KRUIDENLAAN 41
VROOMSHOOP



TE KOOP

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

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

KENMERKEN

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



Soort woning:
Notariswoning

Woonoppervlakte:
144 m^2

Energielabel:
A (geldig tot 20-08-2036)

Perceeloppervlakte:
361 m^2

Bouwjaar:
2004

Inhoud woning:
635 m^3

Aantal slaapkamers:
4

Vraagprijs **€ 545.000,- k.k.**

OMSCHRIJVING

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

Heb jij voorkeur voor een hippe woonomgeving, maar wil je niet inleveren op karakter? Deze sfeervolle notariswoning is gelegen aan de rand van de geliefde nieuwbouwwijk 'Plan-Oost' in Vroomshoop!

Dit vrijstaande huis is in de eerste groep woningen gebouwd (2004) en hoort daarbij tot de pioniers van de wijk. Gelegen aan de rand, met **vrij uitzicht** op het groen én direct aan **het centrale speelveld**! Met bijna 150 vierkante meter aan woonoppervlakte en perceel van meer dan 350 vierkante meter vind je hier volop ruimte.

Zoals het bij een echte **notariswoning** hoort, vinden we de entree en het trappenhuis centraal in de voorgevel, waardoor je een prachtige- maar vooral **multifunctionele woonruimte** op de begane grond krijgt. Daarnaast geeft de schildkap lekker wat ruimte, want boven vind je hier **4 goed indeelbare slaapkamers**. Aan opbergruimte overigens ook geen gebrek, want de bergzolder én garage zijn beiden makkelijk binnendoor bereikbaar.

De woning is met **energielabel A**, **vloerverwarming** én **13 zonnepanelen** ook een duurzame keuze richting de toekomst. Voor extra sfeer en beleving verwarmen de huidige bewoners de woning nog bij met een **palletkachel** (ter overname). Daardoor geniet je niet alleen van een karaktervolle woning, maar ook van die gezellige warmte. Ben je bang voor te warme temperaturen in de zomer? Hier niet hoor, want de woning is voorzien van **airconditioning**.

Kortom: een zeer complete woonbeleving gelegen in een van de meest geliefde woonwijken van Vroomshoop.

Indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast, trapopgang, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. Deze is aan de oostzijde, waardoor je hier in de ochtend al kunt genieten van de zon. De woonkamer heeft door deze typische notarisindeling' wat extra leefruimte aan de voorzijde. Deze ruimte is bij uitstek geschikt voor een speelhoekje, maar kan ook goed dienst doen als thuiswerkplek / hobbyruimte. De woonkamer zelf is bovendien ook erg ruim. Via een halfopen verbinding is de keuken bereikbaar. Deze is ook zeer compleet en ruim genoeg voor een grote eethoek. Met een zeer groot fornuis (dubbele oven en 6 pitten), XL-koelkast, vaatwasser en extra dik aanrechtblad is dit ook een keuken van fors kaliber. Via de keuken stap je ook zo de bijkeuken in. Deze is voorzien van enorm veel kastruimte, een dubbele witgoedaansluiting én fungeert als looproute naar de garage. Deze is dus gemakkelijk binnendoor bereikbaar.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot de badkamer en 4 goed bruikbare slaapkamers. Ouderslaapkamer aan de achterzijde, voorzien van twee grote dakramen en een vaste kastenwand. De overige slaapkamers zijn ook goed in te delen, de achterste voorzien van een dakraam en de voorste van een dakkapel. De badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche (met massage stralen), tweede toilet en zeer ruime wastafel met spiegel.

Zolder: via de vlizotrap op de overloop bereik je de zeer ruime bergzolder. Deze is redelijk goed te belopen en hier bevindt zich de cv-installatie.

