



Oene, Horthoekerweg 11



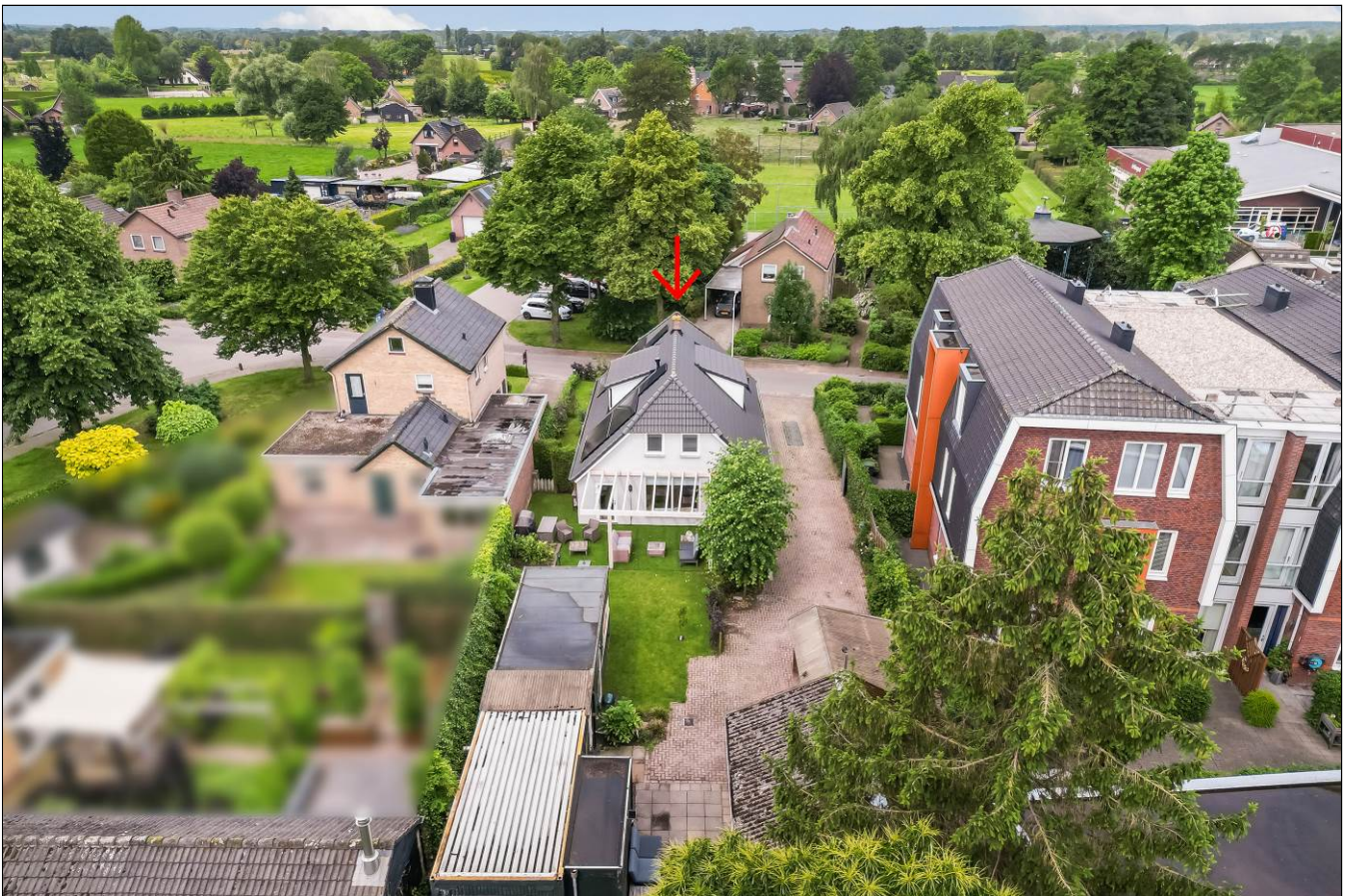
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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.









Horthoekerweg 11
Oene

Satellietopname



Horthoekerweg 11 Oene

In het mooie authentieke dorp Oene gelegen, recent gerenoveerde vrijstaande woning met oprit, garage, groot bijgebouw en een ruime zonnige tuin met veel vogels, gelegen op een ruime kavel van 624m². Gebruiksoppervlakte wonen: 155m².

