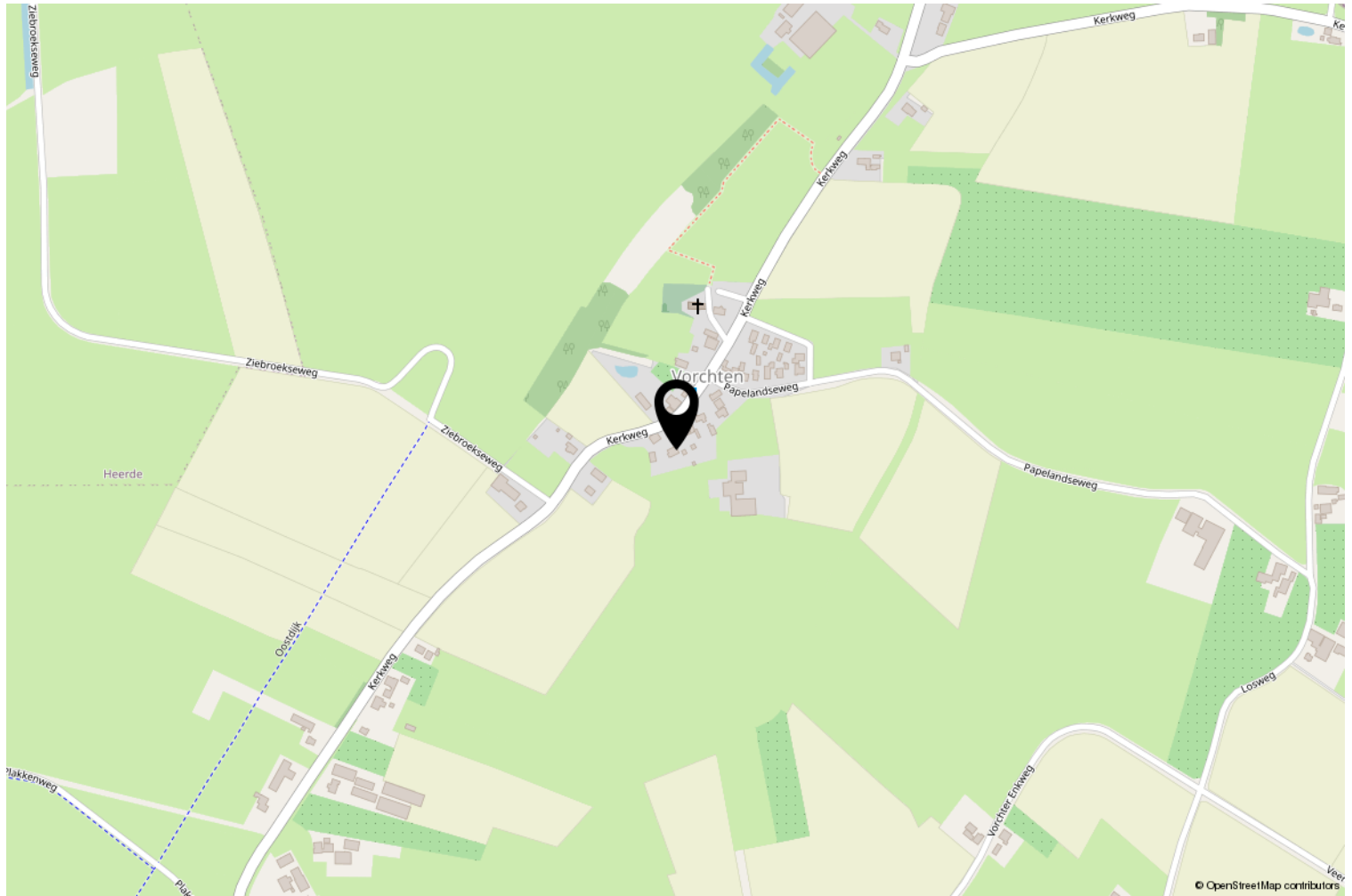
Garage
Kerkweg 18
Vorchten

Bijgebouw



Bijgebouw
Kerkweg 18
Vorchten

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkweg 18



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerde

Sectie N

Perceel 721

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten inbouw	X		
- kledingkast overloop			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- CV installatie bakhuis	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Pergola	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

