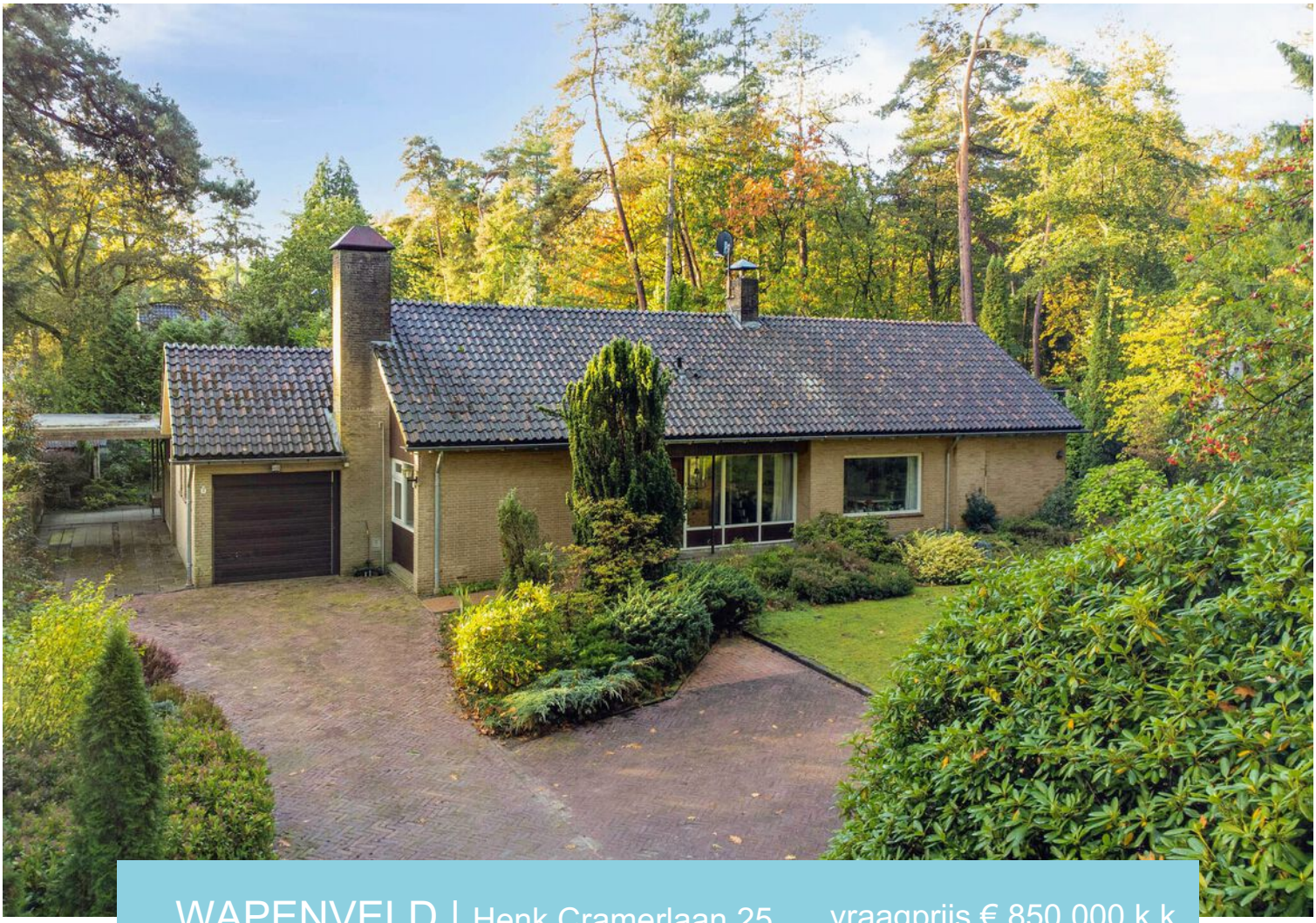
Bosrijk wonen



WAPENVELD | Henk Cramerlaan 25 vraagprijs € 850.000 k.k.

KOLE makelaars

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

NVM

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1962
Soort:	villa
Kamers:	6
Inhoud:	929 m³
Woonoppervlakte:	204 m²
Perceeloppervlakte:	1465 m²
Overige inpandige ruimte:	46 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	60 m²
Externe bergruimte:	6 m²
Energielabel	F
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	dubbel glas



Bosrijk en sfeervol

Sfeervolle vrijstaande jaren '60 woning midden in het groen, op een royaal perceel in Wapenveld Wonen in alle rust, omringd door bos en natuur, met veel ruimte en mogelijkheden. Aan de rand van Wapenveld, in het bosrijke gebied van Wapenveld-Noord, staat deze karakteristieke woning uit 1962. Een woning met sfeer, een prachtige groene ligging en een royaal perceel van maar liefst 1.465 m² met bostuin. Hier ervaart u dagelijks de rust en privacy van het buitenleven, terwijl diverse voorzieningen toch op korte afstand liggen.

Het woonhuis biedt een fijne combinatie van gelijkvloers wonen en extra ruimte op de verdieping. Met twee slaapkamers, een badkamer en een separate werkkamer op de begane grond is de woning uitermate geschikt voor wie comfortabel en grotendeels gelijkvloers wil wonen. De warme uitstraling en authentieke sfeer geven het huis een eigen karakter, terwijl de indeling volop mogelijkheden biedt om het geheel naar eigen wens in te richten.

Wonen aan de rand van prachtige bossen
De ligging is zonder twijfel een van de bijzondere kenmerken van deze woning. Het woonhuis bevindt zich in het bosgebied van Wapenveld-Noord, tussen het dorp Wapenveld en het historische Hanzestad Hattem. In de directe omgeving ligt het prachtige bosrijke landgoed Petrea met zijn fraaie heuvelachtige heidevelden. Een heerlijke omgeving voor liefhebbers van wandelen, fietsen en het buitenleven.

Bovendien biedt de locatie het gemak van alle stedelijke voorzieningen op korte afstand. De stad Zwolle is in circa 15 minuten met de auto bereikbaar is. Apeldoorn ligt op ongeveer een half uur rijden. Zo combineert u de rust van een groene woonomgeving met de nabijheid van stedelijke voorzieningen.

Wapenveld is een gemoedelijk dorp op de Veluwe, gelegen in een aantrekkelijke omgeving tussen bos, heide en het IJssellandschap. Het dorp heeft een eigen dorps karakter en biedt diverse dagelijkse voorzieningen. De omliggende natuurgebieden maken het een fijne plek voor wie graag buiten is en waarde hecht aan rust en ruimte.