De woning is in de afgelopen jaren energiezuinig gemaakt en heeft energielabel A. Voorzien van 14 zonnepanelen, hybride cv-ketel, een airco en is goed geïsoleerd.

Indeling

Begane grond: entree met ruime lichte hal, sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met schouw, veel lichtinval en toegang tot de slaap-/werkkamer.

Moderne badkamer(2022) met regendouche, toilet en wastafelmeubel, separaat 2^e toilet, bijkeuken met kastenwand, aansluiting voor was apparatuur en luik naar de provisiekelder.

De ruime tuingerichte woonkeuken is in 2022 gerealiseerd met kookeiland en diverse inbouwapparatuur en een klompenhok met achteringang.

1^e verdieping: zeer ruime overloop met kunststof dakkapel en een ruime werkplek, 3 ruime modern afgewerkte slaapkamers met vaste kasten en 1 slaapkamer voorzien van kunststof dakkapel. Middels een vlizotrap is de bergzolder te bereiken.

De tuin ligt heerlijk vrij en is voorzien van een terras, overkapping, dubbele houten garage en een bijgebouw(container) met hal, twee werkkamers en een badkamer met douche, toilet en wastafel. Het kraanwater is heel zacht en heerlijk van smaak.

Bouwjaar: 1948. Afgelopen jaren is de woning volledig gerenoveerd, o.a. voorzien van een nieuw geïsoleerd dak, HR++ glas, vloerisolatie, elektra, cv-installatie, 14 zonnepanelen, keuken, badkamer, buitendeuren, gestucte wanden, nieuwe vloeren, schilderwerk binnen en buiten etc.

Oene is onderdeel van de gemeente Epe. Die bevindt zich in de oostelijke provincie Gelderland. De afstand van Oene naar Epe is met de auto binnen 10 minuten te bereiken.

Het dorp Oene heeft veel voorzieningen zoals; de Oener Huisartsenpraktijk, twee basisscholen (Christelijk en Openbaar), supermarkt SPAR, slagerij Ter Weele, woonwinkel B&G, fietswinkel De Rijwielhoek, twee tankstations, autogarage Oene, kledingwinkel ARO, voetbalvereniging Oene, Stichting Kulturhus Oene, Café-Restaurant Dorpszicht, karakteristieke Gotische dorpskerk en mooie fiets- en wandelroutes o.a. klompenpaden, rondom Oene.

De woning ligt op 15 minuten rijden van de snelweg A50 en binnen 35 minuten bent u in Apeldoorn/Zwolle/Deventer.

