



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties



Scan mij!



**Berkstraat 8, 7443 XK, Nijverdal**

**€ 325.000,- k.k.**



- |                   |                          |                |          |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning    | <b>Eengezinswoning</b>   | ● Energielabel | <b>G</b> |
| ● Woonoppervlakte | <b>100 m<sup>2</sup></b> | ● Kamers       | <b>7</b> |

## Meer weten over deze woning?

[www.berkstraat8.nl](http://www.berkstraat8.nl)



## Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1952
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Hoekwoning
Woonoppervlakte	100 m <sup>2</sup>
Inhoud	367 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Energielabel	G
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Gaskachels
Warm water	Geiser eigendom
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
Garage	Vrijstaand steen
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Hellendoorn
Sectie	G
Perceelnummer	2931
Perceeloppervlakte	217 m <sup>2</sup>





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Omschrijving

Mooi gelegen hoekwoning in de Wilhelminawijk ("t Rooie Dorp") met uitgebouwde keuken en bijkeuken, vrijstaande garage, oprit en dakkapel met nokverhoging!

Een woning met potentie, voorzien van 3 slaapkamers en een badkamer met ligbad, toilet, douche en wastafel.

Door de vaste trap naar de zolder met dakkapel over de volle breedte is een ruime 4e slaapkamer gerealiseerd welke ook goed dienst kan doen als werkplek.

Gelegen vlakbij het centrum van Nijverdal, tussen het natuurgebied de Regge en de Sallandse Heuvelrug, sportgelegenheden en scholen.

### Indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, toilet, kelderkast, keuken (woonkeuken), bijkeuken met wasmachine aansluiting, woonkamer v.v. houten (parket) vloer en gashaard.

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, complete badkamer met ligbad, douche, wastafel en 2e toilet.

Zolder: vaste trap naar 4e slaap-/werkkamer met bergruimte, dakkapel en nokverhoging.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1952
- Woonoppervlakte ca. 100 m<sup>2</sup>
- Bruto inhoud ca. 366 m<sup>3</sup>
- Vaste trap naar de zolder
- Dakkapel (kunststof dakkapel geplaatst in 2024) met nokverhoging over de volle breedte van de woning
- Grotendeels v.v. van dubbelglas
- HR++ glas in keukendeur, keukenraam, woonkamer voor- en zijraam en dakkapel
- Grote vrijstaande (stenen) garage met zolder en aangebouwde berging
- Keuken en bijkeuken in uitbouw, vaatwasser vernieuwd in 2025
- Gedeeltelijk dakisolatie.
- Aanbouw voorzien van (elektrische) vloerverwarming.
- Leuke woning met potentie om er iets heel moois van te maken!

Van deze woning is een eigen woningwebsite beschikbaar. Ga hiervoor naar onze website, download de brochure en scan de QR-code.

**Heeft u interesse in  
de woning?**

Plan een **bezichtiging**, bel **0548-613605**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:  
**[www.berkstraat8.nl](http://www.berkstraat8.nl)**





