



Ten Broeke
makelaars & taxateurs



Bulemansteeg 2

€ 569.000,- k.k. | LEMELE

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Super moderne vrijstaande schuurwoning
- ✓ Op 10 minuten loopafstand van de Lemelerberg!
- ✓ De woning is aan drie zijden vrij gelegen in een sfeervol en gemoedelijk dorp
- ✓ Op korte afstand van Ommen en het buurtdorp Lemelerveld
- ✓ Circa 30 minuten afstand van Zwolle en 40 minuten afstand van Deventer
- ✓ Volledig toekomstbestendig en energiezuinig

Bouwjaar 2021
Energie label A+ + + +



Aan de voet van de Lemelerberg, staat deze fantastische, moderne vrijstaande schuurwoning aan de Bulemansteeg 2 in Lemele. De woning combineert duurzaamheid, comfort, modern woonplezier en dat op een geweldige locatie!

De woning is vrij gelegen aan drie zijden, waardoor je geniet van een ruimtelijk gevoel, veel lichtinval en een prachtige verbinding met de omliggende natuur.

Lemele is een sfeervol en gemoedelijk dorp, prachtig gelegen aan de rand van de Lemelerberg. De Lemelerberg kenmerkt zich vanwege de afwisseling

aan heide, zandvlaktes en bossen. Wil je genieten van de prachtige, bosrijke omgeving, dan zijn er diverse wandel- en fietsroutes door het prachtige Overijsselse landschap. Denk hierbij aan het wandelnetwerk Vechtdal met het Pieterpad, het Vechtdalpad langs de uiterwaarden van de Vecht of het uitgebreide fietsnetwerk Vechtdal Overijssel.

De stad Ommen is op 8 kilometer afstand, hier kunt u terecht voor dagelijkse boodschappen en meer, zoals gezellige terrasjes en allerlei andere voorzieningen. Daarnaast is het dorp Lemelerveld op 6 kilometer afstand, hier kunt u eveneens terecht voor



alle dagelijkse boodschappen en een bibliotheek, drogist, kapper, boekhandel en horeca.

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.

De woning beschikt over een moderne open keuken, welke naadloos aansluit op de lichte en ruime woonkamer en vormt samen het hart van de woning. Voorzien van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, biedt deze woning levensloop-

bestendig wonen. Op de verdieping bevinden zich nog twee comfortabele slaapkamers, ideaal voor kinderen, gasten of als werkruimte.

De tuin rondom de woning biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Het geheel ligt op een perceel van 374 m² met natuur en voorzieningen binnen handbereik. Naast het perceel bevindt zich een fraai aangelegde, vergroende buitenbak voor enkele pony's. De natuurlijke inpassing zorgt ervoor dat dit naadloos aansluit bij het groene landschap.

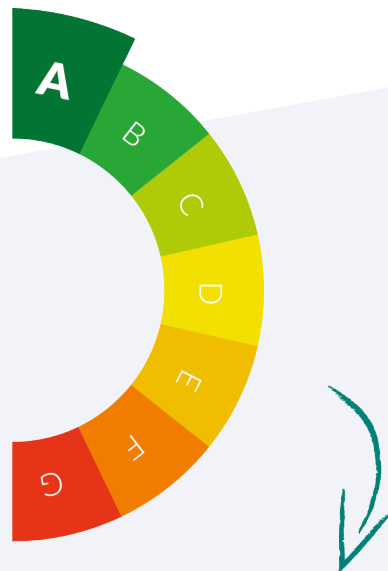


KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : Vrijstaande schuurwoning
- Bouwjaar : 2021
- Woonoppervlakte : 113 m²
- Perceeloppervlakte : 374 m²
- Inhoud : 430 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 3

Oriëntatie zijtuin





Isolatie

- Spouwmuren : Ja
- Vloerisolatie : Ja
- Muurisolatie : Ja
- Triple glas : Ja
- Dakisolatie : Ja

