

Bijzonder wonen Aan de IJssel



WELSUM | IJsseldijk 11

vraagprijs € 998.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1865
Soort:	Dijkwoning
Kamers:	9
Inhoud:	1137 m ³
Woonoppervlakte:	289 m ²
Perceeloppervlakte:	4080 m ² (waarvan 251 m ² opstalrecht)
Overige inpandige ruimte:	33 m ²
Externe bergruimte:	50 m ²
Energie label	C
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas, deels muurisolatie
Zonnepanelen:	24 stuks



Rijke historie

Op een unieke locatie, met een prachtig weids uitzicht over de uiterwaarden en de rivier de IJssel, ligt deze karaktervolle dijkwoning op een royaal perceel van maar liefst 3.829 m² eigen grond.

De woning kenmerkt zich door haar kleurrijke, karaktervolle sfeer, royale oppervlakte en veelzijdige gebruiksmogelijkheden. Naast het woonhuis op de begane grond en de eerste verdieping is er een compleet ingerichte onderverdieping met appartement. Verder beschikt het perceel over een sfeervolle B&B - plattelandskamer. Een bijzonder geheel dat volop mogelijkheden biedt voor inwoning, het ontvangen van gasten of het combineren van wonen en werken.

De woning werd in 1865 gebouwd, nadat het oorspronkelijke huisje op deze plek te klein was geworden. Het pand kent een rijke historie en bood destijds onderdak aan meerdere gezinnen. Naast de woonfunctie was er door de jaren heen ook sprake van bedrijvigheid. Zo bevonden zich in het pand een winkeltje en een herberg met café. Later werd er ook een bakkerij gevestigd.

Halverwege de twintigste eeuw werd de woning verbouwd en vestigde Café Het Wapen van Olst zich in het pand. Het café bleef hier tot 1987 gevestigd. Na een volgende verbouwing kreeg het pand de woonfunctie die het tegenwoordig heeft. Het bord aan de voorgevel en het bord in de keuken herinneren nog aan deze bijzondere periode.

In 2018 werd de historische functie van herberg op een eigentijdse manier nieuw leven ingeblazen met de realisatie van de Bed & Breakfast.

De woning is in de loop der jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo werd in 2016 het appartement op de onderverdieping gerenoveerd en kreeg de eerste verdieping een nieuwe badkamer en toiletruimte. Omstreeks 2013 werden al 24 zonnepanelen geplaatst. In 2025 is bovendien de woonkamer en keuken voorzien van geluidswerend HR++-glas, waarmee het wooncomfort verder is verbeterd.



Unieke ligging

Buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde tuin biedt diverse mogelijkheden om te ontspannen en het buitenleven te ervaren. De Finse kota vormt een bijzondere plek om het hele jaar door te genieten van gezellige diners in Scandinavische sfeer. Daarnaast is er een sauna en buitendouche waar u heerlijk tot rust kunt komen.

Voor dierenliefhebbers is er een paardenstal met twee paardenboxen. Aan de stal is een sfeervolle overkapping gebouwd, een fijne plek om beschut buiten te zitten en te genieten van de landelijke omgeving. Op het terrein zijn bovendien meerdere parkeerplaatsen aanwezig, gelegen aan het straatje onder aan de dijk.

De landelijke ligging, de weidse vergezichten over de IJsselvallei en de bijzondere sfeer maken dit tot een plek waar rust en ruimte centraal staan. Tegelijkertijd zijn diverse voorzieningen en gezellige Hanzesteden goed bereikbaar.

De Hanzesteden Deventer en Zwolle liggen binnen handbereik. Het dorp Welsum kent een levendige en actieve dorpscultuur. Ook de dorpen Heerde, Epe en Twello zijn goed bereikbaar en bieden diverse dagelijkse voorzieningen.

Via het Olsterveer steekt u eenvoudig de IJssel over naar Olst, waar u terecht kunt voor aanvullende voorzieningen.

Een bijzondere woning met een verhaal, een unieke ligging en een scala aan mogelijkheden, een plek waar historie, landelijk wonen en gastvrijheid samenkomen.

Indeling begane grond:

Via de zijentree op dijkniveau bereikt u de entreehal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken op de begane grond, de eerste verdieping en de onderverdieping.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle woonkeuken in landelijke stijl. De keuken beschikt over een lang aanrechtblad met volop werkruimte, een vaatwasser en een fraaie schouw met een Falcon-inductiefornuis. Aansluitend bevindt zich de woonkamer, voorzien van een houten vloer en een sfeervolle schouw. Dankzij de openslaande deuren naar het terras geniet u hier bovendien van een fraai uitzicht over de uiterwaarden.

Via fraaie dubbele deuren bereikt u een van de kamers aan de achterzijde van de woning. Aan de achterzijde bevinden zich in totaal drie multifunctionele kamers, die naar eigen wens kunnen worden ingericht. Ook is er een praktische bijkeuken. Deze is voorzien van een keukenblok met gootsteen en veel kastruimte.









Indeling eerste verdieping

De overloop beschikt over vaste kastruimte en biedt toegang tot een separaat toilet met fontein. De complete badkamer is uitgerust met een wastafel, een inloopdouche en een ligbad.

Verder bevinden zich op deze verdieping drie ruime slaapkamers, elk voorzien van een dakkapel. Daarnaast is er een berging met de opstelling van de cv-ketel en een extra bergruimte die mogelijkheden biedt voor het realiseren van een extra slaapkamer.





Indeling onderverdieping:

Onder het dijkniveau bevindt zich een compleet appartement. Via de trapopgang of de achterdeur komt u in de hal, die is voorzien van een toilet en toegang biedt tot een kelder en een kamer die tevens als berging kan worden gebruikt.

Verder bevindt zich hier een keuken die beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap en ingebouwde koelkast. Vanuit de tussenhal bereikt u een extra kamer, die onder meer als slaapkamer kan worden ingericht en een tweede badkamer. Deze badkamer is voorzien van een inlooptdouche, een wastafelmeubel en een toilet.





