

## Kerk-Avezaath

Woerd 8



In landelijk buurtschap gelegen vrijstaande ruime gelijkvloerse woning, oorspronkelijk houtskelet met aanbouw in steen op royaal perceel grond, opp. 640 m<sup>2</sup>, op goede locatie.

Verrassend ruim van binnen met vele mogelijkheden om er een prettige woning van te maken.

# Kerk-Avezaath

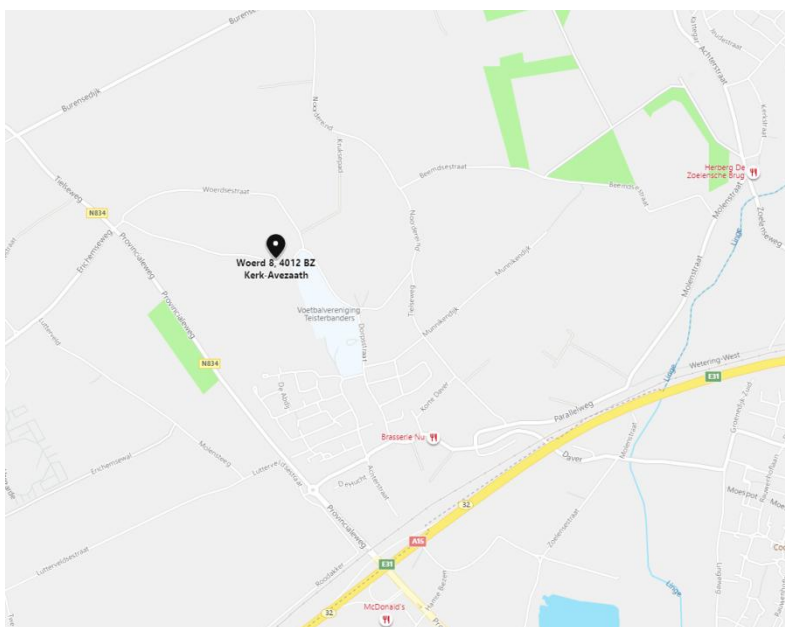
## Woerd 8

Vraagprijs : € 319.500,-- k.k.

Omschrijving : Eenvoudige doch complete woning met groot perceel grond, L-vormig met groot gedeelte achter de woning gelegen. Met geïsoleerd tuinhuis. De tuin is goed onderhouden en helemaal privé.

Kadastrale gegevens : Gemeente Buren, Sectie K no. 792, groot 640 m<sup>2</sup>

Bouwjaar : Onbekend, oorspronkelijk circa 1960



Ligging /Bereikbaarheid : Goed, circa 5 à 10 minuten van A15.

## **Indeling**

### Woonhuis

#### Begane grond:

Hal, royale woonkamer met rookkanaal ± 40 m<sup>2</sup>, keuken met moderne inrichting, second-life, bijkeuken met toilet, kelder 4,8 m<sup>2</sup>, 1,60 m hoog, gang naar badkamer met luxe ligbad met massage/bubbel systeem, inloopdouche, vaste wastafel en 2<sup>e</sup> toilet, ouder-slaapkamer ± 12 m<sup>2</sup> en 2<sup>e</sup> slaapkamer ± 13,5 m<sup>2</sup> met vaste wastafel.

### Tuin

: Voor- en achtertuin.  
Achtertuin met overdekt terras, geïsoleerd tuinhuis in gebruik als slaapkamer, blokhut en stalen hekwerk bij moestuin. Tevens aan beide zijden van het huis achterom aanwezig

