



Amsterdamseweg 194 3, 6814 GK Arnhem

Vraagprijs € 419.000,- 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

Hou je wel van een verrassing? Stap dan binnen in deze unieke bovenwoning, waar sfeervolle bijzonderheden naadloos aansluiten bij de speelse inrichting. De klassieke granitovloer in de hal en de stijlvolle paneeldeuren zorgen voor een warm welkom, waarna je in de woonkamer ogen tekort komt. Kijk maar eens omhoog naar de prachtige houten plafondbalken en de vide, met onder de nok van het dak een slaapkamer bereikbaar via een fraaie houten wenteltrap. Met een moderne badkamer en fijne woonkeuken met balkon beschik je verder over alle comfort. En ook aan bergruimte ontbreekt het niet.

De Amsterdamseweg is niet voor niks voor velen een favoriete woonplek. Gelegen op de grens van de statige Burgemeesterswijk en het levendige Heijenoord biedt de buurt het beste van twee werelden. Aan de ene kant vind je winkels, horeca, sport- en andere voorzieningen, terwijl je aan de andere kant in no-time midden in de natuur staat. Bijvoorbeeld in het prachtige Park Sonsbeek of op landgoed Mariëndaal, of iets verderop in de uitgestrekte bossen van de Veluwe. Tegelijkertijd is het maar een paar minuten lopen naar station Arnhem Centraal en ben je ook zó in de binnenstad.

Indeling

Begane grond: in de gezamenlijke hal is de trapopgang naar de bovenwoning.

Eerste verdieping: je komt de woning binnen in de hal met granitovloer, meterkast, moderne intercom installatie en separaat toilet. Links ligt de royale woonkamer, waar door de grote ramen lekker veel licht binnenvalt. De laminaat vloer, klassieke paneeldeuren, originele inbouwkasten en robuuste plafondbalken geven de hoge ruimte sfeer.

De keuken ligt aan de andere kant van de hal. Deze is slim ingericht met een rechte keukenopstelling met onder- en bovenkasten in hoogglans wit en een gezellige bar met grote laden voor nog meer opbergruimte. Natuurlijk is de keuken voorzien van de nodige apparatuur, zoals een groot vijf pits-fornuis met oven en afzuigkap. Ook een vaatwasser (Miele) ontbreekt niet. Vanuit de keuken heb je toegang tot het balkon, met uitzicht op het vele groen van de achtergelegen Burgemeesterswijk.

Verder vind je op deze verdieping een ruime slaap- of werkkamer met inbouwkast. En de badkamer met luxe douchecabine en praktisch wastafelmeubel met spiegelkast, voorzien van ingebouwde verlichting.

Tweede verdieping: via de wenteltrap in de woonkamer bereik je de bovenverdieping met sfeervolle plafondbalken, slaapkamer, zithoek, en evt. ruimte voor een (extra) werkplek. Dankzij de vide en de twee grote dakramen is het hier heerlijk licht. Aan de kamer grenst een aparte berging, waar ook de cv-ketel staat.

Verduurzamingstraject Verenging van Eigenaren

De Vereniging van Eigenaren is actief bezig met een grootschalige verduurzaming van het appartementencomplex. Hiervoor zijn de afgelopen jaren diverse technische, bouwkundige en ecologische onderzoeken uitgevoerd en is een voorkeursscenario uitgewerkt. De plannen voorzien onder meer in dak-, vloer- en spouwmuurisolatie, kunststof kozijnen met HR+++ (triple) glas, nieuwe geïsoleerde en brandwerende entree-deuren en verbeterde ventilatievoorzieningen. Hiermee wordt ingezet op meer wooncomfort, lagere energielasten en een aanzienlijke verbetering van de energieprestatie van het gebouw, met een verwachte labelsprong van het huidige energielabel C naar circa A/A+.

De huidige VvE-bijdrage bedraagt € 225,- per maand. De actieve VvE heeft gekozen voor een omvangrijk verduurzamingstraject, waarbij wordt uitgegaan van een collectieve financiering via de VvE en optimaal gebruik van beschikbare subsidieregelingen. De voorbereidingen hiervoor zijn momenteel in volle gang.

