KNOL
MAKELAARDIJ



TE KOOP

Sparrenlaan 13
Hattem

Alsjeblieft,
de brochure

Veel lees- en kijkplezier toegewenst in deze brochure. In deze brochure vind je onder andere:

- Fotoreportage met informatie
- Plattegronden
- Kadastrale kaart
- Lijst van roerende zaken
- Vragenlijst
- Belangrijke informatie
- Begrippen verklaard
- Over Knol Makelaardij



Charmante én verrassend ruime tweekapper met grote woonkamer van maar liefs 47 m²! Bovendien ligt deze woning op een rustige locatie en woon je aan de voorzijde opvallend vrij. Bij de bouw rond 1920 lag voor de woning nog een spoorlijn, maar die is inmiddels verdwenen. Nu woon je hier tegenover een groenstrook met daarachter het fietspad tussen Hattem en Wapenveld. Sparrenlaan 13 is gelegen op een perceel van 263 m², je hebt een fijne zijtuin op het zuiden en een achtertuin op het westen.

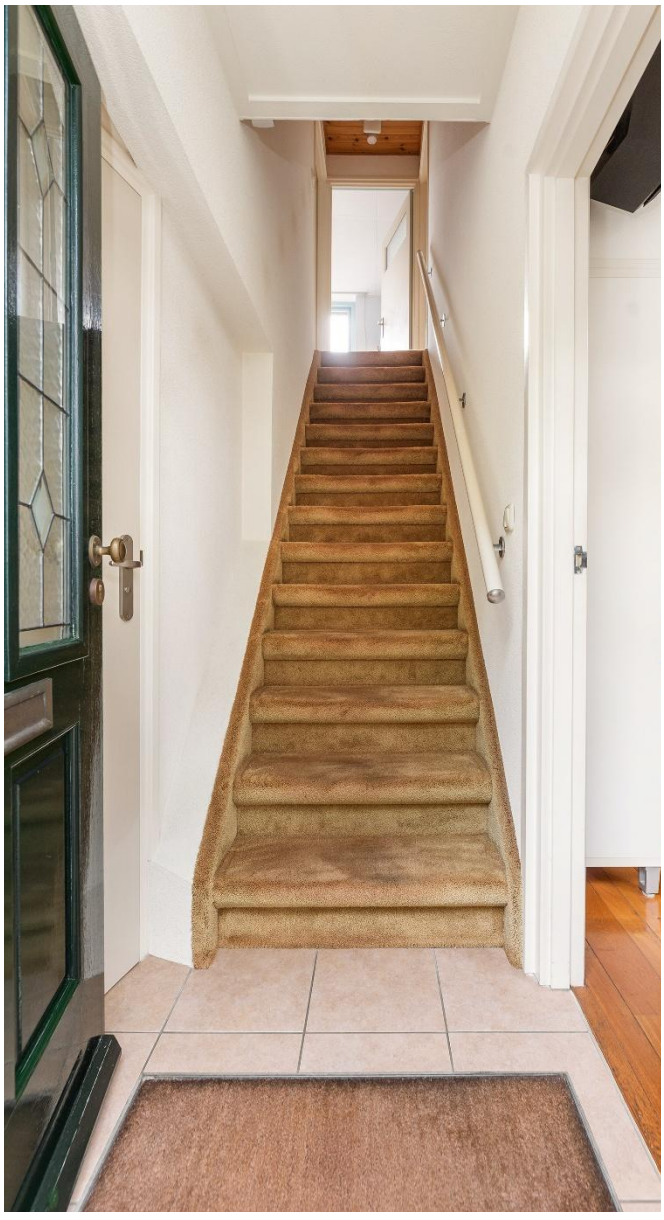
Deze bijzondere tweekapper ligt in een mooie, groene woonomgeving dichtbij de sportvelden en een supermarkt. De bossen met prachtige fiets- en wandelmogelijkheden liggen op een steenworp afstand.

