



Roudaalterweg 11
7475 RL Markelo

Bulsink

MAKELAARS

dé makelaar van huis uit!

Dé makelaar waar u welkom bent voor advies en bemiddeling op maat. Ook nu de woningmarkt aantrekt doet u er goed aan te kiezen voor een ervaren makelaar. Een makelaar die de markt kent, vakkundig is, de tijd voor u neemt, en samen met u kijkt naar uw wensen en behoeften. Persoonlijke betrokkenheid en een prettige samenwerking is wat Bulsink Makelaars u biedt, en niet alleen tijdens kantooruren. Bulsink Makelaars adviseert en bemiddelt bij de verkoop van uw woning, de aankoop van een nieuwe woning, verhuur van uw woning, maar ook voor allerhande bijkomende zaken zoals taxaties bent u hier aan het juiste adres!

Bulsink makelaars is dé makelaar die u kan helpen, u kunt altijd telefonisch contact opnemen voor inlichtingen of een vrijblijvend gesprek.

VBO  MAKELAAR

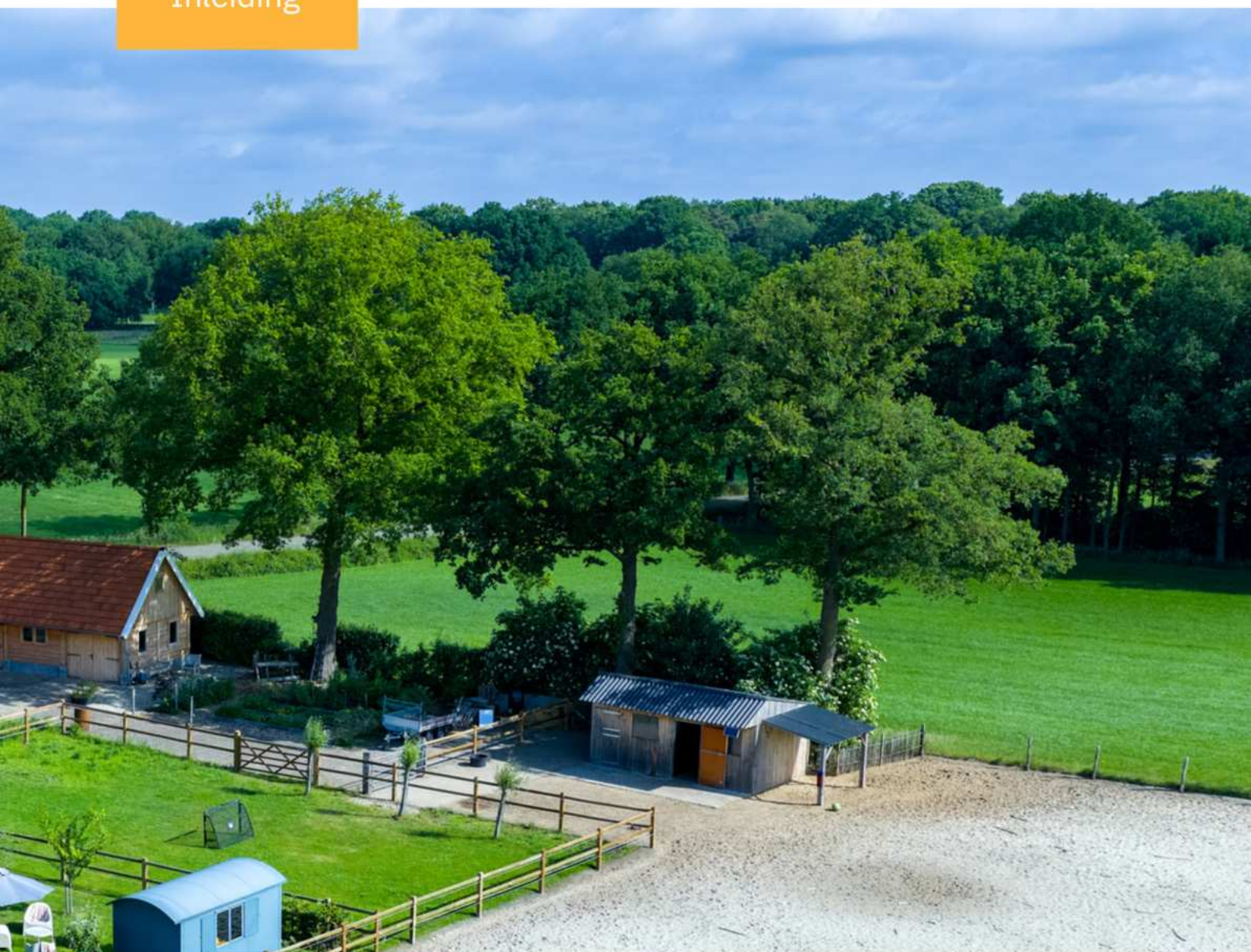
 funda

 INWWI

Wim
Bulsink

Nick
Bulsink





Waanzinnig wonen in het Twentse landschap – Roudaalterweg 11, Markelo

Welkom op een plek waar de tijd even stil lijkt te staan. Waar u elke ochtend wakker wordt met het geluid van fluitende vogels, waar de geur van vers gemaaid gras u tegemoetkomt en waar rust en ruimte vanzelfsprekend zijn. Aan de Roudaalterweg 11, aan de rand van het schilderachtige Markelo, staat deze prachtig gerenoveerde woonboerderij. Een thuis met karakter, ziel en comfort.

Deze charmante woonboerderij is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd, met oog voor kwaliteit, duurzaamheid en stijl. Alles is tot in de puntjes verzorgd: van de luxe afwerking binnen tot de serene sfeer buiten. Hier kunt u wonen, leven en genieten zoals het bedoeld is – met volop privacy en vrijheid, maar ook met alle voorzieningen van zowel Holten als Markelo op korte afstand.





KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 925.000,- k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Type object:	Woonboerderij
Bouwjaar:	1924
Kadastrale gegevens:	Markelo, P, 1053
Perceeloppervlakte:	3000 m2
Woonoppervlakte:	circa 176 m2
Overige inpandige ruimte:	--
Inhoud:	circa 629 m3
Externe bergruimte:	circa 69 m2
Gebouw.geb. buitenruimte:	--



Indeling

Indeling & sfeerimpressie

Begane grond – wonen met allure

Via de praktische en ruime bijkeuken betreedt u de woning. Deze ruimte is ideaal als entree voor dagelijks gebruik, met volop plek voor wasmachine, droger, extra kastruimte en garderobe. De bijkeuken vormt de perfecte overgang tussen buitenleven en comfortabel binnenkomen.