**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties

## Foto's







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







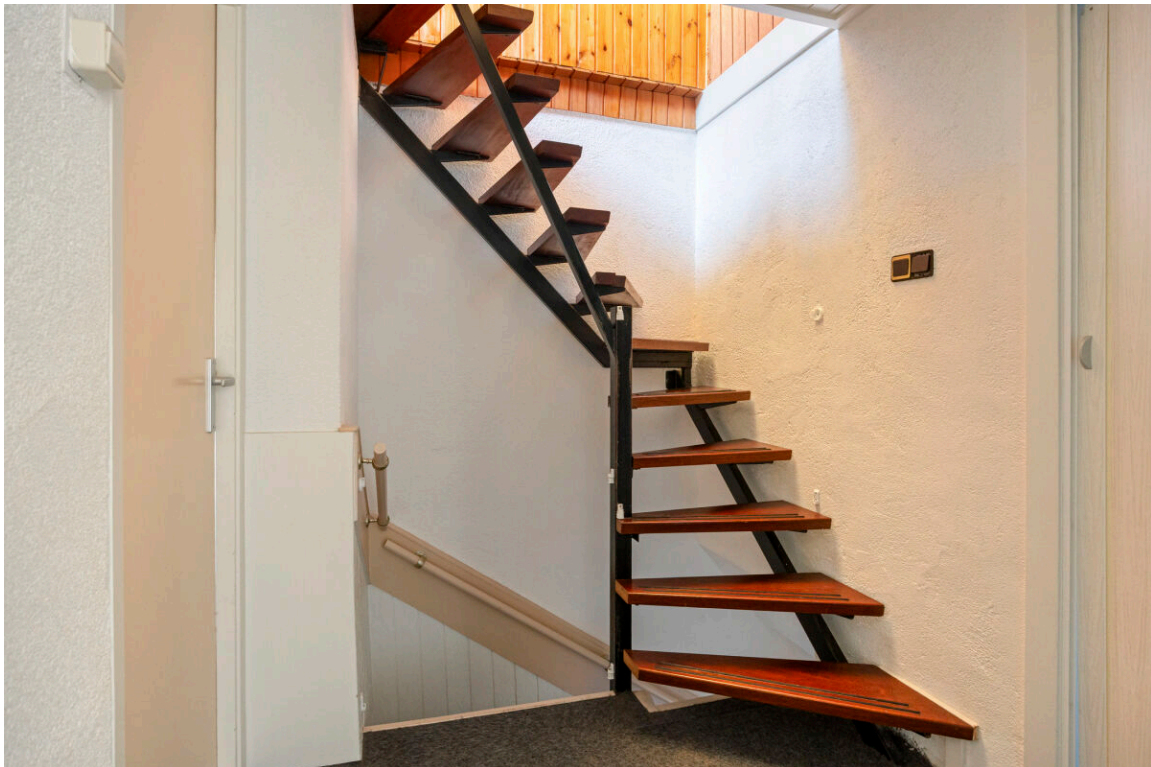
**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





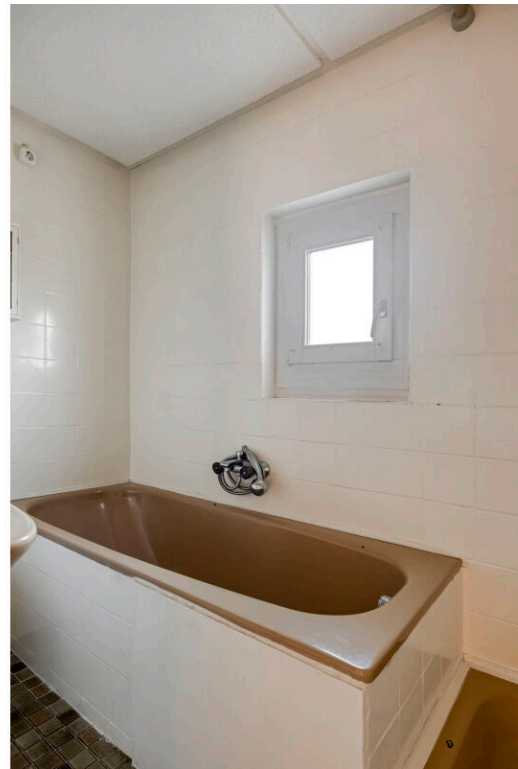
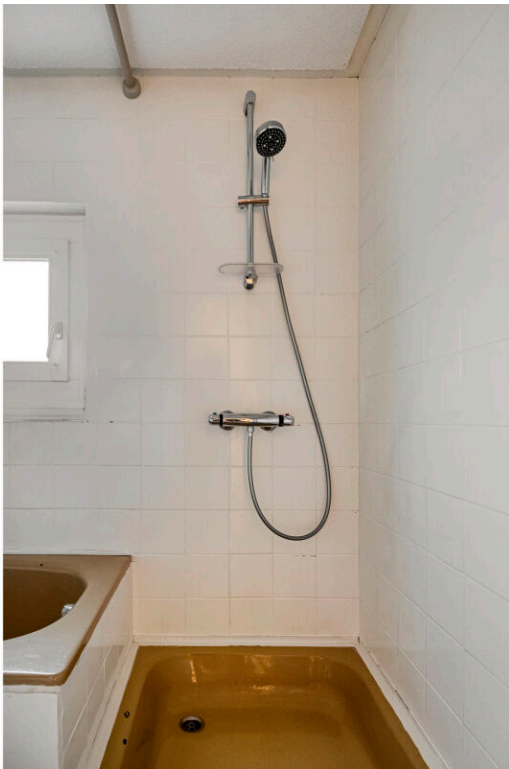
**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





