



Ten Broeke
makelaars & taxateurs



ds. Berkhofweg 9

€ 425.000,- k.k. | LEMELE

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Vier slaapkamers.
- ✓ De opbouw boven de garage is momenteel in gebruik als bergzolder.
- ✓ Het terras achter de woning is voorzien van een zonneschermb.
- ✓ Achtertuin bereikbaar via achterom.
- ✓ Warm water en verwarming via CV-installatie.
- ✓ De woning is in het bouwjaar voorzien van dak- en muurisolatie en deels dubbel glas.
- ✓ Op loopafstand van de Lemelerberg!

Bouwjaar 1978
Energie label D



Ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, oprit en parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning beschikt over een zonnige achtertuin met veel privacy, een achterom en een houten tuinhuisje voor extra bergruimte.

Gelegen in een ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk in Lemele met een speelveld voor kinderen om de hoek. De ligging is ideaal voor gezinnen en liefhebbers van natuur. De Lemelerberg, onderdeel van de Sallandse Heuvelrug, ligt op steenworp afstand en biedt volop mogelijkheden om te genieten van de natuur middels diverse wandel- en fietsroutes.

Voor dagelijkse voorzieningen kun je terecht in het nabijgelegen Lemelerveld (6 km) of Ommen (8 km) met onder andere een supermarkt, bakker, drogist, boekhandel en horeca.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed, Lemele is op korte afstand van de provinciale weg N347 (Ommen - Hellendoorn) gelegen. In Ommen is een treinstation, vanuit Lemele is het station op circa 10 minuten afstand met de auto (7 kilometer afstand van de woning) of met het openbaar vervoer per buurtbus bereikbaar.



INDELING:

Begane grond:

Entree, hal, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping; ruime doorzonwoonkamer met sfeervolle schouw; afgesloten keuken met moderne keukeninrichting voorzien van inbouwapparatuur; via halletje toegang tot bijkeuken met aansluiting voor witgoedapparatuur; aansluitend de aangebouwde garage. Achteringang zowel via de bijkeuken als keuken.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en badkamer voorzien

van wastafelmeubel, douchecabine, toilet en designradiator. Vanuit een slaapkamer toegang tot de bergzolder boven de garage.

Tweede verdieping:

Via vaste trap te bereiken zolderverdieping; voorzolder en een slaapkamer met dakraam en bergruimte achter knieschotten.

Nieuwsgierig? Maak dan snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging, je bent van harte welkom!

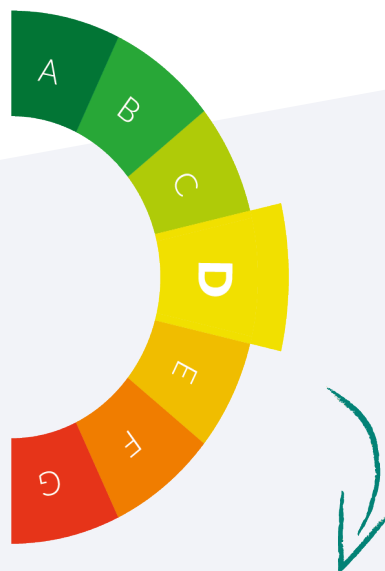


KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : 2-onder-1-kap woning
- Bouwjaar : 1978
- Woonoppervlakte : 135 m²
- Perceeloppervlakte : 226 m²
- Inhoud : 565 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 4

Oriëntatie achtertuin





Isolatie

- Spouwmuren : Ja
- Vloerisolatie : Nee
- Muurisolatie : Ja
- Dubbel glas : Gedeeltelijk
- Kapisolatie : Ja

Energie

- Gas aansluiting : Ja
- Zonnepanelen : Nee
- CV ketel type : Nefit Ecomline HR

Energie label

Deze woning heeft energielabel D.