Indeling

Begane grond
Via de entree komt u in de hal, voorzien van een karaktervolle estrikenvloer en een toiletruimte met fonteintje. Aan de rechterzijde bevindt zich de woonkamer, die is verdeeld in twee gezellige (zit)gedeelten. De parketvloer en de haard dragen bij aan de warme, huiselijke sfeer. Dankzij deze indeling zijn er verschillende mogelijkheden om een comfortabele zithoek en bijvoorbeeld een aparte lees- of eethoek te creëren.
Vanuit de woonkamer is er een doorgang naar de halfopen keuken. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Ook is er een praktische inbouwkast aanwezig.
Aan de linkerzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een inbouwkast. De badkamer beschikt over een douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er een separate werkkamer met inbouwkasten, ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra bergruimte.

Eerste verdieping
De verdieping heeft een overloop met wastafel en dakramen, een ruime berging en twee slaapkamers, gelegen aan weerszijden van de overloop. Beide slaapkamers hebben veel bergruimte. Deze verdieping biedt daarmee volop mogelijkheden voor logees, hobby's of een eigen plek voor gezinsleden.



































Buitenruimte, garage en bijgebouwen

Rondom de woning ligt de royale bostuin, waar het groen en de natuurlijke omgeving zorgen voor een bijzondere sfeer. Het ruime perceel biedt de mogelijkheid om verschillende plekjes te creëren om te ontspannen, buiten te zitten of van de natuur te genieten.

De aangebouwde stenen garage van circa 3,50 x 10,80 meter is van buitenaf bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel, die via een deur aan de buitenzijde toegankelijk is. Via een trap is de zolder boven de garage bereikbaar, wat extra bergruimte oplevert.
Aan de zijkant van de garage bevindt zich een carport, die aan de achterzijde overgaat in een overkapping. Een fijne aanvulling voor wie behoefte heeft aan beschutte ruimte of extra mogelijkheden voor het stallen van spullen.

Daarnaast staat er een royaal bijgebouw van circa 4,75 x 5,75 meter dat in gebruik is als biljarthuis. Een kleinere houten berging is er voor tuingereedschap en overige tuinbenodigdheden.

















Begane grond



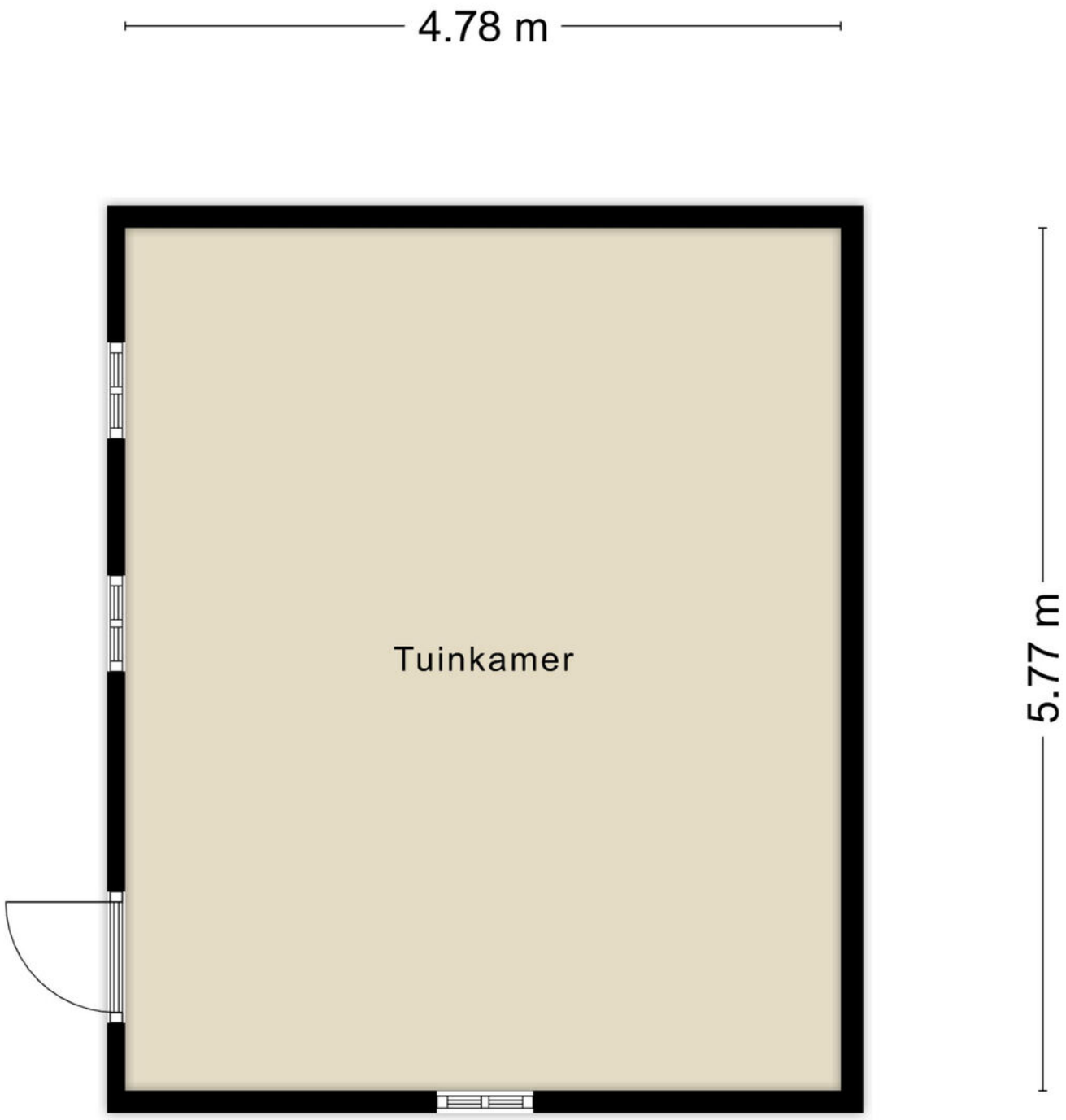
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