Exterieur

De tuin die rondom de woning gelegen is geeft veel gebruiksmogelijkheden. Aan de oostzijde is een gazon aangelegd, waardoor kinderen kunnen spelen in een vriendelijke- en besloten omgeving. De tuin is bereikbaar via de garage of de keuken. Daarnaast bevindt zich in de tuin nog een volledig af te sluiten tuinoverkapping, hier geniet je heerlijk van een groen uitzicht en optimale privacy.

Bijzonderheden

- De dakgoten zijn recent nog voorzien van nieuw zinkwerk;
- De binnendeuren betreffen massief houten deuren voorzien van een stompe sluiting;
- Op diverse plekken zijn screens/rolluiken geplaatst, om hoge temperaturen in de zomer te voorkomen;
- Direct naast de garage is nog voldoende parkeerruimte op eigen terrein, tevens ruim genoeg voor een caravan, camper of (werk)bus;
- De meterkast is voorzien van een 3-fasen aansluiting én glasvezel-internet;
- Vrijwel alle te-openen ramen zijn voorzien van horren.

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

OMSCHRIJVING

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

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

De verkoop wordt verzorgd door Gewoon Nino. De brochure en overige informatie zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

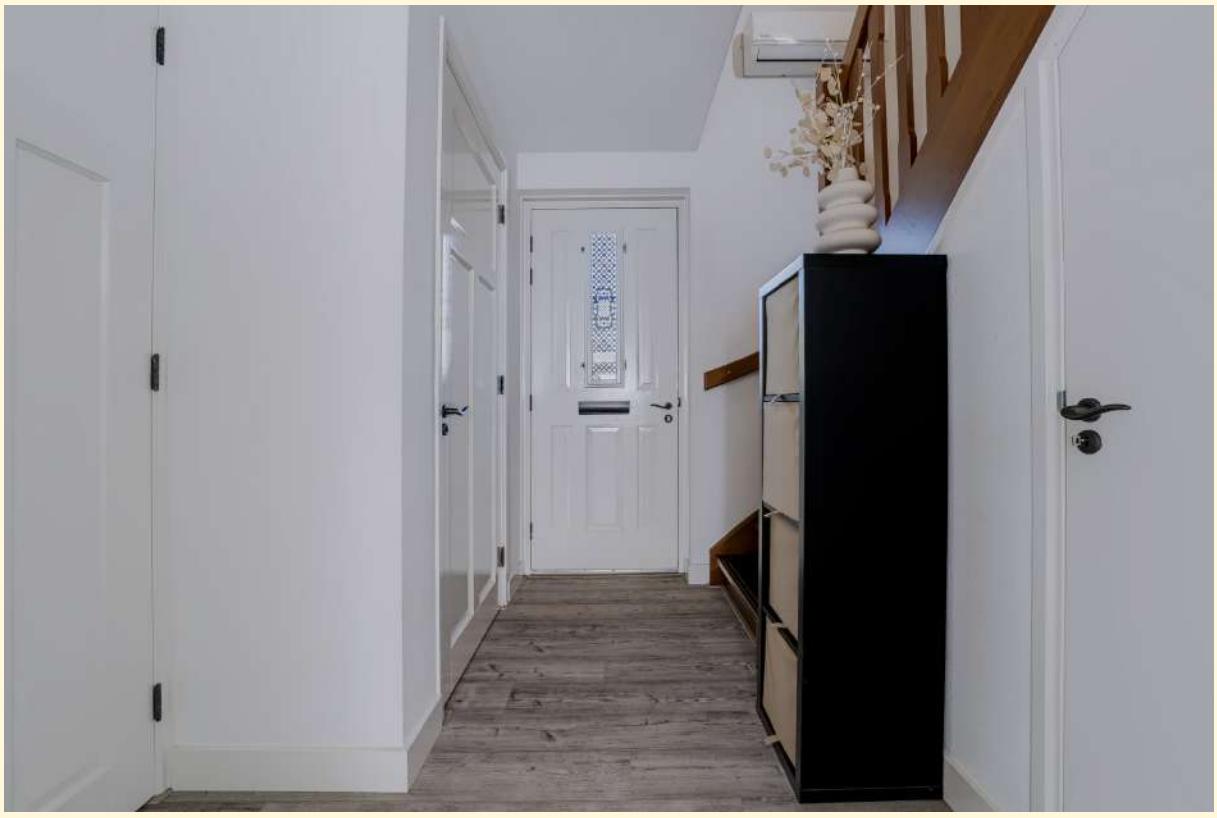


Ligging aan de rand van een speelveld



FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ







FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





Bijkeuken met doorgang naar garage

FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ







FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



Besloten achtertuin met tuinkamer



FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

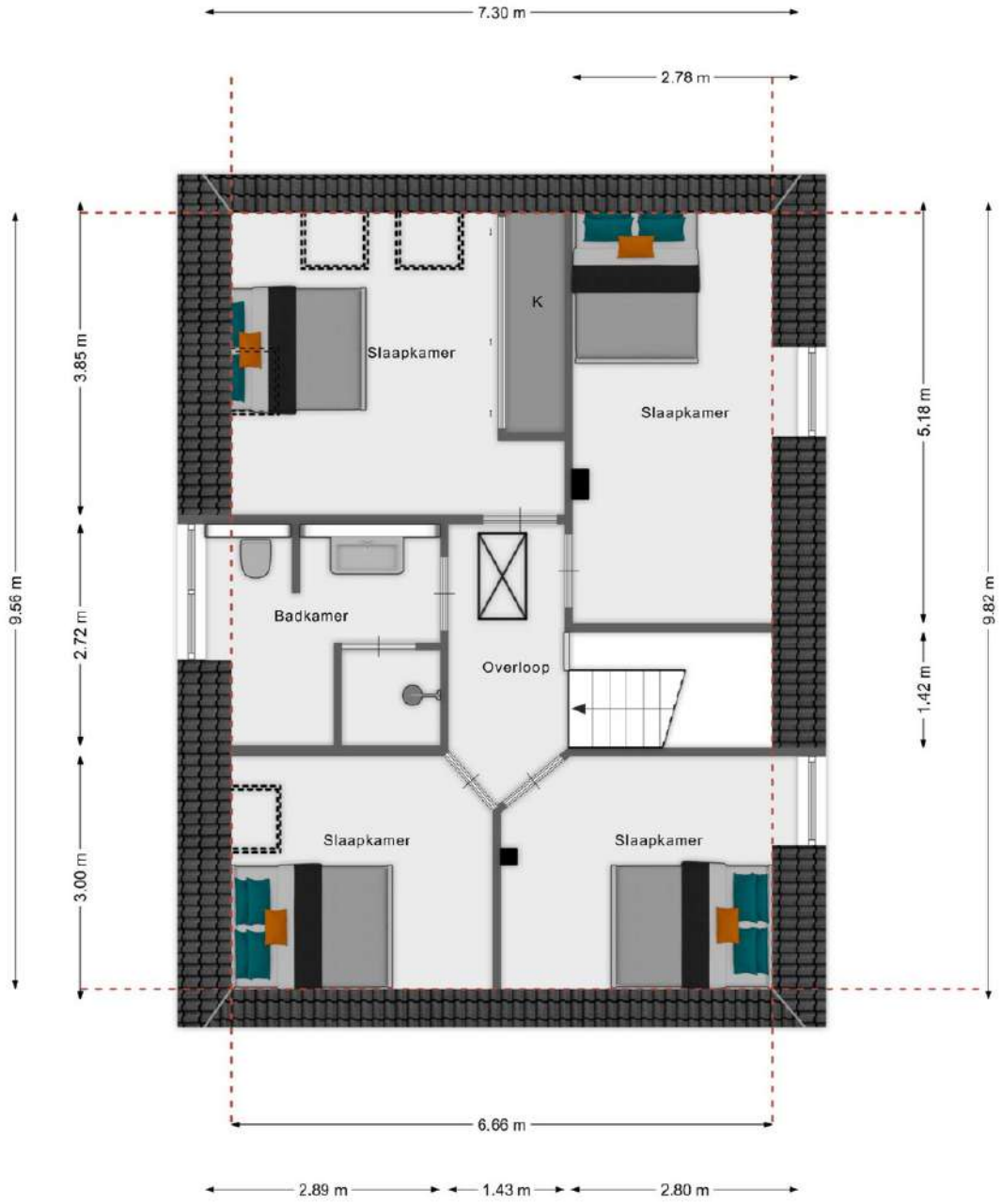
GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



