

Duurzaam en vrij wonen



WELSUM | Hemelrijk 22

vraagprijs € 795.000 k.k.

KOLE 
makelaars

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



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2020
Soort:	villa
Kamers:	4
Inhoud:	858 m ³
Woonoppervlakte:	238 m ²
Perceeloppervlakte:	512 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	40 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Energielabel	A++
Verwarming:	vloerverwarming, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd



Prachtig weids uitzicht

Duurzaam wonen op een schitterende plek? Dan is dit dé woning om eens te gaan bezichtigen. Vanuit de woonkamer is er een weids uitzicht. Deze onderhoudsvriendelijke villa is gelegen in het rivierenlandschap de IJsselvallei. Het dorpje Welsum valt onder de gemeente Olst-Wijhe dat in Overijssel ligt. Welsum ligt aan de Gelderse kant van de IJssel, vlakbij dorpen als Terwolde, Twello, Epe en Heerde en op korte afstand van de Hanzesteden Deventer, Zwolle en Hattem.

De woning heeft maar liefst een energielabel A+ . De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp, waardoor de woning gasloos is. Het dak is voorzien van 24 zonnepanelen, deze voorzien in de volledige gebruikelijke energiebehoefte.

De woning is riant opgezet en heeft een woonoppervlak van ruim 235 m². Zo is de L-vormige woonkamer ca. 63 m² en de woonkeuken ca. 32 m². De keuken is uiteraard luxe en beschikt over diverse moderne inbouwapparatuur.

De begane grond en de 1e verdieping zijn

volledig voorzien van een gietvloer met vloerverwarming. Er zijn 3 slaapkamers op de 1e verdieping, op de zolderverdieping zijn eenvoudig meerdere kamers te realiseren.

Extra's:

- Houten berging voorzien van elektra en bron voor grondwater.
- Het afwerkingsniveau is zeer hoog. Er is niet bezuinigd op de materialen, zo zijn de kozijnen van Meranti, is de sierbestrating van hoogwaardig gebakken klinkers, de dakgoten en hemelwaterafvoer van zink en de dakranden zijn afgewerkt met onderhoudsvrij Keralit. Het voegwerk in de buitengevels is terug-liggend en zwart. De overkapping aan de achterzijde is voorzien van geïsoleerde monoliet betonvloer (incl. een volledig doorlopende geïsoleerde funderingsbalk) en voorzien van een geïsoleerd dak.

Kortom, een instapklare moderne en duurzame woning op een schitterende plek. Zeker een bezichtiging waard!



Indeling

Begane grond:

Entree onder de carport, hal, toiletruimte met zwevend toilet en fontein. Ruime L-vormige woonkamer met schitterend uitzicht over de weilanden. De overkapping die aan de woonkamer vastzit is te bereiken via een schuifpui. Hier kunt u het gehele jaar door genieten van het buitenleven. De open keuken is voorzien van een kook- en spoeliland. Deze is voorzien van een inductiekookplaat, stoomoven, vaatwasser, koelkast en natuurlijk mag de quooker niet ontbreken. Achter de entreehal is de bijkeuken met wasmachine en drogeraansluiting. Berging met opstelling van de warmtepomp en de 300 liter boiler.

1e verdieping:

