VAN MUSSCHER & SONNEVELD

MAKELAARS

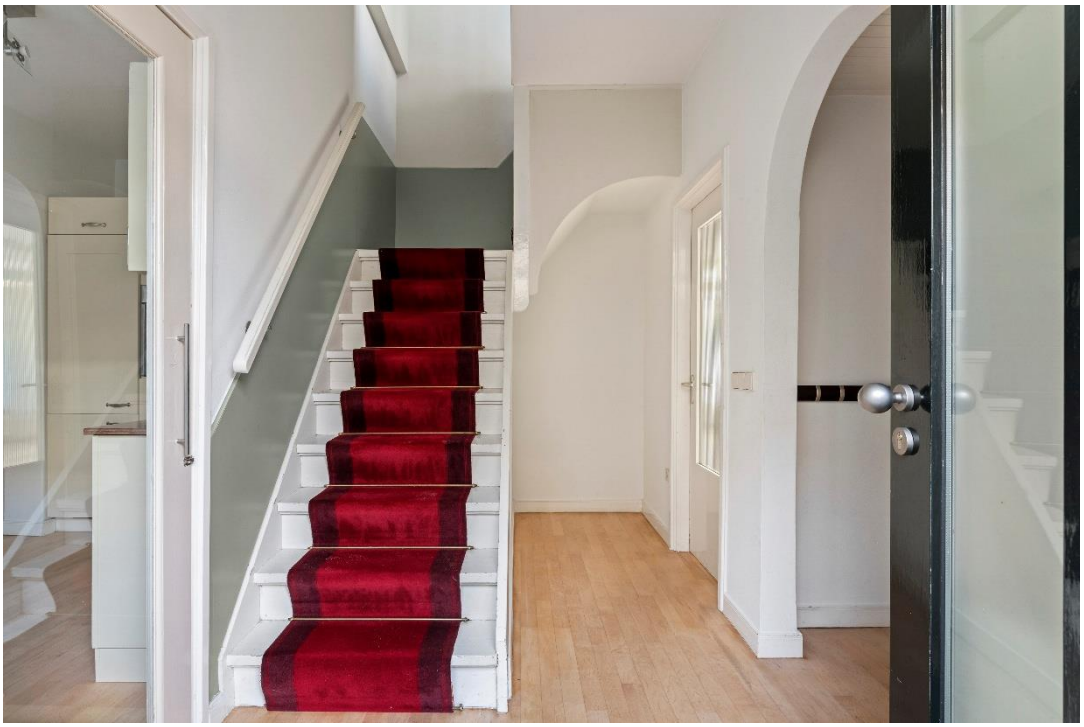


Mariaweg 35 te Oosterbeek

VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek





Hal

VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek





Hal en toilet



Woonkamer

VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek



Woonkamer



VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek




Keuken



Keuken

VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek


Woonkeuken


Woonkeuken met toegang tot de multifuntionele ruimte

VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek


Multifunctionele ruimte op begane grond


Overloop 1e verdieping

VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek



Slaapkamer 1



VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek



Slaapkamer 2



VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek



Badkamer



Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek


Slaapkamer 3


Toegang tot het ruime dakterras

VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek



Dakterras



VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Fotopresentatie
Mariaweg 35 te Oosterbeek



