

SCHOOLSTRAAT VROOMSHOOP

9



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:
129 m²

Energie label:
C (geldig tot 09-12-35)

Perceeloppervlakte:
322 m²

Bouwjaar:
1922

Inhoud woning:
451 m³

FunderMaps:
A, B of C – Geen verhoogd risico

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

OMSCHRIJVING



Altijd al willen wonen aan het kanaal? Aan de heerlijk rustige Schoolstraat is deze karakteristieke, maar recent gerenoveerde twee-onder-een-kap woning op zoek naar een nieuwe eigenaar! De woning is met een eigen praktijkruimte, 3 slaapkamers én ruime garage geschikt voor vrijwel iedere doelgroep!

Het woonhuis is **in 1922 gebouwd** en daardoor voorzien van een prachtig karakteristiek gevelbeeld. Gelukkig is bij de grootschalige renovatie de uitstraling niet verloren gegaan. Wel is **de volledige kap vervangen** (én geïsoleerd), de houten begane grondsvloer vervangen voor **een geïsoleerde schuimbetonvloer met vloerverwarming**, is er grotendeels dubbel glas geplaatst, de cv-installatie vervangen en zijn op diverse plaatsen nog **airco's opgehangen**. Je treft hier dus een karakteristieke woning zonder dat je hoeft in te leveren op een **modern wooncomfort**.

De woning is van binnen ook lekker ruim, beneden vinden we namelijk een ruime woonkamer met twee uitgebouwde erkers, **een eigen praktijkruimte/atelier** en een recent geplaatste keuken. Boven is de woning met **3 slaapkamers**, een inloopkast en moderne badkamer ook van goed formaat. En het mooiste van alles? Je woont hier aan het kanaal!

Indeling

Begane grond: Entree in voorgevel, binnenkomst in een prachtige hal. De stalen spijlen in het traphekje, de hoogte van de plafonds én de prachtige kleine ruitjes rondom de voordeur (dubbel glas) geven een zeer stijlvolle binnenkomst. Verder vinden we hier een handige trapkast en het toilet met hangcloset en fontein. Straatgerichte woonkamer, voorzien van een strakke pvc-vloer in visgraatmotief (met vloerverwarming) en strak gestukte wanden en plafonds. De erker in de voorgevel geeft de woonkamer een mooie lichtinval en geeft een vrij uitzicht over het kanaal. De eethoek vinden we in het midden, voorzien van een eigen erker en daardoor meer dan voldoende ruim voor een grote eethoek. Achterin de woning bevindt zich de keuken. Deze is recentelijk (2021) geplaatst en voorzien van vrijwel alle inbouwapparatuur die je kunt wensen. Denk hierbij aan een Quooker (kokend waterkraan), dubbele koelkast, XL-vriezer, 2 combimagnetrons, een koffiemachine én een XL-inductiekookplaat met plafond-afzuigkap (voorzien van afstandsbediening). Alle inbouwapparatuur (behalve de Quooker) is voorzien van top-kwaliteit ATAG apparatuur.

Vanuit de keuken is ook de bijkeuken bereikbaar. Deze bevindt zich in hetzelfde afwerkingsniveau en is voorzien van een dubbele witgoed aansluiting (op hoogte) en een afgesloten bergkast waar het installatiewerk is geplaatst. Denk hierbij aan de cv-installatie, verdeler van de vloerverwarming, et cetera. Vanuit de bijkeuken is ook de veranda bereikbaar. Deze is in de lengte gebouwd en daardoor lekker ruim. Dankzij de verplaatsbare glas-elementen in de wand en de aanwezigheid van de haard is dit een heerlijke plek voor het gehele jaar.