Bijzonderheden

- Sfeervolle bovenwoning op de twee bovenste etages van een kleinschalig gebouw
- Twee ruime slaapkamers
- Keuken met bar en balkon
- Moderne badkamer en separaat toilet
- Berging op de bovenste etage en eigen berging in de kelder
- Ideale ligging, met alle voorzieningen op loopafstand

Kenmerken

Vraagprijs	€ 419.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	378 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	98 m ²
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1953
Ligging	In woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energie label	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Vaillant Ecotec Plus (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Locatie

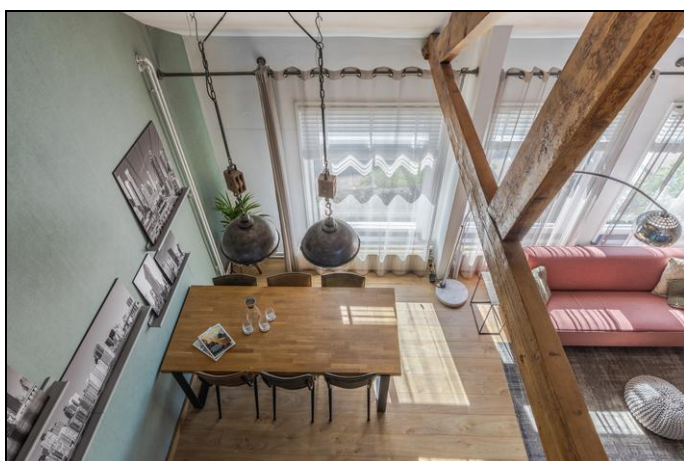
Amsterdamseweg 194 3
6814 GK ARNHEM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



