

TE KOOP



Ir Sassenstraat 5 & 5a, Ulft

Vraagprijs € 550.000 k.k.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

m*o*i Makelaardij
Oude IJssel



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
328 m²

Perceeloppervlakte
530 m²

Inhoud
1500 m³

Bouwjaar
1927

Prijs

Vraagprijs € 550.000 k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

vrijstaande woning

Aantal kamers

10

Aantal slaapkamers

5

Energie label

D

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas**





> Omschrijving

Dit pand is van binnen al net zo prachtig als van buiten. Eén en al sfeer, zeer stijlvol afgewerkt en voorzien van alle comfort. Het is een volumineus woon-winkelpand, dat met veel aandacht is gerenoveerd met behoud van talrijke details uit de bouwperiode. Gezien de inhoud, ligging en indeling is het pand voor veel doeleinden geschikt. Werk-, woon-, winkel-, kantoor- of bedrijfspand, dubbele bewoning, een bed & breakfast... de mogelijkheden zijn eindeloos. Benieuwd naar dit bijzondere pand mét fijne tuin? We ontvangen je graag voor een rondleiding. Neem de tijd als je komt bezichtigen, want alle mogelijkheden van dit pand heb je niet in een half uurtje bekeken.

Indeling

Het vrijstaande pand ligt aan een ruim opgezette klinkerstraat. En brede voetgangerszone scheidt de woning van de straat. Naast het pand is ruimte om meerdere auto's te parkeren. De brede glazen pui aan de voorzijde leidt naar de ruimte die nu wordt gebruikt als sportschool. Dit is een ruimte van ca. 80 m², die voor vele doeleinden geschikt is. Winkel, kantoor, atelier, kappers- of schoonheidssalon, yoga-, sport- of dansruimte, het kan hier allemaal. Ook ombouwen tot extra woonruimte is een mooie optie. In het verlengde van het winkelgedeelte ligt een kantoor van ca. 16 m², met gashaard, glas-in-loodramen en een deur naar het woongedeelte op de begane grond.

De voordeur in de zijgevel geeft toegang tot een ruime hal, met doorgang naar een tweede hal. Van daaruit kom je in het volledig zelfstandige appartement op de begane grond. Dit appartement bestaat uit een sfeervolle woonkamer, slaapkamer, een compleet uitgeruste keuken en een moderne badkamer. Het is volledig zelfstandig te gebruiken en is dus ideaal om te verhuren, permanent of als bed & breakfast. Ook als kangoeroewoning is het appartement heel geschikt. De woonkamer heeft openslaande deuren naar het terras en de tuin.

De woning op de eerste verdieping is al net zo sfeervol. Hij bestaat uit een grote woonkeuken/woonkamer, een tweede woonkamer, twee slaapkamers en een badkamer. Er liggen houten vloeren in een warme tint, de dakspanten zijn zichtbaar gelaten, de glas-in-

loodramen zorgen voor mooi gefilterd licht en de gehele afwerking is perfect in orde. Aan alle comfort is gedacht en de gebruikte materialen zijn modern met een warme uitstraling. Je voelt je hier direct thuis! Alle ruimtes zijn groot, goed in te delen en erg stijlvol.

De woon/zitkamers zijn resp. ca. 44 en 60 m². In deze zee van ruimte kun je met je indeling en inrichting alle kanten op. De keuken grenst aan de grootste woonkamer en is ingericht met offwhite kasten met een rustieke uitstraling die prima past bij de stijl van het huis. Het matzwarte Belling fornuis met driedelige oven en afzuigschouw is de blikvanger in de keuken. Een droom voor kook- en eetliefebbers, en een gezellig dinertje is hier zo georganiseerd. Ruimte voor alle gasten is er meer dan genoeg!

Aan de keuken/woonkamer grenst ook een ruime berging van zo'n 13 m². En er is meer praktische berging: in de hal zijn meerdere inbouwkasten en een van de slaapkamers heeft een vaste kastenwand.

De slaapkamers op deze etage zijn 12 en 18 m² en allebei ook weer heel sfeervol.

De badkamer op deze verdieping is ruim en comfortabel. Hij is uitgerust met een grote inloopdouche, een wastafelmeubel en toilet. Het raam - met glas-in-lood- zorgt voor daglichtinval en ventilatie. Op de vloer liggen antracietgrijze tegels, de wanden zijn deels wit betegeld, deels grijs gesaust. Er is nog een tweede, aparte toilet op deze etage.

