RODENBURG



Venestraat 14

8011 GL Zwolle

VRAAGPRIJS € 799.000 k.k.

NVM Business · RICS · Nederlands Register Vastgoed Taxateurs · funda



Kenmerken

Soort	Herenhuis	**Bouwjaar**	1910
Type	Tussenwoning	**Tuin**	Achtertuin
Kamers	7	**Verwarming**	cv ketel, houtkachel
Woonoppervlakte	174 m²	**Isolatie**	gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Perceeloppervlakte	120 m²		
Inhoud	858 m³		

Omschrijving

Monumentaal herenhuis vol karakter aan de Venestraat 14 in Zwolle
Aan de sfeervolle Venestraat staat dit indrukwekkende monumentale herenhuis, waarin ruimte, historie en authentieke details prachtig samenkomen. De woning ligt op een aantrekkelijke locatie in de geliefde wijk Assendorp, op korte afstand van het centrum van Zwolle en het NS-station. Architect Broekema heeft in1914 een prachtige rij herenhuizen ontworpen. In een eclectische stijl die 'Um 1800' heet. Zie het ritme van de aaneengesloten gevel nummer 2 tot en met nummer 20. Ook de overkant is onder architectuur gebouwd, door G.G. Post.

Zowel aan de buitenzijde als binnen valt er veel te ontdekken. Hoge plafonds met fraaie ornamenten, granito vloeren, karakteristieke raampartijen, originele binnendeuren, bordestrappen en verfijnd houtsnijwerk geven de woning haar bijzondere uitstraling. De royale leefruimten en vele slaapkamers maken dit herenhuis bovendien geschikt voor een groot gezin, werken aan huis of het creëren van hobby- en logeerkamers.

Naast de voordeur bevindt zich de toegang tot de bijzonder ruime kelder van circa 58 m². Deze is ook vanuit de centrale hal bereikbaar en biedt volop mogelijkheden voor opslag, een werkruimte of een wijnkelder.

De groene achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt veel privacy. Het karakteristieke niveauverschil geeft de tuin een speelse en sfeervolle uitstraling. Ook het balkon vormt een fijne plek om van de buitenlucht te genieten.

Bent u op zoek naar een uniek en monumentaal herenhuis met veel woonruimte, authentieke stijlelementen en een uitstekende ligging nabij de binnenstad? Dan is Venestraat 14 beslist een bezichtiging waard.

Pluspunten
Monumentaal herenhuis met een unieke bouwstijl
Veel authentieke en originele stijldetails
Royaal woonoppervlak en meerdere slaapkamers
Vrijwel volledig onderkelderd
Gelegen nabij het centrum en het NS-station
Balkon en achtertuin op het zuidoosten
Groene achtertuin met veel privacy

Indeling
Onderverdieping:
Ruime kelder met aansluiting voor de wasapparatuur.

Begane grond:
Entree/hal met granito vloer en geëtste tochtdeur, hal, toilet, royale kamer met houten vloer en houtkachel, keuken met inbouwapparatuur (oven, warmhoudlade, vaatwasser en koelkast) en toegang tot de achtertuin.

Tussenverdieping met slaapkamer

Eerste verdieping: overloop, twee slaapkamers, balkon en badkamer met ligbad, douche, toilet, bidet, en dubbel wastafelmeubel.

Tussenverdieping met slaapkamer.

Tweede verdieping:
Overloop met c.v.-ketel en trap naar de bergzolder, twee slaapkamers.