*Ruime doorzonwoonkamer met
sfeervolle schouw.*

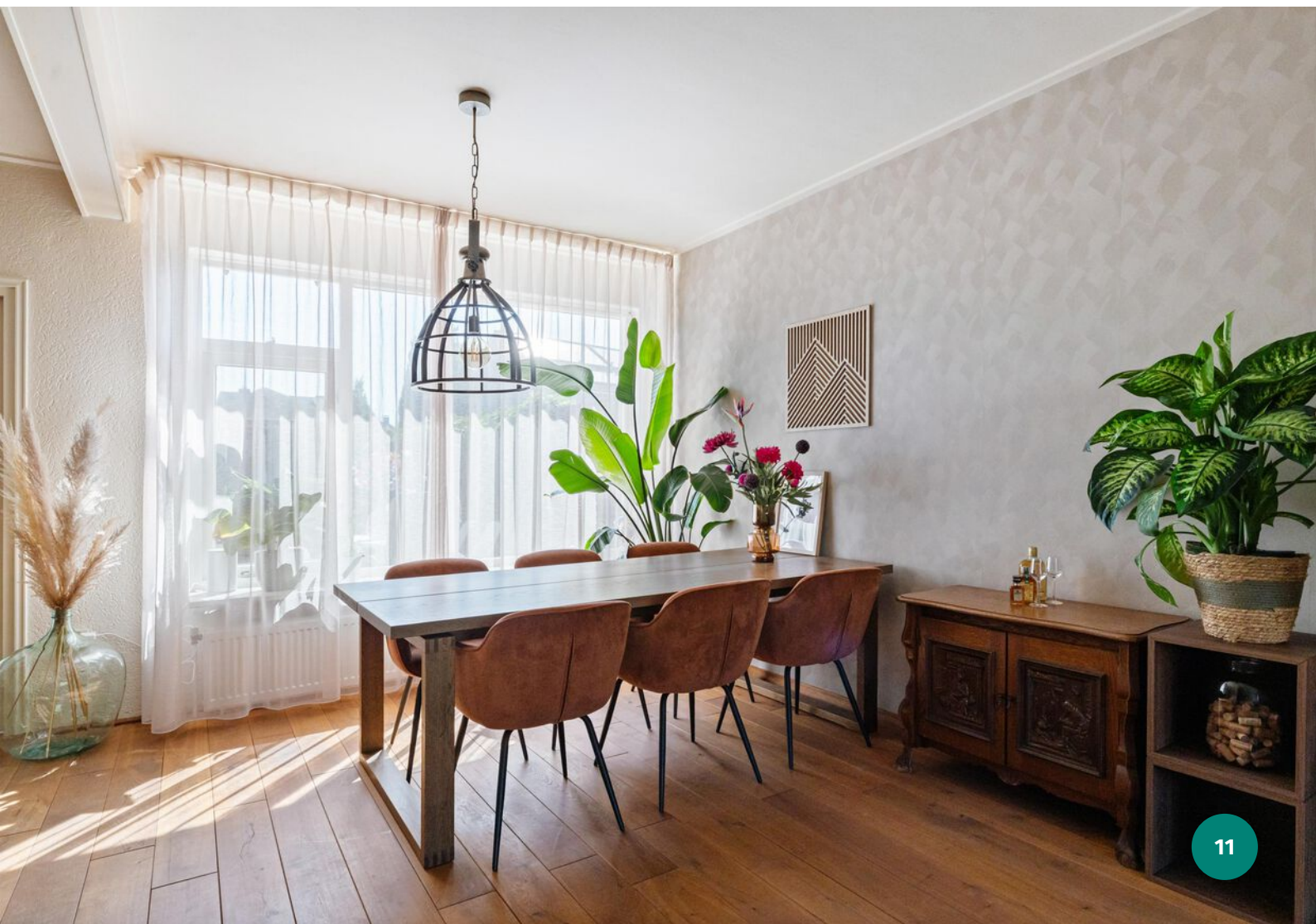






















*Afgesloten keuken met
moderne keukeninrichting
voorzien van inbouwapparatuur.*

*Vanuit de keuken via halletje
toegang tot de bijkeuken.*



*Vanuit de hal toegang tot de
toiletruimte, woonkamer en
trapopgang naar de verdieping.*











Vanuit slaapkamer 2 toegang
tot de bergzolder boven de
garage.