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

Woning

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

Doel vragenlijst

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

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

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

Gegevens over de woning en de verkoper:

a. Adres te verkopen woning:	Kerkweg 18, 8193 KK Vorchten
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?	14 oktober 2020
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. Er zijn ook geen mondelinge afspraken gemaakt over aangrenzende percelen.
--	--



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)	De beukenhagen en het schapenhek zijn eigendom. De erfafscheiding tussen Kerkweg 18 en 18a (klimopheg) is gezamenlijk geplaatst door de vorige bewoners van beide woningen.
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? Zijn deze beschreven? <i>(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>	Er geldt een recht van overpad ten behoeve van Liander voor toegang tot het trafohuisje achter de schuur. Liander controleert gemiddeld eenmaal per jaar of het trafohuisje bereikbaar is. In de voortuin, aan de weg, bevindt zich een waterput; deze wordt niet meer door de brandweer gebruikt. Zie ook notariële aktes
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>	Ja, het woonhuis is een rijksmonument. De status heeft met name betrekking op de buitenzijde en het buitenaanzicht; zie ook onderdeel 23.
g. Zo ja, welke onderdelen vallen onder het monument?	
h. Is er volgens het bestemmingsplan/ omgevingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Het is officieel aangewezen als een Rijksmonument (met monumentnummer 21159)
i. Staan er beschermde of monumentale bomen op het perceel?	In de voortuin staat een kastanjeboom, vermoedelijk uit 1892. De boom is in 2024 getopt om hem gezond te houden.
j. Heeft het perceel een woonbestemming of een afwijkende bestemming? (bijv. een bedrijfs, recreatieve of agrarische bestemming) Koper dient zelf onderzoek te doen inzake omgevingsplan en bouw mogelijkheden!	Woonbestemming.
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?	De woning wordt gebruikt als woonhuis. Voor zover bekend is dit gebruik toegestaan.
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?	Ja.
o. Zijn voor de eventueel aanwezige bijgebouwen de vereiste vergunningen verleend? <i>(Koper dient dit ook zelf te controleren bij de gemeente) Zo ja, welke?</i>	Ja.
p. Zijn er nog andere publiekrechtelijke bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het waterschap?	Recht van overpad ten behoeve van Liander; zie de toelichting bij de bijzondere lasten en beperkingen.



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:	Niet van toepassing.

4. Gevels

a. Wat is het bouwjaar van de woning?	Circa 1830 (volgens het Kadaster).
b. Wat is de bouwjaar van de buitengevels van de oorspronkelijke woning (steens, spouwmuren, houtskelet) en van eventuele aanbouwen?	De oorspronkelijke buitengevels zijn steens en aan de binnenzijde voorzien van voorzetwanden. De opbouw bestaat uit regelwerk met circa 7 cm Rockwool of 8,3 cm Tempex-isolatieplaten, aluminium Alkreflex 1,25, regelwerk, OSB-plaat en gipsplaat met stucwerk, of een afwerking met geschaafde vurenhouten delen met sponning en groef. In de voorzetwanden is nieuwe elektra aangebracht.
c. Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nee.
d. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?	Nee.



e. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	Nee.
---	------

5. Dak(en)

a. Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	Niet van toepassing.
Platte daken:	
Overige daken:	De kap en bovenverdieping zijn in 2010 gerenoveerd/vernieuwd. Er zijn toen nieuwe oud Hollandse dakpannen op het dak geplaatst.
b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Geen structurele daklekkages. Bij storm uit noordoostelijke richting treedt soms lichte insijpeling op bij de rechter dakkapel aan de voorzijde. Het lood is daarop aangeklopt.
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?	Ja. In 2010 zijn de kap en bovenverdieping gerenoveerd/vernieuwd. Ontwerp, berekeningen, bestek, vergunningen, aanbesteding, bouwbegeleiding en toezicht zijn verzorgd door restauratiearchitectenbureau Boerman BNA uit Steenderen.
e. Zijn de hemelwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee.
Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee.

6. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)?	Hout
b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2024
c. Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	Ja.
d. Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting:	Ja. De originele ramen aan de voorzijde kunnen na plaatsing van het nieuwe, zwaardere glas niet meer worden geopend. De bestaande constructie is hiervoor niet geschikt. De ramen zijn ten behoeve van de isolatie dichtgekit.
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.?)	Begane grond: beton. Verdieping: houten vloeren en gedeeltelijk beton; in de badkamer en het toilet is een betonvloer op Lewis-zwaluwstaartplaten aangebracht. In de vloeren zijn nieuwe elektra en vloerverwarming verwerkt.
---	---



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?	Nee.
e. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (<i>bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.</i>)? Zo ja, waar? En is dit gerepareerd?	Nee.
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>i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd</i>)	Nee.
h. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	Nee.
i. Ten aanzien van vloerbedekking, parket e.d.: is deze direct over de hoofdvloer heen gelegd of ligt er nog een andere vloer onder? (<i>bijvoorbeeld laminaat gelegd over plavuizen</i>)	Nee.
j. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (<i>zoals bijv. ankerloze spouwmuuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen</i>)	De woning is in 2010 constructief grondig verbeterd. Daarbij zijn onder meer: - vier metalen trekstangen (diameter 12 mm) met wartels aangebracht, die de spantbenen over de verdiepingsvloer met elkaar verbinden en de spatkrachten opvangen; - extra metalen ankers rond de spanten aangebracht en verankerd aan de verdiepingsvloer en de slof; - over de gehele lengte aan beide zijden nieuwe houten sloffen onder de spantbenen aangebracht; - aan alle zijden nieuwe muurplaten aangebracht; - twee metalen hoekstrippen/schegplaten aangebracht ter compensatie van een verwijderd korbdeel; - de spanten, naast de korbelen, extra ondersteund met balkhout van 71 x 171 mm en multiplex van 19 mm in de samengestelde wanden; - een deel van de verdiepingsvloer vervangen door nieuwe kop- en staartdelen. Verder zijn de kap en woning in 2010 geïnjecteerd/behandeld tegen ongedierte, zijn de muurankers gestraald en geschoopeerd en zijn beide schoorstenen boven het dak opnieuw opgemetseld en voorzien van RVS-kappen. Het dak is gedekt met nieuwe Oud-Hollandse pannen van Alphons Meyer uit Emmerich-Vrasselt (Duitsland). De nieuwe stolpramen in de dakkapellen zijn voorzien van krukespagnoletten. In 2010 zijn ook twee Velux-dakvensters aangebracht.



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?	Niet van toepassing.
c. Is de kruipruimte (of indien aanwezig kelder of souterrain) het hele jaar droog? Zo nee of meestal, toelichting:	De kelder is licht vochtig, maar er staat geen water. De ventilatie verloopt via de koekoeken.
d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee.
e. Zo ja of soms, toelichting?	
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?	2010: renovatie/vernieuwing van de kap en bovenverdieping (zie de eerdere toelichting). 2022: renovatie van de schuur door Patrick op den Bulten (Klussenier), waaronder nieuwe dakspanten, houten rabbatdelen en vernieuwde windveren. De schuur en het bakhuisje zijn door Van Essen Ongediertebestrijding geïmpregneerd tegen onder meer houtworm en boktor. 2025: de muur tussen het bakhuisje en de woning is opnieuw gevoegd.
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, elektrische leidingen, loden leidingen, groepenkast etc.)	2022: renovatie van de trap naar de eerste verdieping. 2023: verduurzaming van de woning. Alle ramen op de begane grond zijn voorzien van Fineo 8-vacuümglas (toegestaan bij dit rijksmonument en met een isolatiewaarde vergelijkbaar met driedubbel HR-glas). Daarnaast zijn een hybride warmtepomp en vijftien zonnepanelen geplaatst.
d. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee. Voor de uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen is een omgevingsvergunning verleend.
e. Heeft u lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?	Nee.
f. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal, Manta of Flevo. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Zo ja, waar?	Nee.
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?	Nee.



