TE KOOP



Elzenweg 20, OLDEBROEK

Vraagprijs € 1.150.000 k.k.

Pleiter Makelaars en Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek

0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
190 m²

Perceeloppervlakte
2.113 m²

Inhoud
705 m³

Energielabel
A+++



> Omschrijving

WONEN EN ONDERNEMEN OP ÉÉN LOCATIE | VRIJSTAANDE BEDRIJFSWONING | TWEE ROYALE BEDRIJFSHALLEN | 2.113 M² EIGEN GROND

Een eigen bedrijf aan huis, volop ruimte voor uw bedrijfsactiviteiten en tegelijkertijd genieten van comfortabel wonen? Aan de Elzenweg 20 in Oldebroek komt het allemaal samen! Op een royaal perceel van maar liefst 2.113 m² staat deze uitstekend verzorgde bedrijfswoning met twee grote bedrijfshallen, diverse aanvullende voorzieningen en een fraai aangelegde tuin.
Wat dit object bijzonder maakt, is de combinatie van een sfeervolle, energiezuinige woning met een omvangrijke bedrijfsruimte. De woning is keurig onderhouden, beschikt over vier slaapkamers, een royale woonkamer met doorkijkhaard en een multifunctionele ruimte op de begane grond. Met energielabel A+++ is bovendien sprake van een bijzonder gunstige energieprestatie.
Ook op zakelijk gebied heeft deze locatie veel te bieden. De twee bedrijfshallen beschikken over ruime werk- en opslagmogelijkheden, overheaddeuren en aanvullende ruimten op de verdiepingen. Hier bevinden zich onder andere een kantoorruimte en een sfeervol ingerichte verblijfsruimte met keuken.
Een veelzijdig geheel voor de ondernemer die wonen en werken graag op één locatie combineert!

Het object is gelegen aan de Elzenweg op bedrijventerrein Oude Dijk in Oldebroek. Een praktische locatie voor ondernemers, met goede verbindingen richting de omliggende plaatsen en de belangrijkste uitvalswegen.
De dorpskern van Oldebroek bevindt zich op korte afstand en biedt diverse dagelijkse voorzieningen. Ook plaatsen als Wezep, Elburg, Kampen en Zwolle zijn goed bereikbaar.
Het perceel is ruim opgezet, met een groot verhard buitenterrein bij de bedrijfshallen en een fraai aangelegde tuin rondom de woning. Hierdoor zijn de woon- en bedrijfsfuncties op een prettige manier van elkaar gescheiden.



De bedrijfswoning
De vrijstaande bedrijfswoning is gebouwd in 2002 en beschikt over een praktische indeling met verrassend veel leefruimte. De woning is verzorgd afgewerkt en combineert een eigentijdse uitstraling met een warme, huiselijke sfeer.

Indeling
Begane grond
Via de entree bereikt u de hal met toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer én een multifunctionele ruimte.
De woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden een prettig uitzicht op de groene tuin. De ruimte is sfeervol ingericht en beschikt over een fraaie doorkijkhaard, die een natuurlijke verbinding vormt tussen de woonkamer en de aangrenzende keuken.
De keuken is royaal van opzet en biedt volop ruimte voor een grote eettafel. De lichte keukenopstelling is uitgevoerd met een donker werkblad, betegelde achterwand en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak. Dankzij de grote ramen is ook dit een aangename, lichte ruimte.
Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aanvullende voorzieningen en toegang tot de overkapping aan de achterzijde.
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale multifunctionele ruimte met een eigen buitentoegang. Deze ruimte biedt verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als hobbyruimte, slaapkamer of werkruimte aan huis.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.
De slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een gezin. Door de verschillende afmetingen zijn de kamers ook uitstekend te gebruiken als bijvoorbeeld een thuiswerkplek, kledingkamer of logeerkamer.
De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, afzonderlijke douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Hier bevindt zich een zolderkamer met aanvullende bergruimte onder de schuine dakvlakken.

Buitenleven
Ook rondom de woning is het aangenaam verblijven. De tuin is verzorgd aangelegd met een ruim gazon, volwassen beplanting, groene erfafscheidingen en diverse sierborders.
Aan de woning bevindt zich een beschutte overkapping die is ingericht als sfeervolle zitruimte. Een heerlijke plek om na een werkdag te ontspannen of gezellig met familie en vrienden buiten te zitten.
De tuin biedt volop privacy en vormt een prettig contrast met de bedrijvigheid op het naastgelegen terrein.

Twee royale bedrijfshallen
Naast de woning bevinden zich twee grote, aaneengesloten bedrijfshallen. Deze bieden gezamenlijk een aanzienlijke hoeveelheid bedrijfsruimte en zijn praktisch ingericht voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.
Het ruime, verharde buitenterrein zorgt voor een goede bereikbaarheid van de hallen en biedt mogelijkheden voor parkeren, laden en lossen.

Bedrijfshal 1 – royale bedrijfsruimte met kantoorvoorzieningen
De eerste bedrijfshal beschikt over een grote, grotendeels open bedrijfsruimte met een praktische betonvloer. De ruimte is voorzien van verlichting, diverse elektravoorzieningen en een tweetal grote overheaddeuren aan de voorzijde.
Dankzij de brede toegang en royale vloeroppervlakte is de hal geschikt voor diverse vormen van opslag en bedrijfsactiviteiten, voor zover passend binnen de bestemming.
Aan de voorzijde bevindt zich een afzonderlijke entree met hal, sanitaire voorzieningen en een trapopgang naar de verdieping.
Bijzonder is de verdieping van deze hal. Hier bevindt zich een verrassend ruime en sfeervol ingerichte verblijfsruimte met een keukenopstelling, een houtkachel en diverse dakramen. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en biedt volop mogelijkheden als kantine, personeelsruimte of multifunctionele bedrijfsruimte.
Daarnaast is er aanvullende zolder- en bergruimte aanwezig.



Bedrijfshal 2 – bedrijfsruimte met multifunctionele verdieping
De tweede bedrijfshal beschikt eveneens over een royale bedrijfsruimte met een praktische indeling en diverse gebruiksmogelijkheden.
De begane grond biedt volop ruimte voor opslag, werkplaatsactiviteiten of andere bedrijfsfuncties. De hal beschikt over een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming en afgewerkt met een cementdekvloer, verlichting, elektravoorzieningen en een eigen toegang.
Op de verdieping is een ruime kantoorruimte ingericht. Deze ruimte is verzorgd afgewerkt met een tegelvloer, dakramen, verlichting en een airconditioningunit. Door de royale afmetingen is er voldoende plaats voor meerdere werkplekken.
Daarnaast bevinden zich op de verdieping aanvullende zolderruimten en een vide.

De combinatie van beide hallen maakt het geheel bijzonder interessant voor ondernemers die behoefte hebben aan een combinatie van bedrijfsruimte, opslag en kantoor- of personeelsvoorzieningen.
Het buitenterrein
Het bedrijfsgedeelte beschikt over een royaal verhard buitenterrein dat aansluit op de bedrijfshallen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere voertuigen en het bereiken van de verschillende bedrijfsruimten.
De twee grote overheaddeuren zorgen voor een praktische toegang tot de hallen. Daarnaast zijn er afzonderlijke loopdeuren aanwezig.
Het geheel is overzichtelijk ingericht en biedt een goede combinatie van bereikbaarheid en gebruiksgemak.

Bestemming en gebruik
Het object is gelegen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2', waarbij een bedrijfswoning is toegestaan.
Volgens de bestemmingsregels zijn, onder voorwaarden, bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 toegestaan.
De bedrijfswoning is bestemd voor bewoning die functioneel verbonden is aan een ter plaatse gevestigd bedrijf. Reguliere zelfstandige bewoning zonder deze binding is niet zonder meer toegestaan.

De exacte mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten en het gebruik van de verschillende ruimten dienen te worden getoetst aan het geldende omgevingsplan en eventuele vergunningen.

Bijzonderheden
• Vrijstaande bedrijfswoning met twee grote, aaneengesloten bedrijfshallen;
• Totale perceeloppervlakte circa 2.113 m^2 eigen grond;
• Energielabel A+++;
• Fraai aangelegde tuin met gazon, sierbeplanting en groene erfafscheidingen;
• Twee royale bedrijfshallen met grote bedrijfsruimten;
• Twee grote overheaddeuren aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing;
• Ruim verhard buitenterrein met parkeergelegenheid;
• Bestemming 'Bedrijventerrein - 2', met aanduiding bedrijfswoning volgens de aangeleverde bestemmingsinformatie;
• Beide kadastrale percelen zijn belast met een opstalrecht ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Een unieke combinatie van wonen en ondernemen!
Bent u op zoek naar een locatie waar u uw bedrijfsactiviteiten kunt combineren met comfortabel wonen? Dan is de Elzenweg 20 in Oldebroek zeker een bezichtiging waard.
De combinatie van de verzorgde bedrijfswoning, twee royale bedrijfshallen, uitgebreide voorzieningen en het ruime perceel maakt dit een bijzonder veelzijdig object. Wij nodigen u van harte uit om de mogelijkheden tijdens een bezichtiging zelf te ervaren!






















