

PENNINGKRUID
VROOMSHOOP

16



TE KOOP



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

KENMERKEN



Soort woning:
Vrijstaande woning

Woonoppervlakte:
167 m²

Energie label:
A++ (geldig tot 10-08-2036)

Perceeloppervlakte:
350 m²

Bouwjaar:
2006

Inhoud woning:
611 m³

Aantal slaapkamers:
4

Vraagprijs € 549.000,- k.k.

OMSCHRIJVING



Wie ruimte zoekt, zit hier goed. Wie ook comfort zoekt, nóg beter. Welkom aan het Penningkruid 16 in Vroomshoop (Oost)!

Deze riante vrijstaande woning uit 2004 is de afgelopen jaren **grondig gemoderniseerd**, gerenoveerd én verder verduurzaamd. Met 12 zonnepanelen, een **hybride warmtepomp** en vloerverwarming op de begane grond is het hier het hele jaar door comfortabel wonen. De verduurzaming vertaalt zich bovendien in een uitstekende energieprestatie: de woning beschikt over **energielabel A++**.

Ook de ligging is bijzonder prettig. De woning staat aan de rand van de nieuwbouwwijk '**Plan Oost**' en kijkt daardoor **heerlijk vrij** uit over het groen. Een schutting aan de achterzijde is hier eigenlijk overbodig: je geniet van een **vrij uitzicht én volop privacy**. Dankzij de royale zijtuin is er bovendien meer dan **genoeg ruimte voor kinderen om lekker te spelen**, gewoon in de eigen tuin.

Binnen is de ruimte minstens zo indrukwekkend. Met **ruim 167 m² woonoppervlak**, verdeeld over drie volwaardige woonlagen, biedt deze woning volop leefruimte voor een gezin. Naast een ruime woonkamer, een **moderne woonkeuken** en een recent gerealiseerde tuinkamer/overkapping, beschikt de woning boven over vier ruime slaapkamers, een thuishkantoor of hobbyruimte en een royale badkamer.

En dan de oprit: deze is extra breed, waardoor je met gemak **twee auto's naast elkaar** op eigen terrein kunt parkeren. Geen gedoe met auto's verplaatsen of overleggen wie er als eerste weg moet. Gewoon praktisch en comfortabel.

Indeling

Begane grond: Entree/hal met meterkast, toiletruimte, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de ruime, straatgerichte woonkamer, voorzien van vloerverwarming. De woning is met een interne breedte van ruim 6 meter opvallend breed en daardoor uitstekend in te delen. De vele ramen rondom zorgen bovendien voor een prachtige hoeveelheid daglicht en benadrukken het vrijstaande karakter van de woning. Via een halfopen verbinding is de woonkeuken bereikbaar. Deze is recent geplaatst en uitgevoerd met een fraai schiereiland met barfunctie. Ook qua apparatuur is de keuken zeer compleet, met onder andere een inductiekookplaat

met geïntegreerde afzuiging, twee combimagnetrons, een Quooker-kokendwaterkraan, vaatwasser en koelkast. Vanuit de woning is tevens de garage/bijkeuken bereikbaar. Deze ruimte is grotendeels geïsoleerd en beschikt over een vaste kastenwand met aansluitingen voor het witgoed.

Eerste verdieping: Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De oorspronkelijke ouderslaapkamer aan de voorzijde is met ruim 17 m² nu ingericht als zeer ruime kinderkamer. Ook de overige twee slaapkamers zijn uitstekend van formaat. De badkamer ligt aan de achterzijde en is recent deels gemoderniseerd. Zo is een nieuwe, moderne vloertegel geplaatst en is de douchehoek volledig opnieuw betegeld. De badkamer beschikt verder over een inloopdouche, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping: Ruime voorzolder die uitstekend dienst kan doen als thuishkantoor, studeerplek of hobbyruimte. Daarnaast is er toegang tot de vierde slaapkamer, momenteel ingericht als ouderslaapkamer, en een separaat ketelhuis. De slaapkamer biedt ruimte aan een royaal tweepersoonsbed en een grote kastenwand. De aanwezige dakkapel zorgt voor extra ruimte, licht en een sfeervolle uitstraling.

