



Emst, Weteringdijk 77





Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.







Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



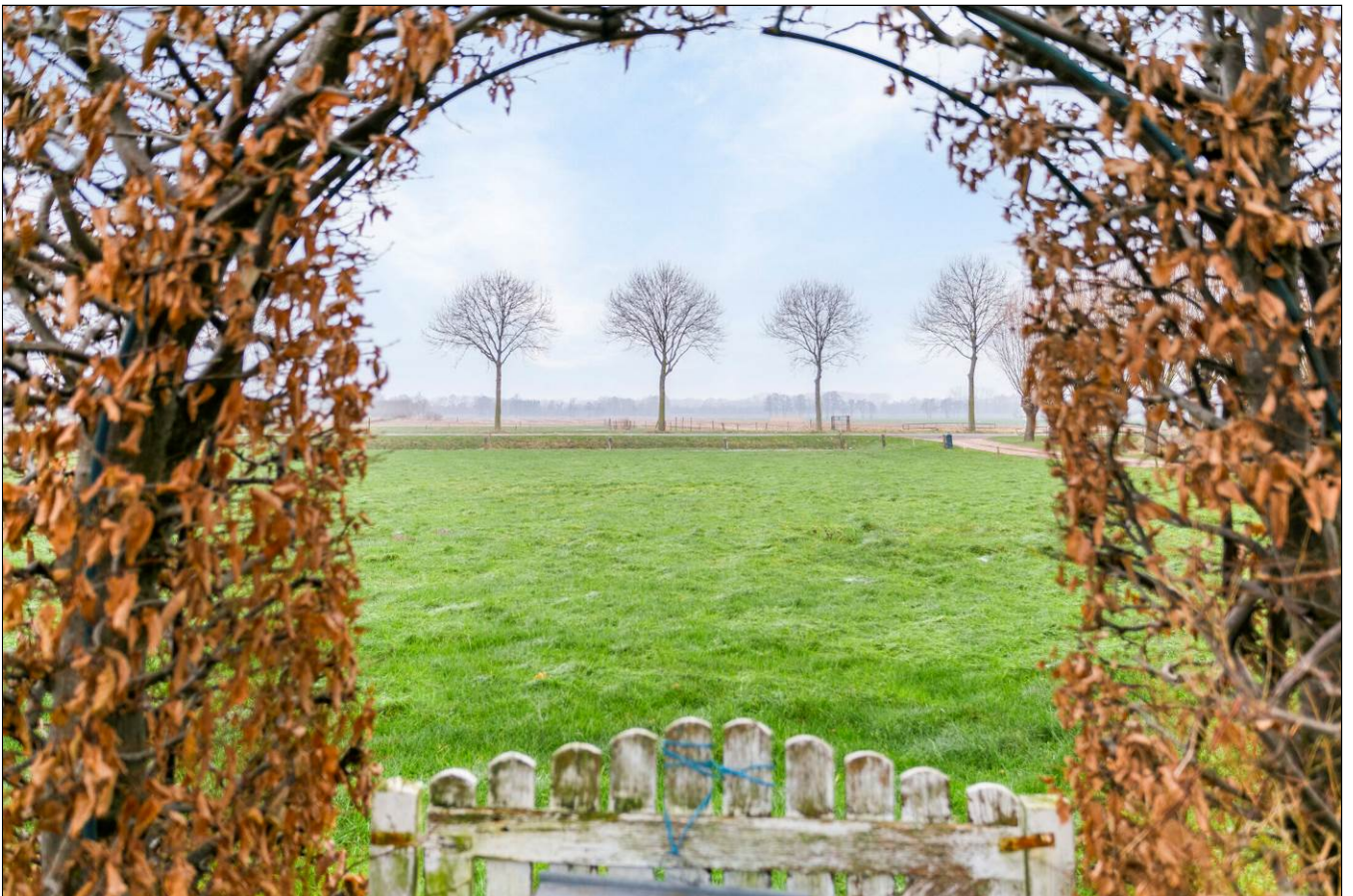




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.













Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.











Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





# Satellietopname



## Weteringdijk 77

Gelegen op een van de mooiste locaties aan de Weteringdijk in Emst, ligt deze fraaie en ruime woonboerderij. De woning heeft een woonoppervlakte van 134m<sup>2</sup> en bevindt zich op een ruim perceel met een oppervlakte van 7062m<sup>2</sup>. De woning en het aangrenzend kookhuis is in 1992 helemaal opnieuw gebouwd, met nieuw rieten dak en behoud van de oorspronkelijke gebinten en dakconstructie. De woning is volledig geïsoleerd, heeft energielabel B, en is omgeven door een fraaie landelijke tuin met veel privacy en een prachtig weids uitzicht.

### Indeling

De woning is levensloopbestendig en bestaat uit vijf kamers waarvan 2 slaapkamers, badkamer en een apart toilet op de begane grond. De woning telt in totaal vier slaapkamers.

Begane grond: entree/hal, Ruime woonkamer met haard, veel lichtinval en prachtig uitzicht over de weilanden, lichte woonkeuken met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken, ruime badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel. Separaat toilet. Tussenhal naar het voormalig bakhuis met twee slaap/werkkamers en een vlizotrap naar een ruime bergzolder.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop met bergruimte en opstelling cv-ketel, twee ruime slaapkamers.

### Wetenswaardigheden

- o Gedeeltelijk nieuw rieten dak in 2014
- o Lage energierekening, Energielabel B
- o overal dubbel glas
- o Rondom landelijke tuin met vijver en rietgedekt Prieel
- o Grote leefkeuken
- o Glasvezel, satelliet- en riolering aansluiting
- o grote garage/werkplaats met 2 kanteldeuren
- o installatie van nieuwe C5 Remeha cv-ketel uit 2019 en nieuwemeterkast met 3 fase aansluiting

### Buurt

Aan de Weteringdijk geniet u van de rust en de ruimte om u heen. Toch bent u door het 'noaberschap' nooit echt alleen. De Weteringdijk leidt u enerzijds binnen 5 minuten naar de sfeervolle dorpen Oene, Emst, Epe en Vaassen, waar u al uw dagelijkse boodschappen vindt, en anderzijds naar de snelweg A50 waar Apeldoorn, Deventer en Zwolle op ca. 20 minuten rijden zijn te bereiken.

### In en om Emst

Emst is een klein dorp gelegen tussen Apeldoorn en Zwolle. Het gebied rondom Emst is cultuurhistorisch beschermd, met uitgestrekte bossen en vele fiets- en ruitersporen om daarvan te kunnen genieten. Het is een geliefd dorp dat valt onder de gemeente Epe. Ook dorp Epe is dus dichtbij, met een mooi, groot centrum en veel winkels. Het ligt op de Veluwe en heeft veel natuur en recreatiemogelijkheden. Recreatieplannen Kievitsveld en Heerde strand en natuurgebied de Rende klippen zijn ook dichtbij. Kortom, u woont hier op een geweldige plek!

