

Groteweg 104 te Wapenveld



“HEERDEREND” Groteweg 104, 8191 JZ te Wapenveld.

Op de grens van het Gelderse Landschap en de uiterwaarden van de IJssel en op de gemeentegrens van **Hattem** en **Wapenveld**, ligt het royale en z.g.o.h. Landhuis “Heerderend” met separaat rietgedekte garage, vrijstaande schuur en rondom fraai aangelegde **zonnige tuin** met verwarmd **buitenzwembad**, gazon, terrassen en gevarieerde houtopstand.

Via een prachtige door **rododendrons** geflankeerde en door lantarens verlichte oprijlaan bereikt u het karakteristieke landhuis, gelegen op een terp te midden van een prachtige geaccidenteerde landschapstuin met monumentale bomen.

De totale kavel is **19.380 m2** groot.

Het geaccidenteerde perceel is rondom afgebakend met prachtige monumentale bomen, hetgeen volledige **privacy** biedt. Vanwege de grootte van de kavel ontnemen de bomen geen licht rondom het huis. Het huis met veranda, meerdere terrassen, een prachtig aangelegd verwarmd buitenzwembad is gelegen in een open en zonnig deel van de tuin. De tuin is voorzien van een volledig automatisch geregelde sproei installatie met eigen bron. Er bevinden zich meerdere vijvers en een prachtig **kunstwerk** in de tuin. De tuin loopt op natuurlijke wijze over in een bostuin.

BEGANEGROND:

VESTIBULE. (ca.5,5 m2)

GARDEROBERUIMTE (ca. 6 m2)

TOILET 1 (1,8 m2)

SFEERVOLLE HAL (ca. 18m2)

Evenals de vestibule, de garderobe en het toilet is de hal voorzien van een geblokte vloer van wit marmer en zwart hardsteen. In de hal is een mooie gebogen trap naar de verdieping met een vide.

ZITKAMER (ca. 40 m2)

Dubbele openslaande deuren geven toegang tot de zitkamer met erker (40m2) met openslaande tuindeuren naar het op het zuiden gelegen terras, een (gas)openhaard , eiken parketvloer, convector putten. De zitkamer is voorzien van een stuc-plafond met getrokken lijstwerk.

STUDEERKAMER (ca. 20 m2)

Vanuit de zitkamer komt u via dubbele deuren in de studeerkamer met toegang naar de hal en dubbele schuifdeuren naar de bibliotheek. De studeerkamer is voorzien van een massief eiken parketvloer en een stuc-plafond met getrokken lijstwerk.

BIBLIOTHEEKKAMER (ca. 20m2)

De bibliotheek heeft een eiken parketvloer en openslaande deuren naar de veranda. Via dubbele schuifdeuren komt men in de eetkamer met een sfeervolle erker.

VERANDA (ca. 20 m2)

Voorzien verwarmingselementen.

EETKAMER (19 m2)

De eetkamer heeft een erker met prachtig uitzicht op de tuin. De eetkamer is met dubbelschuifdeuren verbonden met de bibliotheekkamer. Tevens heeft de eetkamer een deur naar de hal en naar de pantry. Ook in de eetkamer weer een eiken parketvloer. De eetkamer is voorzien van een stuc-plafond met getrokken lijstwerk.

PANTRY (9 m2)

De pantry beschikt over veel kastruimte.

EETKEUKEN (18m2)

De woonkeuken heeft een Poggenpohl inbouwkeuken met Miele apparatuur. Naast de woonkeuken en de hal bevindt zich een gang met diensteningang en toegang tot de kelders. Tevens is vanuit de woonkeuken de bijkeuken bereikbaar

DIENTEN INGANG (ca. 3,5m)

Vanuit de dienstengang is de kelderverdieping te bereiken. De dienstengang verbindt tevens de hal met de eetkeuken.

BIJKEUKEN (Incl. kastenwand 10 m2)

Voorzien van aansluitingen voor wasmachine en wasdroger. De bijkeuken heeft nog de authentieke klinkervloer uit 1926. De bijkeuken functioneert als achter-entree.

TOILET 2

Dit toilet is direct vanuit de bijkeuken bereikbaar. Erg praktisch vanuit de tuin.

SLAAPKAMER 1 (19m2)

Met prachtige glaspui en een buitendeur door de eigen toegang is deze ruimte ook geschikt als praktijk/kantoor/atelierruimte met eigen voorzieningen

BADKAMER 1 (ca. 4m2)

De vanuit de zit/slaapkamer bereikbare moderne badkamer beschikt over een vrijhangend toilet, douchehoek en wastafelmeubel.

KELDERVERDIEPING

Vanuit de dienstengang is per trap de kelder te bereiken met 4 separate ruimtes te weten:

WIJN/PROVISIEKELDER (9m2)**BERGING (9m2)****HOBBYRUIMTE (19m2)**

Daglichttoetreding, via een koekoek, maakt de ruimte geschikt als bar/biljard ruimte of hobby/fitness ruimte.

STOOKKELDER (9m2)

Met HR cv ketel/boiler en de cv ketel voor het zwembad.

EERSTE VERDIEPING

Vanuit de sfeervolle hal bereikt u een via gebogen trap de overloop op de eerste verdieping met een vide.

OVERLOOP

De ruime overloop is voorzien van een laminaatvloer. Er is daglicht. De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, een badkamer, een separate toilet en een grote archiefkast.