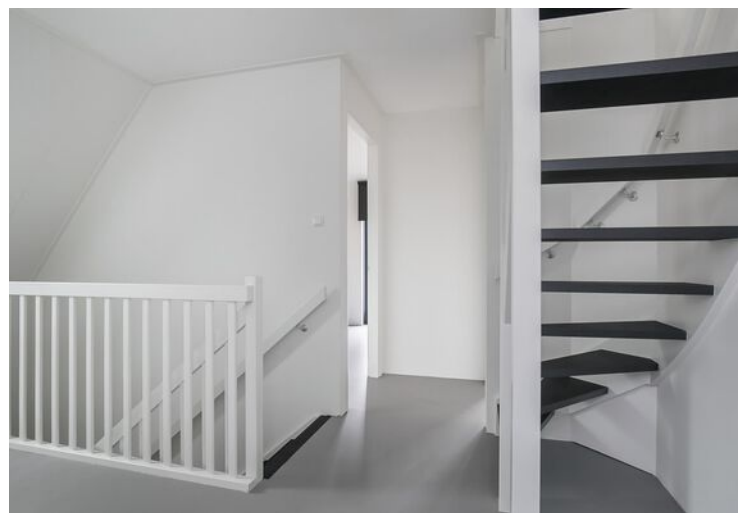
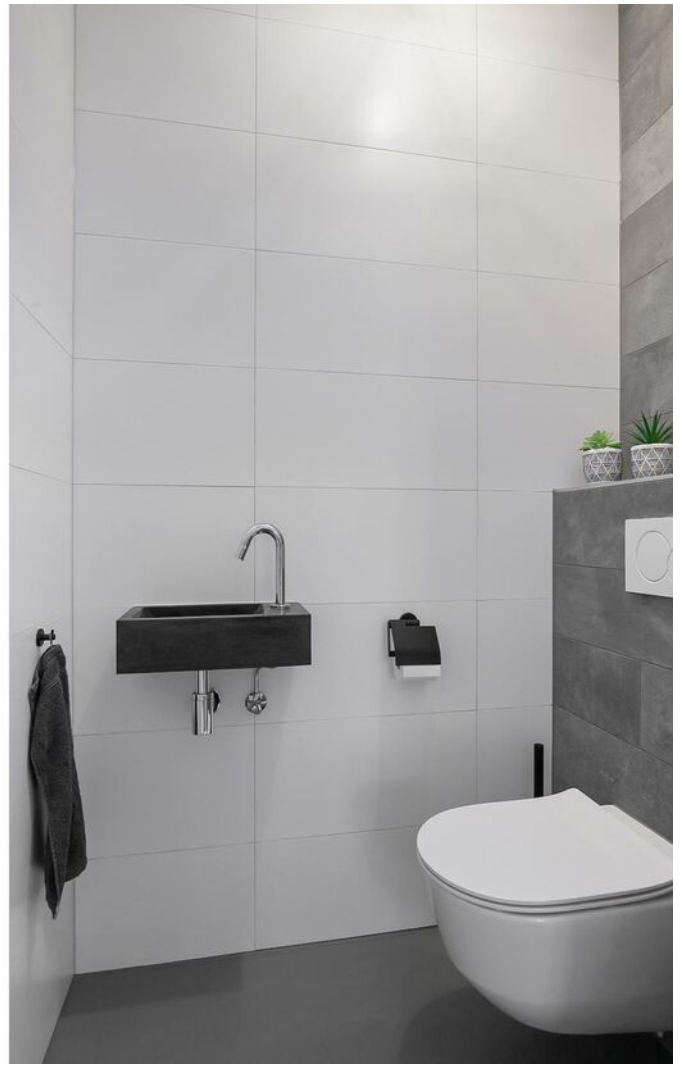
3 ruime slaapkamers waarvan de master-bedroom een walk-in-closet heeft. Deze kamer is aan de achterzijde zodat ook vanuit die kamer het weidse uitzicht te bekijken is. Badkamer met dubbel wastafelmeubel, 2e zwevend toilet en een ruime inloopdouche.

2e verdieping:

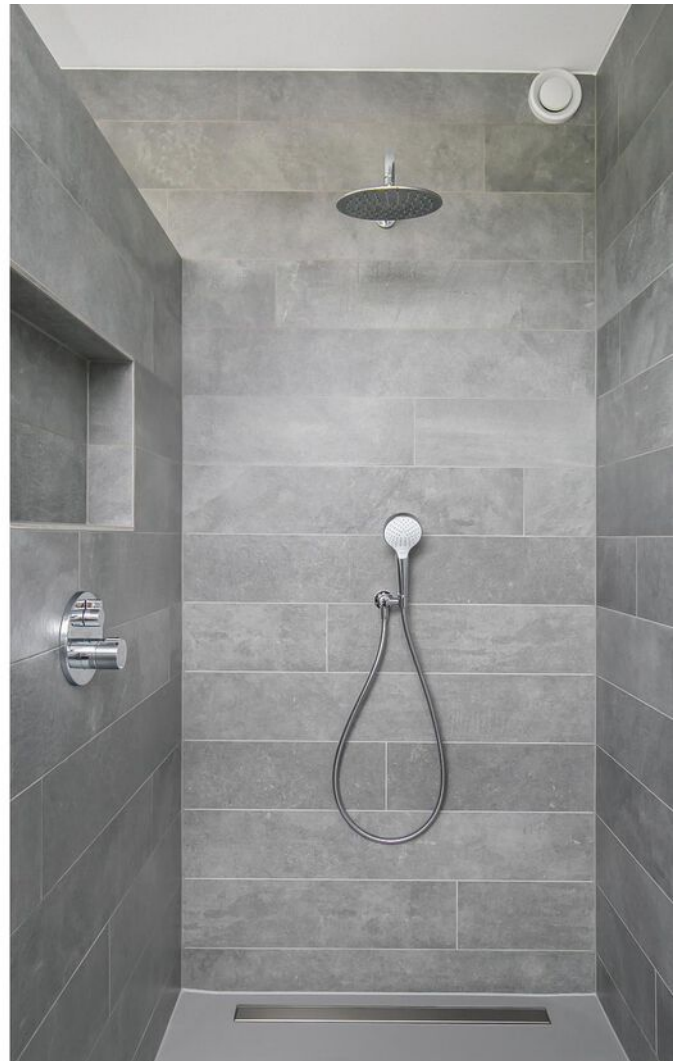
Via een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken is. De zolderverdieping heeft 2 dakramen en daglicht via de speelse ramen aan de voor- en achterkant.