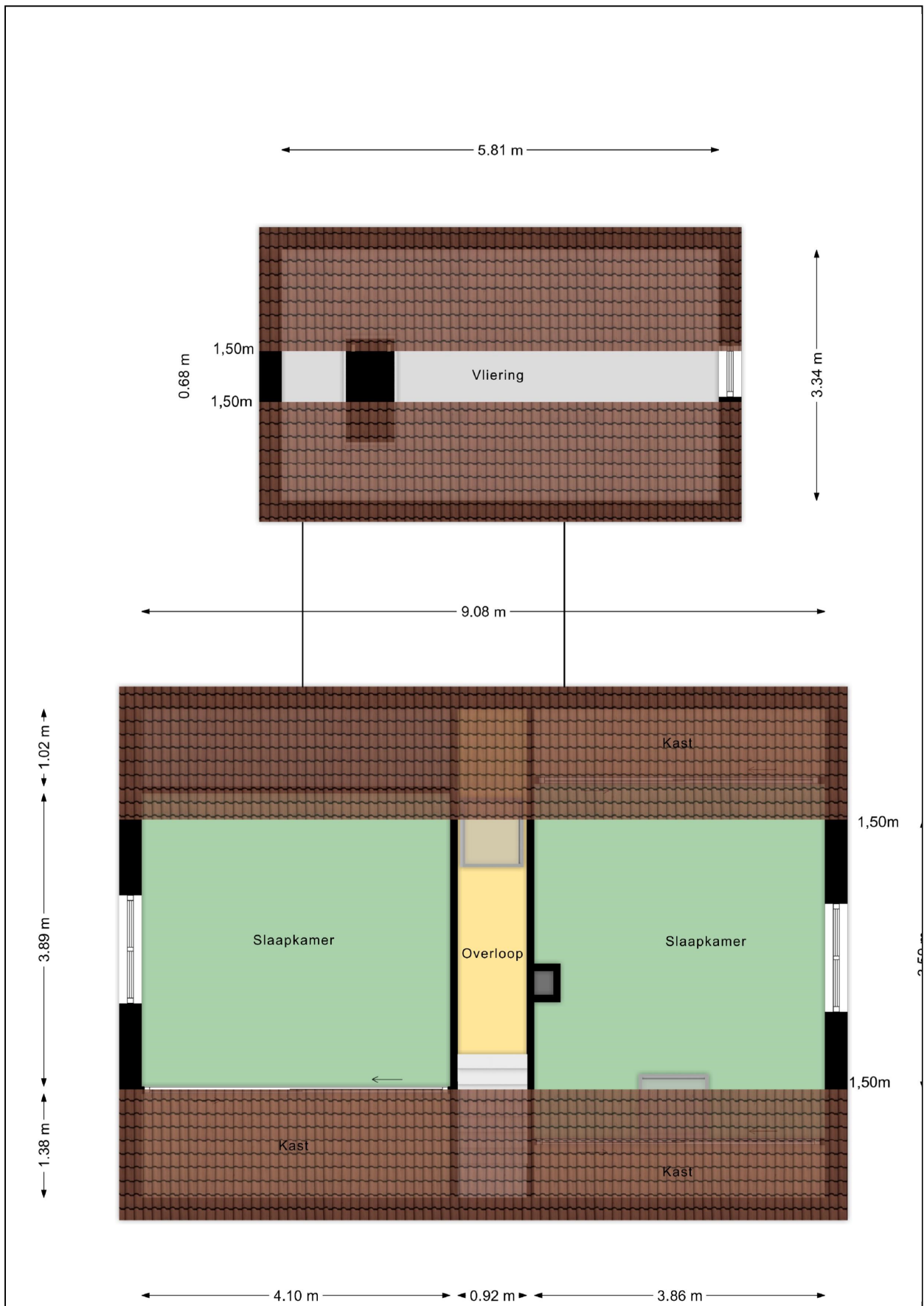
**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** €910.000,- kosten koper.

