TE KOOP



Hoofdstraat 19 A, Varsselder

Vraagprijs € 645.000 k.k.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

Makelaardij Oude IJssel



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
261 m²

Perceeloppervlakte
1140 m²

Inhoud
2207 m³

Bouwjaar
1960



Prijs
Vraagprijs € 645.000 k.k.

Soort woning
Eengezinswoning

Type woning
Vrijstaande woning

Aantal kamers
8

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
B

Isolatie
muurisolatie, grotendeels dubbelglas



> Omschrijving

Royaal vrijstaand wonen met een bijzonder ruime garage annex hobbyruimte, 26 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en een perceel van maar liefst 1.140 m^2.

Bent u een autoliefhebber, beschikt u over een camper of caravan, heeft u een hobby die veel ruimte vraagt of bent u op zoek naar een woning waar u wonen en werken aan huis kunt combineren? Dan verdient deze bijzondere woning zeker uw aandacht.
In de landelijke en gemoedelijke dorpsomgeving van Varsselder staat deze royale vrijstaande woning met jaren '30-uitstraling, een riante aangebouwde garage annex hobbyruimte en diverse bergmogelijkheden. Met circa 200 m^2 gebruiksoppervlakte van de woning, circa 356 m^2 overige gebruiksoppervlakte en een royaal perceel van 1.140 m^2 biedt dit object een bijzondere combinatie van comfortabel wonen en uitzonderlijk veel praktische ruimte.
De aangebouwde garage, voorzien van twee elektrische roldeuren, een autohefbrug en extra bergruimte op zowel de begane grond als de verdieping, maakt deze woning bij uitstek interessant voor mensen die behoefte hebben aan extra ruimte. Of het nu gaat om het stallen van voertuigen, het uitoefenen van een ruimtevragende hobby of het realiseren van een werkruimte aan huis, de mogelijkheden zijn veelzijdig.
Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort heeft de woning veel te bieden. Zo beschikt de woning over 26 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, airconditioning en vloerverwarming in diverse vertrekken.

Een bijzonder object waar wooncomfort, ruimte, duurzaamheid en het landelijke buitenleven op een fraaie manier samenkomen.

Ligging
Varsselder kenmerkt zich door zijn rustige, groene en landelijke woonomgeving, gecombineerd met een gemoedelijk dorpskarakter. Het dorp beschikt over een basisschool en een uitgebreid verenigingsleven.
Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen kunt u onder andere terecht in de nabijgelegen plaatsen Ulft en Terborg, waar diverse supermarkten, winkels en andere voorzieningen aanwezig zijn.
De landelijke omgeving nodigt uit tot het maken van mooie wandelingen en fietstochten door het karakteristieke Achterhoekse landschap. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid prettig. In de omgeving bevinden zich bushaltes en de treinstations
van Terborg en Gaanderen zijn goed bereikbaar. Via de uitvalswegen richting de A12 en A18 zijn ook plaatsen als Doetinchem en Arnhem goed bereikbaar.

Indeling
Begane grond
Via de voortuin bereikt u aan de rechterzijde van de woning de entree. De hal biedt toegang tot de woonkamer, keuken, kelder en de trapopgang naar de eerste verdieping.
Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich een tweede entree, die toegang biedt tot onder andere de mancave en de aangebouwde garage. Deze afzonderlijke toegang is bijzonder praktisch en draagt bij aan de veelzijdige gebruiksmogelijkheden van het object.

Woonkamer
De royale woonkamer vormt het sfeervolle hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de open indeling beschikt deze leefruimte over een prettige hoeveelheid daglicht. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek, waar u gezellig kunt samenkomen met familie en vrienden.
De aanwezige haard vormt een sfeervol element in de woonkamer. De stenen vloer met vloerverwarming en de aanwezige airconditioning zorgen voor een aangenaam wooncomfort gedurende het gehele jaar. Daarnaast is de woonkamer voorzien van rolluiken.

Keuken en bijkeuken
Vanuit de eetkamer bereikt u de verzorgde keuken, die is ingericht met twee langwerpige aanrechtbladen en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en ovencombinatie.



Daarnaast beschikt de keuken over een spoelbak en voldoende kastruimte.
Aansluitend bevindt zich de ruime en praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en volop mogelijkheden voor extra opslag.

Badkamer begane grond
Grenzend aan de bijkeuken bevindt zich een volledig betegelde badkamer, voorzien van een douchecabine, wastafel, zwevend toilet en urinoir. De aanwezigheid van een badkamer op de begane grond is een prettige en praktische toevoeging aan het wooncomfort.