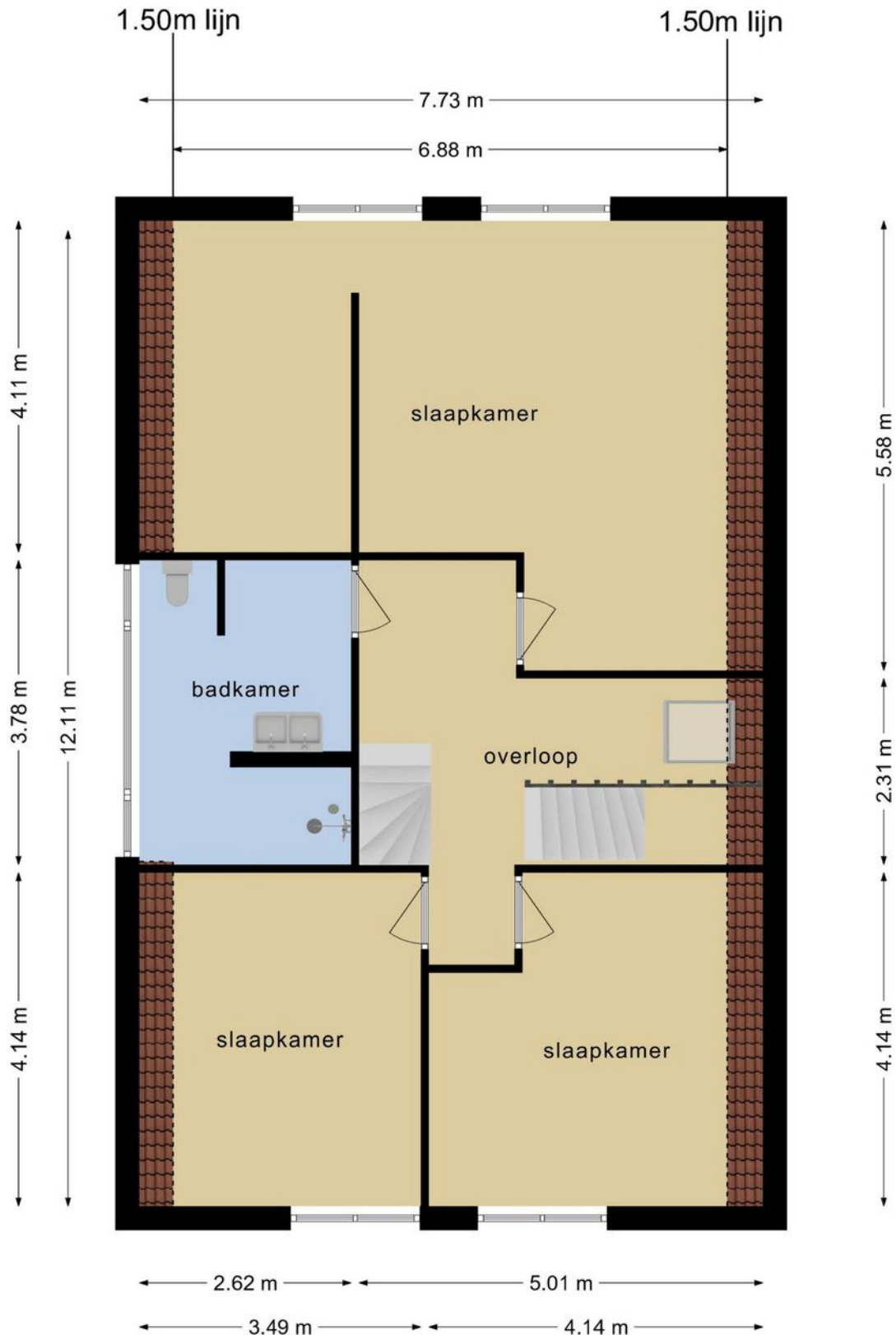


Begane grond



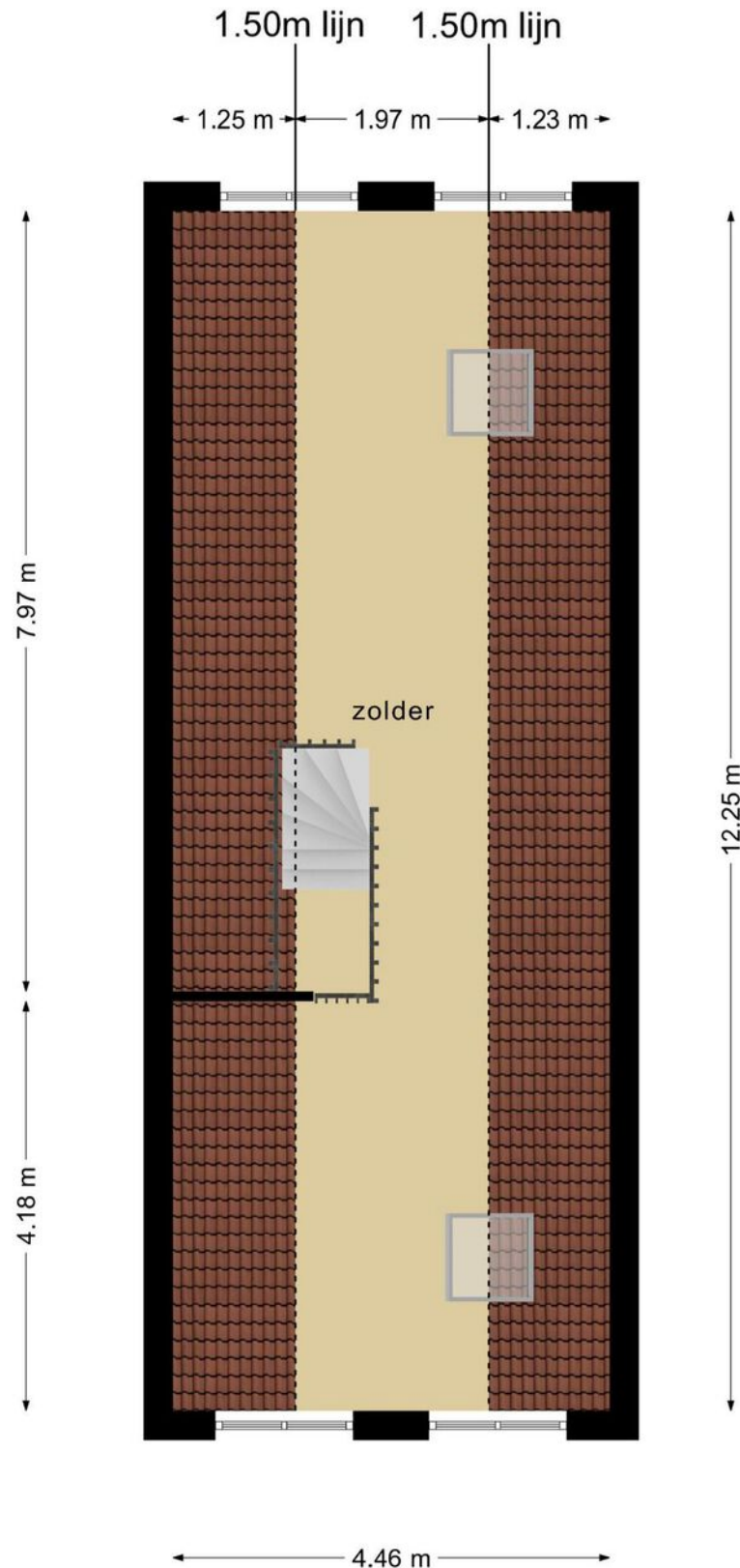
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