COINS























































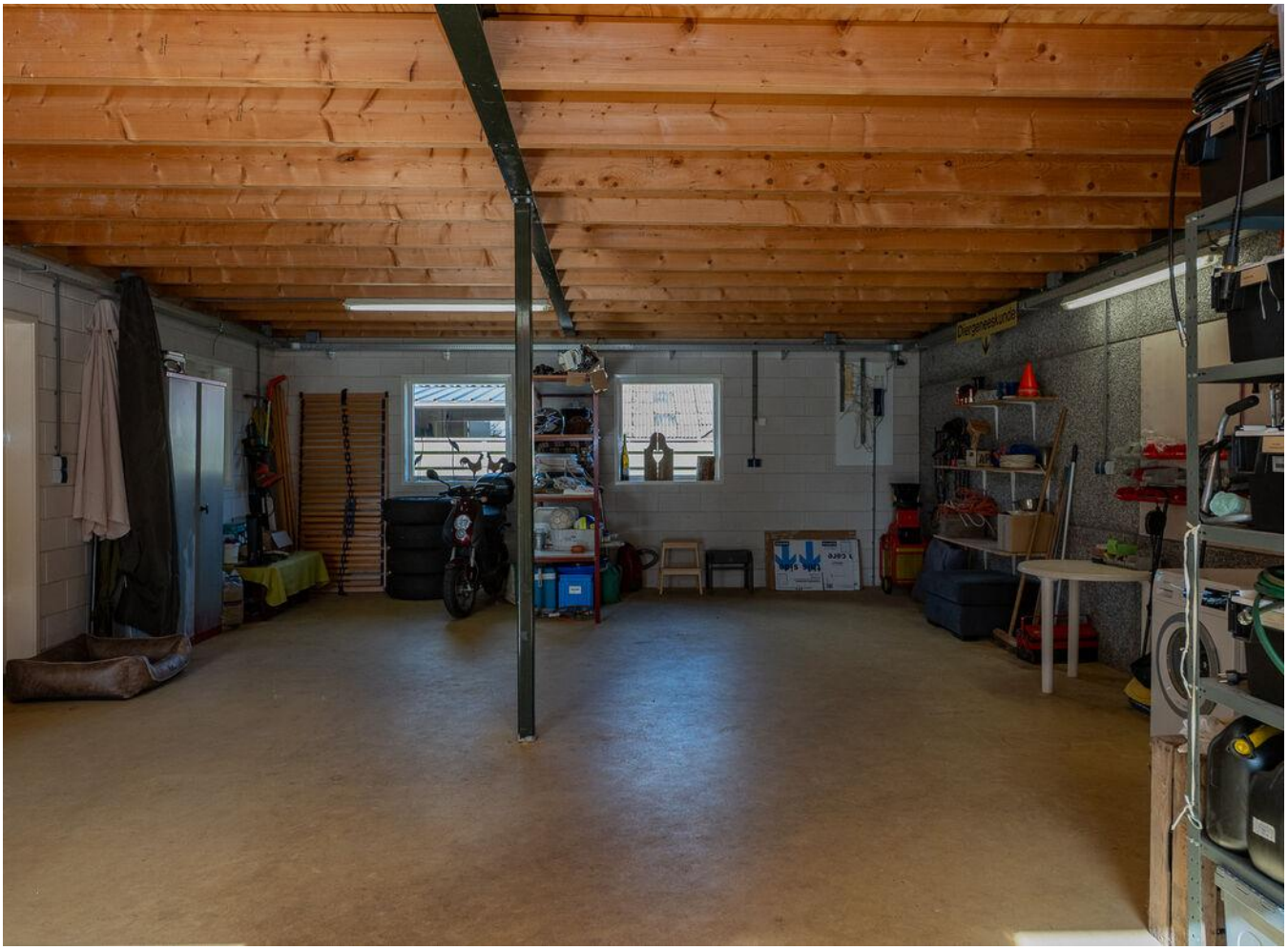

Kantoor



























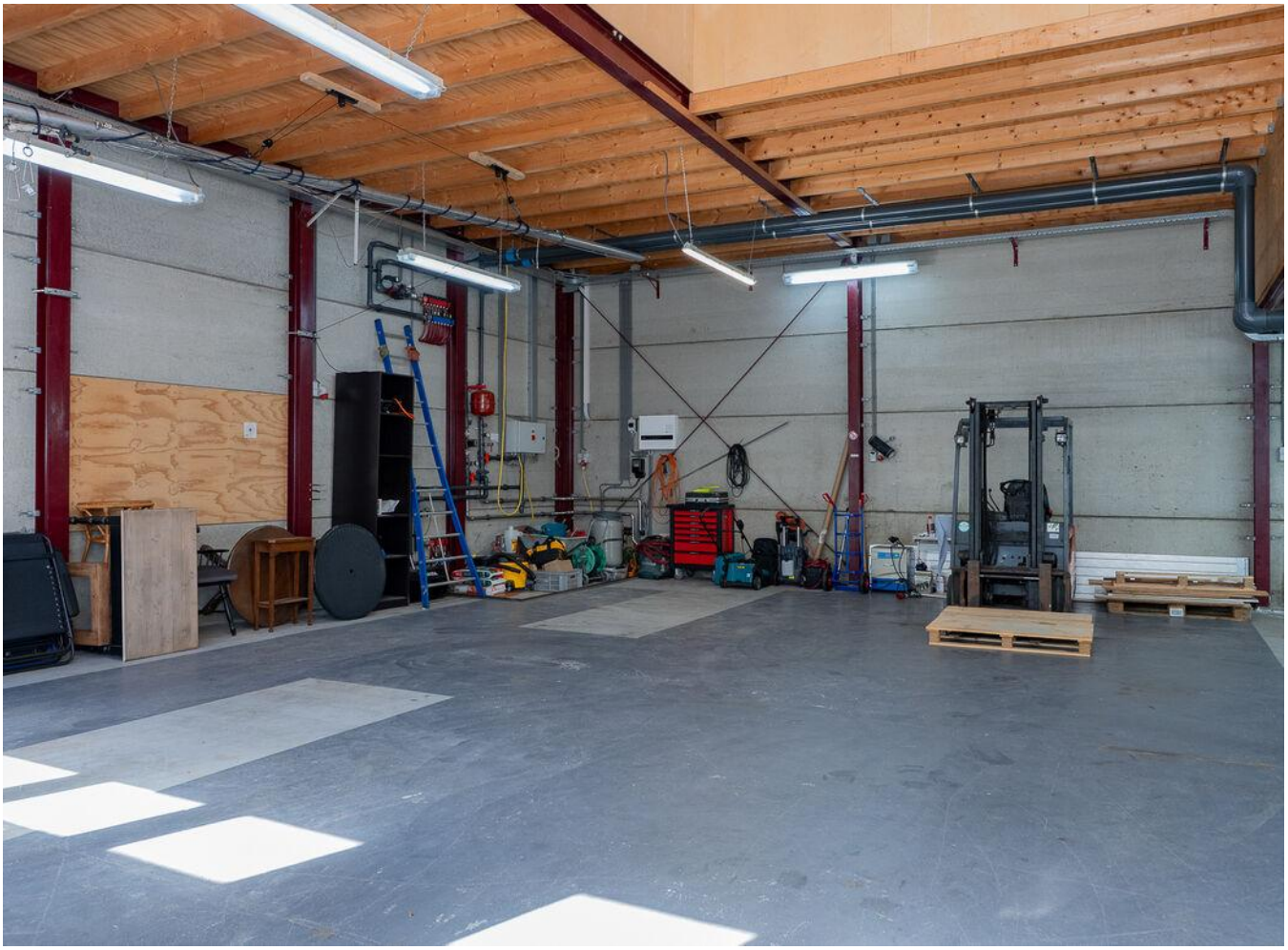



gamma

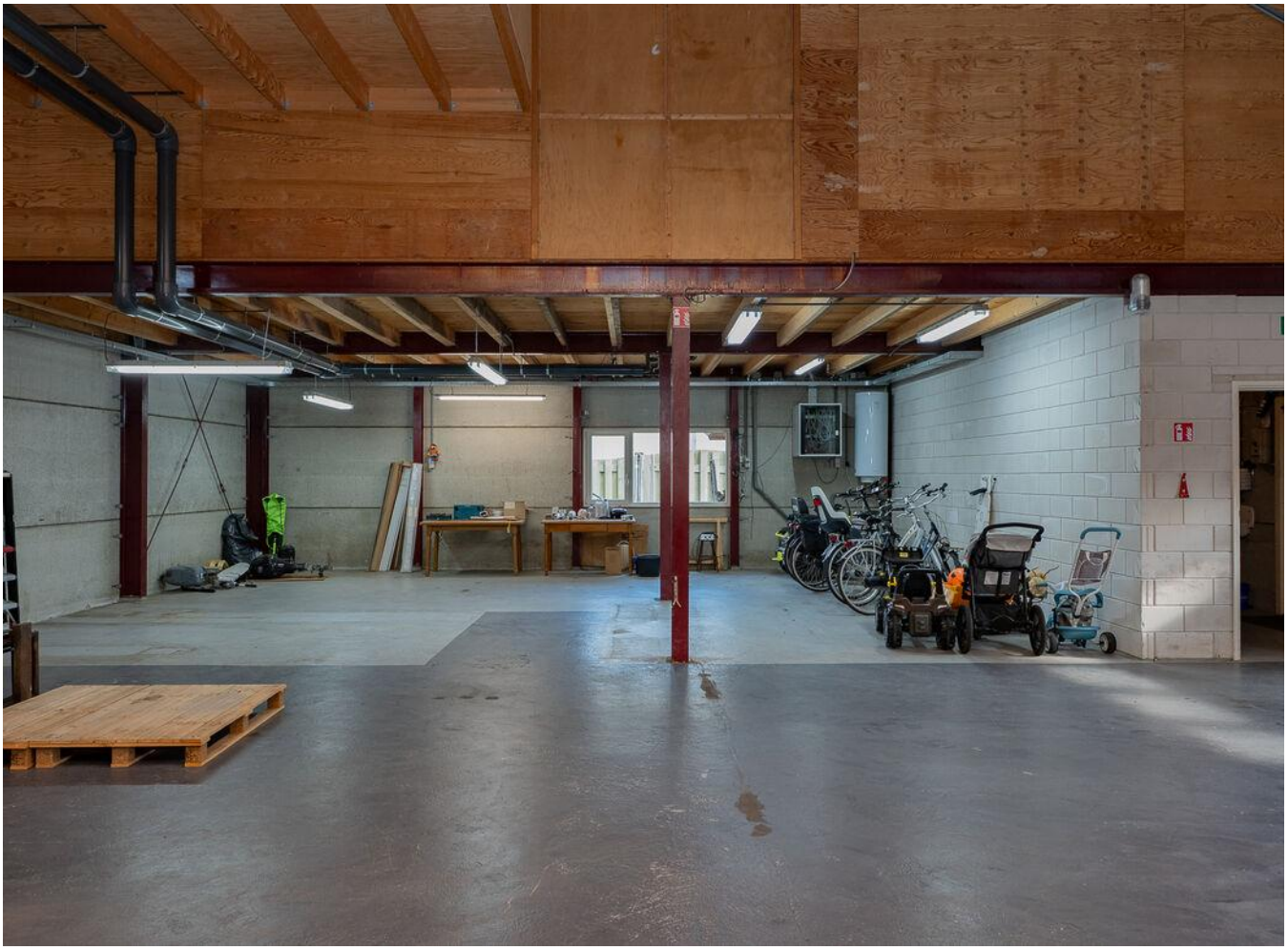