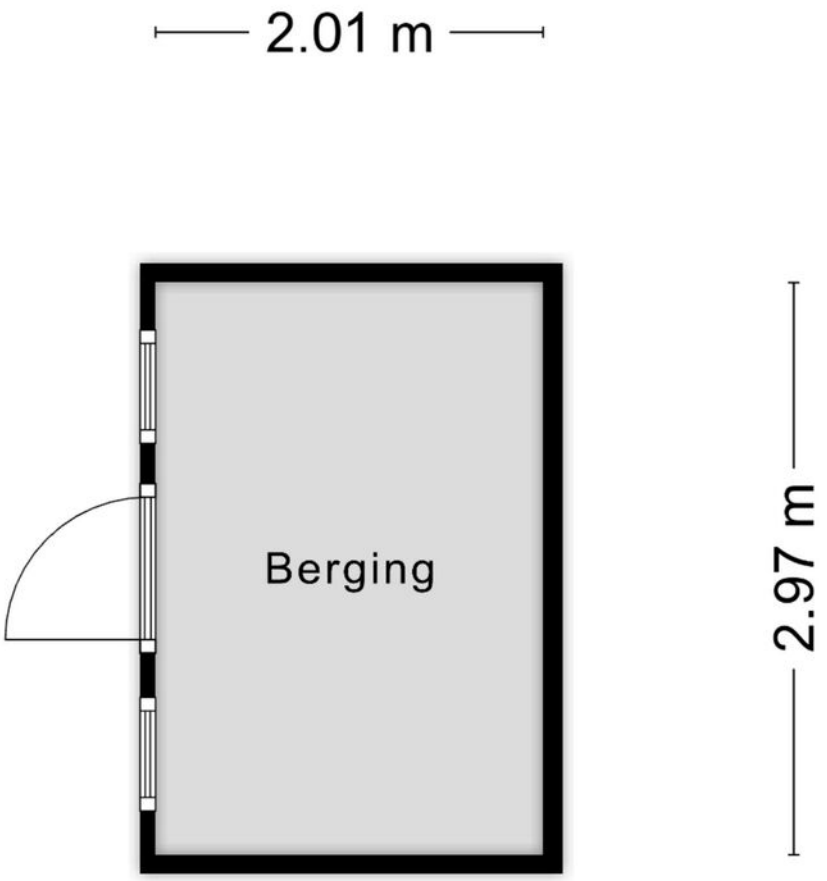
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw



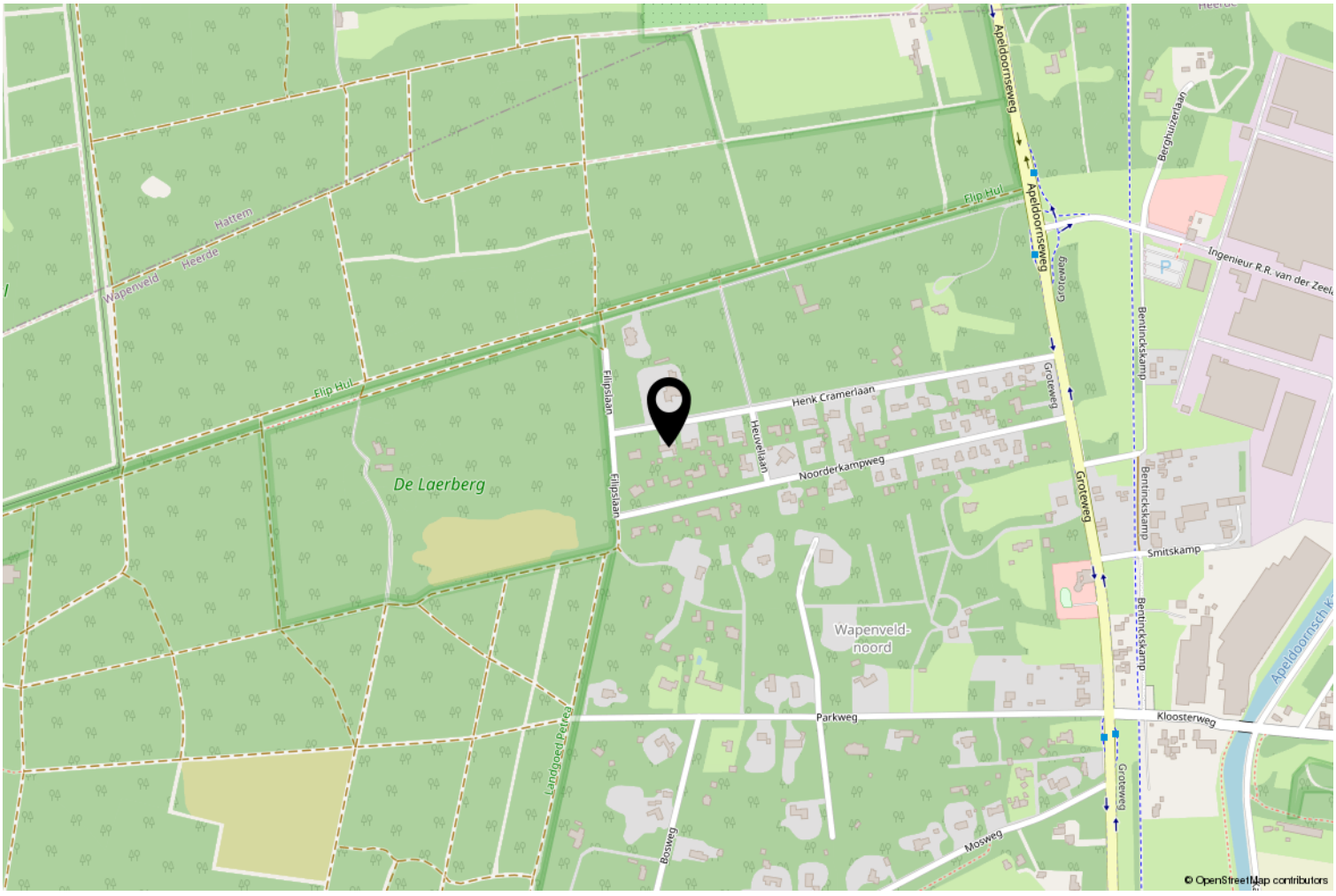
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