Kelder
Vanuit de hal is de kelder bereikbaar. Deze biedt praktische bergruimte voor onder andere voorraad en huishoudelijke benodigdheden. Tevens bevindt zich hier de waterontharder.

Eerste verdieping
Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich vijf kamers bevinden, waaronder drie slaapkamers en een ruime kleedkamer.
Daarnaast beschikt deze verdieping over een royale tweede badkamer.
De kamers zijn prettig van formaat en bieden diverse gebruiksmogelijkheden. Naast slaapkamers kunt u hierbij denken aan een thuiswerkplek of hobbykamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.
Bijzonder praktisch is dat twee kamers rechtstreeks toegang hebben tot de badkamer.

Badkamer
De royale, volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad, wastafel, urinoir en zwevend toilet. De aanwezige vloerverwarming zorgt voor extra comfort.
Aansluitend aan de badkamer bevindt zich de ruime kleedkamer, waarin tevens de opstelling van de hybride warmtepomp is ondergebracht.

Zolder
Via een vlizotrap op de eerste verdieping bereikt u de ruime zolder. Deze verdieping biedt aanvullende bergruimte en mogelijkheden voor het eventueel realiseren van een extra slaapkamer, afhankelijk van de benodigde aanpassingen.

Riante garage annex hobbyruimte
Een van de meest onderscheidende kenmerken van dit object is de uitzonderlijk ruime, aan de woning grenzende garage annex hobbyruimte.
Via de eigen ruime oprit bereikt u de garage, die dankzij de twee elektrische roldeuren goed toegankelijk is. De omvang van deze ruimte biedt tal van mogelijkheden voor het stallen van meerdere voertuigen, het uitoefenen van ruimtevragende hobby's, het opbergen van materialen of het inrichten van een werkruimte.
Voor autoliefhebbers is de aanwezige autohefbrug een bijzonder aantrekkelijke toevoeging.
Daarnaast beschikt de garage over extra bergruimte op zowel de begane grond als de bovenverdieping. In de gang richting de achtertuin bevindt zich bovendien een afzonderlijke toiletruimte met zwevend toilet, wastafel en een extra wasmachineaansluiting.
Juist de combinatie van een royale vrijstaande woning met deze omvangrijke garage- en bergruimte maakt dit object bijzonder veelzijdig. Een aantrekkelijke mogelijkheid voor wie zijn hobby graag aan huis wil uitoefenen of op zoek is naar mogelijkheden om wonen en werken te combineren, binnen de geldende gebruiksregels.

Tuin en buitenruimte
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Het royale perceel van 1.140 m^2 beschikt over een verzorgde voortuin, zijtuin en ruime achtertuin.
De voor- en zijtuin zijn sfeervol aangelegd met kleurrijke beplanting, bestrating, een moestuin en een vijver. De verschillende terrassen, waaronder een gezellige zitkuil en zitgelegenheid onder de bomen, bieden volop mogelijkheden om op verschillende momenten van de dag van het buitenleven te genieten.
Daarnaast beschikt de woning over een ruime achtertuin met overkapping. Hier kunt u ook bij wisselende weersomstandigheden aangenaam buiten verblijven. De achtertuin is bereikbaar via de zijdeur, achterdeur en de poort bij de oprit.
De eigen ruime oprit en de parkeergelegenheid in de directe omgeving maken het geheel compleet.



Duurzaamheid en wooncomfort
Ook op het gebied van verduurzaming zijn bij deze woning belangrijke investeringen gedaan. De aanwezigheid van 26 zonnepanelen en een hybride warmtepomp draagt bij aan een bewuster en efficiënter energieverbruik.
Daarnaast is vloerverwarming aanwezig in de woonkamer, keuken en badkamer op de eerste verdieping. De airconditioning in de woonkamer en twee slaapkamers draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat tijdens de warmere maanden.
Hiermee beschikt de woning over een aantrekkelijke combinatie van moderne installaties en comfortabel wonen.

Een woning met ruimte voor meer
Bent u op zoek naar een royale vrijstaande woning en heeft u behoefte aan aanzienlijk meer ruimte dan een reguliere garage u kan bieden? Dan is Hoofdstraat 19a in Varsselder beslist een bezichtiging waard.
De combinatie van comfortabel wonen, een royaal perceel, duurzame voorzieningen en uitzonderlijk veel garage- en hobbyruimte maakt dit object onderscheidend.
Wij nodigen u van harte uit om tijdens een bezichtiging zelf de ruimte, het wooncomfort en de veelzijdigheid van deze bijzondere woning te ervaren.

