

# Vrijstaand wonen



HEERDE | De Zeis 26

vraagprijs € 625.000 k.k.

**KOLE**   
makelaars

0578 - 692532 | [info@kolemakelaars.nl](mailto:info@kolemakelaars.nl)  
[www.kolemakelaars.nl](http://www.kolemakelaars.nl)





# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1998
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	636 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	132 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	476 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	40 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	6 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	16 m <sup>2</sup>
Energie label	A
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, deels vloerverwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,





# Mooie locatie

In een geliefde woonwijk gelegen vrijstaande woning met garage op een royaal perceel van 476 m<sup>2</sup>.

De woning is gebouwd in 1998, is volledig geïsoleerd en heeft een energielabel A. De woning heeft veel leefruimte op de begane grond, zo is de woonkamer uitgebouwd met een erker. Dit geeft veel licht in de woning en is een heerlijke plek om te zitten. De woonkamer is tuingericht en de keuken in aan de voorzijde. Vanuit de keuken is er vrijuitzicht richting de wijk en over het plantsoen met een speeltoestel.

Verder telt de woning 4 slaapkamers en een ruime badkamer. Ook is er een praktische bijkeuken.

De tuin is achter en naast het huis gesitueerd en hier kunt u naar hartenlust tuinieren of heerlijk ontspannen op een mooie zomerdag.

Het dorpscentrum van Heerde met alle basisvoorzieningen en verschillende scholen zijn vlakbij. Landgoed de Bonenburg en de uitgestrekte Veluwe bos -en heidegebieden zijn dichtbij. Daarnaast zijn omliggende steden snel te bereiken via de A50.





# Indeling

## Begane grond:

Entreehal met trappang naar de verdieping, meterkast, toiletruimte met toilet en fonteintje toegang naar de bijkeuken met opstelling van de CV ketel en wasmachineaansluiting. De royale woonkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is voorzien van vloerverwarming, een openhaard en openslaande deuren naar de tuin. Ook heeft de woonkamer airconditioning en er zijn elektrisch bedienbare rolluiken aan de achterzijde. Aan de zijkant is de woning uitgebouwd met een halfronde erker. Aan de voorzijde van de woning is de open keuken. De keuken heeft een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouw apparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

## Eerste verdieping:

Overloop. 4 slaapkamers. De grote slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kastenwand. Ruime badkamer met wastafel, ligbad, douchecabine en een tweede toilet. Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder.

## Bijgebouwen en tuin:

Aan de woning is een garage gebouwd. De garage is voorzien van een elektrische deur en er bevindt zich een grondwaterbron en -pomp.

De tuin is gelegen op het zuidoosten en is aangelegd met veel groen, een terras en twee tuinhuisjes. Aan de achtergevel is een elektrisch zonnescerm bevestigd om een plekje in de schaduw te creëren.



