Kenmerken

Woningtype	Twee-onder-een-kapwoning
Inhoud	480 m³
Woonoppervlakte	134 m²
Perceeloppervlakte	263 m²
Bouwjaar	1920 / 1990
Tuin	Westen
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	Intergas 2020
Energielabel	C







Begane grond

Entree, badkamer met vloerverwarming, hangcloset, urinoir, dubbele wastafel en ruime inloopdouche, Z-vormige woonkamer met veel ramen en twee zithoeken, praktische verdiepte trapkast, strakke hoekkeuken voorzien van koelkast, combi-oven, 5-pitsgaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, elektrische boiler en vloerverwarming, deur naar de zijtuin, bijkeuken met deur naar de achtertuin en doorgang naar de ruime stenen berging (ca. 14 m²) met wasmachine-aansluiting, cv-ketel (2020) en deur naar de achtertuin.















































Verdiepingen

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers (ca. 9½, 16 en 19 m²), waarvan één voorzien van fonteintje, één van een wastafel en één van een badkamermeubel, ruime overloop met werkplek.

2e verdieping: via vlizotrap bereikbare bergzolder.














PAW
PATROL


PAW
PATROL



Buiten / algemeen

De combinatie van de zijtuin op het zuiden én de achtertuin op het westen zorgen ervoor dat je op zomerse dagen heerlijk lang van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en voorzien van gazon, borders en een groot terras. Mocht je een eigen oprit willen, dan is dat eventueel eenvoudig te realiseren.

Sparrenlaan 13 in Hattem is oorspronkelijk gebouwd medio 1920. In 1990 is de woning aan de linkerzijde uitgebouwd waardoor de begane grond en de eerste verdieping flink groter zijn geworden. De aanbouw is volledig geïsoleerd en de oorspronkelijke woning is voorzien van dakisolatie en dubbel glas. Daarnaast zijn er 20 zonnepanelen geplaatst. De woning heeft een energielabel C.





















Plattegrond
begane grond



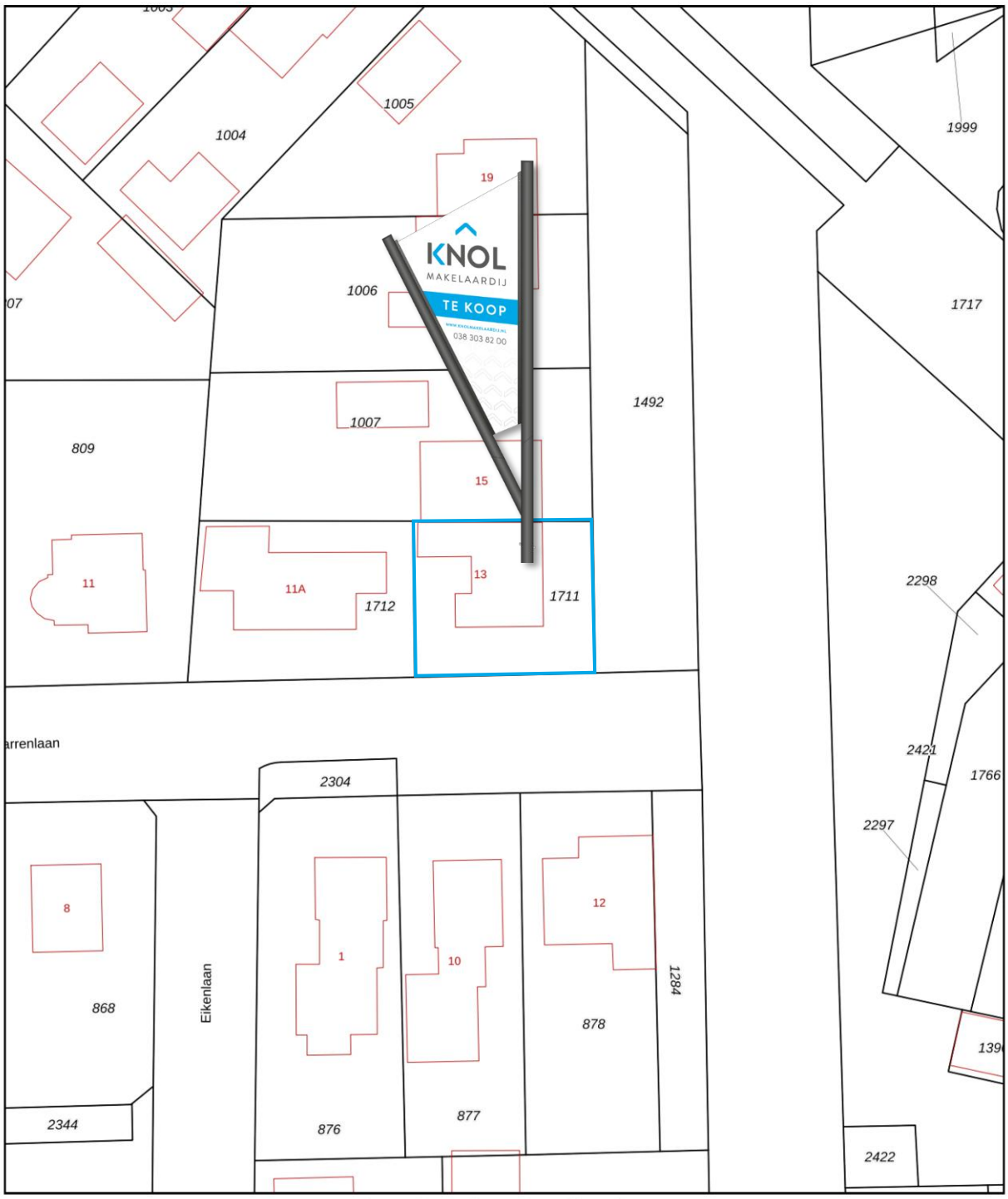
Plattegrond
1e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sparrenlaan 13