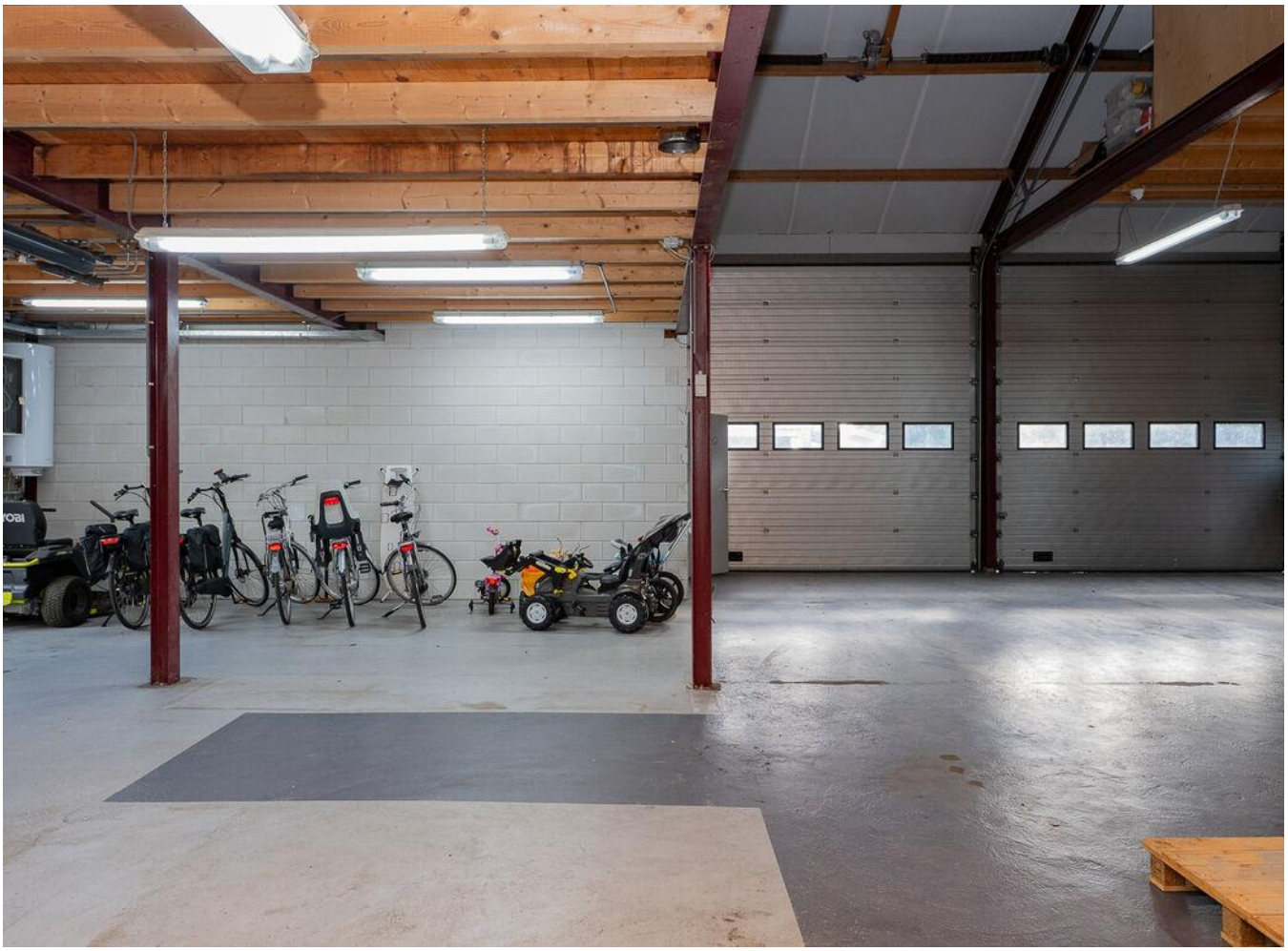




















> Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

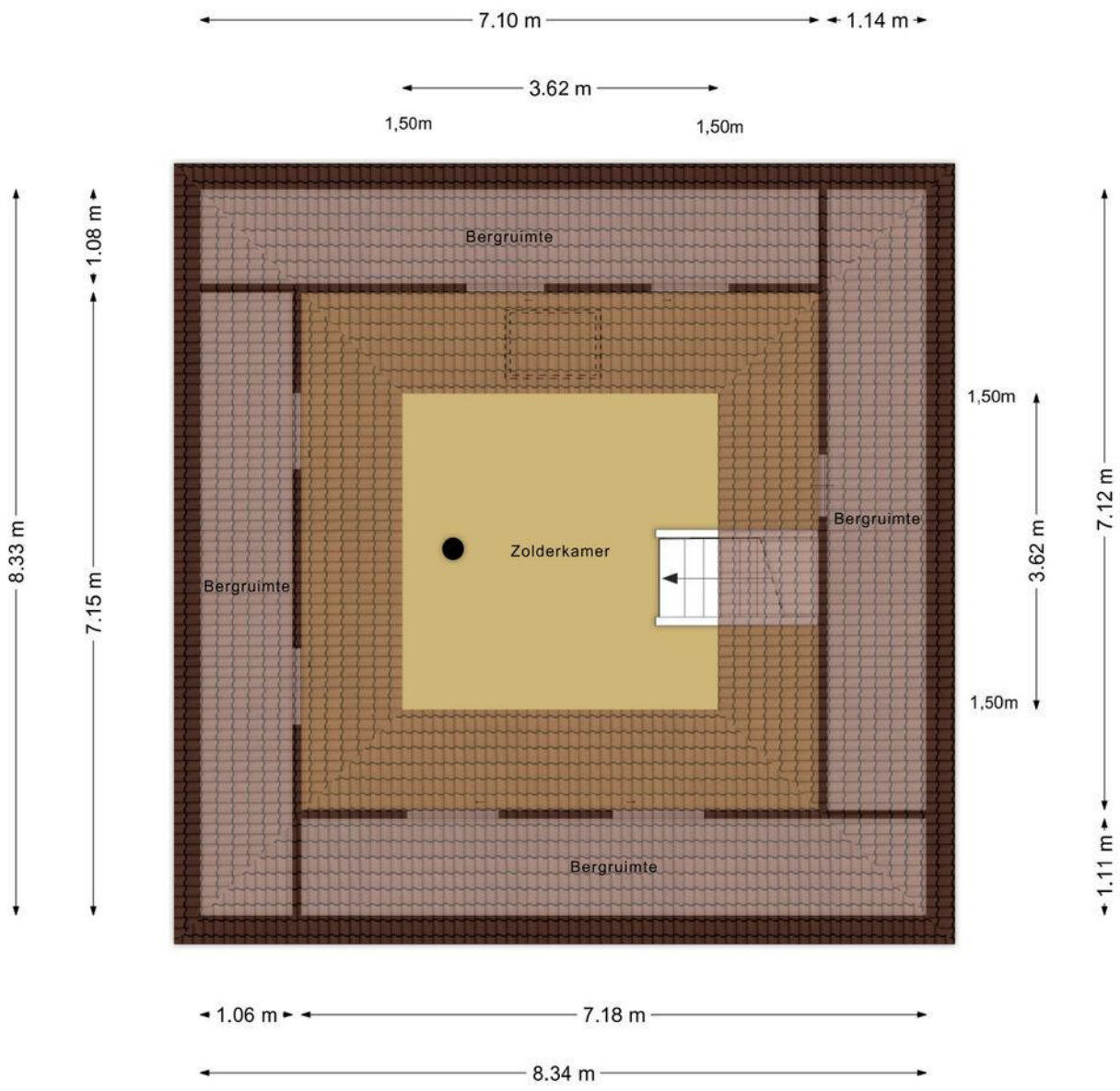
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