Slaapkamer 3

*Badkamer voorzien van
wastafelmeubel, douchecabine,
toilet en designradiator.*

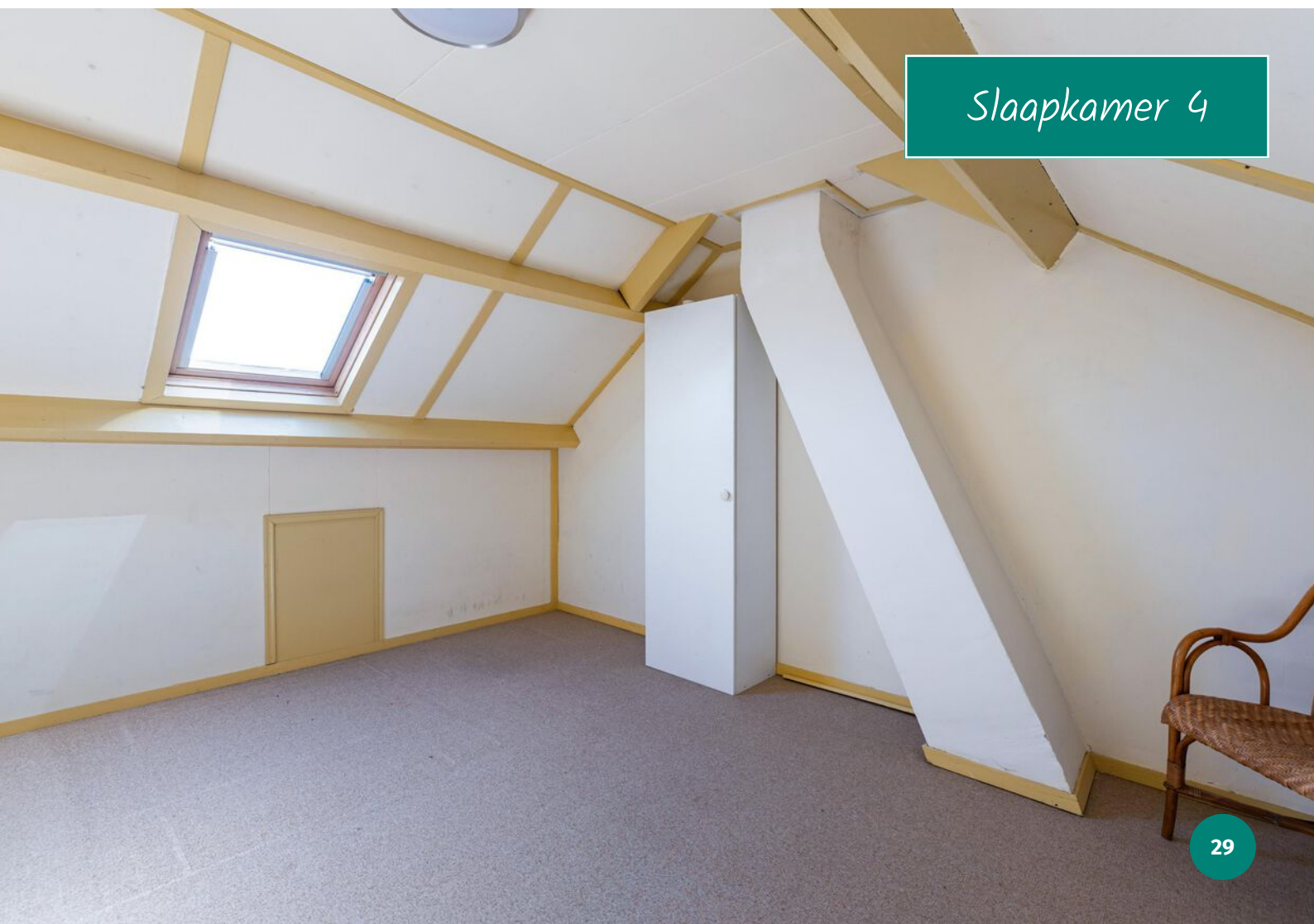








Slaapkamer 4





*Vanuit de keuken toegang tot
het terras in de fraaie
achtertuin met veel privacy.
De achtertuin is bereikbaar via
een achterom.*





*Houten tuinhuisje in
de achtertuin voor
extra bergruimte.*





Heeft u vragen?

Bel ons: 0572-371408

Mail ons: makelaardij@tenbroeke.nl



Gerben ten Broeke

Beëdigd makelaar/taxateur RMT
06-14642460



Linda Smeenk

Beëdigd makelaar/taxateur RMT
06-49835279





Begane grond

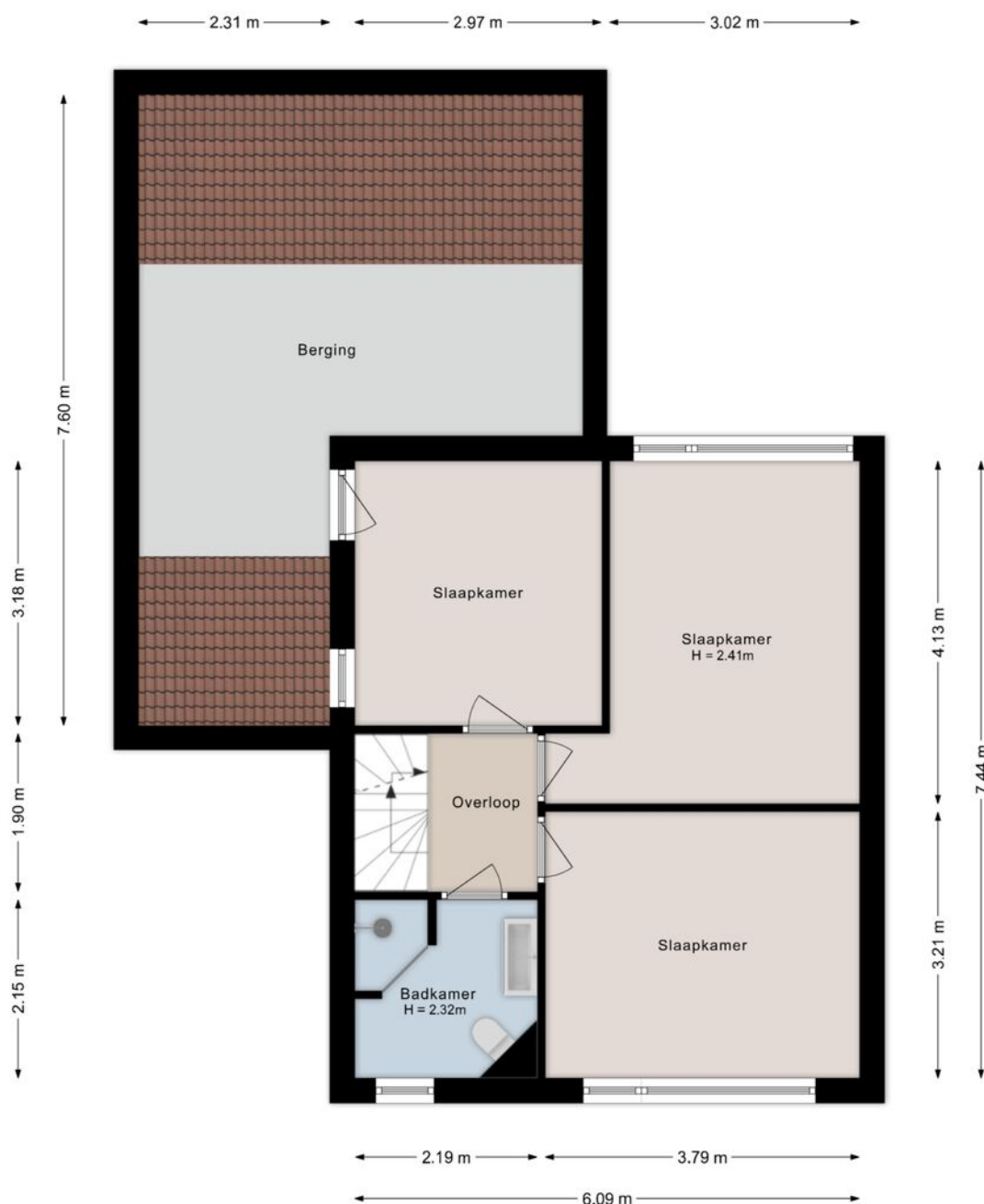
PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Eerste verdieping