Aanvaarding : In overleg

## **Bouwkundige staat**

Structuur : Hout skelet / steen

Vloeren : Steen

Gevels en binnenmuren : Steen / hout

Kap : Hout / pannen / bitumen of kunststof

Ramen, deuren en kozijnen : hout

Installaties en voorzieningen : CV ± 1 jaar oud

## **Vaste lasten**

OZB : € 692,33 per jaar 2020

Gas/elektriciteit/kabel : € 179,- per maand

Waterschapsbelasting, rioolheffing e.d. conform

BSR nota : € 781,31 per jaar

Vitens water : onbekend

Disclaimer : Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

## Resumé

Woningtype	:	Vrijstaand		
Soort bouw	:	Hout skelet / deel steen		
Ligging	:	Op goede locatie		
Extra's	:	Grote achtertuin		
Garage	:	Niet van toepassing		
Tuin	:	Voor en achter		
Perceel	:	640 m <sup>2</sup>		
Bouwjaar	:	Circa 1960		
Inhoud	:	340 m <sup>3</sup>		
Woonoppervlak	:	110 m <sup>2</sup> externe bergruimte 24 m <sup>2</sup>		
Aantal woonlagen	:	1		
Aantal kamers	:	3		
Aantal slaapkamers	:	2		
Energielabel	:	F		
Geïsoleerd	:	<input type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nee	<input type="radio"/> gedeeltelijk
Dubbel glas	:	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nee	<input checked="" type="radio"/> gedeeltelijk
Bestemming	:	Wonen		
Taxatie informatie	:	<input type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nee	
Ondergrondse olietanks	:	<input type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nee	
Gesaneerd	:	Niet van toepassing		
Disclaimer	:	De hiervoor genoemde gegevens dient koper zelf op eigen wijze te controleren.		

### Gebreken

- Verwarming slaapkamer (zwart) werkt niet
- Vocht muren slaapkamers
- Kozijn 2<sup>e</sup> slaapkamer slecht
- Kleine zijraam woonkamer slecht

### Vernieuwd

- Nieuwe ketel ± 1 jaar oud
- Stoppenkast nieuw ± 3 jaar
- Riolering opnieuw aangelegd
- Nieuwe uitbouw van 5x5 m
- Laminaat ± 3 maanden oud
- Tuin compleet heringericht
- Alles deels in eigen werk / uitbouw laten plaatsen
- Glasvezel sinds ± 2 maanden
- Oprit blijft vrij, er wordt niet voor geparkeerd

## Gegevens gemeente

Plaats	: Kerk-Avezaath is een dorp in de gemeente Buren, in de Tielervaard in de Nederlandse provincie Gelderland. Kerk-Avezaath ligt ten noorden van de A15, bij Tiel. Op 1 januari 2012 telde Kerk-Avezaath 1382 inwoners.
Winkels	: Geen winkels aanwezig. Voor winkels is men gericht op het nabij gelegen Tiel of Buren.
Horeca	: Café / Cafétaria Dorpshuis "De Avezathen"
Basisscholen	: De Daverhof met ± 180 leerlingen
Peuterspeelzalen	: Aanwezig
Kinderopvang	: In samenwerking met school in Erichem
(Sport)verenigingen	: Tennisvereniging Gymvereniging "Aga" Voetbalvereniging "De Teisterbanders" Aerobics Bridgeclub  Bewonersvereniging Kerk-Avezaath
Huisarts	: In nabij gelegen Tiel of Buren
Tandarts	: In nabij gelegen Tiel of Buren
Kerken	: NH Kerk

## Extra informatie

- Onderhoud : De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).
- Aansprakelijkheid : Het bovenstaande geeft slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie samengesteld, toch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Koopakte : De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de gezamenlijke organisaties c.q. onze akte voor woningen of onze gebruikelijke akte voor agrarische zaken.
- Ontbinding : De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) kan overeengekomen worden mits verkoper hiermede instemt, in de regel circa 3 à 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.
- Zekerheidsstelling : De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze bij de desbetreffende notaris te deponeren op het overeengekomen tijdstip.
- Bedenktijd : Als een consument een woning of appartement koopt, heeft de koper drie werkdagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Onderzoeksplicht van de koper : Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat van het onroerend goed. Tevens dient koper zich te informeren bij de bevoegde instanties inzake bestemmingsplannen, archeologie e.d. en overige bezitbeperkende omstandigheden.
- Disclaimer : Brochure is met zorg samengesteld door ons kantoor F. Verburg Makelaardij o.g. & Taxaties. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuistheid en onvolledigheid van de opgenomen informatie noch kan aan vermelde informatie enig recht worden ontleend.
