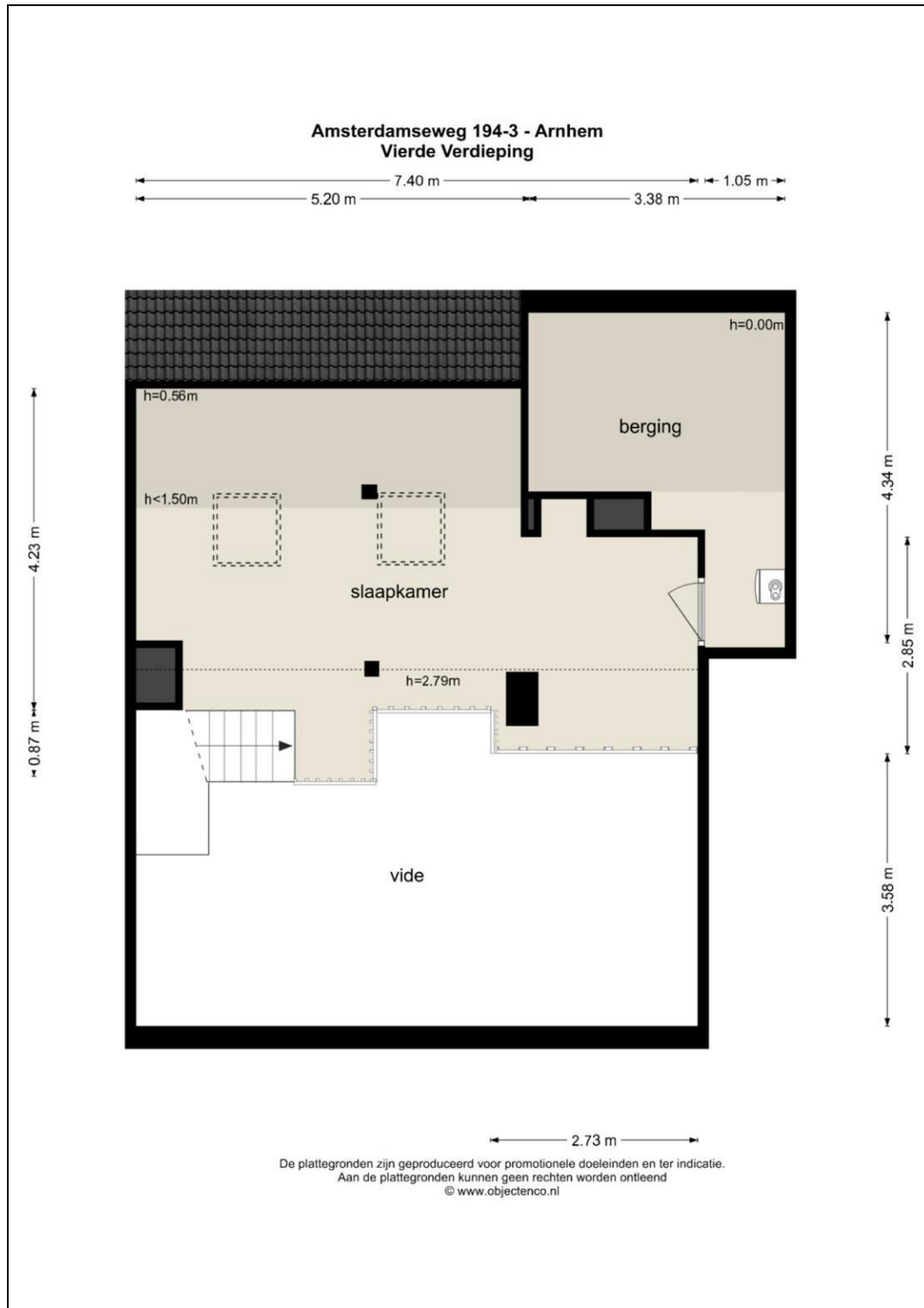
Foto's



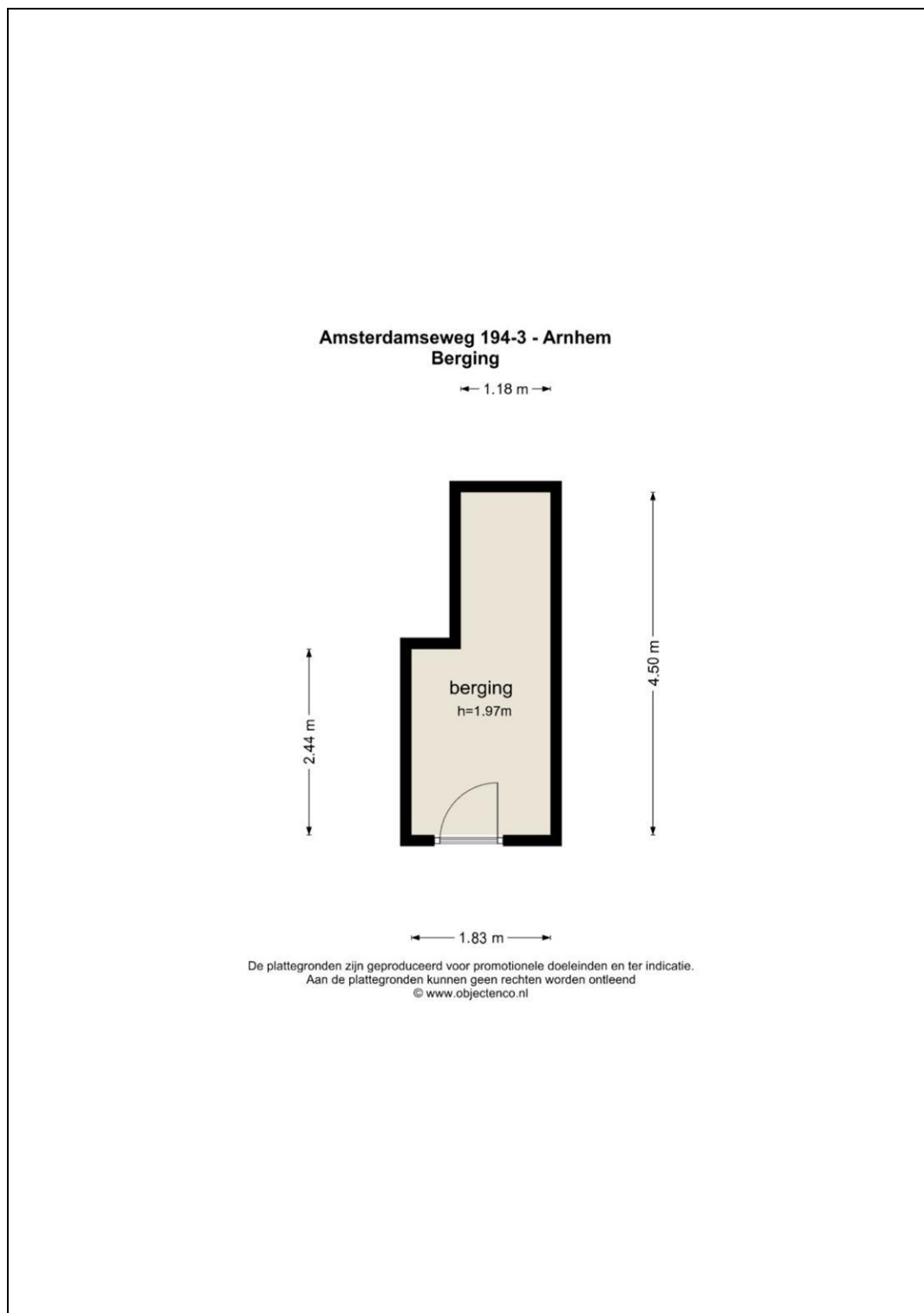
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Kaart van het Kadaster