Eerste verdieping: Ruime overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en de inloopkast. De ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een eigen dakkapel, waardoor er nog wat extra ruimte ontstaat. De badkamer is van goed formaat en voorzien van een moderne tegel. Daarnaast is deze ingericht met een ruim ligbad, een tweede toilet, inloopdouche (met regenfunctie) en groot wastafelmeubel met dubbele kraan en spiegel. De inloopkast is vóór de 3e slaapkamer gerealiseerd. Heel handig, want zo is er meer dan voldoende kastruimte voor het hele gezin.

Praktijkruimte

Vanuit de achtertuin is de praktijkruimte nog bereikbaar. Dit gebouw is (met uitzondering van de vloer) volledig geïsoleerd en keurig afgewerkt. Zo zijn de wanden gestukt, is er een nette vloer gelegd en zijn er spotjes in het plafond toegepast. De ruimte wordt in de winter verwarmd met een airco, die in de zomer ook kan koelen. Deze ruimte wordt op dit moment gebruikt als kapsalon aan huis, maar kan voor een breed scala aan functies gebruikt worden. Denk bijvoorbeeld aan een speelruimte, een atelier, een thuiswerkplek of wellicht zelfs iets met mantelzorg? Let voor het beoogde gebruik wel op het vigerende bestemmingsplan, dat is natuurlijk leidend. De indeling is hier ook heel handig. Binnenkomst in een eigen hal met bergkast, eigen toilet (aangesloten op riolering), binnenkomst in multifunctionele ruimte. De praktijkruimte is niet meegenomen in het woonoppervlak, e.e.a. conform de branchebrede meetinstructie.

Garage

Achter het perceel is nog een rij garageboxen aanwezig. De een-na laatste garagebox hoort bij deze woning en wordt mee-verkocht. De garagebox is voorzien van elektriciteit, een elektrische roldeur én

OMSCHRIJVING



van fors formaat (bijna 35 vierkante meter), waardoor er met gemak een auto, motor of andere voertuigen in geparkeerd kunnen worden. Ook de strook grond direct voor de garagebox is in eigendom, waardoor je ook niet hoeft te zoeken naar een parkeerplaats!

Exterieur

Relatief compacte achtertuin, eenvoudig in onderhoud en groot genoeg voor een terras en/of speelruimte voor kinderen. De voortuin is daarentegen vrij ruim en geniet van een vrij uitzicht over het kanaal.

Bijzonderheden

- Volledig instapklare woning met tal van mogelijkheden;
- Geïsoleerde schuimbetonvloer met vloerverwarming op de begane grond;
- De meterkast is volledig vervangen en voorzien van een 3-fase aansluiting en glasvezel;
- De woning is voorzien van een waterontharder, die zorgt voor kalkafbraak in het leidingwater;
- Voorzien van eigen praktijkruimte met eigen toegang én toiletruimte aan huis, ideaal voor thuiswerken, een atelier of hobby's;
- Voor de koper is er een FunderMaps afschrift beschikbaar. Het object is voorzien van risico-indicator A, B of C – Geen verhoogd risico. Verkopers hebben derhalve geen aanvullend onderzoek gedaan, daar is geen aanleiding voor geweest.

Bestemmingsplan

Het object is volgens bestemmingsplan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied', aldus vastgesteld door de Gemeente Twenterand op 18 december 2018 o.a. voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Voor meer informatie verwijst ik graag naar het bestemmingsplan.