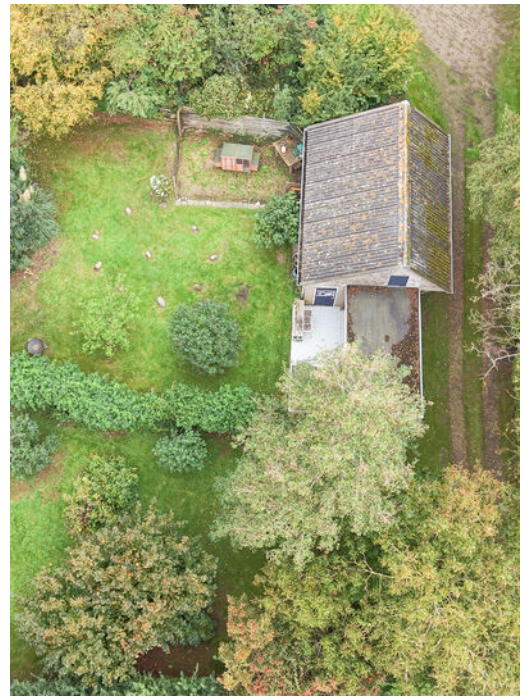
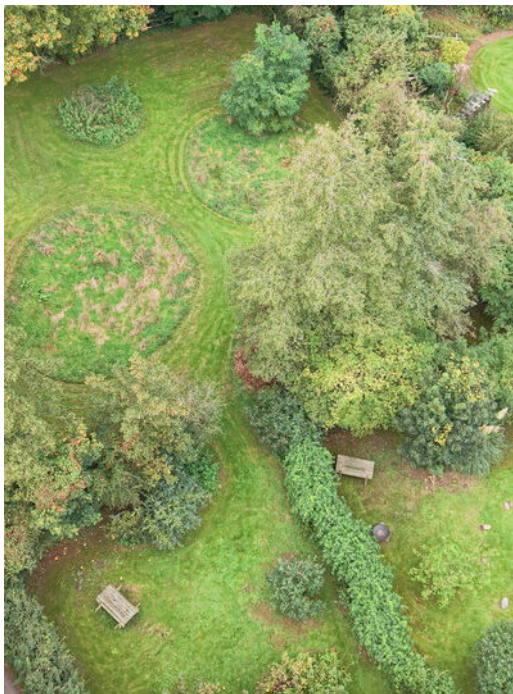
Bijgebouwen:

De plattelandskamer gebouwd in 2018, waarin de bed & breakfast is gevestigd, beschikt over zeer complete SieMatic-keuken met een inductiekookplaat afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven, een fraaie zitruimte, een slaapvertrek en een badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en toilet.

Daarnaast is er een paardenstal met twee paardenboxen, een berging en een aangebouwde overkapping.







