

KRUIDENLAAN
VROOMSHOOP

39



TE KOOP



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

KENMERKEN



Soort woning:
Twee-onder-een-kap woning

Woonoppervlakte:
134 m²

Energie label:
A (geldig tot 23-07-2029)

Perceeloppervlakte:
248 m²

Bouwjaar:
2004

Inhoud woning:
518 m³

Aantal slaapkamers:
4

Vraagprijs € 439.500,- k.k.

OMSCHRIJVING



Op zoek naar ruimte voor het hele gezin? Dit fantastische woonhuis aan de Kruidenlaan biedt naast een **extra brede oprit** ook binnen voldoende leefruimte! Met de aanwezigheid van een **forse uitbouw**, **4 slaapkamers** en een **super strakke afwerking** hoef je hier alleen je koffers nog maar uit te pakken!

Het woonhuis is in 2004 gebouwd op een perceel van 248 vierkante meter. Dit betekent dat je hier qua duurzaamheid en onderhoud in de basis al goed zit, maar de huidige bewoners hebben de woning de laatste jaren nog eens **volledig gerenoveerd**. Zo is de gehele begane grond in 2026 nog helemaal voorzien van **strak stucwerk** (plafonds en wanden), is de **keuken vervangen** en uitgevoerd met een prachtige betonlook front en is het **sanitair helemaal opnieuw** geplaatst.

Verder is de achterzijde van de woning in het verleden over de volle breedte uitgebouwd, **waardoor er een woonkamer is ontstaan met een interne breedte van ruim 8 meter!** Dit is een formaat waar zelfs de gemiddelde vrijstaande woning jaloers op wordt. De indeling is bijzonder gunstig, want dankzij deze uitbouw heb je ineens ruimte voor een **speelhoek**, **thuiswerkplek** of **hobbyruimte** zonder een slaapkamer te hoeven inleveren.

Parkeren is overigens ook goed geregeld. De woning is voorzien van een extra brede oprit, waardoor je **eenvoudig meerdere voertuigen naast elkaar** parkeert. Zo is er voldoende ruimte voor een werkbus, kampeervoertuig of meerdere auto's op eigen grond. En zoek je dan ook nog ruimte om te klussen? De bestaande garage is ook voorzien van strakke wandafwerking en binnendoor bereikbaar, wel zo compleet.

Kortom: een **zeer complete woonbeleving!**

Indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast, toilet en trapopgang, tevens toegang tot de woonkamer. Deze is tuingericht en voorzien van veel grote ramen in de achtergevel en openslaande tuindeuren, waardoor je hier altijd een maximale verbinding hebt met de achtertuin. De woonkamer is bekleed met een prachtige visgraatvloer en heeft dankzij de forse uitbouw veel gebruiksmogelijkheden. Direct achter de tv-wand vinden we namelijk een handige nis, die bij

uitstek geschikt is om te gebruiken als thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer voor kinderen! Via een halfopen verbinding is de keuken bereikbaar. Daar past gemakkelijk een goede eethoek in, terwijl er meer dan voldoende ruimte over blijft voor de keukenopstelling. Ook deze is zeer compleet en voorzien van een breed scala aan inbouwapparatuur; zoals een combi-magnetron, inductiekookplaat met design-afzuigkap, vaatwasser, vriezer én maar liefst 2 koelkasten! Via een loopdeur is de garage bereikbaar. Deze is voorzien van elektriciteit en openslaande deuren naar de oprit.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen, daardoor heerlijk rustig en voldoende ruim. Er past met gemak een tweepersoonsbed én kastenwand in. De overige twee slaapkamers zijn eveneens goed van formaat, maar nu in gebruik als kinderkamer. De badkamer is recent gerenoveerd en grotendeels bekleed met moderne beton cire. Qua indeling is dit de meest ideale versie voor een jong gezin, in de badkamer is namelijk een tweede toilet aanwezig, maar ook een hoekbad, inlooptdouche en een wastafel met meubel en spiegel!