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

FOTO'S & MEDIA

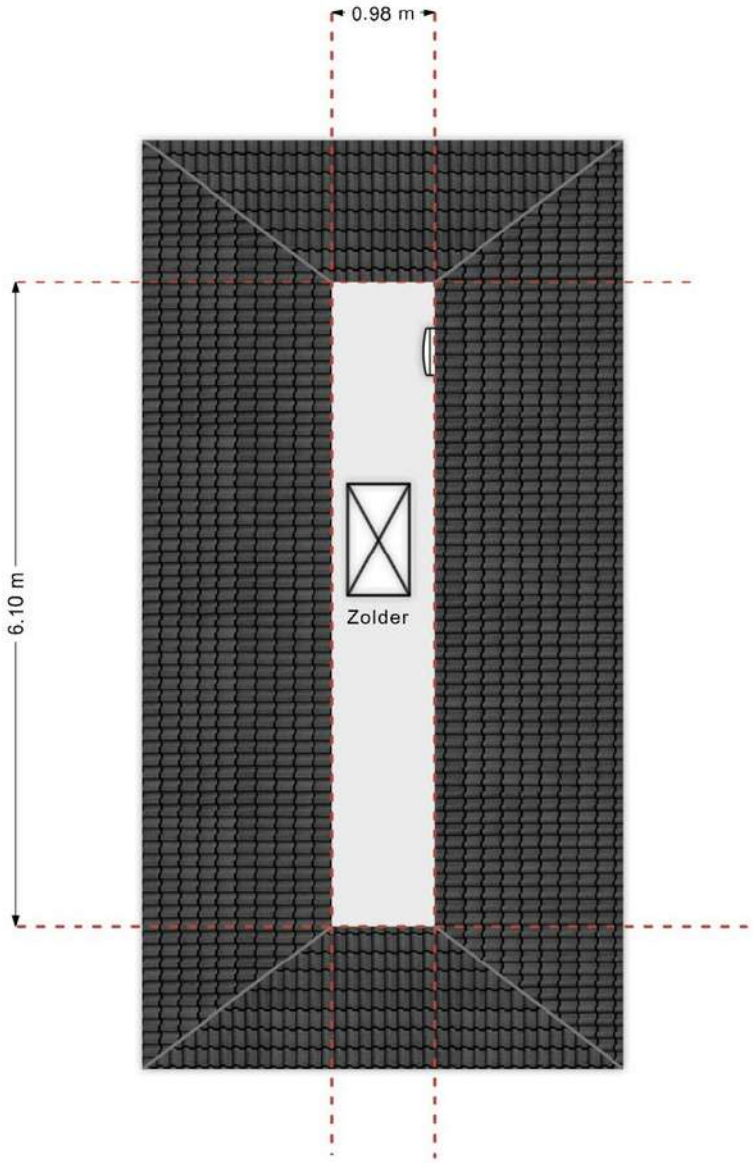
GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



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

FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



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

KADASTER

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



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

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning:

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:				
– **Legplanken van de schuur**	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
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

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

	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 ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– **Grote koel/vries/ijsmachine**	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

	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

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

	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	☐	☐	☐	☐
Camera's	☐	☐	☒	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
– (sier)hek	☐	☐	☐	☒
– vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

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

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

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 buren toezeggingen, erfafscheidingen)?*
☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?
Schutting staat op eigen grond. Beukenhaag tussen beide, wordt onderhouden door ons zelf.