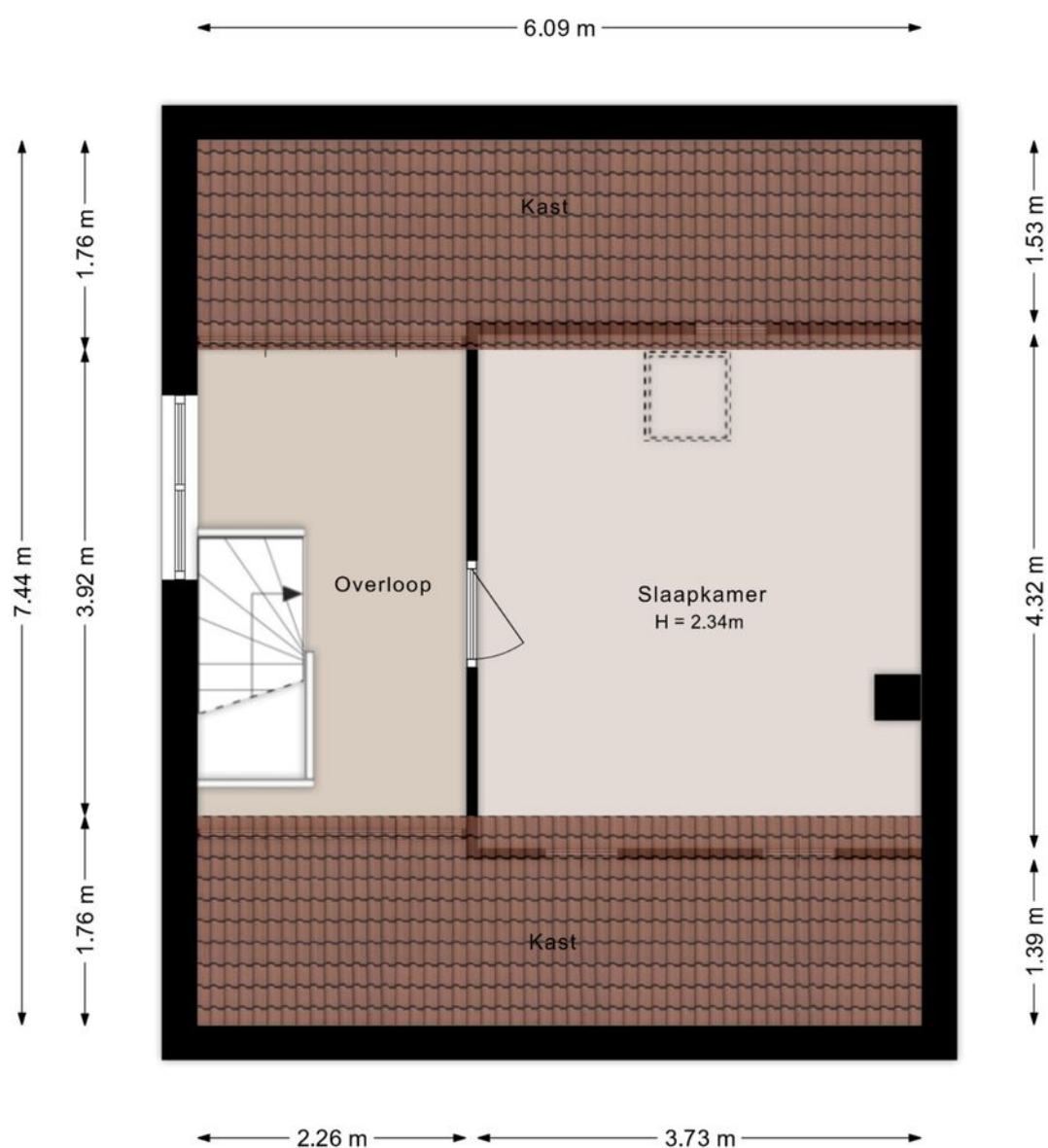
PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