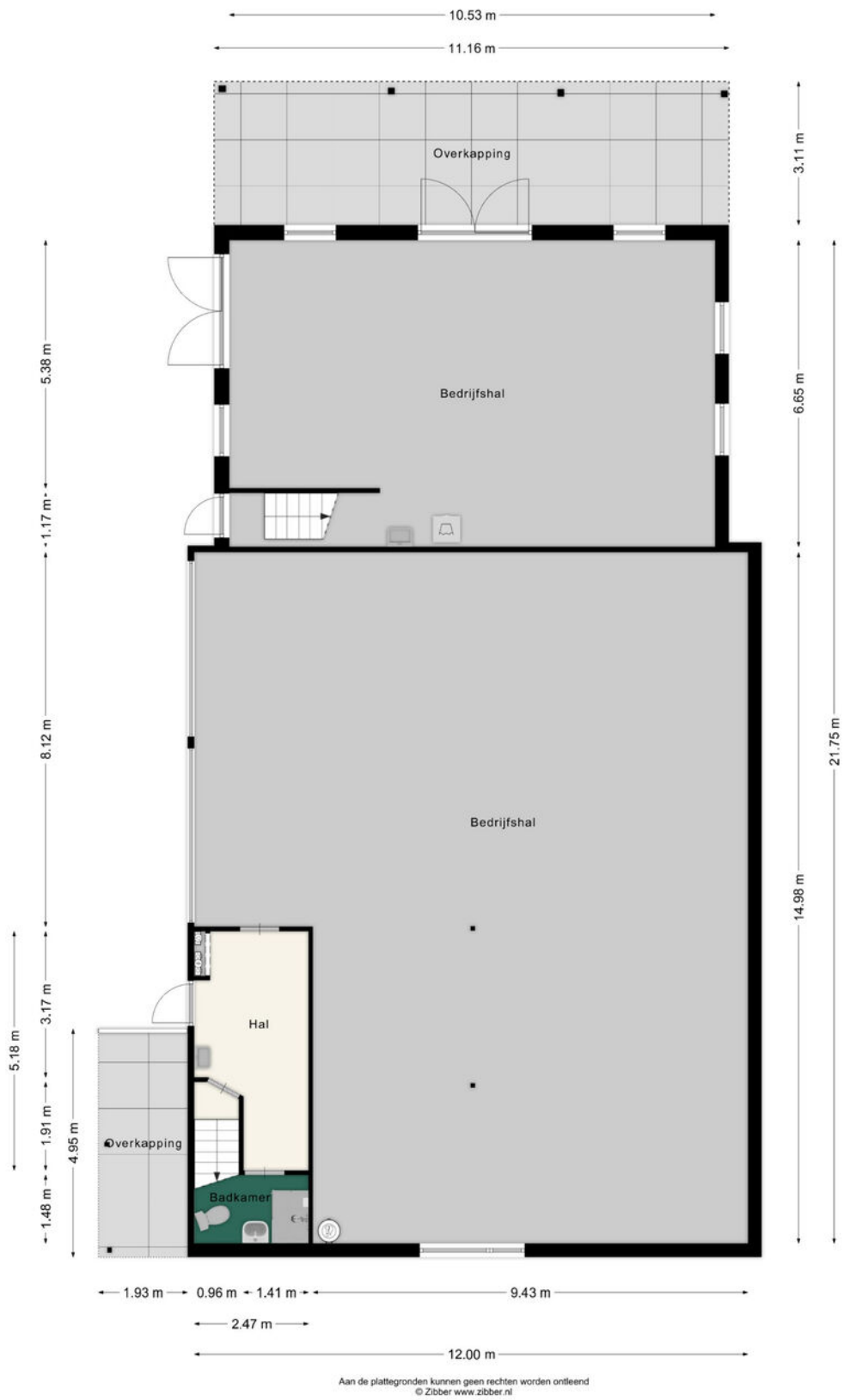
Ontdek de zolder



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

> Plattegrond

Ontdek de bedrijfshal



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

> Plattegrond

Ontdek de bedrijfshal



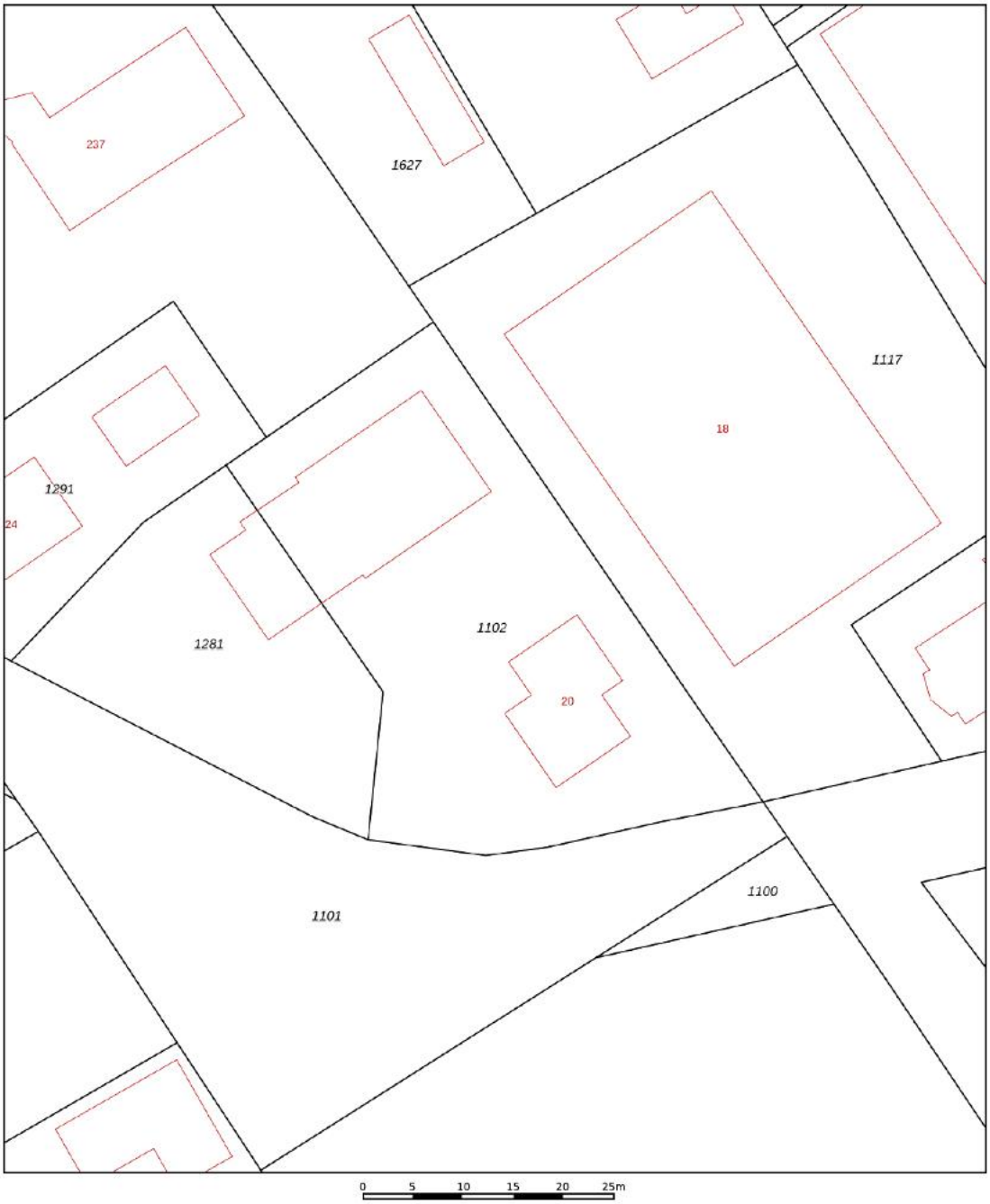
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Elzenweg 20