Begane grond



Begane grond
IJsseldijk 11
Welsum

Eerste verdieping



Eerste verdieping
IJsseldijk 11
Welsum

Onderverdieping



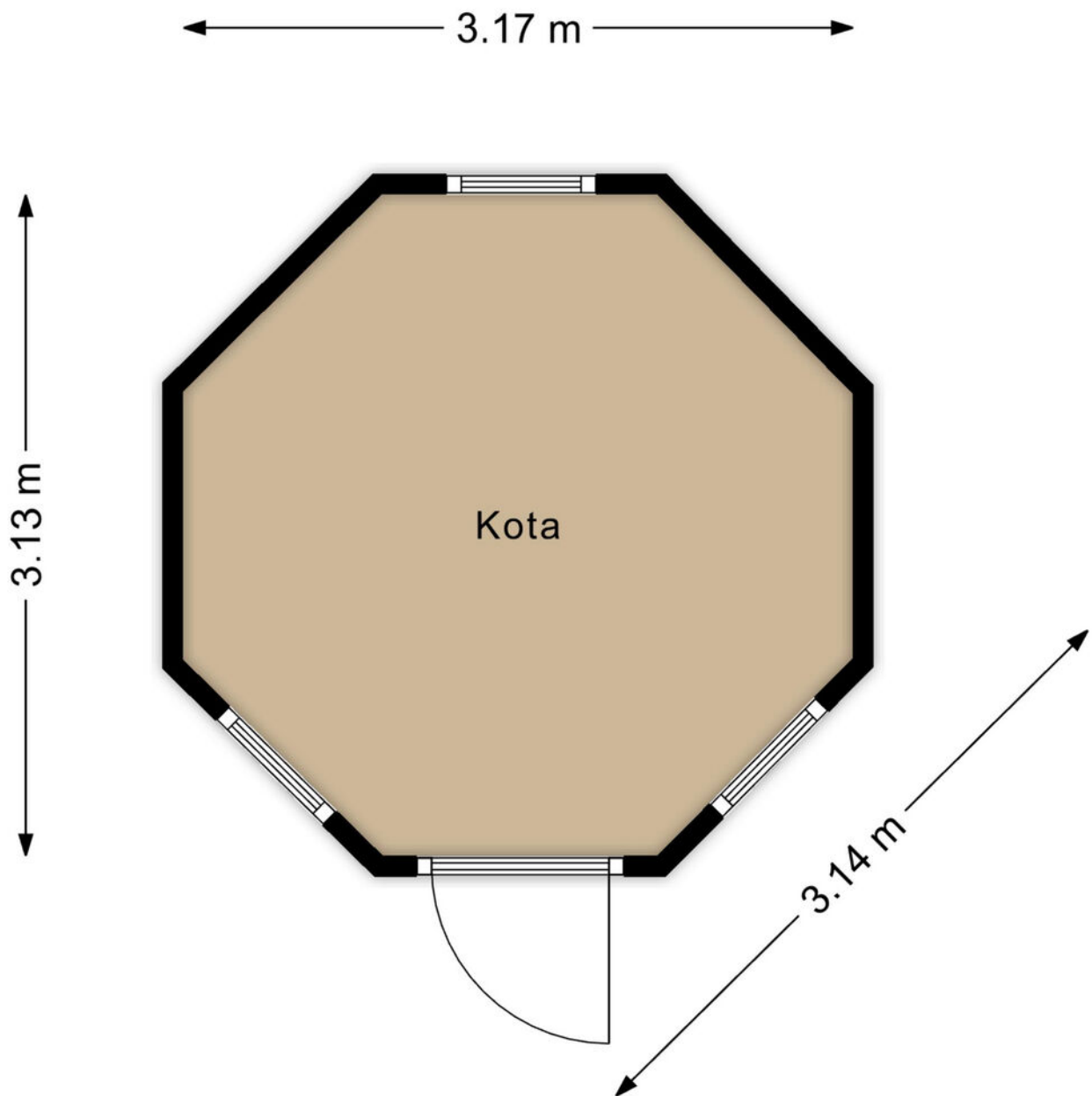
Onderverdieping
Ijsseldijk 11
Welsum

Plattelandskamer - B&B