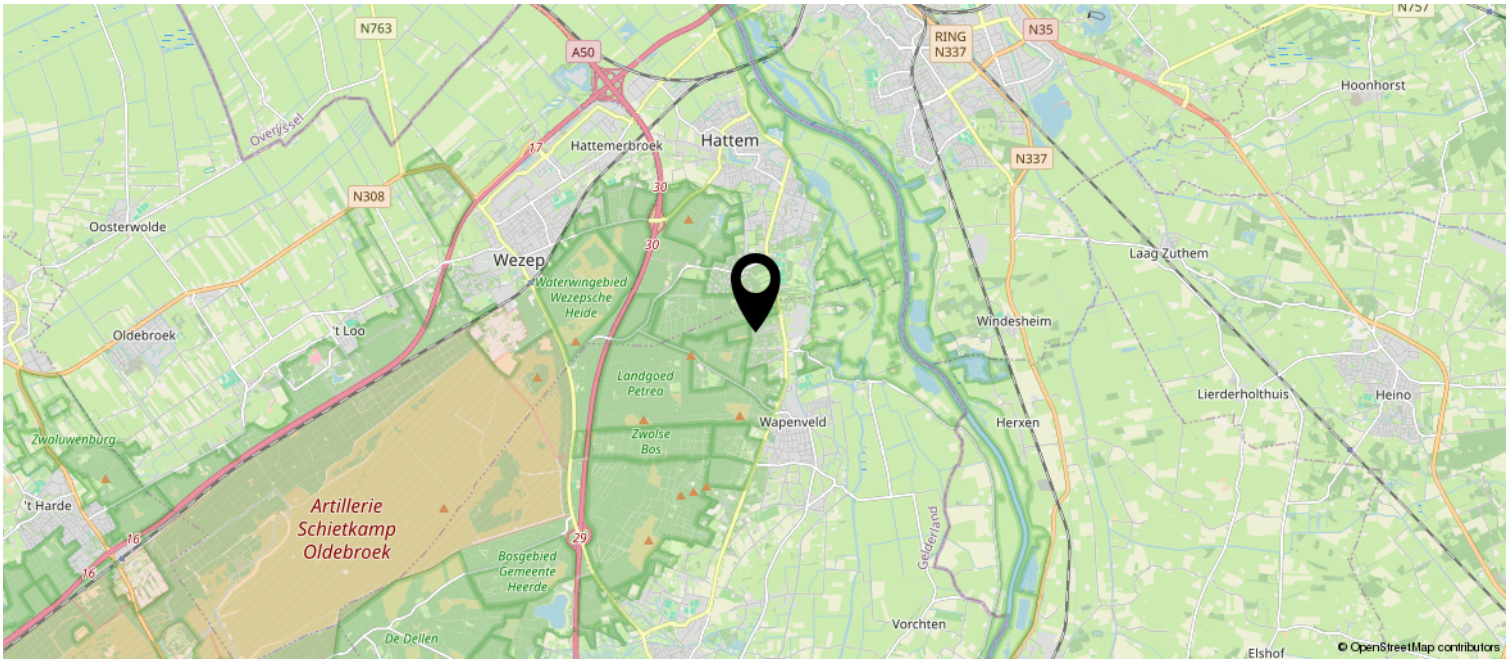
Berging



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

Locatie
op de kaart





Wonen in Wapenveld

Het dorp
Het dorp Wapenveld behoort tot de gemeente Heerde en vormt de verbinding tussen de Veluwe en de IJssel. De naam Wapenveld is afkomstig van 'wapel' en dat is een oud woord voor moerasachtig, laaggelegen gebied. Wapenveld ligt dan ook op het laagste puntje van de Oost-Veluwe.

Wapenveld is prachtig gelegen tussen de rivier de IJssel en de bossen en heidevelden van de Veluwe. De kern van het dorp bestaat uit woningen en winkels, het grootste deel is gebouwd rond 1960. Het centrum bevindt zich aan de Klapperdijk. Ten oosten van het dorp zijn er glooiende weilanden die doorlopen tot aan de IJssel en ten westen de uitgestrekte bossen. Wapenveld is een actieve gemeenschap met diverse sportverenigingen en een actieve ondernemersvereniging. Het is dichtbij de Hanzesteden Hattem en Zwolle gelegen. De snelwegen A 28 en A 50 zijn binnen 10 minuten bereikbaar.

Outdoor activiteiten
De natuur in en rondom Wapenveld heeft veel te bieden. De gebieden lenen zich perfect voor een wandeling, een fietstocht, sport of dagrecreatie. Voor outdoor activiteiten kunt u terecht bij Vrieze's Erfgoed. Hier kunt u bijvoorbeeld gaan kanovaren en kinderen kunnen hier vlotten bouwen.

Veel te bieden
Met een unieke mix van natuur en steden om de hoek is Wapenveld een bijzondere plek om te wonen. Of u nu een gezellige avond uit wilt in Zwolle of Apeldoorn of juist van de rust wilt genieten op de Veluwe: Wapenveld biedt het u!



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Henk Cramerlaan 25



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerde
Sectie	A
Perceel	2226

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Biljarthuis	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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

Woning

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

Doel vragenlijst

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

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

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

Gegevens over de woning en de verkoper:

a. Adres te verkopen woning:	Henk Cramerlaan 25, 8191JD, Wapenveld-Noord
b. Bent u de huidige bewoner? *Indien er 'nee' is geantwoord, zal in de koopakte het volgende artikel worden opgenomen:* *Geen zelfbewoning:* *Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden.* *Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.*	Nee
c. Sinds wanneer bent u eigenaar/ bewoner?	Executeur sinds 21-11-2025 (overlijden moeder)
d. Is deze verkoop onder voorbehoud van toestemming van de rechter of derden? *(bijv. van de rechter bij curatele, onder bewindstelling, minderjarige eigenaren of toestemming van derden zoals curator, erfverpachter, Vereniging van Eigenaren of de bank/hypotheekhouder)*	Nee

1. Eigendomsrechten

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Zo ja, welke? En hoe is dit vastgelegd?	Nee

Zijn er mondelinge afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? *Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren toezeggingen, erfafscheidingen, muur uitbouw, onderhoud, overpad)*	
b. Heeft u grond van derden in gebruik? *(Indien dit eventueel het geval is, dan zijn deze afspraken persoonsgebonden. Verkoper kan koper niet voortzetting van het gebruik garanderen, koper dient zelf voor aankoop te informeren over de mogelijkheid van overname van de afspraken.)* Zo ja, welke grond?	Nee
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)? (In de praktijk kunnen de feitelijke erfgrenzen afwijken van de officiële grenzen. Koper wordt tevens geadviseerd om zelf te onderzoeken of de erfgrenzen kloppen of dit te laten uitmeten door het Kadaster).* Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	Nee, mij niet bekend
d. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk)	Hekwerk in principe 50/50 met de buren
e. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? Zo ja, graag nader toelichten:	Nee
f. Is er sprake van verkoop van een gedeeltelijk perceel? (Voor koper zijn er dan extra kadaster kosten i.v.m. uitmeting van het perceel door het kadaster. Bij verkoop van een gedeeltelijk perceel is verrekening wegens onder/overmaat uitgesloten.)	Nee
g. Hoort er bij de woning een gemeenschappelijk terrein of mandeligheid? (bijv. een gemeenschappelijke tuin of weg)	Nee
h. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Zo ja, welke? Zijn deze beschreven? *(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)? Voor de letterlijke tekst van eventuele bepalingen wordt verwezen naar het Bewijs van Eigendom en onderliggende akten en bij appartementen naar de bepalingen in de reglementen en de splitsingsakte.*	Nee
i. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie of zijn deze te verwachten *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?* Zo ja, welke is/zijn dat?	Nee