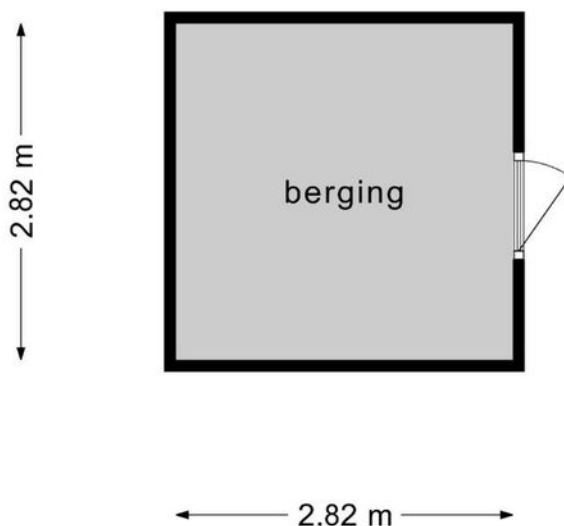
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

2e verdieping



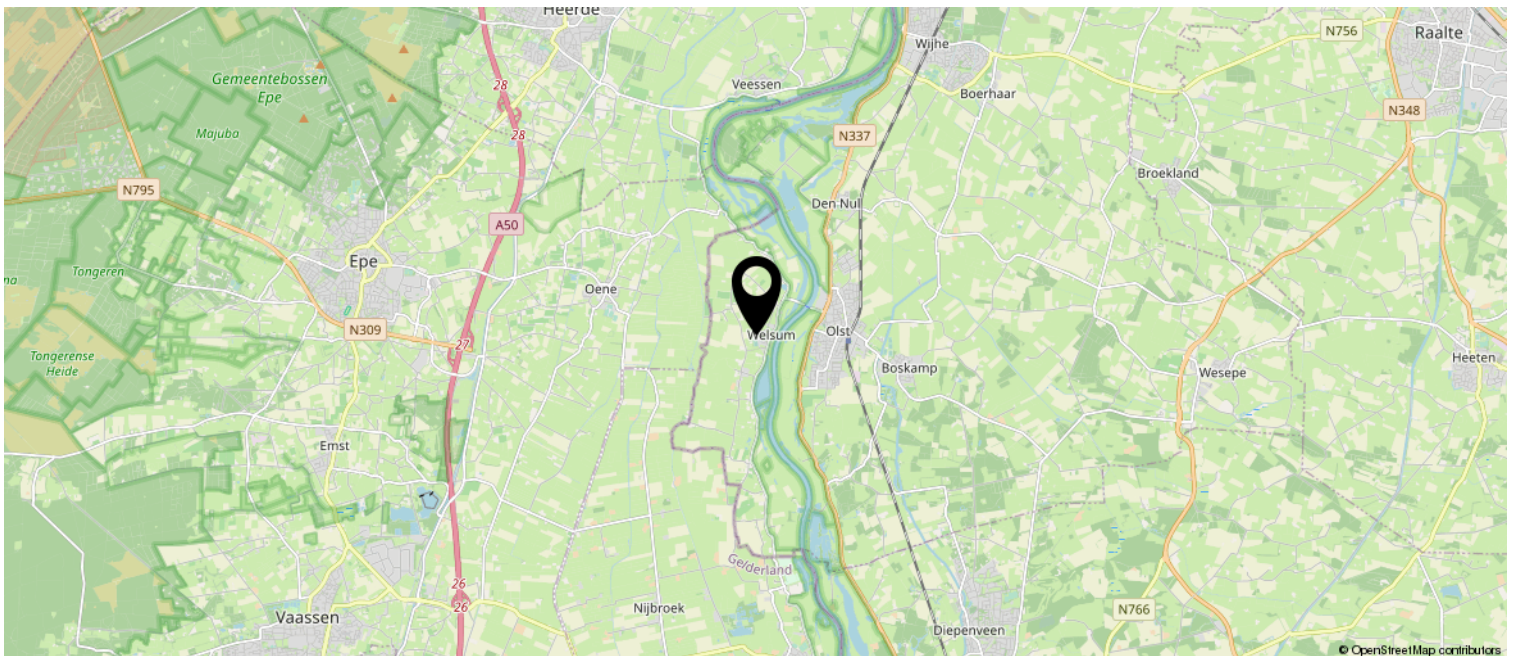
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Locatie op de kaart



