

KAMILLE VROOMSHOOP

3



TE KOOP



Gewoon Nino
+31 6 11 72 82 78
info@gewoon-nino.nl
www.gewoon-nino.nl

KENMERKEN



Soort woning:
Eengezinswoning

Woonoppervlakte:
149 m²

Energie label:
A++++ (geldig tot 20-03-34)

Perceeloppervlakte:
309 m²

Bouwjaar:
2023

Inhoud woning:
596 m³

Aantal slaapkamers:
3

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

OMSCHRIJVING



Ben je op zoek naar een nieuwe twee-onder-een-kapwoning, maar wil je niet inleveren op buitenruimte? Welkom aan de Kamille 3!

Deze uiterst duurzame eengezinswoning beschikt over **energielabel A++++**, een oprit met ruimte om de auto's naast elkaar te parkeren én een verrassend ruime **achtertuin van circa 13 meter breed**. Hier is volop plek voor een trampoline, zandbak en speelruimte voor de kinderen, terwijl je daarnaast moeiteloos meerdere terrassen of gezellige zithoeken creëert.

De woning is **in 2023 gebouwd**, in het hart van de **populaire woonwijk 'Plan Oost'**. Tijdens de bouw is er enorm goed gekeken naar toekomstbestendig en duurzaam bouwen. Vanzelfsprekend is alles goed geïsoleerd, maar hier is daarnaast nog extra geïnvesteerd in **triple glas, 20 zonnepanelen** én een vergroot boilervat waardoor je altijd 360 liter warm tapwater op voorraad hebt. Ideaal, want zo is er altijd voldoende capaciteit voor het hele gezin. De woning is toen ook **direct uitgebouwd**, waardoor er een ruime woonkeuken is ontstaan. Binnen vinden we verder nog drie slaapkamers, een nog volledig vrij in te richten zolderverdieping én een goede schuur met bijkeuken.

Indeling

Begane grond: Entree/hal met trapopgang, handige trapkast, meterkast en keurige toiletruimte met hangcloset en fonteintje (met meubel). Binnenkomst in straatgerichte woonkamer, die met de aanwezigheid van de erker heel speels in te richten is. Er is voldoende ruimte voor een goede zithoek, vanwaar je geniet van een groen uitzicht. De vloer is belegd in een prachtig motief; 'de Hongaarse punt'. Dit patroon zorgt in combinatie met de materiaalkeuze (pvc) voor een zeer stijlvolle en luxueuze uitstraling. De vloer is bovendien voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. De uitgebouwde woonkeuken is aan de achterzijde gelegen, ingericht met een volwaardig kookeiland en vrijwel alle inbouwapparatuur die je nodig hebt! Denk hierbij aan een kokend waterkraan, XL-stoomoven, XL-koelkast, inductiekookplaat én vaatwasser. De afzuigkap bevindt zich in het plafond, wel zo stijlvol. De keuken zelf is bovendien voldoende ruim voor het plaatsen van een eethoek en heeft via de extra grote schuifpui toegang tot de achtertuin. Vanuit de keuken is ook de bijkeuken bereikbaar. Dé musthave voor een jong gezin.

Hier vind je namelijk voldoende ruimte voor de kindervan, maar ook de wasmachine-aansluiting. Wel zo handig, direct naast de tuin. De bijkeuken heeft verder nog verbinding met de inpandige schuur, ideaal voor (bak)fiets, motor of (tuin)gereedschap.

Eerste verdieping: Overloop, voorzien van een eigen raam voor extra lichtinval, geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is aan de voorzijde gelegen, lekker ruim opgezet en biedt ruimte voor zowel een goede boxspring als een kastenwand. De badkamer vinden we in het midden en is helemaal compleet; met een ligbad, inloofdouche, toilet en wastafel met meubel en spiegel. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens ruim, bij uitstek geschikt als kinderkamers. De gehele eerste verdieping is tevens voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

Tweede verdieping: Open zolderruimte, voorzien van raam in de kopgevel, dakraam en opstelplaats voor warmtepomp en boilervat. Door de aanwezigheid van diverse ramen, is het nog mogelijk om hier een vierde slaapkamer te realiseren.