Op de tweede verdieping zijn nog twee gezellige slaapkamers onder het schuine dak. Ze zijn allebei zo'n 12m², neutraal afgewerkt en mooi licht dankzij de Velux dakramen.



De tuin achter het pand is mooi aangelegd, zonnig en je hebt er alle privacy. Direct aan het huis grenst een groot terras van natuursteen, dat deels is overkapt. Hier kun je van vroeg in het voorjaar tot laat in de nazomer lekker beschut buiten zitten, zeker met de vuurkorf of terrasverwarmer aan. Het terras loopt door naar de zijkant en naar achteren. De tuin is rijk voorzien van vaste planten en struiken en vergt niet veel onderhoud. Er is een poort naar de oprit en een berging voor de fietsen en de tuinspullen.

Het pand is in 1927 gebouwd en heeft de klassieke charme van toen, gecombineerd met alle comfort van nu. De renovatie is met veel zorg en aandacht uitgevoerd. De afwerking is van topniveau, de gebruikte materialen en tinten warm en neutraal.

Locatie

Ulfthuis is met ruim 10.000 inwoners de grootste plaats binnen de gemeente Oude IJsselstreek.

Deze gemeente heeft een oppervlakte van zo'n 140 vierkante kilometer en bijna 40.000 inwoners. De rivier de Oude IJssel slingert zich dwars door dit gebied en leverde vroeger het ijzer voor de ijzersmelterijen (Pelgrim, ATAG, DRU). Tegenwoordig biedt de rivier tal van recreatiemogelijkheden en maakt het de Oude IJsselstreek een prettig gebied om in te wonen. Ulfthuis heeft een winkelcentrum met meerdere supermarkten en onder andere een HEMA en Kruidvat. Ook op het gebied van onderwijs en gezondheidszorg is het dorp goed voorzien. Er is een bloeiend verenigingsleven en de voormalige DRU-fabriek is nu een populair cultureel centrum met tal van activiteiten, zoals concerten, festivals, theater- en filmvoorstellingen en exposities. Ulfthuis is goed bereikbaar via de A18, de N317 en vanuit Duitsland over de A3 en ook de busverbindingen zijn goed.

Bijzonderheden

- Zeer ruim woon/bedrijfspannd met veel gebruiksmogelijkheden
- Volledig gerenoveerd, met behoud van karakteristieke elementen
- Hoogwaardige afwerking met kwalitatieve materialen
- Woning voorzien van Domotica (huisautomatisering)
- Geschikt voor dubbele bewoning, wonen en werken, en veel meer
- Fijne tuin met veel privacy
- Prettige locatie

Meer weten over deze woning?

Een pand als dit komt niet heel vaak voorbij, dus als je plannen hebt voor een combinatie van wonen en werken, of wilt verhuren, een bed & breakfast wilt beginnen, met meerdere huishoudens een woning wilt delen... dan is dit je kans! Neem de tijd voor de bezichtiging, want er is veel te zien en te ontdekken. Wij leiden je heel graag rond in dit prachtige pand.





































> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	328 m ²
Overige inpandige ruimte	103 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	36 m ²
Externe bergruimte	0 m ²

Begane grond, Ir Sassenstraat 5 en 5A te Uift
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl



> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



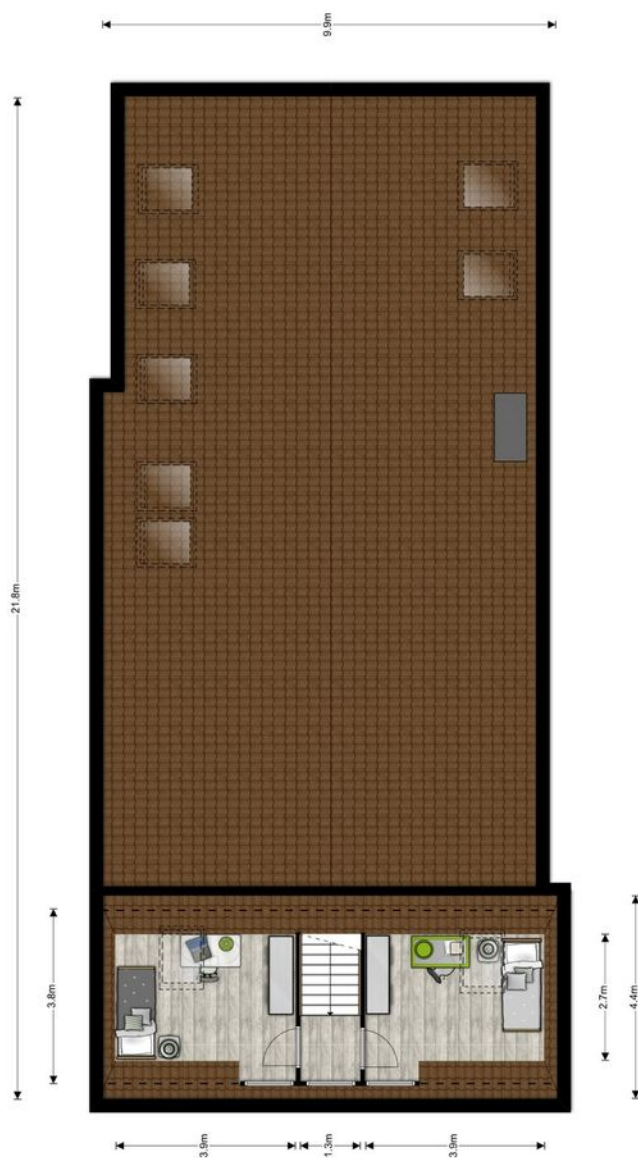
Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	328 m ²
Overige inpandige ruimte	103 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	36 m ²
Externe bergruimte	0 m ²