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Amsterdamseweg 194 3
Postcode / Plaats	6814 GK Arnhem
Gemeente	Arnhem
Sectie / Perceel	M / 4806
Indexnummer	36
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	☐	☐	☒	☐
- Sommige opbouwspots (zoals op de vide) blijven achter	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij 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/scherf)	☒	☐	☐	☐
- 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? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- 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? **Nee**
(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) 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) **Ja**

n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

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 aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

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? : **Voor 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? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- 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? **Niet bekend**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
 Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : **De gevels zijn voor zover ik weet niet geïsoleerd**
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Niet bekend**
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **bij mijn weten niet...**
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : **Er zijn geen platte daken op de appartementen.**
 Overige daken: : **De dakpannen op de daken zijn van de bouw in de jaren '50. In het MJOP is momenteel voorzien dat bij de aanstaande verduurzamingsplannen ook de dakpannen vervangen zullen worden, en het dak vanaf de buitenzijde zal worden geïsoleerd.**

3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Heel incidenteel bij bepaalde regen / wind, komt er weleens wat vocht doorheen. Vooral bij de badkamer heb ik dat enkele keren geconstateerd, en 1 keer op de vide langs de schoorsteen. E.a. is opgenomen met VvE betreffende de vlek in het plafond in de badkamer**
- 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? **Nee**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- 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: **Niet bekend**
 Overige daken: **Ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Dat weet ik niet, dat is door een vorige eigenaar gedaan.**
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**
 Overige daken: **Nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **In mijn appartement is dat voor zover bekend ongeveer 1 m2 nabij de CV-ketel**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Ja**
 Zo ja, toelichting: **: De dakgoten van de VVE vertonen op enkele plekken lekkages, bij mijn appartement is dat boven het balkon. De dakgoten zijn eveneens voorzien te worden vervangen of gerepareerd tijdens de verduurzaming.**
- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? **: Van 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? **: Dat weet ik niet precies, maar wel een aantal jaren geleden. De VVE heeft schilderen uitgesteld, omdat we met de verduurzaming bezig zijn, en wordt ingezet op vervanging door kunststof kozijnen.**

4 Kozijnen, ramen en deuren

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? **: Volgens mij door De Kleermaker**
- 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? **: HR glas, het is de insteek deze bij de verduurzaming te vervangen door triple glas**
 (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
 Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **Ja**
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **:** _____
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? **:** _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**
 Zo ja, waar? **: zie hierboven**
- 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? **: In de woonkamer is een scheur zichtbaar, al vanaf dat ik het appartement heb gekocht.**
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Nee**
 (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)
 Zo ja, waar? **:** _____
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals **Nee**

scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Zo ja, waar? : _____

- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Niet bekend**

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

6 Kelder, kruipruimte en fundering

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

Is de kruipruimte droog? **Meestal**

Zo nee of meestal, toelichting: : **Volgens mij wel, maar weet dat niet zeker. Onder de appartementen zit de berging. Ieder appartement heeft een kelder-opslag ruimte. Daarachter is nog een soort van kruipruimte onder een gedeelte van het appartement, maar die is niet makkelijk toegankelijk. De enkele keer dat er is gekeken, zag dat er droog uit. De kelder zelf is zeer goed droog!**

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

- 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? : **Centrale verwarming**
(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): : **Vaillant Ecotec Plus**

Type(nummer) van de installatie(s): : **VHR NL 25-30/5-5 R3**

Installatiedatum van de installatie(s): : **2014**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **juni 2024**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Eerst door de firma Hezo uit Oosterbeek, maar die is er mee gestopt. Zij adviseerden mij een onderhoud max 1x per 2 jaar, gezien de marige intensiteit van gebruik. Juni 2024 nog 1 keer door warmtegroep onderhoud laten plegen, waarbij ik**

niet tevreden was over de houding van de monteur, dus dat abonnement direct stop gezet. Moet nu nog een nieuwe partij zoeken.

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
Zo ja, wat is u opgevallen? : _____
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **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? : **Deze zijn niet meer in gebruik**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **Door mij nooit gebruikt**
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.) **Ja**
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **Door de vorige bewoner is de meterkast vernieuwd**
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? **Nee**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee
Zo nee, toelichting: _____

- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : _____

- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (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? : **3 a 4 jaar**

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? : **De badkamer is van ongeveer 2017**
- 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.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____

- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **Deze dateert van ca 2017**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **ca 2017 (gasfornuis met oven). De Miele vaatwasser is rond 2022 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? : **1952 of 1953**
- 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 **Niet bekend**

1955 en 1982?