Kadastrale kaart

Uw referentie: IVA



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

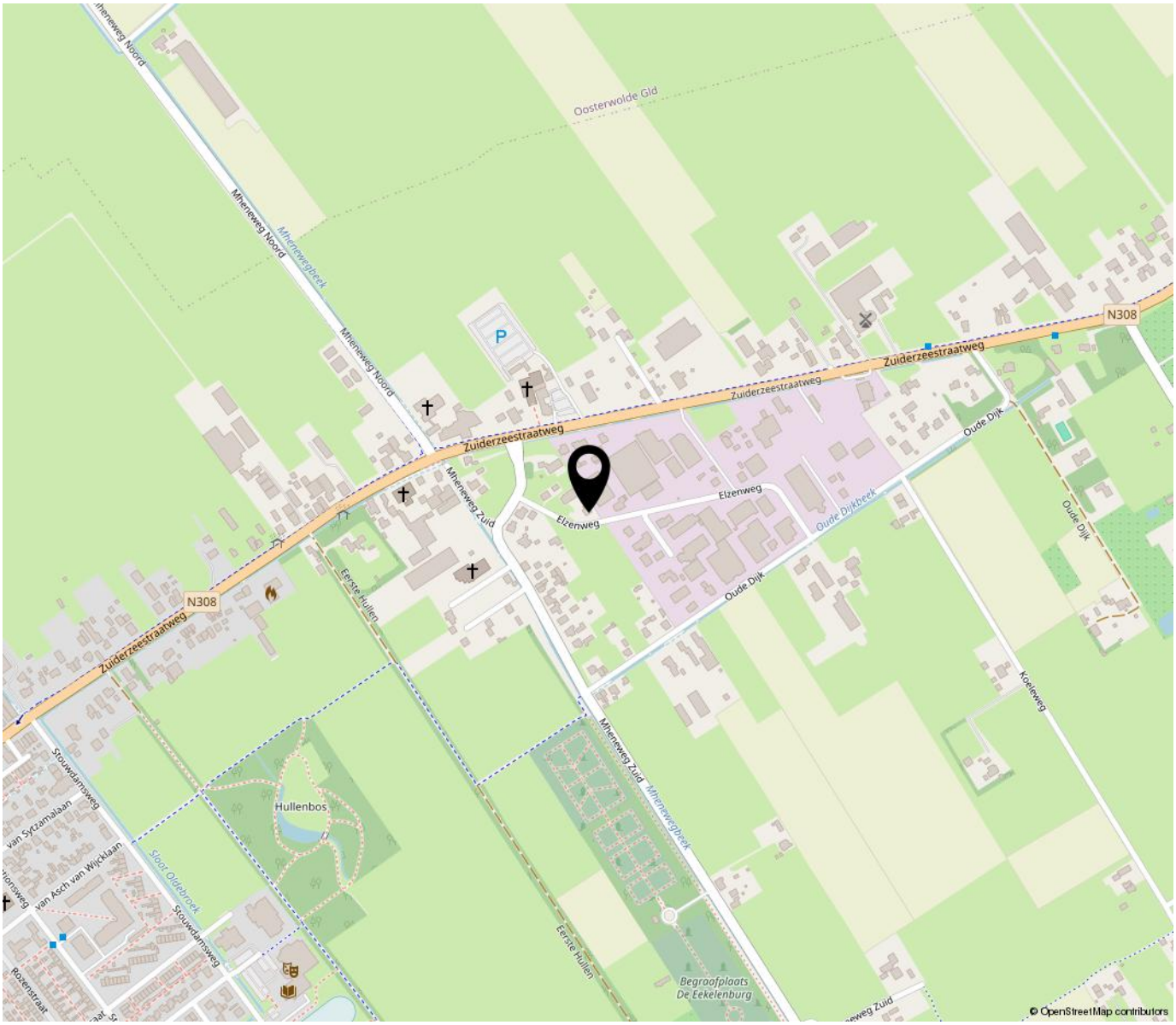
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oldebroek
Sectie	AG
Perceel	1102

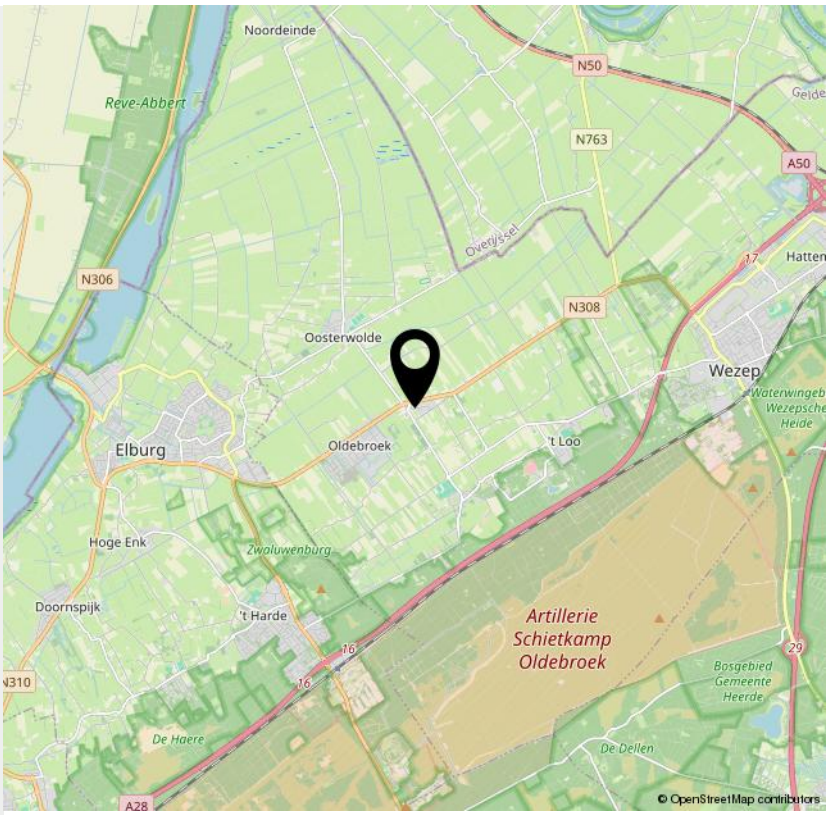
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



NVM Geografische informatie:

Luchtfoto: Elzenweg 20 te Oldebroek



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Pvc vloeren	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

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

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van 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.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Elzenweg 20, 8096 RV Oldebroek

1. Bijzonderheden

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? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? *(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)* ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke zijn dat? :

c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? *(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)* ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : Alle schuttingen staan op eigen grond, inclusief het hekwerk. De schutting aan de achterzijde (alleen het houten gedeelte) is wel gezamenlijk met de achterburen en staat niet precies op de erfgrens. Dit is nooit nagemeten.

d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

Vragenlijst over de woning

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ nee

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ 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 ☒ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ nee

l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ 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 Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? :

s Hoe gebruikt u de woning nu? : Bedrijfswoning en kantoor aan huis. In het verleden is de bedrijfshal ook gebruikt als magazijn.
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

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 sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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

Vragenlijst over de woning

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? :

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : 2002, huis,

Overige daken: : 2002 huis, oudste bedrijfshal 2014, aanbouw kantoor bedrijfshal 2011

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Er is een lekkage geweest in het oude gedeelte bij de dakramen

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : Gedeelte oude bedrijfshal is vervangen gelijk met plaatsen zonnepanelen

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Huis is geïsoleerd met 100 mm PS, Rc waarde 2,5, dak van het huis vergelijkbare RC waarde
Oudste bedrijfshal is gezet met geïsoleerde betonpanelen wanden rc waarde 1,1 en in eerste instantie isoleert 8 cm en golfplaten op het dak
De golfplaten zijn in 2014 vervangen voor geïsoleerde panelen waarbij de optelsom van de isolatie uit komt op en rc waarde van 3 - 3,5
Het nieuwste gedeelte van de bedrijfshal is gebouwd met een RC waarde van 3 daken en wanden

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : n.v.t.

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? *(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)* : Huis kunststof finstral , oude bedrijfshal ramen kunststof, dakramen velux, deuren hout, nieuwe bedrijfshal houten deuren en kozijnen.

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : Zwarte planken: 2025, deuren en kozijnen: 2021?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Mendel

c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :

e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? *(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)* : HR

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? *(Denk aan lekkende ruiten.)* ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? : Op sommige ramen van de woning is verkleuring te zien..

5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Boven de wc

d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? *(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend* ☒ ja ☐ nee

stucwerk, etc.)

Zo ja, waar? : Ouderdom/gebruikerssporen: scheurtje/beschadigingen in het stucwerk. In de badkamer wat loszittende tegels.

e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Bij bouw van de woning, broodjesvloer.
De oude bedrijfshal heeft geen vloerisolatie. De nieuwe bedrijfshal heeft wel vloerisolatie en vloerverwarming.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog? ☒ meestal ☐ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: : Geen idee, we komen er nooit

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

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

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : Cv installatie, gas gestookt
In de bedrijfshal is er een warmtepomp, lucht/water
In huis en in de schuur koeling dmv airco
In de bedrijfshal is een elektrische boiler en een houtkachel
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of

Vragenlijst over de woning

geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):	:	Intergas panasonic
Type(nummer) van de installatie(s):	:	HRE 36/30 CW5 (intergas) WH-WXG16ME8(Panasonic)
Installatiedatum van de installatie(s):	:	aug 2025 (intergas) juli 2026 (Panasonic)
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	:	Cv installatie is van 2025, onderhouden in 2026 Warmtepomp is van 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Hulst / Flier

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ☐ ja ☒ nee
Elektrisch:

warm water: ☒ ja ☐ nee

overig, namelijk : n.v.t.