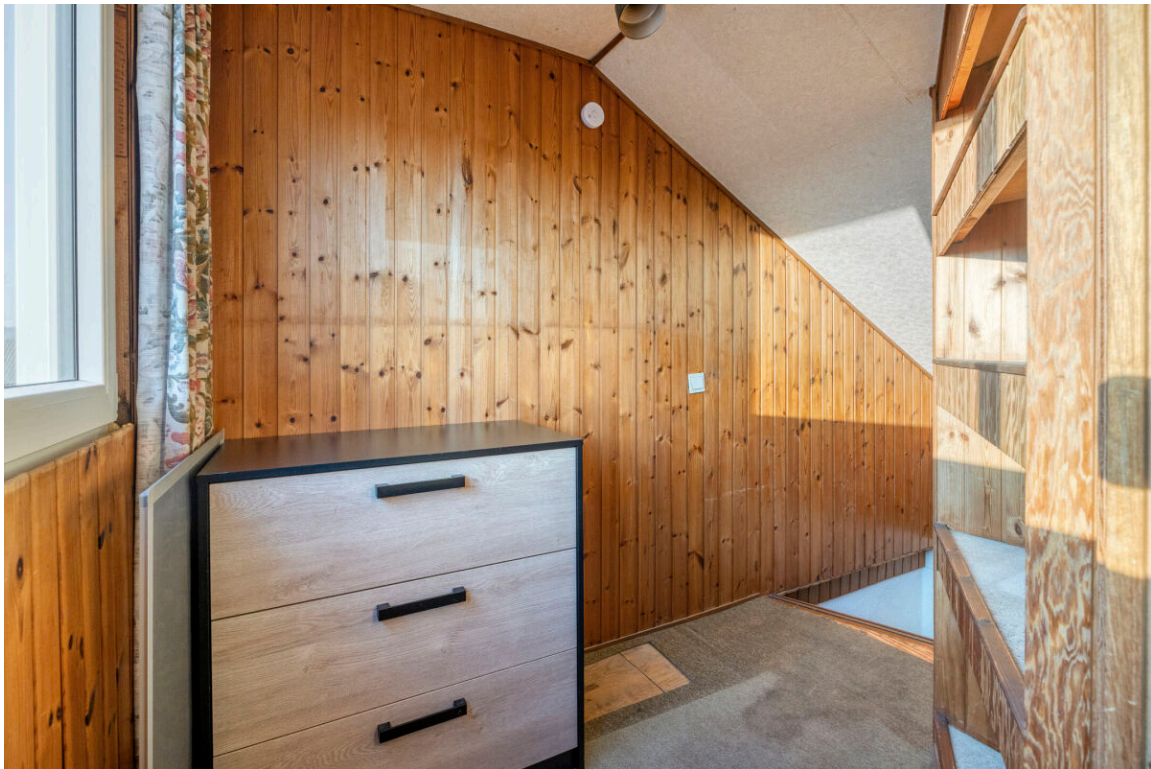
**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties







**VAN EGMOND**  
Makelaardij & Taxaties





## Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

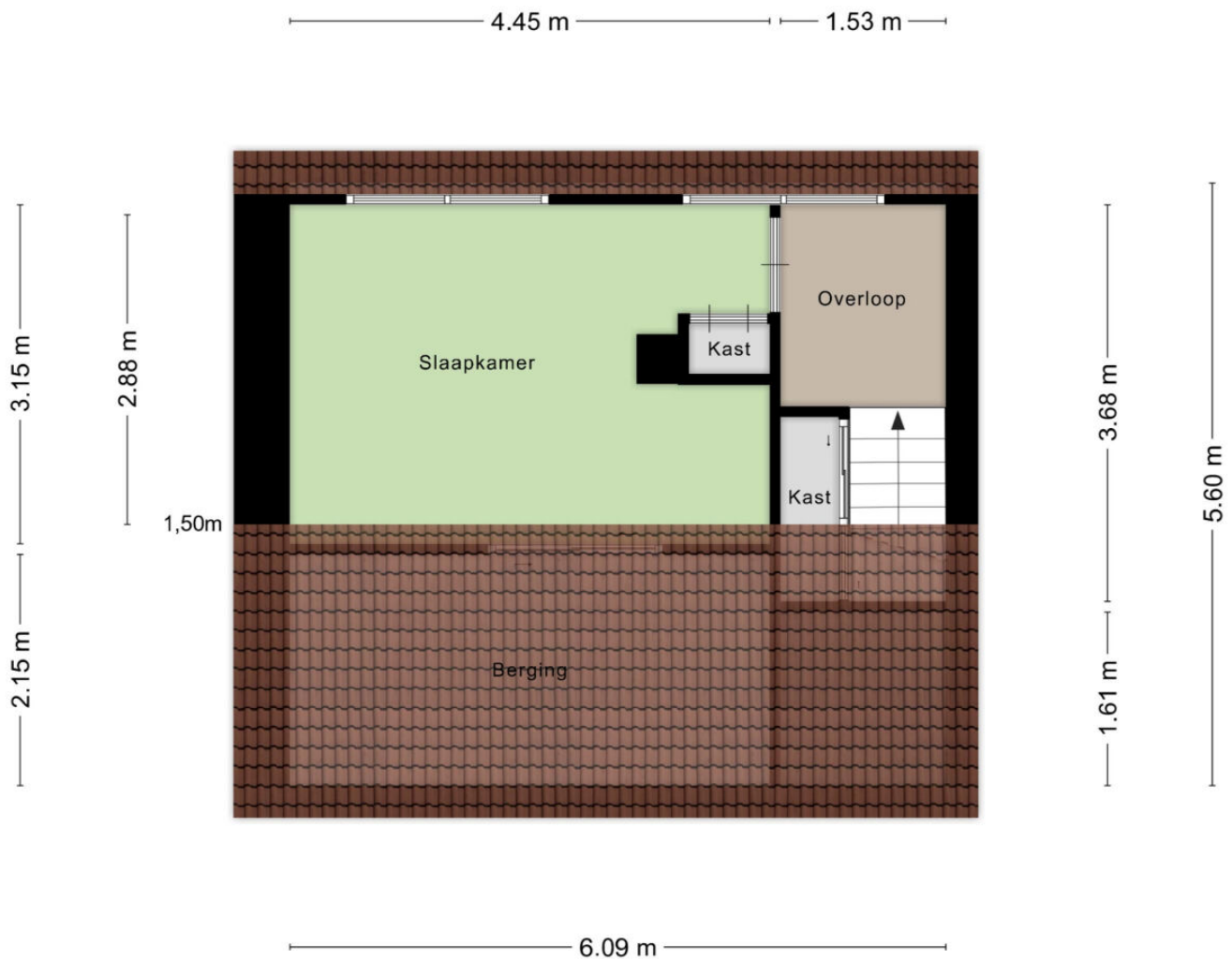