Wonen in Welsum

Het dorp

Dit aan de linker IJsseloever gelegen dorpje is vanuit Olst met het pontveer bereikbaar. Het dorpje heeft een rustgevend landschap van oude lindebomen, afgewisseld met akkers en mooie boerderijen met rieten daken.

In het voorjaar zijn er vele bloeiende boomgaarden. Het fraaie kerkje heeft een toren welke rond 1475 gebouwd zou zijn. Aan de Welsummer kant is er een prachtig zicht op de IJssel met zijn uiterwaarden.

Welsum hoort bij de Gemeente Olst-Wijhe en ligt in de provincie Overijssel, alhoewel het aan de Gelderse kant van de IJssel ligt. Het heeft zo'n 600 inwoners.

Er is een Café Restaurant met Camping en Chaletverhuur.

Onderwijs, sport en cultuur

Welsum heeft een kleine basisschool geheten OBS Dijkzicht welke onlangs is geïntegreerd in Dorpshuis "de Bongerd" evenals BSO de Buiten Schoolse Opvang.

Welsum is een actief dorp met een actief verenigingsleven. Zo is er de sportvereniging SVW (afdeling gymnastiek, volleybal, dameszaalvoetbal, veldvoetbal, tennis), Agrarische Belangen Club Welsum,

Zang- en Toneelvereniging De Harmonie, Vereniging voor Volksvermaken, Stichting Welzijn Ouderen, Video Club Welsum 700, Stichting Plaatselijk Belang Welsum, Vrouwen van Nu, de Kinderclub, Klootschietclub, Dartclub, Visverenigingen, Zaalvoetbalgroep, Yogagroep, Schildergroep.

Ook zijn er activiteiten zoals een inloopochtend met onder meer een repaircafé en open bibliotheek. Jaarlijks vinden diverse grote activiteiten plaats die worden georganiseerd door enkele verenigingen en het dorpshuis.

Voorbeelden hiervan zijn het besturentoernooi, toneeluitvoering Jong Gelre, Videoavond, Palmpasen, Zang- en toneeluitvoering, de Bathmense revue.

Elk jaar vindt er de Welsumse Karmse plaats, georganiseerd door de Vereniging voor Volksvermaken (VvV) Welsum. Deze bestaat uit een trekkertrek, een jaarmarkt, een kermisoptocht en een grote feesttent met optredens van diverse live bands.








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 8196 Ib 22



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Olst	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3639	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 2023
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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kast bijkeuken		X	
- kasten in inloopkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- gietvloer	X		
Overig, te weten			
- plafondventilator in de slaapkamer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- spiegel	X		
- hoge kast icm wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

**VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING
ALGEMEEN (2022)**

1. Voor welke woning (adres) wordt deze informatielijst ingevuld?	Hemelrijk 22 Welsum
2. Wat is het bouwjaar van de woning?	2020
3. Wat is het bouwjaar van eventuele aanbouwen, dakkapellen of bijgebouwen?	2020
4a. 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. 4b. Sinds wanneer bent u eigenaar/ bewoner?	Ja, sinds 2020
5. Wordt de woning vrij van huur en gebruik opgeleverd?	Ja

ONDERHOUD EN GEBREKEN

6. Van welk jaar is het buitenschilderwerk en door wie is dit gedaan?	2021
7a. Van welk jaar is de keuken en de inbouwapparatuur?	2020
7b. Van welk merk is de keuken?	Rotpunkt
8. Van welk jaar is het sanitair? (toilet/badkamer)	2020
9a. Van welk bouwjaar zijn de en/of de warmwatervoorziening?	Nibe warmtepomp
9b. Van welk merk is de CV-ketel?	N.v.t.
9c. Wie heeft deze geïnstalleerd?	N.v.t.
9d. Wanneer was de laatste onderhouds/ controlebeurt?	N.v.t.
10. 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.)	N.v.t.