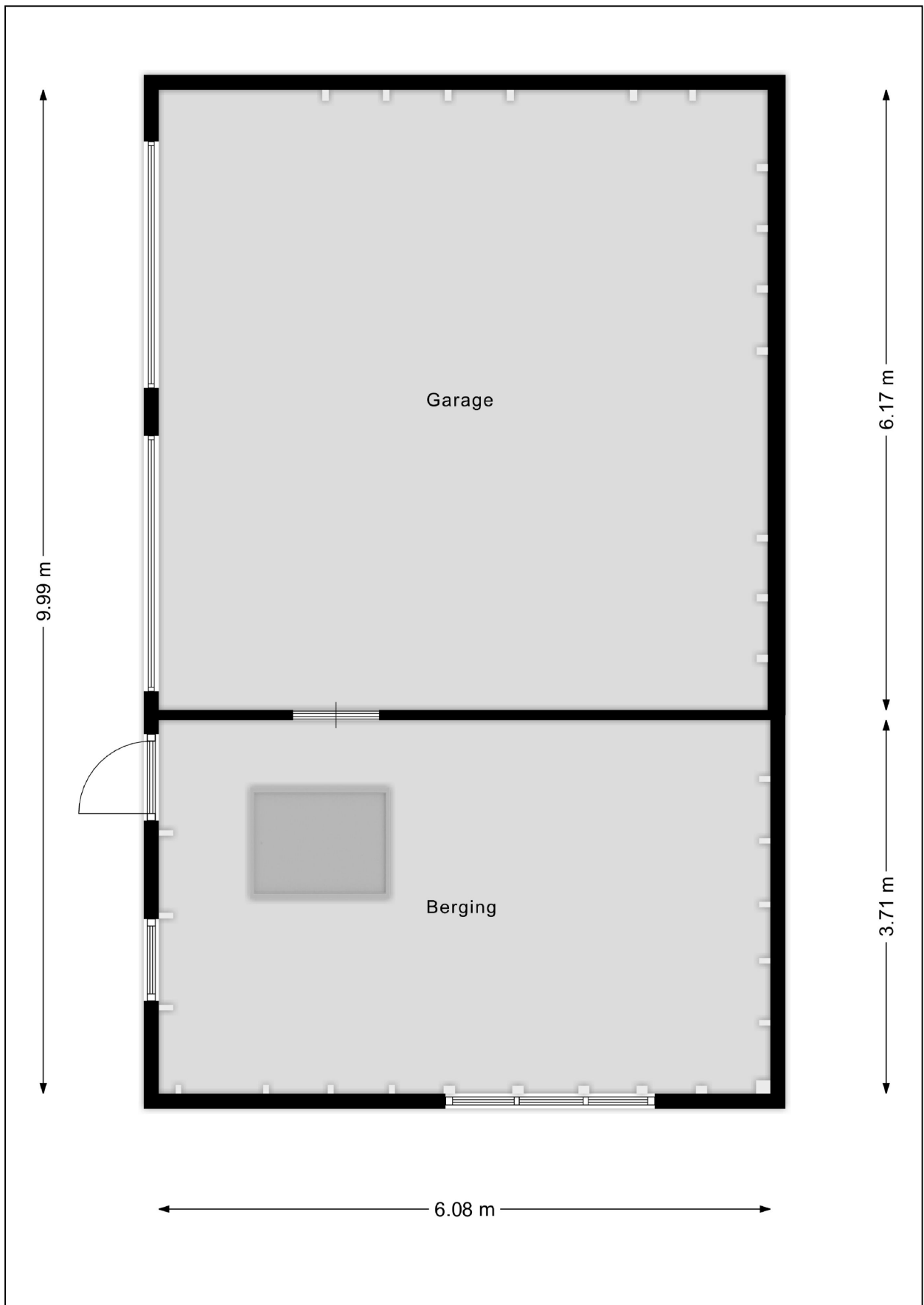
# Plattegrond begane grond



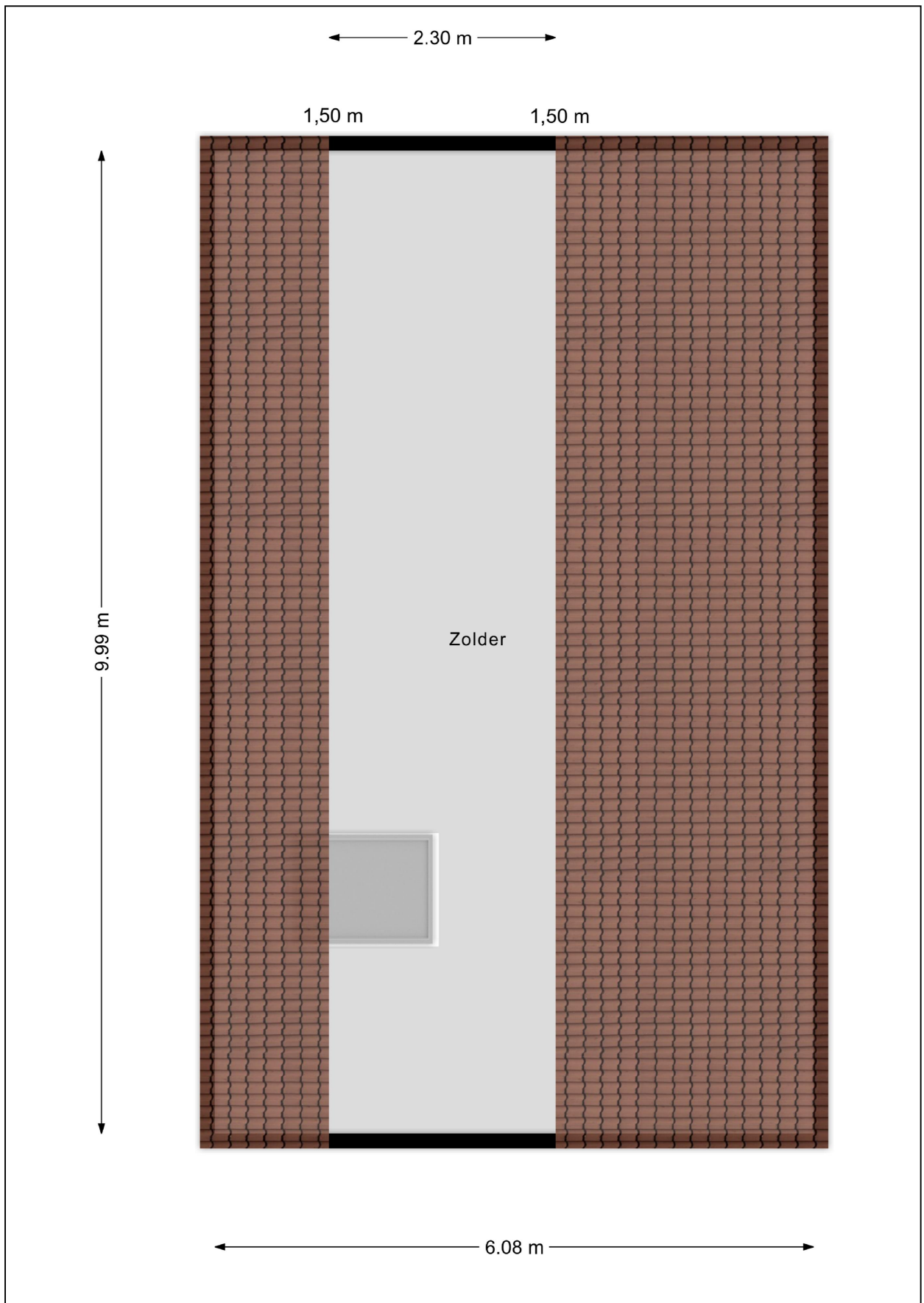
# Plattegrond eerste verdieping



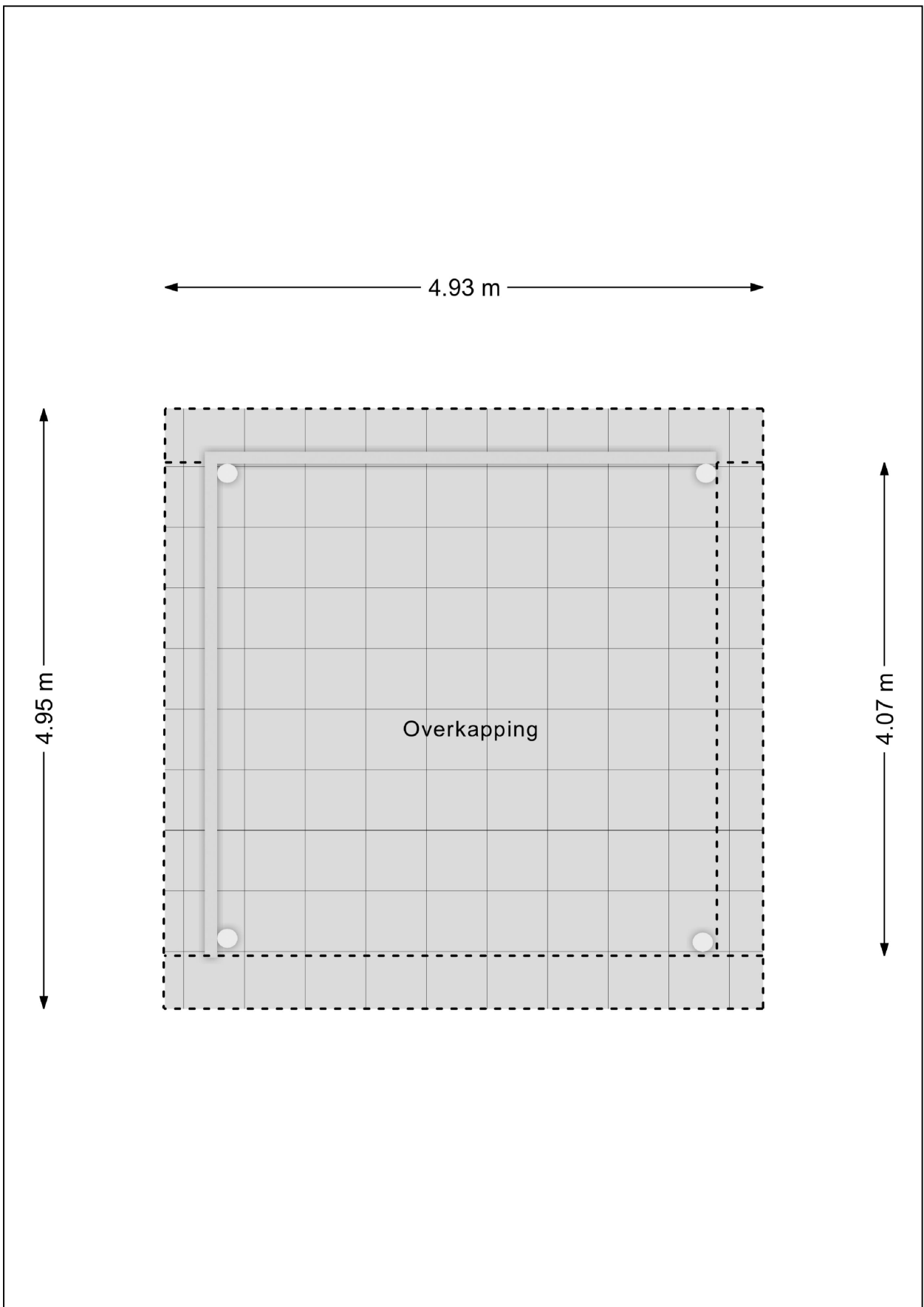
# Plattegrond garage en berging



# Plattegrond zolder bijgebouw

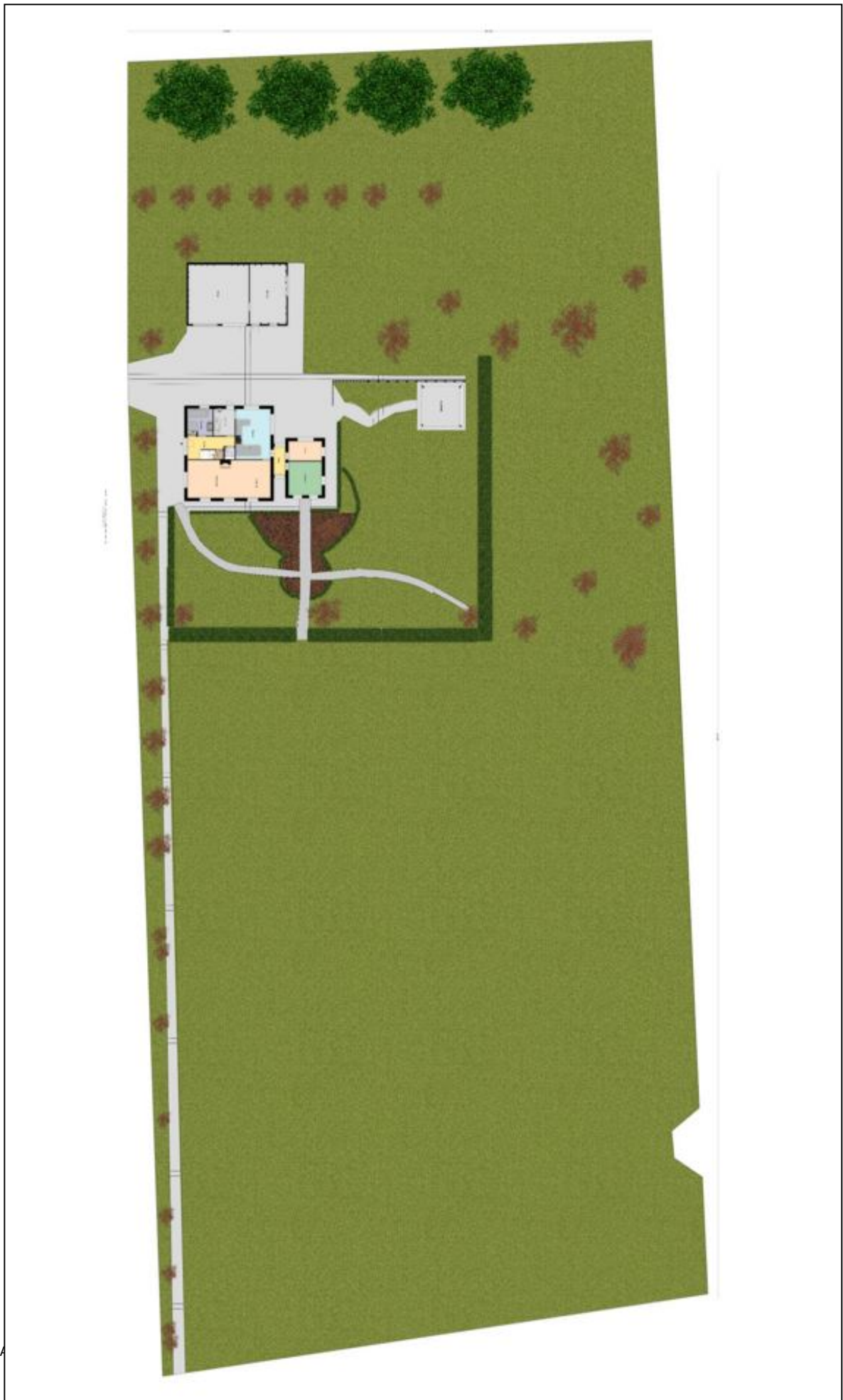


# Plattegrond prieel

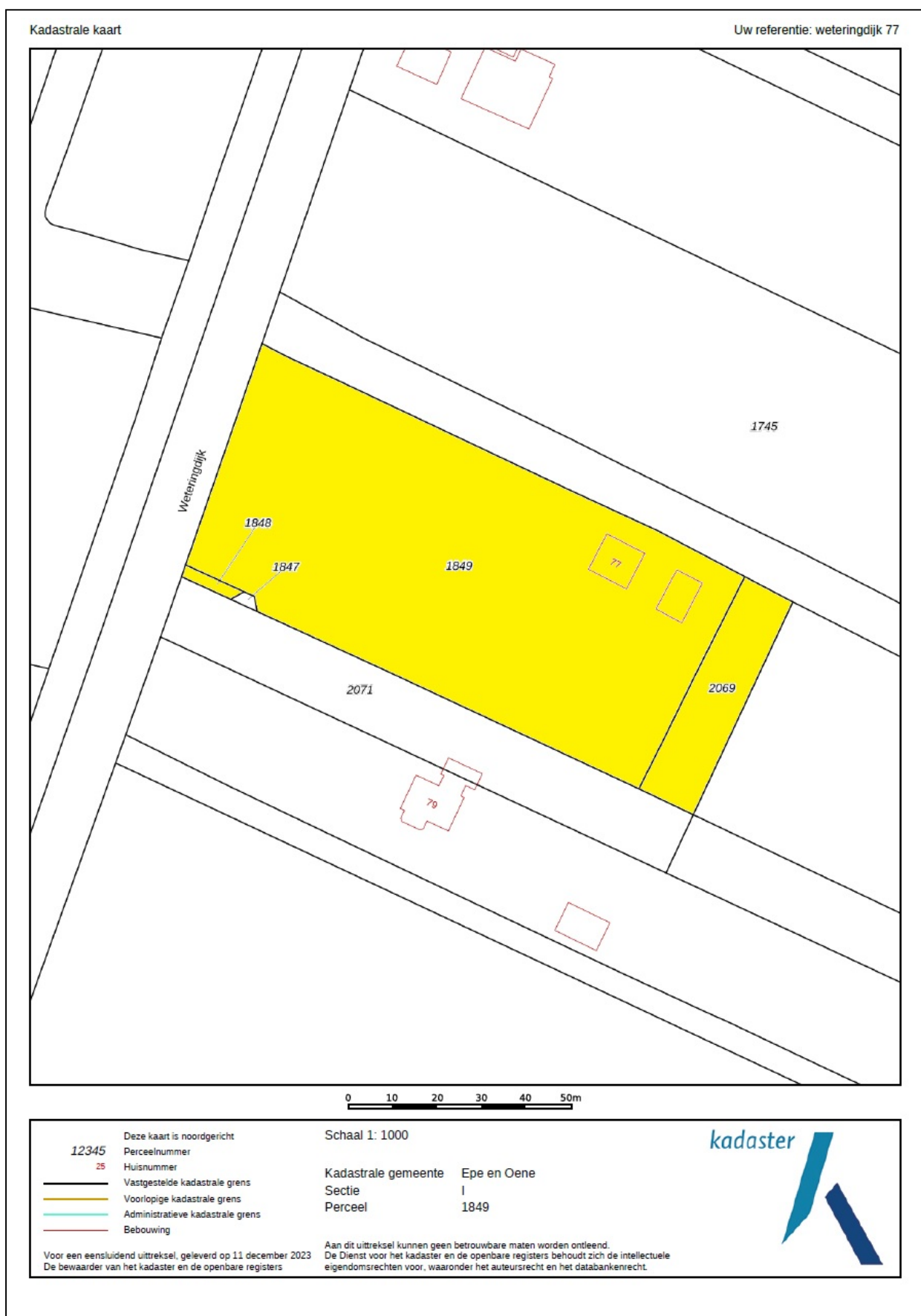




# Plattegrond tuin en weiland



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
852905415

Datum registratie  
29-01-2024

Geldig tot  
20-01-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **B**



Isolatie					Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels			+	++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen		+/-	+	++	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken			+	++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren			+	++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen			+	++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Weteringdijk 77  
8166KT Emst  
BAG-ID: 02320110000000078

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1993  
Compactheid 2,66  
Vloeroppervlakte 134 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

P. Mast

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Examennummer

1036.9855.3254

### KvK-nummer

39090359



## Lijst van Zaken

Betreffende:	Weteringdijk 77, Emst		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken:		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking			X
- parketvloer			X
- houten vloer(delen)			X
- laminaat			X
- plavuizen			X
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- kookplaat	X		
- gasfornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combi-magnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires:			
- Toiletrolhouder	X		
- Toiletborstel met houder	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Badkameraccessoires:</b>			
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel en houder	X		
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Screens/rolluiken	X		
Isolatievoorzieningen	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
<b>Tuin</b>			
<b>Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Vragenlijst

## 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? **nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? **nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)? **ja**  
Zo ja, welke? **Op het pad van perceelnummer 1849 rust een recht van overpad om het achtergelegen land te bereiken.**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **nee**
- 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**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)?  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **woning ja**

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **ja**  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **nee**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? (**wel foto's**) **nee**  
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken: 1993  
Overige daken: **Rieten dak voor, achter en oost zijde, 2014. Vervanging rieten dak west zijde ingepland voor oktober 2024.**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **ja**  
Zo ja, waar en is dit verholpen? **Vanwege stormschade, afgelopen jaren ontstond lekkage, dit is door rietdekker verholpen.**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **ja**  
**Zie vraag 3.a.**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  
Platte daken: **ja**  
Overige daken: **ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **nee**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **nee**

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? **Hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2022-2023**  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Van de Kamp stukadoors en afwerkingsbedrijf.**

- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **ja**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**
- e. Is er sprake van isolerende beglazing?  
Zo ja, welk type glas? **HR glas** **ja**
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?  
Zo ja, waar? **2 kleine kiepramen voorziende kookhuis.** **ja**

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **nee**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?  
Zo ja, waar? **Badkamer en toilet hebben 1 of 2 gebarsten tegels.** **ja**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **nee**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? (**wel foto's**) **nee**  
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?  
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **achter de voordeur.** **ja**  
Is de kruipruimte droog? **ja**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **nee**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **nee**