# Kadastrale Kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Buren</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 792</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Kadastrale eigendomsinformatie



## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<b>Buren K 792</b> <small>Kadastrale objectidentificatie : 077890079270000</small>
<b>Locatie</b>	<b>Woerd 8</b> <b>4012 BZ Kerk-Avezaath</b> <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
<b>Kadastrale grootte</b>	<b>640 m<sup>2</sup></b>
<b>Grens en grootte</b>	<b>Vastgesteld</b>
<b>Coördinaten</b>	<b>154272 - 434987</b>
<b>Omschrijving</b>	<b>Wonen</b>
<b>Koopsom</b>	<b>Koopjaar 2017</b>

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	<b>Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.</b>
<b>Basisregistratie Kadaster</b>	
<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	<b>Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.</b>
<b>Landelijke Voorziening</b>	

# Energielabel



Rijksoverheid

## Energielabel woning

Woerd 8

4012BZ Kerk-Avezaath

BAG-ID: 0214010000003202

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel F

Registratienummer 140022466  
Datum van registratie 18-08-2020  
Geldig tot 18-08-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaaperuimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaaperuimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Remy van Kampen  
Examnummer 7650  
KvK nummer 64537285

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl). In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€1000	€8300	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (4900 Wattpiek, 27 m2)	€850	€7300	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€800	€3100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€360	€4600	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€310	€2800	9 jaar	7%