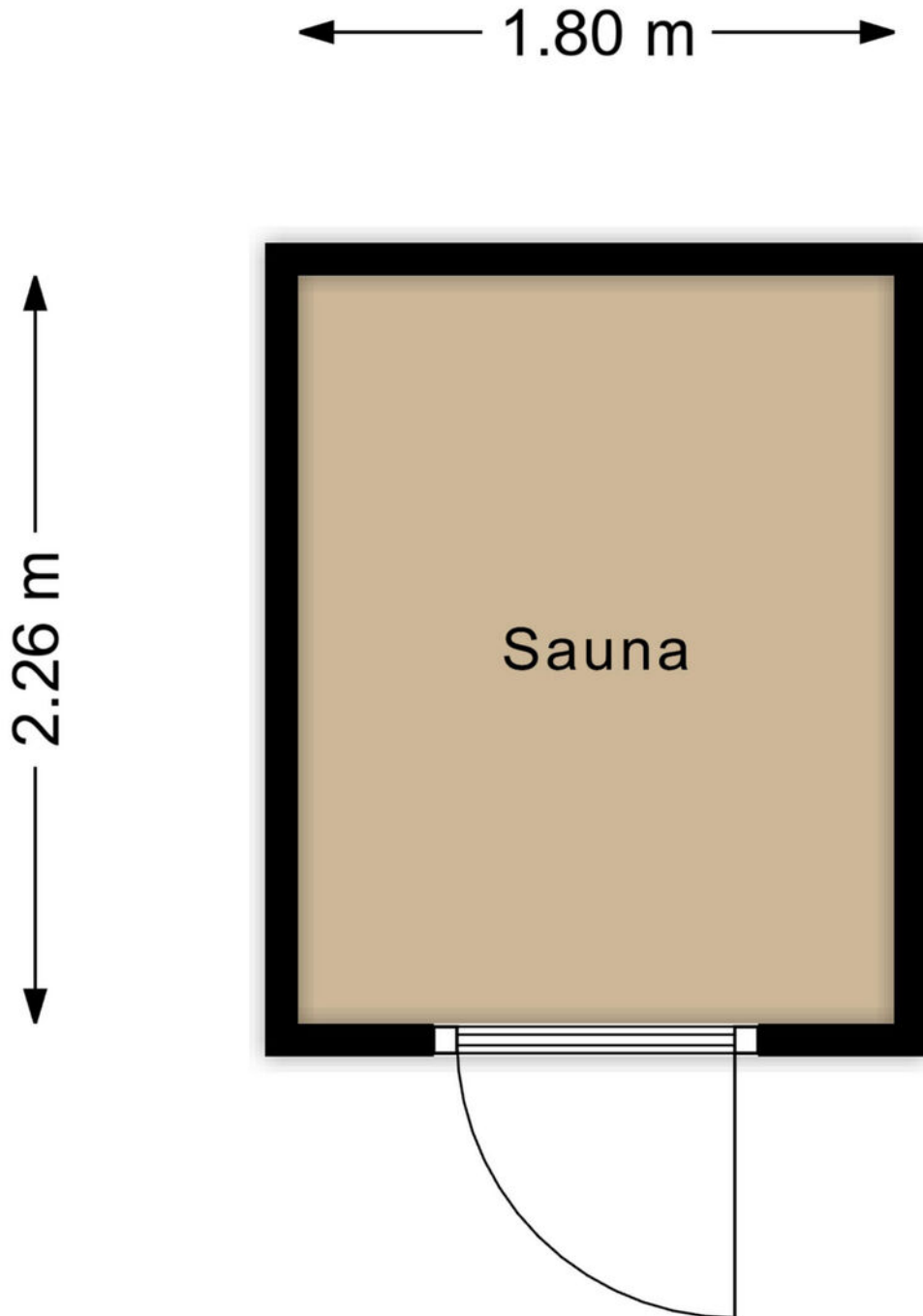
Bijgebouw
IJseldijk 11
Welsum

Kota



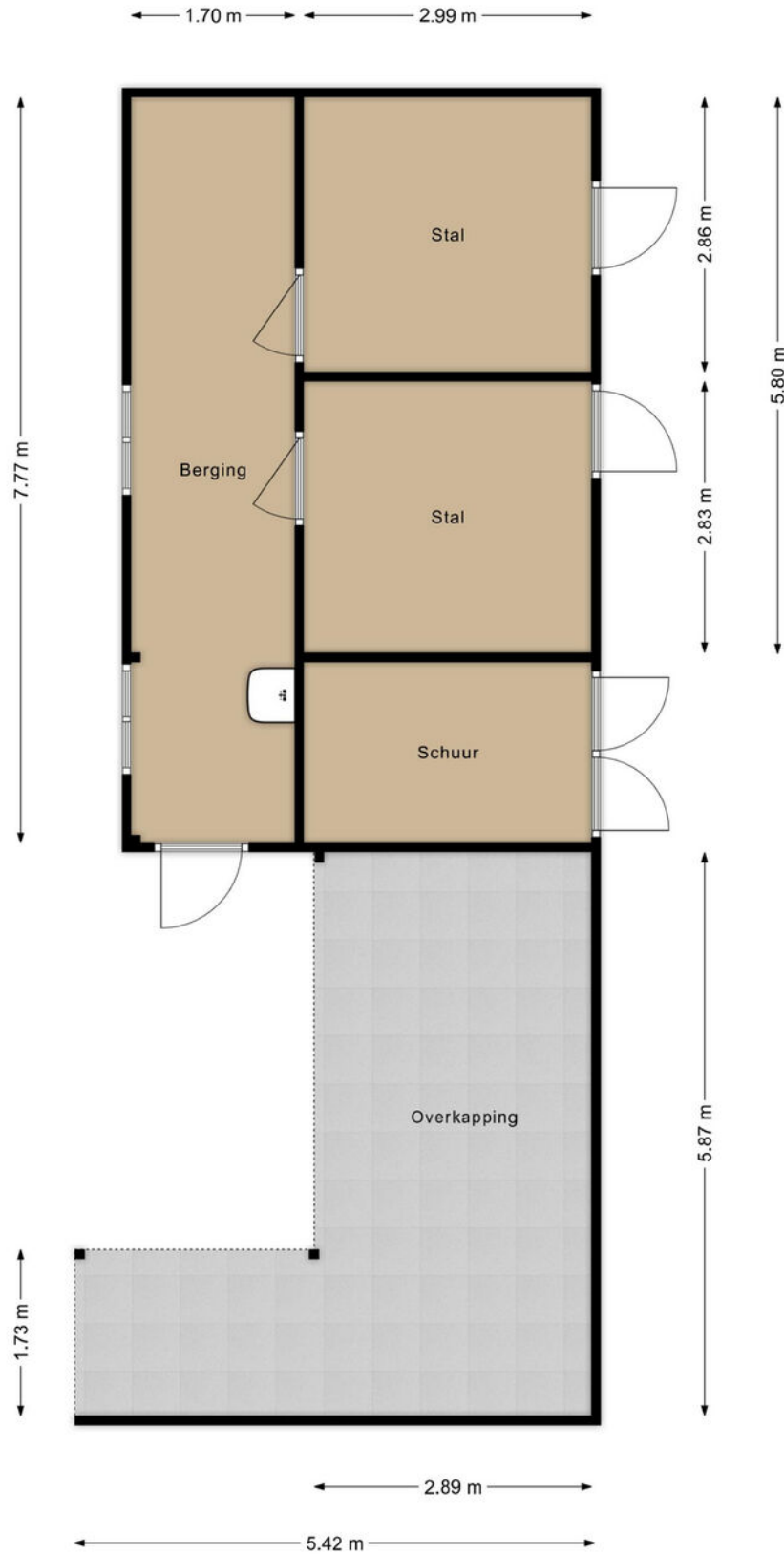
Kota
IJseldijk 11
Welsum

Sauna



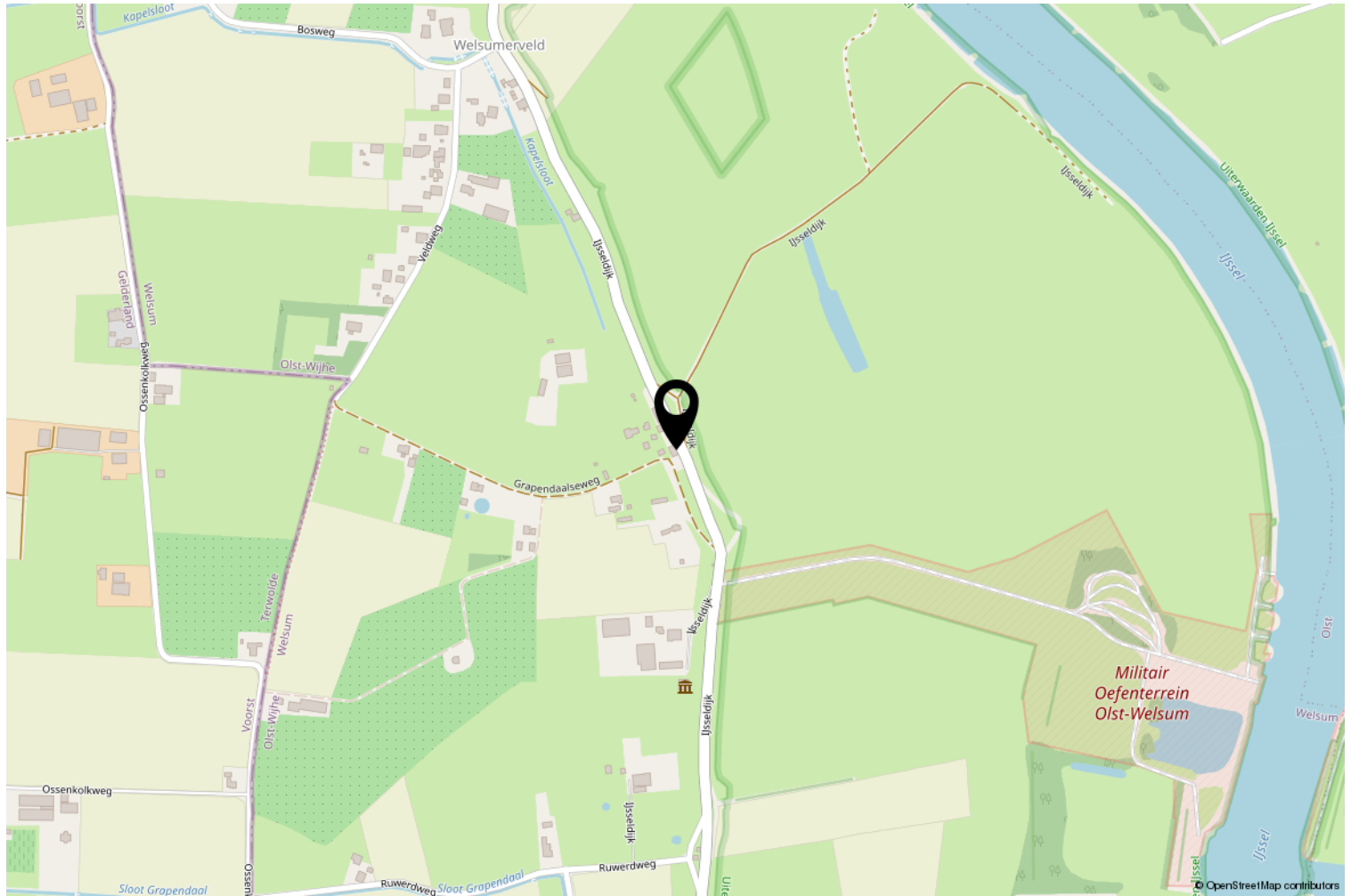
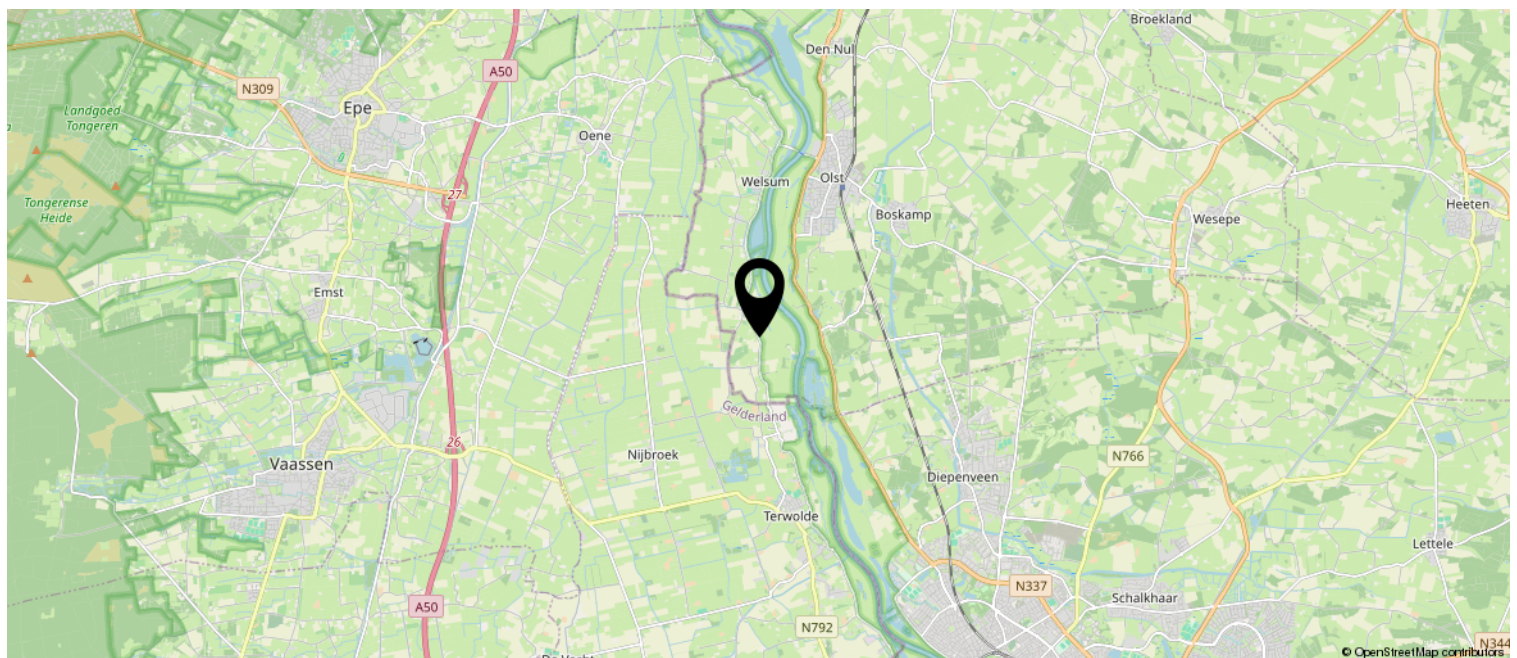
Sauna
IJseldijk 11
Welsum