Exterieur

De woning beschikt over een keurig verzorgde tuin rondom. Aan de achterzijde bevindt zich een prachtige, onderhoudsarme tuinoverkapping met beweegbare glaspanelen en ingebouwde spotjes. Hierdoor creëer je eenvoudig een beschutte plek waar je van het vroege voorjaar tot ver in het najaar van het buitenleven kunt genieten. Doordat de woning volledig vrijstaand is, is er rondom volop buitenruimte. De achtertuin is bovendien voorzien van een kunstgrasmat, waardoor het onderhoud beperkt blijft. Een heerlijke combinatie van ruimte, privacy en gemak.

Bijzonderheden

- Uitstekende prestatie met energielabel A++ ;
- Wonen in Plan Oost, met vrij uitzicht over het groen én volop privacy;
- Ruim 167 m² woonoppervlak met vier bovengemiddeld ruime slaapkamers;
- Van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar genieten van het buitenleven met royale tuinoverkapping met glazen schuifpanelen!

OMSCHRIJVING



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.



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



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



Volwaardige tweede verdieping

FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



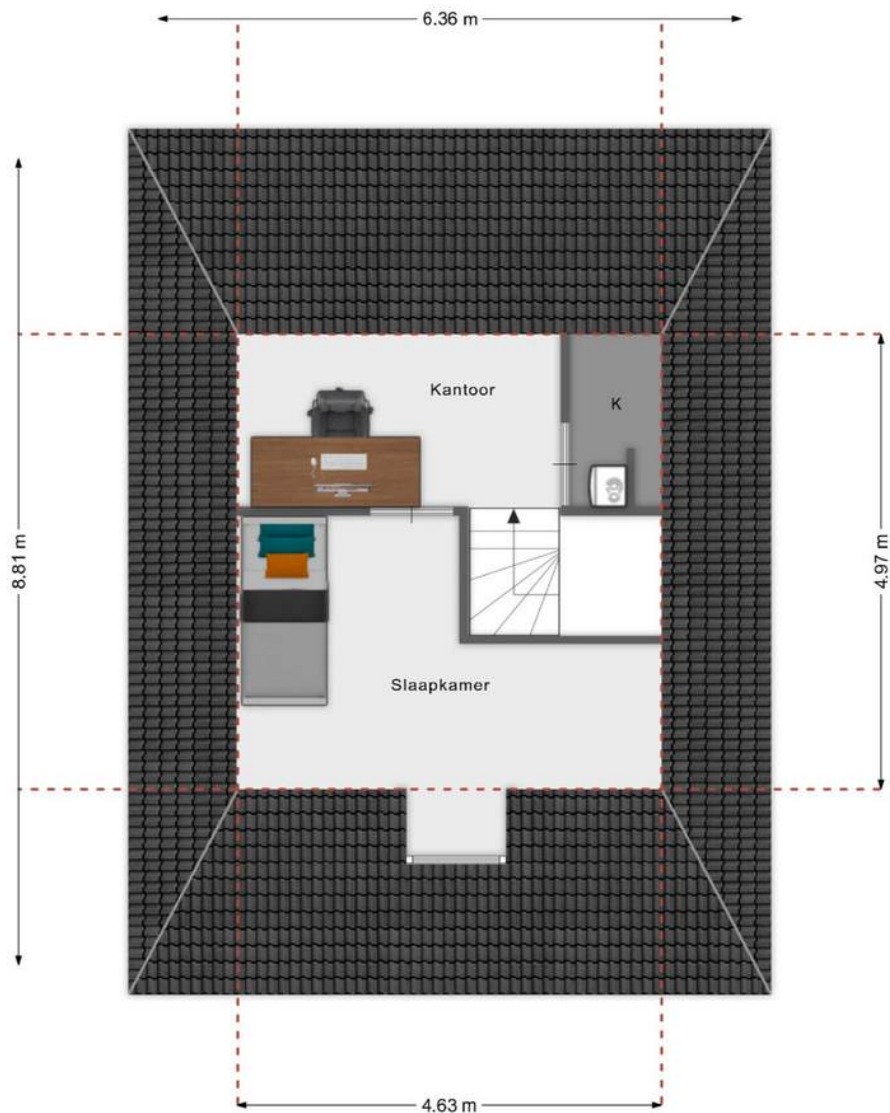
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

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

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: **Penningkruid 16 te Vroomshoop**

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	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:				
- Kasten schuur	☐	☐	☒	☐
- Waskast	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- gordijnen slaapkamer	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☐
- vitrages schuifpui	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën woonkamer	☐	☐	☒	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- pvc gehele woning	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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 ophangstels	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
– WC rolhouder	☒	☐	☐	☐
– wasbakje	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

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

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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
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)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN



Vastgoed
Ned.