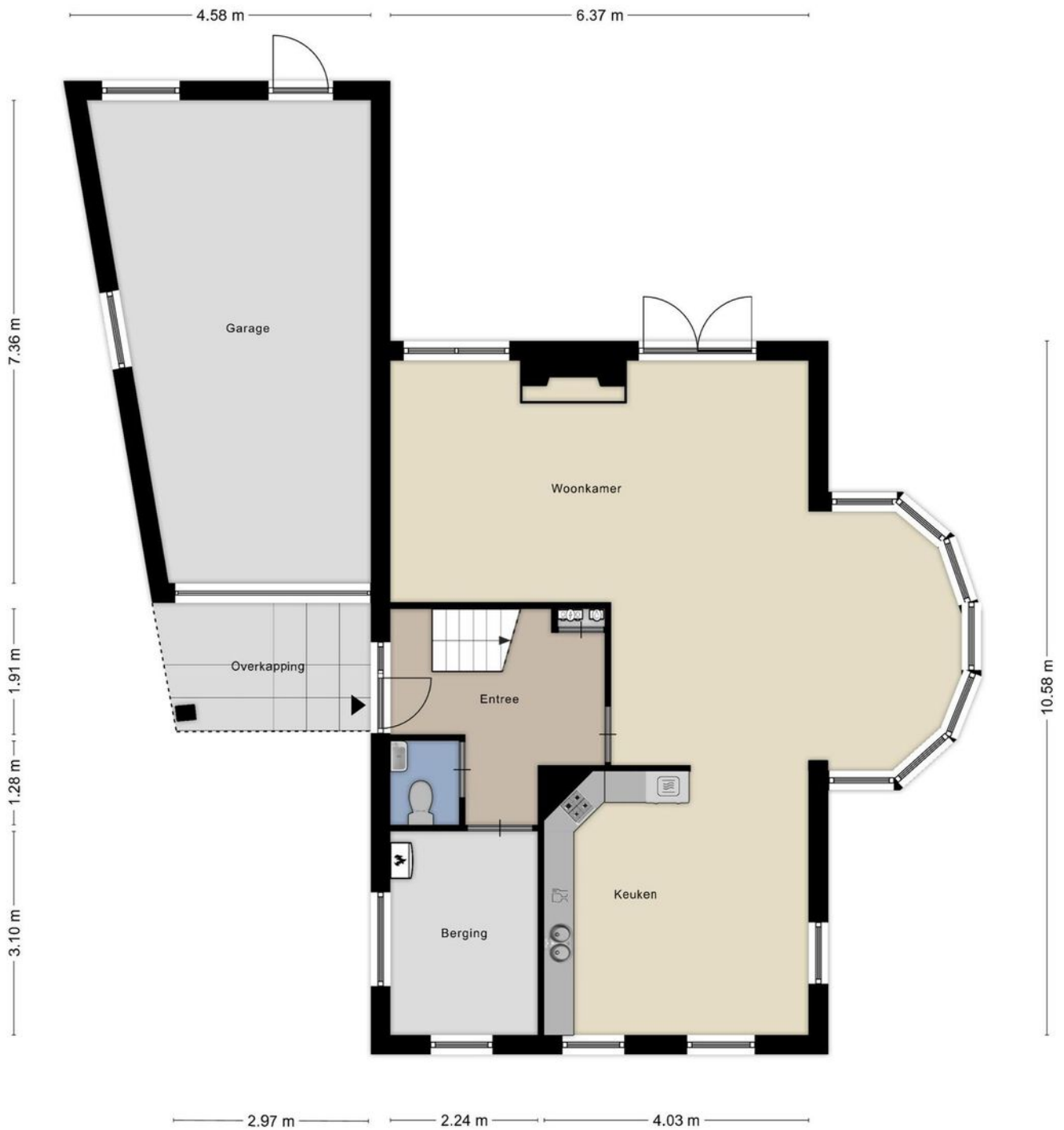






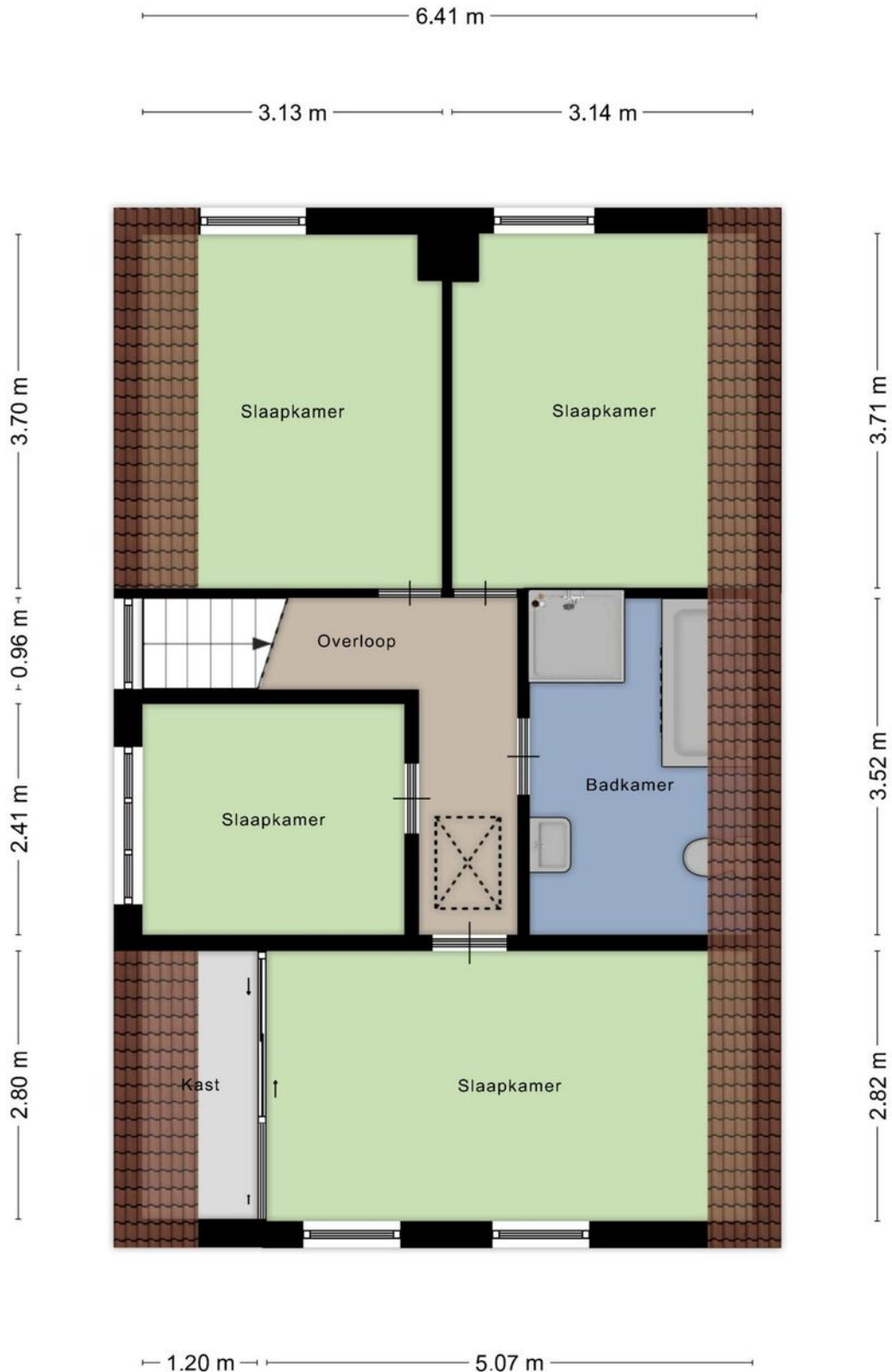


# Begane grond





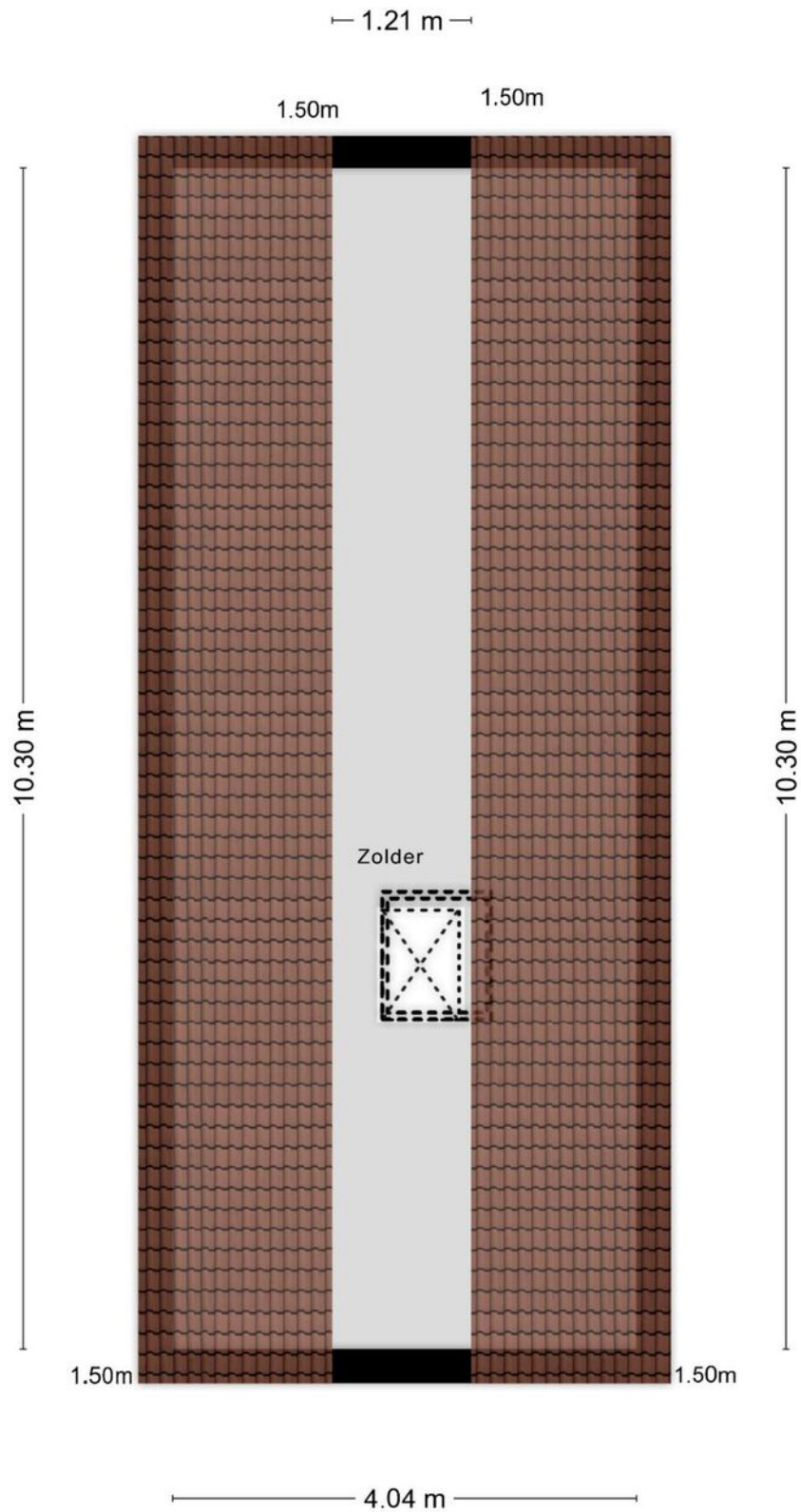