Techniek: Deze woning is volledig gasloos en daarmee klaar voor de toekomst. Verwarming, koeling én de warmwatervoorziening worden verzorgd door een efficiënte warmtepomp, waardoor je het hele jaar door geniet van een aangenaam binnenklimaat. Omdat de huidige bewoners hebben gekozen voor een ligbad en daardoor een hogere warmwaterbehoefte hebben, is direct geïnvesteerd in een royaal boilervat van maar liefst 360 liter én 20 zonnepanelen. Hierdoor is er ook op koude winterdagen ruim voldoende warm water beschikbaar voor het hele gezin, zonder dat je je snel zorgen hoeft te maken over een leeg boilervat. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met triple beglazing, wat zorgt voor een uitstekende energieprestatie, een comfortabel woonklimaat en lage energielasten.

Exterieur

Zeer ruime achtertuin. Keurig ingericht, voorzien van diverse zitjes en meer dan voldoende speelruimte voor de kinderen. Er bevindt zich tevens nog een houten overkapping voor wat extra opslag of het plaatsen van de afvalcontainers.

OMSCHRIJVING



Bijzonderheden

- Energielabel A++++ | Volledig gasloos met 20 zonnepanelen en 360 liter boiler.
- Verrassend ruime achtertuin van ca. 13 meter breed met volop speel- en terrasruimte.
- Uitgebouwde woonkeuken met luxe kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en grote schuifpui.
- De woning is voorzien van een eigen laadpaal, deze wordt ter overname aangeboden.
- Eigen oprit met parkeergelegenheid diverse voertuigen, zelfs naast elkaar!
- Toekomstbestendig wonen met drie slaapkamers, royale zolder (mogelijkheid tot vierde slaapkamer) én vloerverwarming en -koeling op alle verdiepingen.

Bereikbaarheid en omgeving

Vroomshoop ligt gunstig tussen Twente en Salland. Via de N36 en N341 zijn steden als Zwolle, Enschede en Deventer binnen circa 45 minuten bereikbaar. Voor dagelijkse voorzieningen biedt het dorp zelf een uitgebreid aanbod, terwijl ziekenhuizen en andere regionale voorzieningen in Almelo en Hardenberg op ongeveer 15 minuten rijden liggen. Dankzij het NS-station en de goede busverbindingen is ook reizen met het openbaar vervoer eenvoudig. De omgeving wordt gekenmerkt door rust, ruimte en een afwisselend landschap van bossen, heide en natuurgebieden.

Verkoop en inlichtingen

Deze verkoop wordt verzorgd door Gewoon Nino (regio Twenterand). De brochure en alle verdere informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, maar hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Extra veel ruimte in achtertuin

FOTO'S & MEDIA



Naast elkaar parkeren door brede oprit

FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



Musthave als jong gezin: de bijkeuken!

FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA

Zeer complete- en moderne badkamer



FOTO'S & MEDIA



Extra groot boilervat (360 liter)

FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA

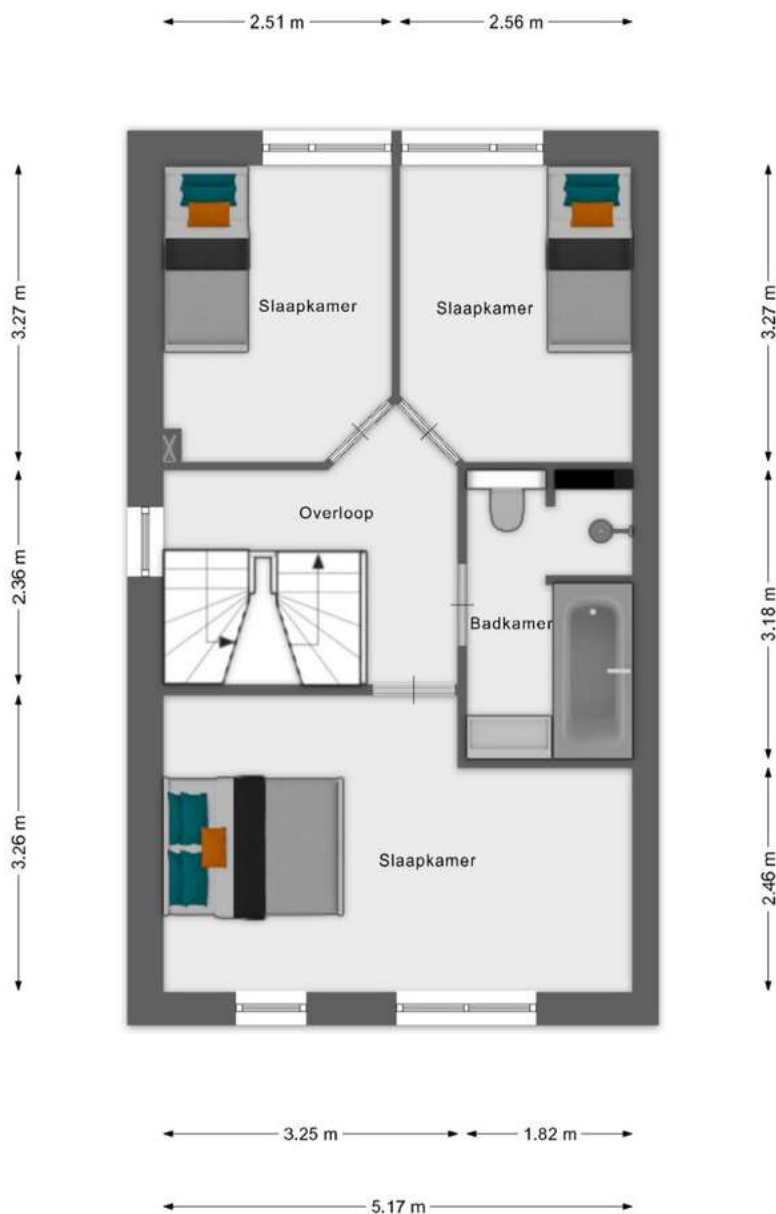


FOTO'S & MEDIA



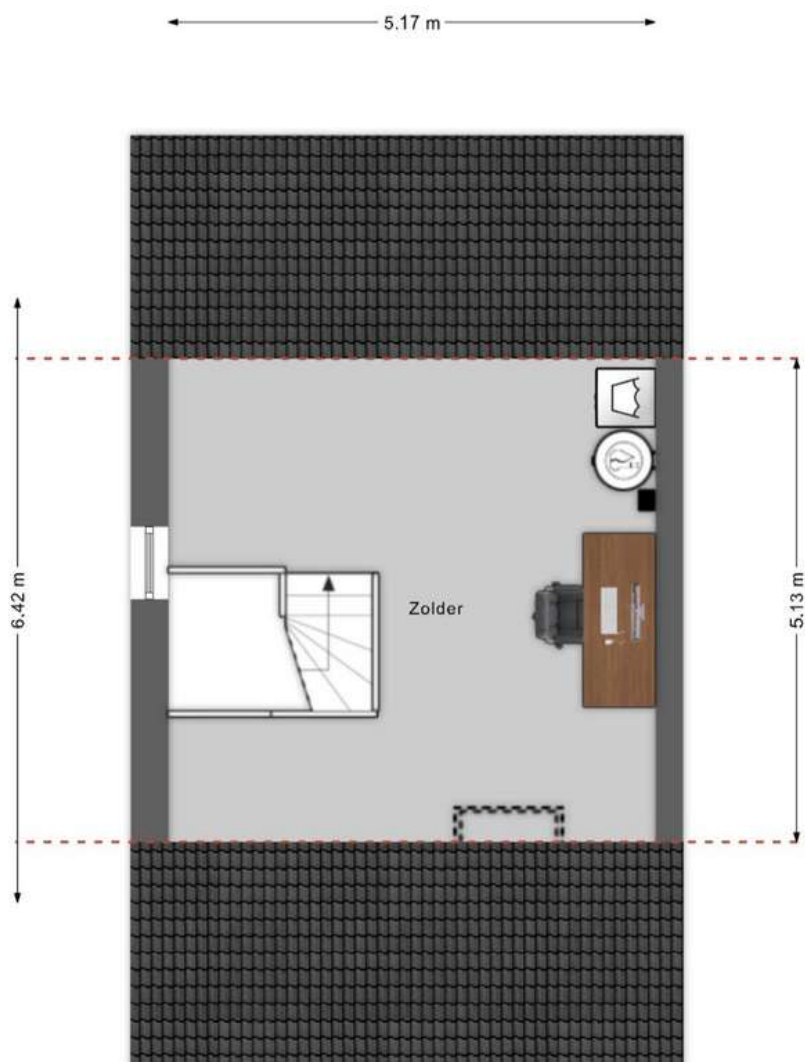
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

FOTO'S & MEDIA



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

FOTO'S & MEDIA



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

KADASTER



Let op: bovenstaande Kadastertekening kan voor indicatieve doeleinden worden gebruikt. De definitieve Kadastertekening wordt ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst bijgevoegd.