Bijzonderheden
- Royale vrijstaande woning met jaren ’30-uitstraling in een landelijke woonomgeving;
- Gebruiksoppervlakte woning circa 200 m^2;
- Overige gebruiksoppervlakte circa 356 m^2;
- Totale inhoud circa 2.259 m^3;
- Royaal perceel van 1.140 m^2;
- Bijzonder ruime aangebouwde garage annex hobbyruimte;
- Garage voorzien van twee elektrische roldeuren en een autohefbrug;
- Extra bergruimte op de begane grond en bovenverdieping van de garage;
- Veel mogelijkheden voor het stallen van voertuigen, hobby’s, werkruimte en opslag;
- Vijf kamers op de eerste verdieping, waaronder drie slaapkamers en een ruime kleedkamer;
- Twee complete badkamers en een afzonderlijke toiletruimte;
- Voorzien van 26 zonnepanelen;
- Hybride warmtepomp aanwezig;
- Vloerverwarming in de woonkamer, keuken en badkamer op de eerste verdieping;
- Airconditioning in de woonkamer en twee slaapkamers;
- Woonkamer voorzien van rolluiken;
- Waterontharder aanwezig;
- Praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen;
- Kelder en ruime zolder aanwezig;
- Eigen ruime oprit;
- Diverse overkappingen;
- Verzorgde voor-, zij- en achtertuin met diverse terrassen, moestuin en vijver;
- Aantrekkelijke mogelijkheden om wonen, werken en hobby’s te combineren.






















