# Eerste verdieping



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



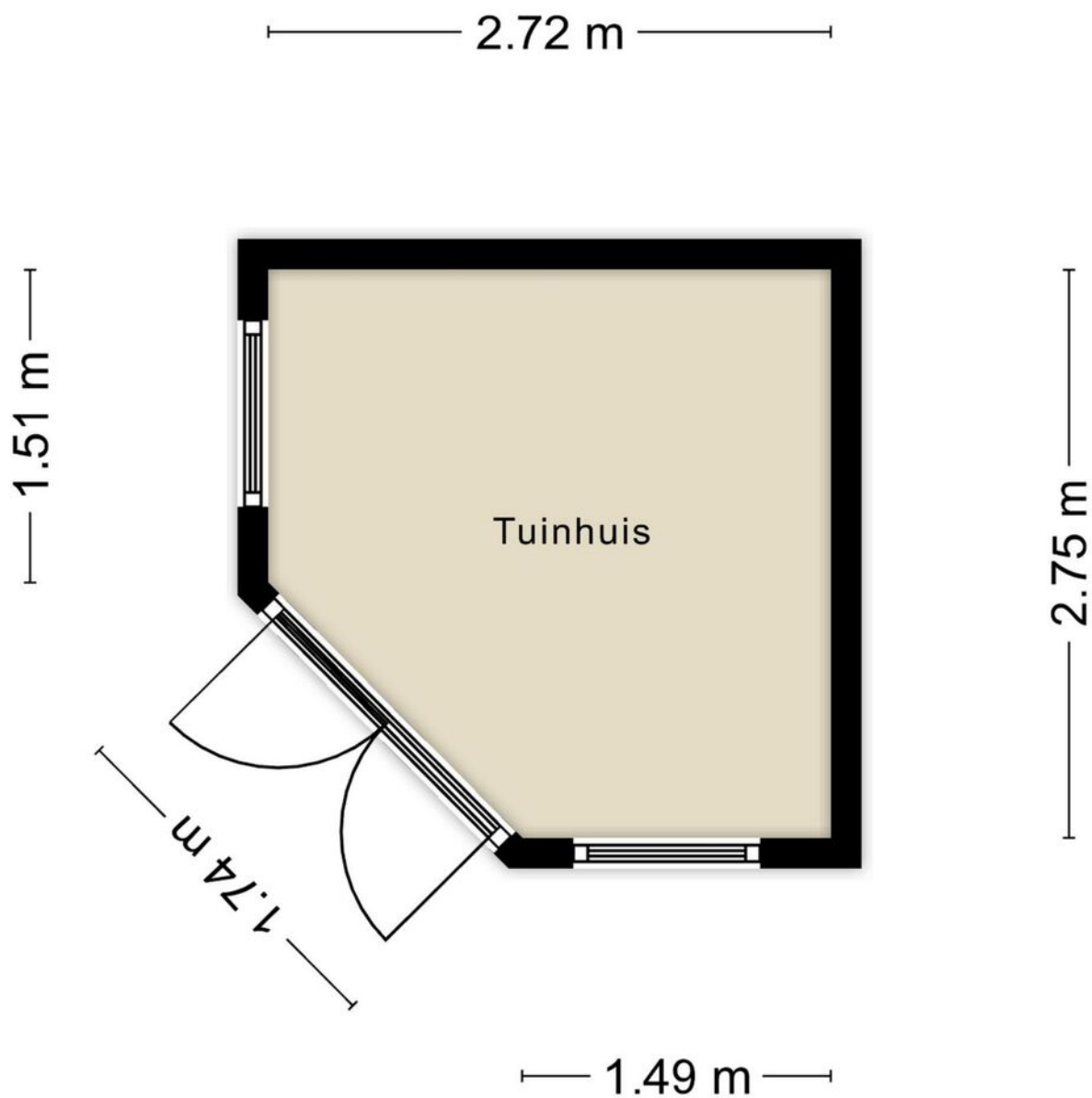
# Zolder