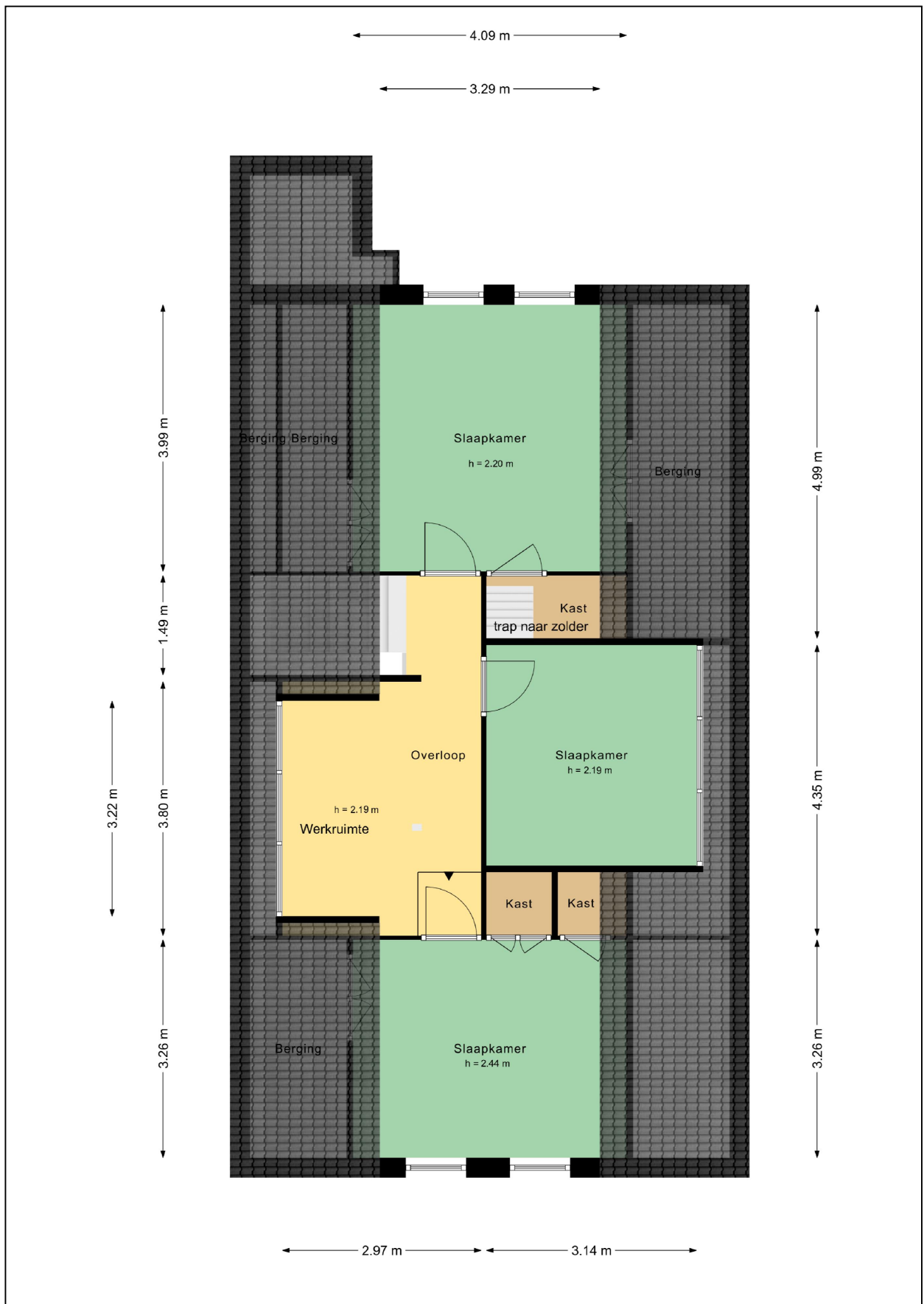
Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €675.000,- kosten koper.