2. Publiekrechtelijke bepalingen

a.	Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
b.	Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Zo ja, waarom?	Nee
c.	Zijn er door de brandweer, overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Zo ja, welke en door wie?	Nee
d.	Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Zo ja, hoe lang nog?	Nee
e.	Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
f.	Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? *In dat geval kunnen er beperkingen zijn bij verbouw/ aanbouw of renovatie*	Nee
g.	Zo ja, welke onderdelen vallen onder het monument?	
h.	Is er volgens het bestemmingsplan/ omgevingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
i.	Staan er beschermde of monumentale bomen op het perceel?	Nee
j.	Heeft het perceel een woonbestemming of een afwijkende bestemming? (bijv. een bedrijfs, recreatieve of agrarische bestemming) Koper dient zelf onderzoek te doen inzake omgevingsplan en bouwmogelijkheden!	☒ woonbestemming ☐ andere bestemming, namelijk:
k.	Zijn u wijzigingen bekend t.a.v. het bestemmingsplan/ omgevingsplan? *(koper heeft hierin ook een eigen onderzoeksplicht en dient dit te informeren bij de gemeente) Koper wordt geadviseerd om voor aankoop bij de gemeente zich te laten informeren over het omgevingsplan en eventuele wijzigingen daarin.*	Nee
l.	Hoe gebruikt u de woning nu *(bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?* Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	☒ woning ☐ praktijk ☐ anders, namelijk Ja
m.	Is er een paardenbak op het perceel aanwezig? Zo ja, is er een vergunning voor verleend?	Nee
n.	Is voor de woning de vereiste vergunning verleend?	Ja
o.	Zijn voor de eventueel aanwezige bijgebouwen de vereiste vergunningen verleend? *(Koper dient dit ook zelf te controleren bij de gemeente)* Zo ja, welke?	Ja waar nodig, het biljarthuis is in 1997 met vergunning gebouwd; mbt het houthok en de houten berging voor tuingereedschap heb ik geen informatie kunnen vinden
p.	Zijn er nog andere publiekrechtelijke bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het waterschap?	Nee

q.	Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € Duur:	Nee
r.	Is er sprake van onteigening?	Nee

3. Huur

a.	Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of gehuurd of bij anderen in gebruik? Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst **met een persoon of de Gemeente?** Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	Nee
b.	Zijn er huur- of leaseovereenkomsten afgesloten, bijv. voor CV-ketel, geiser of zonnepanelen? *(Tenzij in de onderhandelingen en in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, geschiedt de verkoop onder de voorwaarde dat de gehuurde apparaten achterblijven en koper deze huurcontracten overneemt.)*	Nee
	Zo ja, zijn deze overdraagbaar aan de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.* Hoe lang lopen de contracten nog, wat is de huur/leaseprijs per maand en wat is de eventuele afkoopsom? Huur/leaseprijs per maand: Afkoopsom: Duur:	Nvt

4. Gevels

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1962
b.	Wat is de bouwaard van de buitengevels van de oorspronkelijke woning (steens, spouwmuren, houtskelet) en van eventuele aanbouwen?	Spouwmuren
c.	Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nee, bij ons weten niet
d.	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?	Nee, niet dat wij weten
e.	Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	Nee, niet dat wij weten

5. Dak(en)

a. Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	De dakbedekking van het platte dak van de uitbouw van de garage is in ca. 2024 volledig vernieuwd
Platte daken:	2 jaar
Overige daken:	Nvt
b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Ja, voorafgaand aan de vernieuwing van de dakbedekking van de uitbouw van de garage
c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, knallende dakplaten, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar? *Unidek dakplaten kunnen tikken/ knallen, ondanks dat verkoper het niet heeft gemeld.*	Nee
d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Zie onder 5a
e. Zijn de hemelwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee

6. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt *(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)*?	Hout
b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Rond 2023
c. Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	Fa. Suiker & Prudon, Hattem
d. Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting:	Ja
e. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Ja

7. Vloeren, plafonds en wanden

a. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton, gemetseld, NeHoBo-vloer etc.?)	Hout
b. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	Nee, niet dat wij weten
c. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op Zo ja, waar? de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee, niet dat wij weten
d. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Zo ja, waar?	Nee, niet dat wij weten
e. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen *(bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?* Zo ja, waar? En is dit gerepareerd?	Nee, niet dat wij weten

f. Ten aanzien van stucwerk, behang, vloerbedekking, plavuizen, parket e.d.: lopen deze ook achter/onder eventuele kasten e.d. door?	Parket woonkamer loopt onder de kasten door
g. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? *(i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd)*	Ja
h. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	Nee, ons niet bekend
i. Ten aanzien van vloerbedekking, parket e.d.: is deze direct over de hoofdvloer heen gelegd of ligt er nog een andere vloer onder? *(bijvoorbeeld laminaat gelegd over plavuizen)*	Volgens mij direct over de dikke dwarsbalken
j. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? *(zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen)*	Niet dat ik weet

8. Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?	Nee
b. Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar is het kruipluik?	Ja, achter de voordeur en in de slaapkamer naast de badkamer
c. Is de kruipruimte (of indien aanwezig kelder of souterrain) het hele jaar droog? Zo nee of meestal, toelichting:	Ja
d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? e. Zo ja of soms, toelichting?	Er is geen kelder
f. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Nee

9. Verbouwingen, verbeteringen en gebreken

a. Zijn er verbouwingen of aanbouwen en/of bijbouwingen *(zoals schuur, garage, overkapping)* geweest in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaar en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Aanbouwen: ja, dat zijn: 1. Aan de woonkamer, ca 1968 en 2. Aanbouw aan de garage, datum ? Beide lang geleden uitgevoerd
b. Hebt u zaken zelf in uw woning verbouwd? Zo ja, welke?	Nee
c. Zijn er nog (andere) verbeteringen of vernieuwingen uitgevoerd aan de woning? *(zoals nieuwe vloeren, plafonds, stucwerk, kozijnen, dubbele beglazing, goten, riolering, elektraleidingen, loden leidingen, groepenkast etc.)*	Aanbrengen dubbele beglazing Afvoer toilet in badkamer loopt via gresbuis, die jaren geleden gelekt heeft, is gerepareerd
d. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
e. Heeft u lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)?	Niet bekend

f. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? *(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal, Manta of Flevo. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)* Zo ja, waar?	Niet bekend bij ons
g. Is er sprake van betonaantasting en/of zichtbare wapening bij bijvoorbeeld de onderzijde van de begane grond vloer, lateien, balkons of een betonnen dak?	Niet bekend bij ons
h. Zijn er reparaties of kosten waar de koper binnen enkele jaren mee geconfronteerd zou kunnen worden?	Dat lijkt mij onwaarschijnlijk
i. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de woning of aan de bijgebouwen die nog niet zijn benoemd? *(zoals houtrot deuren, kozijnen of boeiboorden, lekkages of vochtproblemen/ schimmel, verstoppingen, problemen met fundering, vloeren, plafonds, muren of dak, houtworm/ houtvernielers, zwammen etc..)* Zo ja, welke?	Nee, bij ons niet bekend
j. Zijn er de laatste jaren gebreken hersteld of reparaties uitgevoerd? *(bijv. verhelpen lekkages of verstoppingen, reparaties aan kozijnen, herstel of platte daken)* Zo ja, welke en wanneer?	Platte dak garage vernieuwd Lekkage toilet badkamer is gerepareerd in kruipruimte
k. Is er onlangs een bouwtechnische keuring uitgevoerd? Zo ja, kwamen hier bijzonderheden naar voren? *Een bouwtechnische keuring geeft geen garantie op onzichtbare gebreken. Koper heeft een onderzoeksplicht en kan tevens voor eigen rekening en risico een bouwtechnische keuring uit laten voeren.*	Nee

10. Isolatie woning

a. Zijn de **gevels tijdens de bouw** geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Later zijn de spouwmuren van de beide slaapkamers aan de achterzijde geïsoleerd Er is geen certificaat of bewijs voor zover wij weten
b. Is er sprake van volledige gevelisolatie? Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Nee Alle delen behoudens de beide slaapkamers aan de achterzijde
c. Is het **dak** tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	 Nee Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Nvt
d. Is er sprake van volledige dakisolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Nee
e. Is er sprake van isolerende ***beglazing in de woning***? Zo ja, welk type glas *(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welk type glas er is geplaatst)?*	Dubbele beglazing aanwezig Het type glas is mij niet bekend

f. Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Ja, voor zover ik weet wel
g. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas *(denk aan lekke ruiten)?* Zo ja, waar?	Nee, hebben wij niet gezien
h. Is er sprake van **vloerisolatie**? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige vloerisolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Nee
i. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welk label?	Ja, energielabel F, datum registratie 20-7-2020, geldig tot 20-7-20230

Isolatie aanbouwen en bijgebouwen

j. Zijn de gevels van de eventuele aanbouwen (berging/ bijkeuken) geïsoleerd? Zijn de gevels van de eventuele bijbouwen (garage/ schuur) geïsoleerd?	Nee Nee
k. Zijn de daken van de eventuele aanbouwen (berging/ bijkeuken) geïsoleerd? Zo ja, hoe? l. Zijn de daken van de eventuele bijbouwen (garage/ schuur) geïsoleerd? Zo ja, hoe?	Nee Nee
m. Zijn de vloeren van de eventuele aanbouwen geïsoleerd? Zijn de vloeren van de eventuele bijbouwen (garage/ schuur) geïsoleerd?	Nee Nee
n. Is er sprake van isolerende beglazing in de aanbouw? Is er sprake van isolerende beglazing in het bijgebouw?	Ja Nee

11. Installaties en aansluitingen

a. Heeft de woning alle normale aansluitingen? (elektra, water, gemeentelijk riool en gas)	Ja
b. Hoe wordt uw woning verwarmd of gekoeld? *(bijvoorbeeld cv-installatie, WKO-systeem (Warmte Koude Opslag), (hybride) warmtepomp, airconditioning, pelletkachel dan wel een andere installatie)?*	cv-installatie i.c.m de hout gestookte gesloten haard
c. Merk van de installatie(s): Type(nummer) van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s): Naam installateur die het geïnstalleerd heeft:	Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 A, 2023 Datum ?, ws. 2023 of 2024 Fa. Koller Hattem BV
d. Is er een rookkanaal aanwezig? Zo ja, in welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd en door wie? Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja Onbekend 2025, er werd geregeld hout gestookt Goed, metselwerk schoorsteen buiten matig

e. Hoe geschiedt de warmwater voorziening? *(bijvoorbeeld cv-installatie, geiser, boiler, close-in boiler dan wel een andere installatie)?*	Via de cv-installatie en via de close-in boiler in de slaapkamer naast de keuken
f. Is/zijn de installatie(s) eigendom? Zo nee, toelichting *(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs of overnameprijs vermelden.*	Ja
g. Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden en gecontroleerd? Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend en CO-vrij gecertificeerd bedrijf? Zo ja, door wie?	2025 Ja, Fa. Koller Hattem BV
h. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) *(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?* Zo ja, wat is u opgevallen?	Nee, niet dat wij weten
i. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke? Of in het geval van vloerverwarming: zijn er delen van de vloer die niet warm worden?	Nee, niet dat wij weten
j. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar en welke?	Nee, niet dat wij weten
k. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Zo ja, waar?	Nee, niet dat wij weten
l. Heeft u vloerverwarming in de woning? Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? In welke vertrekken bevindt zich de vloerverwarming?	Nee
m. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee

12. Zonnepanelen

a. Heeft de woning zonnepanelen? Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Zijn de zonnepalen eigendom, worden die gehuurd of geleased? Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Is het leasecontract afgekocht? Zo ja, dan overnamecontract geven.	Nee
b. Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	Nvt
c. Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (*De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)*	
d. Functioneren alle zonnepanelen?	Nvt
e. Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Nvt
f. Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Zo ja, welke?	Nvt
g. In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur:	Nvt

h. Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh:	Nvt
i. Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Nvt
j. Is er subsidie aangevraagd? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	Nvt

13. Elektrische installatie

a. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd *(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)*? Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Ja, o.a. 3-fasen aansluiting
b. Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Zo ja, welke?	Nee, ons niet bekend
c. Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	7 groepen
d. Aantal krachtstroomaansluitingen:	1
e. Is er een 3-fase aansluiting aanwezig?	Ja
f. Hoeveel aardlekschakelaars zijn er aanwezig?	Geen
g. Is er nog oude/ katoenen bedrading (geheel of gedeeltelijk) aanwezig?	Nee, bij mijn weten niet aanwezig
h. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Zo ja, blijft deze achter?	Nee