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



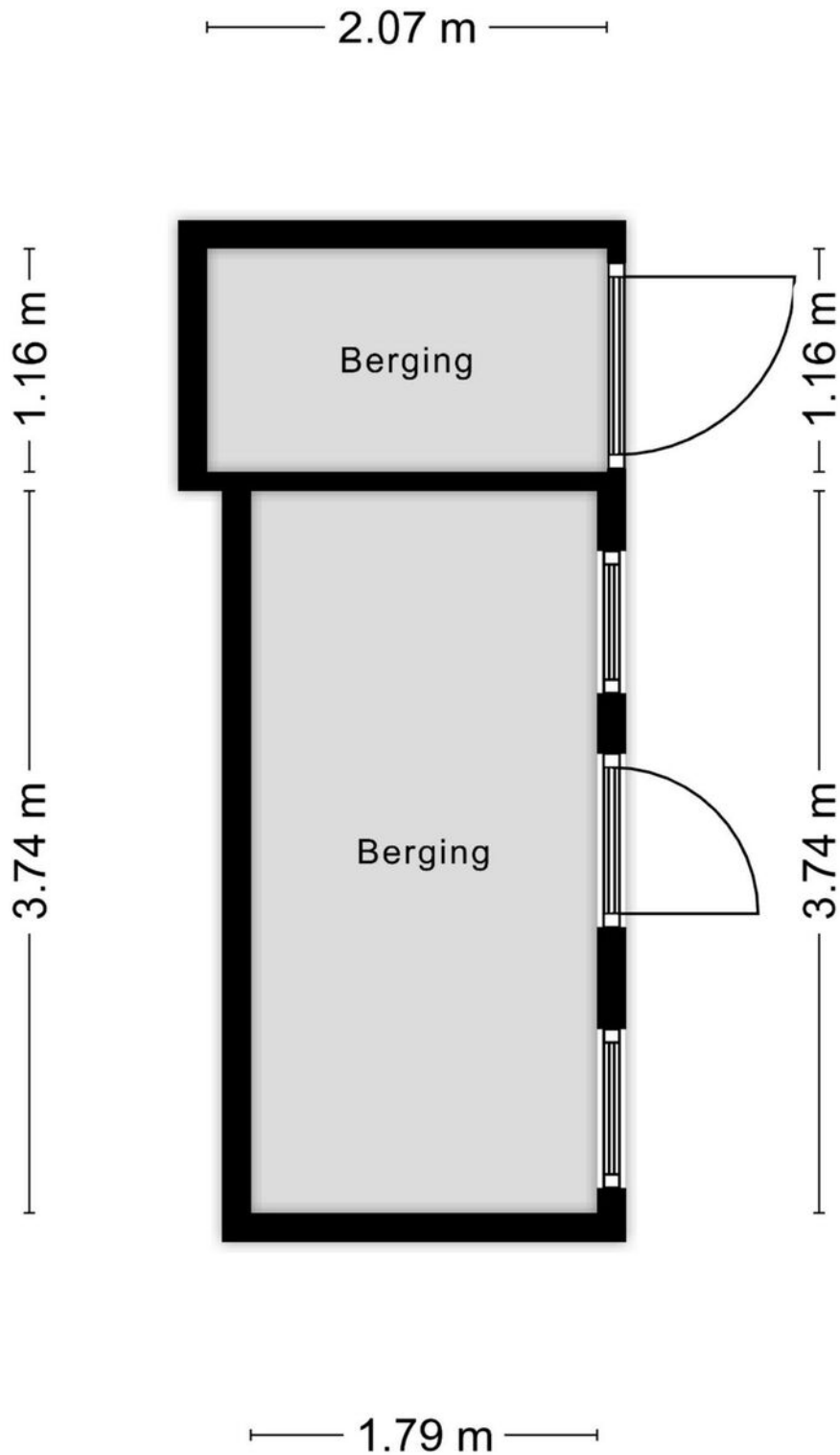
# Tuinhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