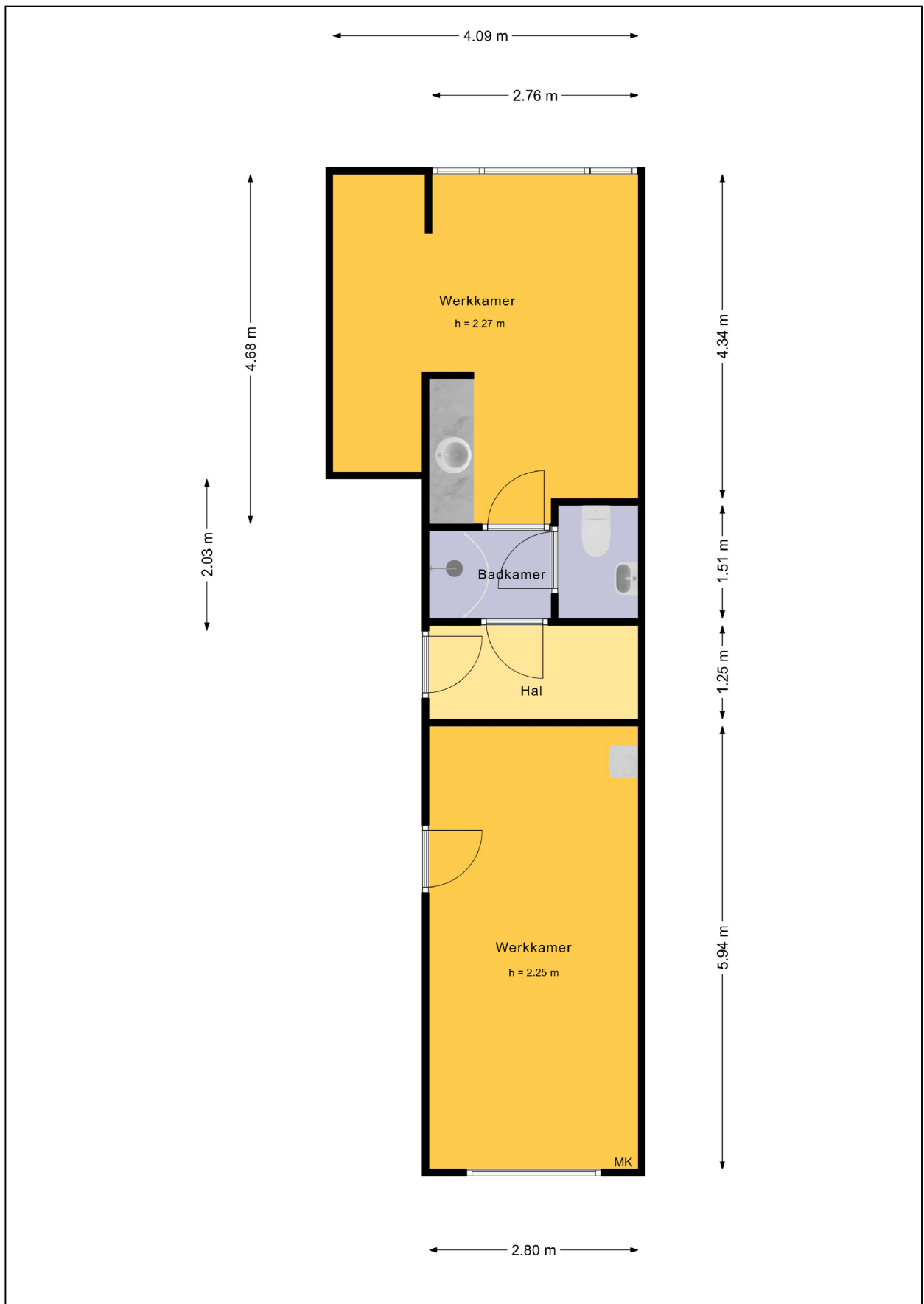
Plattegrond begane grond



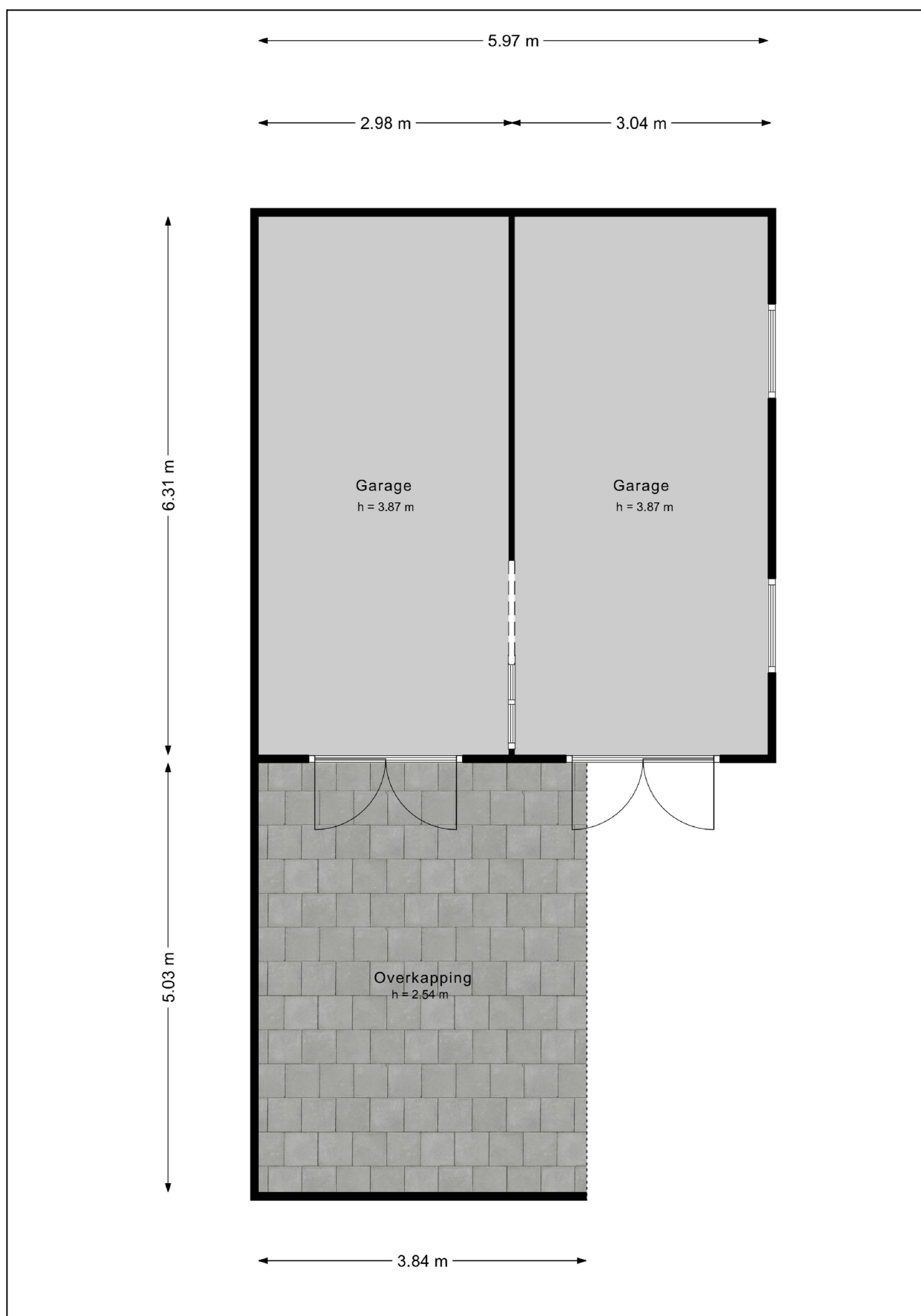