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:				
-				
-				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

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

VRAGENLIJST



Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)?

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 erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

- 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

- s. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Zo ja, waarom?

☐ ja ☒ nee

- 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

- 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?

2. Gevels

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

- 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 deze isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Garage & dak zijn later nog geïsoleerd.

Hier is geen certificaat van maar dat is in 2024 gedaan.

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

VRAGENLIJST



- 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: of: ☒ niet bekend
Overige daken: of: ☒ niet bekend

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

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

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? ☐ ja ☒ nee

- 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?

Eind 2024 rockwool

- 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?

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Najaar 2025

VRAGENLIJST



Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

Hemink

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

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

☒ ja ☐ nee

Zo nee, waarvan niet?

Van één raam ontbreekt de sleutel maar het zijn allemaal dezelfde.

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+

f. Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

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

☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

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?

In de badkamer zie je dat het plafond was loslaat.

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

☐ ja ☒ nee

f. Is er sprake van vloerisolatie?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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

Piepschuim onder de kanaalplaat, dit is gebeurd bij de bouw van de woning in 2006.

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

VRAGENLIJST



- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
Is de kruipruimte droog?
- ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?
- ☐ soms ☐ ja ☒ nee
- 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

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)?

Hybride warmtepomp

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Merk van de installatie(s):

Intergas hr ecohybrid

Daikin Europe EHYHBH08AAV32

Type(nummer) van de installatie(s):

2541V067

Installatiedatum van de installatie(s):

19-09-2025

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

19-09-2025, nieuwe datum staat op 19-09-2027

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

Peter Wind installaties

- 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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)?
- ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?
- ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?
- ☐ ja ☒ nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
- ☐ ja ☒ nee
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?
- ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

VRAGENLIJST



- ☐ 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.

Benedenverdieping zo ook in de garage

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

☒ n.v.t.

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

☐ ja ☒ nee

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: **12**

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)

415 WP

Functioneren alle zonnepanelen?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Model: S3-WIFI-ST

FFC ID: 2AWE8-S3-WIFI

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

Zonneplan

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar: **2023**

Installateur: **Zonneplan uit Tubbergen**

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

☐ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar: **2025**

Aantal kWh: **2807 kwh**

VRAGENLIJST



Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
10 jaar

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

☒ ja ☐ nee
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

k. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

l. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

In 2021 tijdens het verbouwen zijn alle stopcontacten beneden vernieuwd.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee

m. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee

n. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2024

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2006, bij bouw woning geplaatst

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

p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Ongeveer 2 jaar oud

8. Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?

20 jaar oud

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

VRAGENLIJST



- 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
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?
Eind 2021
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Eind 2021
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- 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?
Begin 2021

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning?
2006
- 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
- 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
- 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
- h. Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☐ ja ☒ nee

VRAGENLIJST



- j. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- 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
- k. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- 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++**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € _____
- Belastingjaar: _____
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 472.000
- Pijljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 490
- Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?
- Bedrag: € 993,38
- Belastingjaar: 2025
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Gas: € 230 houden het altijd hoog aan
- Elektra: € _____
- Water: € 50
- Stadsverwarming: € _____
- Anders, te weten: _____ € _____

VRAGENLIJST



Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	521	m3
Elektriciteit hoog	2591	kWh
Elektriciteit laag	3424	kWh
Elektriciteit totaal	6.015	kWh
Water	148	m3
Stadsverwarming		GJ

Anders, te weten: _____

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? _____

- 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: € _____

Duur: _____

- h. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

- i. Hoe hoog is dan de canon per jaar?

€ _____

Heeft u alle canons betaald?

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht?

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer? _____

- j. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? € _____

- k. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



Vastgoed
Ned.

€ _____

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

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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) verklaar(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, -verkoop 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.

PENNINGKRUID VROOMSHOOP

16



KOM JIJ HIER WONEN?



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