Stal en overkapping



Stal
Ijsseldijk 11
Welsum

Locatie op de kaart



Wonen in Welsum

Het dorp

Dit aan de linker IJsseloever gelegen dorpje is vanuit Olst met het pontveer bereikbaar. Het dorpje heeft een rustgevend landschap van oude lindebomen, afgewisseld met akkers en mooie boerderijen met rieten daken. In het voorjaar zijn er bloeiende boomgaarden. Het fraaie kerkje heeft een toren welke rond 1475 gebouwd zou zijn. Aan de Welsumer kant is er een prachtig zicht op de IJssel met zijn uiterwaarden. Welsum hoort bij de Gemeente Olst-Wijhe en ligt in de provincie Overijssel. Het heeft zo'n 600 inwoners.

Onderwijs, sport en cultuur

Welsum heeft een kleine basisschool geheten OBS Dijkzicht.

Welsum is een actief dorp met een mooi dorpshuis, waarvan veel verenigingen gebruik maken. Er zijn diverse sportieve en recreatieve mogelijkheden. Jaarlijks vinden diverse grote activiteiten plaats die zijn georganiseerd door enkele verenigingen en het dorpshuis. Voorbeelden hiervan zijn het besturentoernooi, toneeluitvoeringen, Palmpasen en een oktoberfest. Er is ook een groep kunstenaars, verenigd in het WEK

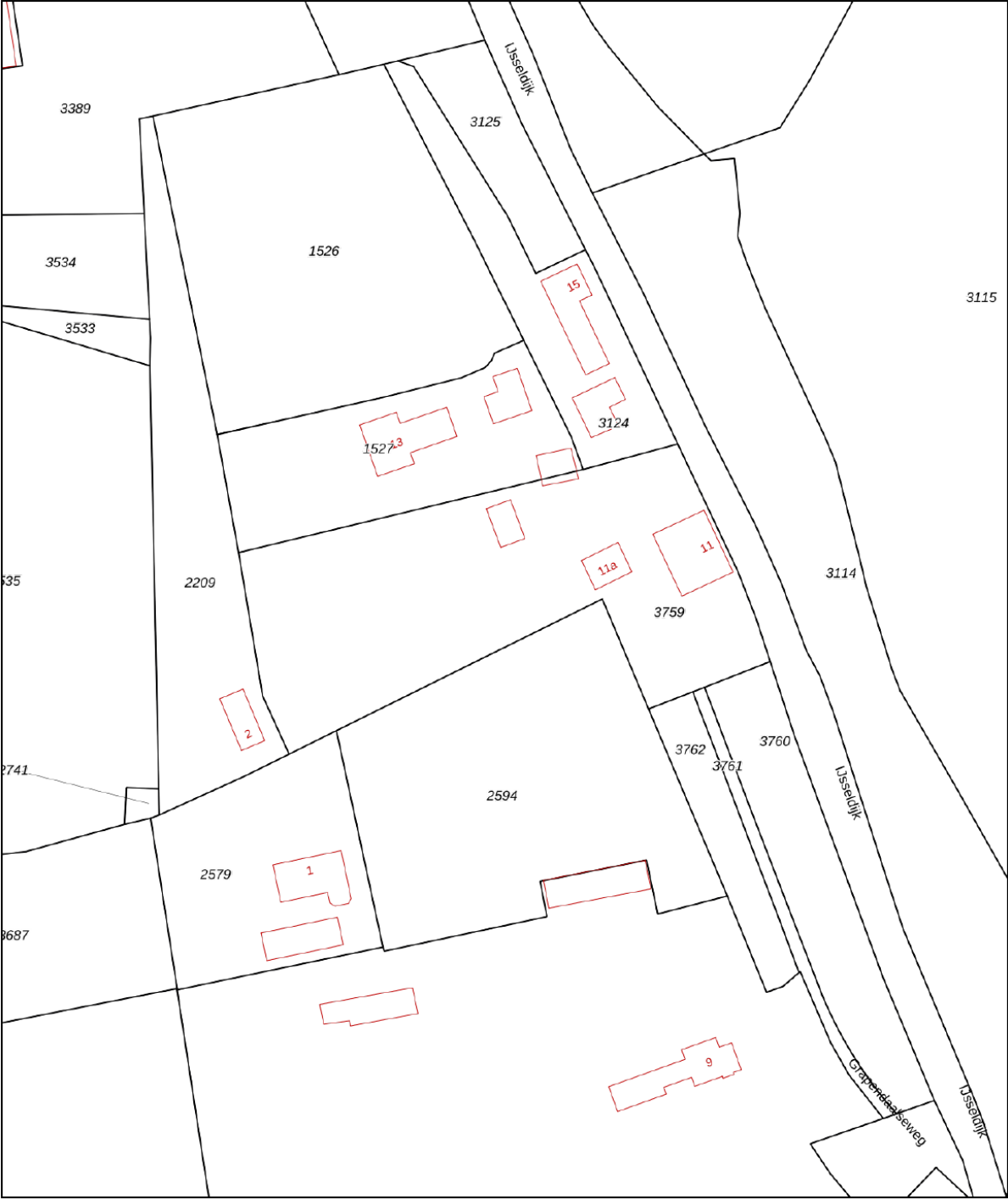
Elk jaar vindt er de Welsumse Karmse plaats, georganiseerd door de Vereniging voor Volksvermaken (VvV) Welsum. Deze bestaat uit een trekkertrek, een jaarmarkt, en een kermisoptocht.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: IJsseldijk 11