Plattegrond eerste verdieping



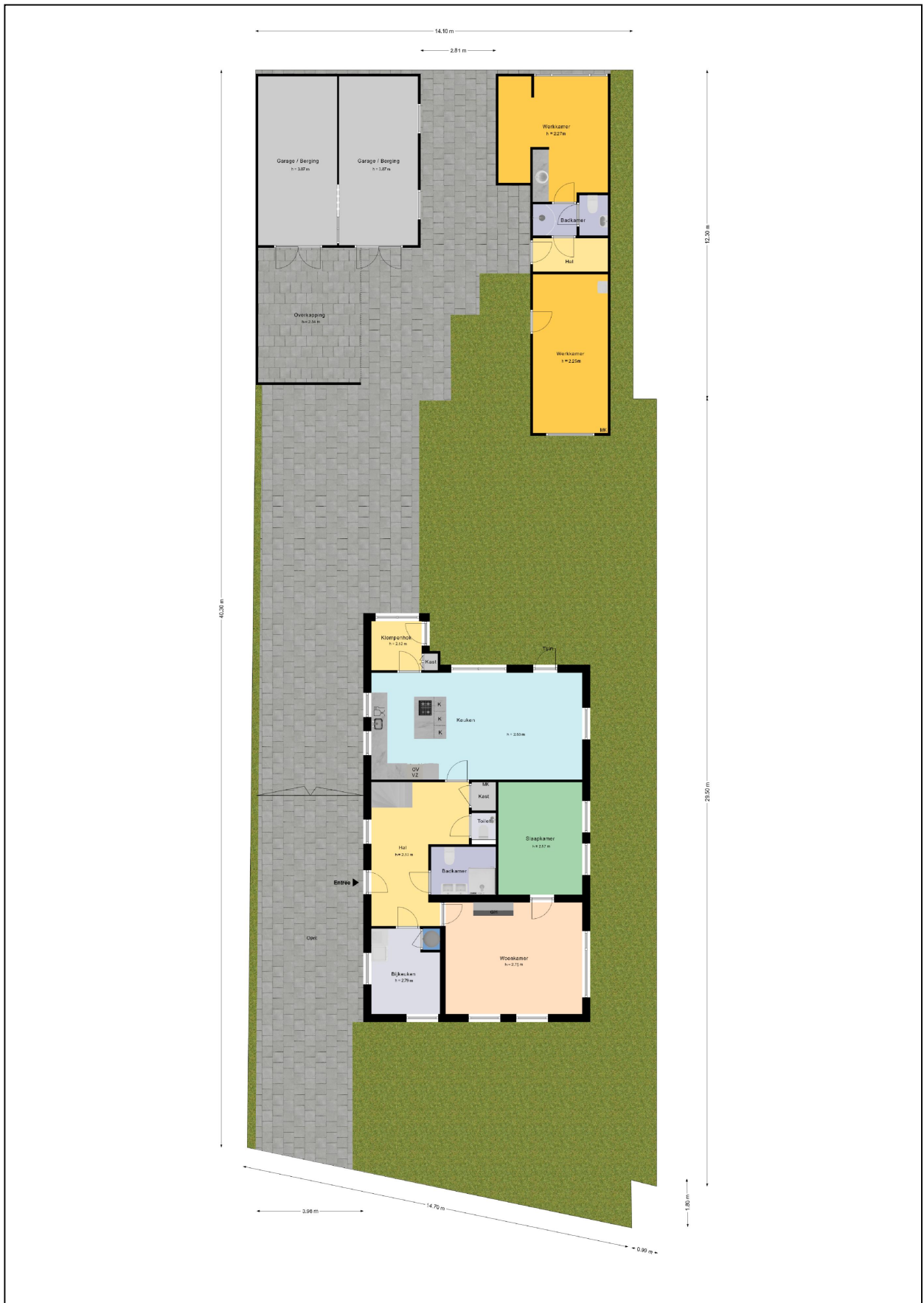