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hattem
Sectie	B
Perceel	1711

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.

kadaster

Lijst
van zaken

Adres te verkopen woning: **Sparrenlaan 13, 8051 BB Hattem**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**	**N.v.t.**
Woning *Interieur*				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Witte kasten woonkamer (gratis)	☐	☐	☒	☐
– Stellage bijkeuken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– urinoir	☒	☐	☐	☐
– Zeepdispenser	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
– Zonwering Velux dakraam	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
container behuizing	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– Niet van toepassing				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Vragenlijst bij verkoop woning

Adres te verkopen woning: **Sparrenlaan 13, 8051 BB Hattem**

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

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : Heg zijkant woning staat op gemeentegrond, grens loopt ter hoogte van pruimenboompjes. Heg is 15 jaar geleden door gemeente gepland na grondwerkzaamheden.

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

e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee

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

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure 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

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

m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee

n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

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

q Is de woning onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

s Hoe gebruikt u de woning nu? : Woning

2. Gevels

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Hoek aan de voorzijde – pleisterlaag heeft aandacht nodig.

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Lichte scheuren zichtbaar in pleisterlaag rondom het huis.

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ gedeeltelijk ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : De oorspronkelijke woning heeft geen spouwisolatie. De aanbouw is in 1990 wel voorzien van spouwisolatie. Niet bekend met welk materiaal.

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? : Oude deel niet, nieuwe deel wel.

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : 2013

Overige daken: : 1984 / 1990

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Na opnieuw aansmeren nokvorsten ca. 2 jaar geleden was probleem voorbij.

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

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : 1990, onbekend welk materiaal

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

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Hardhout

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2015 en daarna plaatselijk bijgewerkt door bewoner

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : schildersbedrijf Brem te Hattem

c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? : Verschillende soorten dubbel glas.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : Buitendeur en bovenraam bijkeuken

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

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

Zo ja, waar? : Achter de piano

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

d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ ja ☒ nee

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

f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : 1984 tempex en 1990 tempex

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? : Vloer badkamer en het gedeelte rond de bijkeuken

6. Fundering, kruipruimte en kelder

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

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : CV en een keukenboiler

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

Merk van de installatie(s): : CV Intergas

Type(nummer) van de installatie(s): : HRe 36/30 ketel CW 5

Installatiedatum van de installatie(s): : 2020

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 02-03-2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Koller te Hattem

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee

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

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

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

f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : Badkamer

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Keuken

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

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 20

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 245 Wp

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : Astronergy 245 WP

	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?		☒ ja ☐ nee
	Zo ja, welke?	: Felix Solar Log	
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	: 2013	
	Installateur:	: Koller te Hattem	
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?		☐ ja ☒ nee
	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	: 2025	
	Aantal kWh:	: 3300 kW	
	Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	: Niet meer van toepassing	
	Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?		☒ ja ☐ nee
	Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?		☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
i	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	: Niet van toepassing	
j	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	: Niet van toepassing	
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?		☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
k	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?		☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	: Meterkast verplaatst naar kelder in 2005	
	Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?		☐ ja ☒ nee
l	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?		☐ ja ☒ nee
m	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?		☒ ja ☐ nee
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?		☒ ja ☐ nee
	Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	: Niet van toepassing	
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	: 2005	
n	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?		☐ ja ☒ nee
o	Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?		☒ ja ☐ nee
	Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	: 4 jaar	