Tweede verdieping

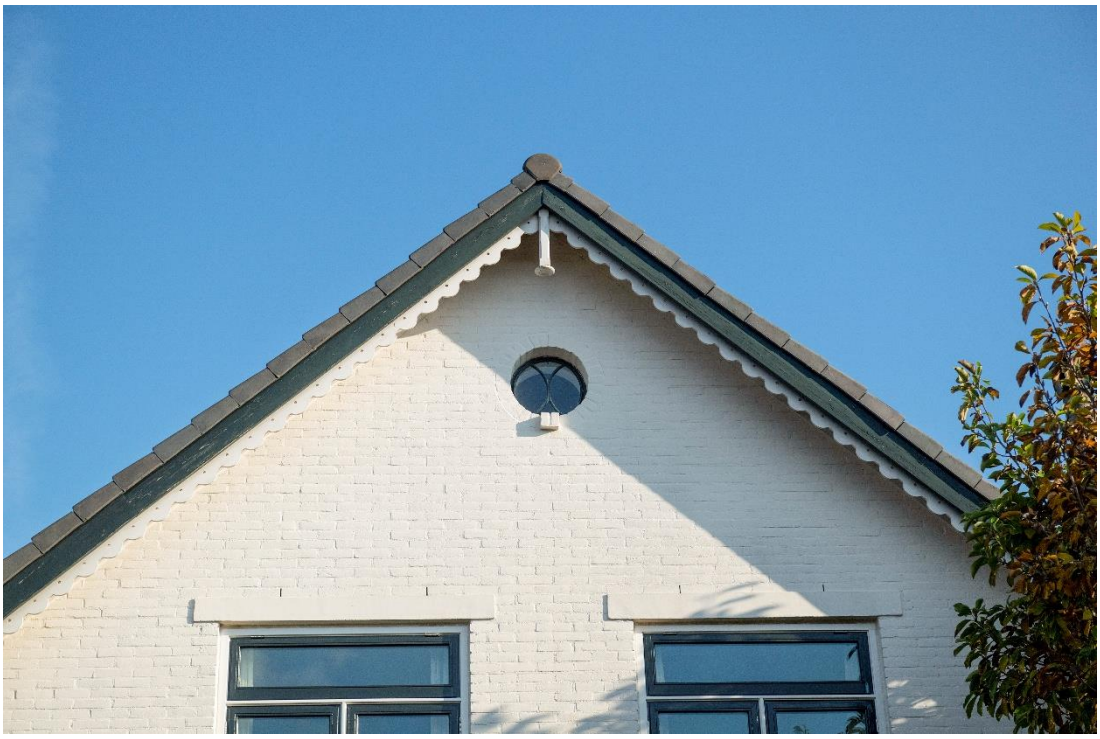


VAN MUSSCHER & SONNEVELD

MAKELAARS

Fotopresentatie

Mariaweg 35 te Oosterbeek





VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Omschrijving
Mariaweg 35 te Oosterbeek

Vraagprijs
€ 650.000 ,-- k.k.

Kadastrale gegevens
Gemeente : Oosterbeek
Sectie : C
Nummer : 4753
Perceel : 201 m²

Een bijzonder charmante 2-onder-1kapwoning met karakter, eigenheid én ruimte voor jouw wensen

Een woonkamer met hoge plafonds en glas-in-lood ramen, drie slaapkamers, een keuken met eetgedeelte, een multifunctionele ruimte op de begane grond en een zonnig dakterras. Aan de Mariaweg 35 woon je met de sfeer van vroeger en het comfort van nu. Een mooie aanvulling is de verwarmde inpandige ruimte van circa 31 m².

Begane grond: via de hal met garderobe, toilet en trap naar boven kom je in de woonkamer. De hoge plafonds en grote ramen geven de ruimte een open en licht karakter. Daarnaast zorgen glas-in-lood ramen, een visgraatparketvloer en de houtkachel met schouw voor een warme uitstraling.

De gezellige woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Quooker met bruiswaterfunctie. Door de lichtkoepel valt er extra daglicht naar binnen. Verder vind je er een trapkast en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de keuken loop je binnendoor naar de garage.

De provisiekelder is bereikbaar vanuit de hal en biedt bergruimte op stahoogte.

Eerste verdieping: op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers en een badkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over een ruime vaste kast en airconditioning. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning biedt toegang tot het ruime dakterras.
De nette badkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en een tweede toilet. Op de overloop is nog een vaste kast aanwezig.

Multifunctionele ruimte: deze verwarmde ruimte van circa 31 m² is bereikbaar vanuit zowel de keuken als van buitenaf en biedt diverse mogelijkheden. Zo kan van deze ruimte eenvoudig een slaapkamer met douche gemaakt worden, waardoor de woning levensloopbestendig wordt. Daarnaast is het ook ideaal voor het creëren van een werkplek aan huis, een fijne hobbyplek of atelier.

Zolder: via een vlizotrap op de overloop bereik je de zolder. Deze geïsoleerde ruimte heeft dakramen, verwarming, internetaansluiting, kantoorverlichting en bergruimte. Door de aankleding kan deze zolder voor verschillende doeleinden gebruikt worden.