FOTO'S & MEDIA



Bijzonder karakteristieke gevel

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



Eerste verdieping, ouderslaapkamer

FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



Zeer complete- en moderne badkamer



FOTO'S & MEDIA



Inloopkast naar 3^e slaapkamer

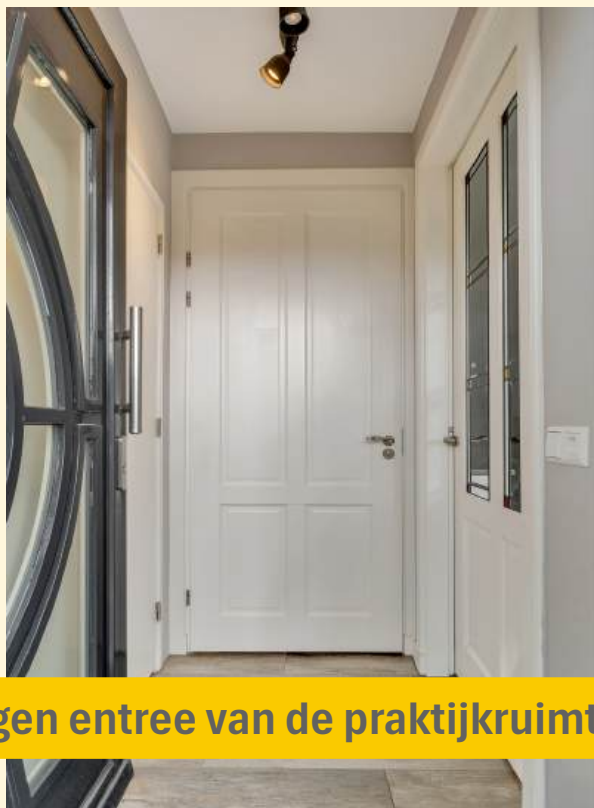
FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



Eigen entree van de praktijkruimte



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA





HYPOTHEEK NODIG?

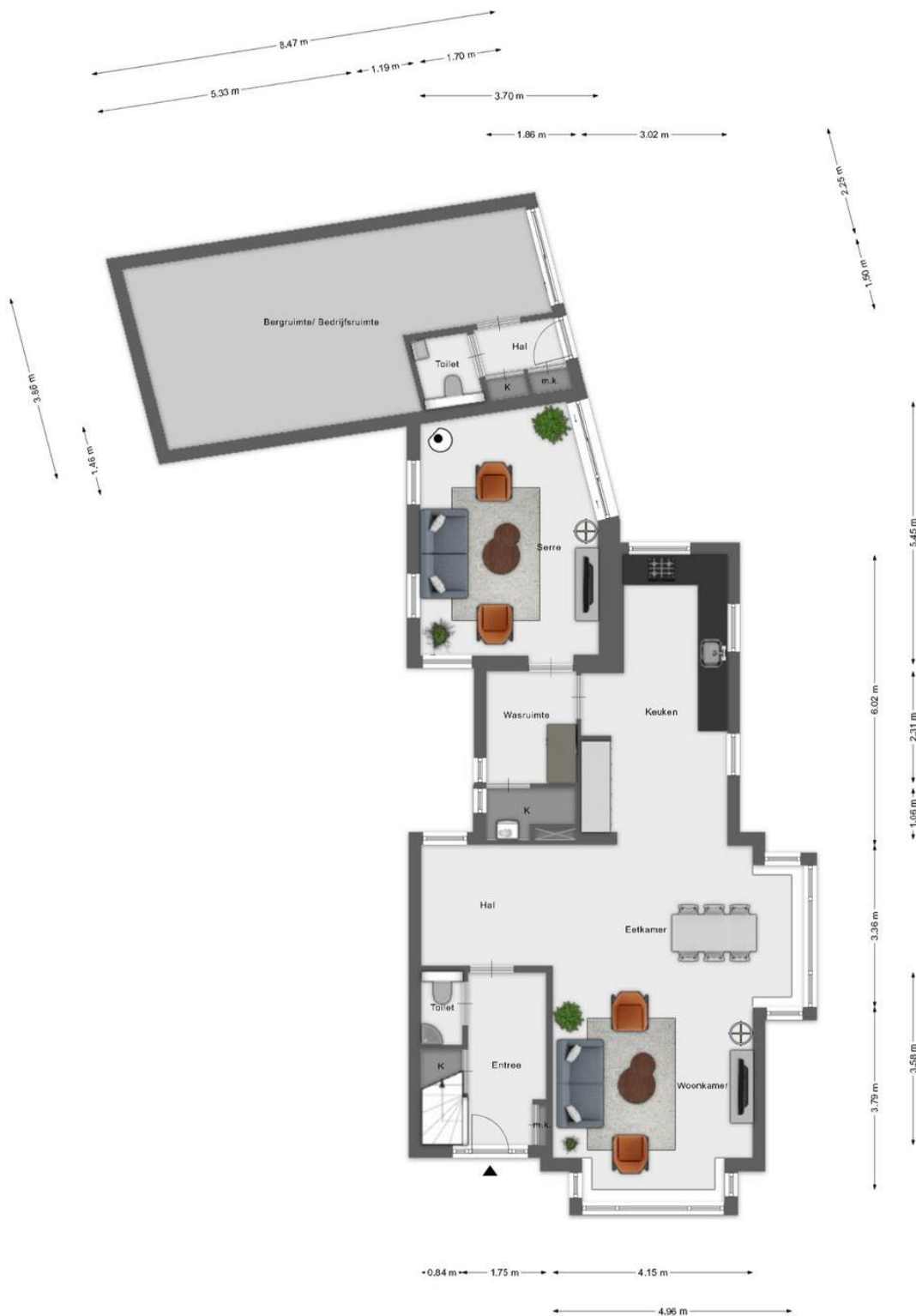
Bij het kopen van een woning is het belangrijk om vooraf goed inzicht te hebben in je financiële mogelijkheden. Pas als je weet wat je kunt lenen en welke maandlasten daarbij horen, kun je gericht en met vertrouwen op zoek naar een geschikte woning.