h. Zijn er reparaties of kosten waar de koper binnen enkele jaren mee geconfronteerd zou kunnen worden?	Mogelijk is op termijn herstel van het voegwerk aan de woning nodig.
i. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de woning of aan de bijgebouwen die nog niet zijn benoemd? (zoals houtrot deuren, kozijnen of boeiboorden, lekkages of vochtproblemen/ schimmel, verstoppingen, problemen met fundering, vloeren, plafonds, muren of dak, houtworm/ houtvernielers, zwammen etc..) Zo ja, welke?	Ja. De keldertrap moet worden vervangen. In het bakhuisje bevindt zich een scheur bij het raam van de keuken.
j. Zijn er de laatste jaren gebreken hersteld of reparaties uitgevoerd? (bijv. verhelpen lekkages of verstoppingen, reparaties aan kozijnen, herstel of platte daken) Zo ja, welke en wanneer?	In 2024 zijn het kozijn boven de achterdeur en het kozijn van het keukenraam gedeeltelijk gerepareerd. Ook zijn de deur van het bakhuisje en de achterdeur gerenoveerd, de dorpel van de achterdeur vernieuwd, de luiken aan de voorzijde vernieuwd en de oren van de dakkapellen vervangen. Het bakhuisje wordt gebruikt als zomerhuisje en is niet geïsoleerd. Buiten het seizoen kan daardoor enige vochtdoorslag optreden in de enkelsteens muur.
k. Is er onlangs een bouwtechnische keuring uitgevoerd? Zo ja, kwamen hier bijzonderheden naar voren? 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.	Ja. In 2020 is een monumentenkeuring uitgevoerd; het rapport is aanwezig. De meeste geconstateerde gebreken zijn verholpen. De keldertrap moet nog worden vervangen.

10. Isolatie woning

a. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet tijdens de oorspronkelijke bouw; de gevels zijn in 2010 geïsoleerd.
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja, in 2010; zie de toelichting bij de bouwaard van de buitengevels.
b. Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Ja, de gevels van de woning zijn volledig geïsoleerd.
c. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee; het dak is bij de renovatie in 2010 geïsoleerd.
Platte daken:	Niet van toepassing.
Overige daken:	Het dak van het bakhuisje is niet geïsoleerd.
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	Het dak van de woning is bij de renovatie in 2010 geïsoleerd.
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	In 2010; zie de eerdere technische toelichting.
d. Is er sprake van volledige dakisolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Ja, het dak van de woning is volledig geïsoleerd. Het dak van het bakhuisje is niet geïsoleerd.
e. Is er sprake van isolerende beglazing in de woning ? Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welk type glas er is geplaatst)?	Ja. De gehele begane grond is in 2023 voorzien van Fineo 8-vacuümglas (7,7 mm; U-waarde 0,7 W/m²K; referentie KA18666).
f. Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Nee. De ramen in de dakkapellen zijn voorzien van enkelglas.



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 <u>vloerisolatie</u> ? 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?	Ja, de vloer is volledig geïsoleerd; Onder de vloeren ligt drukvast Tempex vloerisolatie van 10 cm. Verdiepingsvloeren zijn geïsoleerd middels regelwerk op vilt met isolatieplaten ertussen. Tussen de regels van de verdiepingsvloer en zoldervloer ligt tevens Rockwool 4 cm.
i. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welk label?	Ja. 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?	Van het bakhuisje is alleen de gevel achter de keuken geïsoleerd.
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?	Het dak van het bakhuisje is niet geïsoleerd.
m. Zijn de vloeren van de eventuele <u>aanbouwen</u> geïsoleerd? Zijn de vloeren van de eventuele <u>bijbouwen</u> (garage/ schuur) geïsoleerd?	Nee.
n. Is er sprake van isolerende beglazing in de <u>aanbouw</u> ? Is er sprake van isolerende beglazing in het <u>bijgebouw</u> ?	Nee, het bakhuisje heeft geen isolerende beglazing.

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>)?	De woning wordt verwarmd met een hybride warmtepomp. In de eetkamer staat een houtkachel die bij gebruik de radiatoren voedt. In de woonkamer staat een tweede houtkachel.
c. Merk van de installatie(s): Type(nummer) van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s): Naam installateur die het geïnstalleerd heeft:	Een Daikin hybride warmtepomp van 8 kW, gecombineerd met een Intergas cv-ketel van 32 kW (CW5). Beide zijn in 2023 geplaatst door Een Duurzaam Huis uit Zwolle. In bakhuisje Bosch cv-ketel geplaatst ca. 2010
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, er zijn twee rookkanalen. Beide worden jaarlijks geveegd; voor het laatst op 13 januari 2026 door Schoorsteenveger Van Gelder uit Hattemerbroek. De kanalen zijn voor het laatst gebruikt in de winter van 2026 en hebben een goede trek.