Buiten: de woning beschikt over een aangelegde voor- en zijtuin. Boven biedt het ruime dakterras een tweede (verlichte) plek om buiten te zitten met zicht op de groene omgeving en heerlijke privacy. Het terras is zowel vanuit een slaapkamer als via de buitentrap vanuit de tuin bereikbaar.

Omgeving: vanaf de Mariaweg zijn de winkels en dagelijkse voorzieningen van het centrum goed bereikbaar. Ook het NS-station ligt op korte afstand. In de omgeving vind je scholen, sportvoorzieningen, een speeltuintje en een trapveldje. Voor een wandeling kun je terecht in Park Hartenstein en natuurlijk in de diverse, uitgestrekte bossen rondom Oosterbeek. Via de uitvalswegen ben je bovendien vlot op weg richting Arnhem en de snelwegen A12, A50 en A15.

Kenmerken:
- Bouwjaar 1883
- Woonoppervlakte circa 120 m², exclusief de multifunctionele ruimte van 31 m2
- Perceeloppervlakte 201 m²
- Drie slaapkamers
- Energielabel B en acht zonnepanelen
- Aanvaarding in overleg

Past dit huis helemaal bij jouw woonwensen? Plan gerust een bezichtiging!

Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de Lijst van Zaken en Vragenlijst deel B