Daarom werk ik samen met verschillende onafhankelijke hypotheekadviseurs. Zo kan ik je altijd in contact brengen met een adviseur die het beste aansluit bij jouw persoonlijke situatie. Of je nu starter bent, wilt doorstromen, zelfstandig ondernemer bent of een complexe financiële situatie hebt: er is altijd een specialist die met je meedenkt.

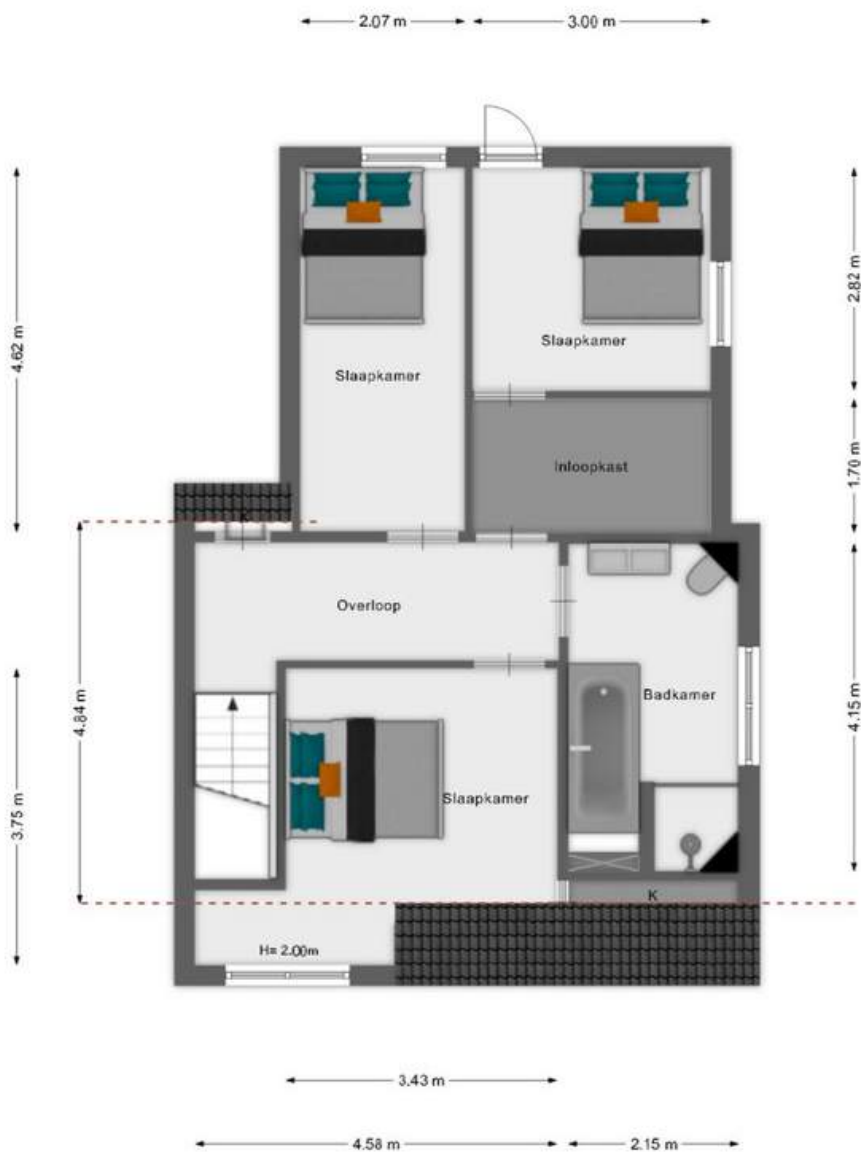
Tijdens een vrijblijvend kennismakingsgesprek brengt de hypotheekadviseur jouw financiële mogelijkheden in kaart en maakt hij of zij kosteloos een eerste hypotheekberekening. Zo weet je precies wat je kunt besteden, welke maandlasten daarbij horen en welke mogelijkheden er voor jou zijn. Dat voorkomt verrassingen en zorgt ervoor dat je sterk staat zodra je jouw ideale woning hebt gevonden.