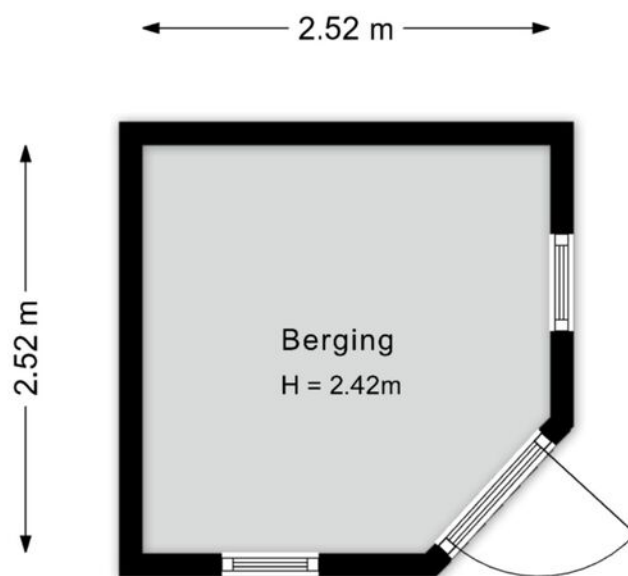
Tweede verdieping

PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Berging PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

OVER Lemele

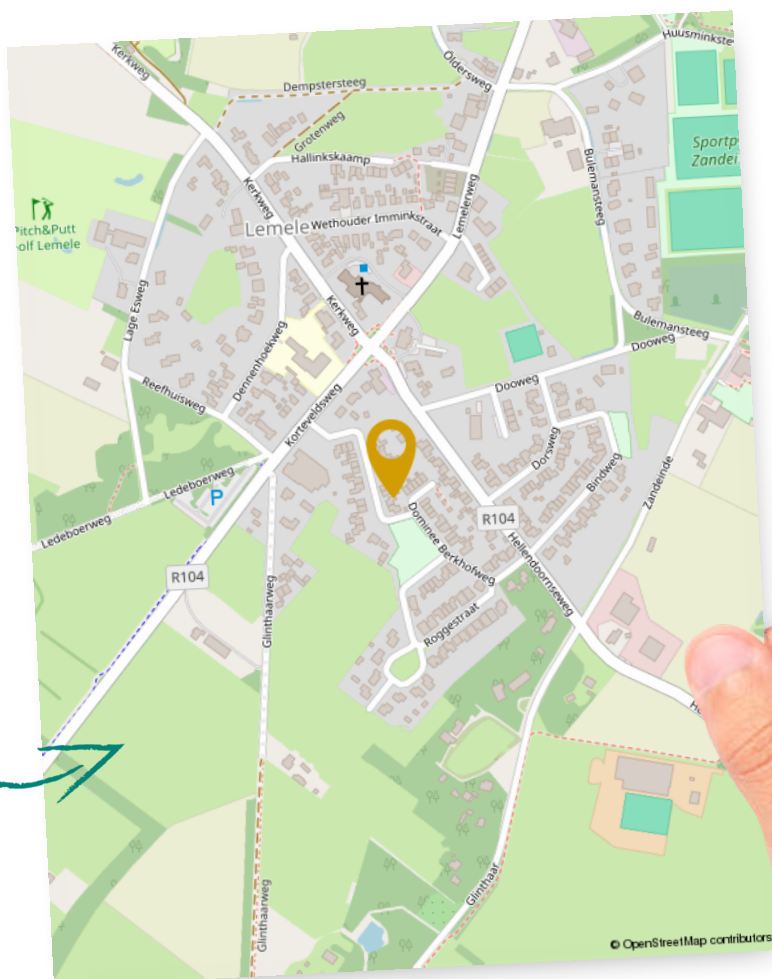
Lemele is een dorp in de gemeente Ommen, gelegen aan de voet van de Lemelerberg. Lemele is een van de vijf woonkernen in de gemeente Ommen, het Overijsselse Vechtdal.

Het centrum van de stad Ommen ligt op circa 9 km afstand van de dorpskern van Lemele. Dit kleine toeristische stadje aan rivier De Vecht heeft een bijzonder centrum met veel oude gevels, leuke winkeltjes en gezellige terrassen.

Het Vechtdal is een groen, natuurlijk gebied met leuke idyllische dorpen en cultuurrijke steden. Rivier de Overijsselse Vecht verbindt de verschillende dorpen en steden in het gebied met elkaar.