f **Verdieping, Ir Sassenstraat 5 en 5A te Ulf**
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @topr.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
Tweede verdieping



Branchebrede meetinstructie	
Gebruiksoppervlakte wonen	328 m ²
Overige inpandige ruimte	103 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	36 m ²
Externe bergruimte	0 m ²

Viering, Ir Sassenstraat 5 en 5A te Ulf

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl

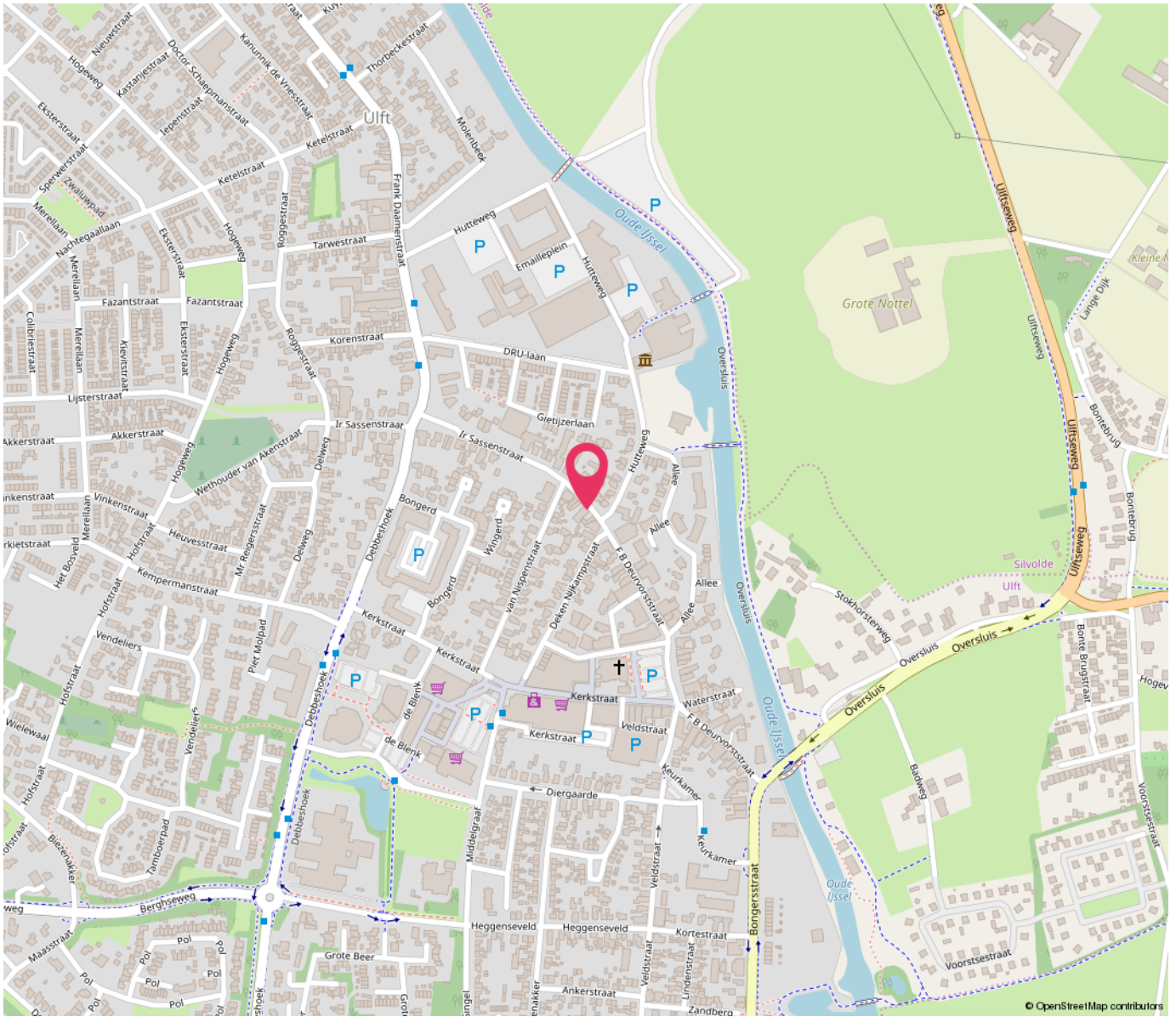
Uittreksel Kadastrale Kaart Uw referentie: ir sassenstraat