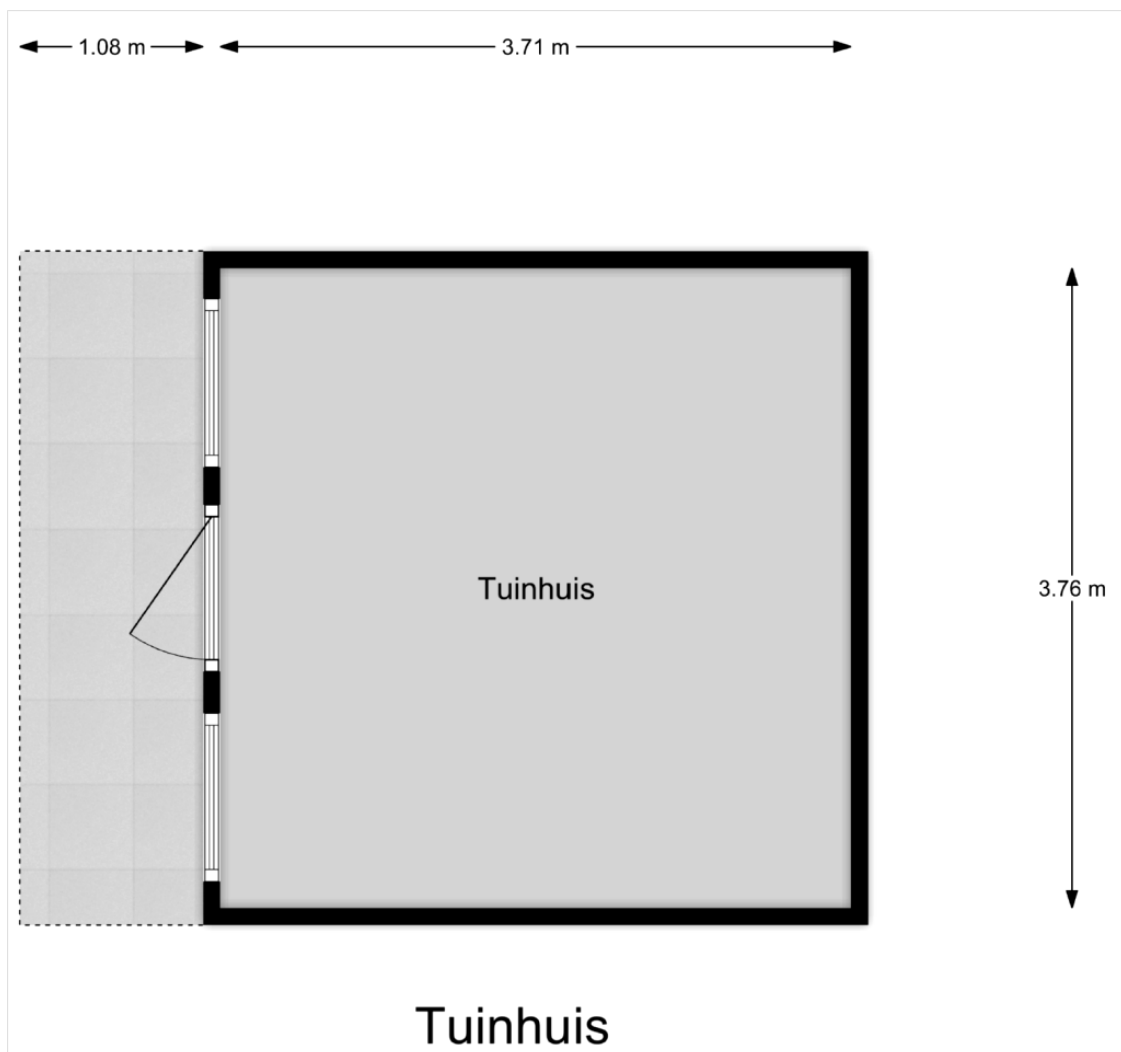
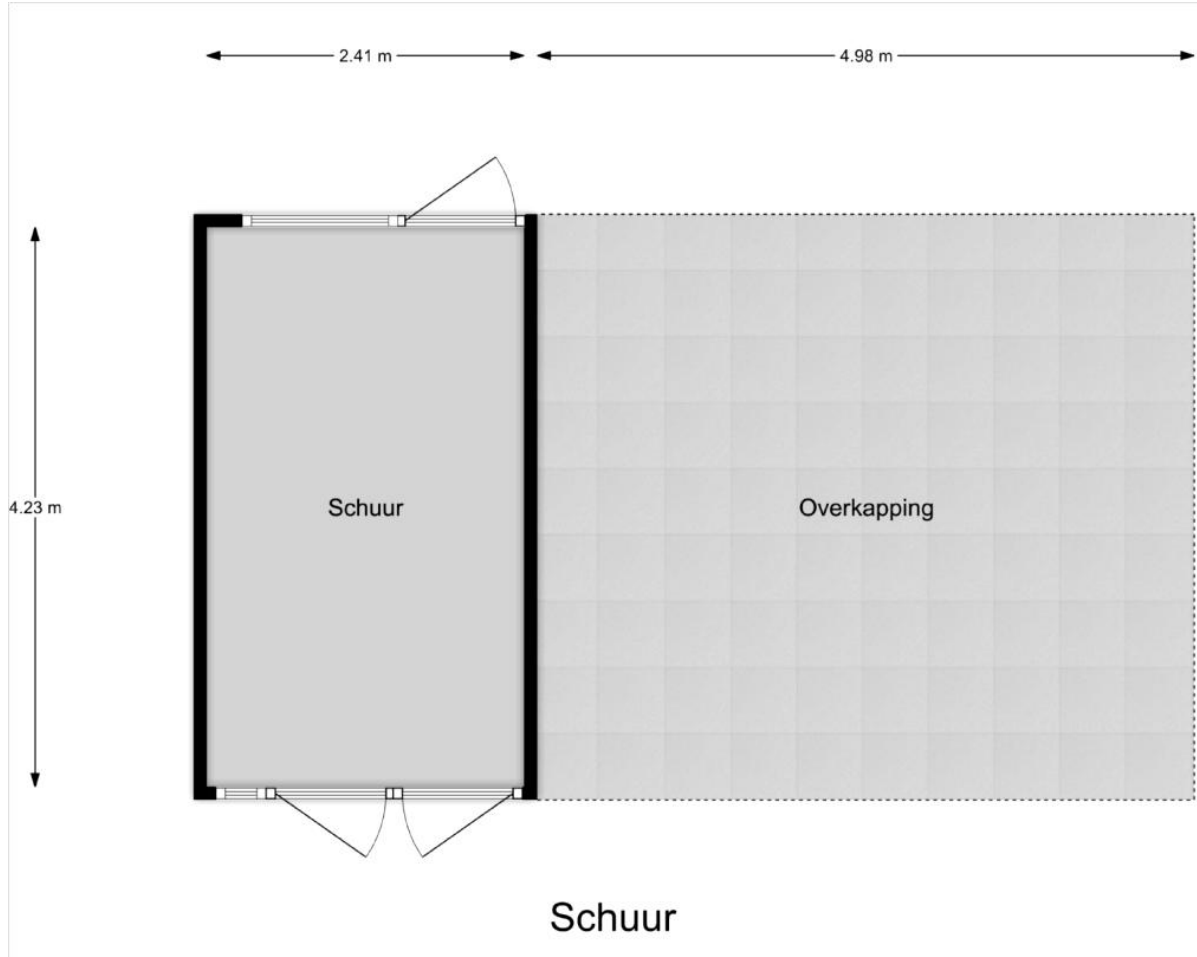
De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een vrijstaande woning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl))