- 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)? **Niet bekend**
(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.)
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)? **Nee**
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?	: Energielabel C
a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	€ 413
	Belastingjaar?	: 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde?	€ 396000
	Peiljaar?	: 1 januari 2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ 450
	Belastingjaar?	: 2026
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	€ 619
	Belastingjaar?	: 2026
e.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	€ 75
	Elektra:	€ 50
	Water:	€ 15
	Stadsverwarming:	€
	Anders:	: Greenchoice samen 125 voor gas en elektra, precieze onderverdeling onbekend
	Te weten:	€
	Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	564
	Elektriciteit hoog (kWh):	1249
	Elektriciteit laag (kWh):	1067
	Elektriciteit totaal (kWh):	2303
	Water (m³):	60
	Stadsverwarming (GJ):	
	Anders:	
	Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	gemiddeld 2

10 Vaste lasten

f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
	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 : **2**
 maximaal worden aangevraagd?
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? **€ 149**

11 Garanties

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

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

- Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**
 Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : **Dat is 09212401**
 b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **27 appartementen en 10 garages, die separaat worden behandeld**
 c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Nee**
 d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : **appartement heeft 10 breukdelen, een garage 1. Totaal dus 280 breukdelen.**
 Berging: : **De berging is vast onderdeel van een appartement.**
 Parkeerplaats: : **Er zijn geen eigen parkeerplaatsen, wel 10 garages**
 e. Aantal stemmen voor dit appartement: : **10 breukdelen / stemmen**

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

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

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: **€ 368893**
 Datum: **31-08-2026**
 b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Ja**
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : **Het MJOP is van 2024, en zal worden geupdate naar een duurzaam MJOP, in 2026 of 2027.**
 Periode: : **Het MJOP bestrijkt een periode van 30 jaar.**
 c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : _____
 d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 225**
 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)

Toen ik hier in 2019 kwam wonen, was de VVE bijdrage €150. In de afgelopen jaren is deze al 2x verhoogd, de laatste keer voorjaar 2026 (van € 175 naar € 225), met als doel om te sparen voor de verduurzaming en te wennen aan de tijdelijke verhoging van de VVE bijdragen. Straks gaat de VVE een lening aan, waarmee de verduurzaming voor een groot deel wordt bekostigd. Dan zullen de servicekosten nog wat verder stijgen, tegelijkertijd zullen de energiekosten dalen, zal het wooncomfort toenemen en worden de appartementen toekomstbestendig (label A zoals het er nu uitziet). De gehele buitenschil wordt volgens het plan geïsoleerd. Het reservefonds van € 368.893 betekent dat mijn aandeel daarin nu € 12.100 is

Aanvullende clausules op de koopovereenkomst

Artikel 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.

Artikel Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ca. 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.

Artikel Niet-zelf-bewoningsclausule

~~Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit 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. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.~~

artikel Asbest

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw cq. renovatie van het verkochte het normaal was asbest cq. asbestcementhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer asbestcementhoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw cq. renovatie van het verkochte. Indien de in het verkochte aanwezige asbest(-houdende stoffen/materialen) dienen te worden verwijderd, dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de alsdan geldende (publiekrechtelijke) regelgeving voorschrijft. Koper verklaart daarmee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid- uit welke hoofde dan ook- die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van de asbest(-houdende stoffen/materialen) kan voortvloeien.

artikel Notariskeuze

Indien koper een notaris verkiest buiten een straal van 20 km van het verkochte, komen de eventuele kosten t.b.v. een volmacht voor verkoper, voor rekening van de koper.

Artikel Afzien van ontbindende voorwaarden financiering

Indien koper verklaart uitdrukkelijk geen gebruik te willen maken van de ontbindende voorwaarden voor financiering een en ander zoals bedoeld in artikel 15 van deze koopovereenkomst. Koper is er op gewezen dat de koopovereenkomst daarmee na ondertekening definitief is geworden, behoudens en indien van toepassing, de wettelijke bedenktijd. Koper verklaart uitdrukkelijk zodanige informatie te

hebben ontvangen dat de gevolgen van het doorhalen van het artikel met betrekking tot het financieringsvoorbehoud hem voldoende voor ogen staan.

Artikel aanvulling meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Privacy en vertrouwelijkheid

De bijgevoegde stukken worden uitsluitend verstrekt ten behoeve van uw beoordeling van de woning en het eventuele aankooptraject. In sommige documenten kunnen persoonsgegevens of informatie van derden voorkomen. Wij verzoeken u deze informatie vertrouwelijk te behandelen, niet verder te verspreiden en uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze is verstrekt. Aan de verstrekte informatie kunnen geen andere rechten worden ontleend dan voortvloeien uit de uiteindelijk te sluiten overeenkomst.