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	:	Huis: begane grond en badkamer Bedrijfshal oudbouw: verdieping kantine Bedrijfshal nieuwbouw: begane grond en verdieping
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	:	n.v.t.

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 60

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 295 WP
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : CHSM6610M295FB CHINA AST ZONNEPANEEL 295WP MFB35MM

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? : SMA energie

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : 2019 Bouwbedrijf Cor van der Linde

Installateur: : Installatiebedrijf van Norel

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☒ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: 2025
Jaar:

Aantal kWh: : 18275

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : ?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2025

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Schuur 2024
Huis 2026

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? :

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, welke? :

l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar bevindt deze zich? : Schuur afdak

Blijft deze achter? : ☒ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : 2021

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 25 jaar

n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

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 ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : Ca 10 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 25 jaar

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? : Er is een klein probleem met een stankslot in de badkamer van het bad deze wordt soms leeggezogen

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2002

Vragenlijst over de woning

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : Variërend alles is al vervangen

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 2002

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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.)

Zo ja, welke en waar? :

c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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)

f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

g Heeft u elders lekkages gehad? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : Onder het afdak, hydraulische olie , is met de verhuizing van het bedrijf meegegaan was geïnstalleerd met Kiwa certificaat. Dit was een bovengrondse tank.

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Vragenlijst over de woning

Zo ja, waar? :

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, door welk bedrijf? :

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen 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? :

m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : bedrijfshal aangebouwd

Zo ja, in welk jaartal? : 2011

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Bouwbedrijf Cor van der Linde

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke label? :

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 567,-

Belastingjaar? : 2026

b Wat is de WOZ-waarde? € 576.000,-

Peiljaar? : 01-01-2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 447,-

Belastingjaar? : 2026

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 380,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2026

Vragenlijst over de woning

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 0,-

Elektra: € 0,-

Water: € 43,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : Voorschot gas en elektriciteit per maand

Te weten: € 315,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 2015

Elektriciteit hoog (kWh): -5107

Elektriciteit laag (kWh): 0

Elektriciteit totaal (kWh): -5107

Water (m3): 174m3

Stadsverwarming (GJ): 0

Anders: n.v.t.

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☐ nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €.....

Duur: :

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-

Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer? :

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? :

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....

11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☒ ja ☐ nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : Cv installatie

12. Nadere informatie

a Overige zaken : Op sommige ramen van de woning is verkleuring te zien.
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

In juli 2026 is er een warmtepomp in de bedrijfshal geplaatst, daar is in september 2026 subsidie voor ontvangen. De voorwaarde voor deze subsidie is dat de warmtepomp minimaal één jaar moet blijven staan. De warmtepomp moet dus minimaal tot 1 oktober 2027 blijven staan.

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

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

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:
Plaats:
Datum:

Handtekening:

Naam:
Plaats:
Datum:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:	Pleiter Makelaars en Taxateurs
Adresgegevens:	Hogenbrinkweg 9, 8096 RS Oldebroek
Telefoonnummer:	0525-631465
E-mailadres:	info@pleiter.nl

Aanvulling op de vragenlijst

Clausules behorende bij object: Elzenweg 20 Oldebroek

- **Bouwjaar en ouderdom**

De woning is gebouwd in 2002, dat betekent dat de bouwkwaliteit en gebruikte materialen niet altijd voldoen aan de maatstaven en inzichten ten opzichte van nieuwbouwwoningen. Bij oudere woningen is het normaal dat onderdelen gebruikssporen hebben en onderhoud nodig kunnen hebben.

De woning is voorzien van een energielabel: A+++.

- **Algemene staat**

De woning wordt verkocht in de huidige staat. Dat betekent dat de koper rekening moet houden met de ouderdom en de gebruikelijke leef – en woonsporen die daarbij horen.

- **Erfdienstbaarheid/kettingbedingen**

Het verkochte gaat in eigendom over in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en zonder enige andere garantie dan die voor eigendomsovergang en voorlevering vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen.

- **Bestemmingsplan**

Het geldende bestemmingsplan is gebaseerd op de huidige situatie. Houd er rekening mee dat besluiten en ontwikkelingen in de toekomst kunnen wijzigen. Voor de meest actuele informatie omtrent het bestemmingsplan en eventuele wijzigingen kunt u contact opnemen met het daarvoor bevoegde loket van de gemeente.

- **Schriftelijke vastlegging**

Uit de koop vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

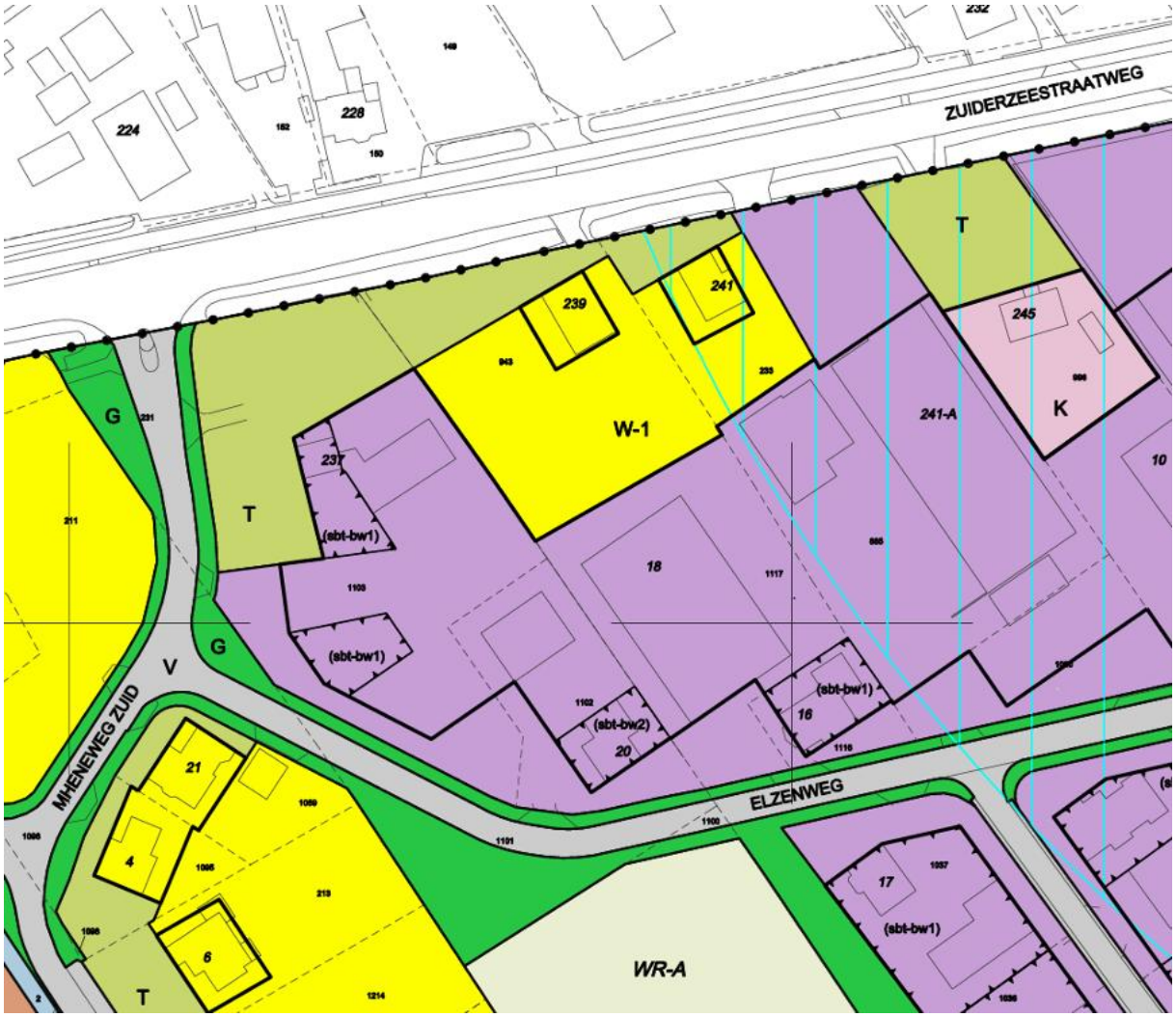
Energielabel informatie:

Elzenweg 20 te Oldebroek

8096RV 20			
Status van het energielabel:	DEFINITIEF		
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	0269010000001822		
BAG pand id	0269100000004666		
Provisional id	-		
Labelklasse	A+++		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	21-09-2026		
Opnamedatum	14-09-2026		
Geldig tot	14-09-2036		
Certificaathouder	Energielabel Deskundige		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2025		
Gebr. opp. thermische zone	185,80 m²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	109,05	-	kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik	47,85	-	kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-		kWh/m²·jr
Aandeel hernieuwbare energie	70,7	-	%
Aandeel hern. energie EMG forf.	-		%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	106,91		kWh/m²·jr