MASTERBEDROOM/SLAAPKAMER 2 (inclusief 3 inbouwkasten 22m2)

De masterbedroom heeft openslaande deuren naar het balkon. De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en een gestuct plafond met inbouwspots en heeft een open verbinding met de badkamer. Via een deur bereikt u een “walk-in” garderobekast (ca. 5,5m2)

BADKAMER 2 (ca.15,5 m2)

Deze riante badkamer is uitsluitend bereikbaar vanuit de masterbedroom en heeft een vrijstaande whirlpool, wastafelmeubel, douchehoek met dubbele douchekop en losse handdouche, vrijhangend toilet.

SLAAPKAMER 3 (incl. inbouwkasten ca. 12,5m2)

Voorzien van twee vaste kasten en een laminaatvloer en radiatorombouw.

SLAAPKAMER 4 (incl. inbouwkasten ca. 15m2)

Voorzien van een laminaatvloer, radiatorombouw en een inloop kast.

SLAAPKAMER 5 (incl. inbouwkasten ca. 16,5m2)

Voorzien van twee vaste kasten en een deur naar badkamer 3. De slaapkamer heeft een laminaatvloer.

BADKAMER 3

Deze badkamer beschikt over een ruime douchehoek en een badkamermeubel en is zowel vanuit de overloop bereikbaar als vanuit slaapkamer 5.

TOILET 3

Separaat toilet bereikbaar vanaf de overloop en tevens voorzien van een praktische uitstortgootsteen.

ZOLDERVERDIEPING

Vanuit de bijkeuken is er een trapopgang naar een op de verdieping gelegen grote hobbyzolder (55m2) met mogelijkheid voor meerdere kamers. Op deze zolder is **daglicht** d.m.v. een dakkapel. Ook vanuit de garderobe inloopkast gelegen naast de masterbedroom is deze zolderruimte bereikbaar.

GARAGE

Vlak achter het huis bevindt zich een karakteristieke, rietgedekte vrijstaande garage/berging. De garage (7,10m x 5,40m) beschikt over twee openslaande houten garage deuren en een prachtig vormgegeven entreedeur. De apparatuur t.b.v. het zwembad bevindt zich in deze garage op de **begane grond**. Middels een steektrap is de goed bruikbare **bergzolder** met kleine dakkapel bereikbaar; vanuit de garage biedt een stenen trap toegang tot een **kelder** waar zich de apparatuur voor de volautomatische tuin sproei-installatie bevindt.

ZWEMBAD

Het buitenzwembad heeft onder de waterlijn een diepte van 1.60m, de afmeting is 5m x 12m, exclusief een halfronde “**Romeinse trap**” op de kop van het bad. Het bad is afgedekt met een elektrisch bediend roldek dat bestaat uit z.g. **Solar-elementen** die d.m.v. zonne-energie het bad verwarmen. Het bad is ook te verwarmen d.m.v. een warmtewisselaar die is aangesloten op een eigen cv. ketel. Bij het zwembad bevindt zich een warmwater buitendouche. Het bad beschikt over een onderwaterverlichting. Rond het bad ligt een prachtig terras dat ’s avonds door **lantarens** verlicht is.

SCHUUR

In het bos bevindt zich nog een houten schuur (3,60m. bij 5,50 m) voorzien van dubbele deuren en een insteekzoldertje. Deze berging is ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, grasmaaimachine, etc.

ALGEMEEN

Het object verkeert zowel fundamenteel als qua afwerking in een **perfecte staat van onderhoud**. Het hele huis, met uitzondering van de hal en het raam in de vestibule naast de voordeur, is voorzien van isolerende beglazing.

De verwarming van het huis vindt plaats d.m.v. een gasgestookte **hoogrendementsketel** (Remeha) met bijbehorende gasgestookte boiler t.b.v. de warmwatervoorziening.

Ten behoeve van de verwarming van het **zwembad** is er een aparte cv ketel met warmtewisselaar. Het zwembad beschikt bovendien over een roldek dat is uitgevoerd met z.g. solar-elementen die het bad d.m.v. zonne-energie verwarmd. Ten behoeve van het zwembad is er een filterinstallatie, UV- lamp en automatisch gestuurde toevoer van zwavelzuur en chloor.

Het huis is voorzien van een **alarminstallatie** met verbinding naar een meldkamer.

Er is op het huis een **bliksemafleiding** aanwezig .

De zitkamer is buiten voorzien van automatisch bediende **zonneschermen**.

Rond het huis zijn **veiligheidslampen** aangebracht die 's avond automatisch aan gaan.

Volautomatische **sproei-installatie** t.b.v. de tuin.

Kortom een uniek object op een geweldige locatie, op korte afstand van de Veluwe bossen, de IJssel, sport- en golfvelden, scholen, doorgaande (snel)wegen en alle primaire voorzieningen.

Vraagprijs: € 1.000.000,= k.k.

aanvaarding: in overleg

Bij de koop van onroerende zaken geldt een bedenktijd van 3 dagen voor zowel koper als verkoper en wordt door de verkoper een waarborgsom / bankgarantie verlangd van 10% van de koopsom.

In/bij oudere woningen kunnen asbesthoudende materialen, loden leidingen en/of een ondergrondse (olie)tank aanwezig zijn. Bovendien kunnen aan dergelijke panden ten aanzien van de bouwkwaliteit e.d. minder eisen gesteld worden dan aan nieuwe(re) woningen. Indien hierover bij potentiële kopers twijfel bestaan, dienen zij nader onderzoek te (laten) verrichten. Wij trachten altijd zo duidelijk en volledig mogelijk te zijn met het verstrekken van informatie. Aangezien wij tevens afhankelijk zijn van informatie van derden kunnen aan deze gegevens geen rechten worden ontleend.

Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.