VAN MUSSCHER & SONNEVELD

MAKELAARS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

NVM

VAN MUSSCHER & SONNEVELD

MAKELAARS

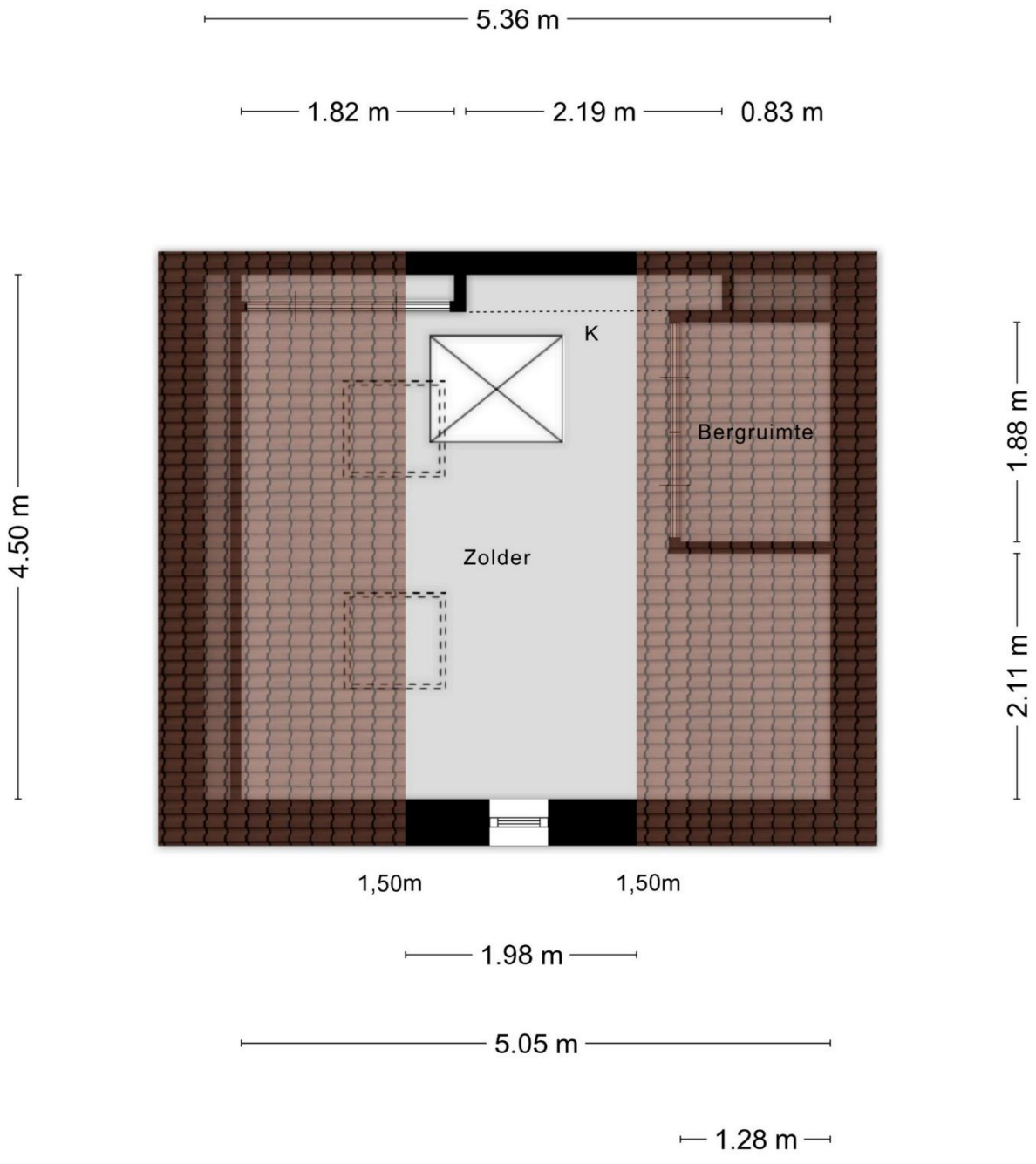


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

NVM

VAN MUSSCHER & SONNEVELD

MAKELAARS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

NVM

VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Veel gestelde vragen

Hieronder vindt u de meest gestelde vragen. Wij verwachten dat het u wat duidelijkheid biedt over bezichtigingen, uw eerste bod, uw aankoop en wat daarop volgt.

- *Bezichtigingen en biedingen*:

De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. Dus ook al bent u de eerste kijker of bieder, dan nog is de verkoper niet verplicht met u in onderhandeling te gaan. Wel heeft de verkopende makelaar de plicht u hierover te informeren. Laat het daarom weten aan de makelaar wanneer u serieus interesse heeft, zodat u weet wat uw positie is.

- *Een onderhandeling*:

U bent in onderhandeling als de verkoper een reactie geeft op uw bod in de vorm van een tegenbod.
Ook kan de verkopende makelaar aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkoper.

- *Bezichtigen en bieden van een andere partij tijdens de onderhandeling*:

Bezichtigingen mogen gewoon doorgaan tijdens een onderhandeling. Een onderhandeling hoeft immers niet altijd tot een verkoop te leiden. Wel kan de verkopende makelaar aangeven tijdens de bezichtigingen dat er een bod 'ligt'. De makelaar zal geen inzicht geven in de hoogte van dit bod. Een belangstellende mag eventueel wel een bod uitbrengen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

- *De definitieve koop*:

Er is pas een overeenkomst als het koopcontract (modelakte opgesteld door de NVM) door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd kan zonder gevolgen de koop ontbonden worden.

Akte getekend op	*Laatste dag bedenktijd(*)*
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag

*behoudens algemeen erkende feestdagen

- *Ontbindende voorwaarden*

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in het koopcontract zijn opgenomen, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van circa 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf de datum van mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Belangrijke informatie

- *Onderhoud en onderzoeksplicht*

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat, geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

- *Aansprakelijkheid*

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn slechts een globale omschrijving van het object en met zorg verzameld. De informatie rust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte informatie. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

- *Koopakte en waarborgsom*

De koopakte wordt opgesteld volgens de modelakte van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom/ bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden bij de notaris te storten.

- *Vrijblijvende aanbieding*

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van de maten die zijn overeengekomen uit de tekeningen/ Kadaster kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hierdoor kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

- Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van de NVM van toepassing.

VAN MUSSCHER & SONNEVELD
MAKELAARS

Informatie

In deze brochure vindt u veel informatie over de woning. Foto's, plattegronden, kadastrale kaart en informatie verstrekt door de verkoper maken het tot een geheel. Uiteraard kan het zo zijn dat u bepaalde vragen hebt die in deze brochure niet worden beantwoord. Bel of mail ons gerust voor nadere uitleg of meer informatie.

Contactinformatie

Kantoor	Van Musscher & Sonneveld Makelaars Utrechtseweg 126 6862 AP OOSTERBEEK 026 339 26 00
Internet	www.vmsmakelaars.nl
E-mail	info@vmsmakelaars.nl

Uw makelaars
Coen Sonneveld
06 506 101 82

Ons kantoor
Karin Janssen
Lilian Mooren
José van Westeneng
Anouc Sonneveld



Graag tot ziens,

Van Musscher& Sonneveld Makelaars

NVM



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oosterbeek
Sectie	C
Perceel	4753

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 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.