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Olst
Sectie G
Perceel 3759

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamers	X		
- Kasten kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Potten met planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
veranda	X		
twee picknicktafels	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- kippenhok	X		
- Indiase bogen voor veranda, niet geplaatst	X		

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

Woning

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

Doel vragenlijst

Deze vragenlijst is gemaakt omdat u als verkoper verplicht bent om uitvoerig informatie te verstrekken over uw woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De informatielijst beoogt niets anders dan vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van u als verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper 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:	IJsseldijk 11, 8196 KA Welsum
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?	Juli 2015
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?	Ja Notarieel vastgelegd, september 2024 Verkoop dijk en grond aan Waterschap. Opstalrecht ontsluitingsweg Grapendaalseweg (perceel Olst G 3761, 251m ²). Onderhoudsplicht deel Grapendaalseweg.
--	--



<p>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></p>	<p>De weg en de parkeerplaats worden eind november 2026 geasfalteerd.</p> <p>Nee</p>
<p>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></p>	<p>Nee</p>
<p>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?</p>	<p>Nee</p>
<p>d. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk)</p>	<p>In eigendom</p>
<p>e. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Zo ja, graag nader toelichten:</p>	<p>Nee</p>
<p>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.)</p>	<p>Nee</p>
<p>g. Hoort er bij de woning een gemeenschappelijk terrein of mandeligheid? (bijv. een gemeenschappelijke tuin of weg)</p>	<p>Nee</p>
<p>h. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Zo ja, welke? <i>Zijn deze beschreven? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)? Voor de letterlijke tekst van eventuele bepalingen wordt verwezen naar het Bewijs van Eigendom en onderliggende akten en bij appartementen naar de bepalingen in de reglementen en de splitsingsakte.</i></p>	<p>Recht van overpad IJsseldijk 13 naar de Grapendaalseweg Erfdienstbaarheid van uitweg naar de IJsseldijk over de Grapendaalseweg door verschillende buurpercelen.</p> <p>Het zakelijk recht ex Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V. (Hyp4 63720/22)</p> <p>Zie ook notariële aktes</p>
<p>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?</p>	<p>Nee</p>



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>	Nee
g. Zo ja, welke onderdelen vallen onder het monument?	
h. Is er volgens het bestemmingsplan/ omgevingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
i. Staan er beschermde of monumentale bomen op het perceel?	Nee
j. Heeft het perceel een woonbestemming of een afwijkende bestemming? (bijv. een bedrijfs, recreatieve of agrarische bestemming) Koper dient zelf onderzoek te doen inzake omgevingsplan en bouwmogelijkheden!	☒ woonbestemming en stukje agrarisch ☐ andere bestemming, namelijk:
k. Zijn u wijzigingen bekend t.a.v. het bestemmingsplan/ omgevingsplan? <i>(koper heeft hierin ook een eigen onderzoeksplicht en dient dit te informeren bij de gemeente) Koper wordt geadviseerd om voor aankoop bij de gemeente zich te laten informeren over het omgevingsplan en eventuele wijzigingen daarin.</i>	Nee
l. Hoe gebruikt u de woning nu <i>(bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)</i> ? Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	☒ woning ☐ praktijk ☒ anders, namelijk Gastenverblijf (nr. 11A) met Omgevingsvergunning voor recreatieve verhuur (2018)
m. Is er een paardenbak op het perceel aanwezig? Zo ja, is er een vergunning voor verleend?	Nee, was wel aanwezig in 2015
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, Omgevingsvergunning Plattelandskamer (11A) in 2018. Zie bijlage.
p. Zijn er nog andere publiekrechtelijke bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het waterschap?	Rekening houden met regelgeving van Waterschap
q. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?	Nee



Bedrag: € Duur:	
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:	N.v.t.

4. Gevels

a. Wat is het bouwjaar van de woning?	1865
b. Wat is de bouwaard van de buitengevels van de oorspronkelijke woning (steens, spouwmuren, houtskelet) en van eventuele aanbouwen?	Steens
c. Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nee, geschilderd, in 2018 en 2025
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?	Smalle scheur aan Noordzijde in het midden. Niet veranderd sinds 2015.



5. Dak(en)

a. Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	
Platte daken:	Terrasoverkapping 2021
Overige daken:	Onbekend
b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Nee
c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, knallende dakplaten, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar? <i>Unidek dakplaten kunnen tikken/ knallen, ondanks dat verkoper het niet heeft gemeld.</i>	Nee
d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Nee, vorige bewoners wel (dakisolatie)
e. Zijn de hemelwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee, een hoekverbinding van de zinken goot druppelt sporadisch.