Verkoper aan het woord

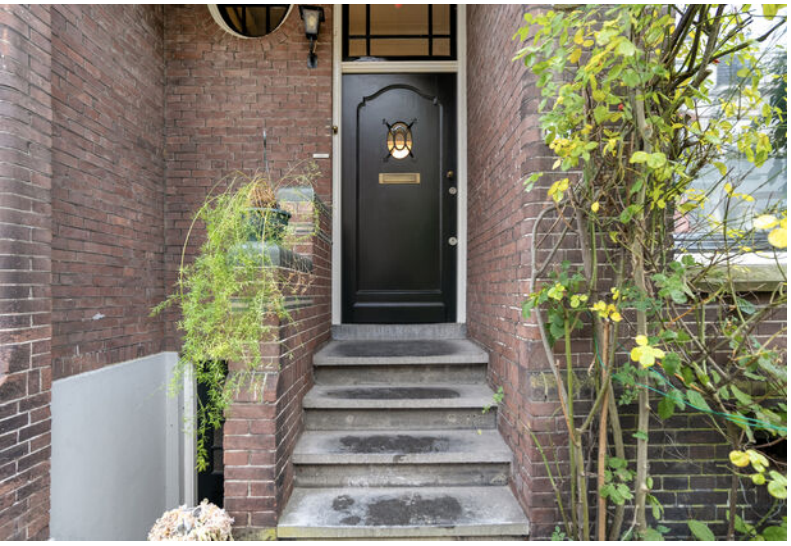
Wij hebben 39 jaar gewoond in dit bijzondere huis, veelzeggend..
In 1914 was deze grond aan de voet van het station een soort enclave, hooiland bekend als Het Herteland. Architect Broekema heeft hier toen een prachtige rij herenhuizen ontworpen. In een eclectische stijl die 'Um 1800' heet. Zie het ritme van de aaneengesloten gevel nummer 2 tot en met nummer 20. Ook de overkant is onder architectuur gebouwd, door G.G. Post.
Even leek de straat het te begeven toen de grote huizen hier verkamerd werden en de kamerbewoning dominant werd. Nu is dat weer helemaal terug en beleeft de straat haar tweede, groene jeugd.
Onze hier opgegroeide kinderen zijn allang de deur uit en het huis is voor ons te groot. Wat wij te bieden hebben is daarom vooral veel ruimte, veel mogelijkheden en zeker ook een bijzondere sfeer.
De Venestraat is een sociale straat. Wij onderhouden gezamenlijk de buitenruimte, het kenmerkende groen, de kinderspeelplaats midden in de straat en zo nu en dan een (culinaire) sociale activiteit.
Bepalend is verder de geweldige plek: op een steen worp voor het nog pas fraai gereconstrueerde stationsplein waarvoor trouwens nog meer versterkende initiatieven op de rol staan. Dan is er voor de jongsten de keus uit twee nabijgelegen basisscholen. De bibliotheek op loopafstand, de winkels , het stadscentrum binnen handbereik. Het kan niet plezieriger, omdat het hier tegelijk ook nog opvallend rustig zelfs stil is en gelukkig net niet doodstil.

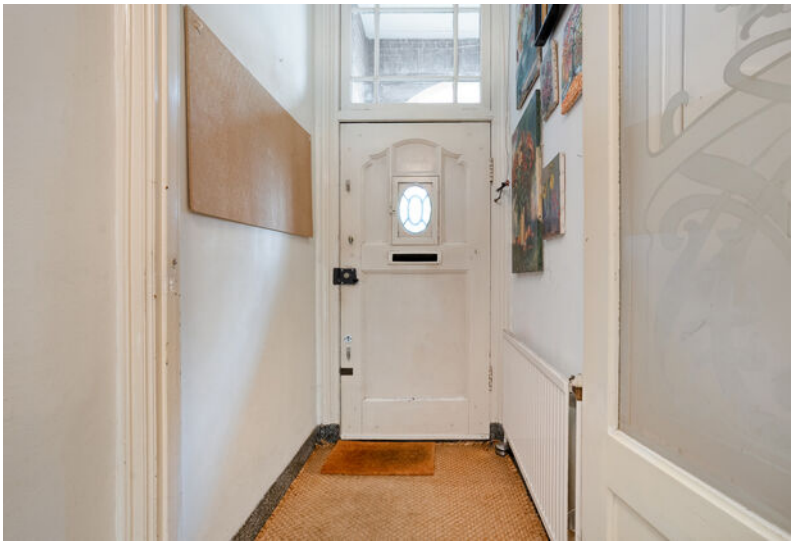
Dan nog over ons huis. U wilt ongetwijfeld investeren in verbetering van de duurzaamheid om te voldoen aan de moderne eisen. En zo zullen er zeker ook in uw beleving meer verander- en verbeterpunten zijn. Maar die zullen de moeite lonen wanneer u het huis in uw stijl in bezit neemt.