remeha
remeha









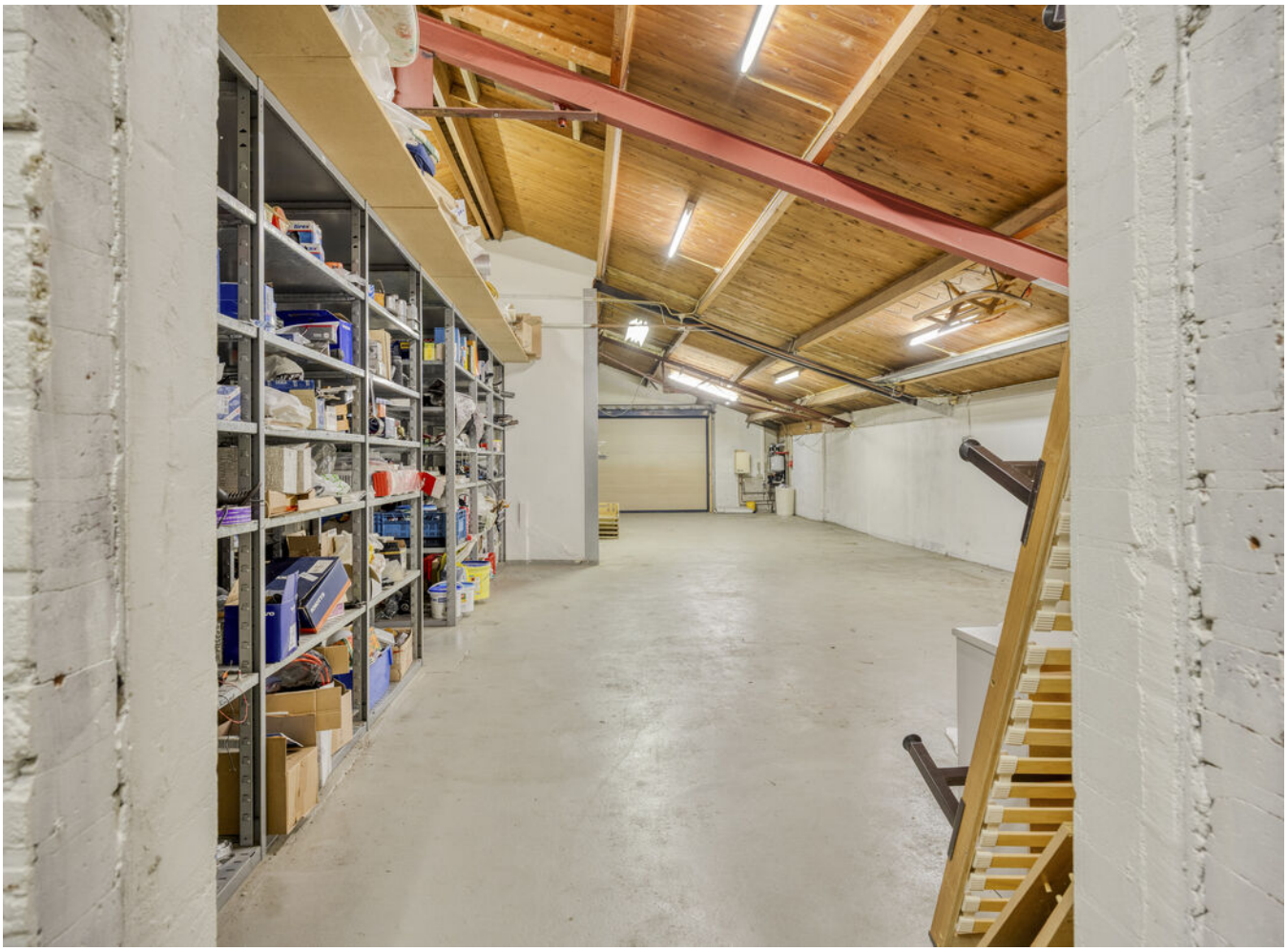

HARLEY-DAVIDSON
PRE-LUXE
















ley Davidson
MAN CAVE
Beer
DAD'S
BBQ
REPAIR


Harley Davids
HIER IS
NIETS
TE ZIEN




BOVAG




















19













> Plattegrond

Ontdek de...

Begane grond



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

> Plattegrond

Ontdek de...