Zo ja, welke en wanneer?	
11. 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?	N.v.t.
12. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de woning ? (zoals houtrot deuren, kozijnen of boeiboorden, lekkages of vochtproblemen/ schimmel, verstoppingen, problemen met fundering, vloeren, plafonds, muren of dak, houtworm/ houtvernielers, zwammen, ongedierte, knallende dakplaten etc.) Zo ja, welke?	N.v.t.
13. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de bijgebouwen, zoals de schuur, garage of carport? Zo ja, welke?	N.v.t.
14. Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (zoals elektra, gas, water, riolering, c.v. en warmwaterinstallatie, radiatoren, ventilatiesysteem, keukenapparatuur, sanitair etc.) Zo ja, welke?	N.v.t.
15. Is er nog oude/ katoenen bedrading (geheel of gedeeltelijk) aanwezig?	N.v.t.
16. Wat is de staat en ouderdom van eventuele platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	2020
17. Zijn er reparaties of kosten waar de koper binnen enkele jaren mee geconfronteerd zou kunnen worden? (zoals vervanging c.v. ketel, plat dak, goten, kozijnen/houtwerk etc.) Zo ja, welke?	Nee
18. Zijn er aanschrijvingen of herstellingen voorgeschreven door de overheid, brandweer of nutsbedrijven?	Nee

BOUWTECHNISCH

19. Wat is de bouwaard van de buitengevels? (steens of spouwmuren)	Geïsoleerde spouwmuur
20. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton)	Beg.gr: geïsoleerde kanaalplaatvloer Verdieping: in het werk gestorte vloer 1 ^e verdieping: houten balklaagvloer
21. Is er een betonvloer toegepast van het type/merk Kwaaitaal, TBI, Flevo of Manta? (Bij woningen van ca. 1965 - 1981 bestaat dan een risico op betonaantasting. Koper wordt in dit geval geadviseerd om voor aankoop een inspectie te laten verrichten).	N.v.t.
22. Is er sprake van betonaantasting en/of zichtbare wapening bij bijvoorbeeld de onderzijde van de begane grond vloer of van lateien of balkons?	N.v.t.
23. Is er een kruipruimte onder uw woning aanwezig? Zo ja, waar is het kruipruimte?	Ja, kruipruimte in de berging
24. Is de kruipruimte of indien aanwezig kelder of souterrain het gehele jaar droog?	Nee
25. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen? (bijv. hout, hardhout, kunststof,	Hardhout DR Meranti

aluminium)		
26. Zijn er nog plafonds van zachtboard aanwezig? (i.v.m. brandveiligheid wordt koper in dat geval vervanging door gipsplaten geadviseerd)	Nee	
27a. Hoe is de woning geïsoleerd?	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	Ja Ja Ja Ja
27b Zijn er nog bijzonderheden inzake de isolatie (bijv. na-isolatie spouw?) Zo ja, dan graag bijzonderheden vermelden (bijv. datum en wijze van uitvoering)	Nvt	
28. Hoe zijn eventuele aanbouwen geïsoleerd?	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	N.v.t.
29. Hoe is de overkapping achterzijde geïsoleerd? Materiaal: Voorzieningen:	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing: Plafond Vloer Dakranden	Ja N.v.t Ja N.v.t. Trespa Monoliet vloer Keralit
30. Is alle dubbele beglazing van de woning nog in goede staat? (geen aanslag/ condensvorming)	Ja	
31. Bent u nog in het bezit van alle sleutels van alle deuren en ramen? Zo nee, van welke niet?	Ja	
32. Zijn er nog andere bouwtechnische bijzonderheden die voor een koper van belang kunnen zijn? (zoals bijv. ankerloze spouwmuren, Politiekeurmerk Veilig Wonen)	Nee	

INSTALLATIETECHNISCH

33. Heeft de woning alle normale aansluitingen? (elektra, water, riool en gas)	Geen gas
34a. Is er een aardlekschakelaar aanwezig?	Ja
34b. Hoeveel groepen zijn er aanwezig? (En aanwezige krachtstroomaansluitingen)	19
35a. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Nee
35b. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel ?	Ja
36. Is er nog een septictank, zinkput of gierkelder aanwezig ? Zo ja, waar bevinden zich deze en zijn deze nog in gebruik?	Nee
37. Hoe wordt de woning verwarmd? (bijvoorbeeld via gaskachels, c.v., heteluchtverwarming, vloerverwarming)	Warmtepomp, vloerverwarming
38. In geval van vloerverwarming, in welke	Begane grond en 1 ^e verdieping

vertrekken is deze aangelegd?	
39. Hoe geschiedt de warmwatervoorziening? (bijv. via c.v. ketel, geiser, elektrische of gasboiler, close-in boiler keuken)	Warmtepomp, boiler 300 liter Keuken quooker
40. Is er een open haard of houtkachel of is er een aansluiting hiervoor? Zo ja, hoe is de trek en de staat van dit kanaal? Wanneer is deze voor het laatst gebruikt? Wanneer is deze voor het laatst geveegd?	N.v.t.
41. Heeft uw woning een mechanisch ventilatiesysteem? Hoe is de staat?	Ja, CO2 gestuurde MV
42a. Zijn er zonnepanelen aanwezig? Zo ja, hoeveel panelen zijn het? Werken deze goed? Van welk bouwjaar zijn de panelen? Door wie zijn ze geïnstalleerd?	Ja, in totaal 24 PV panelen Werken prima en liggen op het zuiden gerichte dakvlak 7440 P.watt Bouwjaar 2020 Installateur Elders (nieuwbouwinstallateur)
42b. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals warmterugwininstallatie, ventilatiesysteem, krachtstroom, waterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonneboiler, etc.) Zo ja, door wie zijn deze aangelegd?	N.v.t.
42c. Zijn er rookmelders aanwezig? (verplicht vanaf 1-7-'22)	Ja