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?	Begane grond en benedenverdieping 2025 Bovenverdiepingen 2018
c. Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	Nee
d. Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting:	Ja
e. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Ja

7. Vloeren, plafonds en wanden

a. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton, gemetseld, NeHoBo-vloer etc.?)	Begane grond beton, 1 ^e en 2 ^e verdieping hout
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 (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk,	Nee



<i>loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)? Zo ja, waar? En is dit gerepareerd?</i>	
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>	Ja, heel klein stukje in de hal
h. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	Nee, licht aflopende vloer in keuken en woonkamer. Niet veranderd tijdens onze woonperiode.
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>	Direct over de hoofdvloer
j. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? <i>(zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen)</i>	Nee

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?	Nee, geen kruipluik bekend
c. Is de kruipruimte (of indien aanwezig kelder of souterrain) het hele jaar droog? Zo nee of meestal, toelichting:	NVT
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?	Ja, in de winters hoog water van de IJssel. Geen vochtproblemen of wateroverlast.

9. Verbouwingen, verbeteringen en gebreken

a. Zijn er verbouwingen of aanbouwen en/of bijbouwingen <i>(zoals schuur, garage, overkapping)</i> geweest in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaar en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	2016: appartement begane grond achterzijde geheel gerenoveerd. Vloeren, wanden, plafonds, badkamer, keuken, wandisolatie, kozijnen, deuren en beglazing. Bouwbedrijf Cents & Jutten Welsum 2016: aanleg badkamer, toilet en wanden grote slaapkamer 1 ^e verdieping. Bouwbedrijf Cents & Jutten Welsum 2016: Finse kota 2018: Sauna 2018: Sloop oude schuur en nieuwbouw Plattelandskamer/gastenverblijf. Bouwbedrijf Cents & Jutten Welsum
---	---



	2021: Hoekveranda/tuinoverkapping. Houthandel Stange Elburg.
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 <i>nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektraleidingen, loden leidingen, groepenkast etc.</i>)	2025: Geluidswerend HR++ glas woonkamer en keuken; Glasteam Twello 2018: elektra-aanpassing en gasleiding ivm bouw gastenverblijf 2018 aanleg krachtstroom ivm inductiefornuis en sauna 2023: nieuwe saunakachel
d. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Sauna, kota en terrasoverkapping vergunningsvrij.
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?	CV-ketel woning dateert uit 2008 en nadert het einde van de technische levensduur. Schilderwerk kozijnen bovenverdieping.
i. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de woning of aan de bijgebouwen die nog niet zijn benoemd? (zoals <i>houtrot deuren, kozijnen of boeiboorden, lekkages of vochtproblemen/ schimmel, verstoppingen, problemen met fundering, vloeren, plafonds, muren of dak, houtworm/ houtverniers, zwammen etc.</i>) Zo ja, welke?	Oude sporen van boktor op zolder, naar mijn weten niet actief.
j. Zijn er de laatste jaren gebreken hersteld of reparaties uitgevoerd? (bijv. <i>verhelpen lekkages of verstoppingen, reparaties aan kozijnen, herstel of platte daken</i>) Zo ja, welke en wanneer?	2025: delen van kozijnen gerepareerd i.v.m. zacht hout/beginnende houtrot. De kozijnen van de schuur zijn al door vorige bewoners met houtrotvuller hersteld en recent bijgewerkt.
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.	Nee

10. Isolatie woning

a. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?	Ja, door vorige bewoners. Badkamer boven en gevels van appartement zijn bij de renovatie 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?	
b. Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen van de gevels zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Nee, zie vraag 10a
c. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Platte daken:	
Overige daken:	
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	Ja, door vorige bewoners.
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Isolatiepanelen van 10 cm dikte
d. Is er sprake van volledige dakisolatie? Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Ja
e. Is er sprake van isolerende beglazing in de woning ? Zo ja, welk type glas (<i>bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++</i> , zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welk type glas er is geplaatst)?	Woonkamer en keuken HR++. Overige beglazing begane grond HR. Beglazing benedenverdieping HR. Beglazing bovenverdieping dubbel glas.
f. Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Zo nee, welke ramen zijn <u>niet</u> geïsoleerd?	Ja, behalve beglazing voordeur
g. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (<i>denk aan lekke ruiten</i>)? Zo ja, waar?	Nee
h. Is er sprake van vloerisolatie ? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige vloerisolatie? Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	Nee
i. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welk label?	Label C, geldig tot 2035

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?	Gastenverblijf is in 2018 nieuw gebouwd en volledig geïsoleerd. Garage/schuur niet 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?	Gastenverblijf is in 2018 nieuw gebouwd en volledig geïsoleerd. Garage/schuur 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?	Gastenverblijf is in 2018 nieuw gebouwd en volledig geïsoleerd. Garage/schuur niet geïsoleerd.
n. Is er sprake van isolerende beglazing in de <u>aanbouw</u> ? Is er sprake van isolerende beglazing in het <u>bijgebouw</u> ?	Gastenverblijf is in 2018 nieuw gebouwd en volledig geïsoleerd. Garage/schuur niet geïsoleerd.

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? (bijvoorbeeld cv-installatie, WKO-systeem (Warmte Koude Opslag), (hybride) warmtepomp, airconditioning, pelletkachel dan wel een andere installatie)?	CV ketel woning. CV ketel gastenverblijf. Airco slaapkamer boven.
c. Merk van de installatie(s): Type(nummer) van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s): Naam installateur die het geïnstalleerd heeft:	Atag CV ketel woning 2008, van Niel Twello Remeha CV ketel 2018 gastenverblijf. Cents & Jutten Welsum.
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. Niet in gebruik.
e. Hoe geschiedt de warmwater voorziening? (bijvoorbeeld cv-installatie, geiser, boiler, close-in boiler dan wel een andere installatie)?	CV ketels, close-in-boiler keuken.
f. Is/zijn de installatie(s) eigendom? Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs of overnameprijs vermelden.	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?	CV woning ketel 2024 – Van Niel Twello CV ketel gastenverblijf november 2023 + nieuwe pomp vloerverwarming via Cents & Jutten
h. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)? Zo ja, wat is u opgevallen?	CV ketel woning moet eens per 2 maanden bijgevuld in de winterperiode
i. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke? Of in het geval van vloerverwarming: zijn er delen van de vloer die niet warm worden?	Nee
j. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar en welke?	Nee
k. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Zo ja, waar?	Nee
l. Heeft u vloerverwarming in de woning? Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? In welke vertrekken bevindt zich de vloerverwarming?	Vloerverwarming in het gastenverblijf
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?	Ja Ja Eigendom
--	----------------------



Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Is het leasecontract afgekocht? Zo ja, dan overnamecontract geven.	
b. Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	24
c. Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (<i>De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp</i>)	237
d. Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
e. Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	?
f. Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Zo ja, welke?	Nee
g. In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur:	2013/2014 door vorige bewoners Van Lente systeemintegratie (bestaat niet meer) Omvormer vervangen in 2026 vanwege defect. (bouwjaar 2022).
h. Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh:	2025-2026 4261
i. Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Niet
j. Is er subsidie aangevraagd? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	Nee

13. Elektrische installatie

a. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (<i>onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.</i>)? Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	2016 en 2018 tijdens renovatie en nieuwbouw, krachtstroom voor sauna en inductieforneus
b. Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	Nee
c. Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	10, plus extra voor zonnepanelen
d. Aantal krachtstroomaansluitingen:	Sauna en Inductieforneus
e. Is er een 3-fase aansluiting aanwezig?	Ja
f. Hoeveel aardlekschakelaars zijn er aanwezig?	1
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?	Mechanische ventilatie badkamer en toilet bovenverdieping, 2016. Appartement beneden 2016. Gastenverblijf, 2018 Ja. Geen onderhoud.
--	--



Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Welke ruimte(n) zijn voorzien van mechanische ventilatie?	
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. Divers qua leeftijd.
e. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel?	Ja. Delta
f. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Ja. Delta

15. Sanitair, riolering en keuken

a. Hoe oud is de badkamer?	10 jaar
b. Hoe oud is het overige sanitair?	Toilet boven 10 jaar, toilet beneden onbekend, badkamer appartement 2016. Badkamer gastenverblijf 2018.
c. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Nee
d. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Ja
e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Zo ja, welke?	Nee
f. Indien u geen aansluiting op het gemeenteriool hebt, is er een voorziening, zoals een septictank, zinkput, beerput, gierkelder of dergelijke aanwezig? Zo ja, wat is er aanwezig? waar bevinden ze zich? zijn ze nog in gebruik? hoe dient dit te worden onderhouden? Is er een bewijs van sanering?	NVT
g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling? Van welk merk is de keuken?	Woning onbekend/hout maatwerk. Appartement 2016, DB keukens Rijssen. Gastenverblijf Siematic, 2018
h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Keuken woonhuis: Afwasmachine 2025; Inductiefornuis Falcon 2017. Appartement alles 2016. Gastenverblijf alles 2018. Alles functioneert goed.
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?	Nee



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?	Niet bekend.
b. Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op het bijgebouw(en)</u> aanwezig (bijvoorbeeld asbestgolfplaten, asbest dakbeschot, plafondplaten e.d.)? <i>Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen</i> Zo ja, welke en waar?	Nee
c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? <i>Dit kan namelijk asbest bevatten</i>	Nee
d. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Of een asbest druppelzone doordat er asbest daken zijn (of zijn geweest) zonder goot?	Nee

17. Bodem

a. Is de grond of het bodemwater verontreinigd?	Nee
b. Is de grond of het bodemwater van een perceel in de <u>directe omgeving</u> verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
c. Heeft er wel eens bodemonderzoek plaatsgevonden in uw grond of in de directe omgeving? <i>(Een ontkennend antwoord is geen garantie, koper heeft hierin een eigen onderzoeksplicht en kan dit informeren bij de Provincie)</i> Zo ja, graag toelichten.	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, boerenzwaluw, huismussen etc.</i>) in of (rond)om de woning? Zo ja, waar?	Nee
---	-----



b. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Zo ja, waar? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Zo ja, wanneer en door welk bedrijf is dit gedaan en is er een certificaat van?	Oude sporen van boktor op zolder, naar mijn weten niet actief. Was al in 2015. Niets bekend van behandeling in het verleden.
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 burens of woonomgeving? (<i>bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeersshinder</i>). Zo ja, welke?	Nee
b. Wat is de gezinssamenstelling van de burens?	Burens op grote afstand.
c. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? Zo ja, welke? (<i>bijv. bouwplannen burens, nieuwbouw in directe omgeving, veranderingen in het uitzicht of de verkeerssituatie</i>). <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</i>	Nee
d. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen?	Nee

20. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	€ 932 Belastingjaar: 2026															
b. Wat is de WOZ-waarde?	€ 837.000 Peildatum: 1-1-2025															
c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ 501 Belastingjaar: 2026															
d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	Rioolheffing € 254 Afvalstoffenheffing € 217 Belastingjaar: 2026															
e. Wat is uw jaarverbruik van het afgelopen jaar voor gas/elektriciteit en water? Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning het afgelopen jaar?	<table><tr><td>Gas</td><td>m3</td><td>: 2480</td></tr><tr><td>Elektriciteit hoog</td><td>kWh</td><td>: - 651</td></tr><tr><td>Elektriciteit laag</td><td><u>kWh</u></td><td><u>: 1128</u></td></tr><tr><td>Elektriciteit totaal</td><td>kWh</td><td>: 477</td></tr><tr><td>Water</td><td>m3</td><td>: 116</td></tr></table> Aantal bewoners: 3 vaste bewoners. Verhuur gastenverblijf 140 nachten met 2 personen. Verbruik is van 2 cv-ketels	Gas	m3	: 2480	Elektriciteit hoog	kWh	: - 651	Elektriciteit laag	<u>kWh</u>	<u>: 1128</u>	Elektriciteit totaal	kWh	: 477	Water	m3	: 116
Gas	m3	: 2480														
Elektriciteit hoog	kWh	: - 651														
Elektriciteit laag	<u>kWh</u>	<u>: 1128</u>														
Elektriciteit totaal	kWh	: 477														
Water	m3	: 116														
f. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:	Onderhoudsplicht Grapendaalseweg															



Hoe hoog is dan de canon per jaar? Heeft u alle canons betaald? Is de canon afgekocht? Zo ja, tot wanneer?	
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 Nee

21. Belastingen en subsidies

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

22. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, Woningborg, SWK, apparaten, installaties etc.) Zo ja, welke?	Waarschijnlijk garantie op HR++ glas, aangebracht in maart 2025.
--	--

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

Jaarlijkse licentie e-thermostaat ICY BV: € 22 Gashaard in schouw woonkamer is afgesloten. Zonwering-knikscherm woonkamer is oud en kapot. Luiken voorzijde zijn voor de sier. Sluiten niet meer vanwege aanleg HR++ glas.

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.



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!