Bestemmingsplankaart:

Elzenweg 20 te Oldebroek



BESTEMMINGEN

A	Agrarisch	artikel 3
BT-1	Bedrijventerrein - 1	artikel 4
BT-2	Bedrijventerrein - 2	artikel 5
BO	Bos	artikel 6
G	Groen	artikel 7
H	Horeca	artikel 8
K	Kantoor	artikel 9
M-1	Maatschappelijk - 1	artikel 10
M-2	Maatschappelijk - 2	artikel 11
T	Tuin	artikel 12
V	Verkeer	artikel 13
WA	Water	artikel 14
W-1	Wonen - 1	artikel 15
W-2	Wonen - 2	artikel 16
W-3	Wonen - 3	artikel 17

DUBBELBESTEMMING

WR-A	Waarde - Archeologie	artikel 18

AANDUIDINGEN

1	vrijwaringszone - molenbiotoop
2	vrijwaringszone - molenbiotoop
(g)	groen
(sbt-bw1)	specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoning 1
(sbt-bw2)	specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoning 2
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
	bouwvlak

VERKLARINGEN



topografische ondergrond ontleend aan GBKN
objectnummer



kadastrale ondergrond
kadastraal nummer

Artikel 5 Bedrijventerrein - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a een duurzaam en representatief bedrijventerrein;

b gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven behorende tot de categorie 1, 2 of 3.1, zoals vermeld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', met uitzondering van zelfstandige kantoren;

c detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de toegelaten bedrijven in ter plaatse vervaardigde (be- of verwerkte) producten, niet zijnde detailhandel in huishoudelijke artikelen, lederwaren en schoeisel, textiel en voedings- en genotmiddelen;

d bedrijfs(boven)woning ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';

e één verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

f kantoorruimten indien deze ondergeschikt zijn aan de toegelaten bedrijven;

met de daarbij behorende:

g aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfs(boven)woning;

h bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;

i erven, terreinen en tuinen;

j geluidsschermen;

k groenvoorzieningen;

l nutsvoorzieningen;

m (ontsluitings)wegen, paden en straten;

n opslag van goederen ten dienste van de bedrijven;

o parkeervoorzieningen;

p water.

5.2 Bouwregels

1 Voor het bouwen van de in artikel 5, lid 1 sub b vermelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a de afstand van een gebouw tot de perceelgrenzen dient ten minste 4,00 meter te bedragen;

b de gebouwen en de overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

c de maatvoering van de gebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte per bouwperceel ten opzichte van het bouwvlak
5,00 meter	9,00 meter	4,50 meter	60%

d de maximale bouwhoogte van de overkapping behorende bij het in artikel 5, lid 1 onder e vermelde verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, mag niet meer bedragen dan 6,00 meter.

2 Voor het bouwen van de in artikel 5, lid 1 onder d vermelde bedrijfs(boven)woning gelden de volgende regels:

a ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;

b de maatvoering van de bedrijfswoning dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

	Maximale goothoogte	**Maximale bouwhoogte**	**Totale woonoppervlakte ten opzichte van de gebouwen-oppervlakte per bouwperceel**
sbt-bw1	3,50 meter	9,00 meter	50% met een maximum van 150 m²
sbt-bw2	6,00 meter	9,00 meter	50% met een maximum van 150 m²

3 Voor het bouwen van de in artikel 5, lid 1 onder g vermelde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfs(boven)woning gelden de volgende regels:

a aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van de bedrijfs(boven)woning en het verlengde daarvan te worden gebouwd;

b aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

c de maatvoering van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	**Maximale bouwhoogte gebouwen**	**Maximale bouwhoogte overkappingen**	**Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning inclusief een zwembad**
3,50 meter	5,50 meter	3,00 meter	100 m²

4 Voor het bouwen van de in artikel 5, lid 1 sub h vermelde bouwwerken gelden de volgende regels:

a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten;

b de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;

c de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 10,00 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

1 Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing ten behoeve van:
   a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   b de milieusituatie;
   c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   d de sociale veiligheid;
   e de verkeersveiligheid.

2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen op grond van artikel 5 lid 3, is de volgende procedure van toepassing:
   a een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
   b het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
   c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
   d gedurende de in artikel 5, lid 3 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

1 Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in:
   a artikel 5, lid 1 onder b en toestaan dat er tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard van de bedrijven en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven vermeld in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1, 2 en 3.1, mits het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft;
   b artikel 5, lid 1 onder c en toestaan dat de gronden en de daarop voorkomende gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel, uitsluitend in de vorm van e-commerce of voor de uitoefening van detailhandel in volumineuze goederen;
   c artikel 5, lid 2 sub 1 onder a en toestaan dat een bedrijfsgebouw in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd, in verband met de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw of de koppeling van gebouwen;
   d artikel 5, lid 2 sub 1 onder c ten behoeve van een verhoging van het bebouwingspercentage van 60 naar 75, mits wordt aangetoond dat:
      - de verhoging van het bebouwingspercentage noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
      - het betreffende terrein en de betreffende gebouwen voor hulpverlenende instanties in het geval van calamiteit toegankelijk blijven;
      - het parkeren en de logistiek blijvend op eigen terrein kunnen worden afgewikkeld.

2 De in artikel 5, lid 4 sub 1 vermelde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
   a de bedrijfssituatie;
   b de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   c het distributiepatroon, het kernwinkelapparaat en de nabijgelegen (wijk)winkelvoorzieningen;
   d de milieusituatie;
   e een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   f de sociale veiligheid;
   g de verkeersveiligheid.

3 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 5 lid 4, is de volgende procedure van toepassing:
   a een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
   b het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
   c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
   d gedurende de in artikel 5, lid 4 sub 3 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
   a buitenopslag van goederen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en buiten het bouwvlak van een bedrijfsperceel;
   b het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
   c het gebruik van de bedrijfs(boven)woning anders dan ten behoeve van het bedrijf;
   d het gebruik van de bedrijfs(boven)woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden;
   e het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
   f het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij toepassing is gegeven aan artikel 5, lid 4 sub 1 onder b;
   g het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
   h het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor andere bedrijven dan op grond van artikel 5, lid 1 onder b zijn toegestaan, tenzij toepassing is gegeven aan artikel 5, lid 4 sub 1 onder a;
   i het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;

j het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting;
k het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot anders dan ten dienste van de bedrijfsvoering en voor het storten van vuil;
l het opdelen van een reeds bestaand bedrijfsperceel in meerdere bedrijfspercelen.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

1 Het college verleent ontheffing van het bepaalde in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 5 lid 5 van het onderhavige bestemmingsplan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

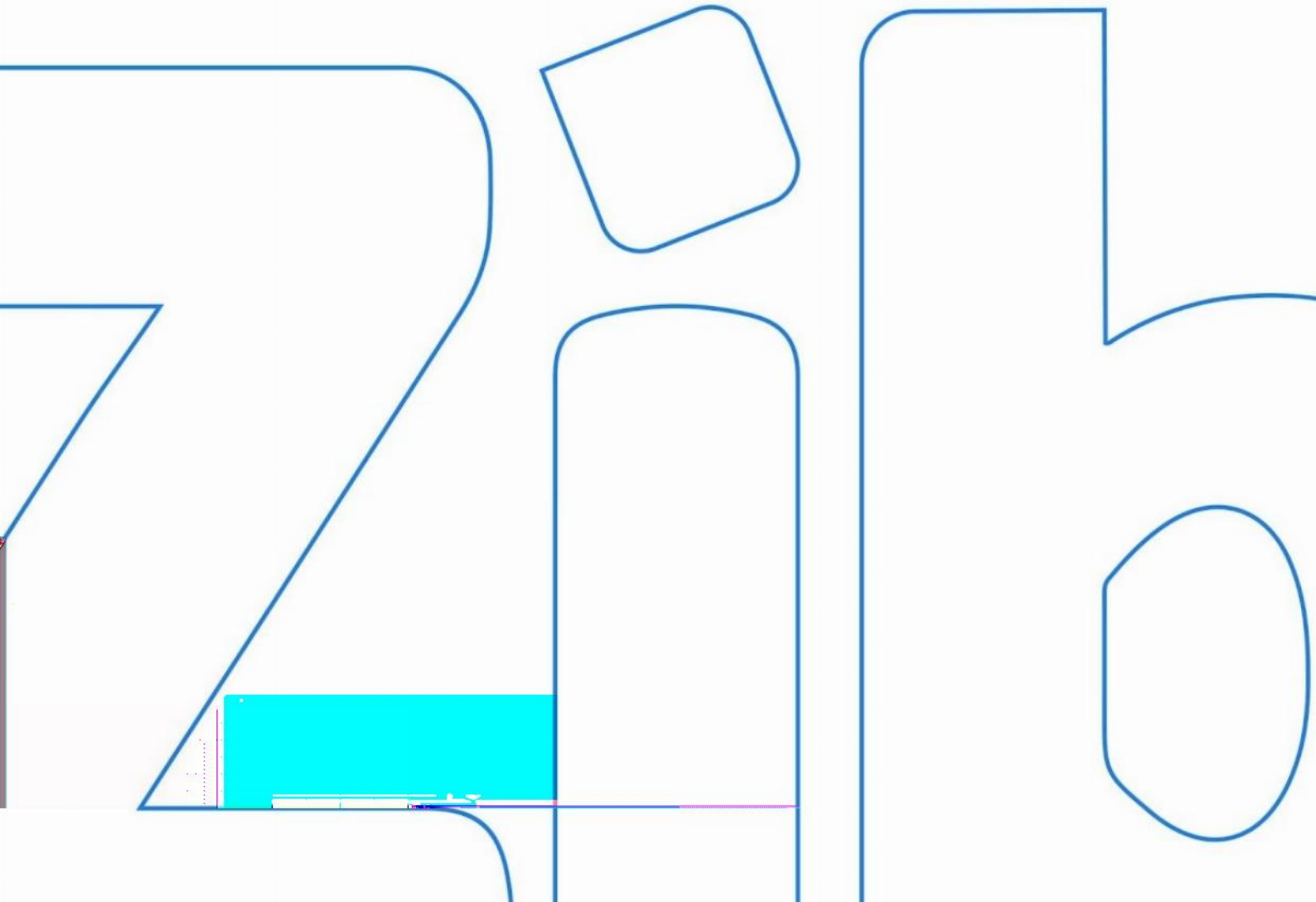
2 Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5, lid 5 onder l en toestaan dat een bestaand bedrijfsperceel in meerdere bedrijfspercelen wordt opgedeeld.