GROND, ERFGRENZEN EN OMGEVING

43. Kloppen de erfafscheidingen voor zover bekend met de kadastrale grenzen? (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).	Ja
44. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk)	Achterzijde eigendom Tussenscheiding gezamenlijk met burens
45. Is er door burens gebouwd op uw grond of heeft u gebouwd op grond van de burens? Zo ja, graag toelichten.	N.v.t.
46. Heeft u grond in gebruik van anderen of hebben anderen grond bij u in gebruik? (bijvoorbeeld strookje grond van gemeente of burens). Zo ja, graag toelichten. (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.)	N.v.t.
47. 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.)	N.v.t.
48. Hoort er bij de woning een gemeenschappelijk terrein of mandeligheid? (bijv. een gemeenschappelijke tuin of weg)	N.v.t.
49. Hoe is de gezinssamenstelling en de leeftijd van de burens? (links, rechts, achter en eventueel burens boven en onder)	Rechts: man/ vrouw zonder kinderen Links: man/vrouw zonder kinderen
50. Zijn er bijzonderheden te vermelden over	N.v.t.

uw buren of woonomgeving? (bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeers hinder). Zo ja, welke?	
51. Zijn er bepaalde wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten in de woonomgeving? (bijv. bouwplannen buren, nieuwbouw in directe omgeving, veranderingen in het uitzicht of de verkeerssituatie). Zo ja, welke? 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.	Mogelijk nieuwbouw ontwikkeling achter de tennisbaan.

MILIEU

52. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in de woning dat mogelijk asbesthoudend is? (bijv. bij c.v. ketel, oud zeil, dakbeschot, gevelbeplating, andere beplating etc. Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico's bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.)	N.v.t.
53. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in de tuin, schuur, garage of andere bijgebouwen dat mogelijk asbesthoudend is? (bijv. asbestgolfplaten of Eternit dakbeschot of plafondplaten).	N.v.t.
54. Is er (mogelijk) sprake van verontreiniging van de bodem (of bodemwater) van uw perceel of in de directe omgeving? (Een ontkennend antwoord is geen garantie, koper heeft hierin een eigen onderzoeksplicht en kan dit informeren bij de afdeling milieu van de gemeente.)	N.v.t.
55. Heeft er wel eens bodemonderzoek plaatsgevonden in uw grond of in de directe omgeving? Zo ja, graag toelichten.	Ja voordat er gebouwd werd. Schoongrondverklaring afgegeven.
56. Is er nog een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest? Indien nog aanwezig, wat is de locatie van de olietank?	N.v.t.
57. Indien een olietank is verwijderd of gesaneerd, is hiervan een certificaat aanwezig?	N.v.t.

PRIVAATRECHTELIJK

58. Zijn er bijzondere bepalingen van toepassing, zoals erfdiensbaarheden (achterpad, uitweg), kettingsbedingen, kwalitatieve rechten, vruchtgebruik, eerste recht van koop of andere rechten of verplichtingen? Zo ja, welke? Voor de letterlijke tekst van eventuele bepalingen wordt verwezen naar het Bewijs van Eigendom en bij appartementen naar de bepalingen in de reglementen en de splitsingsakte. Zijn deze beschreven?	Zie akten (waaronder geen hoge bebouwing strook achtergrens, Waterschap regenwaterleiding en gemeente Olst Wijhe gebruikelijke erfdiensbaarheden t.b.v. leidingen e.d.)
59. Zijn er nadat u het pand heeft gekocht nog andere overeenkomsten gesloten of afspraken gemaakt met buren of derden?	N.v.t.

(bijvoorbeeld over erfafscheidingen, muur uitbouw, onderhoud, overpad)	
60. 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)	N.v.t.
61. Zijn er geschillen of gerechtelijke procedures gaande of gaande geweest of zijn deze te verwachten? Zo ja, welke?	N.v.t.
62. 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.) Zo ja, zijn deze overdraagbaar aan de koper? Hoe lang loopt het contract nog en wat is de huurprijs? Kan het contract afgekocht worden? Zo ja, wat is de afkoopsom?	N.v.t.
63. Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar (bijv. plat dak, Woningborg, SWK, apparaten, installaties)?	Ja, nieuwbouwarantie aannemer

PUBLIEKRECHTELIJK

64. Zijn voor de woning alsmede voor de aanbouwen en bijgebouwen (zoals schuur, garage, overkapping) de eventueel vereiste bouwvergunningen verleend? Zo nee, voor welke niet? (Koper dient dit ook zelf te controleren bij de gemeente)	N.v.t.
65. Heeft het perceel een woonbestemming of een afwijkende bestemming? (bijv. een bedrijfs, recreatieve of agrarische bestemming) Koper dient zelf onderzoek te doen inzake bestemmingsplan en bouw mogelijkheden!	Woonbestemming
66. Is de woning aangewezen als gemeentelijk of rijks monument, beeldbepalend pand of maakt het onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht? (In dat geval kunnen er beperkingen zijn bij verbouw/aanbouw of renovatie)	N.v.t.
67. Staan er beschermde of monumentale bomen op het perceel?	Bomen 3 stuks, moeten gehandhaafd blijven op 4 meter van de erfgrans aan de achterzijde
68. Is de wet Voorkeursrecht gemeenten van toepassing of is er sprake van stads- of dorpsvernieuwing, ruilverkaveling of onteigening?	N.v.t.
69. Zijn u wijzigingen bekend t.a.v. het bestemmingsplan? (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 bestemmingsplan en	N.v.t.