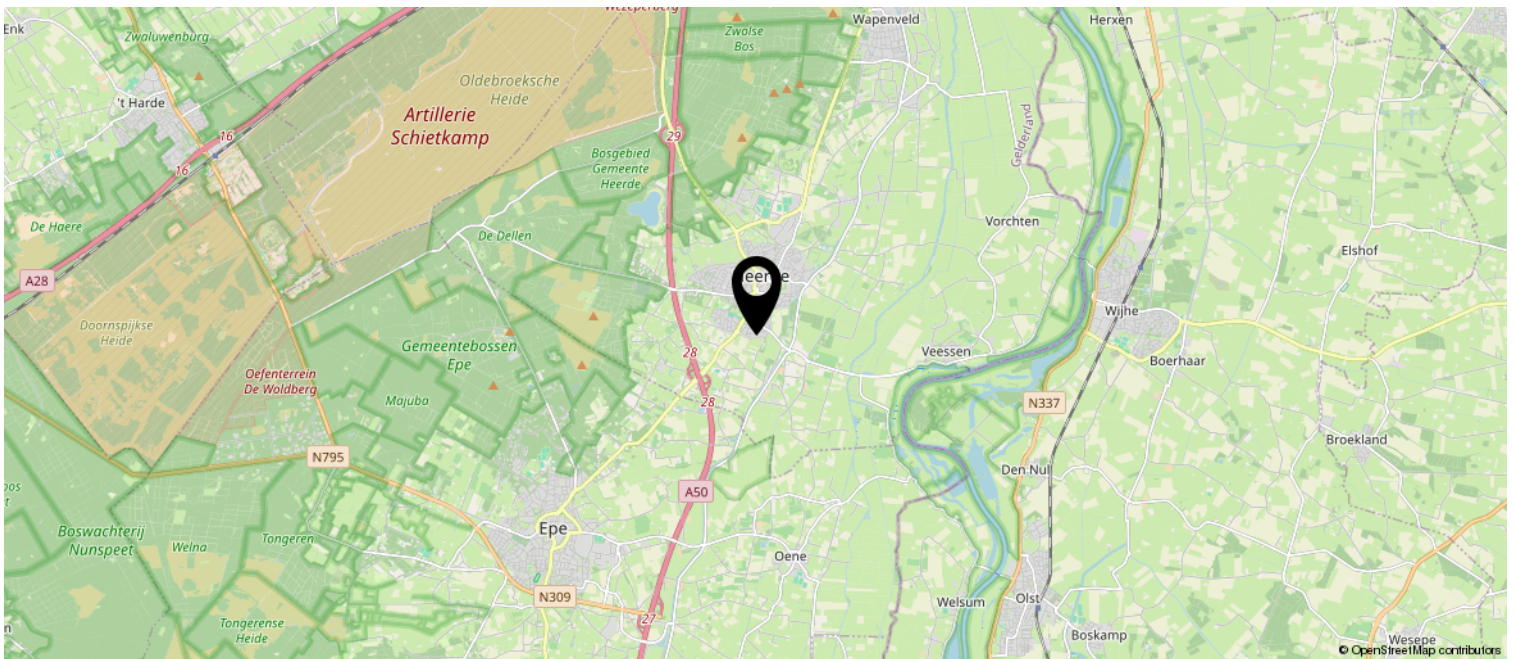
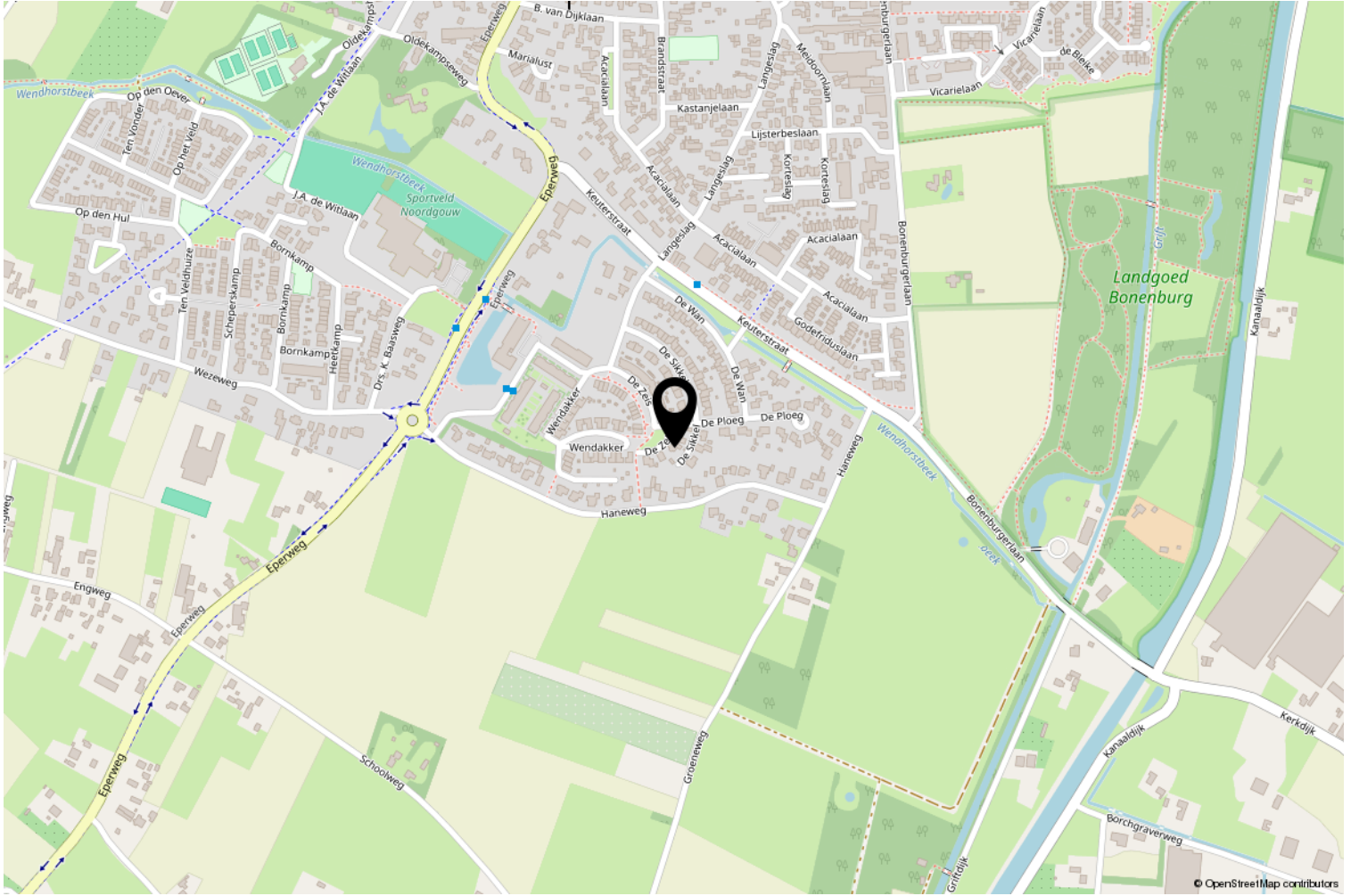