Eerste verdieping

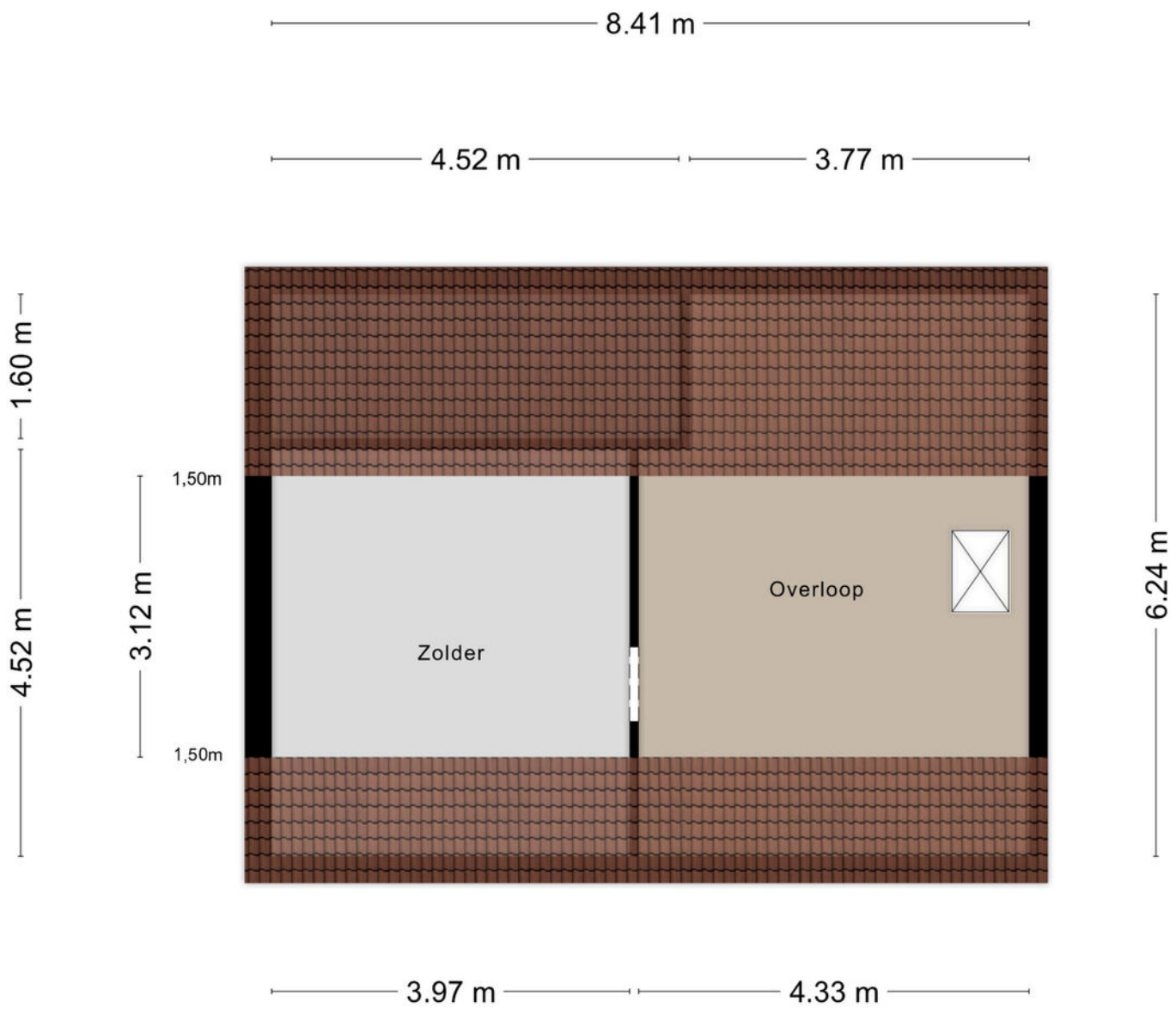


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...