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 buren)?* ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren 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
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: € _____,-

Duur: _____

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

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

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 buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?*
☐ ja ☒ nee

p. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

VRAGENLIJST

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

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

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

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

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?

_____

_____

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?

_____

_____

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: **Bouwjaar** of: ☐ niet bekend
Overige daken: **Bouwjaar** of: ☐ niet bekend

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, waar? _____

_____

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

VRAGENLIJST

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

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

_____

_____.

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?

2024

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie? _____.

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: _____

_____.

VRAGENLIJST

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

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 glassponning 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)?*
☐ 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

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
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

_____

_____.

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:

_____

_____.

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

VRAGENLIJST

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

Zo ja of soms, toelichting?

_____

_____.

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

☐ ja ☒ nee

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

☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

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

_____

_____.

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-installatie, WTW-Systeem, airconditioning, pelletkachel.

Pelletkachel kan overgenomen worden.

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

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

_____

_____.

Merk van de installatie(s):

_____

_____.

Type(nummer) van de installatie(s):

_____

_____.

Installatiedatum van de installatie(s):

Bouwjaar

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

VRAGENLIJST

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

Zo ja, wat is u opgevallen?
Is oke

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

_____.

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? _____

_____.

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

_____.

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee

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

☒ elektrisch

☐ warm water

☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? ☐ n.v.t.

_____

_____.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? ☐ n.v.t.

_____

_____.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? ☐ n.v.t.

_____

_____.

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

_____.

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: _____.

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ n.o.t.k. ☒ ja ☐ nee

VRAGENLIJST

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

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?

Hyundai 395 wp, 25 jaar garantie

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? _____

_____

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar: **2021**

Installateur: _____

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar: **2021**

Aantal kWh: _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Omvormer vanaf aanvang 12 jaar. Zonnepanelen vanaf aanvang 25 jaar.

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?

_____

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

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

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

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

Zo nee, toelichting: _____

_____.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

_____.

p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

_____.

8. Sanitair, riolering en keuken

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

Zo ja, welke? _____

_____.

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?
Bouwjaar

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

Zo nee, welke niet?
Alleen de wastafel in de wc beneden niet, die hebben we vanaf begin al afgesloten.

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?
2017
h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Vaatwasser is nieuw 2026

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?

_____

_____.

VRAGENLIJST

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

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, 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
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

_____.

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

Zo ja, waar? _____

_____.

j. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

_____.

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

_____.

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

Zo ja, waar? _____

_____.

VRAGENLIJST

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

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?
Buitenverblijf

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? _____

_____.

l. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € _____,-

Belastingjaar: _____

b. Wat is de WOZ-waarde? € _____,-

Pijljaar: _____

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € _____,-

Belastingjaar: _____

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

Bedrag: € _____,-

Belastingjaar: _____

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas: € _____,-

Elektra: € _____,-

Water: € _____,-

Stadsverwarming: € _____,-

Anders, te weten: _____, € _____,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	_____	m3
Elektriciteit hoog	_____	kWh
Elektriciteit laag	_____	kWh
Elektriciteit totaal	_____	kWh
Water	_____	m3
Stadsverwarming	_____	GJ

VRAGENLIJST

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

GEWOON NINO MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

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? € _____,-

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

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

Vastgoed Ned.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

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

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

Plaats en datum:

_____, ____-____-_____

Handtekening:

_____

Naam: _____.

Plaats en datum:

_____, ____-____-_____

Handtekening:

_____

Naam: _____.

Gegevens makelaar:

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

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**



GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

OVER **GEWOON NINO**

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

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

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

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

KRUIDENLAAN
VROOMSHOOP

41



KOM JIJ HIER WONEN?

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

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