Benieuwd wat jouw woning waard is?

Heb je interesse in deze woning, maar weet je nog niet precies wat jouw eigen woning waard is? Dan is een gratis waardebepaling een slimme eerste stap. Door inzicht te krijgen in de verwachte verkoopopbrengst van jouw huidige woning, weet je beter wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Dat geeft rust én helpt je om sneller te handelen wanneer je jouw droomwoning hebt gevonden.

Bij Gewoon Nino ontvang je geen geautomatiseerde online schatting, maar een persoonlijke waardebepaling. Ik kom vrijblijvend bij je langs, bekijk jouw woning en geef een realistische inschatting op basis van de actuele woningmarkt, recente verkopen in de omgeving en de kenmerken van jouw woning. Na mijn bezoek heb je een duidelijk beeld van:

- de verwachte marktwaarde van jouw woning;
- een realistische verkoopopbrengst;
- de kansen en aandachtspunten bij een eventuele verkoop;
- jouw mogelijkheden om de volgende stap op de woningmarkt te zetten.

Een waardebepaling is bij mij geen verkapt verkoopgesprek. Of je nu binnenkort wilt verkopen, nog rustig wilt oriënteren of eerst wilt weten waar je staat: je krijgt eerlijk en transparant advies, zodat je een weloverwogen keuze kunt maken.

Benieuwd wat jouw woning waard is? Neem vrijblijvend contact op of vraag direct een gratis waardebepaling aan. Ik denk graag met je mee.

De gratis waardebepaling is een vrijblijvende inschatting van de marktwaarde en verwachte verkoopopbrengst van een woning. Deze waardebepaling is geen officiële taxatie en kan niet worden gebruikt voor onder andere hypotheekaanvragen, financieringen of juridische doeleinden.

GRATIS WAARDEBEPALING



LIJST VAN ZAKEN



	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkast PAX slaapkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☒	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plissé babykamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- pvc	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
– Bed logeerkamer	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Stoomoven	☒	☐	☐	☐
– Inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Kokend water kraan	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
– Toiletrolstandaard (2x)	☐	☒	☐	☐
– Toiletrolhouder (2x)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Design radiator elektrisch	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel (Ring)	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
- warmtepomp	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Tuinset	☐	☐	☒	☐
Parasol	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Hangplant houders en mini BBQ	☐	☒	☐	☐
- Gardena tuinslang haspel	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Wordt overgenomen door koper

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

–

–

VRAGENLIJST



1. Bijzonderheden

- 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? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waaruit bestaat deze? _____

- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: _____

- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? _____

- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

VRAGENLIJST



g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

j. Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

k. Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

l. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: € _____,-

Duur: _____.

m. Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

n. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

Zo ja:

- Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee

- 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 (bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)?

VRAGENLIJST



Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? _____

- o. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, is/zijn dat? _____

- p. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: _____

- q. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

- r. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

- s. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? _____

- t. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? _____

- u. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

VRAGENLIJST



2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Bij de bouw, geen idee welk materiaal

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

Alleen de garage is niet geïsoleerd

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?

Platte daken: 2023 of: ☐ niet bekend

Overige daken: 2023 of: ☐ niet bekend

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

VRAGENLIJST



e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Platte daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

2023, materiaal weet ik niet

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Alleen dak garage niet geïsoleerd

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)?

Kunststof

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

N.v.t.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

VRAGENLIJST



d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, waarvan niet? _____

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? **HR +++**

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

VRAGENLIJST



- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

- f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

2023, materiaal niet bekend

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Vloer garage niet

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
Zo nee of meestal, toelichting:

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
Zo ja of soms, toelichting?

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

VRAGENLIJST



7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?