e. Hoe geschiedt de warmwater voorziening? <i>(bijvoorbeeld cv-installatie, geiser, boiler, close-in boiler dan wel een andere installatie)?</i>	Via de 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?	In 2026, door Een Duurzaam Huis uit Zwolle. Het onderhoud is uitgevoerd door een erkend en CO-vrij gecertificeerd bedrijf.
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?	Geen bijzonderheden
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, alle radiatoren worden warm. De bediening van de vloerverwarming op de begane grond is losgekoppeld, omdat deze moeilijk was in te stellen en invloed had op de werking van de radiatoren. Met alleen de radiatoren is de begane grond comfortabel te verwarmen. De vloerverwarming ligt in het lage deel van de woonkamer, de hal en een deel van de keuken.
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, warmwater-vloerverwarming in deel van de woonkamer, de hal en een deel van de keuken. De bediening is losgekoppeld; zie de toelichting hierboven.
m. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee.

12. Zonnepanelen

a. Heeft de woning zonnepanelen? Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Zijn de zonnepalen eigendom, worden die gehuurd of geleased? Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Is het leasecontract afgekocht? Zo ja, dan overnamecontract geven.	Ja. De vijftien zonnepanelen blijven achter, zijn eigendom en zijn niet gehuurd of geleased.
b. Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	15
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>	405 Wp per paneel.
d. Functioneren alle zonnepanelen?	Ja.
e. Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	REC Alpha PURE BLACK 405 Wp
f. Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Zo ja, welke?	Ja, via de Enphase-app.



g. In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur:	Geplaatst in 2023 door Aalberts uit Oene.
h. Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh:	2025: 5,1 MWh. 2026 tot het moment van invullen: 4,3 MWh.
i. Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	25 jaar productgarantie vanaf plaatsing in 2023.
j. Is er subsidie aangevraagd? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	Ja. De subsidie hoeft bij verkoop niet te worden terugbetaald.

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?	Ja. In 2023 is in verband met de zonnepanelen een 3-fasenaansluiting aangelegd.
b. Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	Nee.
c. Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	8 + groep zonnepanelen
d. Aantal krachtstroomaansluitingen:	Geen.
e. Is er een 3-fase aansluiting aanwezig?	Ja.
f. Hoeveel aardlekschakelaars zijn er aanwezig?	2 en een aardlek/installatie-automaat
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?	Nee.
b. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig die achterblijft? (<i>Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch</i>) Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Nee.
c. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals grondwaterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonneboiler, etc.) Zo ja, door wie zijn deze aangelegd? En wat is het bouwjaar?	Nee.



d. Zijn er rookmelders (verplicht vanaf 1-7-2022) op ieder verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ja. 2010
e. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel?	Ja.
f. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Ja.

15. Sanitair, riolering en keuken

a. Hoe oud is de badkamer?	Badkamer uit 2010; de douchecabine is in 2020 geplaatst.
b. Hoe oud is het overige sanitair?	Toilet boven uit 2010; toilet beneden uit 2015.
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?	Niet van toepassing.
g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling? Van welk merk is de keuken?	De keukenopstelling dateert uit 2015 en bestaat uit een IKEA-keuken met een zes-pits Smeg-fornuis, dubbele oven en Siemens-afzuigunit. Het oorspronkelijke keukenblad is in 2020 vervangen door een composiet blad.
h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	De inbouwapparatuur dateert uit 2015. Alle apparatuur werkt naar behoren.
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, een Quooker uit 2020 die naar behoren functioneert. (7 liter boiler)

16. Asbest

a. Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op de woning</u> aanwezig (bijvoorbeeld een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord/ plaatje bij oude cv-ketels/gaskachels, asbest dakbeschot, vensterbank, kit bij afdichting deuren e.d.)? <i>Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.</i> Zo ja, welke en waar?	Nee.
b. Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op het bijgebouw(en)</u> aanwezig (<i>bijvoorbeeld asbestgolfplaten, asbest dakbeschot, plafondplaten e.d.</i>)? <i>Asbest kan i.v.m.</i>	Nee.



<i>gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen Zo ja, welke en waar?</i>	
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?	Onbekend. In vroege tijden gebruikte men de tuin vaak als 'stortplaats' Achter de schuur is dat te merken en kom je soms resten steen tegen. Rest van de tuin niet.

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.	Nee.
d. Is er een olietank of brandstoftank aanwezig of aanwezig geweest? Zo ja, is deze gesaneerd/ verwijderd? Als deze is gesaneerd, waar is de olietank/ brandstoftank op het perceel gesitueerd? Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee.