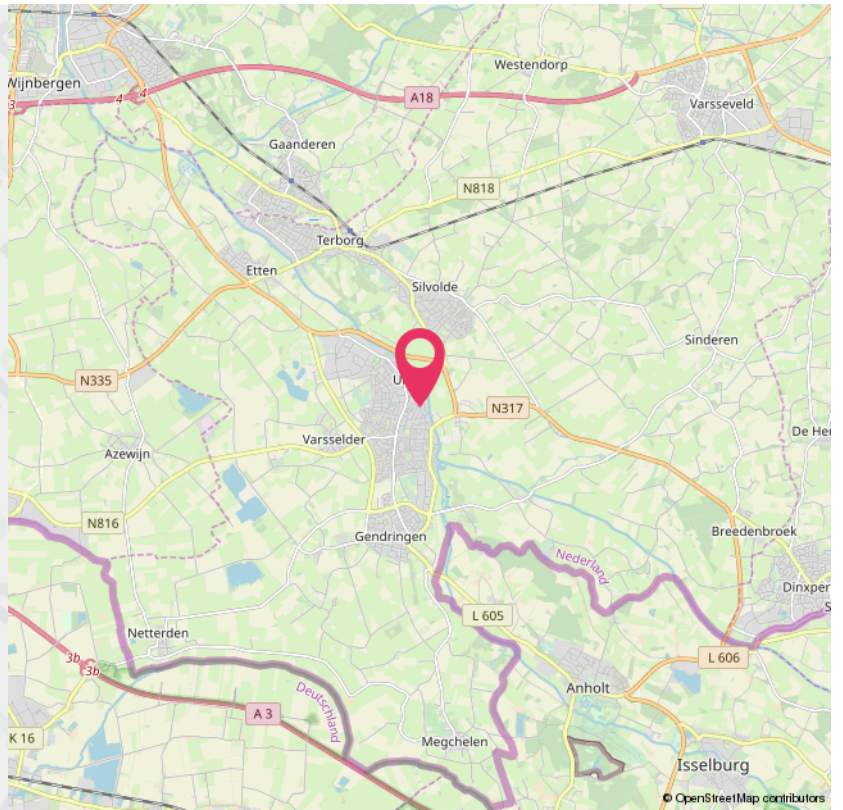
0 m 5 m 25 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Gendringen</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 7800</p>	
---	---	---

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.



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Buurt

Buurtinformatie - Oude IJsselstreek / Ulft-Centrum en Ulft-Oost

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 9%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 27%

Huishoudens

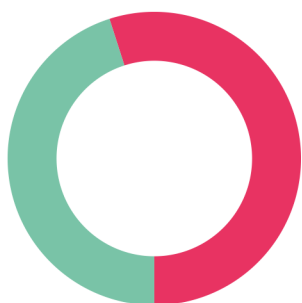


Eenpersoons: 41%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 27%

Koop / huur



Koop: 55%

Huur: 45%



49%



51%



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 172.000,-

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

(Gas)kachels

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kasten

X

- Walk in closet boven en beneden

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koelkast

X

- vriezer

X

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

CV met toebehoren

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internet aansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- via CV-installatie

X

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

> Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 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?

Nee

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er voor zover u bekend 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.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat:

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u 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.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 F.

> Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?

Nee

(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?

Nee

Is er sprake van een beeldbepalend object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake van ruilverkaveling?

Nee

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: - is er een huurcontract?

> Vragenlijst

Vraag

Antwoord

- welk gedeelte is verhuurd?

- 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?

Zo ja, hoeveel?

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen.)

Ja

Zo ja, welke is/zijn dat?