	Blijft achter	Kan blijven	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woonkamer				
Gordijnen	●			
Vitrage	●			
Dressoir		●		
Kroonluchter			●	
Thermostaat (Google)		●		
Gang beganegrond ent trap				
Plafondlamp	●			
Kapstok(ken)	●			
Kapstoklamp	●			
Traploper	●			
Gordijn	●			
Spiegel		●		
WC				
Verlichting	●			
Medicijnkastje	●			
Keuken				
Piet Zwart kast (Vaste bovenkast met losse onderkast)		●		
Verlichting plafond		●		
Verlichting aanrecht	●			
Magnetron	●			
Bijkeuken				
Grijze kast met verlichting		●		
Tafel met stoelen		●		
Verlichting Tafel		●		
Garage				
Plafondverlichting	●			
Kastjes wit 3x	●			
Grote slaapkamer voorzijde				
Dekenkist	●			
Nachtkastje	●			
Gordijnen	●			
Vitrage	●			
Kleine slaapkamer voorzijde				
Logeerbed (tweede bed uitschuifbaar)		●		
Bureau		●		
Gordijnen	●			
Vitrage	●			
Kamer achterzijde aan dakterraszijde				
Kleine boekenkast bruin		●		
Gordijnen	●			

	Blijft achter	Kan blijven	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Verlichting plafont	●			
Terras				
8 Plantenbakken		●		
Verlichting	●			
Regenton	●			
Badkamer				
Verlichting	●			
Luxaflex	●			
Zolder				
Bergingbakken (schuin onder de kap)	●			
Kantoorverlichting plafond		●		
Kelder				
Verlichting	●			
Stellingkasten	●			
Algemeen				
Gordijnrails	●			
Rookmelders	●			
Zonnepanelen	●			
Airco in de grote slaapkamer	●			

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam: W.H. van Loenen Martinet
plaats: Oosterbeek
datum:

naam: S.M.J. Loenen Martinet-Eppen
plaats: Oosterbeek
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Vragenlijst over de woning

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

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. 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: Mariaweg 35 6861 DP Oosterbeek

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

Vragenlijst over de woning

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

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?

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

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:

Vragenlijst over de woning

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?
n.v.t.

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
n.v.t.

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming *(bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)*?
n.v.t.

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? **n.v.t.** ☐ ja ☐ nee
Zo ja, hoeveel? €
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? **n.v.t.** ☐ 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 *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?* ☐ ja ☒ nee
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 *(bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?*

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

s. Hoe gebruikt u de woning nu *(bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?* **Alleen als woning**

Vragenlijst over de woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **n.v.t.** ☐ 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?
- **2010 door Kruipruimte-isolatie.nl met Knauf Insulation Supavil Spouwwol**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Komo attest** ☒ ja ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?
- **Mogelijk de garage niet**

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?
- Hoge drukspuit (achtergevel opnieuw geschilderd 2026)

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: ☒ niet bekend
Overige daken: ☒ niet bekend

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? **- In de V tussen ons dak en dat van de buren aan de voorzijde. Is hersteld en verbeterd in 2024**

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? **Zie antwoord bij 'b'**

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

Vragenlijst over de woning

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? **Steenwol**

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?

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)*? **Hout**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? - **Gedeeltelijk** ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? **Willems Schilerwerken Elst (bovenverdieping ladder gebied)**
Overig door verkoper zelf Beneden en boven zonder ladders)

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 (beneden) en HR+ (boven)**

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? - **Op zolder klein rond raam en garage deuren**

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

Zo ja, waar?

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? **Woonkamer, gang en keuken langs de muren zeer licht.**

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?

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen *(bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

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?
- **2010 Purschuim onder de kamervloer door Kruipruimte-isolatiespecialist.nl**

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:

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

Zo ja of soms, toelichting?
- Bepaalde plekken laten vochtdoorslag zien. In 2016 is de aansluiting van buitenmuur op de fundering met teer gedicht. In 2024 is een afdakje over de kelderput gemaakt. Heeft deels geholpen.