## 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? **cv-ketel**  
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**  
Merk van de installatie(s): **Remeha Tzerra CW5**  
Installatiedatum van de installatie: **2019**  
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **19 december 2023**  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Gelders Service bedrijf Vaassen.**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **nee**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **nee**  
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **oktober 2023**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **recent**  
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **nee**  
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**  
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**  
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **2021 zijn de kanalen gereinigd**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **ja**  
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**  
Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2021**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**  
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2021**

## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **1993**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **ja**
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **nee**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **Keuken is vervangen in 2014**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **Siemens oven, koelkast onderbouw en kookplaat alle vervangen in 2014.**  
Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **nee**

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1993**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)? **niet bekend**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **nee**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? **nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **nee**
- i. Is er een olietank aanwezig? **nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  
Zo ja, welke label? **B** **ja**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 568**  
Belastingjaar: **2023**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 678.000,-**  
Peildatum: **1-1-2022**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 265**  
Belastingjaar: **2023**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstoffenheffing? **€ 304,80**  
Belastingjaar: **2023**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- |          |              |
|----------|--------------|
| Gas:     | <b>€ 120</b> |
| Elektra: | <b>€ 60</b>  |
| Water:   | <b>€ 24</b>  |
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- |                      |     |               |
|----------------------|-----|---------------|
| Gas                  | m3  | : <b>1150</b> |
| Elektriciteit totaal | kWh | : <b>3515</b> |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **3 bewoners**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **ja**  
**nee**
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **nee**

## 11. Garanties

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