Aangrenzend vindt u de centrale hal – het hart van het huis. Deze centraal gelegen ruimte biedt toegang tot alle vertrekken en draagt met zijn open opzet en mooie zichtlijnen direct bij aan de ruimtelijke beleving van de woning.

De leefkeuken is werkelijk een plaatje. Hier komt alles samen: koken, tafelen, samen zijn. Het stijlvolle keukenblok is ruim opgezet en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, heteluchtoven, vaatwasser en een vierpits inductiekookplaat. De combinatie van robuuste materialen, moderne apparatuur en landelijke uitstraling zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer.



Indeling vervolg

Aan de achterzijde van de woning, in de voormalige deel, bevindt zich de ruime woonkamer – een lichte en aangename verblijfsruimte met grote raampartijen die een prachtig uitzicht bieden op het omliggende groen. De hanenbalken zijn in deze ruimte mooi in het zicht gelaten.

De woonkamer is sfeervol ingericht, met onder andere een gezellige zitplek bij de tv, een zithoek voor de houtkachel, een open vide en toegang tot 1 van de terrassen. Hier leeft u met de seizoenen mee, zowel binnen als buiten.

Een absoluut uniek element is de vide met een elegante wenteltrap, die het ruimtelijke gevoel versterkt en een verbinding creëert met de verdieping.

De badkamer op de begane grond is stijlvol en luxe afgewerkt. Hier vindt u een ruime inloofdouche, dubbele wastafel, een wandtoilet en moderne betegeling in neutrale tinten. Deze ruimte voelt als een privé-spa – comfortabel, eigentijds en rustgevend.

Naast de badkamer zijn er op de begane grond nog twee slaapkamers, beide ruim van opzet, licht en voorzien van strak afgewerkte wanden en vloeren. Ideaal voor levensloopbestendig wonen of als werkkamer/logeerkamer.

Als laatste mag natuurlijk een separaat toilet niet ontbreken. Deze is in dezelfde stijl als de badkamer uitgevoerd.



Verdieping – extra ruimte & flexibiliteit

De open vide leidt naar de derde slaapkamer met aangrenzend een ruime kastenkamer. De slaapkamer is voorzien van airco. Het betreft een sfeervolle ruimte met uitzicht op het omliggende landschap. Deze kamer is perfect als slaapkamer, thuishkantoor, atelier of hobbyruimte. Dankzij de open opzet is ook hier het gevoel van licht en ruimte volledig aanwezig.





BIJZONDERHEDEN

- Volledig gerenoveerde woonboerderij met oog voor kwaliteit en detail
- Wonen in volledige rust en privacy, midden in het groene buitengebied van Markelo
- Drie ruime slaapkamers, waarvan twee op de begane grond
- Luxe badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel
- Moderne leefkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Sfeervolle vide met fraaie wenteltrap
- Zonnige terrassen en een grote tuin met volop mogelijkheden
- Riant perceel met vrij uitzicht en volop parkeergelegenheid
- Levensloopbestendig wonen
- Gelegen op fietsafstand van voorzieningen, natuurgebieden en uitvalswegen
- Riante schuur met zolder (bouwjaar 2024), gedeeltelijk geïsoleerd
- Paardenbak met aanliggende stal met ruimte voor 2 paarden
- CV ketel Intergas 2024
- Volledige begane grond voorzien van vloerverwarming met zone regeling per ruimte
- Buitenschilderwerk 2025
- Energielabel A

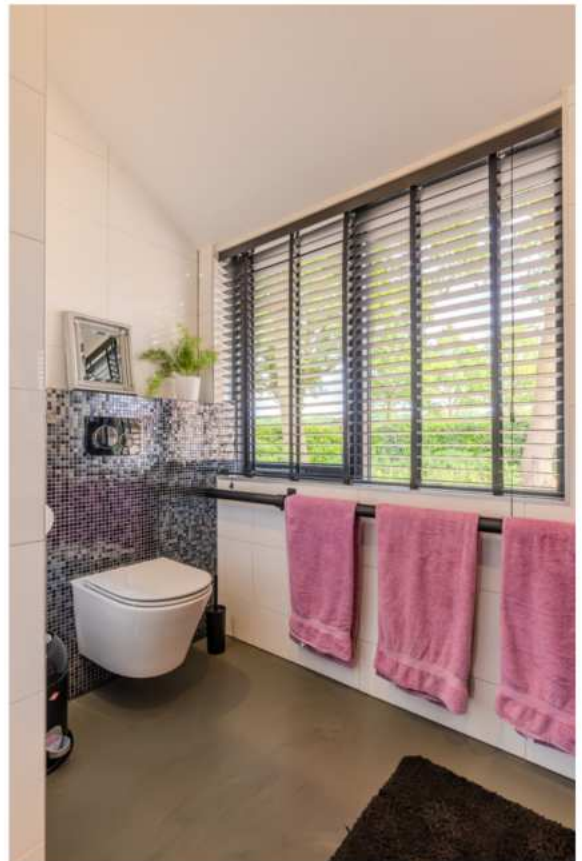




































vrijdag, mei 16, 2025

Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Roudaalterweg 11 Markelo

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	N.v.t.
Broeikas	Blijft achter
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
pipowagen	Blijft achter
houten kippenhok	Blijft achter
houthok naast kookhuisje	Blijft achter
houthok achter schuur	Gaat mee
grondwaterpomp met bekisting	Blijft achter
verhoogde bakken moestuin	Blijft achter
paardenstal met 2 boxen	Blijft achter
schrikdraadapparaat + reserveonderdelen en toebehoren	Blijft achter
reserve weidepalen en overig tuinhout	Blijft achter
reserve dakpannen	Blijft achter
toebehoren broeikas	Blijft achter
2 houten bloembakken met planten	Blijft achter

Lijst van zaken

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
grote ronde pot met hortensia	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Lijst van zaken

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Screens	Voor		Blijft achter
Screens	achter	31	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen		Blijft achter

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
luxaflex badkamer	Blijft achter
3 x Axa remote raamuitzetters + afstandsbediening	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Vloerbedekking/linoleum	0	Blijft achter
Vloerbedekking/linoleum	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
zone regeling vloerverwarming per ruimte	Blijft achter

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	Blijft achter

Lijst van zaken

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	N.v.t.
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	N.v.t.
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
afzuiging op centraal systeem met afstandsbediening	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
alle hanglampen	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	Gaat mee
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Gaat mee
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Gaat mee

Lijst van zaken

Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
handdoeken reling en rek	Blijft achter