# Berging





# Locatie op de kaart





# Wonen in Heerde

De gemeente Heerde ligt aan de rand van de Veluwe, tussen Zwolle en Apeldoorn. Zwolle ligt op ongeveer 18 kilometer afstand en is een dynamische Hanzestad met een bruisende binnenstad. Het gezellige Apeldoorn ligt op 25 minuten rijden van Heerde, hier vindt u Paleis het Loo, de Apenheul en familiepretpark Julianatoren.

Aan de ene kant zijn er de uitgestrekte bossen en heide waar je heerlijk kunt fietsen en wandelen. Zo is de 'knobbel' een mooi klimmetje richting 't Harde en kun je zo een mooie rit maken op de racefiets. Aan de andere kant is de IJsselvallei waar je ook met een (plezier)boot kunt varen. Zo kun je over de IJssel varen langs allerlei Hanzesteden zoals Zutphen, Zwolle en Kampen. Onderweg kun je aanmeren in kleinere idyllische stadjes zoals Doesburg en Hattem.

Heerde is een Cittaslow-gemeente. Cittaslow is een internationaal keurmerk voor gemeenten die goed scoren op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit.

De gemeente Heerde bestaat uit vier dorpen: Heerde, Veessen, Vorchten, Wapenveld en het buurtschap Hoorn. Al deze dorpen bij elkaar hebben meer dan 18.000 inwoners.