PS In een blog heb ik indertijd (een stuk) van de geschiedenis van de straat en haar bewoners geportretteerd. De blog heeft de titel Hier en Daar in de Venestraat (naar aanleiding van de festiviteiten in 2014, bij het 100-jarig bestaan) https: //ernstfriedrich.blogspot.com




SAMEN
LEVEN

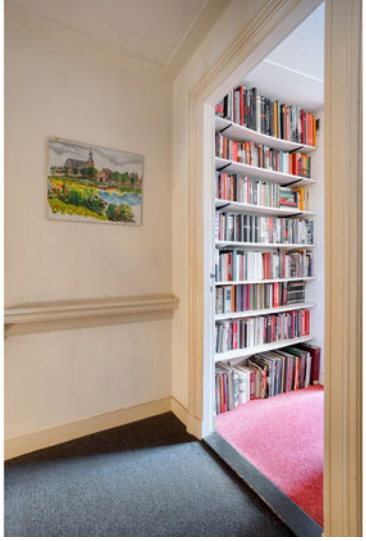






















































FLEUR




ARMANI



































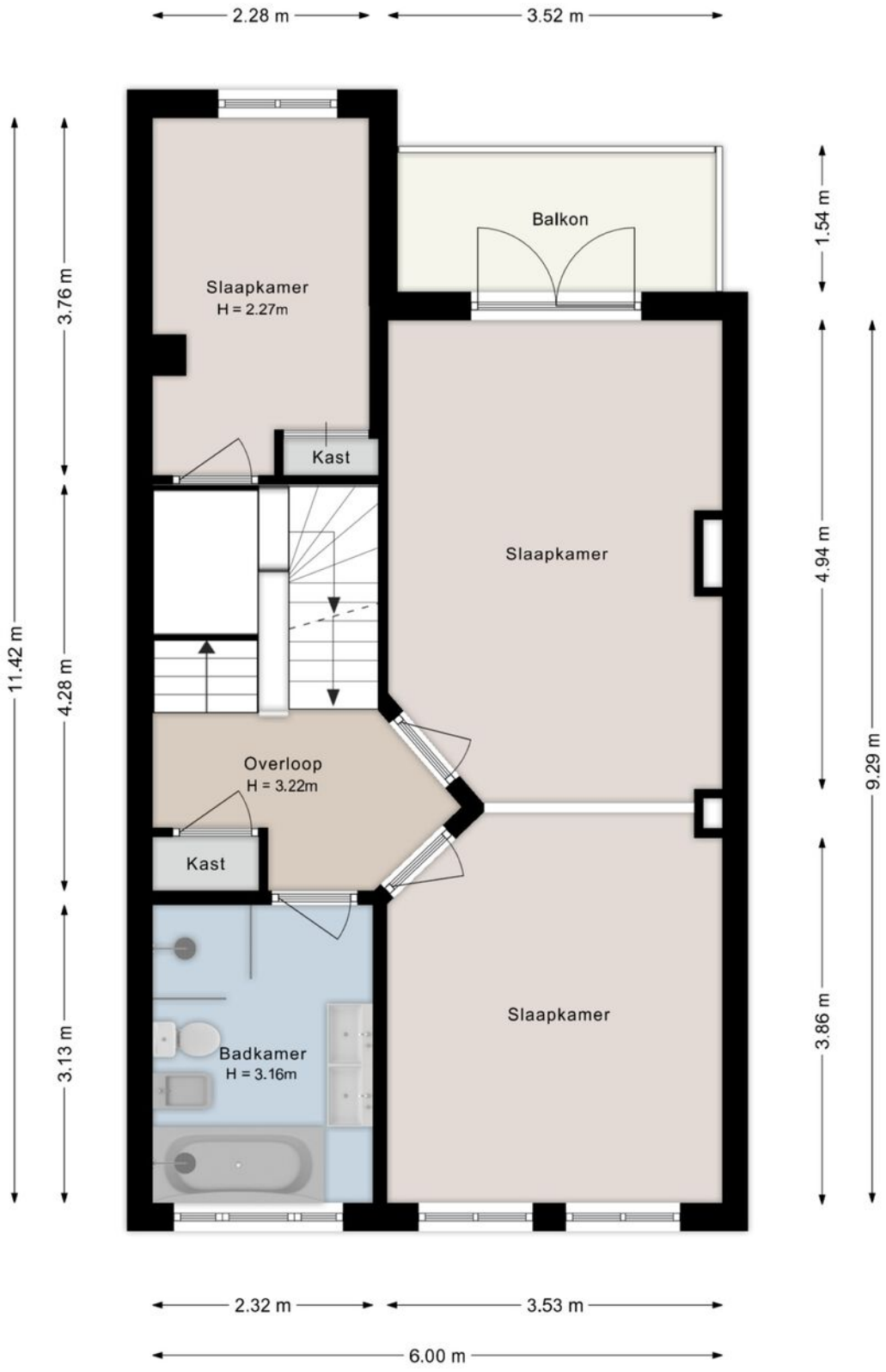


Begane grond



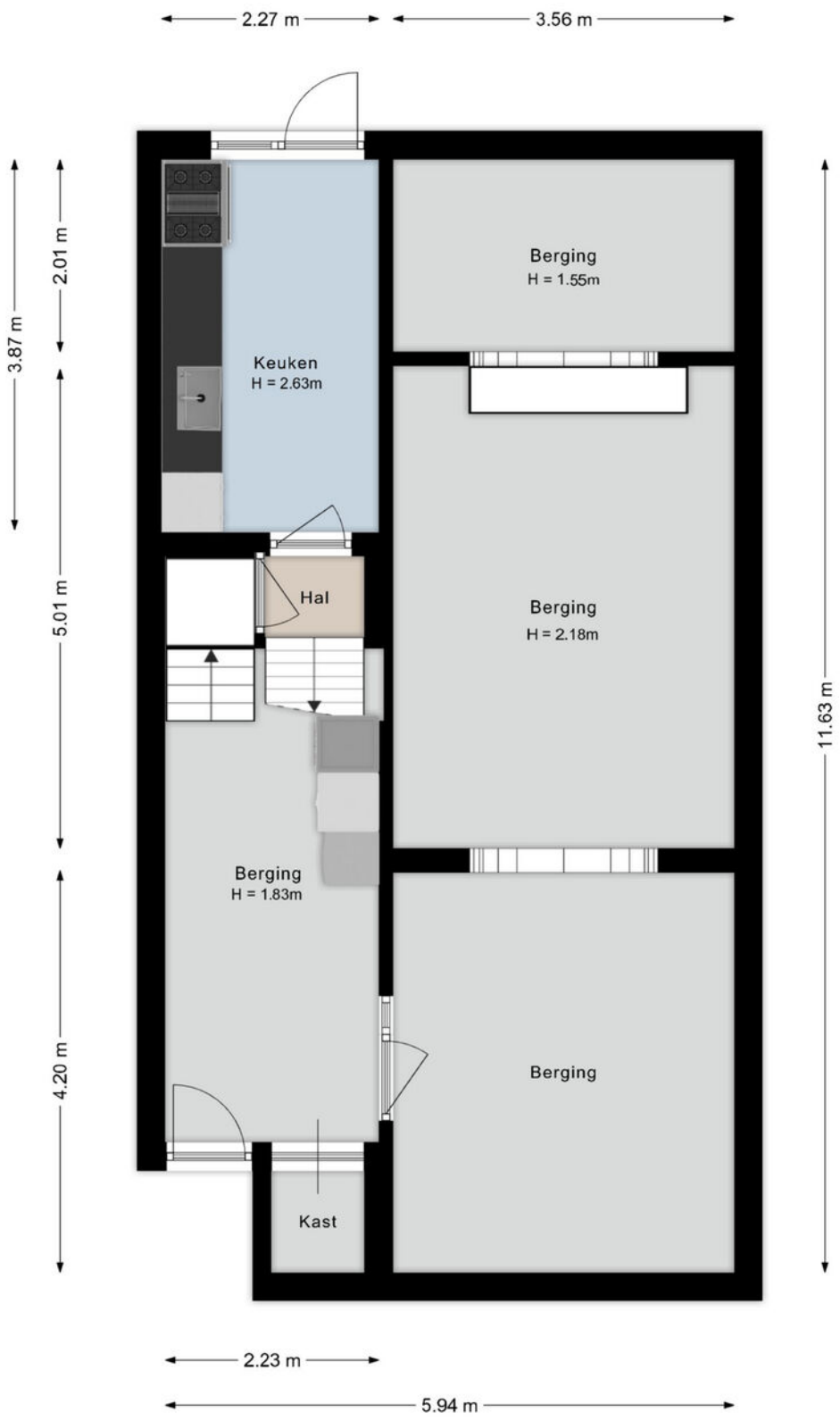
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Eerste verdieping