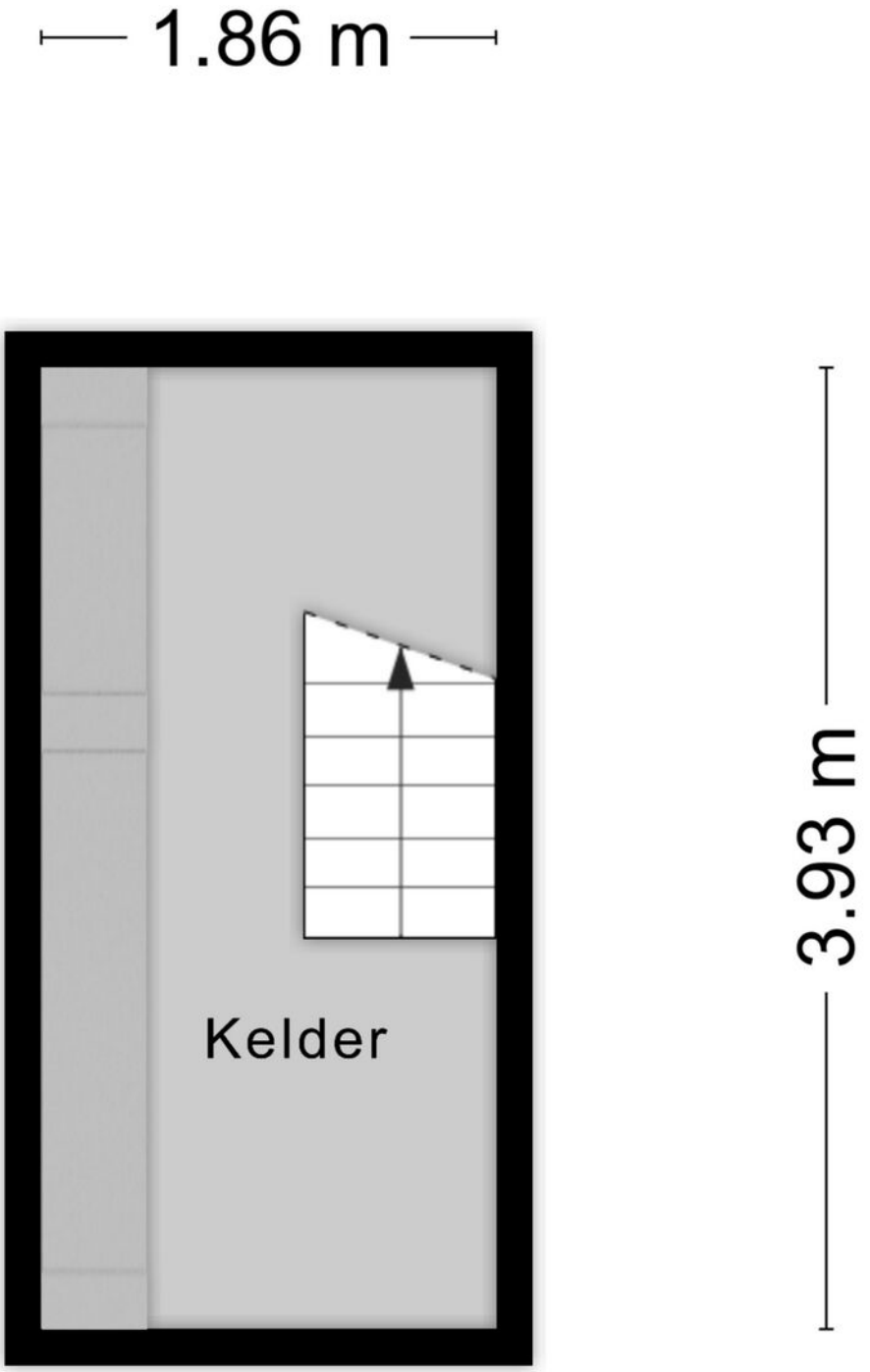
Tweede verdieping



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

> Plattegrond

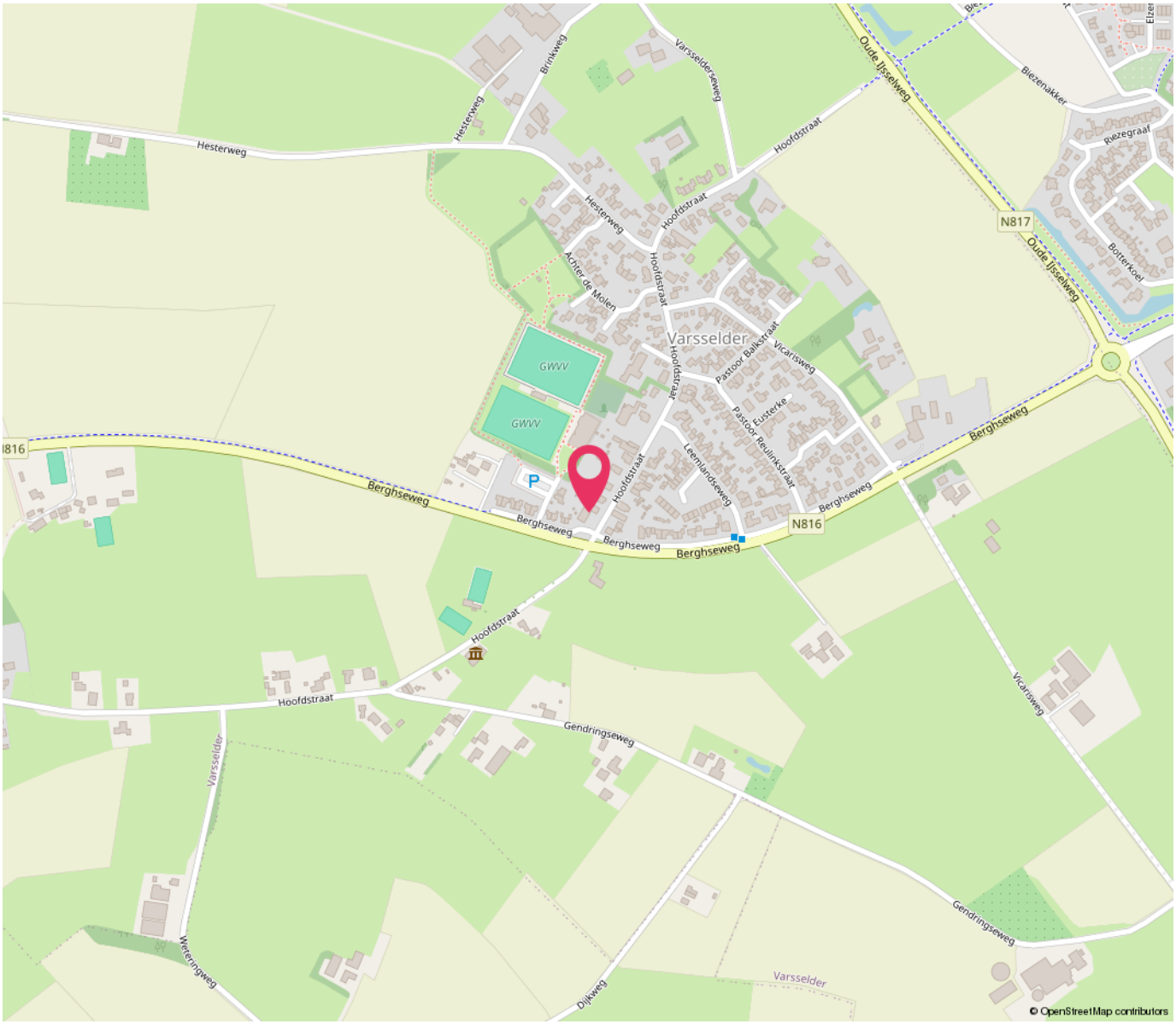
Ontdek de...
Kelder



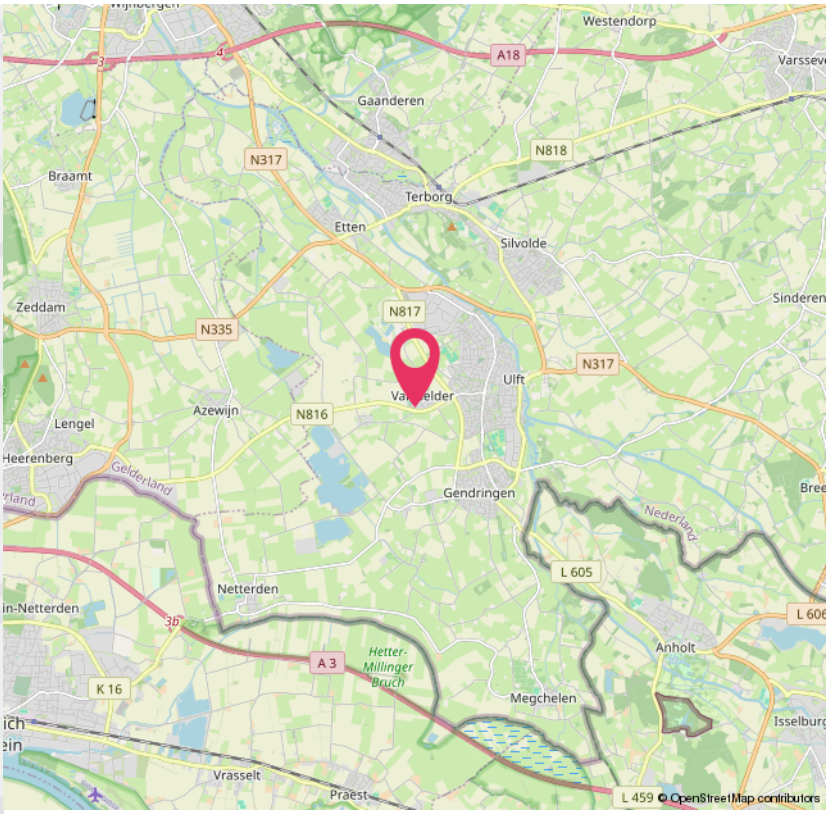
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Hoofdstraat 19



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(Losse) kasten, legplanken			
Kast kleedkamer en legplanken	x		
diverse kasten in hal / entree	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Rolluiken	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Eettafel 10 persoons			x

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Inductie kookplaat	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Urinoirs	x		
Badkamer			
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)	x		
Spiegelkast	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	x		
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Warmtepomp	x		
Vloerverwarming	x		
Water ontharder	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Planten in potten, amandelboompje en kwetsenboompje (in voortuin)		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Hefbrug in hal	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden	
1 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?	Nee
Zo ja, welke?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Niet bekend
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
1 d	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
1 f	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, hoe lang nog?	
1 i	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
1 j	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
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?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
1 m	

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
1 n	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
1 o	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
1 p	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