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties



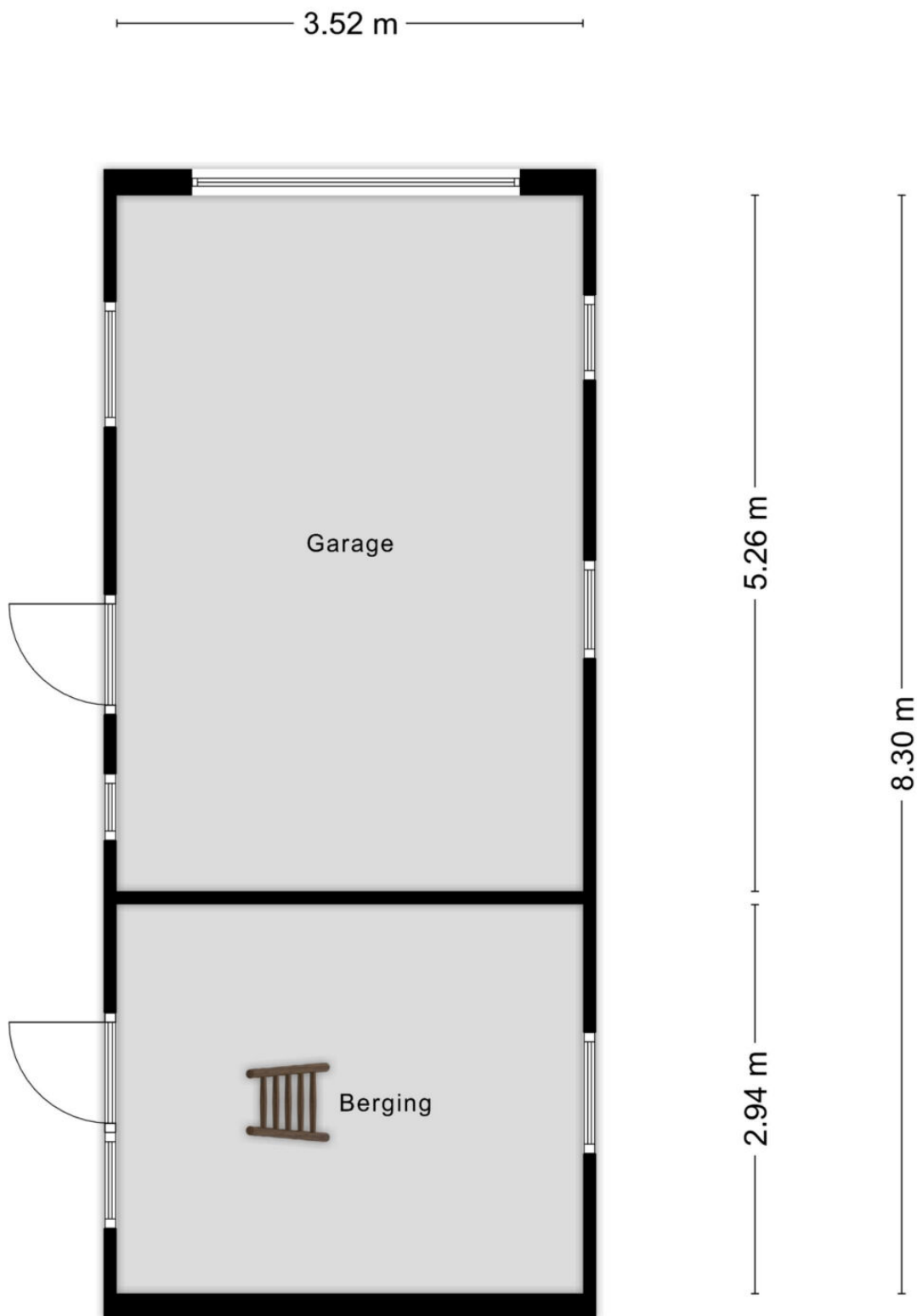
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties



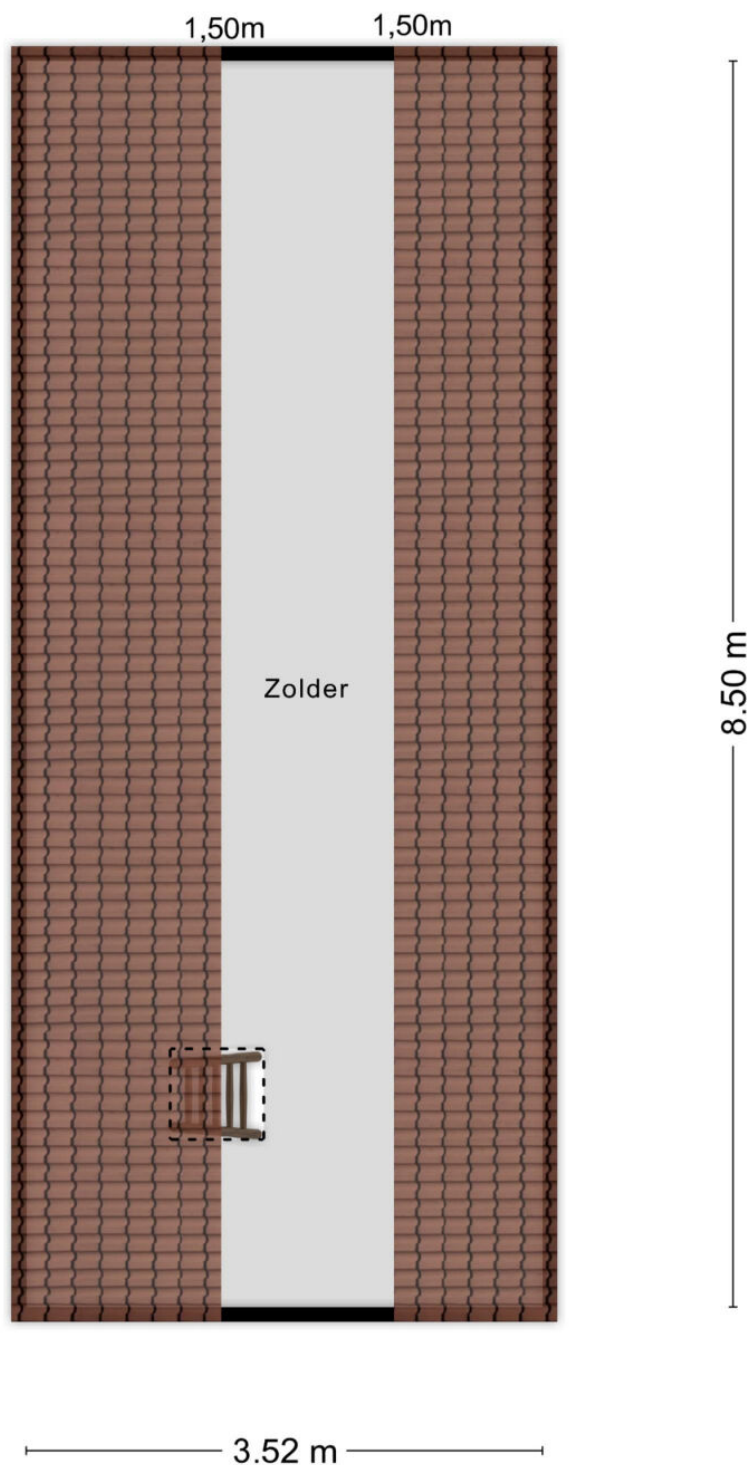
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

← 1.18 m →



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   N.v.t

### Woning

#### Interieur

##### Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Losse (hang)lampen		X	
-			X
-			X

##### (losse) kasten, legplanken, te weten:

-			X
-			X

##### Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	X		
- Gordijnen	X		
- Overgordijnen			X
- Vitrages			X
- Rolgordijnen	X		
- Lamellen			X
- Jaloezieen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
-			X
-			X

##### Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking	X		
- Parketvloer	X		
- Houten vloer(delen)			X
- Laminaat	X		



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

- Plavuizen	X	
-		X
-		X
(voorzet) openhaard met toebehoren		X
Allesbrander		X
Houtkachel		X
(gas)kachels	X	
Designradiator(en)		X
Radiatorafwerking		X
<b>Overige, te weten:</b>		
- Spiegelwanden		X
- Schilderij ophangsysteem		X
-		X
-		X
-		X
-		X

## Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>		
- Kookplaat	X	
- (gas) fornuis		X
- Afzuigkap	X	
- Magnetron		X
- Oven		X
- Combi-oven/combimagnetron	X	
- Koelkast		X
- Vriezer		X
- Koel-vriescombinatie	X	
- Vaatwasser	X	
- Quooker		X





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

- Koffiezetapparaat	X
-	X
-	X
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>	
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X