Plattegrond bijgebouw



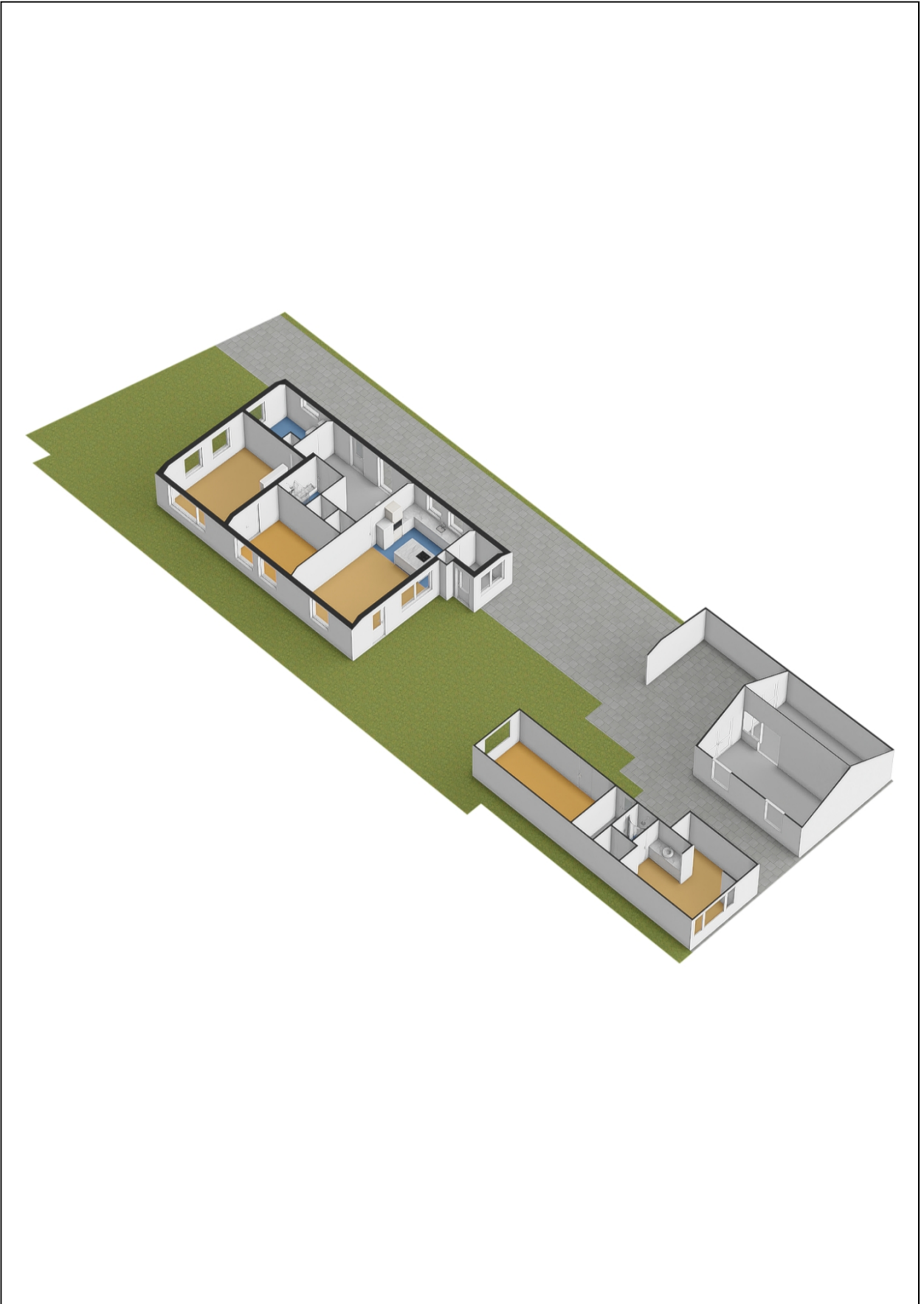
Plattegrond garage/schuur