# Kerk-Avezaath Woerd 8



Begane Grond



## Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: KERK AVEZAATH 4012 BZ Woerd 8  
 Opdrachtgever: F. Verburg Makelaardij Oo.g. & Taxaties

Datum inmeten: 14-aug120  
 Datum meetrapport: 17-aug-20



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5
	Hoofdgebouw	Hoofdgebouw	Hoofdgebouw	Hoofdgebouw	Hoofdgebouw
<b>Totaal Gebruiksoppervlak Wonen</b>	<b>106.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
Gebruiksoppervlak bouwlaag	106.8	0.0	0.0	0.0	0.0
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>Externe bergruimte</b>	<b>24.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>

	Hoofdgebouw	
Totaal Gebruiksoppervlak Wonen	m2	107
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte	m2	0
Gebouwgebonden buitenruimte	m2	0
Externe bergruimte	m2	24
<b>Totaal Bruto inhoud woning</b>	<b>m3</b>	<b>380</b>

Opmerking

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen & de Meetinstructie Bruto inhoud woningen opgesteld door de brancheverenigingen. De opdrachtgever heeft opdracht gegeven aan Blinqlab ("BL") om een berekening uit te voeren op basis van inmeting op locatie. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt BL geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.

Object: Woerd 8 Kerk-Avezaath

	ZAKEN	Overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding		X		
-	vijver				X
-	buitenverlichting		X		
-	tuinhuisje/buitenberging		X		
-	broeikas				X
-	vlaggenmast				X
-	voet van droogmolen		X		
-	brievenbus				X
-	bel (voor-/achterdeur)			X	
-	antenne schotel + decoder functioneren onbekend				X
	<b>Veiligheid/alarm:</b>				
-	alarminstallatie				X
-	veiligheidsslots				x
	<b>rolluiken/zonwering:</b>				
-	rolluiken buiten voor				X
	rolluiken buiten oost gevel				X
-	zonwering binnen voor			X	
-	zonwering binnen achter			X	
	<b>Jaloezieën/Lamellen:</b>				
-	begane grond			X	
-	eerste etage				X
	<b>Rolgordijnen:</b>				
-	begane grond - keuken raam			X	
-	eerste etage				X
-	tweede etage				X
	<b>Gordijnrails:</b>				
-	begane grond		X		
-	eerste etage				X
-	tweede etage				X

ZAKEN	Overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Gordijnen:</b>				
- begane grond			X	
- eerste etage				X
- tweede etage				X
<b>Vitrage:</b>				
- begane grond				X
- eerste etage				X
- tweede etage				X
- losse horren/rolhorren			X	
<b>Vloerbedekking/Linoleum:</b>				
- begane grond		X		
- eerste etage				X
- tweede etage				X
<b>Parket/Laminaat/Kurk:</b>				
- begane grond - woonkamer		X		
- eerste etage				X
- tweede etage				X
<b>Open haard met toebehoren:</b>				
- open haard met korf				X
<b>Warmwatervoorziening/CV:</b>				
- boiler				X
- CV		X		
- close-in				X
- thermostaat		X		
- kachels aantal ..				X
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>				
- voorzetramen				X
- radiatorfolie				X
- <b>Keukenblok+kastjes</b>				
- Kastjes		X		
- keukenblokverlichting		X		

ZAKEN	Overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>(Inbouw)apparatuur:</b>				
- magnetron			X	
- gaskookplaat/keramische plaat		X		
- oven		X		
- vaatwasser		X		
- wasmachine			X	
- koelkast/vrieskast		X		
- afzuigkap/schouw		X		
<b>In-/Opbouwverlichting:</b>				
- inbouw verlichting/dimmers/keuken		X		
- inbouw verlichting/dimmers huiskamer		X		
- opbouwverlichting			X	
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>				
- wastafels aantal 2		X		
- badkamer accessoires		X		
- toiletaccessoires		X		
- sauna met/zonder toebehoren				X
- veiligheidsschak. wasautomaat				X
<b>Telefoontoestel/-installatie:</b>				
- telefoontoestellen aantal ..				X
- telefooninstallatie merk ..				X
<b>(Losse) Kasten/Planken:</b>				
- losse kast(en) aantal ..			X	
- boeken/legplanken			X	
- werkbank in schuur/garage				X
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten, of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, CV-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				X
-				
-				
-				
<b>Overige zaken:</b>				X
-				