Groteweg 104



Groteweg 104



Details



Woonkamer



Woonkamer



Kantoor/Werkkamer



Bibliotheek



Eetkamer



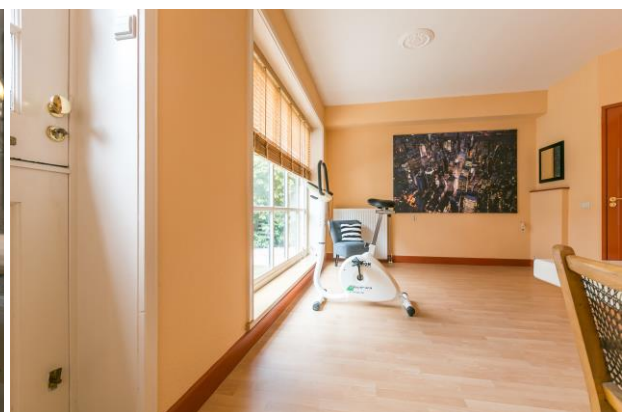
Impressie woonkeuken



Woonkeuken



Woonkeuken



Slaapkamer begane grond met douche



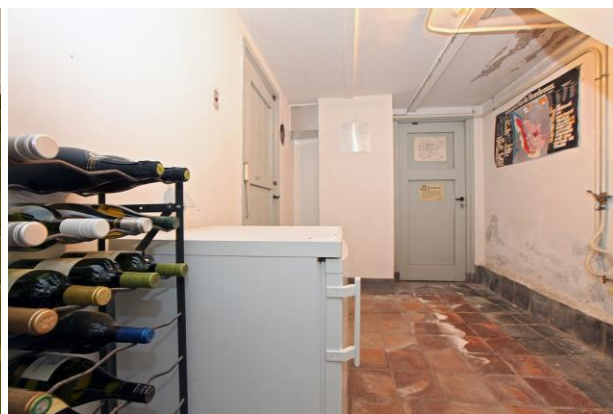
Toilet



Bijkeuken



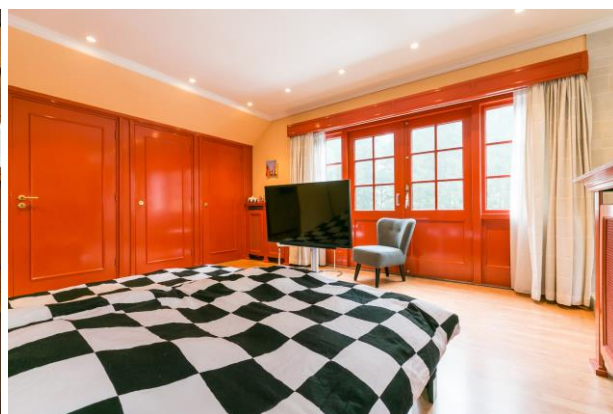
Hal



Kelder



Entree en gang



Slaapkamer 2 met balkon en
badkamer 2



Slaapkamer 2 met balkon en
badkamer 2



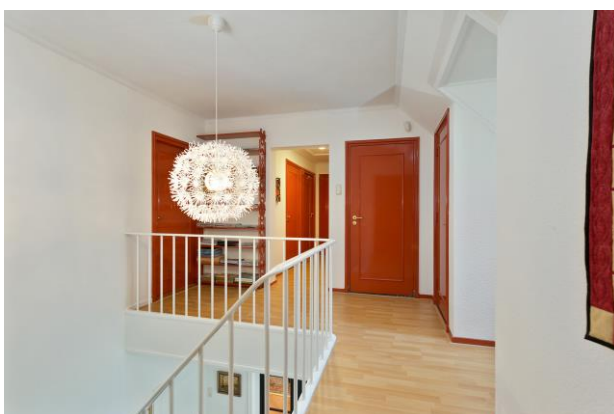
Badkamer2



Badkamer2



Badkamer 2



Overloop



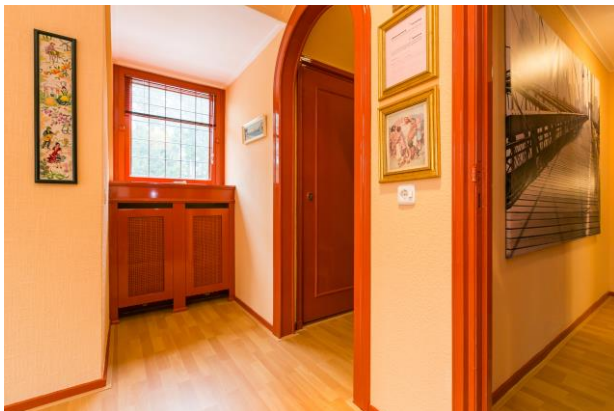
Slaapkamer



Slaapkamer



Zolder



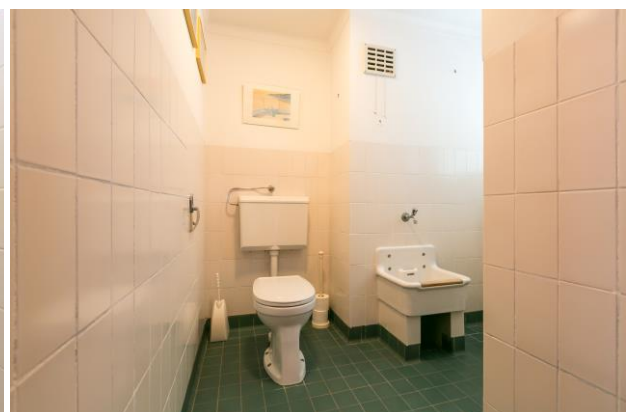
Detail



Detail



Badkamer 3



Toilet



Slaapkamer



Zolder



Garage



Gedenksteen



Detail



Gedenksteen



Detail



Woning, tuin met zicht op zwembad



Entree perceel



Oprijlaan



Zijaanzicht woning



Woning



Detail



Woning



Fraai aangelegde tuin



Overdekt terras met zicht op zwembad



Overdekt terras



Zwembad



Sfeer



Fraai aangelegde tuin



Zwembad



Detail



Detail



Zwembad



Sfeer



Detail



Detail



Garage



Zwembad



Fraai aangelegde tuin



Rododendrons langs oprijlaan



Detail



Gazon



Detail



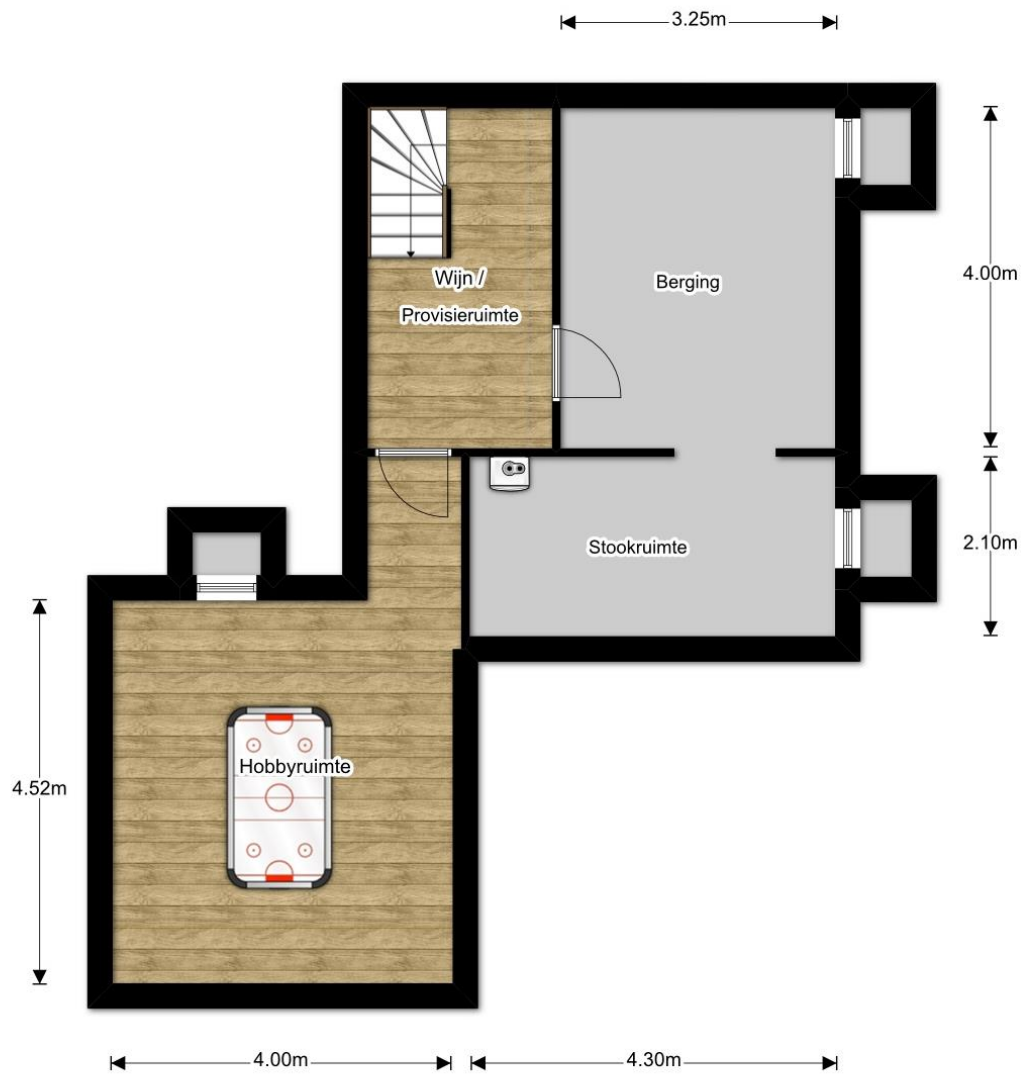
Detail



Fraai aangelegde tuin









Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

Lijst van zaken

Betreffende het perceel: Groteweg 104, 8191 JZ Wapenveld

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
– tuinaanleg / (sier) bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
– buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
– tuinhuisje / buitenberging	☒	☐	☐	☐
– broeikas	☐	☐	☐	☒
– vlaggenmast + vlag	☒	☐	☐	☐
– voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
– schotel	☒	☐	☐	☐
– brievenbus	☒	☐	☐	☐
– (voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
– veiligheidssloten	☐	☐	☐	☒
– alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
– zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
– zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
– gordijnrails	☐	☐	☒	☐
– gordijnen	☐	☐	☒	☐
– vitrages	☐	☐	☐	☒
– losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
– rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
– vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– parketvloer kamers begane grond	☒	☐	☐	☐
– laminaat slaapkamer	☒	☐	☐	☐
–	☒	☐	☐	☐
– c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
– klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– open haard: gas	☐	☐	☐	☐
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– kachels	☐	☐	☐	☒
– isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
– keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
– keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
– inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
- in bibliotheek	☒	☐	☐	☐
- verlaagde plafonds kamer Begane grond	☒	☐	☐	☐
- slaapkamer en badkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
– opbouwverlichting, te weten:				
- n.v.t.	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
– kasten	☐	☐	☐	☒
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– losse kasten, boeken-, legplanken	☐	☐	☐	☒
– wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
– toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
– badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
– sauna met toebehoren, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
– veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
– (huis)telefoon toestellen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
– zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
- n.v.t.	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
– bijzondere opmerkingen:				