1 q	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 r	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Hoe gebruikt u de woning nu?	Als woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels	

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
2 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Boven keukenraam aan buitenkant
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Door vorige bewoners gedaan. Bolletjes zijn erin gespoten. Ongekend wanneer. Bij het installeren van de airco's hebben we de bolletjes gezien die uit de muur kwamen.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	niet bekend
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	niet bekend
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Onbekend
Overige daken:	Onbekend
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
3 c	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
3 d	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	niet bekend
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	niet bekend
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2026
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Voordeur en bijhorende raampjes, zijn nog origineel reliëf glas.
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	
5 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 c	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er sprake van vloerisolatie?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Zo ja of soms, toelichting:	Iets op de wanden bij extreem hoge grondwaterstand.
6 d	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Ja
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Ja
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Hybride warmtepomp, airco (3 units) en gashaard
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Airco's zijn LG Hybride warmtepomp is Remeha
Type(nummer) van de installatie(s):	Airco: - LG MU4R25 7.0kW buitenunit - LG console 2,6kW - LG deluxe 5,0kW - AI AIR 3,5kW Hybride warmtepomp: - Remeha Avanta 35 Ace H 4kW
Installatiedatum van de installatie(s):	Airco: 4-7-2025 Hybride warmtepomp: januari 2024
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Hybride warmtepomp: februari 2026