De Lemelerberg biedt een prachtig uitzicht tot in de verre omgeving. Tevens is dit een heerlijk wandel- en fietsparadijs. Het gebied kenmerkt zich door de afwisseling van heide, zandvlaktes, bossen en de inmiddels beschermde jeneverbessen. Met een hoogte van bijna 80 meter is de Lemelerberg één van de hoogste punten in Overijssel.

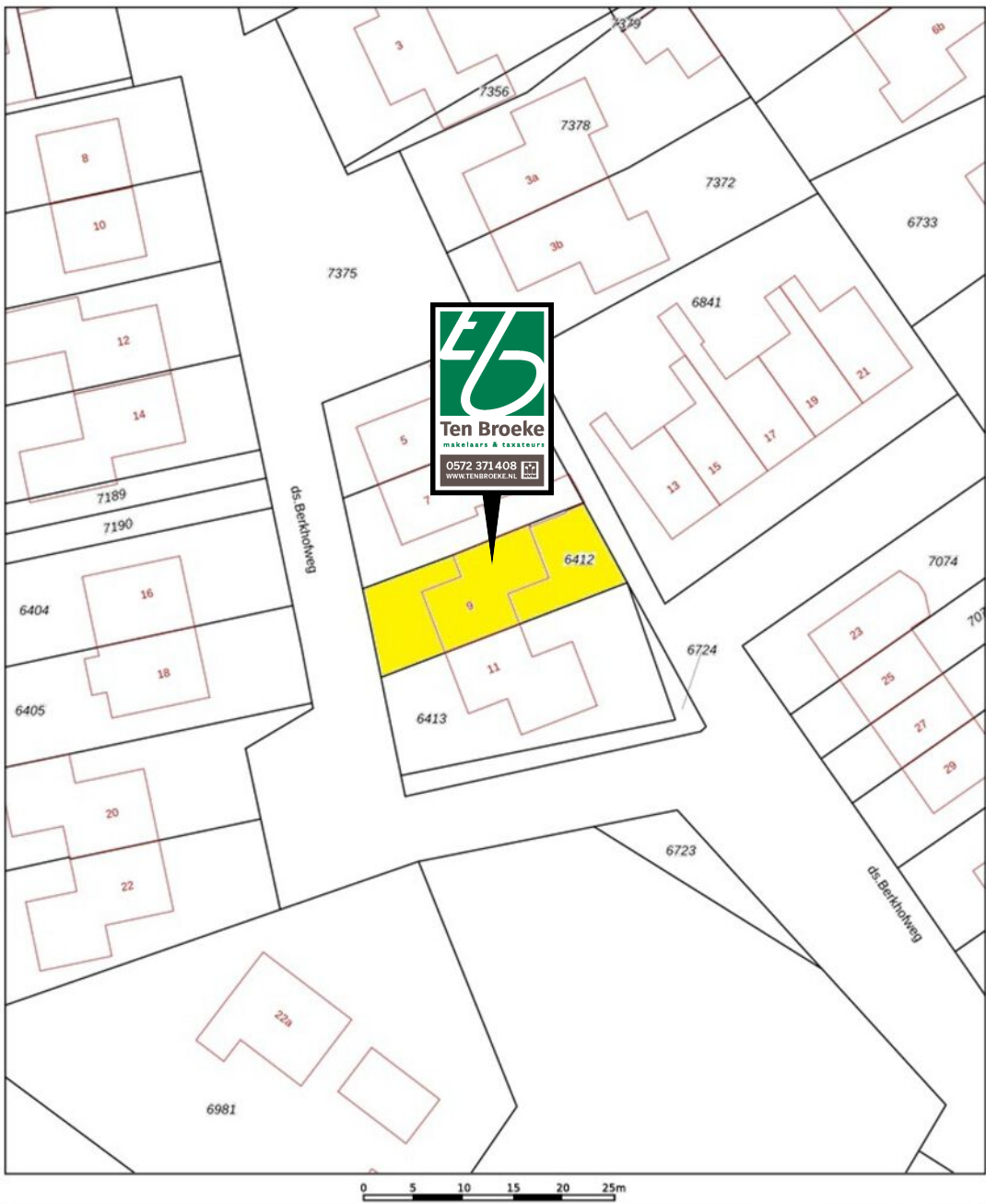
Een prachtige locatie in Lemele



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ambt-Ommen
	Huisnummer	Sectie		G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6412
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
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.

LIJST VAN ZAKEN

ds.Berkhofweg 9

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Vitrages			x
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Allesbrander	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			

LIJST VAN ZAKEN

ds.Berkhofweg 9

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

Bijzonderheden

I 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

Zo ja, welke?

I b

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

I c

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

I d

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

I e

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

I f

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

Nee

Zo ja, welke?

I g

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

I h

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

I i

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

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

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

I j

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

I k

Is er sprake van onteigening? Nee

I l

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

Zo ja: Is er een huurcontract/gebruiksovereenkomst?

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

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?

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

I m

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

I n

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

I o

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

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

Zo ja, welke?

I p

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

Nee

Zo ja, welke?

I q

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

Nee

Zo ja, waarom?

I r

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

Nee

Zo ja, waarom?