18. Flora en fauna

a. Is er sprake van overlast door (on)gedierte (<i>denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, insecten etc.</i>) of beschermde diersoorten (<i>zoals vleermuizen, boerenwalrus, huismussen etc.</i>) in of (rond)om de woning? Zo ja, waar?	Er is geen sprake van overlast door ongedierte. Vanwege de landelijke ligging worden rond de woning wel zwaluwen en vleermuizen waargenomen. Ook zit er regelmatig een steenuil in de achtertuin.
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?	In het bakhuisje is enige houtworm geconstateerd en in de schuur boktor. Hierop zijn beide gebouwen volledig geïmpregneerd door Van Essen Ongediertebestrijding. De door boktor aangetaste dakspanten van de schuur zijn vervangen.
c. Is er een Japanse duizendknoop of een andere invasieve plant aanwezig in de tuin? <i>(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen).</i> In de hele gemeente Heerde en omgeving komt verspreid Japanse Duizendknoop voor.	Nee.

19. Woonomgeving



a. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw buren of woonomgeving? (bijv. <i>geluidsoverlast, stankoverlast, verkeersshinder</i>). Zo ja, welke?	Er is geen structurele overlast bekend en het contact met beide buren is goed. De buurman van nummer 16 klust af en toe in zijn schuur.
b. Wat is de gezinssamenstelling van de buren?	Nummer 16: alleenstaande man van circa 65 jaar. Nummer 18a: man en vrouw van in de vijftig, met één inwonende volwassen dochter.
c. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? Zo ja, welke? (bijv. <i>bouwplannen buren, 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	Nee.
d. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen?	

20. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	€ 883,20 (belastingjaar 2026).
b. Wat is de WOZ-waarde?	€ 768.000; waardepeildatum 1 januari 2025.
c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ 486,89 (belastingjaar 2026).
d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	Rioolheffing 2026 – €190,20 Avalstoffenheffing 2026 - € 228,96
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: 976 m³. Elektriciteitsverbruik: 4.656 kWh; teruglevering: 3.282 kWh. Water: 139 m³. 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?	Niet van toepassing.
g. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	Ja. Niet van toepassing.

21. Belastingen en subsidies

a. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Zo ja, toelichting:	Nee.
b. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Zo ja, welke?	Nee.



c. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (<i>bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt, of omdat het bouwgrond betreft</i>)? Zo ja, waarom?	Nee.
d. Is de woning kort geleden verkocht/ overgedragen en kan er een beroep worden gedaan op vrijstelling betaling overdrachtsbelasting? (bijvoorbeeld bij doorverkoop) <i>Indien door verkoper btw of overdrachtsbelasting is betaald, geschiedt deze verkoop onder de voorwaarde dat de(eventuele) vrijstelling voor overdrachtsbelasting ten goede komt aan verkoper, de notaris zorgt voor verrekening hiervan.</i>	Nee.

22. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (<i>zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, Woningborg, SWK, apparaten, installaties etc.</i>) Zo ja, welke?	Ja. De garantieregelingen voor de zonnepanelen, de hybride warmtepomp met bijbehorende cv-ketel en het Fineo-vacuümglas zijn overdraagbaar.
---	---

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

De woning is een rijksmonument. Deze status heeft met name betrekking op de buitenzijde en het buitenaanzicht. De binnenzijde is volledig gerenoveerd, waarbij een aantal monumentale elementen behouden is gebleven. Voor toekomstige wijzigingen wordt de koper geadviseerd vooraf af te stemmen met de gemeente en/of monumentenzorg. Omdat het een rijksmonument is kunnen eigenaren jaarlijks van 1 maart tot en met 30 april een aanvraag indienen voor de instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten. De Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed behandelt de subsidieaanvraag. 38% subsidie op onderhoud en herstel, voor de exacte regeling zie www.cultureelerfgoed.nl en www.monumenten.nl . Daarnaast is er ook nog een Nationaal Restauratiefonds waarop men een beroep kan doen als er groot onderhoud nodig is. De rente van deze hypotheek ligt wettelijk 3% onder de marktrente. Er geldt een bodemtarief: bij eigen bewoning is de rente minimaal 1,0% (bij 10 jaar vast) of 1,5% (bij 20 jaar vast). Dit maakt het financieren van grotere ingrepen fiscaal en financieel zeer aantrekkelijk
--

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!