14. Overige installaties

a. Is er mechanische ventilatie, een *WTW-systeem* of een soortgelijk systeem aanwezig? Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Wat is het bouwjaar? Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Welke ruimte(n) zijn voorzien van mechanische ventilatie?	Nee
b. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig die achterblijft? (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*) Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Nee
c. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals grondwaterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonneboiler, etc.) Zo ja, door wie zijn deze aangelegd? En wat is het bouwjaar?	Alarm is kennelijk aanwezig maar werd door mijn moeder vrijwel niet gebruikt Onbekend Onbekend
d. Zijn er rookmelders (verplicht vanaf 1-7-2022) op ieder verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Mij niet bekend
e. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel?	Ja, in de hoek van de aanbouw

f.	Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Ja

15. Sanitair, riolering en keuken

a.	Hoe oud is de badkamer?	30+ jaar
b.	Hoe oud is het overige sanitair?	Toilet begane grond 1962, boven moderner sanitair
c.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Nee
d.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Ja
e.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Zo ja, welke?	De afvoer van het toilet in de badkamer heeft gelekt aantal jaren geleden, dat is destijds gerepareerd
f.	Indien u geen aansluiting op het gemeenteriool hebt, is er een voorziening, zoals een septictank, zinkput, beerput, gierkelder of dergelijke aanwezig? Zo ja, wat is er aanwezig? waar bevinden ze zich? zijn ze nog in gebruik? hoe dient dit te worden onderhouden? Is er een bewijs van sanering?	Er is aansluiting op het gemeenteriool. De 3 oude voorzieningen zijn niet meer in gebruik, dat zijn: 1. een beerput midden voor het huis (tussen voordeur en kozijn); 2. één in het driehoekige perk aan de voorkant vd woning; 3. één achter het huis bij het houthok
g.	Van welk jaar dateert de keukenopstelling? Van welk merk is de keuken?	Ca 1996 Bruynzeel
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Niet bekend bij ons Inductieplaat werkt goed, de bediening van de combi oven vertoont uitval van enkele functies
i.	Heeft u een kokendwaterkraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren? Hoe oud is deze kraan?	Nee

16. Asbest

a.	Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op de woning</u> aanwezig (bijvoorbeeld een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord/ plaatje bij oude cv-ketels/gaskachels, asbest dakbeschot, vensterbank, kit bij afdichting deuren e.d.)? *Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.* Zo ja, welke en waar?	Ja Aan de binnenkant van het verwarmingshok is een plaats asbest bevestigd. De originele afvoerbuizen in de kruipruimte zijn gresbuizen en zijn mogelijk asbesthoudend. Verder asbest niet waargenomen, maar wel mogelijk gezien het bouwjaar.
b.	Zijn er asbesthoudende materialen <u>in/op het bijgebouw(en)</u> aanwezig (*bijvoorbeeld asbestgolfplaten, asbest dakbeschot, plafondplaten e.d.*)? *Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen* Zo ja, welke en waar?	Nee, mij niet bekend
c.	Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? *Dit kan namelijk asbest bevatten*	Nee, mij niet bekend

d. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Of een asbest druppelzone doordat er asbest daken zijn (of zijn geweest) zonder goot?	Nee, mij niet bekend

17. Bodem

a. Is de grond of het bodemwater verontreinigd?	Nee, mij niet bekend
b. Is de grond of het bodemwater van een perceel in de directe omgeving verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee, mij niet bekend
c. Heeft er wel eens bodemonderzoek plaatsgevonden in uw grond of in de directe omgeving? *(Een ontkennend antwoord is geen garantie, koper heeft hierin een eigen onderzoeksplicht en kan dit informeren bij de Provincie)* Zo ja, graag toelichten.	Nee, mij niet bekend
d. Is er een olietank of brandstoftank aanwezig of aanwezig geweest? Zo ja, is deze gesaneerd/ verwijderd? Als deze is gesaneerd, waar is de olietank/ brandstoftank op het perceel gesitueerd? Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Ja Olietank is afgevuld met zand. Ligt halverwege links van de oprit vanaf de straat gezien. Misschien wel, maar dat moet dan ergens in de woning liggen.

18. Flora en fauna

a. Is er sprake van overlast door (on)gedierte *(denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, insecten etc.)*of beschermde diersoorten (*zoals vleermuizen, boerenzwaluw, huismussen etc.)* in of (rond)om de woning*?* Zo ja, waar?	Nee, mij niet bekend
b. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Zo ja, waar? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Zo ja, wanneer en door welk bedrijf is dit gedaan en is er een certificaat van?	Nee, mij niet bekend
c. Is er een Japanse duizendknoop of een andere invasieve plant 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*). In de hele gemeente Heerde en omgeving komt verspreid Japanse Duizendknoop voor.	Nee, mij niet bekend

19. Woonomgeving

a. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw buren of woonomgeving? *(bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeershinder)*. Zo ja, welke?	Ja, uitstekende verstandhouding met de buren
b. Wat is de gezinssamenstelling van de buren?	Nr. 23 echtpaar; nr. 10 en 27 gezin met jonge kinderen

c. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? Zo ja, welke? *(bijv. bouwplannen buren, nieuwbouw in directe omgeving, veranderingen in het uitzicht of de verkeerssituatie). Verkoper en makelaar kunnen niet garanderen dat er in de toekomst geen wijzigingen zullen plaatsvinden in uitzicht, verkeer of bebouwing. Koper wordt daarom geadviseerd om altijd bij de gemeente hierover informatie in te winnen*	Nee, mij niet bekend
d. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen?	Geen overige bijzonderheden

20. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	€ 939,55 Belastingjaar: 2025
b. Wat is de WOZ-waarde?	€ 817.000 Peildatum: 1-1-2025
c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ ? Belastingjaar:
d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	Rioolheffing € 190,20 Afvalstoffenheffing € ? Belastingjaar: 2026
e. Wat is uw jaarverbruik van het afgelopen jaar voor gas/ elektriciteit en water? Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning het afgelopen jaar?	Gas m3 : is opgevraagd, volgt Elektriciteit hoog kWh : is opgevraagd, volgt Elektriciteit laag kWh : is opgevraagd, volgt Elektriciteit totaal kWh : is opgevraagd, volgt Water m3 : 57 Aantal bewoners: 1
f. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: Hoe hoog is dan de canon per jaar? Heeft u alle canons betaald? Is de canon afgekocht? Zo ja, tot wanneer?	Nvt
g. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	Ja Nee

21. Belastingen en subsidies

a. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Zo ja, toelichting:	Ja, ca. 2021 door externe partij ovv mijn moeder
b. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Zo ja, welke?	Nee
c. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing *(bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend*	Nee

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

22. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? *(zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, Woningborg, SWK, apparaten, installaties etc.)* Zo ja, welke?	Nee, mij niet bekend Mogelijk nog garantie op de automatisch deuropener merk Hörmann, die is nl. recent nog vervangen

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

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.