I s

Hoe gebruikt u de woning nu?

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels

2 a

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

2 b

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

Nee

Zo ja, waar?

2 c

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

bouwjaar van de woning

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

2 d

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en)

3 a

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: bouwjaar van de woning

Overige daken: bouwjaar van de woning

3 b

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

Zo ja, waar? Reeds verholpen, één dakpan kapot boven de garage.

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?

3 d

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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

3 e

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? bouwjaar van de woning

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

3 f

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

3 g

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren

4 a

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? Hout

4 b

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2018

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Lammerink

4 c

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

4 d

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

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

4 e

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas? onbekend

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Woonkamer en keuken dubbel glas, hal niet en boven ook dubbel glas

4 f

Is er bij de 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 de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

5 b

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

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

Nee

Zo ja, waar?

5 c

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

Nee

Zo ja, waar?

5 d

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?

Nee

Zo ja, waar?

5 e

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

Nee

Zo ja, waar?

5 f

Is er sprake van vloerisolatie?

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?

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder

6 a

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

Nee

Zo ja, waar?

6 b

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

6 c

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Ja

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

Zo ja of soms, toelichting: De kelder, bereikbaar vanuit het halletje tussen de keuken en bijkeuken, is lek en er staat water in.

6 d

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?

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

Installaties

7 a

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

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:

Merk van de installatie(s): Nefit

Type(nummer) van de installatie(s): Ecomline HR

Installatiedatum van de installatie(s):

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Joost Dekker

7 b

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

7 c

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

7 d

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

7 e

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

Zo ja, waar?

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

7 f

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

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

Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm
water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

7 g

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

7 h

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom
zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden
gehuurd of geleased?

Kan het huurcontract/ leasecontract worden
overgenomen door koper?

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van
de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

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

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd
van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar
opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de
zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

7 i

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? circa 3 jaar geleden

7 j

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? circa 3 jaar geleden

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

7 k

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

7 l

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

7 m

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting: natuurlijke ventiatie

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

7 n

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

7 o

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken

8 a

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

Zo ja, welke?

8 b

Hoe oud is de badkamer ongeveer? onbekend

8 c

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

Zo nee, welke niet?

8 d

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

8 e

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

Zo ja, welke?

8 f

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

8 g

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? onbekend

8 h

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? onbekend

Functioneert alle inbouwapparatuur? Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? combi-magnetron functioneert niet

8 i

Heeft u een kokend water kraan? Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

9 a

Wat is het bouwjaar van de woning? 1978

9 b

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

9 c

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

9 d

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Niet bekend

Zo ja, waar?

9 e

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? Nee

9 f

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

9 g

Heeft u elders lekkages gehad? Nee

9 h

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

9 i

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

9 j

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? Nee

Zo ja, waar?

9 k

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

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

9 l

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? Nee

Zo ja, waar?

9 m

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? uitbouw keuken door een eerdere eigenaar

Zo ja, in welk jaartal? onbekend

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? onbekend

9 n

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

Zo ja, welke?

9 o

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

9 p

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja

Zo ja, welke label? D-label

Vaste lasten

10 a

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 263,52

Belastingjaar? 2026

10 b

Wat is de WOZ-waarde? 360000,00

Peiljaar? 1-1-2025

10 c

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 310,87

Belastingjaar? 2026

10 d

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? 416,00

Belastingjaar? 2026

10 e

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m³):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

Aantal:

10 f

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

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

Duur:

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?

10 h

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

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

Vragenlijst

ds.Berkhofweg 9

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

10 i

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

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties

11 a

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

Nee

Zo ja, welke?

Nadere Informatie

12 a

Overige zaken

Op de zolderverdieping is een deel van het kozijn van het uitzetraam onderhoud nodig.

Wij hebben de woning zelf niet bewoond, waardoor we eventuele gebreken mogelijk niet weten en hierbij dus ook niet kunnen vermelden.



WIJ GAAN VOOR EEN **TOP** **RESULTAAT**

Wij hebben de begeleiding bij de verkoop van onze woning als erg prettig ervaren. Het advies m.b.t. de vraagprijs was goed. De woning is mooi in beeld gebracht en we werden goed op de hoogte gehouden gedurende het verkoopproces.

(Geschreven op 26 maart 2025)

Het contact, meedenken, adviezen en uiteindelijk rond maken van deal verliepen uitstekend. De verkoop van de woning van mijn ouders was zo heel goed geregeld.

(Geschreven op 17 februari 2025)

Deskundig, goede begeleiding en kennis van de markt. Prettige en snelle afhandeling van alle zaken rondom de verkoop.

(Geschreven op 10 december 2024)

WOW! GEWELDIGE WONING!

De beste **hypotheek**

0572-371408 | info@tenbroeke.nl

Een uitgebreide **bezichtiging**

0572-371408 | makelaardij@tenbroeke.nl



Neem contact op!