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Derksen Beek
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Woonkamer, keuken en badkamer boven
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	nvt
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	26
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	355 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Sofar SGT355FB series full black framed 120 cells layout Mono module PERC Half-Cell 355w cell
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	kan wel, maar gebruiken wij niet
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2021
Installateur:	Solar Groep Twente
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	juni 2025 - juni 2026
Aantal kWh:	6.426 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	20 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Onbekend
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Onbekend
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
7 k	

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Onbekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Onbekend
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2025, voor de airco's
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	1 jaar CO meter is van 2026
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	De klep van 1 urinoir is beschadigd, verder alles okay
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	16 jaar
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
8 f	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2010
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2010 (vaatwasser 2023)
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1936
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Ja
Zo ja, welke en waar?	Eterniet platen op de zolder, verder onbekend
9 c	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Niet bekend
9 f	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Niet bekend
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
9 i	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t.

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
9 j	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 k	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 l	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
9 m	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Er zijn verbouwingen geweest door de jaren heen, waaronder sloop grote fabriekshal dat vast zat aan resterende hal. Dat is door vorige bewoners gedaan.
Zo ja, in welk jaartal?	Omstreeks 2012 Niet gedurende de tijd dat wij er wonen.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Onbekend
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Niet bekend
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	B
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	684
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	605000
Peiljaar?	2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	525
Belastingjaar?	2026
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	601
Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	48
Stadsverwarming:	0
Anders:	418 EUR voor gas en elektra samen
Te weten:	466
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	1.325
Elektriciteit hoog (kWh):	0

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	7.678 kWh verbruik / na teruglevering netto: 1.254 kWh
Water (m3):	251
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 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.
Is de canon afgekocht?	N.v.t.
Zo ja, tot wanneer?	
10 h	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Garantie voor: Airco's, hybride warmtepomp en zonnepanelen
Nadere Informatie	
12 a	
Overige zaken	nvt

> Voorwaarden 1/2

Verantwoording
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. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten ontleend worden. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met een van onze medewerkers.

Onderzoeksplicht koper
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een 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 voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning
Tenzij anders overeengekomen, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Makelaardij Oude IJssel volgens de model koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag onze makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Onderhoud
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. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Bouwkundige risico's
Wij raden aan om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren
Indien de woning is gebouwd tussen 1965 en 1983 is er een mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Asbest
Bij een bouwjaar in de periode van 1965-1995 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks
Tenzij nadrukkelijk anders is vermeldt, heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond.

Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)stoffen in de grond aangebracht, tenzij nadrukkelijk vermeld. Door verkoper wordt geen aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
Als verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigen doorgaan, tijdens een onderhandeling?
Dat mag inderdaad. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstellenden zijn. De 1 e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar kan geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bieding wenst uit brengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?
Ja dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

> Voorwaarden 2/2

Mag een makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?
Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende methodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan, dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake, als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt, wat een ander kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?
Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de dag die van de bedenk-tijd deel uitmaakt. Het is niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?
Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Indien een voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken.

Standaard NVM overeenkomst
Bij verkoop worden extra artikelen opgenomen inzake o.a. asbest, ouderdomsclausule en de gehanteerde meetinstructienorm. Uiteraard zijn alle artikelen op verzoek in te zien. Vraag ernaar bij onze makelaar.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl





> Moij...

Welkom bij Makelaardij Oude IJssel (MOIJ)

De Oude IJssel. Hij voelt eigen. Alsof 'ie van ons allemaal is. Makelaardij Oude IJssel is er ook voor iedereen. Onze klantenkring is "zo gemêleerd en gevarieerd als een Achterhoekse kermis." De Achterhoeker zal direct begrijpen wat we hiermee bedoelen. Voor de niet-Achterhoeker die zich in deze regio wil vestigen: dat wil zeggen dat jong en oud ons kantoor binnenwandelt. En dat de meest uiteenlopende budgetten hier samenkomen.

En als rasechte Achterhoekers zijn we zelf ook een tikkeltje eigenzinnig, maar wel altijd:

Persoonlijk: ons-kent-ons, in de goede zin van het woord.
Behulpzaam: naoberschap vinden wij een groot goed.
Vakkundig: boerenslimheid gekoppeld aan constante training.

Moij! Kom verder, de deur steet open!

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

Makelaardij Oude IJssel