Energie

- Gasaansluiting : Gasloos
- Zonnepanelen : 20 panelen
- Warmtepomp : 2021

Energie label

Deze woning heeft energielabel A++++



INDELING:

Begane grond: entree/hal met toegang tot ruime woonkamer met veel lichtinval en schuifpui naar het terras; open keuken voorzien van moderne keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur; trapopgang naar de verdieping; vanuit de hal eveneens toegang tot moderne toiletruimte; meterkast; berging/technische ruimte en slaapkamer; badkamer voorzien van inloopdouche en wastafelmeubel.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot praktische bergruimte; twee ruime slaapkamers met dakraam die ook te gebruiken zijn als logeerkamer of

als ruimte om in te werken. Het is mogelijk om op deze verdieping een badkamer te realiseren, wat extra comfort en flexibiliteit biedt.

BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel A+ + + +.
- Kunststof kozijnen met HR+ + + isolatieglas.
- Warmtepomp (verwarmen en koelen).
- Vloerverwarming gehele woning.
- PVC vloer op de begane grond en 1e verdieping.
- 20 zonnepanelen.
- Laadpaal voor een elektrische auto.
- Houten berging voor fietsen en tuingereedschap.





*Door de grote schuifpui heeft
deze woning veel lichtinval!*









*Op de begane grond bevindt
zich deze slaapkamer met
moderne badkamer*







*In de hal op de begane grond
bevindt zich het toilet*





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





*De overloop op de eerste
verdieping*







*De tuin rondom de de
woning biedt volop
ruimte om te
genieten van het
buitenleven*





Heeft u vragen?

Bel ons: 0572-371408

Mail ons: makelaardij@tenbroeke.nl



Gerben ten Broeke

Beëdigd makelaar/taxateur RMT
06-50671834



Linda Smeenk

Beëdigd makelaar/taxateur RMT
06-49835279

Het naastgelegen perceel is een verzorgde weide voor enkele pony's, welke in het voorjaar en de zomer natuurlijk groen is en in de herfst mooie herfstkleuren vertoont.