De gemeente ziet 5 en 5A als 1 object met één huisnummer. Via mail toezegging dat een extra huisnummer gratis wordt toegewezen wanneer gewenst. Dit wil ik nog officieel op papier gezet hebben door de gemeente.

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Ja

Zo ja, toelichting:

Niet echt bezwaar. Het wordt nu als 1 object gezien met één WOZ waarde, dit waren twee waardes.

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Bijzonderheden 1 Q.	
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)	Woning en vestigingsadres van een B.V.
Bijzonderheden 1 T.	
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	Ja
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	

> Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Ja

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Zo ja, volgens welke methode?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:

Overige daken:

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

Nee

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Ja

Dak(en) 3 F.

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn de regenwaterafvoeren in orde?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.)	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2014
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Zijn alle sleutels aanwezig?	Ja
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee

> Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

> Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is de kruipruimte droog?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 E.

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

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

Installaties 7 A.

Is er een CV-installatie aanwezig? Ja

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2018

Installaties 7 B.

Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? Nee

Zo ja, hoe vaak?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 G.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2018
Installaties 7 H.	
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 I.	
Is de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer?	2014
Zo ja, welke onderdelen?	Bedrading en schakelmateriaal en meterkast
Installaties 7 J.	
Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?	Nee
Zo ja, welke?	

> Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 K.	
Zijn er andere installaties met gebreken?	Nee
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?	
Sanitair en riolering 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair en riolering 8 B.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair en riolering 8 C.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair en riolering 8 D.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair en riolering 8 E.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1927
Diversen 9 B.	

> Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is de grond voor zover bekend verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 F.

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Diversen 9 G.

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.)

Nee

Diversen 9 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

> Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 I.

Is er voor zover bekend 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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)

Nee

Diversen 9 J.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 K.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

D

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?

Belastingjaar

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

> Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Peiljaar?

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

Belastingjaar?

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?

Belastingjaar?

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Vaste lasten 10 F.

Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.)

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

> Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

Garanties 11

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc.?

Zo ja, welke?

Extra:

Nadere informatie (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

> Voorwaarden 1/2

Verantwoording

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten ontleend worden. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met een van onze medewerkers.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Makelaardij Oude IJssel volgens de model koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag onze makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Bouwkundige risico's

Wij raden aan om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd tussen 1965 en 1983 is er een mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren

zoals Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Asbest

Bij een bouwjaar in de periode van 1965-1995 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Tenzij nadrukkelijk anders is vermeld, heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond.

Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij nadrukkelijk vermeld. Door verkoper wordt geen aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigen doorgaan, tijdens een onderhandeling?

Dat mag inderdaad. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstellenden zijn. De 1 e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar kan geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bieding wenst uitbrengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

> Voorwaarden 2/2

Mag een makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende methodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan, dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake, als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt, wat een ander kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Indien een voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken.

Standaard NVM overeenkomst

Bij verkoop worden extra artikelen opgenomen inzake o.a. asbest, ouderdomsclausule en de gehanteerde meetinstructienorm. Uiteraard zijn alle artikelen op verzoek in te zien. Vraag ernaar bij onze makelaar.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl



Makelaardij Oude IJssel
 F.B. Deurvorststraat 16
 7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
 info@moij.nl
 makelaardijoudeijssel.nl

> Moij...

Welkom bij Makelaardij Oude IJssel (MOIJ)

Dat is jouw vertrouwde makelaar in een nieuw jasje. Hoe dat precies zit? Open Makelaars Ulft, dat viel onder de Open Makelaars-formule, heeft plaatsgemaakt voor het zelfstandige Makelaardij Oude IJssel (MOIJ). Al tref je hetzelfde team aan. Mensen die ons al wat langer kennen zullen zeker bekende gezichten zien.

We zijn jouw vertrouwde makelaar in een nieuw jasje. En toch is dat jasje niet zo nieuw. Juist niet. Het is vooral een jasje dat beter past. Beter bij onszelf, maar ook bij onze Achterhoek. Dus een tikkeltje eigenzinnig, maar wel altijd:

- Persoonlijk: ons-kent-ons, in de goede zin van het woord.
- Behulpzaam: naoberschap vinden wij een groot goed.
- Vakkundig: boerenslimheid gekoppeld aan constante training.

Moij! Kom verder, de deur staat open!



> **Notities**

Belangrijke zaken...
op een rijtje

A series of horizontal dashed lines for writing notes.





> **Notities**

Belangrijke zaken...
op een rijtje

A series of horizontal dashed lines for writing notes.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

moij Makelaardij
Oude IJssel