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

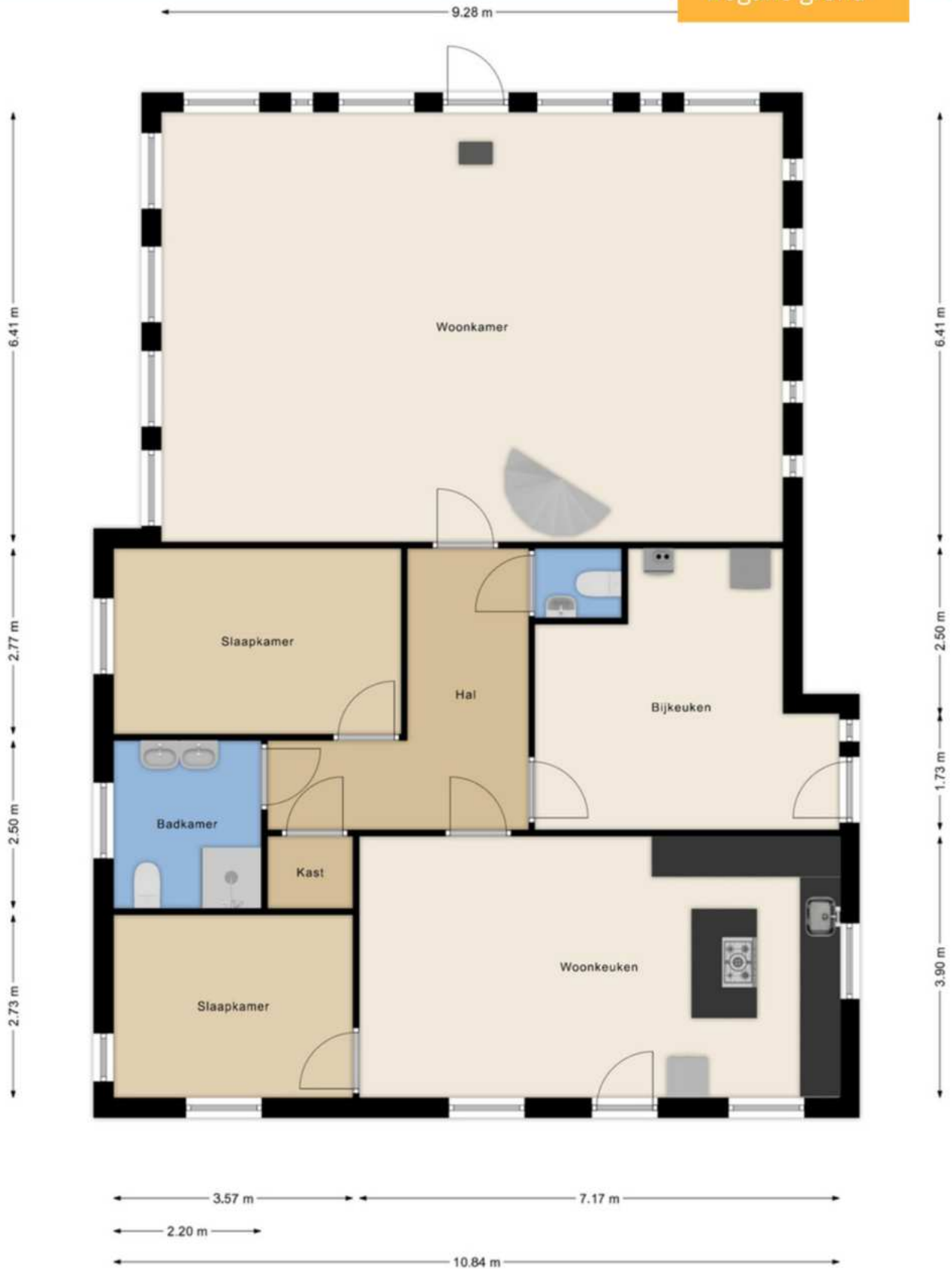
Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

Aanvullende opmerkingen:

de airco betreft een monoblock airco op de slaapkamer boven.