Gegevens

Adres te verkopen perceel : Groteweg 104 te 8191 JZ Wapenveld

1 Bijzonderheden

- a** Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? ☐ ja ☒ nee
- b** Is dat eventueel het geval met aangrenzende percelen? ☐ ja ☒ nee
(denkt u hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)
- c** Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ ja ☒ nee
- d** Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ ja ☒ nee
- e** Heeft u grond van derden in gebruik?
Zo ja welke? ☐ ja ☒ nee
- f** Zijn er noodzakelijk te vermelden bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke bijzonderheden? Zie notariële akte
(Bijv: recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, anti-speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur etc.).
Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar? €
- g** Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keukens, kozijnen, c.v.-ketel, etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
Hoe lang lopen deze contracten nog?
- h** Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- i** Is er een anti-speculatiebeding of voorkeursrecht gemeenten van toepassing op uw woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe lang nog?
Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? ☐ ja ☒ nee
- j** Is er sprake van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- k** Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l** Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven? ☐ ja ☒ nee
Zo ja: is er een huurcontract? ☐ ja ☐ nee
Welk gedeelte is verhuurd?
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (b.v. geiser, keukens, lampen)?
Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee
Heeft u nog andere afspraken met huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee
- m** Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijv. onteigening)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke is/zijn dat?
- n** Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstelwerkzaamheden voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- o** Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- p** Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

q Is er bij verkoop sprake van een omzetbelasting? ☐ ja ☒ nee

r Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel, etc.)? woning
Is dat volgens u en/of de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

s Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

- onroerende zaak belasting (onroerend goed belasting):
 - eigenaarsdeel: € 1469,42
 - belastingjaar: 2014
- waterschapslasten: € 190,70
 - belastingjaar: 2014
- baatbelasting/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing:
 - rioolrecht: € 197,72
 - afvalstoffenheffing € (bij rioolrecht inbegrepen)
 - belastingjaar: 2014
- WOZ-waarde: € 968.000,=
 - jaar: 2014

t Welke voorschotbedragen betaalde u maandelijks aan de nutsbedrijven?

- Gas en electra € 675,=
- Water € 16,46

(indien uw pand geen appartement ("flat") is kunt u deze vraag overslaan.)

u Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:

v Is er een actieve Vereniging van Eigenaren? ☐ ja ☐ nee
Is er een gezamenlijke opstalverzekering? ☐ ja ☐ nee
Wie is de administrateur of secretaris/penningmeester van de vereniging?
Naam:
Adres:
Telefoonnummer:
Postcode / woonplaats:
Hoeveel bedraagt de maandelijks VvE-bijdrage?
€ p/maand € p/kwartaal
Is deze bijdrage incl. of excl. stookkosten? ☐ incl. ☐ excl.
Zijn er bijzonderheden te verwachten ten aanzien van onderhoud of servicekosten? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, Welke?
Zijn er afspraken gemaakt of besluiten genomen door de VvE over vernieuwing of onderhoud, die voor de koper van belang zijn? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?

2 Gevels

- a** Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudende vochtige plekken op de gevels?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- b** Zijn er (gerepareerde scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- c** Is er sprake van gevelisolatie?
Eventuele toelichting ☐ ja ☒ nee
- d** Zijn de gevels ooit gereinigd?
Zo ja, volgens welke methode? ☐ ja ☒ nee

3 Dak(en)

- a** Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garages, bergingen, etc.), hoe oud is het dak? 2010 jaar
- b** Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? ☐ ja ☒ nee
- c** Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
- d** Heeft het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
- e** Heeft u het dak na de koop nog laten isoleren? ☐ ja ☒ nee
- f** Hoe wordt het regenwater afgevoerd? ☒ goed ☐ niet goed
- g** In welke staat bevinden zich de dakgoten? (bijv. lekkage)
Eventuele toelichting ☒ goed ☐ niet goed

4 Kozijnen, ramen en deuren

- a** Wanneer zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd? 2014 dakkapellen / deel schilderwerk 2014
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee
- b** Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- c** Zijn alle sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- d** Is er overal sprake van dubbelglas? gedeeltelijk ☒ ja ☐ nee
- e** Is er bij dubbelglas sprake van lekke ruiten? ☐ ja ☒ nee

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a** Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren en/of plafonds? ☐ 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 de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- d** Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, bijv. 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? ☐ ja ☒ nee

6 Kelder, kruipruimte en fundering

- a** Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- b** Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar?
- c** Is de kruipruimte droog? ☒ ja ☐ nee
☐ soms
- d** Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ ja ☒ nee
☐ soms
- e** Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? ☐ ja ☒ nee
Eventuele toelichting

7 Installaties

- a** Is er een c.v.-installatie aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud is deze installatie? Hoog Rendement Remeha geplaatst in 2001
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 28-01-2014
- b** Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de c.v.-installatie noodzakelijk? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe vaak? 1 x per jaar
- 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?
- e** Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- f** Zijn er vertrekken die niet goed warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- g** In welk jaar zijn voor het laats de rookgasafvoeren gereinigd?
- h** Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ ja ☐ nee
Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?
- i** Is de elektrische installatie vernieuwd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wanneer?
- j** Zijn u gebreken bekend aan technische installaties? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
(denkt u daarbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische installatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon, ventilator, zonnescherm, thermostaat, kachels.)