ONDERTEKENING

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

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
Kole Makelaars
Eperweg 1
8181 ET Heerde

Het kopen van deze woning

Heb je deze informatiebrochure gelezen, dan is de volgende stap een bezichtiging. Heb je de bezichtiging gehad en ben je zover dat je deze woning wilt kopen, dan doe je een bod. Als alle voorwaarden en besproken zijn en er is prijsovereenstemming, dan wordt er een koopakte gemaakt en getekend. Let op: een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.
Het hele traject wordt van A tot Z door ons begeleid.

Verkoop eigen woning

Heb je een eigen woning die (eerst) nog verkocht moet worden? Wij kunnen gratis een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en tijdsduur van verkoop. Uiteraard willen wij jouw woning graag verkopen. Wij komen graag bij je langs en vertellen je over onze dienstverlening en stellen wij een persoonlijk verkoopplan op. Dan weet je wat je van ons kunt verwachten en hoe wij voor jou aan het werk gaan.

Hypotheek

Het kopen van een huis doe je niet elke dag. Je gaat een grote financiële verplichting aan voor een lange tijd. Ook hierbij willen we jou graag begeleiden. Wil je hier meer over weten? Neem dan contact met ons op.

Doorgeven reactie

Ook voor de verkoper is het een spannende tijd. Wij willen daarom de verkoper zo snel mogelijk een reactie op een bezichtiging doorgeven. Ook als je niet met deze woning verder wilt, horen wij dat graag van je. Misschien kunnen wij een alternatief aanbieden of kunnen wij je gratis inschrijven als zoeker.

Bouwkundig onderzoek

Wij melden jou altijd alle positieve en negatieve aspecten van een woning. Soms adviseren wij een om een onafhankelijke bouwkundige inspectie te laten uitvoeren. Je mag zelf een bureau uitkiezen, maar wij kunnen jou ook in contact brengen met gespecialiseerde bouwtechnische bureaus. Verder is het mogelijk apart een verzekering af te sluiten via de NVM huisgarantie.

Ouderdoms- en asbestclausule

Voor woningen met een bouwjaar vóór 1980 zullen wij een ouderdomsclausule in de koopakte opnemen. Bij woningen waar het niet bekend is of er asbest aanwezig is, maar dit gezien het bouwjaar wel mogelijk is, zullen wij tevens een clausule opnemen.

Waarborgsom

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt bij de koop van een woning een waarborgsom van 10% van de koopsom gevraagd in de vorm van een bankgarantie of een storting op een derden rekening van de behandelend notaris.

Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Artist Impressions die worden gepresenteerd zijn enkel bedoeld als sfeerbeeld. Hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Veel gestelde vragen

Op de site van de nvm.nl vind je antwoorden op de meest gestelde vragen, zoals:
Wanneer ben ik in onderhandeling? Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Hoe komt de koop tot stand?

Als makelaar moet je weten wat er gaande is. Met onze inzet, kennis en jaren lange ervaring weten wij welke mensen er op de markt zijn en welke prijsontwikkelingen er zijn. Op die manier kunnen wij onze verkopers goed adviseren.

Het is belangrijk dat een koper op de juiste plek gaat wonen. We zeggen ook eerlijk als een woning niet de juiste woning is. Of wanneer het niet verstandig is om te verkopen. Op maat gemaakte dienstverlening waarbij wij helpen de wens en het doel van een klant te verwezenlijken. Een tevreden klant, dat is ons streven.

Register Makelaar Taxateur



Isaac Kole is sinds 2014 directeur en eigenaar van het makelaarskantoor.
“Ik woon in Heerde en heb hier een groot netwerk. Op de scholen, maar ook bij verenigingen ken ik veel mensen. Daarnaast heb ik een groot zakelijk netwerk. Ik weet wat er speelt in de markt. Wie is er op zoek, wie heeft verhuisplannen en wie wil ook daadwerkelijk zijn huis gaan verkopen.” Isaac kan moeilijke zaken goed uitleggen en gaat door het vuur voor zijn klanten. Een persoonlijke band met de klant vindt hij belangrijk en steekt daar veel tijd in.

NVM Makelaar



Cathelijn Veltkamp heeft HEAO Management Economie en Recht gedaan in Groningen richting Onroerend Goed & Makelaardij en heeft werkervaring opgedaan bij verschillende makelaarskantoren in Zwolle en Epe en een Zwolse woningcorporatie. Zij doet net als Isaac bezichtigingen en neemt woningen in verkoop en houdt zij zich samen met Isaac bezig met nieuwbouwontwikkelingen. Ze is woonachtig in Hattem en heeft kennis van de hele regio. Ze vindt het belangrijk om een persoonlijke band op te bouwen met verkopers en kopers.
In haar vrije tijd speelt ze altsaxofoon bij een fanfareorkest en een bigband.

Commercieel Binnendienst Medewerker



Annemarijn Logtenberg is een echte Heerderse en weet u alles te vertellen over het dorp en de omgeving. Tijdens haar HBO studie Facility Management heeft ze een specialisatie gedaan in Vastgoed en Makelaardij. Bij Kole Makelaars houdt Annemarijn zich bezig met de aanmelding en presentatie van nieuwe woningen, de planning, het opstellen van contractstukken en diverse recherche- en administratieve taken. Ook is ze de vakopleiding tot NVM makelaar aan het afronden om de klanten en het kantoor nog beter te kunnen ondersteunen. Het werk is erg afwisselend en die diversiteit spreekt haar erg aan.



Telefoniste receptioniste

Esther van den Beld woont in Wapenveld. Zij houdt zich voornamelijk bezig met het aannemen van de telefoon, het beheren van de agenda en allerlei administratieve werkzaamheden. Het klantcontact vindt zij erg belangrijk. Het kopen en verkopen van een woning is een spannende tijd, en het begeleiden hiervan ziet zij als een dankbare en mooie taak. In haar vrije tijd houdt zij zich bezig met het welzijn van haar dieren, beeldhouwen en creatief bezig zijn.

Interesse?

Heb je een eigen woning die (eerst) nog verkocht moet worden?

Wij kunnen gratis een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en tijdsduur van verkoop.

Uiteraard willen wij jouw woning graag verkopen. Wij komen graag bij je langs en vertellen je over onze dienstverlening. Ook stellen wij een persoonlijk verkoopplan op.

Dan weet je wat je van ons kunt verwachten en hoe wij voor jou aan het werk gaan.

Je kunt ons bellen: 0578-692532

Je kunt ons mailen: info@kolemakelaars.nl

Of je komt gewoon even bij ons kantoor langs aan de Eperweg 1 in Heerde.

We zien je graag!