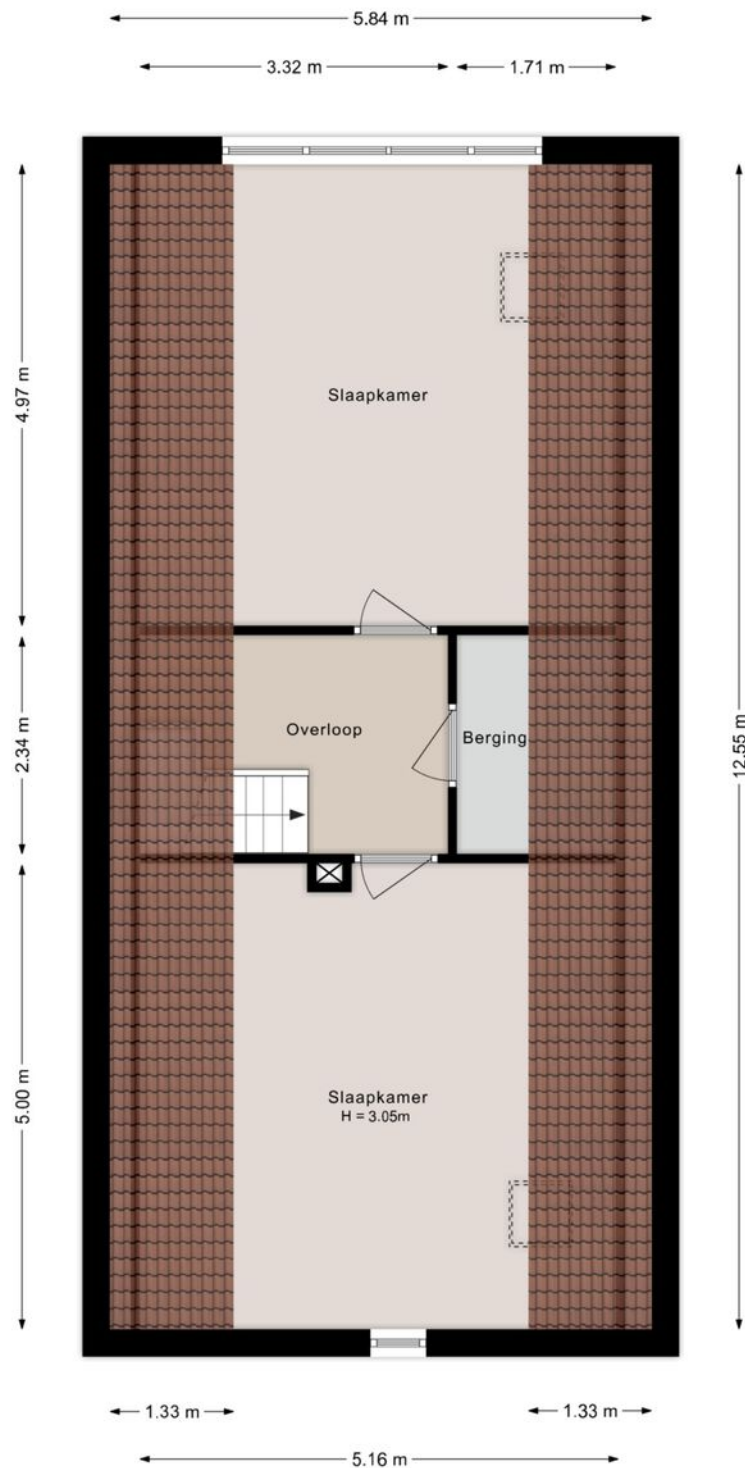
Begane Grond

PLATTEGROND

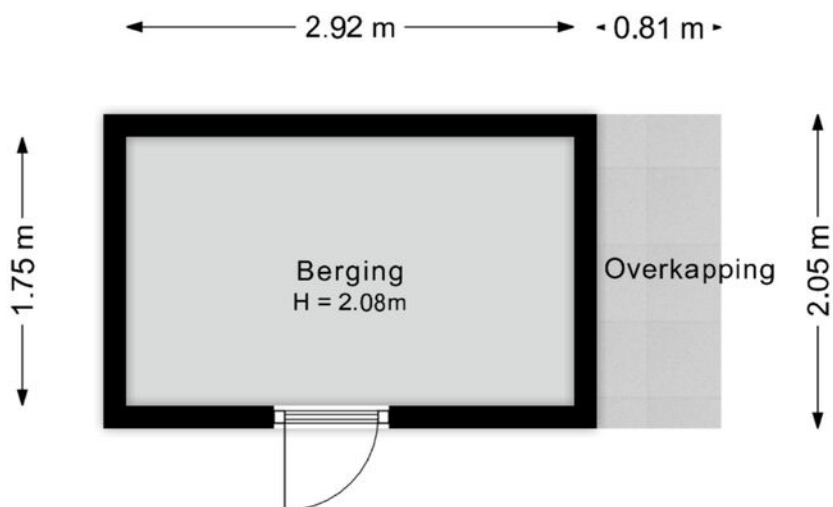


Eerste Verdieping

PLATTEGROND



Berging PLATTEGROND



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

OVER LEMELE

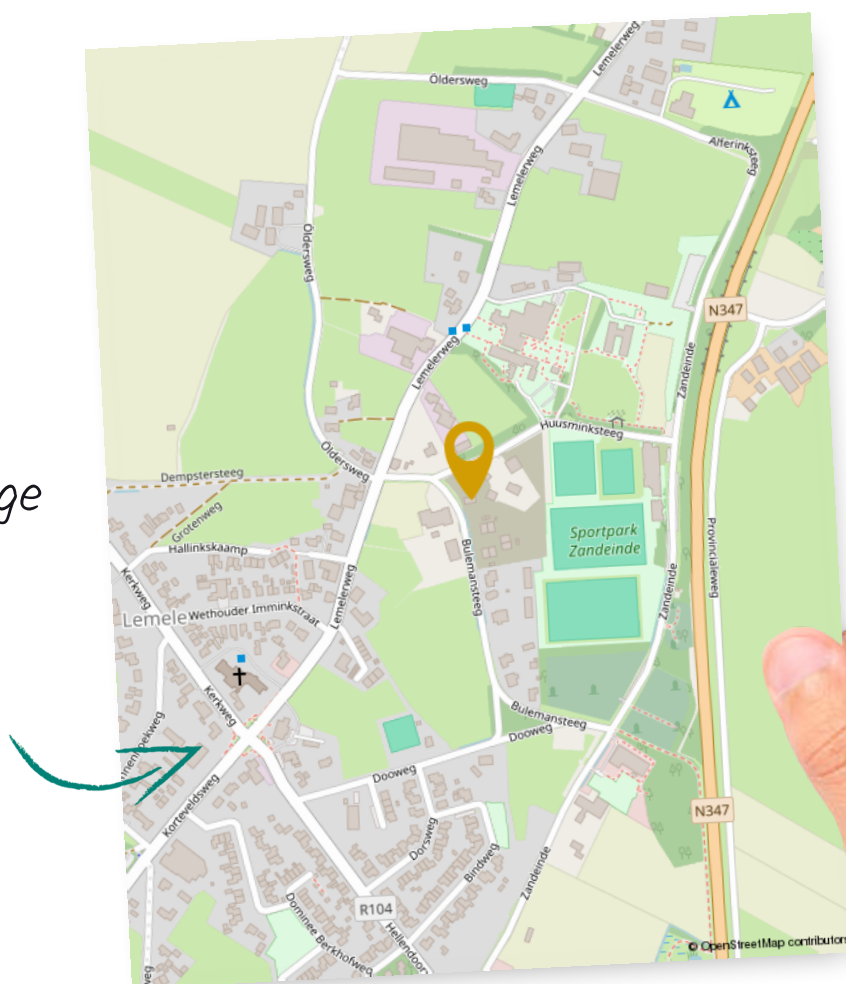
Lemele is een dorp in de gemeente Ommen, gelegen aan de voet van de Lemelerberg. Lemele is een van de vijf woonkernen in de gemeente Ommen, het Overijsselse Vechtdal.

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, natuurrijk 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.