Uiteraard ben je volledig vrij in je keuze. Ik draag graag een betrouwbare adviseur aan, maar de keuze voor een hypotheekadviseur ligt altijd bij jou. Mijn doel is vooral dat je goed geïnformeerd bent en met een gerust gevoel de volgende stap kunt zetten.

FOTO'S & MEDIA

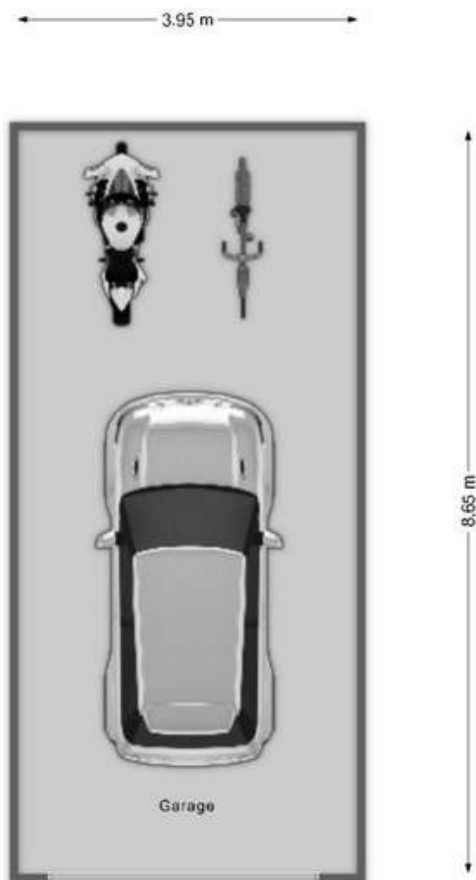


FOTO'S & MEDIA



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

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

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:				
- Legplanken bijkeuken 2x Kapstokken hal	☐	☐	☒	☐
- Hangkast woonkamer en tv meubel (hangend)	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plissé gordijnen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Pvc vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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	☒	☐	☐	☐
– Houten inbouwbureau bijgebouw	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– ATAG Combi-oven 2x	☒	☐	☐	☐
– ATAG Koelkast 2x	☒	☐	☐	☐
– ATAG Vriezer	☒	☐	☐	☐
– ATAG Koffiemachine	☒	☐	☐	☐
– ATAG Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– ATAG Inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
– ATAG Afzuigkap (inbouw)	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– Quooker PRO3 Fusion Square	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
– Waterluxe waterontharder	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis inbouw	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel (Eufy)	☐	☐	☒	☐
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	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Phillips Hue lampen gehele woning + Bridge	☐	☐	☒	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/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:				
-				
-				

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 erfdienstbaarheden, 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 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*)?