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 2005

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

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

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2012

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : Combi oven 2012
Koelkast 2023
Vaatwasser 2024
Afzuigkap 2012

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1920

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☐ 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? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☐ ja ☒ nee

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : 1982 opknappen huis
1984 nieuw dak en achtermuur optrekken
1990 3 meter aanbouw

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Beverwijk
Wiesenberg
Mulder

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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? : C

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 650,-

Belastingjaar? : 2025

b Wat is de WOZ-waarde? € 463.000,-

Peiljaar? : 2026

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 382,-

Belastingjaar? : 2025

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 495,-

Belastingjaar? : 2026

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas en elektra: € 200,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 873

Elektriciteit totaal (kWh): 409

Water (m3): 70

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? N.v.t.

Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

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

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? : Onderhoud cv-ketel bij Koller te Hattem

12. Nadere informatie

a Overige zaken : Geen bijzonderheden.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:
Handtekening:	Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:	Knol Makelaardij
Adresgegevens:	Dorpsweg 20, 8051 XV Hattem
Telefoonnummer:	038-3038200
E-mailadres:	info@knolmakelaardij.nl

Belangrijke informatie kopen en verkopen

Wij hopen jou door deze brochure een goed beeld te geven van het door ons te koop aangeboden object. Wil je een woning koper die te koop wordt aangeboden via bemiddeling door Knol Makelaardij, dan zijn onderstaande voorwaarden van toepassing.

De verstrekte informatie

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Wij kunnen echter geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze informatie. De informatie moet gezien worden als vrijblijvende aanbieding met uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het woonoppervlak zoals vermeld in de verkoopuitingen wordt berekend volgens de branchbrede meetinstructie. Dit gebeurt zo zorgvuldig mogelijk. Je kunt echter aan de maten geen rechten ontlenen.

Meldingsplicht verkoper

Op grond van de wettelijke meldingsplicht van verkoper vragen wij de verkoper te melden wat voor jou als koper van belang kan zijn. Deze meldingen worden vastgelegd in een vragenlijst welke onderdeel is van deze brochure en ook toegevoegd wordt aan de koopakte. Op basis van deze informatie en wat zichtbaar is informeren wij je zo volledig mogelijk. Wij doen echter geen nader onderzoek naar zaken als vervuiling, ondergrondse tanks, toegepaste materialen of verbouw- of bestemmingsplanmogelijkheden. In dit kader wijzen wij je op de onderzoekplicht van koper.

Onderzoekplicht koper

De wettelijke onderzoekplicht van koper geeft aan dat de koper de verplichting heeft te beoordelen of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat koper voor ogen heeft. Het verdient aanbeveling om een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakelen van een deskundige komen de eventueel nadelige gevolgen hiervan volledig voor rekening van koper.

Asbest

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar of niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Indien verkoper op de hoogte is van de aanwezigheid van asbest, dan dient verkoper dat kenbaar te maken en dit zal in de koopovereenkomst vermeld worden.

Verklaring verkoper/aansprakelijkheid makelaar

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat de informatielijst is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.

Onderhandeling

Het is verstandig vooraf met ons contact op te nemen of jouw eigen makelaar in te schakelen wanneer je een bod wenst te doen. In jouw bod dien je alle voor jou belangrijke voorwaarden op te nemen. Deze voorwaarden dienen in de onderhandeling besproken te worden en er dient overeenstemming tussen partijen over deze voorwaarden te zijn. Deze voorwaarden worden in de koopovereenkomst vastgelegd. Je bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper een tegenbod heeft gedaan. Het feit dat er een onderhandeling loopt, betekent niet dat andere gegadigden geen bod mogen uitbrengen.

Ontbindende voorwaarden

Bij het uitbrengen van jouw bod, kun je ook ontbindende voorwaarden opnemen, zoals het verkrijgen van een financiering. De koop kan dan ontbonden worden indien er binnen de overeengekomen termijn niet voldaan is aan uw voorwaarde. Over deze voorwaarden dient overeenstemming te zijn bereikt en zij dienen in de koopovereenkomst te worden opgenomen.