## **Aantrekkelijke woon- en werkgemeente**

Eén van de trekpleisters is het Heerderstrand. Deze waterplas is eigenlijk ontstaan door zandwinning voor de aanleg van de snelweg A50. Maar in de zomer zorgt het voor veel vertier. Dan is het daar bij warm weer erg druk.

Heerde heeft daarnaast genoeg winkels en een bloeiend verenigingsleven, zowel in de sport als op het culturele en muzikale gebied. Er zijn meerdere speeltuinen, enkele buurt- en clubhuizen en er is een levendig kerkelijk jeugdwerk.

Heerde is dan ook erg in trek als woon- en werkgemeente. De meeste inwoners van de gemeente Heerde werken in de industrie, de bouwnijverheid en de commerciële dienstverlening.









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 8181 wh 26



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerde	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3208	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 april 2024  
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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op de zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Elektrische kachel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grondwaterpomp	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Tuinbank	X		
- Tuinset gratis			X



**VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING  
ALGEMEEN (2023)**

1. Voor welke woning (adres) wordt deze informatielijst ingevuld?	De Zeis 26, 8181 WH Heerde
2. Wat is het bouwjaar van de woning?	1998
3. Wat is het bouwjaar van eventuele aanbouwen, dakkapellen of bijgebouwen?	N.v.t.
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.	Nee, clausule geen zelfbewoning is van toepassing.
4b. Sinds wanneer bent u eigenaar/ bewoner?	
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?	Ca. 2000
7a. Van welk jaar is de keuken en de inbouwapparatuur?	Vanaf de bouw
7b. Van welk merk is de keuken?	Tulp
8. Van welk jaar is het sanitair? (toilet/badkamer)	Vanaf de bouw
9a. Van welk bouwjaar zijn de CV-ketel en/of de warmwatervoorziening?	CV ketel, ca. 2018
9b. Van welk merk is de CV-ketel?	Nefit combiketel
9c. Wie heeft deze geïnstalleerd?	Niet bekend
9d. Wanneer was de laatste onderhouds/ controlebeurt?	Niet bekend
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.) Zo ja, welke en wanneer?	Airco 2020 Nieuw raam erker
11. Zijn er de laatste jaren gebreken hersteld of reparaties uitgevoerd? (bijv. verhelpen lekkages)	Nee

of verstoppingen, reparaties aan kozijnen, herstel of platte daken) Zo ja, welke en wanneer?	
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/ houtverniers, zwammen, ongedierte, knallende dakplaten etc.) Zo ja, welke?	Vriezer in keuken is defect Buitenverlichting zit kortsluiting op
13. Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de bijgebouwen, zoals de schuur, garage of carport? Zo ja, welke?	Nee
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?	zie nr. 12
15. Is er nog oude/ katoenen bedrading (geheel of gedeeltelijk) aanwezig?	Nee
16. Wat is de staat en ouderdom van eventuele platte daken? (bijv. uitbouw, dakkapel, berging, garage of carport?)	Vanaf het bouwjaar
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?	Onbekend
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)	Spouwmuur	
20. Wat is het materiaal van de begane grondvloeren en de vloeren van de eerste en tweede verdieping? (hout of beton)	Begane grond: Beton 1 <sup>ste</sup> verdieping: Beton Vliering: Hout	
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?	Nee	
23. Is er een kruipruimte onder uw woning aanwezig? Zo ja, waar is het kruipluik?	Ja	
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, aluminium)	Hardhout	
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 <b>woning</b> geïsoleerd?	Dakisolatie Spouwisolatie	Ja Ja



	Vloerisolatie Dubbele beglazing:	Ja Ja
27b Zijn er nog bijzonderheden inzake de isolatie (bijv. na-isolatie spouw?) Zo ja, dan graag bijzonderheden vermelden (bijv. datum, soort isolatie en wijze van uitvoering)		
28. Hoe zijn eventuele <b>aanbouwen</b> geïsoleerd? <b>Garage in spouw</b>	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	Ja / nee Ja / nee Ja / nee Ja / nee
29. Hoe zijn eventuele <b>bijgebouwen</b> geïsoleerd?  Materiaal: <b>Hout</b> Voorzieningen:	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie Dubbele beglazing:	N.v.t.
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)	Ja
34a. Is er een aardlekschakelaar aanwezig?	Ja
34b. Hoeveel groepen zijn er aanwezig? (En aanwezige krachtstroomaansluitingen)	7 groepen
35a. Heeft de woning een aansluiting voor kabel t.v.	Onbekend
35b. Heeft de woning een aansluiting voor glasvezel ?	Glasvezel
36. Is er nog een septictank, zinkput of gierkelder aanwezig ? Zo ja, waar bevinden zich deze en zijn deze nog in gebruik?	N.v.t.
37. Hoe wordt de woning verwarmd? (bijvoorbeeld via gaskachels, c.v., heteluchtverwarming, vloerverwarming)	Radiatoren en vloerverwarming
38. In geval van vloerverwarming, in welke vertrekken is deze aangelegd?	Hal, woonkamer en keuken
39. Hoe geschiedt de warmwater-voorziening? (bijv. via c.v. ketel, geiser, elektrische of gasboiler, close-in boiler keuken)	Via de CV ketel
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?	Open haard niet meer in gebruik dient gecontroleerd te worden
41. Heeft uw woning een mechanisch ventilatiesysteem? Hoe is de staat?	Nee
42a. Zijn er zonnepanelen aanwezig?	Nee