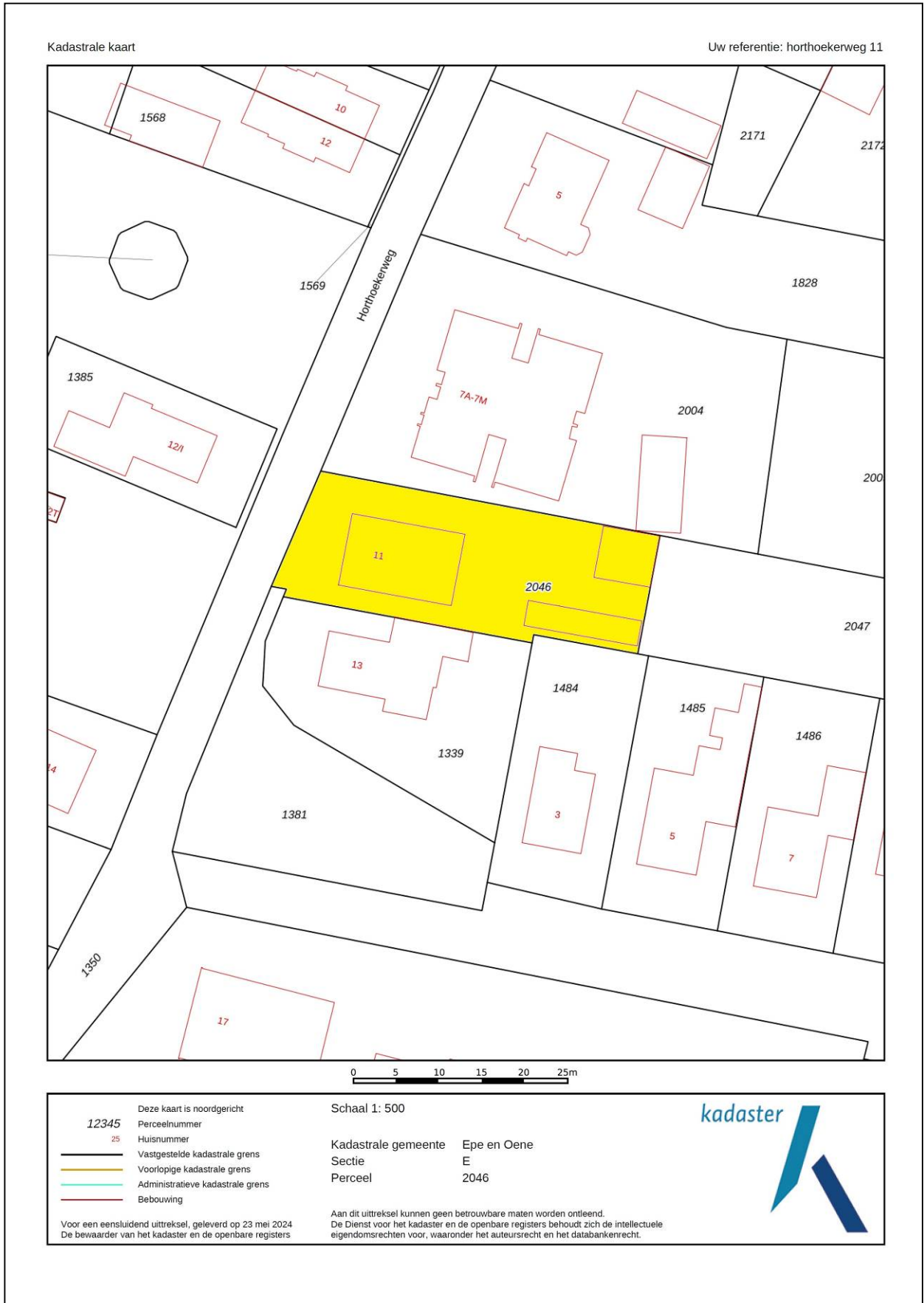
Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
394209643