Koopakte en drie dagen bedenktijd

De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond stellen wij deze op en ontvang je een concept. Bij deze koopovereenkomst voegen wij alle relevante stukken om jou zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopovereenkomst op ons kantoor uitgebreid met u besproken voor ondertekening. Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, VastgoedPro, VBO makelaar, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat je als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris.
Daarnaast wordt er in de koopovereenkomst opgenomen, dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is.
In de koopakte is opgenomen dat je als particuliere koper 3 dagen bedenktijd heeft. Je kunt de koop binnen deze 3 dagen ontbinden. De bedenktijd start om 0.00 uur op de dag na het tekenen van de koopakte en het ontvangen van een kopie van de door beide partijen getekende akte. De bedenktijd eindigt om 24.00 uur op de derde dag. Is dit een zaterdag, zondag of erkende feestdag dan wordt deze met één dag verlengd. Vallen er twee weekenddagen of feestdagen in de bedenktijd dan wordt deze met één dag verlengd.

Notariskeuze

De keuze voor een notaris is, indien niet anders vermeld, voor de koper. Kiest de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand en besluit verkoper hierdoor per volmacht te tekenen, dan zijn de kosten van deze volmacht voor de koper en kunnen wij als makelaar helaas niet bij de overdracht bij de notaris aanwezig zijn. Wanneer de door koper gekozen notaris meer dan € 275,00 incl. BTW aan doorhalingskosten per hypotheek voor verkoper in rekening brengt, zijn de meerkosten boven dit bedrag voor koper.

Financiering

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn, ook als je met NHG wilt financieren. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van 100% van de marktwaarde van de woning tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom. Je hebt echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor jou de beste condities en voorwaarden heeft. Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich voldoende heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan en er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekkende instellingen met vermelding van de reden van afwijzing te overleggen.

Bankgarantie / waarborgsom

In de koopakte wordt de gebruikelijke bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10% van de overeengekomen koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient door de notaris ontvangen te zijn op de in de koopovereenkomst vastgelegde datum.

Toestemming aan notaris inzake AVG

Partijen verlenen de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorsturen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Toestemming verstrekken stukken aan taxateur inzake AVG

De verkoopmakelaar wordt door partijen gemachtigd om de relevante stukken en gegevens omtrent het verkochte, zoals deze koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te sturen aan de taxateur die in opdracht van koper, het verkochte zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen, zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Identificatieplicht

De makelaar is wettelijk verplicht jou als verkopers of koper te identificeren. Wij vragen jou ons een geldige ID-bewijs te tonen en maken een kopie met de ID app van de overheid. Daarnaast kun jij je eventueel online via Vidua rechtsgeldig identificeren.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor in beginsel iedere woning in Nederland. Verkoper is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

Feitelijke levering

De sleuteloverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport plaatsvindt zal er een inspectie plaatsvinden in het verkochte. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft de koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn, zoals deze in de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met verkoper(s) en koper(s), worden opgenomen. Let op: de nieuwe woning dient op de dag van de eigendomsoverdracht verzekerd te zijn door koper met ten minste branddekking.

Begrippen voor jou verklaard

Wanneer je een huis wilt gaan kopen, krijg je te maken met veel begrippen waar je mogelijk nog niet zo vaak van gehoord heeft. Hierbij vindt je een overzicht van de meeste begrippen met een duidelijke uitleg.

Bankgarantie
Een garantie van een Nederlandse bank dat de koper zijn verplichtingen uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

Bedenktijd
Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. De bedenktijd gaat in nadat de koper en de verkoper de koopakte hebben ondertekend en de koper (een kopie van) de akte heeft ontvangen.

Bestemmingsplan
Een door de gemeenteraad vastgesteld inrichtingsprogramma voor een bepaald gebied. Hierin staat onder andere welke bestemming een bepaald perceel heeft en eventueel hoe bepaalde grond en de opstallen die erop staan moeten worden gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften en een toelichting. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming een perceel heeft. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit, enzovoort. Een handige website waar de meeste bestemmingsplannen te raadplegen zijn, is www.omgevingswet.overheid.nl

Bod
Het bedrag dat door een partij wordt geboden op een pand. Dit kan gekoppeld zijn aan ontbindende voorwaarden, een opleveringsdatum en eventuele over te nemen roerende zaken.

Erfpacht
Het recht om de onroerende zaak van iemand anders (bijvoorbeeld de gemeente) te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

Eigenwoningforfait
Het bedrag dat je als eigenaar van een woning in uw belastingaangifte bij uw inkomen moet optellen (een vast percentage van de WOZ-waarde).