<p>Zo ja, hoeveel panelen zijn het? Werken deze goed? Van welk bouwjaar zijn de panelen? Door wie zijn ze geïnstalleerd?</p>	
<p>42b. Zijn er nog andere technische installaties? (zoals warmterugwininstallatie, ventilatiesysteem, krachtstroom, waterpomp, alarm, videofoon/intercom, zonneboiler, etc.) Zo ja, door wie zijn deze aangelegd?</p>	<p>Airco in de woonkamer Alarmsysteem is niet meer in gebruik</p>
<p>42c. Zijn er rookmelders aanwezig? (verplicht vanaf 1-7-'22)</p>	<p>Ja</p>

### GROND, ERFGRENZEN EN OMGEVING

<p>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).</p>	<p>Voor zover bekend wel.</p>
<p>44. Van wie zijn de erfafscheidingen? (bijv. schutting, heg, hekwerk)</p>	<p>Links: samen met de buren Rechts: op eigen terrein</p>
<p>45. Is er door buren gebouwd op uw grond of heeft u gebouwd op grond van de buren? Zo ja, graag toelichten.</p>	<p>Nee</p>
<p>46. Heeft u grond in gebruik van anderen of hebben anderen grond bij u in gebruik? (bijvoorbeeld strookje grond van gemeente of buren). 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.)</p>	<p>Nee</p>
<p>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.)</p>	<p>Nee</p>
<p>48. Hoort er bij de woning een gemeenschappelijk terrein of mandigheid? (bijv. een gemeenschappelijke tuin of weg)</p>	<p>Nee</p>
<p>49. Hoe is de gezinssamenstelling en de leeftijd van de buren? (links, rechts, achter en eventueel buren boven en onder)</p>	<p>Links: gezin 2 kinderen ca 50 jaar Rechts: Vrouw allen gaat verhuizen, komt een man allen te wonen</p>
<p>50. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw buren of woonomgeving? (bijv. geluidsoverlast, stankoverlast, verkeershinder). Zo ja, welke?</p>	<p>Nee, prettige woonomgeving</p>
<p>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.</p>	<p>Nee</p>

### MILIEU

<p>52. Is er voor zover bekend materiaal</p>	
--	--



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.)	Nee
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).	Nee
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.)	Onbekend
55. Heeft er wel eens bodemonderzoek plaatsgevonden in uw grond of in de directe omgeving? Zo ja, graag toelichten.	Nee
56. Is er nog een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest? Indien nog aanwezig, wat is de locatie van de olietank?	Nee
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), kettingbedingen, 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?	Gebruikelijke erfdiensbaarheden, zie eigendomsbewijs en onderliggende akten.
59. Zijn er nadat u het pand heeft gekocht nog andere overeenkomsten gesloten of afspraken gemaakt met burens of derden? (bijvoorbeeld over erfafscheidingen, muur uitbouw, onderhoud, overpad)	Nee
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)	Nee
61. Zijn er geschillen of gerechtelijke procedures gaande of gaande geweest of zijn deze te verwachten? Zo ja, welke?	Nee
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.)	Nee

<p>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?</p>	
<p>63. Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar (bijv. plat dak, Woningborg, SWK, apparaten, installaties)?</p>	Nee

### **PUBLIEKRECHTELIJK**

<p>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)</p>	Ja
<p>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 bouwmogelijkheden!</p>	Woonbestemming
<p>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)</p>	N.v.t.
<p>67. Staan er beschermde of monumentale bomen op het perceel?</p>	Nee
<p>68. Is de wet Voorkeursrecht gemeenten van toepassing of is er sprake van stads- of dorpsvernieuwing, ruilverkaveling of onteigening?</p>	Nee
<p>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 eventuele wijzigingen daarin.</p>	N.v.t.
<p>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?</p>	Nee
<p>71. Is er een antispeculatiebeding ten behoeve van de gemeente van toepassing?</p>	N.v.t.
<p>72. Is een parkeervergunning noodzakelijk? Zo ja, wat bedragen de kosten per jaar?</p>	N.v.t.
<p>73. Zijn er nog andere publiekrechtelijke bijzonderheden, bijvoorbeeld t.a.v. het</p>	N.v.t.



waterschap?	
-------------	--

### FINANCIEEL/FISCAAL

74. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke afvalstoffenheffing? (per jaar)	
75. Hoeveel is de aanslag voor de gemeentelijke rioolbelasting? (per jaar)	
76. Hoeveel m <sup>3</sup> gas gebruikt u per jaar. En hoeveel kWh elektriciteit gebruikt u per jaar? Indien u zonnepanelen hebt, hoeveel hebben deze het afgelopen jaar opgeleverd?	912 m <sup>3</sup> (2023) 1880 kWh (2023) Voor 1 persoon, woning was in Q4 2023 niet bewoond.
77. Hoeveel is de voorschotnota voor water? (per kwartaal, inclusief verontreinigingsheffing).	
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?	Onbekend
82. Wordt door verkoper een Energie 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.	Energielabel A.
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?	Nee

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](http://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](mailto:info@kolemakelaars.nl)

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

We zien je graag!