Warmtepomp (lucht)

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):

Merk van de installatie(s):

Daikin

Type(nummer) van de installatie(s):

Daikin Altherma (EHBX08EFGW)

Installatiedatum van de installatie(s):

2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Geen onderhoud geweest sinds installatie

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

VRAGENLIJST



d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? _____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

f. Heeft u vloerverwarming in de woning?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

☐ elektrisch

☒ warm water

☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

☒ n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

☐ n.v.t.

Gehele begane grond en eerste verdieping (excl. garage)

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

☒ n.v.t.

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

☒ ja ☐ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

☐ ja ☒ nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?

☐ niet bekend

☐ ja

☐ nee

Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?

Aantal: 20

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

☐ n.o.t.k.

☒ ja

☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? *(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp)).*

Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)

370 Wp

VRAGENLIJST



n. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: _____
_____.

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2023

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2023

o. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: _____
_____.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2023

8. Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____
_____.

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2023

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? _____
_____.

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

☒ ja ☐ nee

e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____
_____.

VRAGENLIJST



- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2023

- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2023

Functioneert alle inbouwapparatuur?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Franke kokend water kraan, 2023. Elk jaar is het filter vervangen (juli)

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning?

2023

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke en waar?

- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- g. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/sanitair/riolering)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

VRAGENLIJST



- h. Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____

- j. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? _____

Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? _____

- k. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? _____

- l. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- m. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? **A+++**

VRAGENLIJST



10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 511,56

Belastingjaar: 2026

b. Wat is de WOZ-waarde? € 446.000

Pijljaar: 2025

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 400,12

Belastingjaar: 2025

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?

Bedrag: € 419,40

Belastingjaar: 2026

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas: € -

Elektra: € 15

Water: € 20

Stadsverwarming: € -

Anders, te weten: _____, € -

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas - m3

Elektriciteit hoog 2333 kWh

Elektriciteit laag 3234 kWh

Elektriciteit totaal 5567 kWh

Water 88 m3

Stadsverwarming - GJ

Anders, te weten: _____, -

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? 3

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier. ☐ ja ☐ nee

g. Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom: € _____

VRAGENLIJST



Duur:

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

€ _____

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

☒ ja ☐ nee

☐ ja ☒ nee

€ _____

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

☐ ja ☒ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€ _____

. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

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

VRAGENLIJST



INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter

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

Ondertekening

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats en datum:

Handtekening:

Naam: _____

Plaats en datum:

Handtekening:

Naam: _____

Gegevens makelaar:



Kantoor naam:

Gewoon Nino

Adresgegevens:

De Bunte 56, 7683 RN Den Ham (Ov)

Telefoonnummer:

+31 6 11 72 82 78

E-mailadres:

info@gewoon-nino.nl



OVER GEWOON NINO

Bij de verkoop, aankoop of verhuur van jouw woning wil je iemand naast je hebben die écht de tijd neemt. Iemand bij wie je geen nummer bent, want een woning kopen, -verkopen of -(ver)huren doe je meestal niet iedere dag. Gewoon iemand die met je meedenkt, eerlijk advies geeft en alles goed regelt. Dát is Gewoon Nino.

Mijn naam is Nino Bartelds. Voordat ik mijn eigen kantoor startte, was ik al bijna tien jaar actief in de makelaardij. Ik begon als stagiair en groeide via functies in de binnen- en buitendienst door tot kantoordirecteur en diverse managementfuncties bij verschillende toonaangevende makelaarskantoren in de regio. Een periode waarin ik enorm veel ervaring heb opgedaan en de makelaardij van alle kanten heb leren kennen.

Juist daar ontdekte ik ook waar het vaak misgaat. De focus ligt al snel op targets, omzet en snelheid, waardoor het belangrijkste naar de achtergrond verdwijnt: tijd en aandacht voor mijn opdrachtgevers.

Dat moet anders kunnen, vind ik. Daarom ben ik 'Gewoon Nino' gestart. Geen groot kantoor met hoge kosten en veel haastwerk, maar een persoonlijke aanpak waarbij jouw belang altijd voorop staat. Door bewust klein te blijven, heb ik de tijd om te doen wat nodig is: de beste deal vinden, jou volledig ontzorgen en gewoon bereikbaar zijn wanneer je mij nodig hebt.

KAMILLE VROOMSHOOP

3



KOM JIJ HIER WONEN?



Gewoon Nino
+31 6 11 72 82 78
info@gewoon-nino.nl
www.gewoon-nino.nl