Tweede verdieping: via een vaste trap bereikbaar, toegang tot de 'voorzolder', waar we tevens de cv-installatie en dubbele witgoed aansluiting vinden. Deze ruimte biedt bovendien veel extra opbergmogelijkheden. Daarnaast is nog een 4e slaapkamer aanwezig, voorzien van een eigen dakraam.

Exterieur

De onderhoudsarme achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden. Direct achter de openslaande tuindeuren is een terras aanwezig, maar achterin de tuin vinden we nog een sfeervolle overkapping. Deze ligt het grootste gedeelte van de dag in de schaduw, waardoor het hier op een warme zomerdag ook heerlijk toeven is. Verder geeft de kunstgrasmat nog een veilige speelplaats voor kinderen, zonder dat er veel onderhoud nodig is.

Aan de voorzijde is een extra brede oprit gelegen. Direct voor de garage nog een kleine overkapping, waardoor het in- en uitladen van goederen op regenachtige dagen gemakkelijk wordt gemaakt. Deze overkapping is bovendien voorzien van een stroompunt, ideaal voor het opladen van een elektrisch voertuig of tijdens het inpakken van jouw caravan op camper!

OMSCHRIJVING



Direct voor de woning is het centrale speelveld van 'Plan-Oost' gelegen. Aan de Kruidenlaan woon je namelijk in het hart van deze jonge- en geliefde woonwijk. Het speelveld is de verzamelplaats waar alle kinderen uit de wijk samenkomen. Wist je trouwens dat de lokale basisschool gaat verhuizen naar deze wijk? Dat maakt 'Plan-Oost' nóg interessanter met een jong gezin!

Bijzonderheden

- De woning is nog voorzien van diverse airco-installaties, waardoor je hier het hele jaar door kunt genieten van een constant woonklimaat;
- Via de naastgelegen fiets-ontsluiting ben je ook met de fiets binnen vijf minuten in het winkelhart van Vroomshoop, met tal van voorzieningen;
- Binnen heeft de laatste jaren een grootschalige renovatie plaatsgevonden. Dat, in combinatie met een recent bouwjaar, ben je hier qua afwerking én duurzaamheid helemaal klaar voor de toekomst.

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.



Prachtig gelegen aan speelveld

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



Wasgelegenheid op 'voorzolder'