Plattegronden

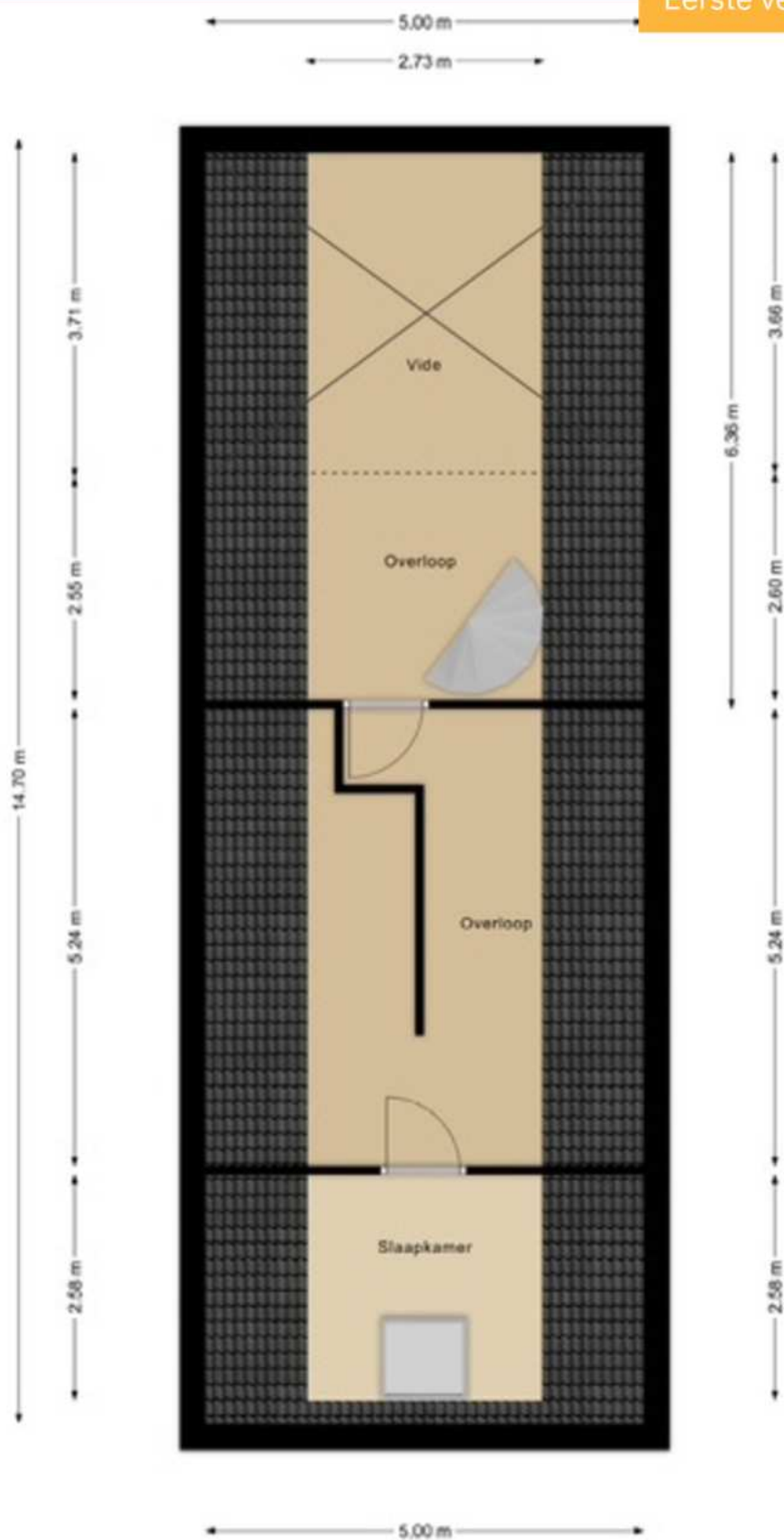
Begane grond



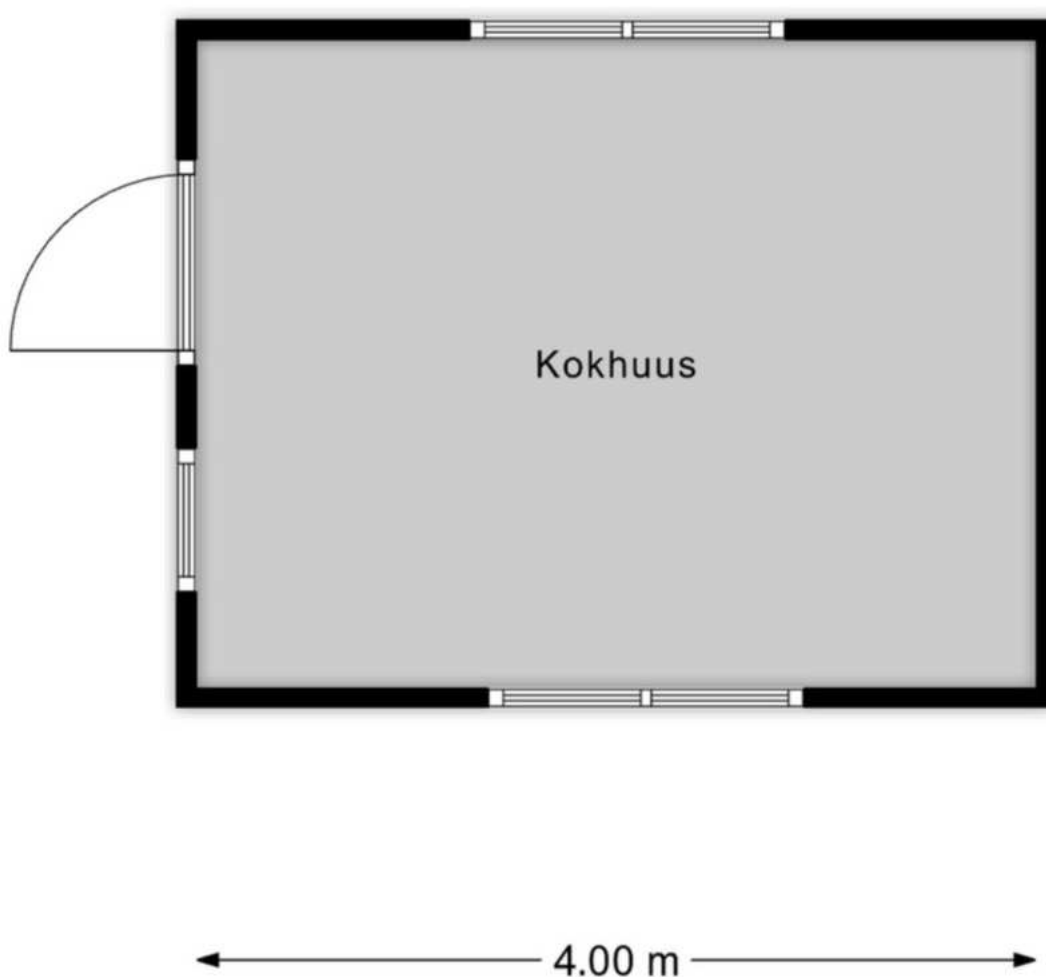
Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

Plattegronden

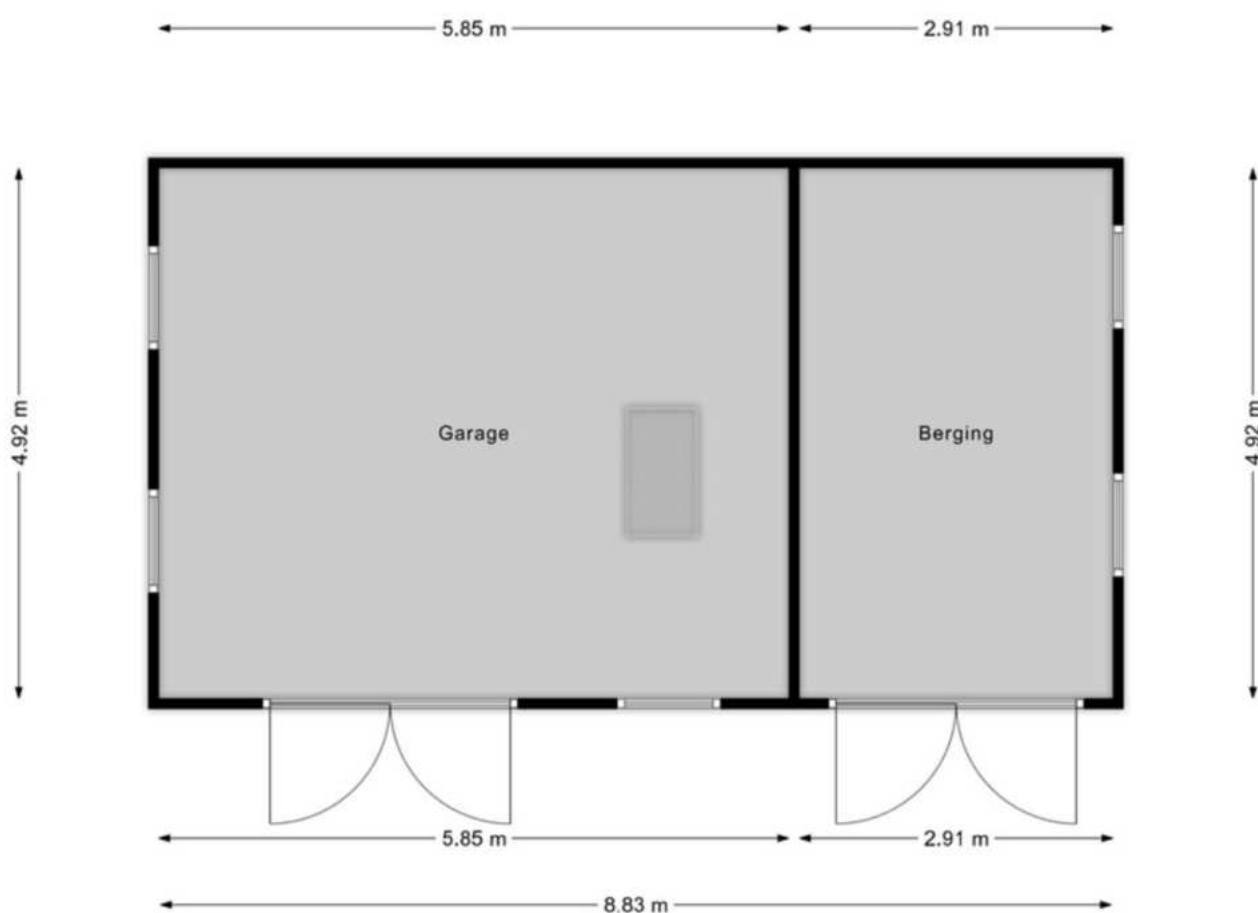
Eerste verdieping



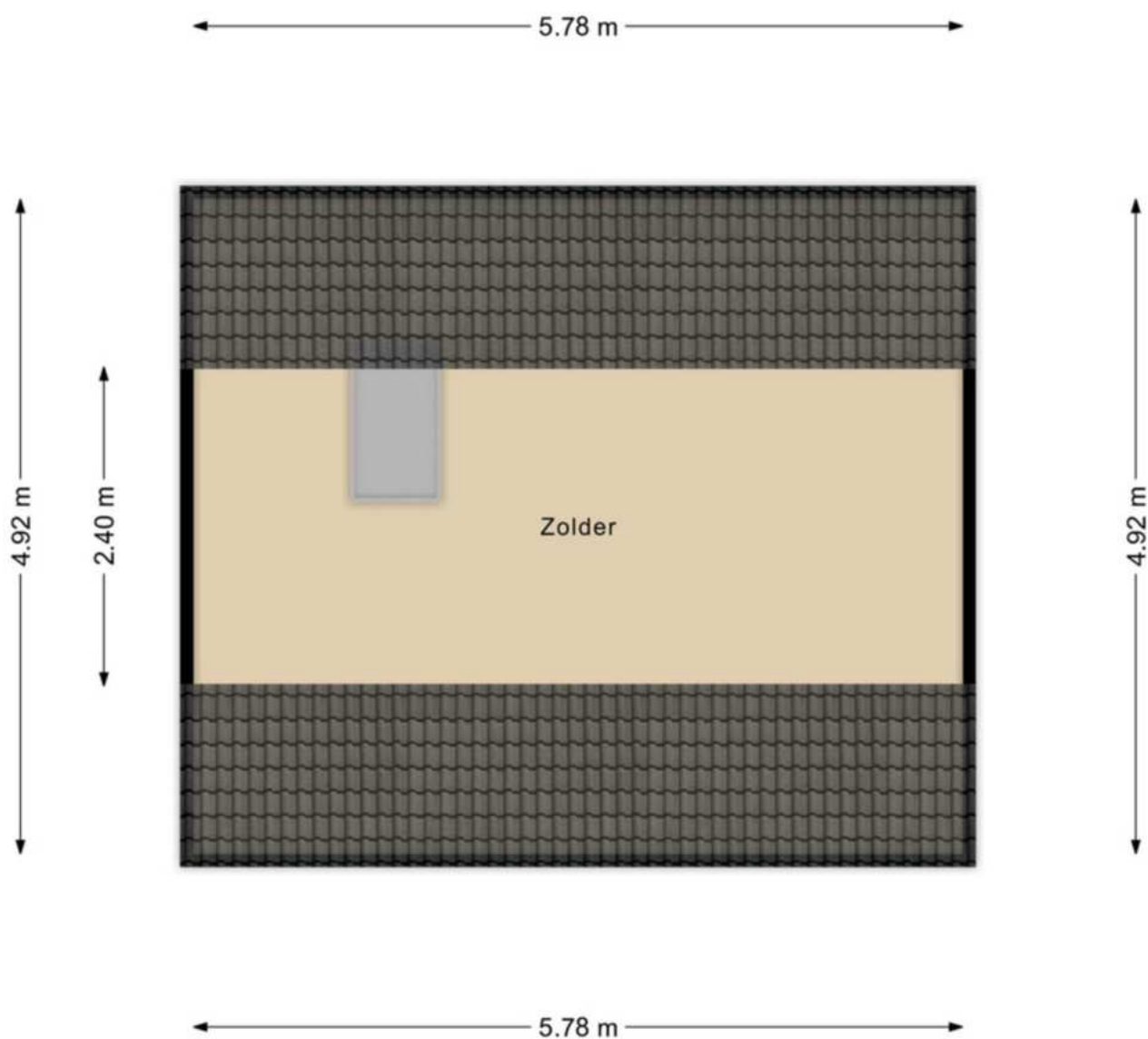
Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

EnergieLabel

EnergieLabel woningen

Registratienummer
944630339

Datum registratie
23-05-2025

Geldig tot
22-05-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	■ ■ ■ + ■■
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	■ ■ ■ + ■■
4 Vloeren	■ ■ ■ + ■■
5 Ramen	■ ■ ■ + ■■
6 Buitendeuren	■ ■ ■ + ■■

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Roudaalterweg 11
7475RL Markelo
BAG-ID: 1735010000007950

Detailaanduiding

Bouwjaar 1924
Compactheid 2,50
Vloeroppervlakte 174m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam G. Nijboer
Vakbekwaamheidsnummer 3795.2071.1374

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer SKGIKOB 013038
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



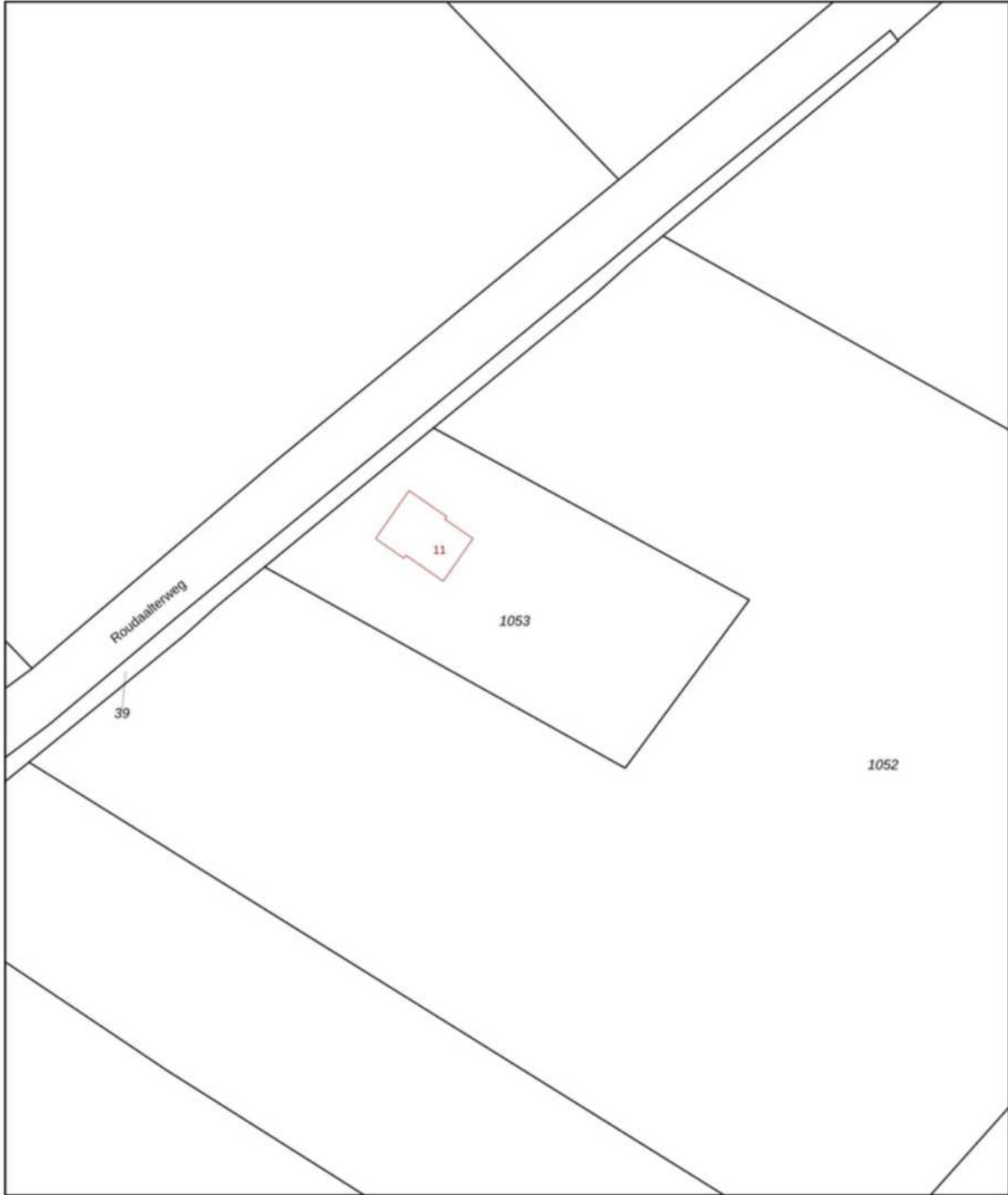
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid


Roudaalterweg 11, 7451 RL Markelo

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: k24



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Markelo	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie P	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1053	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025
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.

Vragenlijst deel B

vrijdag, mei 16, 2025

Deze vragenlijst is gemaakt omdat u als verkoper verplicht bent om uitvoerig informatie te verstrekken over uw woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De informatielijst beoogt niets anders dan vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van u als verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt **geen** garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Als gebreken en dergelijke tijdig gemeld worden, kan uw makelaar ervoor zorgen dat daarover goede afspraken met de koper gemaakt worden. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat bepaalde gebreken geheel voor rekening en risico van koper komen. Als het gebrek niet ter sprake komt, loopt u het risico dat de koper u daar achteraf alsnog aansprakelijk voor stelt.

De lijst is bedoeld om u te helpen bij het verzamelen van informatie over de woning. Vul de lijst daarom volledig en naar waarheid in.

De vragenlijst bestaat uit twee delen:

- Deel A heeft betrekking op u als verkoper en wordt alleen met de makelaar gedeeld
- Deel B: heeft betrekking op de woning en wordt aan (potentiële) kopers verstrekt

Bijzonderheden

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Roudaalterweg 11 Markelo

Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende)akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning?

Nee

Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van één van de aangrenzende percelen?

Nee

Staan de huidige terreinafscheidings volgens u op de kadastrale grens?

Ja

Vragenlijst

Staan uw gebouwen of bouwwerken helemaal op het eigen perceel?

Ja

Heeft u grond (of losse percelen) van derden in gebruik?

Nee

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?

Nee

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing op de woning?

Nee

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

Nee

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Is er sprake van onteigening?

Nee

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

Nee

Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie?

Nee

Is er (in het verleden) bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking?

Nee

Vragenlijst

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

Nee

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het object voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Is het pand onbewoonbaar verklaard, of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Is er sprake van een omzetbelastingheffing wanneer het object wordt verkocht (bijvoorbeeld vanwege een bestemmingswijziging of ingrijpende verbouwing)?

Nee

Hoe gebruikt u het object nu?

als woning

Is dit gebruik door de gemeente of overheid toegestaan?

Ja

Gevels

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of vochtige plekken?

Ja

Waar heeft dit zich voorgedaan?

grote slaapkamer beneden rechts van raam. is verholpen door vervangen kapotte dakpan
keukenraam bij kookeiland: lekkage door vochtdoorslag gevel. is verholpen door opnieuw voegen en hydrofoberen volledige woning.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in of aan de gevels aanwezig?

Ja

Waar?

achterzijde deel boven de grote halfronde ramen. Is verholpen tijdens renovatie volledige gevels woning. chemische ankers geplaatst en deels nieuwe stenen ingemetseld.

Vragenlijst

Zijn de gevels tijdens de bouw van het pand geïsoleerd?

Nee

Zijn de gevels daarna (na)geïsoleerd?

Ja

Wanneer heeft de isolatie van de gevel(s) plaatsgevonden?

2019

Welk isolatiemateriaal is hiervoor gebruikt?

Pir 2 zijdig aluminium 90 mm (RD 4.05)

Beschikt u over een certificaat of bewijs van het isoleren?

Ja

Zijn alle geveldelen volledig geïsoleerd?

Nee

Welke geveldelen zijn niet geïsoleerd?

uitbouw voorhuis zijmuren zijn spouw.

Zijn de gevels ooit gereinigd of geïmpregneerd?