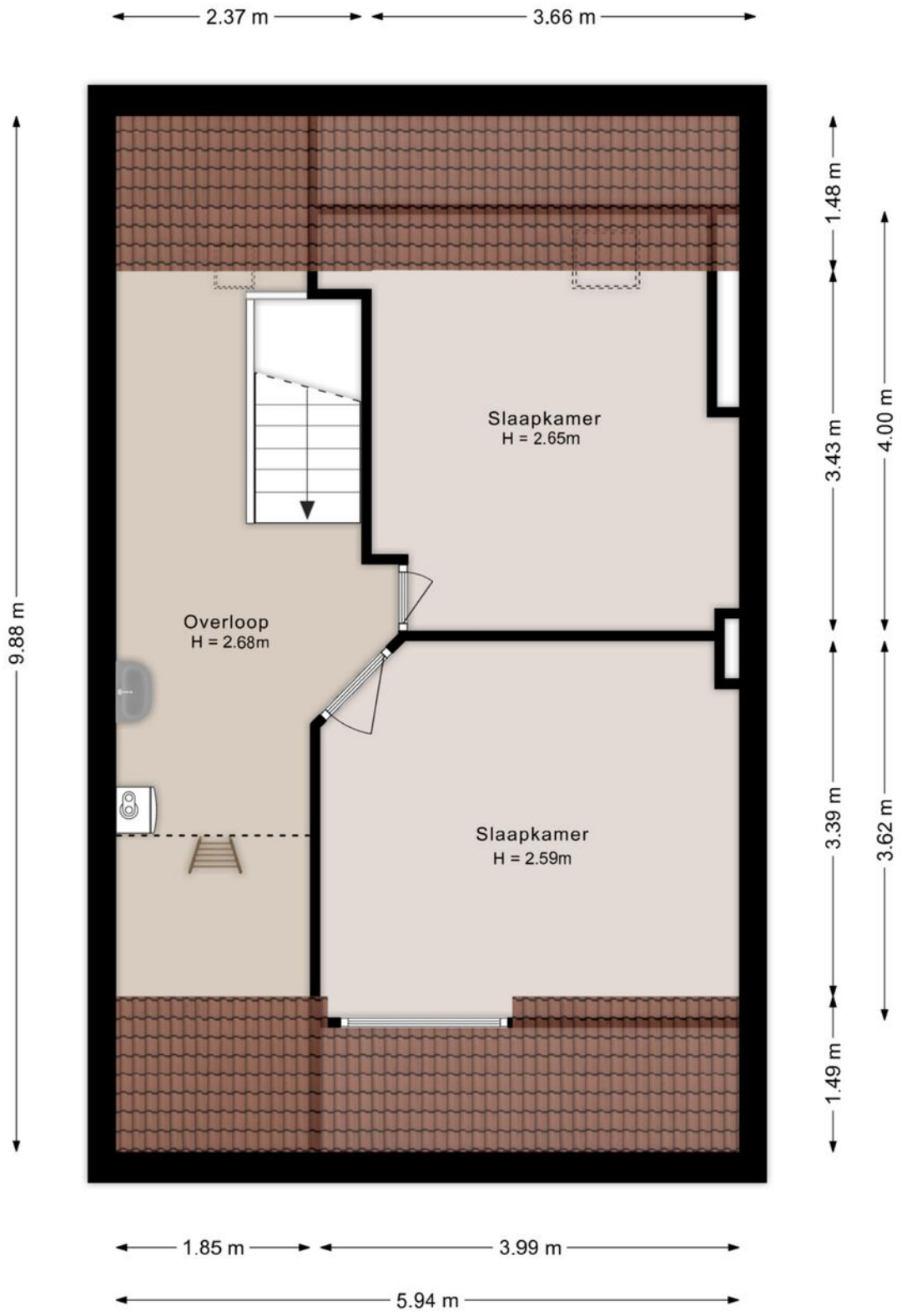
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Tweede verdieping