eventuele wijzigingen daarin.	
70. Is er voor deze verkoop toestemming van de gemeente noodzakelijk? (bijv. als de woning nog geen 10 jaar oud is, in de leveringsakte de 10 jaarsclausule is opgenomen en de prijs van de woning onder de vrije vestigingsgrens is) (Indien deze toestemming aangevraagd dient te worden, vindt verkoop plaats onder de ontbindende voorwaarde dat verkoper deze toestemming verkrijgt. Verkoper zal zelf na verkoop deze toestemming aanvragen bij de gemeente). Zo ja, tot welke datum is deze 10 jaarsclausule van toepassing?	N.v.t.
71. Is er een antispeculatiebeding ten behoeve van de gemeente van toepassing?	N.v.t.
72. Is een parkeervergunning noodzakelijk? Zo ja, wat bedragen de kosten per jaar?	N.v.t.
73. Zijn er nog andere publiekrechtelijke bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het waterschap?	N.v.t.

FINANCIEEL/FISCAAL

74. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke afvalstoffenheffing? (per jaar)	€ 206 (2023)
75. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke rioolbelasting? (per jaar)	€ 229 (2023)
76. Hoeveel m3 gas gebruikt u per jaar. En hoeveel kWh elektriciteit gebruikt u per jaar? Indien u zonnepanelen hebt, hoeveel hebben deze het afgelopen jaar opgeleverd?	Gas: 0 Elektra: 4500 kWh Teruglevering: 7800 kWh
77. Hoeveel is de voorschotnota voor water? (per kwartaal, inclusief verontreinigingsheffing).	€ 35 (2023)
78. 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.)	N.v.t.
79. Zijn er nog andere bijzonderheden? (bijv. BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond of baatbelasting, subsidies)?	N.v.t.

OVERIGE BIJZONDERHEDEN

80. 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)	N.v.t.
81. Ten aanzien van stucwerk, behang, vloerbedekking, plavuizen, parket e.d.: lopen deze ook achter/onder eventuele kasten e.d. door?	N.v.t.
82. Wordt door verkoper een Energie	Ja, Energielabel A++.

Prestatie Certificaat bijgeleverd? (indien niet aanwezig, wordt hiervoor een clause in de koopakte opgenomen). Verkoper is verplicht een energielabel te overhandigen aan koper bij de notariële overdracht.	
83. Zijn er nog overige bijzonderheden die u als verkoper aan de koper wilt mededelen?	Nee
84. Hebt u zaken zelf in uw woning verbouwd? Zo ja, welke?	N.v.t.

De antwoorden in de vragenlijst zijn een weergave van de opdrachtgever/ verkoper. Verkopend makelaarskantoor kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld. Deze lijst kan onvolledig zijn of onjuistheden bevatten, omdat sommige zaken de verkoper mogelijk niet bekend zijn. Verkoper is voor een onjuiste of onvolledige beantwoording slechts aansprakelijk als hij zich hiervan bewust was of redelijkerwijs bewust kon zijn. De koper mag niet zonder meer uitgaan van de juistheid of volledigheid van deze informatielijst, maar heeft volgens de wet zelf de plicht eigen onderzoek te doen naar zaken die voor hem van belang zijn, zoals de bouwkundige staat en de informatie die algemeen voor het publiek toegankelijk is zoals bijvoorbeeld informatie inzake kadaster, perceelgrenzen, aanwezigheid bouwvergunningen, bestemmingsplan e.d.

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.

Ouderdomsclausule



Voor woningen met een bouwjaar vóór 1980 zullen wij een ouderdomsclausule in de koopakte 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.

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.

Oprichter van het makelaarskantoor is Roelof Riphagen. In 1999 heeft Willie Companjen het kantoor overgenomen en werd de naam Companjen en Riphagen. In 2014 nam Isaac Kole het stokje over en werd er verhuisd van de Dorpsstraat naar Eperweg 1.

Register Makelaar Taxateur

Isaac Kole is 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.



Kandidaat Register Makelaar Taxateur

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. Daarnaast houdt zij zich samen met Isaac bezig met de nieuwbouwwontwikkeling.



Commercieel Binnendienst Medewerker

Annemarijn Logtenberg woont in Heerde en heeft Facility Management gedaan in Deventer. Tijdens deze studie heeft zij een minor gedaan in makelaardij. Tijdens haar studie, heeft zij in de horeca in Heerde gewerkt. Bij Kole Makelaars houdt zij zich bezig met de planning, het aanmelden van nieuwe woningen en verschillende administratieve taken. 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 mijn vrije tijd houdt zij zich bezig met het welzijn van mijn 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 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.

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!