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA

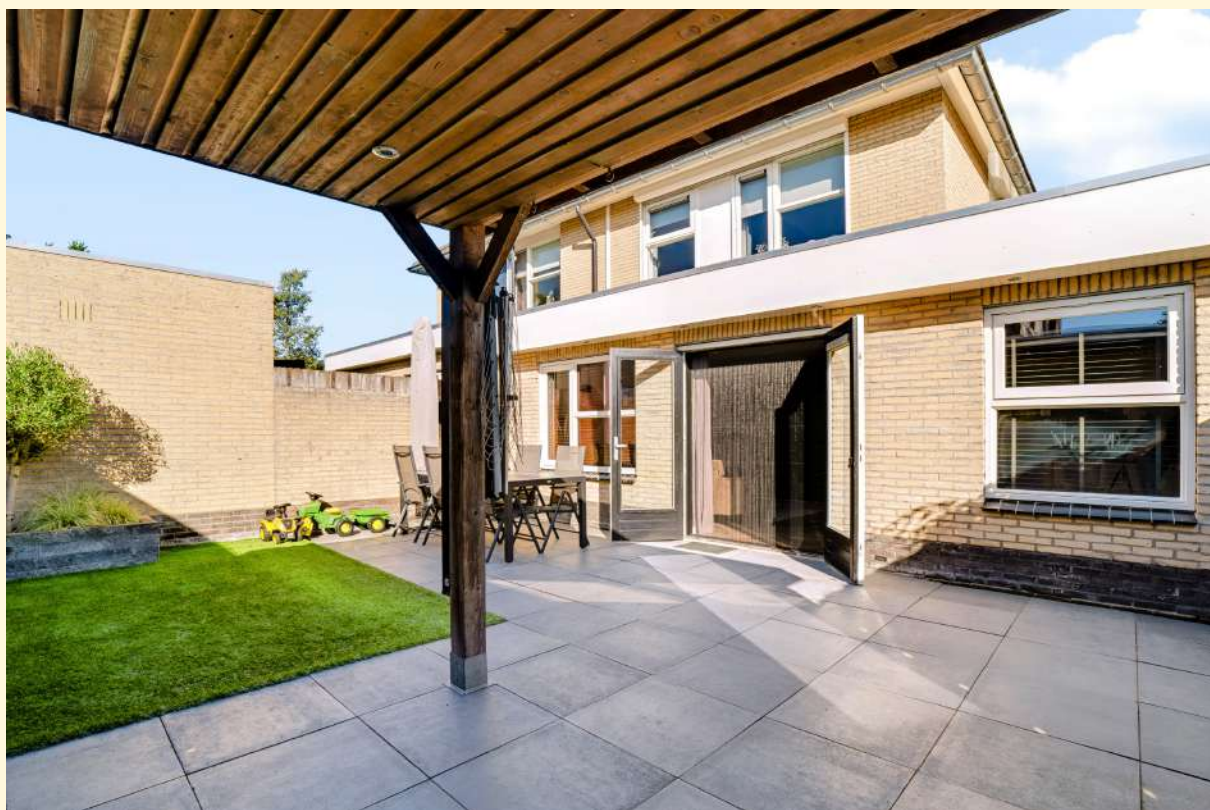


Terras met gunstige zonligging

FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA

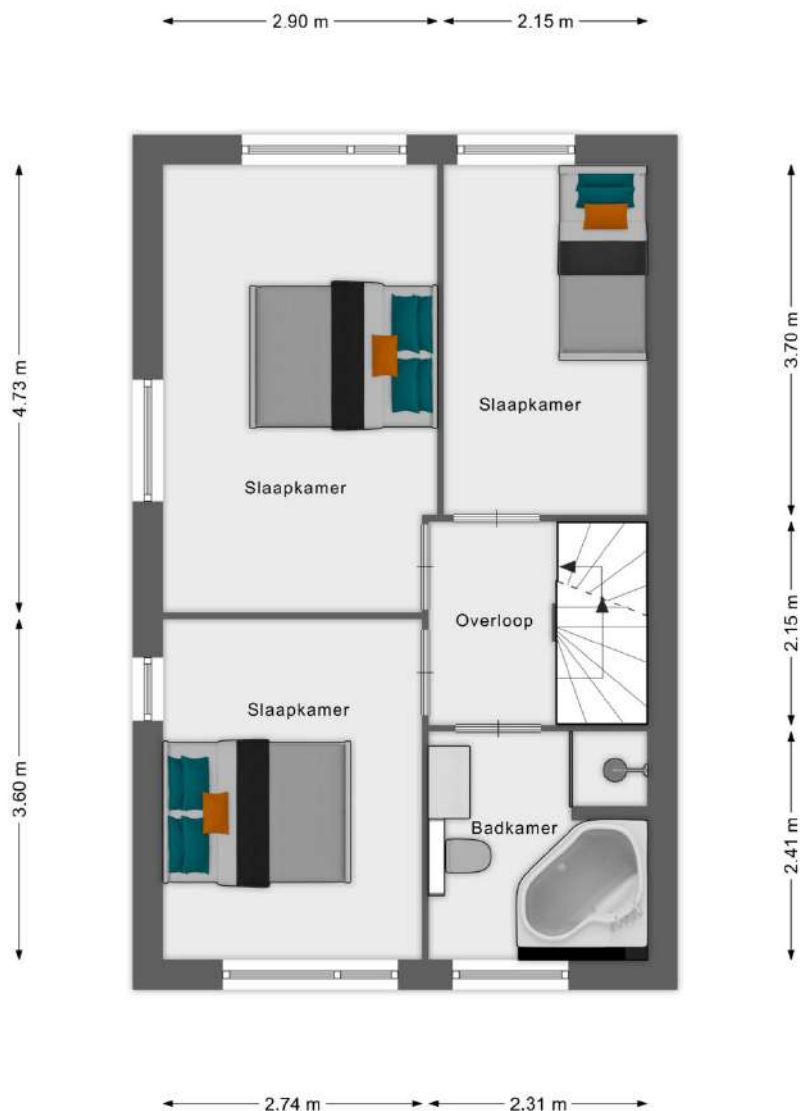


FOTO'S & MEDIA



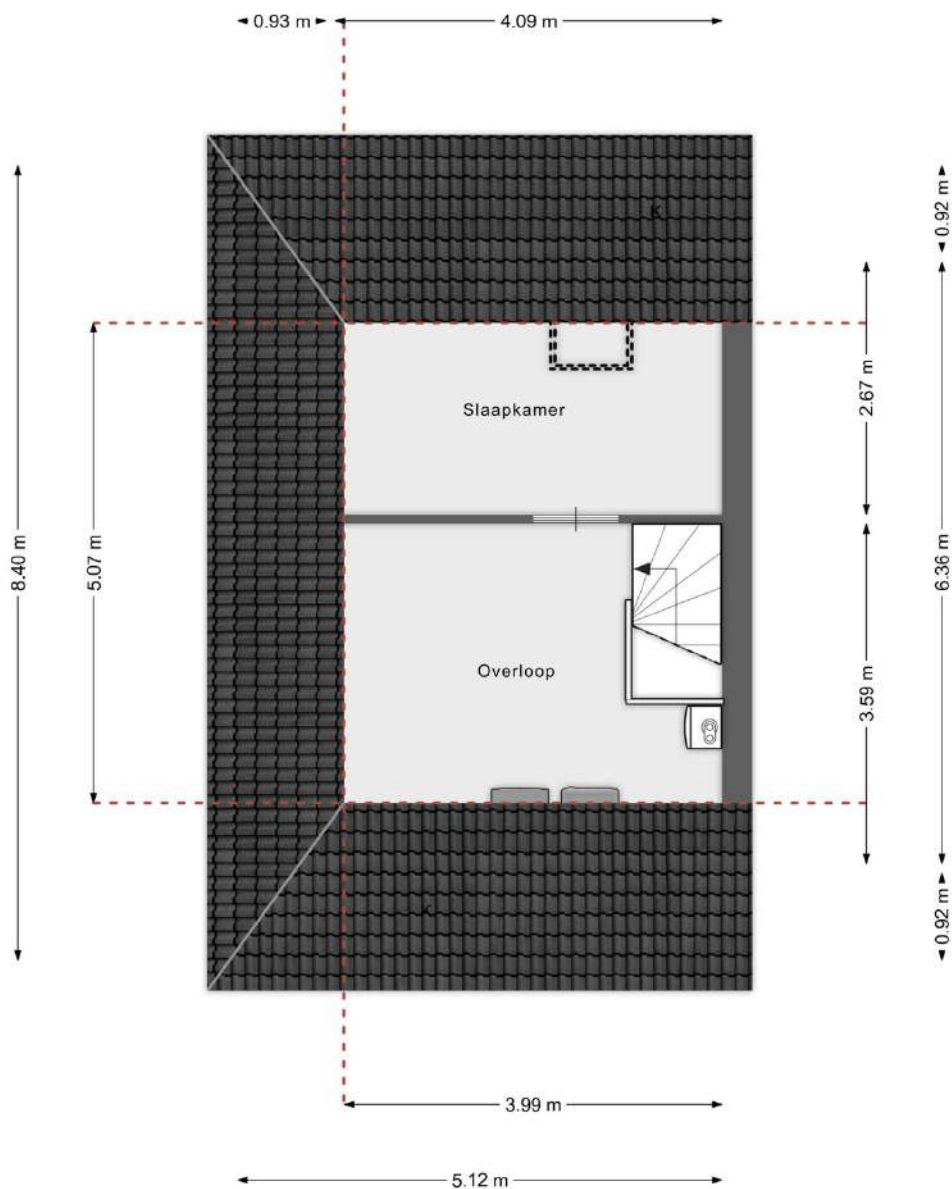
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