De woning als woning en de ruimte achter de woning als praktijkruimte

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 de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

De isolatie is aan de binnenzijde aangebracht

VRAGENLIJST



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?

1 muur in de woonkamer tussen de erkers (plek van de tv)

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: **2021**

of: ☐ niet bekend

Overige daken: **2021**

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?

☐ ja ☒ nee

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

Het gehele platte dak ivm stormschade 2021

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?

Pir platen in het jaar 2011

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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

VRAGENLIJST



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?
2021

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☒ ja ☐ nee

De leeuw en Bouwhuis

- c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

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

☒ ja ☐ nee

- 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)?

HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Alleen het kleine raapje in de voordeur niet

- f. 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?

Zo ja, waar?

☒ ja ☐ nee

Kelder

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

Zo ja, waar?

☒ ja ☐ nee

in de overgangen van materiaal keuken en woonkamer plafond (gips naar beton)

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

VRAGENLIJST



- e. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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

2021 Schuimbeton

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

Zo nee of meestal, toelichting:

1 keer sinds de bewoning heeft er water in de kelder gestaan.

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

☒ soms ☐ ja ☐ nee

Zo ja of soms, toelichting:

Zwetende vloer

- 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)?

CV ketel en 3x airco

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Merk van de installatie(s):

Airco = Mitsubishi

Ketel = Intergas

Type(nummer) van de installatie(s):

Intergas Kombi Kompact HRE

Installatiedatum van de installatie(s):

Ketel = December 2022

Airco srk35zs-w November 2022

VRAGENLIJST



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

Ketelonderhoud 10-07-2025

Airco juni 2023 + onderhoud in eigen beheer

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

Installatiebedrijf E & H

- 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

Zo jam wat is u opgevallen?

Airco in keuken lekt bij koelen

- 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?

☐ 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 benedenverdieping + praktijkruimte

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:

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)

16 zonnepanelen 400wp

Functioneren alle zonnepanelen?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

VRAGENLIJST



Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Envoy-S-Standard- EU

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

EMPHASE

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar: **april 2023**

Installateur: **Schoonbeek installatie**

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

☐ ja ☒ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar: **2025**

Aantal kWh: **4.1 MWh**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

2028

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? € _____

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

nvt

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

2023 complete meterkast

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

VRAGENLIJST



Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2024

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2011

- 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?
??

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
Gebruikerssporen
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?
2011
- 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
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?
2021
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
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?
2021

VRAGENLIJST



9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning?

1928

- 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

- 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?

2021

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

VRAGENLIJST



- m. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? ☒ ja ☐ nee
C

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 301,66
Belastingjaar: 2026
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 263.000 € 15.000 (garage)
Pijljaar: 2026
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 416,24
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: € 181
Elektra: € 68
Water: € 34
Stadsverwarming: € nvt
Anders, te weten: _____, € _____,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-------|-----|
| Gas | 1330 | m3 |
| Elektriciteit hoog | _____ | kWh |
| Elektriciteit laag | _____ | kWh |
| Elektriciteit totaal | 2298 | kWh |
| Water | _____ | m3 |

VRAGENLIJST



Stadsverwarming

_____ GJ

Anders, te weten: _____

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

4

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

☐ ja ☒ nee

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

- 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

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

☐ ja ☒ nee

11. Garanties

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

12. 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:

Plaats en datum:

Handtekening:

Handtekening:

Naam: _____

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.

SCHOOLSTRAAT VROOMSHOOP

9



KOM JIJ HIER WONEN?



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