3 De in artikel 5, lid 6 sub 2 vermelde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a de bedrijfssituatie;
b de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c de milieusituatie;
d het straat- en bebouwingsbeeld;
e de verkeersveiligheid.

4 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 5 lid 6, is de volgende procedure van toepassing:
a een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
b het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
d gedurende de in artikel 5, lid 6 sub 4 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

Meetrapport

Object	Woning
Adres	Elzenweg 20
Postcode, plaats	8096RV, Oldebroek
Opdrachtgever	Pleiter Makelaars en Taxateurs
Datum Meetrapport	22-09-2026
Certificaatnummer	1684685



Inhoud

Meetcertificaat 3
Toelichting bij rapport 4
Informatie over het rapport 4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader 4
Bruto vloeroppervlak (BVO) 4
Bruto inhoud 4
Gebruiksoppervlakte wonen 5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte 5
Gebouwgebonden buitenruimte 6
Externe bergruimte 6
Voorbehouden & Aannames 6
Vlakkentekening 7

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Pleiter Makelaars en Taxateurs dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Elzenweg 20
Postcode/plaats	8096RV, Oldebroek
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	21-09-2026
Datum meetrapport	22-09-2026
Certificaatnummer	1684685

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	190,20	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	29,20	M^2
Externe bergruimte	471,80	M^2

Bruto vloeroppervlak	312,20	M^2
Bruto inhoud woning	705,45	M^3

De meting en berekeningen zijn op basis van de ”Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen” en ”Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen” a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, ‘Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden’, inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan ≥4 m² (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m^2;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m^2 of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt: Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m^2;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m^2).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

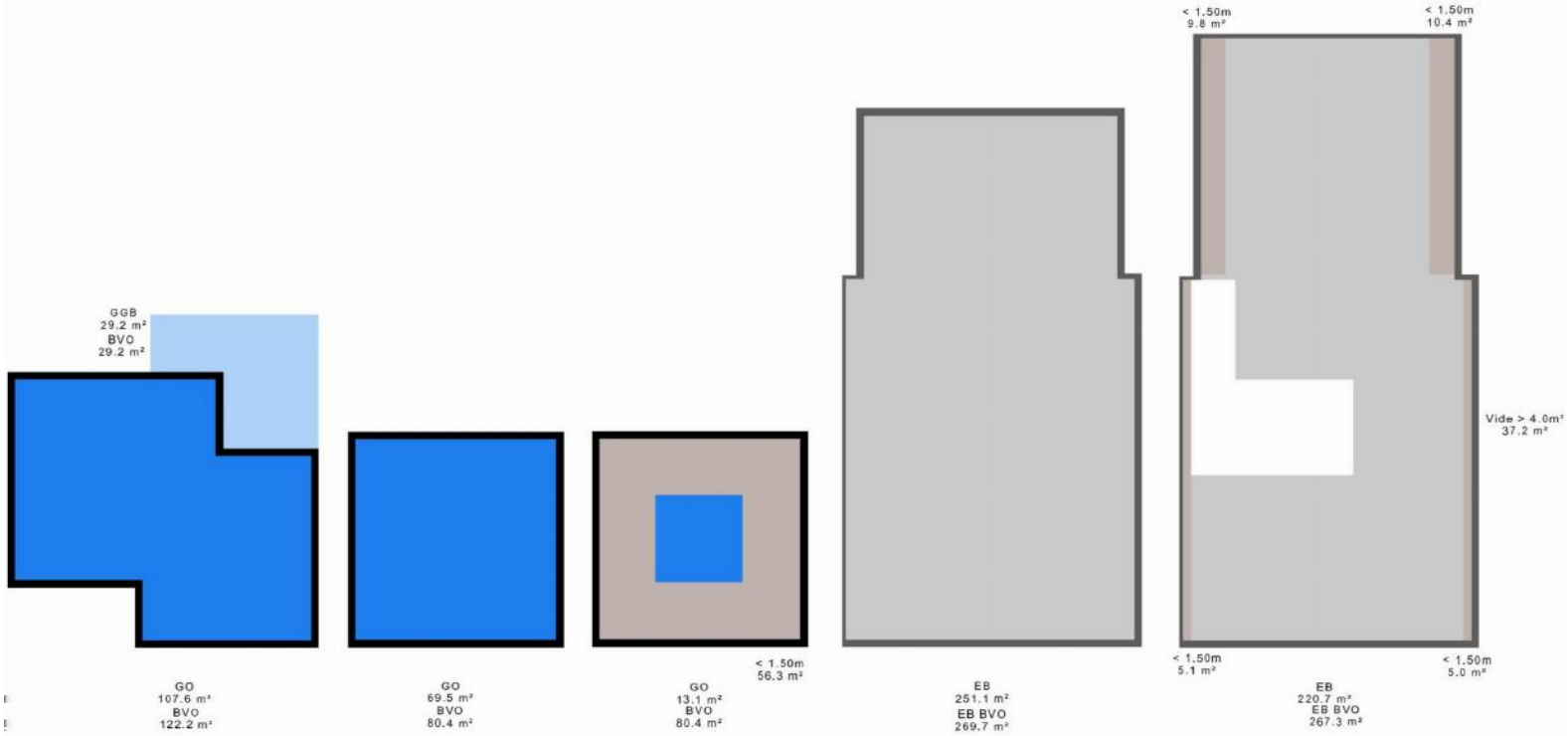
Voorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m²

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Elzenweg 20, 8096RV, Oldebroek met datum: 22-09-2026





GEBRUIKS-OPPERVLAKTE	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE	EXTERNE BERGRUIMTE	VERTICAAL VERKEER/ VIDES/ SCHALMGAT > 4M²	HOOGTE <1,50 M

Informatieplicht
De verkoper van onroerende zaken heeft een informatieplicht, dat wil zeggen dat de verkoper, of in dit geval Pleiter Makelaars & Taxateurs, verplicht is om belangrijke zaken, die bekend zijn bij de verkoper en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Wij kunnen als verkopend makelaar uw vragen desgewenst beantwoorden. Het is verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en andere verplichtingen. Daarnaast is het van belang inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'Lijst roerende zaken' welke wij in de brochure hebben opgenomen.

Onderzoeksplicht
De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met het te kopen onroerend goed. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen 'aankopend makelaar'. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigd. Als koper is het altijd verstandig een bouwtechnisch onderzoek te laten uitvoeren om te weten wát u koopt! Ook is het belangrijk om aandacht te hebben voor eventueel aanwezige houtvernielers zoals boktor en houtworm. Indien u een nieuwe woning wilt gaan bouwen is het voor u als koper belangrijk te weten of de ondergrond geschikt is, het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek geeft antwoord op deze vraag.

Financiering/hypotheek
Voordat u een bod op een woning uitbrengt, is het verstandig inzicht te hebben in de financiële consequenties die de eventuele aankoop van de woning met zich mee kunnen brengen. Ook hiervoor kunt u als koper bij ons terecht. Wij kunnen u doorverwijzen naar een deskundige adviseur, zodat u zich straks geen zorgen hoeft te maken over de financiën met betrekking tot uw woning.

Na de bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Waarborgsom of bankgarantie
Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Notariskeuze
De koper is in principe vrij een notaris te kiezen mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:
• Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
• De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 150,- ex. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.
Verkoop eigen woning
Wanneer u al over een eigen woning beschikt zult u waarschijnlijk benieuwd zijn naar de geschatte verkoopopbrengst. Daarom biedt Pleiter Makelaars & Taxateurs u een gratis indicatie van de waarde van uw bestaande woning aan. Dit kan voor u een grote rol spelen bij een eventuele aankoopbeslissing.

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. NENCLAUSULE De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Pleiter Makelaars en Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek

0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS