



VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ



F.A. Molijnlaan 93, Nunspeet

€ 1.498.000 k.k.

www.famolijnlaan93.nl



VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ



Kenmerken



Woonoppervlakte
301 m²



Type woning
Villa, vrijstaande woning



Inhoud
1251 m³



Bouwjaar
1928



Aantal kamers
11 (8 slaapkamers)



Energie label
C



Omschrijving

Charme en karakter in een modern jasje. Bij deze unieke VRIJSTAANDE RIETGEDEKTE VILLA komt alles samen. U woont hier uitermate centraal op een geweldig perceel met alle rust en ruimte. Een woning en locatie die menig hart sneller laat kloppen en waarbij u moet oppassen niet op slag verliefd te raken. "Villa Rosa" is gebouwd in 1928 maar is vanaf 2005 gemoderniseerd, verbeterd en verduurzaamd, waarbij niet is bezuinigd op kwaliteit en prachtige materialen. Dit alles gelukkig wel met behoud van de karakteristieke uitstraling en details. Doordat het ooit een woning met dokterspraktijk aan huis is geweest, is het geheel uitermate geschikt om het multifunctioneel te gebruiken. Gelijkvloers wonen, inwoning en/of een kantoor of praktijk aan huis is hier dus uitstekend mogelijk. Maar ook voor het uitoefenen van een hobby is er alle ruimte. U woont hier vrijwel direct grenzend aan de bossen en daarnaast ook het dorpscentrum van Nunspeet is hier op loopafstand te vinden. Een perfecte locatie, waarbij u het beste van twee werelden kunt beleven. Zowel de huidige als de vorige eigenaren hebben in de loop der jaren kosten noch moeite gespaard om de woning naar het huidige niveau te brengen. De woning is niet alleen gemoderniseerd maar ook verduurzaamd. Zo zijn de spouwmuren grotendeels na-geïsoleerd, is het dak tijdens de vernieuwing van het riet in 2009 geïsoleerd, zijn de ramen ook grotendeels uitgevoerd in HR beglazing en is er een PV-installatie met 14 panelen geplaatst. Daarbij is er ook op onderhoudsgebied veel gedaan, zoals het aanbrengen van nieuwe elektra het compleet opnieuw uitvoeren van het schilderwerk intern. Op het gebied van smaak en afwerking is ook veel gedaan, hierbij moet u denken aan het compleet opnieuw afwerken van het sanitair, vervangen van diverse vloeren, stuukwerk en diverse aanpassingen en verbeteringen in de tuin. Ook is er zelfs nog een compleet nieuw bijgebouw gerealiseerd. Dit bijgebouw bestaat uit een riante geïsoleerde garage en een veranda. Kortom, een woning die wij te kort doen om hier te kunnen omschrijven. Bent u op zoek naar een locatie waar u wonen, werken en/of hobby kunt combineren? Belt u dan ons kantoor om een bezichtigingsafpraak van deze unieke villa in te plannen. Voor meer informatie en de aanvullende documentatie bekijkt u de website famolijnlaan93.nl

BOUWKUNDIGE INFORMATIE

De villa is traditioneel gebouwd in 1928 en is in de jaren '80 verbouwd tot woonhuis met dokterspraktijkruimte. De villa is opgetrokken in steen en is voorzien van (na)geïsoleerde spouwmuren. De villa is voorzien van een rieten dakbedekking met daaronder brandwerende en isolerende beplating. In 2022 is nog groot onderhoud uitgevoerd. De buitengevels zijn gestukt en recentelijk opnieuw gesausd. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing. Er is een PV-installatie met 14 panelen.

INDELING

Begane grond:

Middels een fraaie entree aan de voorzijde treft u allereerst een statige hal met hoge plafonds en een fantastische vide. Vanuit hier is er toegang tot zowel de woonkamer, als ook de overige vertrekken zoals een toiletruimte en trappartij naar de verdieping en kelder. Bij binnenkomst in de woonkamer valt meteen de authentieke sfeer u direct op. Hoge plafonds met sierpleisterwerk, een strakke afwerking van de wanden en een fraaie parketvloer met een in stijl passende bie. Ook het recent uitgevoerde schilderwerk valt meteen op. Centraal in de woonkamer is een haardopstelling met inzethaard en een marmeren schouw te vinden. Ook de serre is een heerlijke ruimte waar u zich kunt terug trekken. Door de ramen met roede-verdeling heeft een prachtig, maar ook sfeervol zicht heeft over uw eigen tuin. Naast de woonkamer is vanuit de hal ook de woonkeuken bereikbaar. Een





handgemaakte klassieke Tinello keuken in hoekopstelling, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Boretti gasfornuis. De apparatuur is in 2022 vernieuwd. De aangrenzende eetkamer vormt het hart van de woning. De Portugese Castello vloer die u in de keuken treft, is ook hier te vinden. Een heerlijke ruimte met raampartijen, openslaande deuren en uitzicht op het bos. Direct aangrenzend aan de eetkamer treft u de tweede hal. Vanuit hier zijn de andere vertrekken bereikbaar. Allereerst treft u hier een ruime en praktische bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een achter-entree. De gehele bijkeukenopstelling is in de afgelopen jaren vernieuwd met moderne en eigentijdse en luxe uitstraling. Vervolgens is er een royale en luxe badkamer die is voorzien van een ligbad, separate inloofdouche, toilet en een vaste wastafel met meubel. Vervolgens is er een riante slaapkamer aangrenzend. Indien uw de woning ook zakelijk wilt gaan gebruiken staat er een riant kantoor of praktijkruimte aan de voorzijde van de woning tot uw beschikking. Uiteraard kan deze ruimte ook uitstekend als tweede woonkamer, hobbyruimte of mancave gebruikt worden. De inpandige garage/berging is zowel vanuit de woning als buitenom en middels openslaande garagedeuren te bereiken.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop met diverse vaste kasten is er toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. In totaal treft u er zes separate slaapkamers aan. De meest royale slaapkamer betreft de master-bedroom. Een fantastische ruimte met diverse inbouwkasten en zelfs een eigen douche- en toiletvoorziening. Bij de overige zes slaapkamers beschikken er diverse over vaste wastafels alsmede over veel bergruimte. Tevens is er nog een ruime en moderne badkamer, met een ligbad, douche, dubbele wastafel en een toilet. Vanuit de overloop is er middels een vlizotrap toegang tot de zolder boven het rechtergedeelte van de woning.

Tweede verdieping:

Middels een vast trap is er nog een ruime zolderkamer bereikbaar (stahoogte).

Tuin:

De villa is gelegen op een zeer fraai perceel van ca. 1.700 vierkante meter. Verschillende (zeer oude) bomen, prachtige rododendrons en een keurig onderhouden gazon voeren hier de boventoon. De sierbestrating is in 2005 nog geheel opnieuw uitgevoerd middels gebakken klinkers in waalformaat en is in de afgelopen jaren weer uitgebreid en deels opnieuw uitgevoerd. De gehele tuinverlichting is recentelijk vernieuwd waardoor het ook in de avond/nacht een sfeervolle ambiance is. Tevens is er een compleet automatisch beregeningssysteem aangelegd die is aangesloten op een eigen puls met pomp.

Bijgebouw:

Op het perceel is een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd. Een riant en geïsoleerd bijgebouw van ca. 8 x 4,5 meter met openslaande deuren. Aangrenzend is een aangebouwde veranda van ca. 6x3 m.

Kenmerken woning:

Perceeloppervlakte: ca. 1.730 m²

Woonoppervlakte: 301 m²

Overige inpandige ruimte: 35 m²





Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²

Externe bergruimte: 35 m²

Overige buitenruimte: 18 m²

Inhoud woning: 1.251 m³





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ



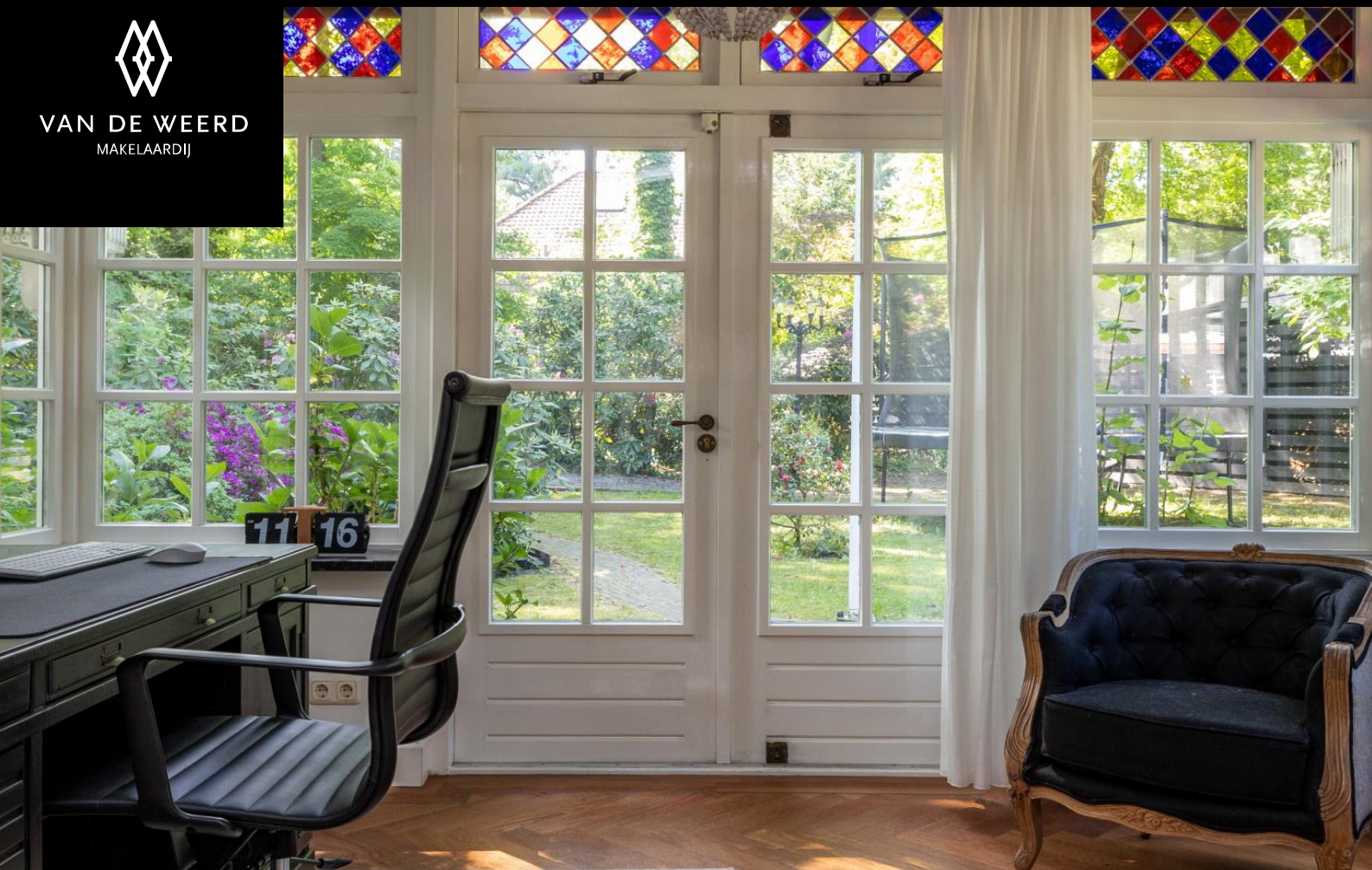


VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ



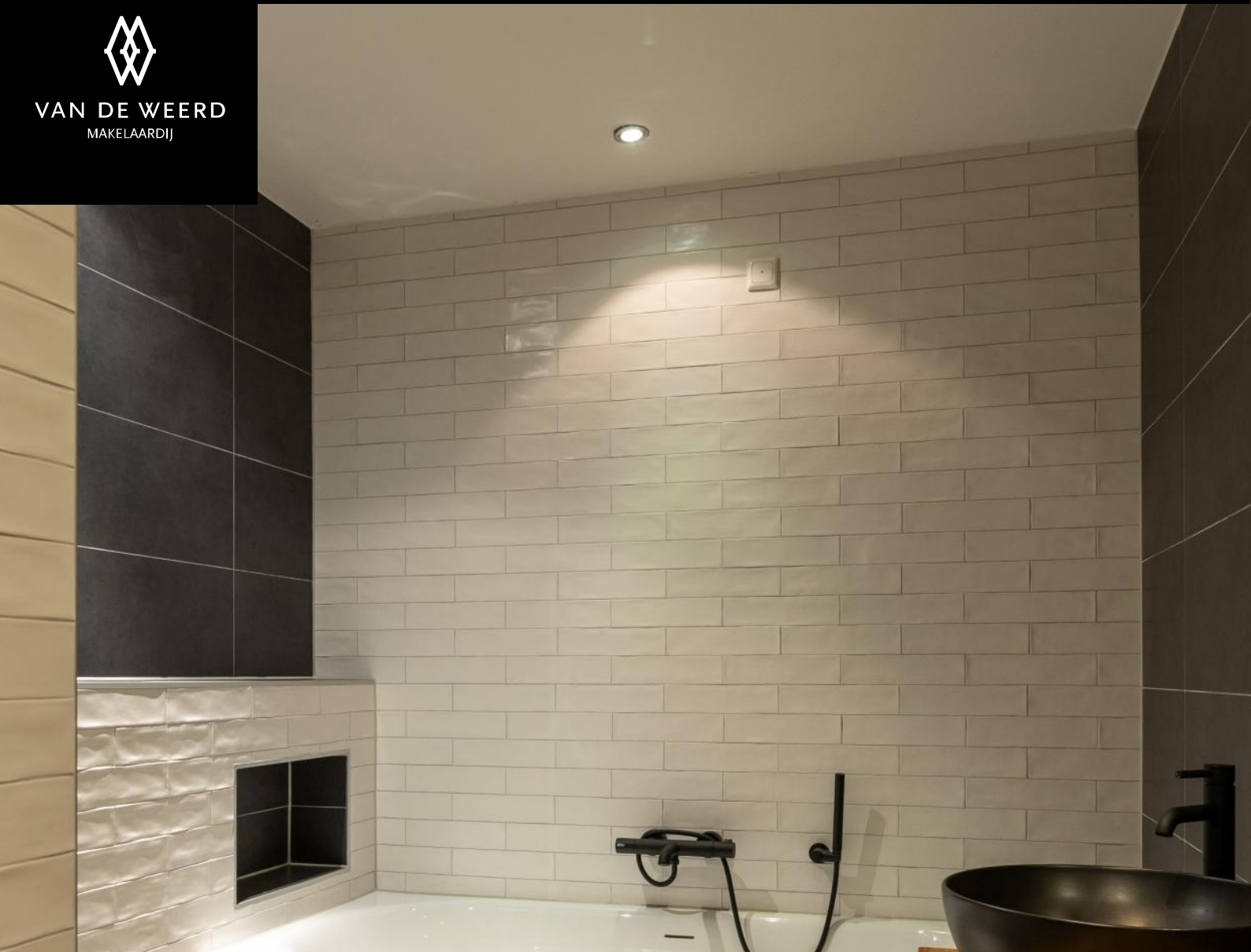


VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ





VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ





Meetverslag



Meetverslag

Object: Woning
Adres: F.A. Molijnlaan 93
8071 AD Nunspeet

Gebruiksoppervlakten (GO)

Wonen	301 m ²
Overige Inpandige Ruimte	34,5 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	11,2 m ²
Externe Bergruimte	35,3 m ²
Overige Buitenruimte	18,3 m ²

Bruto-inhoud

Woning	1.251 m ³
--------	----------------------

Een nadere specificatie en toelichting zijn opgenomen in bijgaande meetstaat.

De gebruiksoppervlakten zijn bepaald conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen van de Waarderingskamer, versie juli 2019.

De inhoud is bepaald conform de Meetinstructie Bruto Inhoud Woningen van de Waarderingskamer, versie juli 2019.