Ja

Wanneer is dit uitgevoerd en volgens welke methode?

juni 2022 reinigen dmv hot aqua Blasting
september 2022 hydrofoberen
tevens volledig nieuw voegwerk in juni 2022

Daken

Over welke type dak beschikt het gebouw (meerdere opties mogelijk)?

Overige daken

Hoe oud zijn de overige daken van het pand (indien van toepassing)?

niet bekend

Vragenlijst

Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?

Nee

Zijn er in het verleden enige gebreken geconstateerd aan de dakconstructie (bijvoorbeeld doorbuigende, krakende, beschadigde of aangetaste dakdelen)?

Nee

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen of repareren?

Ja

Welk (gedeelte) van het dak en waarom?

voorzijde nok, dakraam geplaatst
alle nokpannen op de wolfseinden opnieuw gelegd
en bevestigd op loodvervanger en waar nodig
afgedicht met cement.

Is het overige dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zijn de dakdelen daarna (na)geïsoleerd?

Ja

Wanneer heeft de isolatie van het overige dak plaatsgevonden?

voorhuis 2023 / achterhuis 2019

Welk isolatiemateriaal is hiervoor gebruikt?

voorhuis: Knauf insulation naturoll 037 (rd 3,5) /
achterhuis: Pir 2 zijdig aluminium 100 mm (rd 4,5)

Beschikt u over een certificaat of bewijs van het isoleren?

Ja

Zijn alle delen van het overige dak volledig geïsoleerd?

Ja

Zijn er regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zijn er dakgoten lek of verstopt?

Nee

Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?

hout

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

voorjaar 2025

Is dit uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Door welk schildersbedrijf?

Ezendam schilderwerken Rijssen

Functioneren alle scharnieren en sloten naar behoren?

Ja

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

Ja

Beschikt het pand over geïsoleerde beglazing (bijvoorbeeld: dubbel glas)?

Ja

Welk type isolerende beglazing is er in de woning gebruikt?

Unitop 1.1 4*-15-4 (HR ++)

Zijn alle ramen geïsoleerd?

Ja

Is er bij het geïsoleerde glas sprake van condens tussen het glas (lekkende ruiten), of overige beschadigingen?

Nee

Vloeren, plafonds en wanden

Vragenlijst

Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag op vloeren, plafonds of wanden?

Nee

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

Nee

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

Ja

Waar is dit geconstateerd en is dit behandeld?

scheurtjes wanden en plafonds zijn zichtbaar tijdens bezichtiging.
PU gietvloer enkele "aders" tussenhal en schade aan vloer rondom gebintpalen achtergevel. Dit komt door werking nieuw gebint. is allemaal zichtbaar. in de deel bij de lederen gele stoel klein gaatje in gietvloer. Tevens kleine beschadiging gietvloer achter bruine bank.
in douchecabine badkamer gietvloer uitgebeten door schoonmaakmiddel.

Zijn er problemen met de afwerking van de wanden (bijvoorbeeld loslatend behang of spuitwerk, loszittend tegelwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?

Ja

Waar bevinden de problemen zich en zijn deze behandeld?

1 gescheurde wandtegel badkamer.

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

Nee

Is de vloer tijdens de bouw of daarna geïsoleerd?

Ja

Wanneer is de vloer van de woning geïsoleerd?

2019

Welk type isolatiemateriaal is hiervoor gebruikt?

EPS isolatieplaten 100-120 mm (rd 3,3)

Beschikt u over een certificaat of bewijs van het isoleren?

Ja

Vragenlijst

Zijn alle vloerdelen volledig geïsoleerd?

Ja

Kelder, kruipruimte en fundering

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

Nee

Is er een kruipruimte of kelder toegankelijk

Nee

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

Nee

Installaties

**Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er
aanwezig in de woning?**

- CV ketel (november 2024)
- vloerverwarming gehele begane grond (2019) met zone regeling per ruimte. bedienbaar in een app of handmatig.
- Airco slaapkamer boven (2023)

Is of zijn de installaties(s) in eigendom?

Ja

Merk(en) van de installatie(s):

CV ketel Intergas HRE 36/30 CW5 (2024)
Monoblock airco: Unico Olimpia Splendid
Vloerverwarming met zoneregeling : Riho 13 groepen

Installatiedatum van de installatie(s):

zie boven

Vragenlijst

Op welke datum is/zijn de installaties voor het laatst onderhouden?

CV ketel nieuw geplaatst november 2024. Nog geen onderhoud gehad.

Is het onderhoud van de installatie(s) uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Door welk bedrijf/bedrijven is het onderhoud aan de installaties uitgevoerd?

Preuter Installatie heeft de CV ketel geplaatst in nov 2024.

Zijn recentelijk punten opgevallen met betrekking tot de installaties(bijvoorbeeld meer dan 1 keer per jaar de cv-installatie bij moeten vullen)?

Nee

Zijn er radiatoren die niet (goed) warm worden?

Nee

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken of beschadigd zijn?

Nee

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Beschikt de woning over vloerverwarming?

Ja

Welk type vloerverwarming?

Warm water

Waar en in welke ruimtes is de vloerverwarming geïnstalleerd?

gehele begane grond.

Zijn er kamers of overige ruimtes die niet (goed) warm worden?

Nee

Beschikt de woning over zonnepanelen?

Nee

Is de elektriciteit (elektrische installatie) in de woning vernieuwd?

Ja

Vragenlijst

Welke onderdelen en wanneer?

totale vernieuwing elektriciteit in 2019. vanaf de straat het huis in, nieuwe meterkast met heel veel groepen, nieuwe bedrading.

- tevens 2 stopcontacten in de vloer van de deel
- USB stopcontacten op meerdere plekken in het huis

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Beschikt de woning over een schoorsteen?

Ja

Vragenlijst

In welk jaar heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

2025

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

september 2024

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

Zijn er ten slotte nog overige gebreken aan aanwezige (technische) installaties?

Nee

Beschikt u over een laadpaal in eigendom voor een elektrische auto?

Nee

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

nvt (Vasco renobox)

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

nieuw in 2024.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig in de woning?

Ja

Hoe oud zijn de rookmelders?

2019 en 2023

Zijn er ten slotte nog overige gebreken aan aanwezige (technische) installaties?

Nee

Vragenlijst

Sanitair en riolering

Zijn er beschadigingen of mankementen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2019

Lopen alle afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zijn er voorzieningen, zoals een septic tank, beerput of dergelijk aanwezig?

Niet bekend

Keuken en toebehoren

Hoe oud is de keukenopstelling ongeveer?

2019

Hoe oud is de inbouwapparatuur ongeveer?