Hypotheekakte
In dit document staan alle afspraken over de hypotheek tussen de koper en de financieringsinstelling. Het wordt uiteindelijk door de notaris aangeboden aan het Kadaster en in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

Kadaster
Een instantie die openbare registers beheert. Het Kadaster geeft onder andere informatie over: het grondoppervlak, of er een bevel tot bodemsanering is, of een pand op de monumentenlijst staat, wie de eigenaar is en welk kadastraal nummer het heeft.

Koopovereenkomst of koopakte
In dit document worden de afspraken vastgelegd die verkoper en koper hebben gemaakt over de koop.

Kosten koper
Hieronder worden de volgende kosten verstaan:
- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen hier niet onder.

Levering
De levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet (door het tekenen van de akte van levering bij de notaris). De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
Een waarborgfonds dat borg staat wanneer de geldlener de rente en aflossing van zijn hypothecaire geldlening niet meer betaalt. Je kan een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt jou in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het krijgen van een financiering met NHG is een koopsomgrens vastgesteld. Boven deze koopsom kun je geen financiering met NHG verkrijgen. Kijk voor meer informatie op www.nhg.nl.

Ontbindende voorwaarden
Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Optie
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:
- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

Onder bod zijn
De toezegging van de verkopende makelaar aan een bieder om geen transacties met andere geïnteresseerden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere geïnteresseerden blijven wel mogelijk.

Overdrachtsbelasting
Een belasting die wordt geheven ten laste van de koper van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een huis). Momenteel bedraagt deze 2% van de waarde van de verkochte woning, maar er zijn uitzonderingen mogelijk.

Recht van overpad
Het recht (erfdienstbaarheid) dat de eigenaar van een stuk grond heeft om over de grond van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit toe te staan en het pad in stand te houden. Dit recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij de verkoop in stand.

Roerende goederen
Dit zijn zaken die niet aan de onroerende zaak zijn verbonden en die de koper mogelijk kan overnemen van de verkoper, al dan niet tegen een vergoeding.

Taxatie
Het uitbrengen van een waardeoordeel in een professionele taxatiedienst over bijvoorbeeld een pand door een daartoe bevoegd persoon, zoals uw NVM-makelaar. Bijvoorbeeld bij verkoop of verbouwing van een woning, voor de aanvraag van een hypotheek of in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Transport
De juridische eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit noemen wij ook wel ‘overdracht’.

Vereniging van Eigenaars
De vereniging van alle mede-eigenaren van een appartementengebouw. Hiervan ben je volgens de wet automatisch lid als je eigenaar bent van een appartementsrecht in het gebouw. De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel jij als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

Vrij op naam (v.o.n.)
Dit houdt in dat er voor de koper geen bijkomende kosten zijn om de woning op zijn naam te krijgen. Eventuele hypotheekkosten en de kosten van een aankoopmakelaar blijven wel voor rekening van de koper.

Waarborgsom
Een bedrag dat gestort wordt door de koper (meestal bij de notaris) als zekerheid dat hij aan zijn betalingsverplichtingen zal voldoen.

Zoekopdracht
Een opdracht tot het begeleiden bij het zoeken en kopen van een huis. Hiervoor mag de makelaar een courtage rekenen. Welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen, hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.

Aangenaam kennis te maken!

Deze brochure wordt je aangeboden door Knol Makelaardij.

Jan-Willem Knol, makelaar en eigenaar, is het gezicht van Knol Makelaardij. In het voorjaar van 2022 is hij zijn eigen makelaarskantoor gestart aan de Dorpsweg 20 in Hattem.

Een huis verkopen of kopen zijn één van de grootste beslissingen in een mensenleven. Daarom vindt Jan-Willem zorgvuldigheid en kwaliteit ontzettend belangrijk. Dat is dan ook de reden waarom Knol Makelaardij is aangesloten bij de NVM.

Heb je vragen? Wij helpen je graag. Kunnen wij onze dienstverlening verbeteren? Laat het ons alsjeblieft weten. Kunnen wij jou ergens mee helpen? Wij zijn je heel graag van dienst!



KNOL
MAKELAARDIJ

VERKOOP • AANKOOP • TAXATIE • VERHUUR

Dorpsweg 20, 8051 XV Hattem
T 038 303 82 00
E info@knolmakelaardij.nl

WWW.KNOLMAKELAARDIJ.NL