## Sanitair/sauna

<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>	
- Toilet	X
- Toilethouder	X
- Toiletborstel(houder)	X
- Fontein	X
-	X
-	X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>	
- Ligbad	X
- Jacuzzi/whirlpool	X
- Douche (cabine/scherf)	X
- Stoomdouche (cabine)	X
- Wastafel	X
- Wastafelmeubel	X
- Planchet	X
- Toiletkast	X
- Toilet	X



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)		X
-		X
-		X
Sauna met toebehoren		X
		X

## Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne		X
Brievenbus	X	
Kluis		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
- Geiser	X	
-		X
-		X
-		X
Screens		X
Rolluiken		X
Zonwering buiten	X	
		X
		X
		X





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-		X
-		X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X
Waterslot wasautomaat		X
Zonnepanelen		X
Oplaadpunt elektrische auto		X
		X
		X

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   N.v.t

## Tuin

### Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
		X

### Verlichting/Installaties

Buitenverlichting	X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X
		X

### Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging		X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X
(broei)kas		X
		X
		X



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Overig

### Overige tuin, te weten:

- (sier)hek	X	
- Vlaggenmast(houder)	X	
-		X
-		X

## Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
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?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract bijlage 1		X		
- Contract bijlage 2		X		





## Vragenlijst

### Bijzonderheden

Vraag	Antwoord
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
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Ja
Zo ja, welke?	Recht van overpad op de straat langs de woning, tuin en schuur.
Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
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
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Is er sprake van onteigening?	Nee



# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking woz?	Nee
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Hoe gebruikt u de woning nu?	Woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

## Gevels

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend





## Daken

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? platte daken:	36 jaar
Overige daken:	74 jaar
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Als u voor het huis staat, links oorspronkelijke nok zijde.
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Dakpannen verkeren in slechte staat.
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Nieuwe dakkapel geplaatst in 2024
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Ja
Zo ja, toelichting:	Dakgoot voorziede zijn lekkages verholpen met kit



## Kozijnen, ramen en deuren

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout het dakkapel is van kunststof.
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Niet bekend, alleen achterraam woonkamer is in 2025 geschilderd
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Voordeur en wc raam en berging enkel glas. 1e verdieping dubbelglas hr++ is gemonteerd keukendeur, keukenraam, woning voorraam, woningzijraam en dakkapel
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Wc raam, voordeur
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee





## Vloeren, plafonds en wanden

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Is er sprake van vloerisolatie?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee

## Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee



## Installaties

Vraag	Antwoord
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Gaskachel in de woonkamer, vloerverwarming in de keuken.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? elektrisch:	Ja
Warm water:	Nee
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Keuken
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2021
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Begande grond febr-2025 1e verdieping febr-2025 2de verdieping mrt-2024





## Sanitair, riolering en keuken

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	Het ligbad is beschadigd bij de stop.
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Niet bekend
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	1990
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Vaatwasser is van 2025, overige niet bekend.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Heeft u een kokend water kraan?	Nee

## Diversen

Vraag	Antwoord
Wat is het bouwjaar van de woning?	1952
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Ja
Zo ja, welke en waar?	Asbestplaat in het dak aan de voorzijde van de woning.
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee



Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
Is er een japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Is er een kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Keuken is uitgebouwd
Zo ja, in welk jaartal?	1990
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Niet bekend.
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	G

## Vaste lasten

Vraag

Antwoord



Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	303
Belastingjaar?	2025
Wat is de woz-waarde?	287000
Peiljaar?	2025
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	394
Belastingjaar?	2024
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	538
Belastingjaar?	2025
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? gas:	135
Elektra:	90
Water:	40
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? gas (m <sup>3</sup> ):	930
Elektriciteit hoog (kwh):	1800
Elektriciteit laag (kwh):	1900
Elektriciteit totaal (kwh):	3700
Water (m3):	128
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal:	3
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee





# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

## Garanties

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee

## Nadere informatie

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee



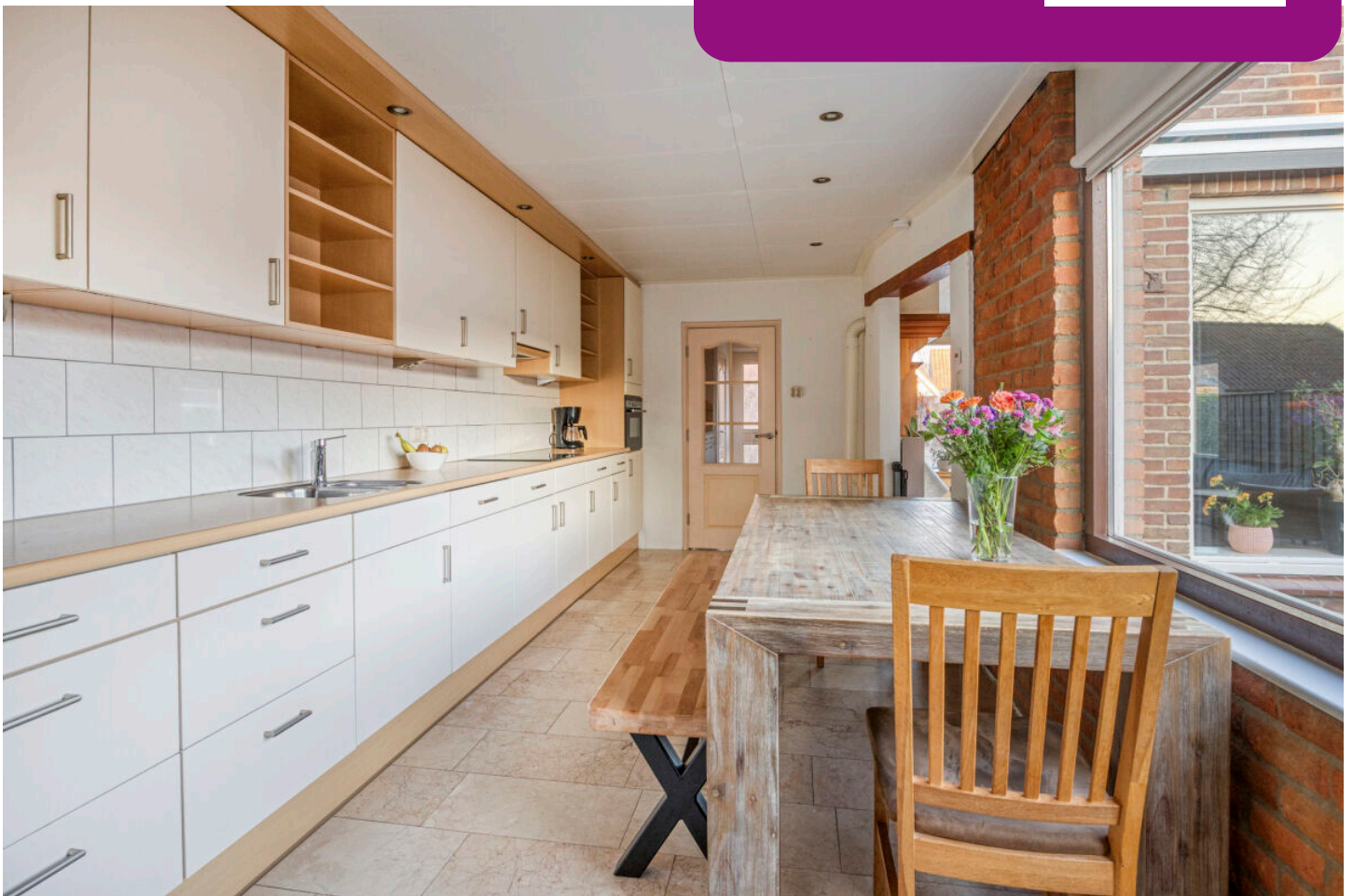
# VAN EGMOND

Makelaardij & Taxaties

## Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?  
Wacht dan niet te lang om  
contact op te nemen voor de  
vervolgstappen.**

**Scan de QR-code  
voor meer  
informatie!**



[www.v-egmond.nl](http://www.v-egmond.nl)