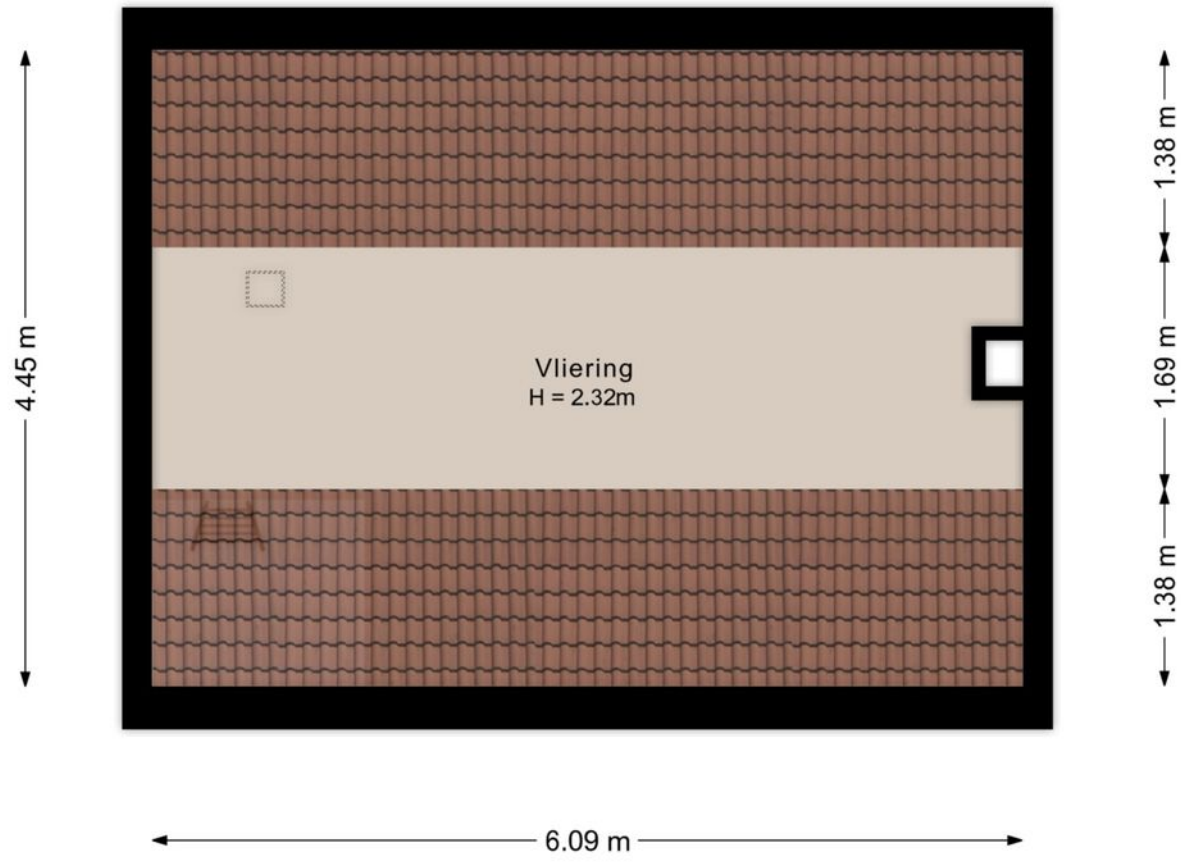
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Vliering