Ten Broeke
makelaars & taxateurs

Gemiddelde
beoordeling:

9.2

HYPOTHEKEN

- ✓ Groot aanbod in geldverstrekkers
- ✓ Geen onverwachte, bijkomende kosten
- ✓ Onze adviseurs kijken verder dan uw hypotheek

VERZEKEREN

- ✓ Snelle schadeafwikkeling
- ✓ Altijd uitleg in begrijpelijke taal
- ✓ Uitstekend bereikbaar voor hulp bij schade



We zijn *onafhankelijk* en werken samen met *fijne partijen*



ALGEMENE INFORMATIE

WIJ HELPEN U GRAAG VERDER

Het kopen van een huis brengt veel vragen met zich mee. Dat is niet verwonderlijk want een huis koopt u niet iedere dag. Bovendien zijn er nogal wat aspecten waarvan u op de hoogte moet zijn zodat u weet waar uw rechten en plichten liggen. Wij proberen kort enkele zaken aan u te verduidelijken. Mocht u desondanks toch nog vragen hebben neemt u dan gerust contact met ons op.

Mede namens de verkoper(s) willen wij u bedanken voor de belangstelling die u getoond heeft voor deze woning. Wij horen graag wat u van deze woning vindt! Mocht u besluiten om verder te zoeken dan stellen wij het in elk geval op prijs als u uw reactie op de brochure wilt geven.

Toelichtingsclausule NEN2580

De in deze brochure genoemde maten zijn berekend op basis van de meetinstructie NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bezichtiging

Graag nodigen wij u uit om de woning te bezichtigen. Als u de woning heeft bezichtigd, verzoeken wij u vriendelijk binnen 5 dagen een reactie te geven op de woning. De verkoper heeft immers moeite gedaan om zijn huis zo goed mogelijk te presenteren en een bericht van u wordt dan zeer op prijs gesteld!

Onderhandelingen/biedingen

Bij het doen van een bieding zijn naast de prijs ook de voorwaarden waaronder de koop tot stand komt van belang. Hierbij moet u denken aan de oplevertermijn, mee te verkopen goederen en de ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financieringsvoorboud).

Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod afwijzen of direct accepteren en is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als verkoper middels een tegenvoorstel reageert. Het staat partijen vrij om op elk moment de onderhandeling af te breken.

De verkoper kan meerdere biedingen ontvangen en is gerechtigd om met een van hen tot overeenstemming te komen. Het is daarom raadzaam om een zo goed mogelijke bieding te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden.

Na de koop

Na de mondelinge overeenkomst worden de afspraken schriftelijk vastgelegd in de koopovereenkomst/koopakte. Hierin staat onder andere de koopprijs en koopcondities. Tenzij in deze brochure anders is vermeld, wordt een woning verkocht onder de conditie kosten koper. Dit betekent dat de aanvullende kosten voor rekening van de koper komen. Het betreft de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten voor inschrijving bij het kadaster.

Verder zijn de volgende zaken belangrijk:

Bankgarantie/waarborgsom

Een koper dient 10% van de koopsom als zekerheidstelling voor de verkoper te storten bij de notaris. Ook kan de financier van de koper een bankgarantie voor het hetzelfde bedrag afgeven.

Bedenktijd

De koper heeft de mogelijkheid om de koopakte te ontbinden binnen 3 dagen nadat hij/zij een kopie van de door alle partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

Financieringsvoorboud/ontbinding

In de koopovereenkomst zijn de voorbehouden vastgelegd. Daarna volgt er normaal gesproken een periode van 3 weken om aan de genoemde zaken in het voorbehoud te voldoen (bijvoorbeeld financiering). Indien dat niet is gelukt dan is er de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden.

Financiering

Zodra u de woning heeft gekocht kunt u offertes gaan aanvragen bij verschillende geldverstrekkers teneinde financiering zo spoedig mogelijk te realiseren. Voor uw financiering kunt u natuurlijk bij ons kantoor terecht. Onze Erkend Hypotheek-adviseurs zijn onafhankelijk, doen zaken met alle grote geldverstrekkers en bieden unieke arrangementen aan met gunstige voorwaarden en lage rentes.

Overdracht/transport

Voor de overdracht van uw nieuwe woning is het gebruikelijk dat de partijen eerst nog bij de woning gaan kijken of alles in orde is. Bij deze voor oplevering worden ook de meterstanden genoteerd. Na deze inspectie gaan partijen naar de notaris waar het ondertekenen van de leveringsakte en de sleuteloverdracht plaatsvindt. Ook de financiële afwikkeling tussen partijen wordt door de notaris verzorgd.

Verzekeringen

De koop van een woning luidt een nieuwe periode in. Dat is een uitgelezen moment om uw totale pakket aan verzekeringen goed te laten bekijken. Wij willen dit graag voor u regelen! Bel of mail voor een afspraak !



Ten Broeke
makelaars & taxateurs



BEZOEK ONS,
WIJ ADVISEREN U GRAAG

Ten Broeke makelaardij B.V.

Parallelstraat 1
8152 BD Lemelerveld

Tel: 0572-371408
makelaardij@tenbroeke.nl



WWW.TENBROEKE.NL