8 Sanitair en riolering

- a** Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- b** Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke?
- c** Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
- d** Zijn alle aansluitingen op het hoofdriool aangesloten? ☒ ja ☐ nee
- e** Is er een septic tank of beerput aanwezig? ☐ ja ☒ nee

9 Diversen

- a** Wat is het bouwjaar van de woning? 1926/ herbouw 1960

- b** Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke? Vermoedelijk op één deur in de kelder
- c** Is er sprake van loden leidingen in uw woning? ☐ ja ☐ nee
 Zo ja, waar? Geen idee
- d** Is de grond, voor zover beken, verontreinigd? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ ja ☒ nee
- e** Is er, voor zover bekend, een olietank aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☒ ja ☐ nee
 Is er een Kiwa certificaat? ☐ ja ☒ nee
- f** Blijft er in het pand “zeil” achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982? ☐ ja ☒ nee
- g** Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☐ ja ☒ nee
- h** Is het pand aangetast door houtworm, boktor, of ander ongedierte/zwam? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ ja ☒ nee
- i** Is er sprake van geluidsoverlast? ☐ ja ☒ nee
- j** Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwing, door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden (evt. door zelfwerkzaamheid) en in welk jaartal?
- Doorbraken tussen kamers op begane grond en pui voormalige garage
 door: Bouwbedrijf Van de Wetering IJsselmuiden jaartal: 1997
 - Veranda
 door: Eigen beheer jaartal: 1998
 - Badkamer begane grond
 door: Eigen beheer jaartal: 2002
 - Badkamer op verdieping
 door: Bouwbedrijf IJzerman te Heerde jaartal: 2006
 - Buiten Zwembad
 door: Green-Tech Ermelo jaartal 2002
- k** Zijn er voor ver- en /of bijbouwingen vergunningen afgegeven? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke?
- l** Bent u op de hoogte van lopende bouwvergunningaanvragen of recent verleende bouwvergunningen van woningen in uw huidige woonomgeving? ☐ ja ☐ nee

10 Garanties

- a** Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van de dakbedekking, c.v.-installatie, GIW-garantie, etc.? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke?
 Onderhoudscontract CV ketels Tessemaker Heerde € 170,= per jaar
 Onderhoudscontract Alarm Ajax Chubb Varel € 137,30 per jaar
 SMC alarm Centrale € 262,30 per jaar
 Aan/afsluiten sproei-installatie €290,= per jaar
- b** Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht? ☐ ja ☐ nee
- c** Bewijzen van deze garantie (of kopieën hiervan) met dit formulier meesturen!

Adresgegevens			
Adres	Groteweg	Huisnummer + toevoeging	104
Postcode	8191 JZ	Plaats	WAPENVELD
Provincie	Gelderland	Land	Nederland

Algemeen			
Aanmelding	In verkoop genomen	Woonoppervlakte	420 m ²
Vraagprijs	€ 1.000.000,00	Inhoud woning	1450 m ³
Koop conditie	kosten koper	Perceel oppervlak	19.380 m ²
Aanvaarding	In overleg	Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
		Externe bergruimte	60 m ²
Soort woning	Landhuis	Woonkamer	101 m ²
Type woning	Vrijstaande Woning		
Kwaliteit woning	Luxe	Bouwworm	Bestaande bouw
		Bouwjaar	1926

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Heerde
Sectie	A
Perceelnummer	2779
Oppervlakte	19.380 m ²
Omvang	Geheel perceel
Soort	Volle eigendom

Details	
Woning	12 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Ligging	aan bosrand, aan drukke weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving
Onderhoud woning	Binnen Goed Buiten Goed
Keurmerken	Bouwkundige Keuring
Tuin	tuin rondom, zonneterras
	Achterom ja
	Kwaliteit fraai aangelegd
Warmwater	C.V.-Ketel, Gasboiler eigendom
Verwarming	C.V.-Ketel
C.V. ketel	Remeha Quinta (en Vaillant combiketel VHR-C uit 2002)
	Bouwjaar 2001
	Eigendom Eigendom
	Energieklasse F, index 2,84
	Einddatum 19-12-2021