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Kadastrale kaart



Bestemmingsplan:
De desbetreffende woning heeft een woonbestemming. Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.omgevingswet.overheid.nl of ter inzage bij de gemeente.

Adres:
Venestraat 14

Gemeente:
Zwolle

Soort:
Herenhuis

Postcode / Plaats:
8011 GL Zwolle

Sectie / Perceel:
G / 7028

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			
Rode kast en kleine groene kast in de woonkamer	x		
Boekenplanken in verschillende kamers	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Houtkachel			x
Overige			
Schilderij ophangsysteem	x		
Wandvervangende IKEA kast in de slaapkamer			x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
In de keuken aan de wand bevestigde tafel met twee bijpassende krukken			x
Op de vliering is een grote vaste, lage tafel gebouwd, geschikt voor hobby.	x		
Metalen archiefkast en bureau slaapkamer voor	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Keukenaccessoires			
Warmhoud lade	x		
Wandtafel			x
Twee krukken bij tafel			x
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Planchet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Bidet	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
In de keuken zgn. Museumglas.	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Op zolder schuine dak met tempex	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)			
Dubbelglas in slaapkamer achtergevel.	x		
Voorzetramen voor de twee grote ramen beneden voorgevel.	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinbank	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parasol met standhouder	x		

Vragenlijst

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?	Nee
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

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?	Ja
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Ja
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?	

Vragenlijst

1 m	
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 gezinswoning.
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?	

Vragenlijst

Gevels	
2 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
Zo ja, waar?	Een lekkage in het plafond van dekleine kamer boven is hersteld met een nieuw dakbedekking Een lekke kielgoot is twee jaar geleden vervangen. . Een lekkage op zolder in het dak aan de voorkant is gerepareerd met een geheel nieuwe dakbedekking aan die zijde van het dak Op de dakkapel zelf zit een nieuw zinken dak. Twee kleinere lekkages in de serre zijn gerepareerd.
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	In de achtergevel heeft een Voegbedrijf oude kleinere, visuele beschadigingen gerepareerd.
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee

Vragenlijst

Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Op zolder en de vliering is met tempex het dak geïsoleerd. De achterste kamer op zolder is ook goed geïsoleerd. Verder niet.
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	

Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	De bouw is van 1914. De dakbedekkingen van de platte daken zijn periodiek vernieuwd. Over het dak rond de dakkapel zie hiervoor. De nok van het dak is twee jaar geleden geheel vernieuwd. De schoorstenen zijn opnieuw gevoegd. Genoemde interventies zijn van de laatste vijf jaar.
Overige daken:	
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Zie hiervoor
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	

Vragenlijst

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Zie hiervoor
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:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Aan de voorkant is de brede zinken dakgoot een paar jaar geleden uit voorzorg geheel vervangen en vernieuwd . (Bij de buren waren gebreken en de dakgoot loopt door langs vijf huizen.)
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
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	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout
4 b	

Vragenlijst

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Vorig jaar
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Wichers
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?	De rest
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	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja

Vragenlijst

Zo ja, waar?	Zeer licht en makkelijk te verwijderen, in de huiskamer links en rechts enigszins.
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?	Nee
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?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Geen isolatie bekend
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja

Vragenlijst

Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
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?	Nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Toen het Stationsplein gereconstrueerd werd, had de hele buurt te maken met een aanpassing van het grondwaterpeil. Dat heeft bij ons geen schade gegeven. Dit huis heeft een kelder op stahoogte, en die is bruikbaar voor vele doeleinden (tafeltennissen).

Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Cv installatie en een boiler.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Intergas HRC
Type(nummer) van de installatie(s):	HRE 36/30A ?? 043327-1711f 22269 ??
Installatiedatum van de installatie(s):	2017

Vragenlijst

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Elk jaar volgens abonnement door de Energiewacht.
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Energiewacht
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?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee

Vragenlijst

Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	
Functioneren alle zonnepanelen?	
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Vorig jaar. Dit jaar staat gepland.
7 j	

Vragenlijst

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Deze maand enkele malen.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
7 k	
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?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Twee jaar

Sanitair, riolering en keuken

Vragenlijst

8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Acht , negen of tien jaar is de badkamer. In de keuken is een mengkraan gerepareerd: nieuw binnenwerk.
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?	Nee
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?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Er is een beerput, onzichtbaar, achter de keuken. De overstort loopt onder het huurhuis nr. 16. Door zorgvuldig met niet-chemische reinigingsmiddel middelen om te gaan is er nooit een actie nodig geweest van een rioleringsbedrijf.
8 g	

Vragenlijst

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Schatting: vijftien jaar, met een update een jaar of zeven geleden.
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	De afwasmachine is recent nieuw. De andere zijn met de renovatie van de keuken geplaatst.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	De magnetron.
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1914
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	
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?	Nee

Vragenlijst

9 f	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Nee
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?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
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?	Nee
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)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 m	

Vragenlijst

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/ of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Nee
Zo ja, welke label?	
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	560
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	618
Peiljaar?	2026
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	630
Belastingjaar?	2026
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	1010

Vragenlijst

Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	200
Elektra:	0
Water:	12
Stadsverwarming:	0
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	5856
Elektriciteit hoog (kWh):	0
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	2372
Water (m3):	??
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	twee
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?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t.

Vragenlijst

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?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	Eén maar toch hebben sommige buren er twee. (ra ra)
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	100
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Energiewacht komt regelmatig langs vanwege contract. De schoorsteenveger heeft zijn bedrijf beëindigd. Ieder jaar zoeken wij een gecertificeerde veger.
Nadere Informatie	
12 a	

Vragenlijst

Overige zaken	Thans geen mogelijkheid om ‘achterom’ te komen. De achterdeur zit als het ware aan de straatkant. Was indertijd van belang voor ons gevoel van veiligheid. De fietsen moesten daardoor via een geleidegoot een stenen trap af naar de kelder. Het zal mogelijk zijn met de beheerders van de buurthuizen nr. 10 en 12 een doorgang via de poort naar de tuin achter nr. 14 te maken.

Even voorstellen

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaar van de woning, voor de door u getoonde interesse. Als verkopend makelaar zijn wij graag bereid u te informeren over deze woning. In deze brochure vindt u een reeks aan gegevens over de woning. Een aantal foto's en, indien beschikbaar, plattegronden completeren het geheel. Wanneer u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure bel ons gerust voor meer informatie. Ons kantoor is geopend op werkdagen van 08.30 uur tot 17.30 uur. Daarnaast komen wij graag bij u thuis om u vrijblijvend een indicatie te geven van de waarde van uw woning. Graag ontvangen wij van u een reactie naar aanleiding van de bezichtiging of het opvragen van deze brochure. De verkopers stellen uw reactie erg op prijs. Voldoet deze woning niet aan uw woonwensen, dan kan Rodenburg Makelaars u begeleiden in de zoektocht naar de juiste woning. Het is mogelijk om Rodenburg Makelaars in te schakelen als aankopend makelaar. Zowel voor een eenmalige aankoop als de totale begeleiding helpen wij u graag verder! Graag tot ziens! Rodenburg Makelaars, dynamisch tot uw dienst …

Deskundigheid

Aandacht

Passie

Service

Persoonlijke benadering

Beste promotie

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar



Hanekamp 2 | 8023 TH Zwolle
zwolle@rodenburg.nl
rodenburg.nl | 038 4 222 222