Aan de genoemde gebruiksoppervlakten en inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever: Makelaardij Van De Weerd, Nunspeet
Datum inmeten: 30-09-21 en 16-05-25

Harderwijk, 26 mei 2025

Christiaan Busscher
Integrale Project Services (Chrips)

V25-4



Meetverslag

Woning
F.A. Molijnlaan 93
8071 AD Nunspeet

Meetstaat

Gebruiksoppervlakte (GO)		b (m)	l (m)	A (m²)	Sub	Totaal	Bruto Inhoud		b (m)	l (m)	A (m²)	h (m)	I (m³)		
Inpandige Gebruiksoppervlakte							Woning (SU-model)								1.251,03
Eerste bouwlaag (kelder)							Totaal								1.251,03
		2,32	2,92	6,77											
					6,77										
Tweede bouwlaag (begane grond)															
serre		3,04	3,62	11,00											
basislinks		7,61	8,07	61,41											
erker (gem. Breedte)		2,21	0,61	1,35											
extra keuken		3,49	1,33	4,64											
eetkamer		4,07	6,35	25,84											
basisrechts		7,96	10,97	87,32		191,57									
Derde bouwlaag (verdieping)															
basislinkslinks		5,15	8,17	42,08											
basislinksrechts (ex vide)		2,48	4,11	10,19											
trapbordes		1,10	1,00	1,10											
correctie h < 1,5 m		-1,55	0,81	-1,26											
		-1,20	0,81	-0,97											
		-2,60	0,82	-2,13											
tussenbouw		4,03	3,95	15,92											
rechts		5,30	10,97	58,14		127,42									
overloep extra		1,33	3,27	4,35											
Vierde bouwlaag (zolder)															
zolderkamer		7,65	1,34	10,25		10,25									
bergzolder vloering rechts: nihil															
Totaal							336,02								
Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte															
Eerste bouwlaag kelder															
		2,32	2,92	6,77		6,77									
Tweede bouwlaag berging															
		2,75	6,37	17,52		17,52									
Derde bouwlaag n.v.t.															
Vierde bouwlaag Zolderkamer (h > 2,0 m is < 4,0 m²)															
		7,65	1,34	10,25		10,25									
Totaal							34,54								
Gebruiksoppervlakte Wonen (GO inpandig - GO overige inpandige ruimte)															
Totaal							301,47								
Gebouwegebonden Buitenruimte															
Overdekt terras voor															
		3,48	1,40	4,87											
Overdekt terras achter															
		4,10	1,55	6,36		11,23									
Totaal							11,23								
Externe Bergruimte															
Schuur															
		4,55	7,75	35,26		35,26									
Totaal							35,26								
Overige Buitenruimte															
Overdekt terras bij schuur															
		5,80	3,15	18,27		18,27									
Totaal							18,27								





Vragenlijst

1

Vragenlijst over de woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

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

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning:

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee





Vragenlijst

2

Vragenlijst over de woning

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten:

- e. Heeft u grond van derden in gebruik?
Zo ja, welke grond? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? Zie de Akte van Levering

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?
☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog?

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
☐ ja ☒ nee

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

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?
☐ ja ☒ nee

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?
☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: €

Duur:

- k. Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

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

Zo ja:

Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

☐ ja ☐ nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:





Vragenlijst

3

Vragenlijst over de woning

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)?

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? woning





Vragenlijst

4

Vragenlijst over de woning

- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? Scheurtje boven de buiten deur garage. Zit er al 23 jaar is niet groter geworden
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Gevels latere aanbouw zijn tijdens de bouw geïsoleerd.
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Oorspronkelijke bouw is in Juni 2024 geïsoleerd met Knauf Supafil Cavity 033
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☒ ja ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?
- Gevel van de zolder verdieping van oorspronkelijke bouw.
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: Platte dak in 2005 vernieuwd; in 2009 geheel nieuwe rieten kap met brandwerende platen
Overige daken: Platte dak van de tuinschuur is in November 2023 aangelegd
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? Rietendak heeft groot onderhoud gehad in Juni 2022 en wordt elk jaar gereinigd door Pape Rietdekkers.





Vragenlijst

5

Vragenlijst over de woning

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Platte daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Waarschijnlijk 2009

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)? Hout

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2015

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie?

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

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

☒ ja ☐ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? HR





Vragenlijst

6

Vragenlijst over de woning

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Zijraam in de hal en kelder.