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: **Kruidenlaan 39 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	Kan worden	n.v.t.
	mee	overgenomen		
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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 ophangstelsel	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

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	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuys/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (sier)hek	☐	☐	☐	☒
– vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

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:

-

-

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



Vastgoed
Ned.

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?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

- t. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed 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

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

VRAGENLIJST



3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?

Platte daken: ± 2011, betreft platte dak woonkamer
Overige daken: ± 2019, betreft platte dak boven de garage

of: ☐ niet bekend
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

Zo ja, waar?

2019 lichte lekkage dak van de schuur dit is herteld d.m.v. nieuw dakleer.

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?

Zie hierboven

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?

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

Onbekend

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☐ nee

Onbekend

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?

2025

VRAGENLIJST



Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☒ ja ☐ nee

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

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

☒ ja ☐ nee

Volgens ons aanwezig.

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

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

Zo ja, waar?

☒ ja ☐ nee

1 in de woonkamer -> wel minimaal.

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

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?

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

b. Is de kruipruimte toegankelijk?

☒ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog?

☐ meestal ☐ ja ☒ nee

VRAGENLIJST



Zo nee of meestal, toelichting:

Meestal alleen in natte periode. De gehele straat heeft dit, naar verluid. Vroeger zou hier een sloot hebben gelegen.

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

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

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)?

CV Boven

4 airco's aanwezig -> 3 met storing melding

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

Merk van de installatie(s):

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

Nieuwe ketel januari 2024

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

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

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

VRAGENLIJST



- 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.
Volledige begane grond incl. 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: **8**
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)
Functioneren alle zonnepanelen? ☒ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? _____
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☐ ja ☒ nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: _____
Installateur: _____
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☐ nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: _____
Aantal kWh: _____
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

VRAGENLIJST



- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
Onbekend.
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
NVT
- 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
- 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?
- Hoe oud is dit systeem ongeveer?
- o. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem 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?
Onbekend.
- 8. Sanitair, riolering en keuken**
- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
Stukje tegel afgebroken in douche ruimte.
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?
2025 gerenoveerd
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
- 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

VRAGENLIJST



g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?
2020

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
2020

Functioneert alle inbouwapparatuur?

☒ ja ☐ nee

i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? ☐ ja ☒ nee

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning?
2004

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, asbestgolflaten 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

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

VRAGENLIJST



- 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?
2011

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? **€ 433,31,-**
Belastingjaar: **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 386.000**
Pijljaar: **2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 452,53**
Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?
Bedrag: **€ 880,37**
Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € _____,-
Elektra: **€ 291,- (gas en elektra samen)**
Water: **€ 24,-**
Stadsverwarming: € _____,-
Anders, te weten: _____ € _____,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas **1.298** m3
Elektriciteit hoog **5.112** kWh

VRAGENLIJST



Vastgoed
Ned.

Elektriciteit laag 1.177 kWh
Elektriciteit totaal 3.935 kWh
Water _____ 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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

€ _____,-

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

Zo ja, welke?

[illegible]

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:

Plaats en datum:

Handtekening:

Handtekening:

Naam: _____

Naam: _____

Gegevens makelaar:



Kantoornaam:

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, -verkopende 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.

KRUIDENLAAN VROOMSHOOP

39



KOM JIJ HIER WONEN?



GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

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