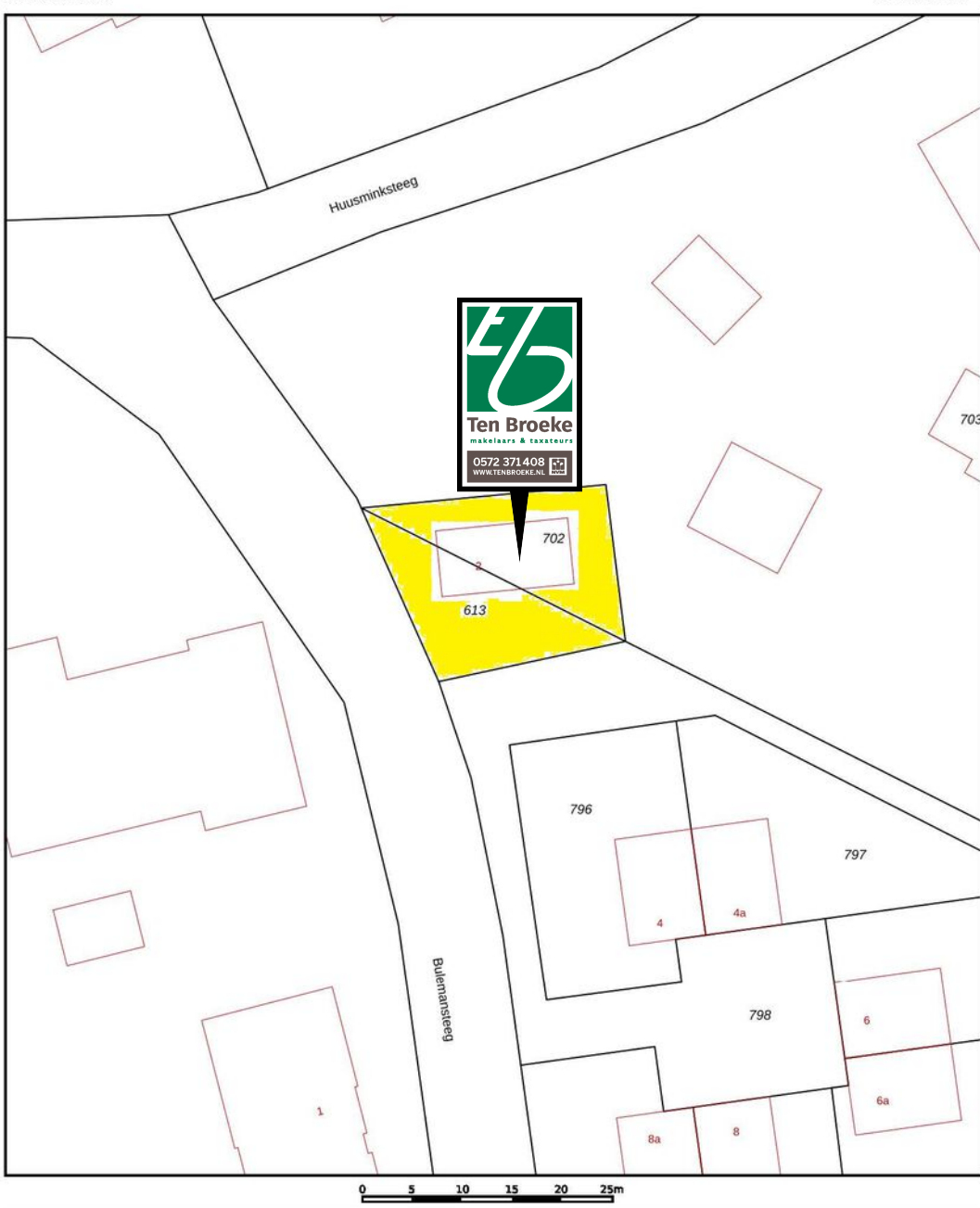
Een prachtige locatie in Lemele



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Ambt-Ommen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		S
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel		613
—	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten 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

Bulemansteeg 2

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Verosol binnenzonnewering (4 stuks) in woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer begane grond en bovenverdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast bevat 1 vriesvak	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Bulemansteeg 2

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Mechanische ventilatie	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

Bulemansteeg 2

Blijft
achter

Gaat mee

Ter
overname

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

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?

Bijzonderheden I 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.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden I 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.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 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:

Bijzonderheden I E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden I F.

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

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)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden I G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden I H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 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

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

Nee

Bijzonderheden 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:

Bijzonderheden I K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Bijzonderheden 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?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders
gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden I 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 erfdiensbaarheden,
recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden I N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de
waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden I O.

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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden I P.

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

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?

Bijzonderheden I Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden I 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.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden I S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Als 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?

Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

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

Gevels 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: De woning is gebouwd in 2021. De woning heeft schuine daken en geen plat dak.

Het dak van de gehele woning is geïsoleerd (SlimFix IsoBouw dakpanelen).

Overige daken: De schuur (fietsen en tuingereedschap) is van hout gemaakt en heeft een plat dak dat niet geïsoleerd is.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

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

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

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

Dak(en) 3 E.