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☒ nee



Vragenlijst

7

Vragenlijst over de woning

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☐ ja ☐ nee
Zo nee of meestal, toelichting:

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

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):

Merk van de installatie(s): ATAG

Type(nummer) van de installatie(s): ATAG Q38S CW5

Installatiedatum van de installatie(s): 2019

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 05-02-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? Veldhuizen Energie

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoeld worden of de installatie functioneert niet goed)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is u opgevallen?

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



Vragenlijst

8

Vragenlijst over de woning

Zo ja, welke?

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar en welke?

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

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

- ☐ elektrisch
☒ warm water
☐ overig, namelijk:

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

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?
- Badkamers & Keuken ☐ n.v.t.

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

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

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 14
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp) 400 Wp

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Astronergy zonnepaneel 400Wp Mono Full Black HC 30mm

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? SolarEdge & MyHomey

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: Feb 2024



Vragenlijst

9

Vragenlijst over de woning

Installateur: Jacob van Olst (<https://jvo-elektro.nl/>)

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

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar: 2024 (10 maanden)

Aantal kWh: 1.25 MWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? 25 jaar op het systeem vanaf installatie

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

☐ n.v.t.

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

€

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 16-10-2024

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Maart 2025

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

- Onderdelen in de meterkast in de garage & keuken ivm laadpaal aanleg
- Nieuwe afdekramen op de meeste stopcontacten en schakelaar in het huis

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, blijft deze achter?

☐ nader overeen te komen

☒ ja ☐ nee

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Vervangen in 2023

Hoe oud is dit systeem ongeveer? Vervangen in 2023

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:



Vragenlijst

10

Vragenlijst over de woning

Hou oud is dit systeem ongeveer? 2 jaar (Homey Pro)

- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 2,5 jaar ongeveer.

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? Maart 2023 (badkamers en en-suite)
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke niet?
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2009
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
- Vaatwasser Siemens SX65EX07CE (2024)
 - Koelkast Miele K7303F (2022)
 - Fornois Farmhouse 100 EI Black (2023)
 - Vriezer & Afzuigkap (2009)
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

9. Diversen





Vragenlijst

11

Vragenlijst over de woning

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1926 en verbouwd in 1985, 2005 & 2009
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke en waar?
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?





Vragenlijst

12

Vragenlijst over de woning

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

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/aankouwen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

- Badkamers zijn vervangen en een nieuwe ensuit is geïnstalleerd in Maart 2023. Gekocht bij Brugman en geïnstalleerd door Zepcan Bouwservice
- Oude schuur is verwijderd en een nieuwe schuur met veranda is geplaatst in oktober 2023 door Keurhorst Houtbouw BV
- 2005 & 2009 verbouwing van het huis door Van Lagen Annemerij en Van Ginkel Rietdekkersbedrijf

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

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- o. Is er sprake van glasvezel internet?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 1201
Belastingjaar: 2025

- b. Wat is de WOZ-waarde? € 1.357.000
Peiljaar: 2025

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 533
Belastingjaar: 2024

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € 426
Belastingjaar: 2025

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- | | |
|------------------|-------|
| Gas: | € 224 |
| Elektra: | € 162 |
| Water: | € 21 |
| Stadsverwarming: | € |

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?



Vragenlijst

13

Vragenlijst over de woning

Gas	m3	: 2.000
Elektriciteit hoog	kWh	:
Elektriciteit laag	kWh	:
Elektriciteit totaal	kWh	: 12.000
Water	m3	: 116
Stadsverwarming	GJ	:
- Twee Elektrische Auto's		
-		
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	aantal: 3	bewoners

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.*

☐ ja ☒ nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom: €
Duur:

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
Hoe hoog is dan de canon per jaar? €
Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?

- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☐ ja ☒ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

11. Garanties

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

Zo ja, welke? Veldhuizen (cv-installatie), Pape Rietdekkers (Rietenkap), Rene Snip (Schoorsteen)

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: gjt



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Dere kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
 Huisnummer		Kadastrale gemeente Nunspeet	
 Vastgestelde kadastrale grens		Sectie B	
 Voorlopige kadastrale grens		Perceel 6015	
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 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 databankrecht.			



VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ



Interesse in deze woning?



0341 21 74 54



info@makelaardijvandeweerd.nl



Laan 18 8071 JA, Nunspeet