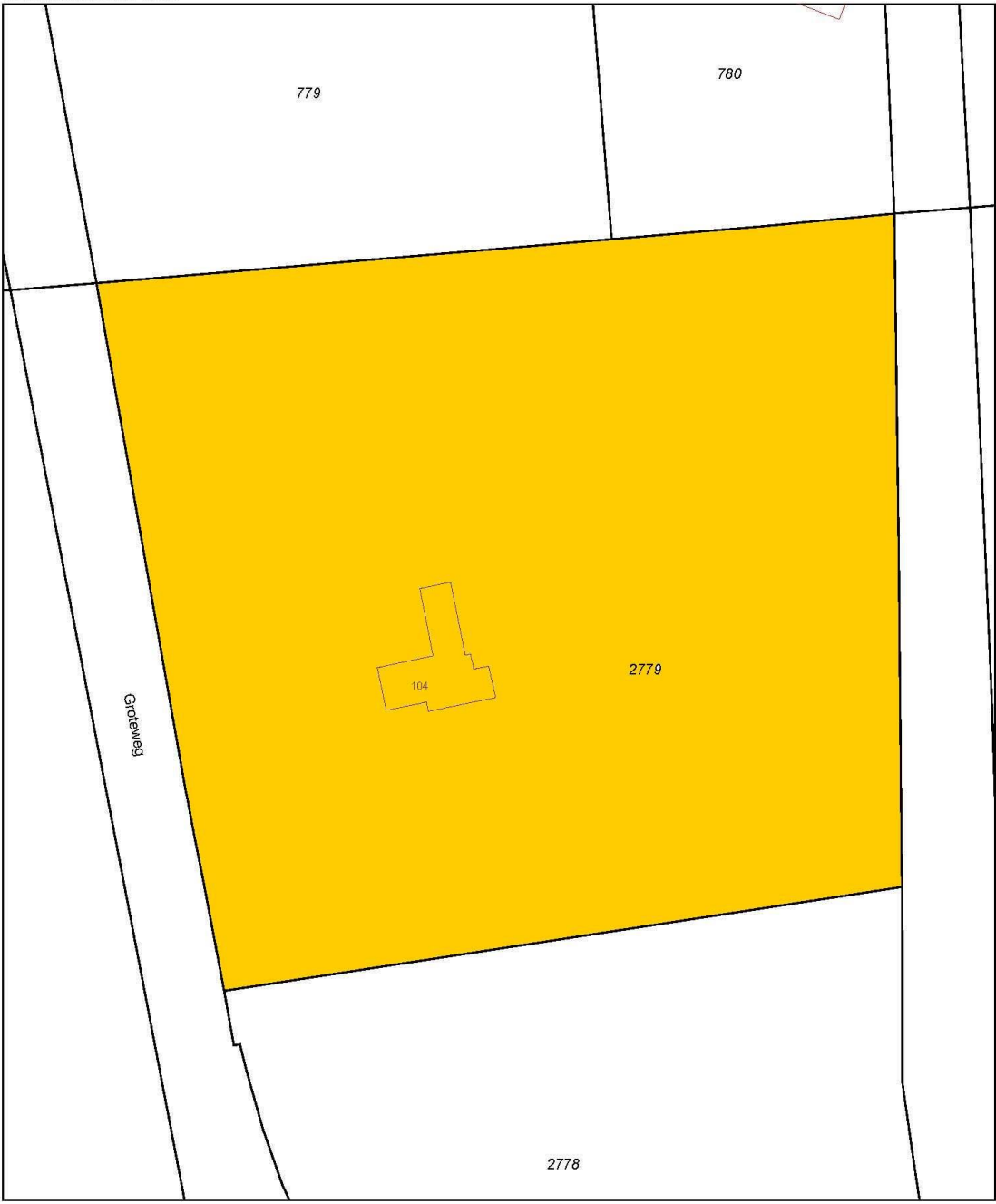
Indeling		
Kelderverdieping	2 kamer(s) waarvan slaapkamer(s)	
	Indeling	Stookruimte, Berging, Provisieruimte
Begane grond	5 kamer(s) waarvan 1 slaapkamer(s)	
	Woonkamer	woonkamer, kamer en suite, tuinkamer, werkkamer (101 m ²)
	Keuken	Woonkeuken, Inbouwapparatuur, Dichte keuken (18 m ²)
	Badkamer	Toilet, Douche (5 m ²)
	Indeling	Bijkeuken, Toilet, Gang, Tochtportaal, Hal, Loggia, Kabel, Wasruimte
Verdieping	5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)	
	Badkamer	Ligbad, Toilet, Douche, jacuzzi (16 m ²)
	Badkamer 2	Douche (5 m ²)
	Indeling	Toilet, Gang, Hal, Berging, Balkon, Dakkapel, Overloop
Vliering	1 kamer(s) waarvan slaapkamer(s)	
	Indeling	Berging
Dak	zadeldak (pannen)	

Garage	
Soort garage	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water, Met vliering
Oppervlakte	38 m ² (710 bij 540 cm)
Capaciteit	1 auto(s)

Schuur / Berging	
Soort schuur	vrijstaand hout

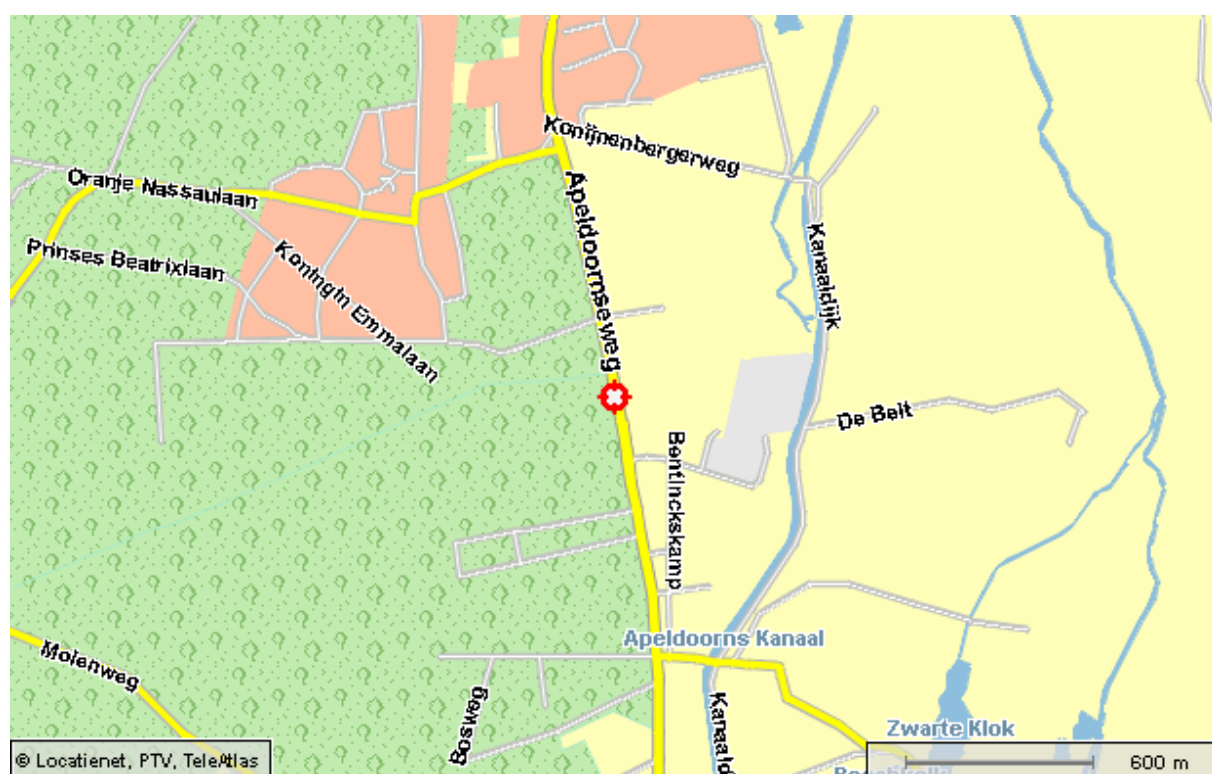
Voorzieningen							
Mech. ventilatie	☒	Zwembad	☒	Zonnecollectoren	☐	Schuifpui	☐
Alarminstallatie	☒	Lift	☐	Satellietschotel	☒	Frans balkon	☐
Rolluiken	☐	Airconditioning	☐	Jacuzzi	☒	Dakraam	☐
TV-Kabel	☐	Windmolen	☐	Stoomcabine	☐	Sauna	☐
Buitenzonwering	☒			Rookkanaal	☒		

Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 10 m 50 m

12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000		
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		HEERDE
	Huisnummer	Sectie		A
	Kadastrale grens	Perceel		2779
	Voorlopige grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 25 november 2011 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.				



Wat is de meerwaarde van de Garantiemakelaar?

Zo'n 61 geselecteerde NVM-makelaars hebben zich georganiseerd in Stichting de Garantiemakelaar. Een organisatie die samen met alle aangesloten makelaars service biedt op een hoog niveau, waarbij kwaliteit, openheid, zekerheid en duidelijkheid voor de klant centraal staan.

Kwaliteit

De Garantiemakelaar is al enige jaren met succes actief als NVM-makelaar. Door zijn gedegen vakkennis en ruime ervaring kan hij u uitstekend adviseren bij het nemen van een juiste aan- of verkoopbeslissing en tijdens het onderhandelingstraject geld voor u besparen of juist verdienen.

Openheid

Kenmerk van een Garantiemakelaar is onder meer, dat u stap voor stap wordt geïnformeerd over de totstandkoming van de waarde van de woning waardoor er voor uw woning een juiste vraagprijs kan worden bepaald om zodoende een zo'n hoog mogelijk rendement te realiseren. Daarnaast worden afspraken over de aan- of verkoopdienstverlening vastgelegd waardoor u weet wat u kunt verwachten en weet waarvoor u betaalt.

Zekerheid

De Garantiemakelaar werkt met de **BouwTechnokeuring** waardoor u als koper wordt geïnformeerd over de bouwkundige staat van de woning en wordt geadviseerd over het nemen van de juiste koopbeslissing. Voor u als verkoper betekent de BouwTechnokeuring dat u weet wat u verkoopt waardoor u sterk staat tijdens het traject van onderhandelen. Daarnaast voldoet u als koper en verkoper voor een deel aan uw wettelijke onderzoeksplicht c.q. informatieplicht.

Duidelijkheid

Werken als Garantiemakelaar, betekent werken met een uitgebreide brochurelijn waardoor u wordt geïnformeerd over wat er komt kijken bij het kopen of verkopen van een woning. Daarnaast wordt u tijdens de dienstverlening voortdurend op de hoogte gehouden van uw aankoop- of verkoopopdracht zodat u weet waar u als koper of verkoper aan toe bent.

Kortom, bent u op zoek naar een woning of wilt u uw woning verkopen, neemt u dan contact op met een Garantiemakelaar.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Wanneer komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (zoals prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt de koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen om de koop van een woning te annuleren, deze zijn in het koopcontract vastgelegd. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

Drie dagen bedenktijd voor koper van een woning

De nieuwe Wet Koop Onroerende Zaken is sinds 1 september 2003 van kracht. Meest in het oog springend is de invoering van een bedenktijd van minimaal drie dagen voor de koper van een woning. De belangrijkste veranderingen op een rij.

Waarom bedenktijd?

Een consument die een woning koopt (of een koop/aannemingsovereenkomst voor een woning sluit), krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Begin/einde bedenktijd

De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang.

Uitzondering op de regel

De wet kent één uitzondering op de bedenktijdregeling. Als de koper binnen zes maanden dezelfde woning terugverkoopt aan dezelfde verkoper, geldt geen wettelijke bedenktijd.

Hoelang duurt de bedenktijd?

De bedenktijd duurt minimaal drie dagen. In goed overleg met elkaar kunnen de koper en de verkoper een langere bedenktijd afspreken. Ook weekeinden en feestdagen hebben invloed op de lengte van de bedenktijd. Als de bedenktijd drie dagen is, mogen minimaal twee dagen geen zaterdag, zondag of algemene feestdag zijn. Is dat wel het geval, dan wordt de bedenktijd zoveel als nodig verlengd. Bijvoorbeeld, als de koper op woensdag 24 december de koopakte ontvangt, eindigt de bedenktijd pas op dinsdag 30 december om middernacht.

Schriftelijke koopovereenkomst

In de nieuwe wet is de koop pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte.



WETEN WAT JOUW WONING WAARD IS?

De Graaf van Vilsteren bv
Makelaars & Taxateurs o.z.

Eekwal 31

8011 LB Zwolle

038 - 4 227 229 / info@degraafvanvilsteren.nl



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten.