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Woning: alle daken van de woning zijn geïsoleerd (Slim Fix IsoBouw) - zie energielabel A+ + + + Het dak van de schuur (fietsen en tuingereedschap) is niet geïsoleerd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Alle daken van de woning zijn geïsoleerd (zie energielabel A+ + + +) Alleen het dak van de schuur (fietsen en tuingereedschap) is niet geïsoleerd.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Dak(en) 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? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Kunststof
--	-----------

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	NVT want zijn kunststofkozijnen
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

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+++ isolatieglas

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) 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?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Zo ja, waar?

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

2021.

De begane grondvloer is uitgevoerd als een geïsoleerde ribcassette en is voorzien van een geïsoleerd vloerluis. De bovenzijde van de begane vloer is afgewerkt met een cementdekvloer incl kunstvezel.

De verdiepingsvloer is uitgevoerd in een betonnen kanaalplaatvloer. De bovenzijde van de verdiepingsvloer is afgewerkt met een cementdekvloer.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 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?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Combi warmtepomp (omkeerbare warmtepomp)
Bron: buitenlucht (Volledig elektrisch)
Toestel: Mitsubishi Electric (Alklima) Ecodan Cylinderunit 7,5 kW PUHZ-SW75YAA + E (H/R)ST20D (200 liter boiler)
Koeling : koudecompressie koelmachine

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Mitsubishi Electric (Alklima) Ecodan Cylinderunit 7,5 kW PUHZ-SW75YAA + E (H/R)ST20D (200 liter boiler)

Type(nummer) van de installatie(s): Mitsubishi Electric (Alklima) Ecodan Cylinderunit 7,5 kW PUHZ-SW75YAA + E (H/R)ST20D (200 liter boiler)

Installatiedatum van de installatie(s): 2021

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2024
in april 2025 laten wij weer onderhoud plegen

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Schlepers Installatietechniek
Dammaten 22
7472 DJ Goor

Installaties 7 B.

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

Nee

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Zo ja, welke?

Nee

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Zo ja, waar en welke?

Nee

Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

Nee

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

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

Elektrisch:

Ja

Nee

warm water:

overig, namelijk

Ja

-

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

-

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Gehele woning (begane grond en eerste verdieping)

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

-

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Zo ja, welke?

Nee

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	20
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	350 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	URECO 350 Wp
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	ShinePhone
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2021 Schlepers
Installateur:	Schlepers Installatietechniek Dammaten 22 7472 DJ Goor
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2022 : 8703 kWh 2023 : 7670 kWh 2024 : 7335 kWh
Aantal kWh:	2022 : 8703 kWh 2023 : 7670 kWh 2024 : 7335 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Onbekend
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	nvt

Installaties 7 J.

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	Op de parkeerplaats voor het huis
Blijft deze achter?	Ja

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	2024 In april 2025 laten wij het systeem weer onderhouden
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2021

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	

Installaties 7 O.

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2021

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2021
----------------------------------	------

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
--	----

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Sanitair, riolering en keuken 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?	

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2021
---	------

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2021
---	------

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? Kraan is uit 2021 en functioneert goed

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 2021

Diversen 9 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.) Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is 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) Nee

Diversen 9 F.

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

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

Nee

Diversen 9 G.

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

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 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?

Nee

Diversen 9 J.

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

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

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 Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Schuur voor fietsen en tuingereedschap

Zo ja, in welk jaartal?

2024

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Wemekamp

Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

A + + + +

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

352

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

458000

Peiljaar?

2024

Vaste lasten 10 C.

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	257
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten I0 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	409
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten I0 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	16
Stadsverwarming:	0
Anders:	nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	0
Elektriciteit hoog (kWh):	-
Elektriciteit laag (kWh):	-
Elektriciteit totaal (kWh):	6800 (inclusief verbruik laadpaal)
Water (m³):	56
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

Vaste lasten I0 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	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 contact op met de betreffende leverancier.

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

Vragenlijst

Bulemansteeg 2

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

Vaste lasten 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
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	

Vaste lasten 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? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	Schlepers onderhoud Electra, zonnepanelen, warmtepomp, dakgoten, infiltratiekragen in de tuin

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	-
---	---



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)

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)

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