Datum registratie
29-05-2024

Geldig tot
27-05-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **A**



Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+ ++
4 Vloeren	++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4550 Wp	

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



24,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Horthoekerweg 11
8167LV Oene

BAG-ID: 0232010000009503

Detailaanduiding

Bouwjaar 1948
Compactheid 2,24
Vloeroppervlakte 152m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijffnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examnummer

55152498

KvK-nummer

10145406

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Lijst van Zaken

Betreffende:	Oene, Horthoekerweg 11		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken (in overleg)			X
- kasten bijkeuken	X		
- 1 kast in slaapkamer begane grond	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- houten vloer(delen)	X		
- (plak)PVC	X		
Elektrische (voorzet)openhaard met toebehoren in woonkamer	X		
Losse elektrische openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Bora	X		
- Vaatwasser	X		
- Oven	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- Toiletrolhouders (2x)	X		
Sauna met toebehoren (infrarood)		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Oplaadpunt elektrische auto (Werkt niet, oorzaak niet bekend)	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schapenhek			X
- Pomp bij de wel			X
- Bouwmaterialen zoals isolatieplaten, dakpannen, osb hout, houten balken en palen (om bijv. prieel mee te bouwen), witte tegels (zie in de badkamer)			X
- Tuinset			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 (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureu*)?
ja, kleine verspringing achter de 1^e container
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureu 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, vruchtgebruik perceel erachter
- 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? **ja, is toegekend**
- 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? **niet bekend**
Zo ja, waar? **linksboven achterdeur onder de dakgoot zat ooit een scheurtje**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **korrels in 1970**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **niet bekend**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **niet bekend**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **schuur: (asbest) oud**
Overige daken: **woning: feb. 2022 nieuw**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **het gehele dak is vernieuwd in februari 2022**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?
het gehele dak is vernieuwd in februari 2022
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **ja, in 2022**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee, maar is te zien in het energielabel**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **nee**
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? **kunststof en voorzijde van hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **2022
nee**
- 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? **ja
HR en HR++**
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?
nee, is allemaal verholpen
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
nee, is allemaal verholpen
- 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? **nee**
- 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?
Zo ja, met welk isolatiemateriaal? **ja
icynene (schuim)**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja, door Plus Isolatie**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **niet bekend**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **ja
vanuit kelder**
Is de kruipruimte droog? **meestal**
Zo nee of meestal, toelichting: **bij nattere periodes**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **soms**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **niet bekend**

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? **Airco, cv-installatie en warmtepomp boiler**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
- Merk van de installatie(s): **Remeha**
- Installatiedatum van de installatie(s): **Cv: 2022**
- 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? **ja**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 14**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **ja**
- Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **ja**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
- Zo ja, welke?
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
- Jaar: **2022**
- Installateur:
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
- Jaar:
- Aantal kWh:
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **niet bekend**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **niet bekend**
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **niet bekend**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **ja, groepen uitgebreid in 2022**
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **ja**
- Zo ja, blijft deze achter? **ja, maar deze werkt niet. Oorzaak is niet bekend**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2022**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2,5 jaar**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **2022**
- 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? **juni 2022**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? **juni 2022**
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? **1948**
- 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.*)?
Ja, het dak van de schuur en op de dakkapel. Verder 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? **niet bekend**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*) **niet bekend**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **niet bekend**
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **niet bekend**
- h. Is de grond verontreinigd? **niet bekend**
- i. Is er een olietank aanwezig? **niet bekend**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **niet bekend**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **niet bekend**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **nee**

- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aangebouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
in 2022 gehele woning verbouwd
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **niet bekend**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
 Zo ja, welke label? **ja**
label A

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 422,99**
 Belastingjaar: **2024**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 561.000,-**
 Peildatum:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 312,27**
 Belastingjaar: **2023**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 349,68**
 Belastingjaar: **2024**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra: **€ 137,-**
 Water: **€ 12,96**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	: 619
Elektriciteit hoog	kWh	: 3.888
Elektriciteit laag	kWh	: 3.929
Elektriciteit totaal	kWh	: 7.817
Teruglevering elektriciteit totaal:	kWh	: 3.021

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **2** 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? **ja**
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **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**