2019

Functioneert alle inbouwapparatuur naar behoren?

Ja

Heeft u een kokend waterkraan (bijvoorbeeld een Quooker of soortgelijke)?

Nee

Vragenlijst

Diversen

Wat is het bouwjaar van de woning?

1924

Zijn er asbesthoudende materialen of eternietplaten aanwezig in de woning of bijgebouwen?

Ja

Waar zijn deze aangetroffen en welk type is dit?

asbest dakbeschot (hechtgebonden)

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

Nee

Bevinden er zich loden leidingen in de woning?

Nee

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?

Niet bekend

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?

Nee

Is de grond van het perceel verontreinigd?

Nee

Is er een olietank aanwezig?

Nee

Is er, voor zover bekend, sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?

Nee

Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, anderongedierte, zwammen of andere schimmels?

Nee

Is er voor zover u bekend sprake van chlorideschade/roestvorming(betonrot)?

Nee

Vragenlijst

Overige

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of rondom de woning?

Ja

Welke ver-/bijbouwingen zijn dit, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

volledige opnieuw van binnen opgetrokken door J&E in 2019. vanaf het zand weer opgebouwd.
bovenverdieping en dak afwerking door Wijers in 2023
buitengevels gerenoveerd/gerestaureerd door Imhoff in 2022.
vide en trap door Foras 2021
nieuwe schuur door Foras in 2024

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

Nee

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Bent u in het bezit van een Energielabel?

Ja

Welk label heeft de woning?

A

Vaste lasten

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

647

Belastingjaar:

2024

Wat is de WOZ-waarde?

573000

Peiljaar:

2023

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

480

Vragenlijst

Belastingjaar:

2024

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?

594

Belastingjaar:

2025

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven met uw huidige contract.

Beschikt u over één leverancier voor gas en elektra?

Ja

Maandelijks voorschot voor gas en elektra:

372

Maandelijks voorschot voor water:

42

Overige maandelijkse bijdragen aan nutsvoorzieningen:

0

Nu de energieprijzen sterk schommelen kan het daadwerkelijke verbruik in de meeste gevallen een realistischer beeld geven. Hieronder kunt u daarom het meest jaarverbruik van afgelopen jaar delen.

Jaarlijks Gasverbruik in m3:

1681

Jaarlijks Elektriciteit hoog in kWh:

1628

Jaarlijks Elektriciteit laag in kWh:

1634

Jaarlijks Elektriciteit totaal in kWh:

3262

Jaarlijks Water in m3:

250

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning bij dit verbruik?

4

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

Nee

Is er sprake van erfpacht of opstalrecht?

Nee

Vragenlijst

Zijn alle verschuldigde gemeentelijke belastingen al betaald?

Nee

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

Nee

Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?

Nee

Garanties

Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die meeverkocht worden (bijv. SKW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler)?

Ja

Welke contracten lopen er?

CV ketel (2024) is eigendom. Voor onderhoud en 10 jaar (verlengde) garantie van de ketel hebben wij een abonnement afgesloten bij Preuter Installatietechniek. Dit kan bij verkoop worden overgenomen, maar hoeft niet.

Nadere informatie

Zijn er overige zaken die de woonsituatie beïnvloeden en de toekomstige koper naar uw mening moet weten?

Rapport verkennend bodemonderzoek (2008) aanwezig. Geen bijzonderheden naar voren gekomen.

garantie certificaat Woertman Services tegen houtborende insecten aanwezig. 10 jaar garantie vanaf maart 2019.

Vrijwel de gehele verbouwing is vergunningsvrij uitgevoerd omdat we niet vergunningsplichtig waren (woning onder 750 m³)
Alleen voor het terugplaatsen van gebint op de plekken waar dragende muren stonden is een vergunning afgegeven.

asbestinventarisatierapport aanwezig. Alle asbest is tijdens de diverse verbouwingsonderdelen verwijderd, behalve het hechtgebonden asbest dakbeschot.
Het kookhuisje is volledig asbestvrij en kan zonder problemen verbouwd worden.

Vragenlijst

Vanuit het kookhuisje is stroom gelegd naar de kas en de pipowagen. Deze stroomkabel is slechts 1 spade diep in de grond gelegd (minder diep dan de officiële richtlijn). Van de kas naar de Pipowagen loopt de kabel strak langs het hekwerk van de erfgrans.

In slaapkamer aan voorzijde (beneden) is de dwarsbalk getordeerd.

Algemene informatie

MEDEDELINGSPLICHT & ONDERZOEKSP LICHT

De verkoper van een onroerende zaak heeft een mededelingsplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mede te delen. Deze informatie heeft de verkoper verstrekt in de 'vragenlijst voor verkoop'. Wanneer u serieuze belangstelling heeft in deze woning dan kunt u bij ons deze vragenlijst opvragen, evenals de eigendomsakte waarin eventuele erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen in opgenomen zijn.

Daarnaast heeft u als koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Het verdient dan ook een aanbeveling een ter zake (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.

KOOPAKTE

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte gemaakt conform het model van de VBO. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor

zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 8 weken na de mondelinge totstandkoming van de overeenkomst, een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

BEDENKTIJD

Een consument die een woning koopt, heeft op grond van de Wet Koop Onroerende Zaken 3 dagen bedenktijd. Binnen die termijn kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel

uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De makelaar legt u de verdere details over de bedenktijd graag uit.

VRIJBLIJVENDE AANBIEDING

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

KOSTEN VOOR DE KOPER

Voor u zijn bij een transactie de nagenoemde kosten van toepassing:

- Overdrachtsbelasting: Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning.
- Kopers van 35 jaar of ouder die een woning gaan kopen/wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Beleggers betalen 10.4% overdrachtsbelasting.
- notariskosten van de transportakte en

hypotheekakte

- financieringskosten welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek.
- Kadastraal recht
- Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar

RECREATIE WONING

Voor u zijn bij een transactie de nagenoemde kosten van toepassing:

- 10.4% overdrachtsbelasting
- notariskosten van de transportakte en hypotheekakte
- financieringskosten welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek
- Kadastraal recht
- Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar
- Forensenbelasting en verdere kosten inzichtelijk bij de gemeente Rijssen - Holten.

Indien deze woning toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij, indien gewenst, voor u op zoek gaan naar een andere woning.

Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en inzicht in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen.

Wij willen u hartelijk danken voor de belangstelling die u heeft getoond voor deze woning.

Voor uw overige vragen of een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



Lareneweg 12 7451 EN Holten

0548 - 21 22 79

info@bulsinkmakelaars.nl
www.bulsinkmakelaars.nl

OPENINGSTIJDEN

Flexibel voor u geopend
altijd voor u bereikbaar