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 *(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKOsysteem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?*
CV en Airconditioning

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting *(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):*

Merk en type van de installatie(s):
CV -> Remeha Calenta 40c CWS EEP;
Aircontitioning -> Mitsubishi DXK09Z6-W

Installatiedatum van de installatie(s): **CV: december 2016; Airconditioning juni 2020**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?
CV elke twee jaar

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? **Kemkens Oss**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) *(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?* ☐ ja ☒ nee
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?

Vragenlijst over de woning

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?

☐ elektrisch
☐ warm water
☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? ☒ n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? ☒ n.v.t.

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **8**
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (*De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)*
Op basis van opgeleverde Elektriciteit: tussen 240 Wp. (12,8 m^2)

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?
PV inverter: Growatt; collectoren: Polycrytstalline 8.220-8.245P

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☐ ja ☒ nee Zo ja, welke? **Alleen teruglevering via app Enelogic. Totale opbrengst op scherm converter.**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: **2012**
Installateur: **E^2engergie, zonnepanelen-tekoop.nl**

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

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Vragenlijst over de woning

Jaar: 2025: 822,81 kWh
Gemiddeld opgewekt 821 kWh/jaar in de periode 2020-2025

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **Onbekend**

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Onbekend** ☐ 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?
Maart 2026

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
Maart 2026

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

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd *(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)*? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Nieuwe meter 2022; Renovatie plafont garage leidingen en verlichting 2022

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

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, 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? **Afzuiging keuken; Badkamer** ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **Badkamer vernieuwd 2026**

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting:

Hou oud is dit systeem ongeveer?

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **Nieuw maart 2026**

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? Onbekend

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke niet? Afvoer water WC boven niet optimaal. Geeft enige stuwing in WC beneden.

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? **Ten behoeve van het verbeteren van het verval is de riolering buitenshuis in 2016 geheel vervangen tot aan de centrale put.**

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? **Onbekend**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Vaatwasser nieuw december 2022. Overig onbekend

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)?
☒ ja ☐ nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?
Functioneert goed, Quooker 2024 naast kookwater ook gekoeld of bruiswater. Tevens hiervoor een ontkalkingsinstallatie aangelegd.

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning?
1883

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke en waar?

Vragenlijst over de woning

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? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

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

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
Omgevingsrapportage van de provincie Gelderland is er een arcering te zien. Het betreft de locatie Paul Krugersraat 23. De verontreinigende activiteiten betreffen een hbo-tank (ondergronds) en een kolenopslagplaats. De vervolgactie is een Hbb-cluster-inactie. De beoordeling is potentieel verontreinigd.
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Onbekend. Niet in de periode 2016-2026 ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? **Buiten het eigen perceel**

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 *(denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?*
☐ ja ☒ nee

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 en door welk bedrijf?
- **Alle houtdelen 1999 Jan Lagerwey**
- **Garage houtdelen i.v.m. Wespennesten 2023**

Vragenlijst over de woning

l. 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 of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?*

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
Badkamer uitbouw. Datum onbekend maar voor 2016

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? **Energielabel B. 27 maart 2026**

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 717,68
Belastingjaar: 2026

b. Wat is de WOZ-waarde? € 513.000
Peiljaar: 1 januari 2025

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 393,37
Belastingjaar:

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (*zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? € 552,39
Belastingjaar: 2026

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas:	€
Elektra:	€
Water:	€
Stadsverwarming:	€
Anders: **Energielevering**	€ 300,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	: 1.968
Elektriciteit hoog	kWh	: 1.182
Elektriciteit laag	kWh	: 1.357
Elektriciteit totaal	kWh	: 2.539
Water	m3	: 366
Stadsverwarming	GJ	:

Vragenlijst over de woning

Anders: :

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 2 bewoners

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

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

☐ ja ☐ nee

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

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
Hoe hoog is dan de canon per jaar? €
Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t. ☐ 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
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? *(zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)* ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? Onderhoud Kemkes Oss CV installatie 2 jaarlijks, Quooker garantie tot 16-01-2027

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

13. Extra vragen door makelaarskantoor zelf geformuleerd

..... ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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.

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

Naam: W.H.v. Loenen Martinet
Plaats: Oosterbeek
Datum: 04 november 2026

Handtekening:
.....

Naam: S.N.M. van Loenen Martinet-
Plaats: Oosterbeek Epen
Datum: 04-november 2026

Handtekening:
.....

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:
Adresgegevens:
Telefoonnummer:
E-mailadres: